



# COMUNE DI PINO D'ASTI

## PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE n. 3 di P.R.G.  
( AI SENSI DELLA L.R. N.1/2007)

PROGETTO DEFINITIVO

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI**

( D. C.C. N.      DEL      )

IL SINDACO

Aldo Maria Marchisio

IL PROGETTISTA

Arch. Pierluigi Ramello

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Luca Bragato

Il Comune di Pino d'Asti è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con D.P.G.R. n. 95-31397 del 20.01.1984.

I comuni facenti parte del Consorzio all'epoca erano dieci: con D.P.G.R. n. 62-15552 del 15.09.1987 veniva approvata la I° Variante al Piano Intercomunale, che comprendeva ancora tutti i comuni del Consorzio mentre, con D.P.G.R. 63/9376, in data 07.10.1991 la Regione Piemonte approvava la II° Variante generale al Piano.

Successivamente, con propria deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 in data 30 dicembre 1991, l'Amministrazione di Pino d'Asti approvava, per quanto di sua competenza e con contestuali deliberazioni dei Comuni aderenti, lo scioglimento del Consorzio Intercomunale per i Piani Regolatori.

Nel corso degli anni '90 i Comuni, a poco a poco, si sono distaccati dal Consorzio, tant'è che ad oggi ognuno di essi risulta essere indipendente dal Piano Intercomunale originario.

La presente variante si configura come III Variante strutturale (ex L.R. 1/2007 e smi) al PRG ed il suo iter di approvazione prevede il parallelo svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come stabilito dalle Autorità competenti.

In sintesi, il lavoro svolto nella redazione della presente Variante è stato il seguente:

#### 1) **STATO DI FATTO:**

Essendo passati ormai numerosi anni dall'ultima Variante strutturale, la quale - come la precedente - aveva lasciato inalterati gli elaborati relativi allo stato di fatto dal 1984, è stato necessario, in questa sede, rivedere integralmente la cartografia, con l'ausilio delle moderne procedure informatiche, sulla base delle planimetrie catastali disponibili.

In particolare sono state aggiornate e/o inserite *ex novo* le seguenti tavole:

01. Inquadramento generale	Scala 1:25.000
02. Acquedotto, vincolo idrogeologico	Scala 1:5.000
03. Pubblica illuminazione	Scala 1:5.000
04. Rete fognaria, rete gas metano	Scala 1:5.000
05. Centro abitato: destinazione d'uso degli edifici	Scala 1:2.000
06. Valori storici ed ambientali	Scala 1:2.000
07. Centro storico e centro abitato	Scala 1:2.000
08. Centro abitato stato di conservazione	Scala 1:2.000

La tavola relativa alle reti dell'illuminazione pubblica, della condotta fognaria e del gas metano, ad oggi vigente, è stata scorporata in due diversi elaborati per consentire una migliore

lettura dei dati: nello specifico, è stata realizzata una tavola esclusivamente dedicata ai punti luce presenti all'interno del comune ed un'altra all'interno della quale sono state riportate la rete fognaria e quella del gas metano: a seguito di questa modifica è stato necessario adeguare la numerazione degli elaborati successivi.

All'interno delle tavole precedentemente elencate sono, quindi, stati aggiornati gli impianti di depurazione (alcuni non erano indicati nella posizione corretta), ex art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. - L. 366/41 - Delibera Ministero LL.PP. 4.2.1977, con la relativa fascia di rispetto, la rete fognaria, la rete del gas metano e quella della pubblica illuminazione.

Nella tavola 06 " Valori storici ed ambientali" è stato evidenziato il Castello di Pino d'Asti in quanto edificio avente valore storico artistico (ai sensi del D.Lgs del 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i.), si è riportato il vincolo alla ex L. 1089/1939 relativo al Pilone Madonna del Rosario e sono stati individuati gli edifici aventi valore ambientale.

Sono state modificate le legende eliminando le simbologie non presenti in cartografia.

A seguito dell'ampliamento del cimitero comunale avvenuto negli anni scorsi, previa autorizzazione della Regione Piemonte, Azienda Sanitaria Locale A.S.L. 8 di Chieri (TO), Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, in data 06/12/2001 Prot. 2272 DP/SP/CH si è, inoltre, reso necessario l'adeguamento degli elaborati grafici.

È stata verificata l'assenza sul territorio comunale di lotti adibiti ad uso civico, *in particolare è stata effettuata, nell'anno 2019, una verifica tecnica presso il Commissariato per la liquidazione degli sui civici del Piemonte, Liguria e Valle D'Aosta, con sede a Torino; si è quindi preso atto dell'assenza di documentazione in merito, in quanto non sono mai stati completati gli atti tecnici necessari per la definizione delle pratiche e per la successiva emanazione del Decreto.*

Nel corso dell'elaborazione della presente Variante sono state riesaminate, singolarmente, le aree a servizi previste dal Piano, individuando quelle già esistenti e quelle che l'Amministrazione ha ancora in progetto di realizzare. Il risultato dell'indagine, evidenziato nelle tabelle di zona, è che la maggior parte degli spazi pubblici previsti dal Piano sono stati realizzati e che la superficie dei servizi prevista dal P.R.G.C. rispetta gli standards di legge.

Di seguito viene elencata l'attuale situazione degli spazi pubblici:

	AREA	MQ	STATO
AREE A VERDE, GIOCO, SPORT	V1	246,00	esistente
	V2	1365,00	esistente
	V3	2718,00	esistente
	V4	675,00	esistente

<b>AREE DI INTERESSE COMUNE</b>	<b>A1</b>	602,00	esistente
	<b>A2</b>	1614,00	esistente
	<b>A3</b>	353,00	esistente
	<b>A4</b>	311,00	esistente
	<b>A5</b>	87,00	esistente
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	<b>P1</b>	209,00	esistente
	<b>P2</b>	527,00	esistente
	<b>P3</b>	396,00	esistente
	<b>P4</b>	745,00	esistente
	<b>P5</b>	778,00	di progetto

Estratto delle Tabelle di zona, Tabella n. 7

Successivamente ad una serie di sopralluoghi *in loco*:

- sono state verificate le destinazioni d'uso di tutti i fabbricati del centro abitato nonché il loro stato di conservazione;
- sono state individuate le sequenze di edifici aventi valore ambientale, le costruzioni con rilevante pregio storico-artistico e i beni vincolati ai sensi del D.Lgs. del 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

Infine, grazie alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale:

- E' stata recepita la variante parziale n.1 ai sensi dell'art. 17, comma 8, approvata con D.C.C. n. 20 del 25.09.2002 per la riduzione delle fasce di rispetto stradale a mt. 6,00 all'interno del centro abitato;
- È stata recepita la variante parziale n.2 ai sensi dell'art. 17, comma 7, approvata con D.C.C. n. 11 del 08.07.2003 finalizzata all' ampliamento del cimitero con l'estensione della relativa fascia di rispetto;
- E' stata recepita la variante parziale n.3 ai sensi dell'art. 17, comma 7, approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2004;
- Sono stati aggiornati gli elaborati grafici con gli ampliamenti e i nuovi fabbricati non ancora inseriti in cartografia;

## 2) PROGETTO:

Per quanto riguarda gli elaborati cartografici di progetto si evidenzia che le modifiche apportate sono state molteplici, al fine di assicurare la migliore leggibilità e qualità grafica possibile.

