



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI PASTURANA

P.R.G.C.

Piano Regolatore Generale Comunale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE PARZIALE N. 05

LEGGE REGIONALE N. 56/77e smi – ART. 17 – COMMA 7

*Adottata dal Consiglio Comunale
in data 31.03.2011 con Delibera n.8*

*Approvata dal Consiglio Comunale
in data con Delibera n.*

Estensore: Arch. Porta Mauro

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Cacopardo Francesco)

IL SINDACO
(Pomero Giuseppina)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Ballestrero Arturo)

Data: giugno 2011

INDICE

1. Strumenti urbanistici vigenti nel territorio comunale
 - 1.1 Strumenti urbanistici vigenti
 - 1.2 Richiami a documentazione di Piano
 - 1.3 Elementi costitutivi del PRGC vigente
2. La Variante Parziale n. 5: contenuti
 - 2.1 Verifiche di congruità
 - 2.2 Adeguamenti normativi
 - 2.3 Aspetti ambientali e paesaggistici
 - 2.4 Varianti
 - 2.5 Area TS2 di nuova individuazione
 - 2.6 Aggiornamenti di documenti di Piano
 - 2.7 Volumetria in compensazione per varianti normative
 - 2.8 Varianti ad area TS1 di Piano vigente
 - 2.9 Completamento del complesso residenziale "Novi 2" – Loc. Bellaria
 - 2.10 Dimensionamento di Piano e verifica di capacità insediativa
 - 2.11 Verifica dello standard urbanistico di Piano
 - 2.12 Verifica dei caratteri e degli effetti delle modificazioni introdotte in PRGC vigente con Variante parziale n.5 ai sensi della LR 56/77 e smi, art. 17 comma 7
 - 2.13 Procedure di approvazione
3. Elaborati della Variante Parziale n. 5

Allegati:

- Verifiche di congruità:
 1. Il quadro di riferimento del Piano Territoriale Provinciale – P.T.P
 2. La Classificazione Acustica del territorio comunale
 3. La Disciplina del commercio
- Estratti di Piano Territoriale Provinciale (Tav.1 e Tav.3)
- Estratto di Planimetria di PRG – Azzonamento e destinazione d' uso del suolo. Elaborato indicativo delle modifiche introdotte con Variante parziale n.5

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE 1999 approvata D.G.R. n.6 - 2013 del 8.3.2001

VARIANTE PARZIALE N. 5

(L.R. 5.12.1977 n°. 56 e s.m.i.- Art.17, comma 7)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

1.1 Strumenti urbanistici vigenti

Il Comune di Pasturana disciplina l'uso del suolo del proprio territorio attraverso P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 107-34290 del 29.12.1989 e successive varianti: Variante generale approvata con D.G.R. n. 32-38816 del 3.10.1994, Varianti parziali 1998 e 1999 e Variante Strutturale 1999, approvata in data 22.1.2001 con Delibera G.R. n. 6-2013.

L'Amministrazione Comunale di Pasturana ha inoltre proceduto alla approvazione di Varianti Parziali e Modificazioni al PRGC:

- Variante Parziale n.1, relativa a modifiche agli artt. 5 e 42 delle N.d.A., approvata con D.C.C. n. 14 del 5.6.1998
- Variante Parziale n.2, relativa ad aggiornamento cartografico della S.P.156 Novi-Francavilla e delle fasce di rispetto dei rii ex L. Galasso, approvata con D.C.C. n. 30 del 22.12.1999
- Variante Parziale n.3, relativa ad adeguamento delle Norme di Attuazione con particolare riferimento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale, approvata con D.C.C. n. 14 del 24.6.2004
- Variante Parziale n.4, relativa a: ridefinizione dell' assetto viario e delle aree servizi per aree residenziali di espansione RE1 ed RE2; modifiche ed integrazioni agli artt. 38, 41 delle N.d.A.; riclassificazione di due aree servizi di proprietà pubblica. Variante approvata con D.C.C. n. 21 del 30.09.2005
- Modificazione al P.R.G.C. ai sensi art.17, comma 8 lett.g) LR56/77 e smi, per destinazione a pubblico parcheggio di area di proprietà comunale, approvata con D.C.C. n.15 del 23.05.2006

Il Comune di Pasturana è inoltre dotato di:

- Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n. 22 del 26.9.2003 e adeguato con Variante approvata con D.C.C. n. 3 del 30.3.2004
- Classificazione acustica del territorio comunale, approvata con D.C.C. n.33 del 29.12.2003.
- Disciplina del commercio e criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale, approvata con Deliberazione di C.C. n. 15 del 05.06.2008 (Preso d' atto della Regione Piemonte, Direzione Turismo Commercio e Sport, datata 21.07.08).

La Variante parziale n.4 ha avuto per oggetto il maggior approfondimento (richiesto anche da Regione Piemonte in sede di esame della Variante 1999) della problematica della accessibilità dalla Str. provinciale n.156 Novi –Francavilla ad un comparto di aree di espansione residenziale (RE1-RE2 di P.R.G. vigente), ubicato all' ingresso urbano dell' abitato, per il quale comparto si è proceduto altresì alla precisazione di parametri di intervento urbanistico ed edilizio delle aree, sottoposte a pianificazione esecutiva (P.E.C.). Con detta variante, è stata inoltre riclassificata con destinazione a pubblici servizi una area allora in corso di acquisizione da parte del Comune, destinata a verde per il gioco ed il riposo, ed è stata modificata la specifica destinazione d'uso di parte di area compresa nel comparto sportivo comunale in fregio alla via Vecchia di Pozzolo.

1.2 Richiami a documentazione di piano.

Il processo di urbanizzazione si è sviluppato lentamente, nel periodo fra gli anni '50 e gli anni '80 del secolo scorso, regolato da Programma di Fabbricazione e successivamente da P.R.G.C. 1987, approvato il 29.12.1989, e successive varianti.

A partire dagli anni '80, si è venuto registrando un costante aumento della popolazione residente, soprattutto per movimento migratorio proveniente dal contiguo centro di Novi Ligure, che ha portato gli abitanti residenti dai 618 del 1980 ai 1000 del 1998 ed ai 1230 del dicembre 2010. Le famiglie residenti risultano 551.

L'andamento demografico ed i dati più significativi della popolazione residente (periodo 1978-1998), delle attività economiche e del patrimonio edilizio esistente, sono rappresentati in Relazione illustrativa di PRGC vigente.

1.3 Elementi costitutivi del PRGC vigente

Sono elementi costitutivi della Variante Strutturale vigente al Piano Regolatore Generale Comunale gli elaborati di seguito indicati :

- Relazione Illustrativa di Piano
- Norme di Attuazione
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione geologico tecnica e Relazione geologico tecnica sulle aree di insediamento previste
- Carta geolitologica Tav.1 sc.1:5000
- Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico Tav. 2 sc.1:5000
- Carta geoidrologica Tav.3 sc.1:5000
- Carta della acclività Tav.4 sc.1:5000
- Carta litotecnica Tav.5 sc.1:5000
- Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica Tav.6 sc.1: 5000
- Tav.A - Planimetria sintetica di piano sc. 1: 25.000
- Tav. A2 - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi sc.1:5000
- Tav. A3 - Individuazione degli interventi di recupero dei rustici ad uso residenziale nel Centro Storico ed aree a capacità esaurita. sc.1:1000
- Tav.B - P.R.G.C. - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo sc. 1:5000 (*modif. con Variante parziale n.4*)
- Tav.C - P.R.G.C. - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo (3 Tavole) sc. 1:2000
- Tav.D - Sviluppi del P.R.G. relativi al centro storico sc.1:1000
- Tav.C1 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000
- Tav.C2 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000 (*modif. con Variante parziale n.4*)
- Tav.C3 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000 (*Tavole C1-2-3: tavole riadottate, con indicazioni delle classi di rischio, con D.C.C. n.8/2000*)

2. LA VARIANTE PARZIALE N. 5 : CONTENUTI

2.1 Verifiche di congruità

La Variante parziale n.5 al P.R.G.C., formata ai sensi dell' Art.17, comma 7 L.r. 56/77 e smi, ha per oggetto adeguamenti e specificazioni delle Norme di Attuazione di Piano, conseguenti alla approvazione da parte del C.C. di specifici atti di regolamentazione urbanistica, oltre che a verifiche di congruità con la legislazione nazionale, regionale e con la pianificazione territoriale regionale introdotta successivamente alla approvazione della Variante Strutturale di Piano (gennaio 2001).

Fra detti documenti:

- Classificazione acustica del territorio comunale, approvata con D.C.C. n.33 del 29.12.2003.
- Disciplina del commercio, approvata con Deliberazione di C.C. n. 15 del 05.06.2008
- Previsioni e prescrizioni di Piano Territoriale Provinciale (PTP) – Variante data 20.02.2007
- Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. 19.06.1997 e nuovo P.T.R. adottato con D.G.R. 22.06.2009
- Piano Paesaggistico Regionale (PPS) adottato con D.G.R. 4.08.2009
- D.G.R. 9.06.2008 "D.Lgs. 152/06 e smi – Norme in materia ambientale"
- D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e smi "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- Disposizioni legislative e normative per costruzioni in zona sismica, fra le quali la D.G.R. 61-11017 del 17.11.2003

e la Circolare P.G.R. 27.4.2004 n. 1/DOP

- L.R. n.19/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità"

L' impianto normativo di PRGC vigente è stato mantenuto. Non sono modificati parametri di zona determinanti carico urbanistico – fatto salvo quanto nel seguito precisato - né parametri per l' edificazione (altezze, distanze, distacchi, ecc.) e vincoli di PRGC.

Le determinazioni di piano relative alle aree del centro storico e del nucleo antico (zona RA) non sono oggetto di variazione, così come quelle relative ad aree di completamento (zone RB ed RC) ed aree di espansione (zone RE).

In *Allegato* alla presente relazione, sono contenute sintesi delle verifiche di congruità operate.

2.2 *Adeguamenti normativi*

Gli adeguamenti normativi hanno interessato sostanzialmente:

- Le definizioni dei tipi di intervento, in coerenza con il DPR 380/01 e smi (NdA di PRGC -Tit.II Capo I e II)
- Le definizioni degli strumenti tecnici di attuazione, in coerenza con il DPR 380/01 e smi (NdA Capo II)
- L'inserimento di articoli di sintesi di atti di pianificazione e regolamentazione comunale vigenti, per immediato riscontro: nuovi art. 27bis (idoneità idrogeomorfologica), 27ter (primi criteri di riferimento per costruzioni in zona sismica), art. 27quater (tutela dall' inquinamento acustico), art. 27quinquies (disciplina del commercio)
- Adeguamento di disposizioni inerenti la formazione di parcheggi pubblici (art. 31) e di aree destinate alla viabilità (art. 33)
- L' inserimento di "linee guida" di orientamento per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa locale (art. 34)
- L' adeguamento di disposizioni inerenti aree a verde privato (art. 39) ed aree per attrezzature turistico- ricettive (art. 42), per queste ultime con modifica della normativa di zona sottoposta a Piano di Recupero (TS1) comportante incremento di capacità residenziale
- Richiami di legge e specificazioni in merito alla disciplina delle aree agricole (art. 43)
- Precisazioni di disposti di cui al Titolo IV - Norme particolari, ed al Titolo V – Norme transitorie e finali.

In ordine al risparmio energetico, sono richiamati nella normativa i disposti della L.R. 28.05.2007 n.13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico dell' edilizia" e smi e le relative Disposizioni attuative, fermo restando che specificazioni di dettaglio dovranno essere oggetto di adeguamento del Regolamento Edilizio vigente.

2.3 *Aspetti ambientali e paesaggistici*

Gli aspetti ambientali e paesaggistici del territorio comunale sono stati oggetto di specifico approfondimento nella formazione della presente Variante parziale.