In particolare sono state aggiornate e/o inserite *ex novo* le seguenti tavole:

09. Territorio comunale, carta di sintesi	Scala 1: 5000
10. Dettaglio delle aree urbanizzate	Scala 1:2.000
11. Centro storico	Scala 1:1.000
12. Tavola di recepimento del PTP	Scala 1:5000

All'interno delle quali sono state evidenziate, con puntuali modifiche, nel progetto definitivo, la perimetrazione commerciale relativa all'Addensamento storico rilevante A1, le aree a rischio archeologico e le aree relative agli "acquiferi profondi", aggiornate agli ultimi disposti normativi in materia.

Con la presente variante sono stati individuati e inseriti normativamente i seguenti vincoli territoriali presenti nel Comune:

- la zona di rispetto degli impianti di depurazione (art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. - L. 366/41 - Delibera Ministero LL.PP. 4.2.1977);
- le aree soggette a rischio di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica ai sensi della nuova classificazione geologica e della relativa cartografia; aggiornata del Progetto definitivo, alle specifiche richieste evidenziate nelle Conferenze di pianificazione
- le fasce di rispetto di tutte le acque pubbliche e come tali soggette al vincolo paesistico ambientale ex art. 142 D.Lgs. n. 42 del 24 Gennaio 2004;
- le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ex art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- ~~la fascia di rispetto cimiteriale ridotta ed autorizzata dalla Regione Piemonte, Azienda Sanitaria Locale A.S.L. 8 di Chieri (TO), Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, in data 06/12/2001 Prot. 2272 DP/SP/CH per consentire la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico (a titolo di "memoria storica");~~ coerente con i disposti dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i., non viene invece riproposta la precedente riduzione della medesima, in quanto rilasciata prima dell'entrata in vigore della legge del 2002.
- ~~la fascia di rispetto cimiteriale ex art. 27 comma 5 L.R. 56/77 (così come modificato dalla L.R. 3/2013);~~
- le fasce di rispetto alla viabilità, così come stabilito dal D.Lgs. del 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada).

All'interno del processo di redazione di tale variante si è posta particolare attenzione al recepimento delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dagli strumenti di pianificazione sovraordinata quali: il Piano Territoriale Provinciale (PTP) della Provincia di Asti, il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed il Piano Territoriale Regionale (PTR).

Come evidenziato dalla Tav. 09 "Progetto del territorio comunale: Carta di sintesi", le aree interessate dai cosiddetti "Boschi di Muscandia" sono state distinte dalle restanti aree boscate presenti sul territorio comunale, in quanto riconosciute come specifiche aree d'intervento naturalistico e paesistico sia dal PTP della Provincia di Asti (Tavola 03) che dal PPR della Regione Piemonte (Tavola P2.5).

L'individuazione delle aree verdi di cornice è stata rivista ed aggiornata sulla base dello stato di fatto, nonché sulla base delle modifiche effettuate alle perimetrazioni delle zone abitate circostanti.

*A completamento di quanto indicato viene di seguito analizzata la proposta di definizione, di tali aree, fatta dai progettisti della variante e conseguentemente mantenuta nel progetto definitivo.*

*Nella parte più a nord del territorio comunale esse si sviluppano prevalentemente sul lato est della S.P. n.8, caratterizzato dalla forte presenza di aree boscate, mentre quello ovest è maggiormente "disegnato" dalla presenza di vigneti, che hanno quindi una forte connotazione di aree trasformate e disegnate dall'azione dell'uomo, più a nord della chiesetta di San Francesco Saverio e di San Grato le aree a verde di cornice si estendono anche parzialmente sul lato ovest del concentrico di Pino.*

*Nella parte centrale del Concentrico esse comprendono ancora il lato est del territorio, anche in questo caso caratterizzato dalla presenza di aree boscate, il lato ovest e sud del centro abitato, prive di significative presenze di aree boscate, non sono interessate sostanzialmente dalle aree verdi di cornice, ma la forte presenza di vincoli di carattere geologico, di rispetto del sito cimiteriale garantiscono comunque ampie garanzie di tutela paesaggistica ed ambientale.*

Dal punto di vista geologico il Comune, dotatosi di parere specifico del Settore Regionale Prevenzione Rischio Geologico Meteorologico e Sismico, con protocollo n. 40642 in data 03.06.2013, sulla base di approfondite indagini idrogeologiche, ha ridefinito le aree di dissesto e ha individuato le classi geologiche ai sensi del C.P.G.R. 7/LAP, verificando quindi la congruità delle previsioni dello strumento urbanistico in relazione alle situazioni a rischio.

- Le prescrizioni di carattere geologico contenute nei suddetti elaborati, ed in particolare nella carta di sintesi, sono state riportate sulle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000 del PRGC e nelle norme tecniche di attuazione, in ottemperanza alle indicazioni regionali, *aggiornate e corrette nel , Progetto definitivo, secondo le specifiche richieste evidenziate nelle Conferenze di pianificazione.*

Si è, inoltre, ritenuto opportuno aggiungere alla cartografia vigente una tavola *ex novo* (elaborato grafico n. 12. Tavola di recepimento del PTP) specificatamente dedicata ai seguenti indirizzi recepiti dal PTP:

- le perimetrazioni delle ARAP 1 e delle ARAP 2, rispettivamente le aree di ricarica degli acquiferi profondi e i relativi ambiti di pertinenza (confrontate anche con la perimetrazione fornita dal PPR); **aggiornate e corrette nel , Progetto definitivo, secondo le specifiche disposizioni normative.**

- l'individuazione delle zone di interesse naturalistico e paesistico che, per il comune in questione, sono rappresentate dalle zone ricoperte dai boschi di Muscandia (confrontate anche con la perimetrazione fornita dal PPR);

- la rappresentazione delle reti di corridoi biologici presenti tra aree protette e le rispettive fasce tampone di salvaguardia.

Attraverso la presente variante strutturale, redatta ai sensi della L.R. 1/2007, l'amministrazione comunale prevede la possibilità di interventi edificatori di nuovo impianto. Si sottolinea, tuttavia, che, rispetto a quanto inizialmente previsto dal Documento Programmatico (volumetria ad utilizzo esclusivamente residenziale di circa mc 8.000), le previsioni di ampliamento del patrimonio edilizio comunale si sono andate via via riducendo nel corso dell'iter di analisi e costituzione della presente variante sino ad attestarsi su di un'unica area di nuovo impianto, precedentemente agricola, per un totale di circa mc 1.300 (area 1).

A questo proposito, si precisa che il processo di individuazione delle nuove aree edificabili è stato molto discusso e ha subito numerose modifiche nel corso del tempo, sino a giungere all'attuale previsione di una sola area.

Sulla cartografia di progetto, più precisamente sulla tavola 10, sono inoltre stati individuati sia il filo di fabbricazione che dovrà essere tenuto al momento dell'utilizzo della suddetta volumetria disponibile, sia la perimetrazione degli ambiti all'interno dei quali gli interventi consentiti dovranno essere attuati tramite ricorso a Piano Esecutivo Convenzionato.

La cubatura totale in previsione con la presente Variante sarà quindi costituita dalla volumetria edificabile insistente sull'area 1 a cui si aggiungerà una volumetria residua relativa al lotto 7aPE, derivante dall'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato già previsto dal PRG vigente ma non ancora del tutto attuato.

~~Si sottolinea che, come evidenziato dagli elaborati cartografici di progetto n. 09, n. 10, sulle tavole della presente variante sono state riportate due fasce di rispetto cimiteriale: la prima di mt.200 individuata secondo i disposti dell'art.27 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 3/2013, e una seconda che riporta la perimetrazione di tale fascia ridotta (mt.150/50) così come autorizzata dalla Regione Piemonte, Azienda Sanitaria Locale A.S.L. 8 di Chieri (TO), Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, in data 06/12/2001 Prot. 2272 DP/SP/CH.~~

Secondo quanto previsto dal comma 6ter inserito all'interno dell'art. 27 della L.R. 56/77 dalla nuova L.R. 3/2013, infatti, "(...)per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area."

Si precisa, quindi, che ai fini dell'utilizzo della volumetria residua relativa all'area 7aPE, i soggetti proponenti dovranno impegnarsi in apposita convenzione ad utilizzare gli oneri di urbanizzazione derivanti da tali opere per interventi a servizio della struttura cimiteriale e della relativa area di pertinenza o per interventi che si distinguano, comunque, per il rilevante interesse pubblico (cfr. NTdA e Tabelle di zona).

**Viene inoltre indicato nel testo delle NTA, in merito all'intervento, non ancora realizzato all'interno del PEC, compreso nella fascia di rispetto cimiteriale, che alla luce dello stato di attuazione del P.E.C., ormai completato in tutte le sue opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione comunale intende quindi mantenere l'edificabilità, prevista, sul lotto in questione, fino al termine di validità temporale delle previsioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo.**

Le NTA vengono pertanto modificate coerentemente alla seguente previsione.

L'ambito 7aPE dovrà essere completato tramite il ricorso a Piano Esecutivo Convenzionato.

La tavola 10 degli elaborati grafici individua l'area che dovrà essere oggetto di tale SUE che, come si potrà notare, prevede la realizzazione di uno spazio di manovra al termine della strada di accesso, al fine di agevolare quanto più possibile la circolazione dei veicoli.

In conclusione, la volumetria complessiva in previsione sarà la seguente:

Area di nuovo impianto	Superficie fondiaria	Indice cubatura	Indice copertura	Volume residenziale edificabile	Abitanti insediabili
N.I.	(mq.)	(mc/mq)	(mq/mq)	(mc.)	(n.)
1	2.613	0,50	0,33	1.307	14
7aPE	1.807	0,50	0,33	904	10
<b>TOT.</b>	<b>4.420</b>	-	-	<b>2.211</b>	<b>24</b>

Estratto delle Tabelle di Zona, Tabella n. 3

Come evidenziato dalla suddetta tabella, la Capacità Insediativa Residenziale Teorica derivante da nuove edificazione si attesta su 24 abitanti insediabili.



Tale previsione è stata ottenuta attraverso il ricorso a quanto previsto dall'art. 20 della legge regionale 56/77 e s.m.i., secondo cui la stima della capacità insediativa può essere ricavata secondo un criterio sintetico o un criterio analitico. In questo caso, si è utilizzato il criterio sintetico che stabilisce pari a 120 mc l'indice volumetrico abitativo medio (per ogni abitante di Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti, tale indice scende a 90 mc. per ogni abitante in tutti gli altri Comuni).

Come evidenziato dai seguenti dati si rileva che, in conseguenza del calo sia della CIRT per nuova edificazione, sia di quella relativa al recupero dei "vuoti", la capacità insediativa residenziale teorica totale ha subito una diminuzione rispetto alla situazione vigente, nonostante il lieve incremento della popolazione residente (226 al 1° giugno 2012 rispetto ai 215 del 31 dicembre 1980).

#### CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA al 1989:

- Residenti al 30 giugno 2000	215
- C.I.R.T. aggiuntiva per nuova edificazione	89
- C.I.R.T. aggiuntiva per recupero "vuoti"	40
<u>TOTALE C.I.R.T. di piano</u>	<u>346</u>

#### CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA al 2013:

- Residenti al 30 giugno 2000	226
- C.I.R.T. aggiuntiva per nuova edificazione	24
- C.I.R.T. aggiuntiva per recupero "vuoti"	33
<u>TOTALE C.I.R.T. di piano</u>	<u>283</u>

Conseguentemente alla previsione di nuova cubatura residenziale, l'Amministrazione ha individuato sul territorio comunale un ambito da destinare a servizi e, specificatamente, a parcheggio pubblico (P5): tale area, sebbene non situata nelle immediate vicinanze dei lotti potenzialmente edificabili, è collocata nei pressi di un altro ambito adibito a parcheggio già esistente (P1).

Per quanto riguarda le aree edificabili previste dal PRG ad oggi vigente, quelle che sono state effettivamente edificate nel corso del tempo sono state inglobate nelle aree adiacenti a seconda della zona di appartenenza, mentre quelle rimaste inedificate sono tornate alla loro destinazione precedente, ad eccezione della 7aPE di cui si è già precedentemente riferito.

Alla luce delle analisi effettuate, si è notato un miglioramento dello stato di conservazione di alcuni fabbricati in contrapposizione al deterioramento di altri; tuttavia, non si è ritenuto necessario cambiare la zonizzazione del piano in quanto sostanzialmente invariata.

La delimitazione delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, rurale e mista è stata ricontrollata a seguito di avvenimenti che, nel tempo intercorso tra l'approvazione del PRG vigente e la redazione di questa variante, hanno, in taluni casi, generato delle modifiche alla destinazione originaria.

Le aree occupate da servizi di interesse comunale, esistenti o in progetto, sono state aggiornate sulla base degli interventi avvenuti dal 1989 (data di approvazione del PRG vigente) ad oggi e degli standard che le nuove aree a destinazione residenziale in progetto dovranno assicurare alla comunità.

Più specificatamente, le aree oggetto di modifiche sono state le seguenti:

Area a destinazione mista:

RM1: l'area ha inglobato l'ex area edificabile nr. 2 ed è stata stralciata la parte ricadente in classe III;

Aree destinate ad attività agricola:

RR2: l'ambito ha inglobato l'ex area edificabile nr. 6;

RR4: la superficie dell'area è stata riportata ai confini dei lotti di pertinenza ed è stata stralciata la parte ricadente in classe III;

RR7: la superficie di tale zona è stata riperimetrata (inglobando l'ex area edificabile nr. 9) e su di essa sono state individuate due aree ad oggi già adibite a servizi, l'area V2 e l'area A3;

RR8: all'interno di tale ambito sono state stralciate le aree ricadenti in classe III;

Aree destinate ad uso residenziale urbanizzate e/o urbanizzande:

R2: ex area R5;

R3: l'ambito è stata riperimetrato includendo al suo interno le ex aree edificabili nr. i 4 e 8;

R4: ex area edificabile nr. 10;

R5: ex area edificabile nr. 7bPE;

R6: ex area edificabile nr. 3;

Aree destinate a servizi pubblici

A3: individuata all'interno dell'ex area RR7

A4: individuata su di un'altra area a servizi classificata precedentemente come S1 (parte);

V2: individuata all'interno dell'ex area RR7

P4: individuata su di un'altra area a servizi classificata precedentemente come S1(parte);

Tra le aree previste dal vigente piano si evidenzia ancora che:

Ex area edificabile 1: stralciata e tornata area agricola;

Ex area R2: stralciata e tornata area agricola;

Ex area V2: stralciata e tornata area agricola, in parte interessata da fascia di rispetto stradale, secondo le previsioni del CdS.

A conclusione degli elaborati cartografici sono state aggiornate le tabelle di zona con le rispettive superfici territoriali e volumetrie, suddivise a seconda della destinazione d'uso dell'ambito in esame.

Sono stati inoltre riportati anche i dati relativi al patrimonio edilizio esistente, alla CIR ed alle aree a servizi comunali, esistenti e in progetto.