E' stata verificata in primo luogo la congruità delle previsioni di Piano vigente con prescrizioni e direttive esplicitate nel Piano Territoriale Provinciale, richiamandone in normativa di PRG obiettivi ed indirizzi generali per le categorie di intervento riconosciute sul territorio comunale, al fine di poter mitigare eventuali criticità che in sede attuativa del piano possano discostarsi o contrastare con le previsioni di PTP, fermo restando che i disposti prescrittivi di PTP , da recepire e sviluppare nella pianificazione locale anche con definizioni cartografiche di dettaglio, potranno essere introdotte solo in sede di Variante Strutturale, potendo incidere sulla struttura generale dei vincoli.

In merito, la Provincia di Alessandria, Dipartimento Ambiente Territorio e Infrastrutture - Direzione Ambiente e Pianificazione, con comunicazione del 19.05.2011 e successivo provvedimento assunto dalla Giunta Provinciale, ha espresso *parere favorevole di compatibilità al Piano Territoriale Provinciale* della Variante parziale adottata dal C.C. di Pasturana in data 31.03.2011 con deliberazione n.8, richiedendo unicamente esplicitazione di verifica in merito all' incremento di destinazioni turistico-ricettive determinato dalla individuazione di nuova area TS2. Detta verifica è contenuta nel successivo p.to 2.12 della presente Relazione illustrativa.

L' ambito di paesaggio di riferimento del Comune di Pasturana, individuato dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), è identificato con l' Ambito 73 (Ovadese e Novese) per il quale le linee di azione indicate dal PPR tendono a:

- Potenziamento dell'immagine articolata del paesaggio
- Contenimento dei processi di frammentazione del territorio, mediante la ricomposizione della continuità ambientale
- Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati
- Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" : rinaturalizzazione delle fasce fluviali da orientare a bosco seminaturale e conservazione delle praterie aride di greto
- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico
- Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane
- Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi
- Salvaguardia del patrimonio forestale.

Gli indirizzi e orientamenti definiti da detti strumenti di pianificazione regionale (PTP e PPR) hanno consentito di individuare sul territorio comunale "aree di attenzione", per le quali occorre in sede attuativa lo scrupoloso controllo di eventuali criticità paesaggistiche indotte dalle trasformazioni di PRG, e ciò anche facendo riferimento ad obiettivi di fruizione turistico-ricettiva sostenibile dell' area cui appartiene il Comune di Pasturana, da incentivare con valorizzazione e ripristino dei tessuti edificati della tradizione edilizia locale, la costituzione di percorsi guidati lungo le vie storiche e/o sentieri esistenti, l' eventuale formazione di nuovi tracciati e punti di sosta che valorizzino le emergenze paesaggistiche.

La presente Variante parziale, riconfermando sostanzialmente la normativa prescrittiva di PRGC vigente, in realtà non adeguatamente approfondita e pertanto poco efficace e che dovrà essere oggetto di sostanziale revisione in sede di successiva variante strutturale di Piano, introduce "linee guida" e prime "specificazioni operative" di criteri ed indirizzi per più efficace conservazione, mantenimento, riqualificazione o ricomposizione delle caratteristiche storico ambientali degli impianti urbani, dei tessuti edificati, delle tipologie edilizie tradizionali, oltre che delle parti di territorio di eccellenza paesistico-ambientale.

Dette integrazioni sono contenute in normativa di cui al Titolo III (Previsioni della variante strutturale), in particolare Capo 3, Art. 34 e seguenti, Capo 4 e Titolo IV (Norme particolari).

Dette prime indicazioni (non certamente esaustive e che dovranno come detto essere più opportunamente sviluppate in sede di successiva Variante strutturale generale, richiedendosi puntuali indagini sugli aspetti di specificità locale sopra citati preordinate alla articolazione di norme specifiche e prescrittive), sono da intendersi quale orientamento alla progettazione ed alla verifica di congruità degli interventi edilizi, sia di nuova edificazione che di completamento o di recupero dell' esistente.

2.4 Varianti

La Variante parziale n.5 ha proceduto a:

- adeguamento cartografico relativo a ridefinizione dell'assetto viario interno e delle aree servizi per aree residenziali di espansione RE1 ed RE2, secondo definizioni di P.E.C. approvati in conformità ai disposti di PRGC come parzialmente modificato da Variante parziale n.4; adeguamento cartografico relativo alla definizione delle aree servizi per destinazioni residenziali in ambito a destinazione mista MC, secondo definizioni di P.E.C. approvato;
- riclassificazione di destinazioni d' uso di alcune aree servizi di proprietà pubblica (aree verdi ed aree parcheggio), conformemente alle attuazioni;
- definizione di destinazione di alcune aree di proprietà comunale, per servizi pubblici ed aree speciali di interesse pubblico;
- introduzione di destinazione d'uso residenziale – compensata da modifiche normative di alcune aree di categoria RB ed RC (vedi successivo p.to 2.7) – in area turistico ricettiva TS1, per la quale, a seguito di osservazione della

Proprietà alla variante adottata, viene ridefinita la superficie territoriale sottoposta a s.u.e. (Piano di Recupero) e specificati i parametri di intervento (Art. 42 Norme di Attuazione);

- modifica d'uso di area edificata ubicata in centro abitato, di proprietà comunale, da destinare ad attività turistico ricettive (nuova area TS2 – art. 42 NdA).

2.5 Area TS2 di nuova individuazione.

La presente Variante parziale di PRGC individua quale area per destinazioni turistico ricettive (TS2) l'area edificata ubicata nel centro abitato, all'incrocio fra le vie Dante e Mandirola, attualmente a destinazione residenziale (area di tipo "RB"), pervenuta in proprietà comunale per lascito testamentale e da utilizzare in conformità a progetto definitivo redatto dalla Amministrazione comunale ed inoltrato in Regione Piemonte con dossier di candidatura ai sensi del Piano Annuale di Attuazione della L.R. 24.1.2000 n.4 e smi.

Il progetto prevede la trasformazione dell'immobile in ostello o punto di sosta ("punto tappa") per ciclo-turisti, collegato agli itinerari ciclo-turistici intercomunali della Rete "Piemonte ciclabile" (percorso Novi L. – Monterotondo – Gavi – Francavilla B. –Tassarolo – Pasturana – Novi).

L'area su cui insiste l'immobile risulta pari a mq. 506 circa, di cui mq. 131,45 costituenti l'esistente superficie coperta. La superficie lorda di piano terreno è pari a mq. 95, di cui mq. 33,80 costituenti superficie porticata; la superficie lorda di piano primo pari a mq. 95. L'immobile non è soggetto a vincoli e completamente dotato di urbanizzazioni primarie.

Per detto immobile, riclassificato quale struttura turistica, oltre a modifica d'uso sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia, assentibili con modalità diretta.

Utilizzazione prevista in progetto: locali di p.t. e porticato: deposito cicli, attrezzature e lavanderia; locali di primo piano (mq. 95 lordi): attrezzati per sosta e pernottamento di ciclo-turisti (6-8 posti letto).

2.6 Aggiornamenti di documenti di Piano

In sede di formazione della presente variante, si è proceduto :

- alla trasposizione della cartografia di Azzeonamento del PRGC (Tavole B – C1 – C2 – C3) su base digitalizzata fornita dalla A.C., catastalmente aggiornata al 2010.
- all'adeguamento cartografico dell'attuazione del piano vigente (al 2010). Detto aggiornamento ha comportato l'evidenziazione, con apposita simbologia, delle aree residuali libere di tipo RB, RC, RE, e di quelle totalmente o parzialmente edificate, rispetto a quelle individuate e numerate negli elaborati di PRGC vigente.
- alla verifica di dimensionamento delle aree per servizi funzionali alla residenza di PRGC vigente, dichiarati in tabella di Relazione illustrativa di piano, rielaborati in sede istruttoria da Regione Piemonte (Relazione d'esame del 7.07.2000, p.to 2.3) che evidenziava la necessità di ulteriori puntualizzazioni in merito.
Ciò anche ai fini della verifica della capacità insediativa di piano e degli standard urbanistici.

In merito all'attuazione del Piano vigente, si rileva quanto segue:

- l'edificabilità residenziale complessiva prevista, oltre al recupero di vani non utilizzati in centro storico e zona RA indicati in n. 125 vani (considerati ai fini del calcolo capacità insediativa), era determinata con applicazione degli indici di fabbricabilità alle aree libere di tipo RB, RC, RE ed MC (questa in ragione del 60% della potenzialità edificatoria) e definiva una nuova volumetria pari a mc. 71.795, corrispondente (attribuendo mediamente 120 mc. per ogni abitante insediabile) a 598 nuovi abitanti, che nel complesso facevano risultare un incremento teorico di popolazione pari a 723 unità (erroneamente indicate in Tabella di relazione in n. 716), poi corretto dalla Regione Piemonte in sede di istruttoria
- con l'adeguamento cartografico preliminare alla presente Variante parziale, sono state verificate – con dati e documenti forniti dall'ufficio tecnico comunale – le attuazioni di Piano al dicembre 2010:

aree RB	attuazione pari al	56%
aree RC	attuazione pari al	27%
aree RE	attuazione pari al	84%
aree MC resid.	attuazione pari al	100%

nel complesso: attuazione pari al 60,5%, restando non attivata la realizzazione di circa 28.500 mc. ad uso residenziale.

2.7 *Volumetria in compensazione per varianti normative*

In merito alle effettive potenzialità edificatorie attuabili nell' ambito dei lotti residenziali di categoria RB ed RC, è stata effettuata la verifica – già indicata dalla Regione Piemonte in sede di Relazione d' esame della Variante Strutturale al PRGC 1999, punto 3.2 lett.E) – circa la effettiva utilizzabilità dei lotti RB6, RC2, RC5, RC6, di esigue dimensioni, condizionati dall' osservanza obbligatoria di parametri edilizi (distanze e distacchi). A seguito di verifica, detti lotti, proprio in relazione alle loro caratteristiche dimensionali ed ai condizionamenti posti dal rispetto di parametri edilizi, non sono stati riconfermati dalla presente Variante parziale quali ambiti di completamento residenziale per utilizzazioni autonome. La volumetria residenziale complessivamente risultante con applicazione degli indici di edificabilità di piano a detti lotti, pari a mc. 1.735, viene trasferita a compensazione in area TS1- Area per attrezzature turistico ricettive, nell' ambito della relativa modifica di disciplina. In ogni caso, le superfici dei lotti in oggetto, costituenti pertinenze di edifici edificati nell' ambito delle diverse proprietà, con le opportune variazioni normative specificatamente introdotte concorrono all' eventuale ampliamento degli edifici finitimi esistenti.

2.8 *Varianti ad area TS1 di piano vigente*

La Variante strutturale al PRGC 1999 aveva individuato una area destinata ad uso turistico-ricettivo-assistenziale, prevedendo il recupero della struttura edilizia denominata Cascina Noranda, da tempo in disuso, attraverso lo strumento del Piano di Recupero.

L' area in oggetto, individuata a nord del centro abitato, lungo la via Vecchia Pozzolo, è impegnata da fabbricato rurale con annesse abitazioni, in stato di abbandono ed oggi pressoché totalmente crollato.

La superficie fondiaria di pertinenza degli edifici esistenti era individuata dal PRGC vigente per mq. 3.150, oltre ad aree contigue destinate a standards urbanistici (area di parcheggio P12, aree verdi da individuare nell'ambito della proprietà, fasce di arretramento perimetrali alla viabilità pubblica, per circa mq. 4.900 di superficie), per una superficie territoriale complessiva interessata dall' intervento di recupero (non perimetrata cartograficamente) definibile in misura non inferiore a mq. 8.000.