In ultimo, la tabella n. 8 verifica il corretto soddisfacimento degli standards urbanistici secondo quanto prescritto dalla L.R. 56/77, così come modificata dalla nuova L.R.3/2013.

Per quanto riguarda le Norme di Attuazione è stato prima di tutto svolto un lavoro di aggiornamento rispetto alla vigente legislazione, con la conseguente modifica e/o integrazione di tutte le parti incongrue.

In secondo luogo, tale elaborato è stato aggiornato rispetto all'attuale situazione concernente non più i dieci comuni originari ma il solo Comune di Pino d'Asti, con la conseguente eliminazione di tutte le parti non pertinenti.

Le NTA sono, inoltre, state integrate con quanto previsto dai contributi specifici relativi alle valutazioni di carattere geologico, alla Valutazione Ambientale Strategica, alla documentazione relativa al clima acustico ed al piano del commercio.

Più specificatamente:

- Art. 6
  - Paragrafo B "Tipi di intervento": sono stati stralciati tutti i riferimenti alla quota massima di volumetria recuperabile ai fini residenziali, in quanto è volontà dell'Amministrazione permettere il recupero di tutta la volumetria in disuso disponibile nelle aree urbanizzate;
  - Paragrafo C "Modalità di intervento": è stato ridotto alla dizione: "*Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i. Per tutti gli interventi in Centro Storico comportanti modifiche alle facciate esterne o alla sagoma degli edifici si richiama l'osservanza dell'8° comma dell'art. 40 e del 15° comma dell'art. 49, L.R. 56/77 così come modificata dalla nuova L.R. del 25 marzo 2013, n.3 (parere della Commissione Locale per il Paesaggio).*"

- Paragrafo D "Materiali da utilizzare": sono state apportate delle modifiche ai materiali da utilizzare in caso di intervento all'interno della suddetta area. In ultimo si è aggiunta la dicitura "*Per quanto concerne le caratteristiche costruttive di recinzioni e cancelli cfr. il Regolamento Edilizio all'art. 52*";
- Artt. 7, 8, 9
  - Paragrafo B "Tipi di intervento": sono stati stralciati tutti i riferimenti alla quota massima di volumetria recuperabile ai fini residenziali, in quanto è volontà dell'Amministrazione permettere il recupero di tutta la volumetria in disuso disponibile nelle aree urbanizzate;
  - Paragrafo C "Modalità di intervento": è stato ridotto alla dizione: "*Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i.*"
  - Paragrafo D "Materiali da utilizzare": sono state apportate modifiche ai materiali da utilizzare in caso di intervento all'interno delle suddette aree. In ultimo si è aggiunta la dicitura "*Per quanto concerne le caratteristiche costruttive di recinzioni e cancelli cfr. il Regolamento Edilizio all'art. 52*";
- Art. 10
  - Paragrafo B "Tipi di intervento": sono stati stralciati tutti i riferimenti alla quota massima di volumetria recuperabile ai fini residenziali, in quanto è volontà dell'Amministrazione permettere il recupero di tutta la volumetria in disuso disponibile nelle aree urbanizzate;
  - Paragrafo C "Modalità di intervento": è stato ridotto alla dizione: "*Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i.*". A seguito dell'autorizzazione da parte della Regione Piemonte, Azienda Sanitaria Locale A.S.L. 8 di Chieri (TO), Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, in data 06/12/2001 Prot. 2272 DP/SP/CH è stato inoltre introdotto il seguente paragrafo "*Ai fini dell'utilizzo della volumetria residua relativa all'area 7aPE, i soggetti proponenti dovranno impegnarsi in apposita convenzione ad utilizzare gli oneri di urbanizzazione derivanti da tali opere per interventi a servizio della struttura cimiteriale e della relativa area di pertinenza o per interventi che si distinguano, comunque, per il rilevante interesse pubblico.*" Sono state, inoltre, aggiunte prescrizioni specifiche che dovranno essere rispettate in sede di interventi di cui al presente articolo;
  - Paragrafo E " Norme specifiche per l'area 1": introdotto *ex novo* come recepimento delle indicazioni contenute all'interno del Rapporto Ambientale;
  - Paragrafo F "Opere di mitigazione relative all'area 1": introdotto *ex novo* come recepimento delle indicazioni contenute all'interno del Rapporto Ambientale.
- Artt. 11, 12, 12bis
  - Articoli stralciati;

- Art. 11 (ex art. 13)
  - Paragrafo B "Tipi di intervento": è stato previsto il recupero degli edifici rurali con le modalità previste dalla L.R. 29.04.2003 n. 9 e s.m. ed i., è stata fornita la definizione di basso fabbricato ossia *"una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per una altezza non superiore a m.3,00 dal piano di campagna alla linea di gronda"*; sono stati stralciati tutti i riferimenti alla quota massima di volumetria recuperabile ai fini residenziali, in quanto è volontà dell'Amministrazione permettere il recupero di tutta la volumetria in disuso disponibile nelle aree urbanizzate;
  - Paragrafo C "Modalità di intervento": è stato ridotto alla dizione: *"Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai disposti di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. ed i."*
  - Paragrafo D "Materiali da utilizzare": sono state stralciate le prescrizioni precedentemente vigenti e in loro vece sono state inserite nuove disposizioni relative ai materiali da utilizzare. E' stato inserito il rimando al Regolamento Edilizio per quanto concerne le caratteristiche costruttive di recinzioni e cancelli;
- Artt. 14, 15
  - Articoli stralciati;
- Art. 12 (ex art. 16)
  - Nel suddetto articolo sono stati stralciati i commi relativi a zone di rispetto non presenti sul territorio comunale. Relativamente alle fasce di rispetto cimiteriali si è aggiunto il seguente paragrafo *"Gli elaborati cartografici di progetto n. 09, n. 10 definiscono due fasce di rispetto cimiteriale: la prima di mt.200 individuata secondo i disposti dell'art.27 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 3/2013, e una seconda che riporta la perimetrazione ridotta (mt.150/50) di tale fascia così come autorizzata dalla Regione Piemonte, Azienda Sanitaria Locale A.S.L. 8 di Chieri (TO), Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, in data 06/12/2001 Prot. 2272 DP/SP/CH. Secondo quanto previsto dal comma 6ter, art. 27 della L.R. 56/77 così come modificata dalla L.R. 3/2013, "per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.";* **il paragrafo coerente con i disposti dell'art. 27 della L.R. n.56777 e s.m.i.**
- Art. 13 (ex art. 16bis)
  - Sono stati individuati i Beni Culturali ed i Beni Paesaggistici costituenti il Patrimonio Culturale del territorio, secondo le disposizioni del Codice Unico dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.), tra cui oltre al Castello comunale

sono stati aggiunti tra i beni vincolati il Pilone votivo Madonna del Rosario (segnalato anche in cartografia) nonché le aree coperte da foreste e da boschi, la fascia di rispetto alle acque pubbliche di 150 mt relativa al Torrente Triversa. E' stato specificato, inoltre, che tutti gli interventi relativi a Beni Paesaggistici sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte dell'ente territorialmente competente, salvo i casi in cui non è richiesto della normativa vigente;

- Art. 16 ter
  - Articolo stralciato;
- Art. 14 (ex art. 17)
  - E' stato aggiunto il paragrafo "*è concessa inoltre la realizzazione di muri di sostegno, previa presentazione di adeguata attestazione del geologo che ne dimostri la necessità, o di recinzione secondo le modalità previste dal Regolamento edilizio.*";
- Art. 15
  - Articolo introdotto *ex novo* relativo all'individuazione, alla tutela ed alla conservazione delle aree boscate (individuate anche in cartografia);
- Art. 16
  - Articolo introdotto *ex novo* relativo alla tutela ed alla conservazione delle zone di interesse naturalistico e paesistico (Boschi di Muscandia) e delle reti ecologiche (individuate anche in cartografia);
- Art. 16 bis
  - Viene previsto questo nuovo articolo relativo alle "Aree a rischio archeologico" coerentemente ai contenuti del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo, del 25.03. 2019.*
- Art. 17 (ex art. 17bis)
  - All'interno del suddetto articolo sono state inserite alcune prescrizioni relative alle zone di protezione per la tutela delle risorse idriche sotterranee, così come stabilito dal PTP di Asti;
- Art. 18
  - Sostituito da un articolo introdotto *ex novo* relativo alle norme geologico-tecniche e zone di PRG ex C.P.G.R. 7/LAP;
- Art. 19bis
  - Articolo stralciato
- Art. 21
  - Sostituito da un articolo introdotto *ex novo* relativo alle autorizzazioni all'insediamento industriale e commerciale;
- Art. 22
  - Articolo introdotto *ex novo* relativo al clima acustico;

- Art. 24 (ex art. 23)
  - Il contenuto di tale articolo è stato stralciato ed, in sua vece, ai fini della definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici, sono stati inseriti i relativi rimandi al Regolamento Edilizio.
  - 
  - Vengono inoltre aggiornate le disposizioni in materia di commercio al dettaglio coerentemente ai disposti dei criteri commerciali comunali, approvati con D.C.C. n. 23 del 26.07.2019, ai sensi dell'art. 8, Comma 3 del D.Lgs n. 114/98, con Presa d'Atto della Regione Piemonte del giugno 2020.

In conseguenza delle modifiche di cui sopra le Norme di Attuazione sono allegate in copia integrata, con le parti stralciate barrate e le parti di nuovo inserimento sottolineate.

ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N.3 AL  
VIGENTE PRG

ELABORATI DI CARATTERE URBANISTICO

. Relazione Illustrativa e Scheda quantitativa dei dati urbani

. Norme di attuazione e tabelle di zona

Elaborati stato di fatto

. 01. Inquadramento generale	Scala 1:25.000
02. Acquedotto, vincolo idrogeologico	Scala 1:5.000
03. Pubblica illuminazione	Scala 1:5.000
04. Rete fognaria, rete gas metano	Scala 1:5.000
05. Centro abitato: destinazione d'uso degli edifici	Scala 1:2.000
06. Valori storici ed ambientali	Scala 1:2.000
07. Centro storico e centro abitato	Scala 1:2.000
08. Centro abitato stato di conservazione	Scala 1:2.000

Elaborati di progetto

09. Territorio comunale, carta di sintesi	Scala 1: 5000
10. Dettaglio delle aree urbanizzate	Scala 1:2.000
11. Centro storico	Scala 1:1.000
12. Tavola di recepimento del PTP	Scala 1:5000

ELABORATI DI CARATTERE GEOLOGICO

Relazione geologico tecnica

Scheda monografica delle opere idrauliche

Scheda rilevamento frane e dei processi lungo la rete idrografica

Tav. 1 Carta geologico strutturale

Tav.2 Carta geomorfologica e dei dissesti

Tav. 2.1 Carta di confronto dei dissesti con il PAI

Tav. 3 Carta idrogeologica e delle opere idrauliche

Tav. 4 Carta dell'acclività

Tav. 5 Carta di sintesi



**TABELLA DI ANALISI E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DA REGIONE PIEMONTE E PROVINCIA DI ASTI IN SEDE DELLA SECONDA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE DEL 27/06/2019**

OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
<b>REGIONE PIEMONTE</b> Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio Settore Copianificazione urbanistica Area Sud-Est	
<b>Osservazioni di carattere urbanistico</b>	
<p><i>"Dagli elaborati trasmessi risulta mancare la "Scheda quantitativa dei dati urbani" ...                      Occorre pertanto inserire tra gli elaborati del progetto definitivo tale documento ..."</i></p>	È stata predisposta la Scheda quantitativa e allegata alla relazione illustrativa
<p><i>"In merito alle "Fasce di rispetto cimiteriale" (...) la vigente normativa non consente di prevedere nuovi interventi edificatori e/o pianificatori all'interno di tale fascia di inedificabilità per cui la porzione residuale delle vigenti aree residenziali 7aPE e di altre aree R (1.2.3.5) e RR (6.7.8) non ancora attuate non possono ritenersi compatibili ..."</i></p>	<p>L'ambito territoriale in oggetto è compreso all'interno di un P.E.C. approvato, nel rispetto delle disposizioni del PRG e nel rispetto della delimitazione della fascia di rispetto cimiteriale, parzialmente ridotta, a seguito di N.O. favorevole rilasciato dall' ASL 8 di Chieri Servizio Igiene e sanità Pubblica del 6/12/2001 prot. 2272 DP/SP/CH.</p> <p>Il PEC risulta ancora vigente, ma non completamente attuato, per quanto riguarda l'edificabilità di un lotto.</p> <p>Sono state invece completate le cessioni delle aree per servizi pubblici, (quali standard urbanistici), la viabilità pubblica e sono state completate le relative opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Alla luce dello stato di attuazione del P.E.C., l'Amministrazione comunale intende quindi mantenere l'edificabilità, prevista, sul lotto non ancora attuato, fino al termine di validità temporale delle previsioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo.</p> <p>Le NTA vengono pertanto modificate coerentemente alla seguente previsione.</p>
<p><i>"In merito ai lotti "non aedificandi", dal Progetto Preliminare non emerge la richiesta individuazione dei lotti agricoli la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori per gli imprenditori agricoli, e conseguentemente "non aedificandi" ai sensi del 19° comma dell'art. 25 della Lr 56/77 smi."</i></p>	Da verifiche effettuate dagli uffici comunali non risultano agli atti aree con tali vincoli
<p><i>"Relativamente alle aree "verde di cornice" contenute nel Prgi originario, si rileva tali aree risultano puntualmente individuate e disciplinate nelle tavole e al nuovo art. 14 delle NtA. Per la loro caratteristica di elevato valore paesaggistico e ambientale, possono risultare riconducibili alla lettera c) comma 4 dell' art. 24 della Lr 56/77 smi.                      Si suggerisce pertanto che tali aree, da individuare in modo leggibile sulle tavole della Variante, siano gestite richiamando in normativa il citato art. 24 della Lr56/77."</i></p>	Integrato l'art. 14 delle N.T.A. con inserimento di riferimenti all'art. 24 della L.R. 56/77