Con la presente Variante parziale, in accoglimento di Osservazione della Proprietà al progetto preliminare della Variante stessa (data 2.05.2011 prot. 1526), al fine di più precisa definizione cartografica e di un migliore assetto delle volumetrie recuperate, viene indicata cartograficamente la perimetrazione della superficie territoriale dell' area soggetta a PdR, conglobando le aree per verde attrezzato e posteggio pubblico e la viabilità privata esistente di accesso dalla via pubblica a nord. Detto adeguamento ha comportato un modesto ampliamento della superficie territoriale verso la zona ad impianti sportivi, per una superficie complessiva da sottoporre a Piano di Recupero (comprensiva quindi di aree per viabilità privata di accesso ed aree per standards urbanistici) pari a mq. 8.600 circa, che dovrà comunque essere precisata con rilievo topografico in dipendenza della rappresentazione cartografica di piano dell' area TS1. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà individuare, in funzione del carico insediativo, le aree per standards da cedere o asservire ad uso pubblico – salvo ricorso a monetizzazione sostitutiva da convenire con l' A.C. - e la superficie fondiaria all' interno di detto ambito di intervento, nonché i relativi indici di edificabilità per eventuali attuazioni frazionate e/o a diverse destinazioni d'uso, ferma restando la volumetria preesistente (con limitati incrementi ammessi dalle norme per adeguamenti funzionali e uso di tecnologie finalizzate al risparmio energetico) quale capacità edificatoria massima conseguibile.

Parametri di intervento sono precisati all' art. 42 delle Norme di Attuazione di Piano come modificate con la presente Variante, che definisce altresì linee guida e prescrizioni in merito a tipologie di intervento.

Lo s.u.e. dovrà prevedere la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.), a cura e spese dei concessionari.

L' area TS1 può essere utilizzata: a) per insediamento di strutture per turismo locale e la ricettività in genere, alberghiera ed extralberghiera (fra cui le residenze turistiche), per una volumetria corrispondente al 55% del totale; b) per usi residenziali di civile abitazione (richiesti dalla Proprietà in citata Osservazione ed antecedentemente) per una volumetria corrispondente al 45% del totale (equivalente alle compensazioni per varianti normative di cui al p.to precedente), salvo le possibilità di incremento indicate dal citato art. 42 NdA.

Il riparto sopra indicato determinerebbe (salvo differenziazione di indici di edificabilità e verifica degli standards effettivamente reperibili in sito, demandate al PdR) le seguenti superfici territoriali a differente utilizzazione: s.t. per usi turistico-ricettivi mq. 4.730, s.t. per usi residenziali mq. 3.870. Valori di superficie territoriale presunti che si assumono nel presente documento unicamente ai fini delle verifiche di ammissibilità delle modificazioni introdotte in PRGC con variante

parziale, ai sensi dell' art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e smi, come richiesto esplicitamente in sede d' esame dalla Provincia di Alessandria.

2.9 *Completamento del complesso residenziale "Novi 2" – Loc. Bellaria*

L' attuazione del complesso residenziale "Novi 2", avviata in loc. Bellaria a nord del concentrico nel 1975 con Piano di Lottizzazione convenzionato in attuazione di previsioni del Programma di Fabbricazione 1973, per una volumetria complessiva di 42.770 mc., ha avuto situazioni di contenzioso e di sospensione dei lavori, documentate in Relazione illustrativa di PRGC vigente, par. 2.5.bis. Il PRGC 1989 e la successiva Variante 1994 avevano riconfermato l' intervento quale area di completamento RC, con indice edificatorio pari a 0,8 mc/mq.

L' attuazione degli interventi edificatori risulta per oltre 30.000 mc., in minima parte ancora da ultimare. In data 25.11.1999 è stata stipulata nuova Convenzione urbanistica che stabilisce la quantità residua di edificazione da realizzare, le modalità ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora mancanti, fra le quali il completamento della strada di collegamento con il concentrico, poi eseguito.

Il lotto RC16, di superficie indicata in 14.840 mq., sospeso per lungo periodo a seguito di realizzazione di sole strutture basamentali degli edifici, risulta attualmente in corso di realizzazione (volumetria prevista mc. 12.485). Detta volumetria di nuova realizzazione, non compresa nel calcolo della capacità insediativa residenziale del PRGC vigente – come rimarcato da Regione Piemonte in sede di istruttoria, anno 2000 – viene presa in conto nella verifica di c.i.r. della presente Variante parziale n.5, esplicitata ai p.ti seguenti.

2.10 *Dimensionamento di Piano e verifica di capacità insediativa*

La presente Variante parziale non modifica l' impianto strutturale del PRGC vigente e non incrementa la capacità insediativa residenziale del PRGC, come risultante (ricalcolata in sede di verifica regionale sul piano vigente) nella misura di n. 1.793 abitanti, oltre a ulteriore carico urbanistico derivante da lotti in via di edificazione in complesso residenziale "Novi 2" (RC16), in allora non quantificato.

Il dimensionamento residenziale del PRGC vigente, riscontrati dalla Regione Piemonte in sede istruttoria (Relazione d'esame del 7.07.2000, p.to 2) dati contraddittori, in particolare in Schede di sintesi e tabelle della Relazione illustrativa, veniva ricalcolato dalla stessa – pur indicando l' esigenza di perfezionamenti e contenute rettifiche da apportare in fase controdeduttiva - in n. 1.793 abitanti, esclusa la capacità attribuibile all' area TS1 e ai lotti non abitati del complesso "Novi 2" (Zona RC asteriscata, nella presente variante parziale individuata come lotto RC16, e lotti in via di ultimazione). Detto valore di capacità insediativa residenziale (c.i.r.), ricalibrato con la capacità attribuibile alle aree non comprese in allora nel ricalcolo regionale (abitanti 104), può indicarsi in n. 1.897 abitanti teoricamente insediabili.

Il valore indicato è sostanzialmente confermato da verifica operata sullo stato di fatto al dicembre 2010: a) popolazione residente ab. 1230; b) vani non occupati recuperabili n. 230 circa (stima); c) vani di nuova edificazione previsti dal PRGC vigente (zone RB, RC, RE, MC) non realizzati o in corso di realizzazione e non abitati: n. 433 (dato calcolato da verifica puntuale dell' attività edilizia periodo 2000-2010).

La Variante parziale non modifica pertanto il dimensionamento residenziale di PRGC. La volumetria assegnata per usi residenziali alla zona TS1 – area per attrezzature turistico ricettive, pari a mc. 1.735, è compensata da ridefinizione di normativa degli usi ammessi per i lotti non suscettibili di utilizzazione autonoma.

2.11 *Verifica dello standard urbanistico di Piano*

Il dimensionamento delle aree per servizi funzionali alla residenza di PRGC vigente, proposto dalla Regione Piemonte in sede istruttoria (Relazione d'esame del 7.07.2000, p.to 2.3) per mq. 77.469 in riferimento a conteggi acquisiti nel corso dell' iter istruttorio e dichiarato suscettibile di ulteriori puntualizzazioni, è stato analiticamente verificato per singola area e fa risultare (PRGC vigente, ante Variante parziale n.5):

- aree a verde	Av	mq. 18.105
- aree per lo sport	As	mq. 26.255

- aree per parcheggi pubblici	P	mq. 20.525
- aree per l'istruzione	Ai	mq. 4.782
- aree per attrezz. di interesse comune	Am+Ag	mq. 6.760

Nel complesso		mq. 76.427

In merito, la Variante parziale ha proceduto a:

- riclassificazione di destinazioni d'uso di alcune aree servizi di proprietà pubblica (aree verdi ed aree parcheggio), conformemente alle attuazioni espletate
- ridefinizione di destinazione di due aree previste a verde: Av1 di PRGC vigente, in loc. Novi 2, di prevista acquisizione ma riclassificata per usi privati nell'ambito delle Convenzioni urbanistiche attuative; Av4 di PRGC vigente, di proprietà comunale ad ovest dell'abitato, già prevista quale area verde e modificata in area Ap4 – aree speciali di interesse pubblico, non assimilabile pertanto agli standards di cui all'art. 21 LR 56/77 e smi
- individuazione di nuova area per parcheggi pubblici e verde ambientale, ubicata fra l'abitato e la zona sportiva, per l'estensione di mq. 6.400, di proprietà comunale, già utilizzata con semplice inerbimento per parcheggio veicolare in occasione di manifestazioni sportive e fieristiche.

Si è proceduto altresì a restituzione a destinazione agricola di area di proprietà comunale ubicata ad ovest dell'abitato, in PRGC vigente individuata quale area AP in relazione ad uso pregresso per impianti Imhoff di raccolta fognature comunali, da tempo cessato a seguito della realizzazione di collettore consortile. Detta area in ogni caso non era assimilata agli standards urbanistici di cui all'art. 21 LR 56/77.

Il dimensionamento delle aree per servizi costituenti standards ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 1) della LR 56/77 e smi, come modificato dalla presente Variante parziale n.5, risulta:

- aree a verde	Av	mq. 16.387
- aree per lo sport	As	mq. 26.255
- aree per parcheggi pubblici	P	mq. 22.232
- aree per l'istruzione	Ai	mq. 4.782
- aree per attrezz. di interesse comune	Am+Ag	mq. 6.760

Nel complesso		mq. 76.418

Risulta pertanto riconfermata senza significative variazioni la dotazione prevista in PRGC vigente, pari a mq. 40,28 per abitante teoricamente insediabile.

Si rimarca che le aree per standards urbanistici previste in PRGC risultano di proprietà comunale, ovvero in acquisizione gratuita in attuazione di disposti di Convenzioni urbanistiche relative a s.u.e. vigenti o da formare.

2.12 Verifica dei caratteri e degli effetti delle modificazioni introdotte in PRGC vigente con Variante parziale n.5, ai sensi della LR 56/77 e smi, art. 17 comma 7.

Ai fini di cui all'Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., comma 7 e comma 4, si fa rimarcare che le varianti ed integrazioni sopra descritte non producono gli effetti "strutturali" di cui al 4° comma del citato art. 17.

Più precisamente:

- le modifiche previste non incidono sull'impianto strutturale del Piano Regolatore vigente, né producono modifiche alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovra comunale in quanto le previsioni tecniche e normative hanno rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;
- non riducono né aumentano la quantità globale delle aree a servizi, per più di 0,5 mq. per abitante, nel rispetto dei minimi previsti dalla L.R. 56/77 e smi
- non incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal PRGC vigente a tutela delle emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali ed idrogeologiche, in quanto gli adeguamenti normativi, le specificazioni e le linee di orientamento progettuale introdotti con la Variante non si configurano quali elementi

prescrittivi incidenti sulla struttura dei vincoli nazionali e regionali, ma quali richiami alla pianificazione sovra comunale utili ad individuare sul territorio comunale "aree di attenzione", per le quali occorre in sede attuativa lo scrupoloso controllo di eventuali criticità paesaggistiche indotte dalle trasformazioni di PRG;

- d) non incrementano la capacità insediativa residenziale del Piano;
- e) non incrementano superfici territoriali o indici di edificabilità relativi ad attività economiche produttive, direzionali, turistico – ricettive, commerciali.

In ordine alla lett. e) di cui sopra, si fa rimarcare quanto segue, ad esplicitazione dei conteggi relativi alle aree destinate ad usi turistico-ricettivi, effettuati quale condizione apposta dalla Provincia di Alessandria, Servizio Pianificazione Territoriale, in comunicazione del 19.05.2001 relativa all' espressione di parere favorevole di compatibilità al Piano Territoriale Provinciale della presente Variante.

Il PRGC vigente ante Variante parziale n.5 (Variante Strutturale 1999, approvata nel gennaio 2001) prevedeva una unica area a destinazione esclusivamente turistico-ricettiva, individuata con sigla TS (in Variante parziale TS1), sottoposta a Piano di Recupero, per la quale venivano indicate cartograficamente, sebbene non ricomprese in unica perimetrazione, la superficie fondiaria e le adiacenti aree da destinare a standard urbanistico e sistemazioni di area. Come esplicitato al precedente p.to 2.8, la superficie territoriale complessiva interessata dall' intervento di recupero risulta definibile in misura non inferiore a mq. 8.000. La presente Variante parziale n.5 disciplina l' utilizzazione dell' area per quota turistico-ricettiva e quota residenziale (richiesta dalla proprietà), con limitata estensione della stessa: mq. 8.600 c.a di superficie territoriale, di cui (vedi p.to 2.8) s.t. riferibile ad usi turistico-ricettivi mq. 4.730, s.t. riferibile ai nuovi usi residenziali ammessi mq. 3.870.