<p><i>“Relativamente alla proposta localizzativa della nuova area normativa n. 1 di Nuovo Impianto residenziale individuata con la Variante, si segnala la necessità che, nel confermare le modalità attuative prescritte al paragrafo E dell’art. 10 delle NTA (pag. 22) che prevedono la predisposizione di uno preliminare studio sintetico di carattere paesaggistico, devono essere recepite, come indicato al precedente punto 1.2, le prescrizioni attuative delle direttive contenute nell’art. 40 comma 5 del Ppr relativamente alla morfologia insediativa m.i.13 e le condizioni proposte dal Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate ...</i></p> <p><i>Tra le prescrizioni attuative dell’area occorre garantire una corretta mitigazione dell’impatto insediativo dovuto alla localizzazione lungo la viabilità di accesso al capoluogo, garantendo l’accesso all’area dalla viabilità secondaria e creando, lungo la viabilità principale, quinte arboree o piantumazioni agricole proprie della zona che mascherino a livello paesaggistico l’impatto sulla viabilità di accesso al Capoluogo...”</i></p>	<p>L’articolo 10 è stato integrato ai commi C), E) ed F) con indicazioni specifiche .</p>
<p><b>Aspetti Geologici</b></p>	
<p><i>“... è evidenziata la necessità di apportare ancora alcune puntuali correzioni sia sulla carta di Sintesi che nelle Norme tecniche. In particolare si rileva come i limiti delle classi di pericolosità riportati sulle tavole geologiche non corrispondono a quelli riportati sulle carte urbanistiche.</i></p> <p><i>Risulta pertanto necessario correggere i limiti geologici rappresentati nelle carte urbanistiche considerando validi quelli rappresentati nella Carta di Sintesi ricordando che nel caso di eventuali difformità riscontrate in fase attuativa del prgc prevarrà in ogni caso la classificazione maggiormente cautelativa.”</i></p>	<p>Sono stati aggiornati i limiti di alcune classi geologiche sulle tavole urbanistiche ed i disposti normativi sulla base degli specifici elaborati di carattere geologico.</p> <p>Viene evidenziato sugli elaborati grafici della Variante che l’indicazione cartografica risulta una trasposizione delle perimetrazioni della “Carta di sintesi” geologica, che costituisce il documento cogente ai fini della esatta definizione delle classi geologiche e della coerenza con i relativi vincoli normativi.</p>
<p><i>“... alcuni edifici nella parte SW e NW del concentrico (Aree RM1, R4, R6, e R3) risultino posti erroneamente in classe IIIa pertanto dovranno conseguentemente essere inseriti in Classe IIIb3”</i></p>	<p>Riportate in cartografia le corrette perimetrazioni delle aree in classe IIIb3</p>
<p><i>“... il previsto stralcio della porzione di area RM1 ricadente in classe III quale oggetto di modifica con la Variante (...), non risulta correttamente recepito sulle tavole del Prgc. Si richiede pertanto lo stralcio delle porzioni di area normativa RM1 non ancora attuate che risultano ricadere nella classe III della carta di Sintesi.”</i></p>	<p>L’area RM1 è stata parzialmente stralciata, coerentemente con le indicazioni di carattere geologico relative al perimetro della Classe IIIa contenute nella Carta di sintesi</p>
<p><b>Commercio</b></p>	
<p><i>“... in riferimento all’entrata in vigore della DCR n. 19143016 del 20/11/2012 (BUR 6/12/2012), il Comune è tenuto a verificare ed eventualmente aggiornare i criteri di programmazione urbanistica adottati ...”</i></p>	<p>L’Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare i criteri comunali commerciali integrativi, coerentemente ai disposti della DCR 20/11/2012 n. 191-43016. La Regione Piemonte ha inviato la presa d’atto conclusiva (protocollo comunale di ricezione del documento n. 981 del 19/06/2020)</p>
<p><b>Normativa</b></p>	
<p><i>“... occorre coordinare i dati quantitativi indicati nella Relazione con quelli della Scheda Quantitativa dei dati urbani.”</i></p>	<p>I dati sono stati corretti e coordinati</p>
<p><i>“Art. 2 "Elaborati del PRGI" - Occorre elencare gli elaborati del Prg</i></p>	<p>L’articolo viene modificato</p>

evitando ripetizioni fuorvianti, mantenendo gli elaborati ancora vigenti e richiamando quelli riproposti e/o oggetto di modifica.“	coerentemente all'osservazione
“Art. 3 "Efficacia e gestione del Piano" -In merito alle opere escluse dai prescritti titoli abilitativi di cui al 3 comma occorre accertare e coordinare la norma con le vigenti disposizioni legislative in materia edilizia.”	L'articolo viene modificato, richiamando i disposti del DPR 380/2001.
“Art. 6 -Aree "CS" Centri storici -Considerata la valenza storico insediativa dell' Area normativa, occorre caratterizzare tale perimetrazione come contesto e bene culturale e paesaggistico da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della Lr 56/77 smi. Occorre pertanto richiamare nell'articolo i disposti del citato articolo 24 della Lr 56/77smi, prevedendo che eventuali interventi all'interno dell'area sottoposti a PP o PdR siano sottoposti al parere della Commissione 91 bis della Lr56/77 smi.”	È stato integrato l'art. 6 con specifici riferimenti alla L.R. 56/77 (artt. 24 e 91bis)
“Art. 10 -Aree libere o parzialmente edificate per le quali è prevista CIR in aggiunta -considerato che l'articolo disciplina l'attivazione dell'area 7aPE all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, occorre precisare che all'interno di tale fascia valgono i disposti dell'art. 27 della Lr. 56/77 comma 5 e seguenti. I paragrafi E e F relativi all'attuazione dell'area n.1 devono essere aggiornati con le prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico richiamati nel presente parere.”	I relativi articoli vengono integrati con specifici riferimenti alle norme ed ai vincoli, previsti dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i. relativamente ai comparti compresi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. L'articolo 10 è stato integrato ai commi C), E) ed F) con indicazioni specifiche .
Art. 11 -Aree destinate ad attività agricola -L'articolo, essendo oggetto di modifica a seguito di osservazione recepita dall' Amministrazione Comunale e puntuale integrazione del PP di variante, deve risultare coerente e garantire il pieno rispetto delle limitazione e delle disposizioni contenute nell 'art. 25 della LR56/77 smi.	Non viene riproposta l'integrazione alle NTA, in quanto con l'approvazione del nuovo R.E.C. approvato con D.C.C. n. 31 del 18/11/2019 vengono prescritte specifiche norme di carattere tipologico, in materia , che garantiscono un idoneo apparato di tutela.
Art. 12 -Aree inedificabili per fasce e zone di rispetto -Il comma che disciplina la fascia di rispetto cimiteriale deve essere aggiornato con i disposti delle vigenti leggi come richiamati al precedente punto 2.3. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art, 29 della Lr 56/77 smi, devono essere aggiornate ai sensi del nuovo comma 5 che prevede che le fasce siano definite sulla base della pericolosità e del rischio idrogeologico, secondo le disposizioni regionali attivate in sede di adeguamento al PAI previsto con la variante in esame.	Le NTA vengono modificate coerente ai disposti dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i. , in merito alle fasce di rispetto cimiteriali. Per quanto riguarda le fasce di cui all'art. 29 della L.R. n.56/77 e s.m.i. si richiamano le specifiche norme di carattere idrogeologico della presente Variante.
Art. 14 -Aree verdi di cornice -Occorre disciplinare tali aree per la loro caratteristica di elevato valore paesaggistico e ambientale, richiamando nell 'articolo i disposti della lettera c) comma 4 dell 'art. 24 della Lr 56/77 smi	Integrato l'art. 14 delle N.T.A. con inserimento di riferimenti all'art. 24 della L.R. 56/77
Art. 17 -Tutela del territorio e delle risorse idriche sotterranee -Il Comune di Pino d'Asti risulta compreso negli elenchi di cui alla DGR 2 febbraio 2018, n. 12-644 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi"come puntualmente richiamato al precedente punto 2.6. Occorre pertanto che l'articolo sia coordinato richiamando la DGR sopracitata e disciplini le aree interessate dalle delimitazioni rappresentate nelle carte di piano.	Inseriti riferimenti alla DGR 12-644 del 2018, nell'art. 17 L'elaborato cartografico Tav.12 viene aggiornato coerentemente alle vigente disposizioni in materia.
Art.18 -Norme geologico-Tecniche di PRGI -L'articolo deve essere aggiornato tenendo conto delle considerazioni espresse dal Settore Tecnico Regionale in merito al prevlsto adeguamento al PAI	L'articolo è stato modificato dal geologo incaricato e riproposto all'interno del testo delle NTA della