La Variante n.5 individua inoltre nuova area turistico-ricettiva (TS2 – vedi precedente p.to 2.5), di superficie pari a mq. 506. Risultano pertanto incluse in Variante parziale n.5 aree per destinazioni turistico-ricettive per una superficie territoriale pari a circa mq.5.236, in diminuzione rispetto alla s.t. di PRGC vigente verificata in mq. 8.000 circa.

Ai sensi della LR 56/77 e smi, art. 17, c. 7 e 4, le modificazioni introdotte non producono incremento delle superfici territoriali relative ad attività turistico-ricettive, rientrando anche per detto aspetto specifico nei limiti di varianti parziali. Si è considerato inoltre che la superficie utile lorda dell' immobile esistente in area TS2 per il quale sono ammesse nuove destinazioni d'uso risulta inferiore ai duecento metri quadrati e che lo stesso è già dotato di opere di urbanizzazione primaria, ricorrendo quindi il caso di modifica d'uso tramite variante parziale esplicitamente previsto dalla LR 56/77 e smi, art.17 comma 7.

2.13 Procedure di approvazione

Per la Variante in oggetto, rientrando nel caso di Variante Parziale, sono state pertanto espletate le procedure di cui al 7° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., comportanti, a seguito della adozione da parte del Consiglio Comunale e contestualmente alla pubblicazione ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., la trasmissione alla Provincia per gli adempimenti di competenza, espressi con parere favorevole di compatibilità al PTP in data 18.05.2011 (D.G.P. n.202).

Entro i termini di legge, sono pervenute n.2 Osservazioni:

- in data 2.05.2011, osservazione della soc. Novedil srl in liquidazione, con sede in Torino, proprietaria del complesso denominato Cascina Noranda nonché del complesso sportivo privato confinante (aree individuate in variante con sigle TS1, AV, P12, VSp2), avente per oggetto richiesta di: adeguamento della perimetrazione dell' area TS, ammissibilità di recupero per uso residenziale dell' intera volumetria con ampliamento, costruzione di autorimesse asservite alla residenza, ammissibilità di tipologie e materiali differenti
- in data 6.05.2011, osservazione del Responsabile dello Sportello Unico dell' Edilizia del Comune di Pasturana, avente per oggetto: integrazione e correzione di numerazione relative ad aree Ap (Aree speciali di interesse pubblico), individuazione cartografica del manufatto storico cd. "canalone", integrazione della disciplina relativa ad Aree assoggettate dal PRGC a vincolo paesaggistico (art.49 Nda) con inserimento di limitato utilizzo del suolo privato per usi pertinenziali agli edifici esistenti.

Il documento di esame delle Osservazioni presentate e di proposta tecnica di determinazioni di controdeduzione per l' approvazione definitiva della Variante parziale saranno allegate, unitamente alla Deliberazione di Consiglio Comunale, alla presente Relazione Illustrativa, modificata ed integrata in relazione alle determinazioni assunte dalla A.C.

La Deliberazione di approvazione sarà trasmessa alla Provincia di Alessandria entro dieci giorni dalla sua adozione e alla Regione, unitamente all' aggiornamento degli elaborati del Piano Regolatore Generale.

3. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 5

Elementi costitutivi della Variante parziale n.5:

- Relazione Illustrativa di Variante Parziale n.5 ed allegati (*in fascicolo unico*)
- Norme di Attuazione di PRGC (*testo integrato*)
- Tav.B - P.R.G.C. - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo sc. 1:5000
- Tav.C1 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000
- Tav.C2 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000
- Tav.C3 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000
- Relazione Geologico - Tecnica di Variante parziale n.5 (*Estensore: Dott. Geol. Enrico Parodi*)

Per quanto sopra non indicato, si intendono riconfermati senza variazioni gli elaborati di Piano Regolatore vigente, elencati al punto 1.3 del presente documento.

Allegati:

- Verifiche di congruità:
 1. Il quadro di riferimento del Piano Territoriale Provinciale – P.T.P
 2. La Classificazione Acustica del territorio comunale
 3. La Disciplina del commercio
- Estratti di Piano Territoriale Provinciale (Tav.1 e Tav.3)
- Estratto di Planimetria di PRG – Azzonamento e destinazione d' uso del suolo. Elaborato indicativo delle modifiche introdotte con Variante parziale n.5
- *Relazione d' esame delle Osservazioni alla Variante Parziale adottata con D.C.C. n.8 del 31.03.2011 e proposta di controdeduzioni.*

*

Giugno 2011- **Progetto Definitivo approvato Agosto 2011**

Allegati

VERIFICHE DI CONGRUITA'

1. Il quadro di riferimento del Piano Territoriale Provinciale – P.T.P.

La Provincia di Alessandria è dotata di Piano Territoriale Provinciale, approvato con Deliberazione C.R. del 19.02.2002 (delib. n°. 223-5714), i cui testi normativi ed elaborati grafici sono stati adeguati alle modifiche richieste dalla Regione Piemonte in sede di approvazione con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 73/101723 del 02.12.2002 ed a normative sovraordinate ai sensi dell'art. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con Deliberazione di adozione di variante n. 273/G.P. del 05.05.2004 ed approvazione del Consiglio Regionale del 20.02.2007 (D.C.R. n.112-7663).

Il territorio del Comune di Pasturana è inserito, secondo le definizioni di Piano Territoriale, in Ambito n.12 "La Val Lemme", riconosciuto come area turistica di interesse provinciale. La valorizzazione turistica del territorio è obiettivo del PTP, che la pianificazione locale fa proprio attraverso particolare attenzione alle specificità indicate dal PTP stesso: le Vie del Sacro, l' Itinerario delle battaglie napoleoniche (battaglia di Novi Ligure), i percorsi naturalistici e ciclabili.

Le indicazioni del Piano Territoriale Provinciale (PTP), sono state assunte quali riferimento per più incisive determinazioni sulle tematiche ambientali e paesaggistiche indicate dalla pianificazione sovraordinata, in sintesi individuabili in:

- valutazione dei contenuti del piano nei confronti di possibili modifiche dell' ambiente
- definizione di obiettivi ed azioni di tutela ambientale.

Il P.T.P, all'interno di ambiti a vocazione omogenea, riconosce i seguenti sistemi territoriali:

- il sistema dei suoli agricoli
- il sistema insediativo
- il sistema funzionale
- il sistema infrastrutturale

Il sistema dei suoli agricoli è ulteriormente articolato nelle seguenti "aree normative":

- aree boscate
- aree colturali a forte dominanza paesistica
- suoli ad eccellente produttività
- suoli a buona produttività
- aree interstiziali.

All'interno del sistema insediativo, sono riconosciuti due sottosistemi: il sottosistema della residenza (comprendente le aree urbane e/o urbanizzate con prevalente utilizzo residenziale) e quello delle attività (comprendente le aree già destinate o da destinare ad usi produttivi).

Per quanto riguarda il sottosistema della residenza, il P.T.P. definisce "aree normative" identificate in relazione alla categoria di intervento prevalente:

- | | | |
|----|--------------------------|------|
| 1. | area di conservazione | (CE) |
| 2. | area di mantenimento | (MA) |
| 3. | area di riqualificazione | (RO) |
| 4. | area di completamento | (CO) |
| 5. | area di ricomposizione | (RC) |
| 6. | area di trasformazione | (TR) |

7. area di rilocalizzazione (RL)

Margini di configurazione urbana sono individuati dal P.T.P. per il centro abitato.

Le indicazioni di PTP del sottosistema della residenza che interessano il Comune di Pasturana sono così definite ed individuate:

1. aree di conservazione (CE)

Aree di impianto storico o di antico impianto, per le quali gli interventi devono tendere:

- alla tutela conservativa delle caratteristiche storico-ambientali del tessuto edificato;
- al ripristino di aree con valore storico-ambientale compromesse attraverso una approfondita valutazione degli elementi caratterizzanti e storicamente consolidati.

La pianificazione locale, considerato che dette aree sono individuate sia in parti dell' edificato urbanisticamente classificate quali aree di insediamento storico (aree RS) sottoposte ad interventi conservativi, sia in parti dell' edificato a capacità insediativa esaurita (aree RA) e di completamento (aree RB), ha introdotto con la presente Variante nella normativa generale delle aree per insediamenti residenziali criteri e linee-guida per la progettazione degli interventi, ai fini di maggior tutela o ripristino di caratteristiche storico-ambientali, fermo restando che determinazioni più incisive ai fini di cui sopra dovranno essere introdotte con la organica revisione della normativa di Piano. Per le zone di tipo RS, già la normativa vigente aveva provveduto in termini di tutela e valorizzazione, attraverso la classificazione dei singoli edifici per grado di trasformazione, per riferimento tipologico di impianto, per assegnazione puntuale di tipi di intervento ed eventuali prescrizioni specifiche.

2. aree di ricomposizione (RC)

Porzioni di tessuto urbano per le quali gli interventi devono tendere alla ricomposizione del tessuto edilizio sfrangiato e dei margini esterni del tessuto edificato.

Le aree "RC" sono assoggettate a progettazione ambientale di dettaglio, che ne definisce le modalità di intervento, con l' obiettivo di riqualificazione degli ambiti caratterizzati da commistione di destinazioni d' uso, ponendo particolare attenzione alla definizione dell' immagine di ingresso degli abitati, alla razionalizzazione degli innesti viari, alla ricomposizione delle parti dell' edificato sfrangiato e di margine, all' uso di elementi di progettazione ambientale per la definizione degli spazi urbani.

Il P.T.P. individua detta categoria di aree nell'insediamento "Novi 2", la cui attuazione è disciplinata da strumento urbanistico esecutivo.

La presente variante di P.R.G., al fine di non porre pregiudizio a specifica disciplina di "ricomposizione" che dovrà essere opportunamente articolata in Variante strutturale generale, introduce nella normativa generale il riferimento a parametri di qualità da osservare negli interventi di completamento e infrastrutturazione residuale di parti dell' insediamento.

3. aree di completamento (CO)

Aree inedificate ma già urbanizzate o lotti interclusi all' interno di un tessuto già edificato, per le quali gli interventi devono tendere a consolidare la struttura e la morfologia urbana esistente, disciplinando la nuova edificazione tramite parametri edilizi di qualità.

Il P.T.P. individua detta categoria di aree nella restante parte del centro abitato, comprendente aree pressoché totalmente edificate di tipo RB, RC ed aree di espansione di tipo RE.

Si ritiene che le previsioni e la normativa di Piano non contrastino con le indicazioni di P.T.P., a condizione che gli interventi di trasformazione ammessi ricerchino una interpretazione dei rapporti con la morfologia dei luoghi, con le regole aggregative dell' edificazione della tradizione edilizia locale e con le specifiche tipologie costruttive dell' intorno urbanizzato, anche con riferimento ai citati criteri e linee-guida per la progettazione degli interventi.

La parte del territorio comunale ubicata all' ingresso del centro abitato di Pasturana è interessata da indicazioni del Piano Territoriale Provinciale:

- Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio (ECC), identificati quali siti che per localizzazione, presenza, tipologia, particolare morfologia e connotazione storica costituiscono fattori di identità del paesaggio e come tali meritevoli di tutela. Come tali sono indicate le aree circoscriventi l' Antica Pieve di San Martino, già soggette a vincolo e limitazioni d'uso.
- Ingressi urbani (IU), identificati lungo il tratto terminale della strada provinciale che dal comune di Novi recapita al centro abitato di Pasturana.

Definiti quali luoghi deputati a svolgere la funzione di "porta" della città, tutelando o restituendo identità e riconoscibilità alla città, per i quali la pianificazione locale promuove riqualificazione affrontando in particolare gli aspetti riguardanti il rapporto tra lo spazio pubblico e privato, tra tessuto edificato ed area non urbanizzata, favorendo interventi volti alla eliminazione di elementi incongrui e alla ricollocazione di attività non compatibili con i caratteri identificativi dei luoghi.

In merito, la pianificazione locale, già con Variante parziale n.4, aveva affrontato detti aspetti, introducendo prescrizioni per gli strumenti urbanistici esecutivi da formare per le trasformazioni di attuazione delle aree di espansione RE contigue.

Dette prescrizioni erano finalizzate, oltre che alla necessaria infrastrutturazione delle aree, a verifica operativa degli indirizzi di PTP, con particolare riferimento agli aspetti dell'inserimento nel contesto ambientale: analisi delle componenti naturali e costruite del paesaggio proprio dell' Ingresso urbano ed identificazione di elementi di tipicità, uso del verde come parte integrante delle trasformazioni urbanistiche, individuazione di tipologie edilizie tradizionali cui fare riferimento anche parziale o reinterpretativo.

Le indicazioni di progettazione "ambientale", unitamente alle definizioni di uso dei materiali di finitura esterna, dei sistemi di recinzione delle proprietà, del colore, sono state successivamente sviluppate in sede di Norme tecniche di P.E.C. RE1 ed hanno assunto contenuto prescrittivo per la attuazione dei singoli interventi edilizi, in parte già realizzati.

Il PTP individua inoltre, nell' area di fondovalle ubicata ad ovest del Castello, un ampio ambito qualificato fra gli Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (ENC).

Due ambiti territoriali in sponda sinistra del rio Riasco, in fregio al confine comunale, sono individuati quali parti del paesaggio collinare d' eccellenza della Val Lemme, in quanto aree colturali di forte dominanza paesistica.

Dette aree, di rilevanza paesaggistica e come tali indicate quali "aree di attenzione" dalla presente Variante parziale, sono state rappresentate in cartografia di piano.

Si richiamano per le stesse, ove già non sottoposte a vincoli di tutela dal PRGC vigente, indirizzi generali e raccomandazioni di attenzione da porre a base della progettazione di interventi di trasformazione dei suoli e degli insediamenti esistenti ivi ricompresi, al fine di poter mitigare eventuali criticità che in sede attuativa del piano possano discostarsi o contrastare con le previsioni di PTP, fermo restando che i disposti prescrittivi indicati dalle norme di PTP, da recepire e sviluppare nella pianificazione locale anche con definizioni cartografiche di dettaglio, potranno essere introdotti solo in sede di Varianti Strutturali, potendo incidere sulla struttura generale dei vincoli di piano regolatore vigente.

All'interno del sistema dei suoli agricoli il P.T.P. individua aree boscate, oggetto di tutela e valorizzazione per la forte dominanza paesistica, ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. (art. 142, comma 1 lett.g). Data la non coincidente indicazione delle aree boscate come risultante da elaborati di PTP e da cartografia di PRGC vigente (All. A2 – Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi, sc. 1:5000), la presente variante – al fine di non modificare il regime di vincoli urbanistici - conferma le indicazioni di PRGC vigente per le aree boscate, per le quali dovranno essere adottate misure di conservazione e riqualificazione, specie per le qualità autoctone. In sede di successiva Variante strutturale detta non coincidenza di definizione dovrà essere oggetto di specifico approfondimento.

2. La Classificazione Acustica del territorio comunale

Ai sensi della L. 26.10.95 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e relativi decreti e regolamenti, il territorio comunale è stato oggetto di classificazione acustica, approvata definitivamente con Deliberazione n.33 del 29.12.2003.

Le classi di zonizzazione acustica individuate sul territorio comunale sono :

- | | |
|------------|--|
| classe I | aree particolarmente protette |
| classe II | aree destinate ad uso prevalentemente residenziale |
| classe III | aree di tipo misto |

classe IV aree di intensa attività umana

Per dette classi, sono indicati nei documenti di Piano di Classificazione Acustica vigente i limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A), di emissione e di immissione, nonché i valori di qualità.

La classificazione acustica vigente, riferita alla "omogeneizzazione" (fase III) ed inserimento di fasce cuscinetto (fase IV), come risultante dalle Tavole grafiche di PCA, è di seguito riportata:

Aree di insediamento storico (zone RS)	classe II
Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (aree di tipo RA)	classe III
Zone residenziali di completamento ed espansione (aree di tipo RB, RC, RE)	classe II
Aree miste residenziali / commerciali (aree di tipo MC)	classe III
Aree turistico-ricettive (aree di tipo TS)	classe II
Aree per servizi sociali	classe II
Aree per il gioco sportivo (As), parte ad intensa attività umana	classe IV
Aree per attrezzature sportive e ricreative private (VSp), parte	classe IV
Cimitero	classe I
Edifici religiosi in generale (Ag)	classe I
Aree per l'istruzione (Ai)	classe I
Aree per attività agricole (AA)	classe III

L' area urbana del centro storico del capoluogo ed in generale quella degli abitati, caratterizzate da continuità di attività residenziali ed attività compatibili, con debole presenza di attività terziarie e commerciali, con bassa densità di popolazione, riscontrato inoltre transito veicolare sia locale che di attraversamento non intenso, non risultano presentare situazioni di criticità.

Accostamento critico risolto in PCA con interposizione di fascia cuscinetto risulta quello dell' area cimiteriale.

Le modificazioni introdotte con la presente variante parziale non richiedono aggiornamento del vigente Piano di Classificazione Acustica, anche in considerazione che secondo i dati relativi all' inquinamento acustico del Rapporto ambientale del distretto geografico del Novese (Arpa), non sono stati riscontrati nel territorio comunale superamenti dei livelli di legge.

3. La Disciplina del commercio

Il Comune di Pasturana, ai sensi della D.C.R. 20.10.1999 n. 563-13414 come modificata da D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003 e da D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, è classificato fra i "centri minori" della rete commerciale secondaria Piemontese. La L.R. 12.11.1999 n. 28 e s.m.i. "Disciplina sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114", individua nei comuni minori quelle realtà urbane nelle quali è necessario promuovere ed incentivare interventi idonei a conseguire la rivitalizzazione del servizio commerciale, particolarmente per l'offerta di prima necessità.

In osservanza ai disposti dell' art. 6 comma 5 del D.Lgs. 114/98 e dell' art. 4 comma 1 della L.R. 28/99, il Comune di Pasturana ha proceduto ad approvare la Disciplina del commercio per il proprio territorio ed i criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale, con Deliberazione di C.C. n. 15 del 05.06.2008 (Preso d' atto della Regione Piemonte, Direzione Turismo Commercio e Sport, datata 21.07.08).

Detto documento, in adeguamento dello strumento urbanistico generale, individua:

- Le aree da destinare ad insediamenti commerciali, con particolare riferimento agli insediamenti di medie strutture di vendita al dettaglio;
- I limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nel centro storico;
- I vincoli di natura urbanistica, con particolare riferimento alla disponibilità di spazi pubblici ed alla quota minima di spazi per parcheggi;
- La correlazione tra le Autorizzazioni commerciali ed i Permessi di Costruire o altri titoli abilitativi ad interventi edilizi.

In ordine ai limiti ai quali sono sottoposti insediamenti commerciali in aree storiche, si rimarca che le attività commerciali si devono svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi della L.R. 56/77 e smi, nonché ai sensi del D.Lgs. 22.01.04 n.42.

La struttura commerciale locale è identificata in "Addensamento storico rilevante (A1)", delimitato nelle aree centrali del Capoluogo ed in particolare nell'ambito della perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico (zone urbanistiche di tipo "RS" ed "Ag"), ai sensi dell'art. 13 della D.C.R. 563-13414/99 e smi.

In detto addensamento, individuato in cartografia di variante al P.R.G., oltre all'insediamento di esercizi di vicinato, è permesso l'insediamento di ulteriori strutture di vendita per l'offerta alimentare e/o mista, secondo le indicazioni di disciplina approvate.

Localizzazione urbana minore L1 è inoltre individuata, anche cartograficamente, in corrispondenza delle aree di tipo MC (Aree miste destinate ad usi residenziali-commerciali di nuovo impianto). Tipologia e dimensioni delle strutture distributive ammesse sono indicate in Tabella II dell'Art.17 della Deliberazione di C.C. n.15/2008.

Nel restante territorio comunale, le tipologie distributive ammesse per gli esercizi commerciali sono quelle degli Esercizi di vicinato.

In materia di aree per standard urbanistici e fabbisogno di parcheggi pubblici, si applicano le norme dell'art. 21, comma 1 p.to 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., fatti salvi eventuali casi di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 che devono altresì osservare gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dalle citate D.C.R. applicative della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte, secondo quanto prescritto dai comma 2, 3 e 4 dell' art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli esercizi di vicinato ubicati all'interno dell'addensamento storico rilevante "A1", è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

In particolare si ricorda che, ai sensi dell'art. 19 della D.C.R. 563-13414/99 e smi, è introdotta la possibilità, prevista per i comuni con popolazione inferiore ai 3000 abitanti (tipologia in cui rientra il Comune di Pasturana), di formare "Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (P.I.R.)".

*

Allegati

COMUNE DI PASTURANA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE 1999 approvata D.G.R. n.6 - 2013 del 8.3.2001

VARIANTE PARZIALE N. 5

(L.R. 5.12.1977 n°. 56 e s.m.i.- Art.17, comma 7)

RELAZIONE D' ESAME DELLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PARZIALE ADOTTATA CON D.CC. N.8 DEL 31.03.2011 E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

Il progetto di Variante Parziale n.5, adottato dal C.C. con DCC n.8 in data 31.03.2011, è stato depositato presso la segreteria del Comune e pubblicato nelle forme di legge nel periodo dal 7.04.2011 al 6.05.2011.

A seguito della pubblicazione, sono state presentate n. 2 Osservazioni:

- Soc. Novedil Srl in liquidazione
- Sportello Unico dell' Edilizia del Comune di Pasturana.

Inoltre, in data 19.05.2011, è pervenuta la comunicazione relativa alla Deliberazione della Giunta Provinciale di Alessandria n.202 del 18.05.2011, che ha espresso parere favorevole di compatibilità al Piano Territoriale Provinciale della Variante parziale adottata, richiedendo con la approvazione definitiva l' esplicitazione dei conteggi ai sensi della legislazione urbanistica vigente (Art. 17 LR 56/77 e smi) relativamente a nuova previsione di area turistico ricettiva (TS).

*

Osservazione n.1

Pervenuta in data 2.05.2011 – prot.1526

Novedil Srl in liquidazione, con sede in Torino, Via Felicità di Savoia 13, in persona del Liquidatore Dr. Alberto Chiappino. Società proprietaria del complesso in Via Vecchia di Pozzolo denominato “Cascina Noranda” e complesso sportivo confinante, identificati al NCT Fg.3 mapp.7-741-412-414-169-241-542 ed individuati in Variante Parziale n.5 al PRGC vigente adottata in data 31.03.2011 come aree TS1, AV, P12, VSp2.