<i>secondo le vigenti normative in materia, richiamate nel parere allegato.</i>	variante in oggetto.
<i>Art. 20 -Aree per servizi tecnologici di pubblica utilità -Considerato che vengono richiamate aree indicate nelle tavole di Piano di cui non si trova riscontro occorre aggiornare l'articolo coordinando la norma con le indicazioni cartografiche.</i>	Viene corretto l'articolo in oggetto coerentemente all'osservazione.
<i>Art. 21 Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale Occorre aggiornare l'articolo a seguito del previsto adeguamento con le vigenti disposizioni in materia commerciale come puntualmente richiamato al precedente punto 5,</i>	È stato concluso l'iter di aggiornamento alle vigenti normative di carattere commerciale, con il rilascio della Presa d'Atto da parte della Regione Piemonte
<i>Art. 22 Clima acustico considerata la predisposizione e approvazione del Piano di Classificazione acustica comunale è opportuno sia inserito uno speciflco richiamo ...:</i>	Integrato l'art. 22 delle N.T.A. con inserimento di specifico richiamo indicato
<i>Art. 24 -Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici -come indicato al precedente punto 2.4 del presente parere, la rilevata necessità che il Comune di Pino d'Asti debba provvedere ad adeguare il proprio Regolamento Edilizio al Nuovo Regolamento Edilizio Tipo Regionale nei tempi previsti secondo la procedura di cui all'art.3 comma 3 della LR 19/99, comporta che le definizioni uniformi previste nell 'articolo debbano essere aggiornate con prossima variante generale secondo i disposti del comma 5 dell'art 12 della Lr 19/99 richiamando nel frattempo le disposizioni transitorie del prgi vigente.</i>	Il Comune ha approvato il nuovo R.E.C. sulla base del documento tipo predisposto dalla Regione Piemonte, con propria D.C.C. n. 31 del 18/112019, con esclusione dei contenuti della parte I Capo I. Per il successivo adeguamento sarà redatta specifica Variante ai sensi della L.R. n.19/99.
<b>PROVINCIA di Asti</b> Area Pianificazione Territoriale Servizio Pianificazione Territoriale	
<i>"rispetto alle modifiche normative non pare siano state esplicitate tutte le modifiche proposte dalla variante; sarebbe utile che risultassero indicati tutti gli articoli oggetto di modifica ed esplicitate le motivazioni che hanno condotto alla necessità di variante e le modalità di intervento della variante stessa."</i>	La Relazione viene integrata coerentemente all'osservazione
<i>"...verificare l'aggiornamento della rappresentazione dei fabbricati riportati sulle tavole di piano"</i>	Aggiornata la base catastale, coerentemente alla richiesta
<i>"...verificare che le legende riportino tutti gli elementi rappresentati in cartografia con identica sigla e retinatura e che tutti gli elementi siano correttamente rappresentati"</i>	L'osservazione viene accolta
<i>"Tutti gli elaborati dovranno essere verificati, modificati e opportunamente integrati al fine di illustrare e rappresentare univocamente il Piano Regolatore e le modifiche intervenute con la variante in oggetto."</i>	L'osservazione viene accolta
<b>Commercio</b>	
<i>"...addensamento A1 non risulta rappresentato sulla cartografia di PRG"</i>	Gli elaborati grafici vengono modificati coerentemente all'osservazione
<i>"...occorrerà verificare la necessità di adeguamento dei criteri commerciali adottati nel rispetto della normativa regionale più recente."</i>	L'Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare i criteri comunali commerciali integrativi, coerentemente ai disposti della DCR 20/11/2012 n. 191-43016. La Regione Piemonte ha inviato la presa d'atto conclusiva (protocollo comunale di ricezione del documento

	n. 981 del 19/06/2020)
<b>Prescrizioni prevalenti del PTP</b>	
<i>“per il Sistema 2: Le disposizioni relative alle “Aree ad elevata qualità paesistico ambientale” di cui all’art. 15 delle NdA del PTP devono essere tradotte e riferite alle fasce di rispetto dei corsi d’acqua indicati nei pubblici elenchi di cui all’art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e alle zone di interesse archeologico ed ogni altra categoria di beni tutelati ai sensi dell’art. 142, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.”</i>	Le N.T.A. vengono modificate coerentemente all’osservazione
<i>“per il Sistema 3: in relazione alla perimetrazione delle “Zone di interesse naturalistico e paesistico” non pare siano stati esplicitati i criteri che hanno guidato la rappresentazione della componente secondo il disegno proposto dalla presente variante di PRG. Si ritiene che la Relazione Illustrativa dovrebbe contenere una spiegazione in merito alle analisi effettuate, ai criteri utilizzati, alla verifica rispetto ad altri eventuali strumenti di tutela, ai risultati ottenuti e tradotti in cartografia.”</i>	La Relazione illustrativa viene coerentemente integrata
<b>Modifiche all’assetto urbanistico</b>	
<i>“Per l’area residenziale 1 occorre prevedere il recepimento dei seguenti indirizzi (applicabili a facoltà del Comune a tutte le aree a destinazione residenziale)”</i>	Le N.T.A. vengono modificate coerentemente all’osservazione
<i>“Considerate le indicazioni introdotte all’art. 10 riferite all’area 1 (...) le norme non contengono (si ritiene) prescrizioni specifiche che garantiscano in maniera compiuta il mantenimento degli elementi caratterizzanti e di valore dell’ambito di riferimento e l’attuazione delle disposizioni del PTP richiamate.”</i>	Le N.T.A. vengono modificate coerentemente all’osservazione
<i>“Modifica e aggiornamento della delimitazione delle “Aree verdi di cornice”. (...) occorre chiarire come di queste aree di cornice sia proposta la riduzione e la motivazione che ha condotto a questa scelta. Trattandosi di vincoli di PRGC si ritiene che la loro riduzione e/o modificazione debba essere, opportunamente dettagliata e motivata, sulla base anche dei principi che avevano condotto all’originaria individuazione.”</i>	La Relazione illustrativa viene coerentemente integrata
<b>Servizi pubblici</b>	
<i>“Occorre verificare che l’individuazione dell’area rispetti gli Indirizzi e criteri di compatibilità di cui al comma 5.2 dell’art. 34 del PTP; in particolare dovrà essere garantita la piena fruibilità delle aree pubbliche in relazione al loro utilizzo coordinando le medesime con la rete viaria e gli accessi pedonali. Dovrà essere verificata altresì la compatibilità della destinazione urbanistica prevista in relazione alla classificazione geologica assegnata.”</i>	Le N.T.A. vengono modificate coerentemente all’osservazione
<i>“In ogni per le aree a servizi dovrà essere garantito il recepimento degli Indirizzi e criteri di compatibilità di cui al comma 5.1 dell’art. 34 delle NdA del PTP.”</i>	Le N.T.A. vengono modificate coerentemente all’osservazione
<b>Modifiche normative</b>	
<i>“con riferimento alle modificazioni introdotte all’art. 11 che consentirebbero la realizzazione di “serre temporanee e permanenti esclusivamente adibite a coltivazioni agricole, i tunnel agricoli ed i capannoni fissi e mobili sempre ad uso esclusivamente agricolo...” si ritiene che tale possibilità debba essere riconsiderata</i>	Non viene riproposta l’integrazione alle NTA, in quanto con l’approvazione del nuovo R.E.C. approvato con D.C.C. n. 31 del 18/11/2019 vengono prescritte