Contenuti dell' osservazione:

1. Richiesta di variazione della perimetrazione dell' area TS1 sottoposta a Piano di Recupero, con ampliamento verso est (zona VSp destinata impianti sportivi privati) e verso nord fino alla viabilità pubblica, al fine di conglobare le aree previste a standard urbanistico in sede di Piano di Recupero (parcheggio pubblico e verde attrezzato) e consentire accesso dalla via pubblica a nord tramite esistente viabilità privata interna al comparto in oggetto, eliminando il vincolo cartografico di PRG relativo all' individuazione di aree verdi (AV)
2. Con riferimento alla normativa di zona TS1 (Art. 42 NdA), è richiesto chiarimento in merito alla volumetria recuperabile per uso residenziale indicata in Variante parziale adottata, rispetto alla volumetria preesistente riconosciuta in mc. 4.010 circa
3. E' richiesto chiarimento in merito alla inclusione o meno in calcoli di volume e di superficie coperta di spazi destinati ad autorimesse asservite alle unità residenziali
4. In merito alle prescrizioni relative all' impianto edilizio, viene osservato che le stesse appaiono “restrittive e per di più in contrasto con tutto l' edificato circostante” e che la ricostruzione appare “vincolante e di discrezione arbitraria in fase di approvazione del Piano di Recupero” ed è richiesta l' ammissibilità di “differente tipologia oltre quella della Cascina, nonché l'uso di materiali di più recente produzione”

5. In merito alle destinazioni d'uso, si osserva che quelle relative al tempo libero, al benessere ed alle attrezzature sportive e ricreative sono già di fatto previste nell'area confinante VSp2 ritenuta più consona e viene richiesta per l'area TS1 ammissibilità di destinazione residenziale per l'intera volumetria preesistente, con ampliamento del 20% in funzione di uso di tecnologie finalizzate al risparmio energetico
6. In merito alla condizione apposta dalla normativa di zona per l'ammissibilità di riuso dell'intera volumetria per destinazioni residenziali, e cioè la dimostrazione documentata di mancato interesse per la destinazione turistico-ricettiva da parte di operatori del settore, questa è ritenuta passibile di diverse interpretazioni, e viene sottolineato che il mancato interesse alla realizzazione di struttura ricettiva è già stato riscontrato di fatto nell'ultimo decennio.

Esame e proposta tecnica di determinazioni controdeduttive:

Punto 1.

Si riconosce l'opportunità di variazione della perimetrazione dell'area TS1 nell'ambito della proprietà, in conformità a quanto richiesto, per le considerazioni che seguono.

Il PRGC vigente (Variante Strutturale 1999) aveva individuato nell'ambito della proprietà della Società Novedil srl, oltre al comparto di aree destinate ad impianti ed attrezzature sportive e ricreative private (aree VSp), aree contigue da destinare ad usi turistico-ricettivi-assistenziali, identificate nel complesso edilizio già rurale ed in disuso denominato Cascina Noranda (fabbricati esistenti ed aree intercluse a corte), perimetrato come zona "TS", oltre ad aree contigue destinate parte a parcheggio pubblico (area posta a nord identificata quale area P12), parte a verde con generica destinazione ricreativa assimilata all'adiacente comparto VSp. Il comparto TS ed aree per standard urbanistico da sottoporre a Piano di Recupero. La citata Variante Strutturale non aveva perimetrato né quantificato la superficie territoriale complessiva oggetto di strumento urbanistico esecutivo, indicando unicamente la superficie di pertinenza degli edifici esistenti (mq. 3.150) costituente superficie fondiaria. La superficie territoriale viene definita cartograficamente con la presente Variante parziale e, in accoglimento di osservazione, al fine di consentire migliore distribuzione degli interventi di recupero, delle aree per standard urbanistici, della viabilità privata di accesso, ampliata del 10% circa verso la zona ad impianti sportivi e verso nord, conglobando le aree a servizi: risulta pertanto una superficie territoriale pari a circa mq. 8.600 (da precisare con rilievo topografico in dipendenza della rappresentazione cartografica di piano).

La superficie fondiaria, la dotazione di parcheggi pubblici (P12) e di aree verdi (AV) potranno essere ridefinite e ridistribuite in relazione alle destinazioni effettivamente attivate con il PdR ed all'organizzazione generale degli impianti edilizi di progetto, ferme restando le indicazioni di PRG relative alla sistemazione della viabilità pubblica perimetrale; quota di standard potrà eventualmente essere monetizzata.

Punto 2.

Il PRGC vigente (Variante Strutturale 1999) aveva destinato l'area TS unicamente ad attività di interesse generale, escludendo la possibilità di recupero ad uso residenziale. La presente Variante Parziale di Piano, preso atto della proposta di recupero e riuso per destinazioni residenziali private depositata dalla proprietà, ammette detta destinazione d'uso nei limiti indicati dalla LR 56/77 e smi, art.17 comma 7 e comma 4 lett.e), cioè nella misura non comportante incremento della capacità insediativa residenziale del PRGC vigente. La modifica di normativa di Piano relativa ad alcuni lotti di tipo RB ed RC, che non consentono utilizzazione autonoma, permette l'assegnazione – con variante parziale – di quota corrispondente di capacità insediativa residenziale alla zona TS1, nei limiti quindi della volumetria indicata dalla variante adottata (mc. 1.735).

L'area TS1 può pertanto essere utilizzata: a) per insediamento di strutture per turismo locale e la ricettività in genere, alberghiera ed extralberghiera (fra cui le residenze turistiche), per una volumetria corrispondente al 55% del totale; b) per usi residenziali di civile abitazione (richiesti dalla Proprietà in citata Osservazione ed antecedentemente) per una volumetria corrispondente al 45% del totale (equivalente alle citate compensazioni).

Le possibilità di incremento della quota residenziale ovvero di utilizzazione della volumetria totale per detta destinazione, che la presente variante parziale introduce, sono espressamente indicate dal citato art. 42 NdA.

Punto 3.

La realizzazione di autorimesse asservite alle unità residenziali è esclusa dal calcolo del volume nei limiti indicati dall'art. 5 (e dall'art. 56 cui si fa rinvio) delle NdA di piano. E' per contro da comprendere nella superficie coperta, se le stesse vengono realizzate fuori terra ed esternamente alla sagoma degli edifici.

Punto 4.

In merito alle prescrizioni relative ad impianti edilizi ed uso di materiali costruttivi, occorre premettere che il complesso della Cascina Noranda ha rappresentato significativo episodio di architettura rurale nel contesto anche paesaggistico del territorio comunale: tipica della tradizione costruttiva locale l'organizzazione abitativa su due piani, con corpo stalla e fienile di lato a definizione di una piccola aia; i corpi di fabbrica realizzati con gli apparati di finitura tradizionali: intonacature a calce anche colorate e spesso frammiste di mattoni cotti, coperture con passafuori lignei e tegole in cotto, aperture con serramenti in legno. Non estraneo alla tradizione locale l'uso dell'arco, delle ringhiere ed inferriate in ferro battuto, della pietra da cantoni e da basamento. Pochi e semplici elementi che possono raccontare la storia di un edificio, che pur nel degrado attuale possono essere documentati, di cui si può tramandare la memoria, anche senza la improponibile conservazione fisica (nel caso della ex Cascina Noranda) degli oggetti architettonici. In tal senso si richiede una "reinterpretazione" delle soluzioni progettuali per le forme, le finiture, per gli stessi interventi di ricostruzione, non certo in relazione al contesto di recente edificazione (nello specifico l'edificio del comparto "Novi 2"), ma con l'obiettivo di tramandare e valorizzare pur per fruizioni diverse le tipologie ed alcuni significativi particolari architettonici di riconosciuto valore storico. E ciò senza false imitazioni, denunciando la contemporaneità di interventi e l'uso di "nuove" tecnologie che rinnovino la tradizione (ad es. intonaci, coloriture, ecc.).

In tal senso peraltro era già orientata la proposta di Piano di Recupero, secondo la documentazione presentata dalla Proprietà nell'aprile 2006.

Ulteriori approfondimenti progettuali si ritiene possano essere suggeriti dalle "linee-guida" di cui all'art. 34 delle Norme di Attuazione di PRGC come integrate dalla Variante parziale n.5..

Si richiama inoltre che la presente variante di Piano ammette interventi di "ristrutturazione edilizia con sostituzioni di parti di fabbrica" ovvero (con Piano di Recupero) interventi di "demolizione e ricostruzione", secondo i disposti di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione. Disposti che certamente consentono la più ampia facoltà progettuale, anche in termini di impianto e tipologia edilizia da proporre ove si faccia ricorso ad interventi di demolizione e ricostruzione, pur nel rispetto dei criteri cui fa riferimento la normativa specifica di zona ed in generale la normativa di riferimento del PRGC per immobili di origine storica.

Punto 5.

In merito alle destinazioni d'uso, rimarcato ancora che la destinazione prevista dalla normativa previgente sottendeva a sole destinazioni turistico ricettive (ed "assistenziali con finalità sociale"), se mai complementari alle destinazioni sportive e ricreative assegnate alla contigua zona VSp, e che in sede di pubblicazione della Variante Strutturale 1999 non vennero al riguardo formulate osservazioni (Deliberazione C.C. n.25 del 29.10.99), si ribadisce quanto esposto al precedente p.to 2, con riferimento all'art. 42 delle NdA in variante, che evidenzia le condizioni ricorrendo le quali l'intera volumetria può essere oggetto di riuso per destinazioni residenziali in attuazione della presente variante parziale di PRGC.

La richiesta di incremento volumetrico del 20% in funzione dell'uso di tecnologie finalizzate al risparmio energetico può in ogni caso essere accolta, in quanto non comportante carico urbanistico sostanziale ai fini del bilancio fra abitanti insediabili e aree servizi previste, subordinandone l'ammissibilità alla contestuale dimostrazione di riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto per edifici di nuova costruzione dal D.Lgs. 19.08.2005 n.192 e s.m.i, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo. E ciò salvo più favorevoli disposizioni nazionali o regionali che vengano emanate in attuazione alla conversione in legge del D.L. 13.05.2011 n.70, art.5 comma 9 e seg. (volumetria aggiuntiva quale misura "premiale").

Punto 6.

In merito alla condizione apposta dalla normativa di zona per l'ammissibilità di riuso dell'intera volumetria per destinazioni residenziali, cioè il documentato mancato interesse per usi turistico-ricettivi da parte di operatori di settore, preso atto dalla Osservazione della Proprietà della dichiarazione che di fatto ciò è già "avallato dal fatto che nell'ultimo decennio non si è presentato seriamente alcun operatore, pur avendo conferito mandato a varie agenzie immobiliari", si conferma che la procedura di verifica da operare presso primari operatori di settore (non agenzie immobiliari) deve essere opportunamente documentata nei successivi atti (richieste, allegati descrittivi, manifestazioni scritte di non interesse) proprio al fine di non risultare indeterminata e per le citate ragioni di trasparenza amministrativa. In difetto, l'art. 42 delle NdA, adeguato con parziale recepimento di osservazioni della proprietà, esplicita diversa procedura che può essere seguita in attuazione della presente variante parziale. Determinazioni relative a modifica totale d'uso non condizionata, possono essere assunte solo in sede di variante "strutturale" al PRGC.

Esito dell'Osservazione:

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'osservazione della Soc. Novedil srl possa essere accolta in ordine a:

- Variazione della perimetrazione dell' area ed eliminazione del vincolo cartografico relativo ad aree verdi (P.to 1)
- Ammissibilità di ampliamento del 20% per uso di tecnologie finalizzate al risparmio energetico (P.ti 2 e 5)
- Ammissibilità di realizzazione di autorimesse asservite alla residenza senza conteggio volumetrico (P.to 3)
- Ammissibilità di soluzioni tipologiche non strettamente riconducibili a quella preesistente, se pur riferite a tipi edilizi non in contrasto con l' architettura tradizionale locale (P.to 4).

Non può essere accolta con la presente Variante parziale la richiesta di riuso della volumetria complessiva per destinazione residenziale, se non alle condizioni previste dall' art. 42 delle Norme di Attuazione del PRGC come modificato dalla presente Variante parziale n.5. (P.to 6).

*

Osservazione n.2

Data: 6.05.2011

Sportello unico dell' Edilizia del Comune di Pasturana

Contenuti dell' osservazione:

1. Richiesta di inserimento in zona "Aree speciali di interesse pubblico" (Ap1) della possibilità di installazione di apparecchiature / infrastrutture per servizi di telecomunicazione e correzione di errore materiale di numerazione dell' area stessa;
2. Richiesta di individuazione anche cartografica del manufatto storico denominato "Canalone", sottoposto a vincolo ai sensi dell' art. 24 L.R. 56/77 e smi
3. Richiesta di inserimento in disciplina di cui all' art. 49 (Aree soggette a vincolo paesaggistico) delle NdA di possibilità di limitato utilizzo del suolo privato per usi per il tempo libero compatibili con ragioni e finalità del vincolo.

Esame e proposta tecnica di determinazioni controdeduttive:

Punto 1.

L' area speciale di interesse pubblico identificata con sigla Ap2 (a correzione di errore materiale), ubicata in fregio all' area cimiteriale, è adibita allo stoccaggio temporaneo per recupero differenziato di materiali ingombranti. Opere di interesse pubblico ed opere di urbanizzazione comunale possono essere ivi realizzate, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti ed a condizione che risultino compatibili con le disposizioni di tutela dell' area cimiteriale, in particolare relativamente all' inquinamento acustico. Si integra pertanto l' art. 32 delle NdA adottate con specifico riferimento.

Punto 2.

E' individuata in cartografia di variante (Tav. B – Azzonamento e destinazione d' uso del suolo sc. 1:5000 e Tav. C2 - Azzonamento e destinazione d' uso del suolo sc. 1:2000), con specifica simbologia, la parte residua del manufatto in pietra denominato "Canalone", sottoposto a vincolo (art. 50 NdA) ai sensi dell' art. 24 L.R. 56/77 e smi.

Punto 3.

La Variante Strutturale di PRGC approvata in data 22.01.2001 ha individuato fra le aree sottoposte a vincolo paesaggistico (la cui disciplina è contenuta all'art. 49 delle NdA), l' ambito agricolo ubicato a nord / nord-ovest del Castello, intercluso fra il centro storico e l' espansione ovest dell' abitato. La presente Variante di PRGC, costituente variante "parziale" ai sensi dell' art. 17 L.R. 56/77 e smi, riconoscendo le evidenti problematiche sorte per la sussistenza di un vincolo che in parte interessa giardini privati, aree pertinenziali dell' edificato (in taluni casi lambendo direttamente gli edifici del concentrico), aree di margine urbano utilizzate a frutteto o colture orticole, pur demandando (per definizione) a successiva variante "strutturale" di PRGC la ripermetrazione delle aree da sottoporre a vincolo, può transitoriamente introdurre una più attenta definizione di valore paesaggistico ed ambientale delle parti di territorio comprese in detto esteso contesto.

Pertanto, all' interno delle aree sottoposte a tutela dal PRGC vigente, a seguito di puntuali verifiche e rilevazioni, sono stati individuati due ambiti, ai quali sono associate disposizioni di tutela aventi differente efficacia:

-ambito "A": aree boscate, connotate dalla presenza di specie d' eccellenza e con grado di copertura prevalentemente denso (superiore al 50%), per le quali obiettivi di piano sono confermati nella tutela dell' assetto vegetazionale, promuovendo interventi di valorizzazione e di fruizione non solo paesaggistica, ma altresì culturale e turistica;

-ambito "B": aree di relazione tra il sistema insediativo consolidato e l' ambito densamente boscato, costituenti margini della configurazione urbana e come tali già utilizzate quali pertinenze degli edifici esistenti, quali verde privato, orti e frutteti,

sistemazioni e manufatti di servizio alla residenza, in parte recintate nell' ambito delle proprietà. Riconoscendone un più limitato valore paesaggistico, anche per la minore integrità ed omogeneità, possono essere suscettibili di limitate e compatibili utilizzazioni pertinenziali private che non creino pregiudizio alla salvaguardia ed alla fruizione anche visiva delle parti a tutela assoluta (ambito "A"). Si assimilano pertanto alle aree a verde privato di cui all' art. 39 delle Norme di attuazione; gli usi pertinenziali ammessi dovranno comunque tendere al miglioramento complessivo della qualità ambientale dei siti, e potranno essere attuati subordinatamente a eventuali prescrizioni della Commissione locale per il paesaggio. Detti disposti, finalizzati a quanto richiesto in sede di Osservazione, si intendono integrativi della disciplina di cui all' art. 49 delle NdA della Variante adottata.

Esito dell' Osservazione:

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l' osservazione e le proposte ivi contenute, formulate nell' interesse pubblico, debbano essere accolte.

*

Specificazioni di conteggi urbanistici da introdurre in elaborati di Variante parziale a recepimento di prescrizione formulata dalla Provincia di Alessandria.

La Deliberazione della Giunta Provinciale di Alessandria n.202 del 18.05.2011, che ha espresso *parere favorevole di compatibilità* al Piano Territoriale Provinciale della Variante parziale adottata, ha richiesto che con la approvazione definitiva della variante vengano esplicitati i conteggi effettuati, ai sensi della legislazione urbanistica vigente (Art. 17 LR 56/77 e smi), per quanto riguarda l' ammissibilità in variante "parziale" di nuova area turistico ricettiva denominata TS2, la cui disciplina è contenuta nell' art.42 delle Norme di Attuazione di PRGC.

La presente Variante parziale di PRGC individua quale area per destinazioni turistico ricettive (TS2) l' area edificata ubicata nel centro abitato, all' incrocio fra le vie Dante e Mandirola, attualmente a destinazione residenziale (area di tipo "RB"), pervenuta in proprietà comunale per lascito testamentale e da utilizzare con trasformazione dell' immobile esistente in ostello o punto di sosta ("punto tappa") per ciclo-turisti, collegato agli itinerari ciclo-turistici intercomunali della Rete "Piemonte ciclabile".

L' area su cui insiste l' immobile risulta pari a mq. 506 circa, di cui mq. 131,45 costituenti l' esistente superficie coperta. La superficie lorda di piano terreno è pari a mq. 95, di cui mq. 33,80 costituenti superficie porticata; la superficie lorda di piano primo pari a mq. 95. L' immobile non è soggetto a vincoli e completamente dotato di urbanizzazioni primarie.

Per detto immobile, riclassificato dalla Variante parziale adottata quale struttura turistica, oltre a modifica d' uso sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia, assentibili con modalità diretta.

Utilizzazione prevista in progetto: locali di p.t. e porticato: deposito cicli, attrezzature e lavanderia; locali di primo piano (mq. 95 lordi): attrezzati per sosta e pernottamento di ciclo-turisti (6-8 posti letto).

Il riferimento ai conteggi richiesti è alla lett. f) del comma 4 dell' art.17 della L.R. 56/77 e smi, richiamato dal comma 7 dello stesso articolo di legge e che dispone l' ammissibilità in variante parziale di modificazioni che non "incrementino le *superfici territoriali* o gli indici di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativi alle attività...(omissis)....turistico - ricettive,...(omissis)....in misura superiore al 6 per cento nei Comuni con popolazione non eccedente i diecimila abitanti...".

In merito, si fa rimarcare quanto segue.

Il PRGC vigente ante Variante parziale n.5 (Variante Strutturale 1999, approvata nel gennaio 2001) prevedeva una unica area a destinazione esclusivamente turistico-ricettiva, individuata con sigla TS (in Variante parziale TS1), sottoposta a Piano di Recupero, per la quale venivano indicate cartograficamente, sebbene non ricomprese in unica perimetrazione, la superficie fondiaria e le adiacenti aree da destinare a standard urbanistico e sistemazioni di area.

Come esplicitato in Relazione illustrativa di Variante parziale (punti 2.8 e 2.12 qui richiamati), la *superficie territoriale complessiva interessata dall' intervento di recupero per usi turistico-ricettivi in area TS1* risulta definibile come segue:

- a) superficie fondiaria di pertinenza degli edifici esistenti, individuata dal PRGC vigente in mq. 3.150; aree contigue destinate a standards urbanistici (area di parcheggio P12, aree verdi da individuare nell'ambito della proprietà, fasce di arretramento ed urbanizzazione perimetrali alla viabilità pubblica) per circa mq. 4.900 di superficie, per una superficie territoriale complessiva interessata dall' intervento di recupero (in PRGC vigente, non perimetrata cartograficamente) definibile in misura non inferiore a mq. 8.000;
- b) con la presente Variante parziale, in accoglimento di Osservazione della Proprietà (Osservazione n.1), al fine di più precisa definizione cartografica e di un migliore assetto delle volumetrie recuperate, viene indicata cartograficamente la perimetrazione della superficie territoriale dell' area soggetta a PdR, conglobando le aree per verde attrezzato e posteggio pubblico e la viabilità privata esistente di accesso dalla via pubblica a nord. Detto adeguamento ha comportato un modesto ampliamento della superficie territoriale verso la zona ad impianti sportivi, per una superficie complessiva da sottoporre a Piano di Recupero (comprensiva quindi di aree per viabilità privata di accesso ed aree per standards urbanistici) pari a mq. 8.600 circa;
- c) la presente Variante parziale n.5 disciplina l' utilizzazione dell' area per quota turistico-ricettiva (55%) e quota residenziale (45%), senza variazioni di parametri di utilizzazione: pertanto risulta definibile una *superficie territoriale riferibile ad usi turistico-ricettivi per mq. 4.730* ed una s.t. riferibile ai nuovi usi residenziali ammessi per mq. 3.870.

La Variante n.5 individua la nuova area turistico-ricettiva (TS2) sopra definita per superficie pari a mq. 506.

Risultano pertanto incluse in Variante parziale n.5 aree per destinazioni turistico-ricettive per una superficie territoriale pari a circa mq.5.236, in diminuzione rispetto alla s.t. di PRGC vigente verificata in mq. 8.000 circa.

Ai sensi della LR 56/77 e smi, art. 17, c. 7 e 4, le modificazioni introdotte non producono pertanto incremento delle superfici territoriali relative ad attività turistico-ricettive, rientrando anche per detto aspetto specifico nei limiti di varianti parziali.

Si rimarca inoltre che la superficie utile lorda dell' immobile esistente in area TS2 per il quale sono ammesse nuove destinazioni d'uso risulta inferiore ai duecento metri quadrati e che lo stesso è già dotato di opere di urbanizzazione primaria, ricorrendo quindi il caso di modifica d'uso tramite variante parziale esplicitamente previsto dalla LR 56/77 e smi, art.17 comma 7.