<i>e valutata in relazione agli elementi di valore paesaggistico riconosciuti sul territorio comunale (interessato dalla presenza dell'area di interesse naturalistico e paesistico), limitando tali possibilità negli ambiti esterni."</i>	specifiche norme di carattere tipologico, in materia , che garantiscono un idoneo apparato di tutela.
<b>ORGANO TECNICO COMUNALE IN MATERIA DI V.A.S.</b>	
<i>"Le NTA dovranno essere integrate con una specifica norma dedicata al risparmio idrico, ai sensi dall'art. 146 del d.lgs. 152/2006 e in applicazione dell'art. 42 del Piano di Tutela delle Acque, approvato con d.c.r. n. 117-10731 del 13.03.2007, e del regolamento regionale 1/R/2006 In merito all'utilizzo della risorsa idrica, così come indicato nel parere dell'Organo Tecnico Regionale"</i>	Le N.T.A. adottate contengono già le specifiche definizioni richieste
<i>"Le NTA dovranno essere aggiornate con la vigente normativa di settore in relazione alle risorse idriche, così come indicato nel parere dell'Organo Tecnico Regionale."</i>	Le N.T.A. vengono modificate coerentemente all'osservazione
<i>"In relazione all'inquinamento elettromagnetico, le NTA dovranno essere integrate con le indicazioni dell'Organo Tecnico Regionale relative a elettrodotti e impianti radioelettrici nonché alla protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici."</i>	Integrato l'art. 12 delle N.T.A. con inserimento del comma e)
<i>"Con riferimento al contributo dell'Organo Tecnico Regionale, l'apparato normativo dovrà essere integrato con la previsione di misure di mitigazione ambientale per limitare le criticità dovute all'impermeabilizzazione di porzioni del territorio ed alla conseguente perdita delle caratteristiche agronomiche, ambientali e delle funzioni ecosistemiche, in particolare in relazione all'unica area oggetto di intervento di espansione urbanistica, prevista dalla Variante (Area n.1)."</i>	L'articolo 10 è stato integrato ai commi C), E) ed F) con indicazioni specifiche .
<i>"In ossequio al parere tecnico dell'ARPA Piemonte, le NTA dovranno essere integrate con le indicazioni relative al rendimento energetico degli edifici, alla pavimentazione delle aree a parcheggio, alle specie arbustive e al contenimento dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico"</i>	L'articolo 10 è stato integrato ai commi C), E) ed F) con indicazioni specifiche .
<b>SUGGERIMENTO</b> <i>"Si condivide e richiama il suggerimento dell'OTR relativamente all'opportunità di integrare l'apparato normativo con riferimenti diretti agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale e alle Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico percettivi del paesaggio."</i>	L'articolo 10 è stato integrato con indicazioni specifiche .







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

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 408

2. Territorio agricolo (art. 25)

- a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha — = — %
  - b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha — = — %
  - c. boschi esistenti = ha — = — %
  - d. incolti produttivi = ha — = — %
- tot. ha ..... = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato) **PRGM INTERCOMUNALE (2° VAR.)**  
**CIR COMPLESSIVA PRGM 12957 ABITANTI TEODICE**

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

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

- a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 11,48 = 23 % = 10,3 mq x ab.
  - b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 9,32 = 19 % = 8,3 mq x ab.
  - c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 24,73 = 49 % = 22,2 mq x ab.
  - d) aree per parcheggi pubblici = ha 4,36 = 9 % = 3,9 mq x ab.
- tot. = ha 49,89 = 100 = 41,79 mq x ab.

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

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

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

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

5°) Totali:

- 1) Totale di 1° = ha — = — % = — mq x ab.
- 2) Totale di 4° = ha — = — % = — mq x ab.
- 3) Totale di 1° + 4° = ha — = — % = — mq x ab.
- 4) Totale di A. (1° + 2° + 3° + 4°) = ha — = 100 = — mq x ab.

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

- 1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 12,80 = ..... % = ..... mq x ab.
  - 2) Giardini e parchi privati = ha — = — % = — mq x ab.
  - 3) Impianti produttivi: superficie complessiva = ha — = — % = — mq x ab.
  - 4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private = ha — = — % = — mq x ab.
- 5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4) = ha — = 100 = — mq x ab.

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

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

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 408
2. Territorio agricolo (art. 25)
- a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha — = — %
  - b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha — = — %
  - c. boschi esistenti = ha 124 = 30 %
  - d. incolti produttivi = ha — = — %
- tot. ha — = 100 %

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

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

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

- a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha — = — % = — mq x ab.
  - b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 0,30 = — % = 10,60 mq x ab.
  - c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 0,50 = — % = 17,66 mq x ab.
  - d) aree per parcheggi pubblici = ha 0,30 = — % = 10,60 mq x ab.
- tot. = ha 1,10 = 100 = 38,86 mq x ab.

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

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

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

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

5°) *Totali:*

- 1) Totale di 1° = ha 1,10 = — % = — mq x ab.
- 2) Totale di 4° = ha — = — % = — mq x ab.
- 3) Totale di 1° + 4° = ha 1,10 = — % = — mq x ab.
- 4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 1,10 = 100 = 38,86 mq x ab.

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

- 1) *Residenze ed attività compatibili* (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 12,80 = 100 % = 452,30 mq x ab.
  - 2) *Giardini e parchi privati vincolati* = ha — = — % = — mq x ab.
  - 3) *Impianti produttivi: superficie complessiva* = ha — = — % = — mq x ab.
  - 4) *Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private* = ha — = — % = — mq x ab.
- 5) *Totale di B (1 + 2 + 3 + 4)* = ha 12,80 = 100 = 452,30 mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 13,90 = — % = 491,17 mq x ab.

#### IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

##### 1. Posti di lavoro nel secondario

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

##### 2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

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

- |  |    |       |   |   |       |
|--|----|-------|---|---|-------|
| a. immobili consolidati allo stato di fatto  | ha | 1,30  | = | P | ..... |
| b. immobili soggetti a restauro conservativo | ha | —     | = | P | ..... |
| c. aree di completamento                     | ha | —     | = | P | ..... |
| d. aree di ristrutturazione                  | ha | 11,50 | = | P | ..... |
| d. aree di espansione                        | ha | 0,44  | = | P | 24    |
| tot.   | ha | 13,24 | = | P | 283   |

259

###### II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.I):

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

###### III. Capacità insediativa in zone agricole DATO COMPRESO NEL RESID. = P —

###### IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III = P 283

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

- |  |    |  |   |   |          |
|--|----|--|---|---|----------|
| a. aree per servizi sociali esistenti                                      | ha | 1,06   | = | 35,33   | mq x ab. |
| b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi | ha | 0,98   | = | 2,83  | mq x ab. |
| c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti     | ha | 0,08   | = | 0,70  | mq x ab. |
| d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c =            | ha | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,10</span> | = | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">38,86</span> | mq x ab. |

##### 4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

###### a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:

- |   |    |   |
|---|----|---|
| 1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. | ha | — |
| 2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu.              | ha | — |

###### b. per esigenze future

##### 5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

- |  |    |   |
|--|----|---|
| a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41) | ha | — |
| 1. già formati e vigenti, da realizzare                                | ha | — |
| 2. da formare su aree individuate dal PRG                              | ha | — |
| 3. da formare su aree da individuare                                   | ha | — |
| c. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42)             | ha | — |