*

Giugno 2011



PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tavola n. 1 "Governo del territorio - Vincoli e tutele"

Approvato con Delibera del Consiglio Regionale
n. 223-5714 del 19/02/2002



Provincia di Alessandria

Assessorato alla pianificazione territoriale

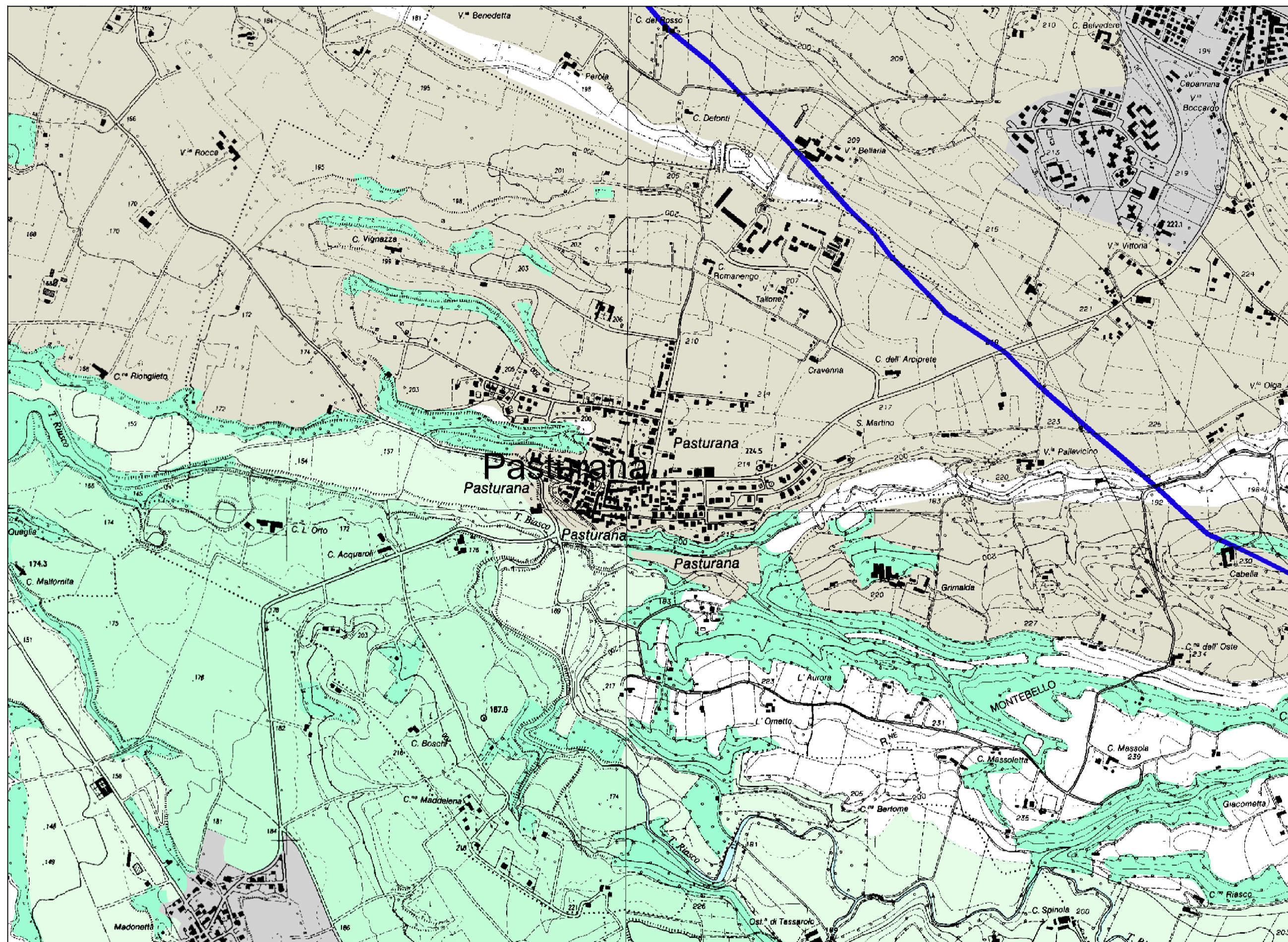
LEGENDA

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Titolo I - Disposizioni generali e finalità		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio		
Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali		
Aree vincolate ex lege 1497/39	Art. 10	
Aree vincolate ex lege 431/85	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex lege 1089/39		
- aree a rischio archeologico		
- aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali:		
- Limite tra la fascia A e la fascia B		
- Limite tra la fascia B e la fascia C		
- Limite esterno della fascia C		
- Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

Le informazioni topografiche sono desunte dal S.I.T. della Regione Piemonte.
Dati di proprietà della Regione Piemonte.

Scala 1:25.000

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Parte II- L'ambiente		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	 PTRA
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	 PTPA../PPP..
Aree protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Invasi artificiali	Art. 17.2	
Titolo III - I sistemi Territoriali		
Parte I - Il sistema dei suoli agricoli		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
Parte II - Sistema insediativo		
Territorio urbanizzato	Art. 22	



PROVINCIA DI ALESSANDRIA

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tav. n. 1 "Governo del territorio - Vincoli e tutele" (estratto)

Elab. non in scala



Approvato con Delibera del Consiglio Regionale
n. 223-5714 del 19/02/2002

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE
Tavola n. 3 "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo"

LEGENDA



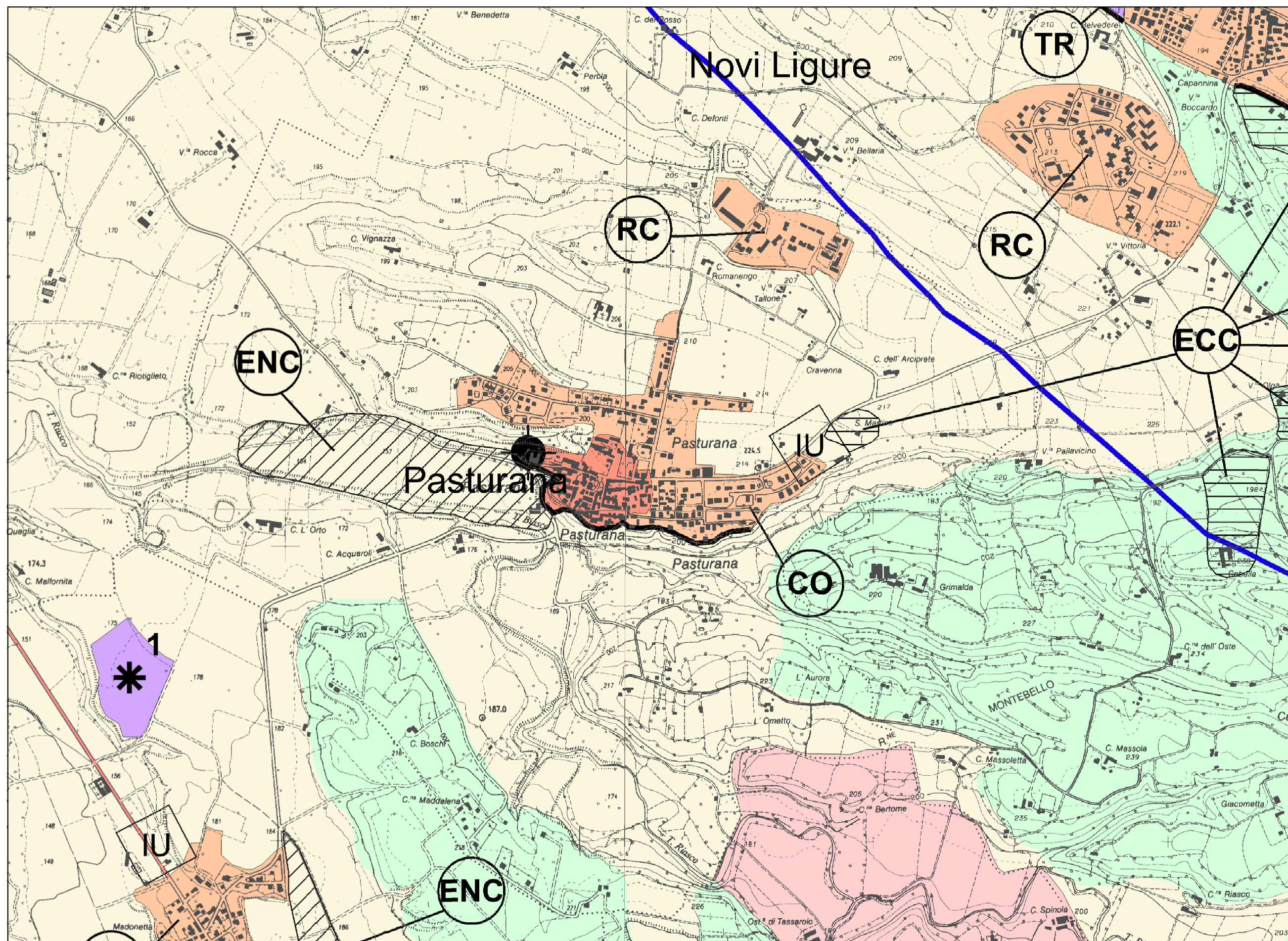
Provincia di Alessandria
Assessorato alla pianificazione territoriale

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Titolo I - Disposizioni generali e finalità del piano		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Ambiti assoggettati a progettazione ambientale di dettaglio : - relativo al sottosistema della residenza - relativo al sottosistema delle attività - relativo a più sottosistemi * Aree soggette a specifiche di scheda normativa	Art. 7 comma 7 e schede normative allegato A delle N.d.A. Vedi schede normative allegato A alle N.d.A.	
Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio		
Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio	Art. 19	
Paesaggi naturali: - appenninico - collinare - di pianura e fondovalle	Art. 19.1	
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.2	
Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	Art. 19.3	
Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.4	
Percorsi panoramici	Art. 19.5	
Margine della configurazione urbana	Art. 20.1	
Ingressi urbani	Art. 20.2	
Titolo III - I sistemi territoriali		
Parte II - Il sistema insediativo	Art. 22	
Sottosistema della residenza Aree normative: - aree di conservazione - aree di mantenimento - aree di riqualificazione - aree di completamento - aree di ricomposizione - aree di trasformazione - aree di rilocalizzazione	Art. 23 Art. 23 comma 5 Art. 23 comma 11 Art. 23 comma 14 Art. 23 comma 18 Art. 23 comma 21 Art. 23 comma 25 Art. 23 comma 29	
Sottosistema delle attività Aree normative: - aree di mantenimento di tipo a) - aree di mantenimento di tipo b) - aree di riqualificazione - aree di completamento - aree di riqualificazione ambientale - aree di trasformazione - aree di rilocalizzazione	Art. 24 Art. 24 comma 4 Art. 24 comma 4 Art. 24 comma 8 Art. 24 comma 12 Art. 24 comma 15 Art. 24 comma 20 Art. 24 comma 23	

Le informazioni topografiche sono desunte dal S.I.T. della Regione Piemonte.
Dati di proprietà della Regione Piemonte

Scala 1:25.000

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Parte III - Sistema funzionale		
Sottosistema dei servizi di area vasta Aree normative: - aree per attrezzature sanitarie sovraprovinciale di rilievo - aree per l'istruzione di livello superiore - aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale - parchi di rilevanza territoriale - impianti tecnologici - centro congressi e fiere	Art. 25 Art. 26	
Sottosistema dei servizi ambientali: - discariche controllate per rifiuti solidi urbani - discariche controllate per rifiuti speciali - impianti e piattaforme di trattamento rifiuti - impianti di trattamento delle acque reflue	Art. 27	
Sottosistema dei servizi per la protezione civile: - aree di ammassamento	Art. 28	
Sottosistema della grande distribuzione	Art. 29	
Sottosistema del loisir: - locali di pubblico spettacolo localizzati al di fuori dei centri abitati - aree per piscine e parchi giochi - impianti di golf - impianti per sport motoristici - avio superfici	Art. 30	
Parte IV - Il sistema infrastrutturale		
Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie	Art. 32	
Rete ferroviaria: - tronchi esistenti da potenziare	Art. 32.1 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
Scalo merci	Art. 32.2	
Centri intermodali: - centro intermodale di I livello - centro intermodale di II livello - centro intermodale di nuovo impianto	Art. 32.3	
Aree attrezzate con possibilità di interscambio ferroviario-stradale	Art. 32.4	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture ferroviarie	Art. 32.5	
Terzo valico ferroviario	Art. 32.6	
Sottosistema delle infrastrutture stradali	Art. 33	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza provinciale	Art. 33.1	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza locale	Art. 33.2	
Infrastrutture stradali da potenziare	Art. 33.3	
Caselli autostradali: - nuovi caselli autostradali - caselli autostradali esistenti da rilocalizzare	Art. 33.4	
Sottosistema delle infrastrutture aeroportuali	Art. 34	
Titolo IV - La valorizzazione turistica del territorio		
Ambiti di valorizzazione turistica	Art. 38	
Luoghi con statuto speciale	Art. 39	



PROVINCIA DI ALESSANDRIA

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tav. n. 3 "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo" (estratto)

Elab. non in scala



PLANIMETRIA DI P.R.G.
 - AZZONAMENTO E DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO - (estratto)
 Elaborato non in scala, indicativo delle modifiche introdotte con Variante
 parziale n. 5

AREE PER SERVIZI SOCIALI

- aree stralciate
- nuove aree inserite
- aree esistenti con modifica di destinazione d'uso

AREE EDIFICABILI

- definizione di superficie territoriale assoggettata a P.d.R. e parziale modifica di destinazione d'uso
- aree con modifiche di normativa