

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D.G. R. n°30-71 del 24/05/2000

SETTORE URBANISTICA

VARIANTE PARZIALE 38

(redatta ai sensi del 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e
s.m.i.)

PROGETTO PRELIMINARE

**DOCUMENTO TECNICO
PER LA VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA'
ALLA VALUTAZIONE
AMBIENTALE
STRATEGICA**

(art. 12 del DLgs 152/06)
(Dgr 25-2977 del 29/06/16)

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
A VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA

Arch. Massimo Malfa

IL SINDACO

Dott. Maurizio Rasero

ADOZIONE PRELIMINARE:

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° ____ DEL ____/____/____

APPROVAZIONE DEFINITIVA:

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° ____ DEL ____/____/____

ELABORATO AGGIORNATO AD APRILE 2022

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Avv. Marcello Coppo

INDICE

PREMESSA	1
ELENCO INTERVENTI	2
LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	18
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	20
COMPATIBILITA' GEOLOGICA DELL'AREA	21
COMPATIBILITA' ACUSTICA	22
COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	23
VERIFICHE DISPOSTI DEL PTR	24
COMPATIBILITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	29
COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	30
ITER PROCEDURALE	31

ALLEGATI

- ✓ **SCHEDE D'INTERVENTO**
- ✓ **ALLEGATO 1:**
 - EX ART.12 – VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITÀ – D.LGS N. 152/2006 E S. M. ED I. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI
- ✓ **RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**
- ✓ **RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**
- ✓ **RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**
- ✓ **RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

PREMESSA

La presente Variante al P.R.G. nasce in parte dall'esigenza di permettere l'attuazione del piano triennale delle alienazioni 2021 2022 2023 allegato al bilancio comunale ed in parte dalle istanze e rilievi presentate nel tempo da semplici cittadini, operatori privati, Enti pubblici, nonché dalla stessa Amministrazione che hanno rilevato la necessità di introdurre correzioni e adattamenti agli elaborati di P.R.G.; l'Amministrazione Comunale ha valutato positivamente tali richieste riscontrando in esse una perfetta simbiosi tra obiettivi di pubblico interesse e obiettivi d'interesse privato.

Gli interventi della presente Variante rientrano tra i limiti previsti dal 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e perciò può essere classificata tra le parziali in quanto:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementa la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

ELENCO INTERVENTI

INTERVENTO 1

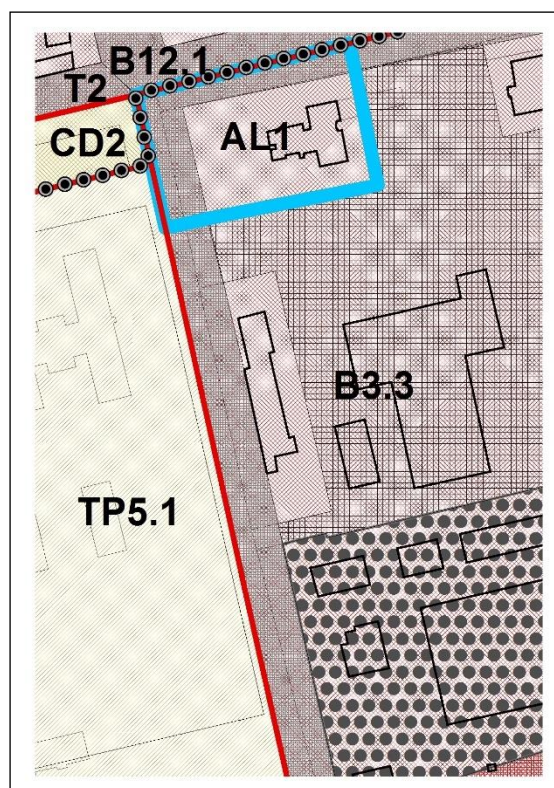
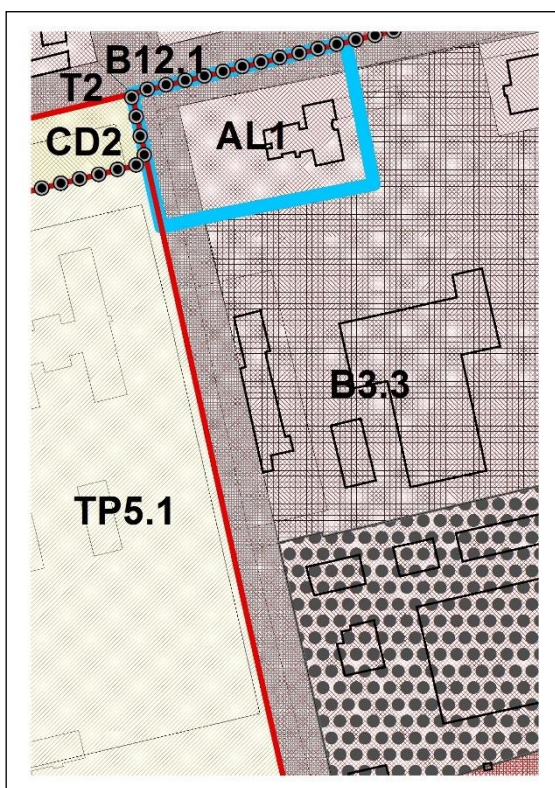
EDIFICIO AD USO EX TRIPPERIA – VIA DELLE CORSE (P.ZA D'ARMI)

Variante

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale, viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sul fabbricato esistente per un totale di 1.904 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento

Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex Tripperia, ubicato in via delle Corse che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Consolidamento B3.3 interamente vincolata ad Area per attrezzature di interesse comune (Art. 8 delle NTA), viene eliminata una porzione di standard pari a mq 1.904 insistente sull'edificio in questione e sulla sua stretta pertinenza.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 2

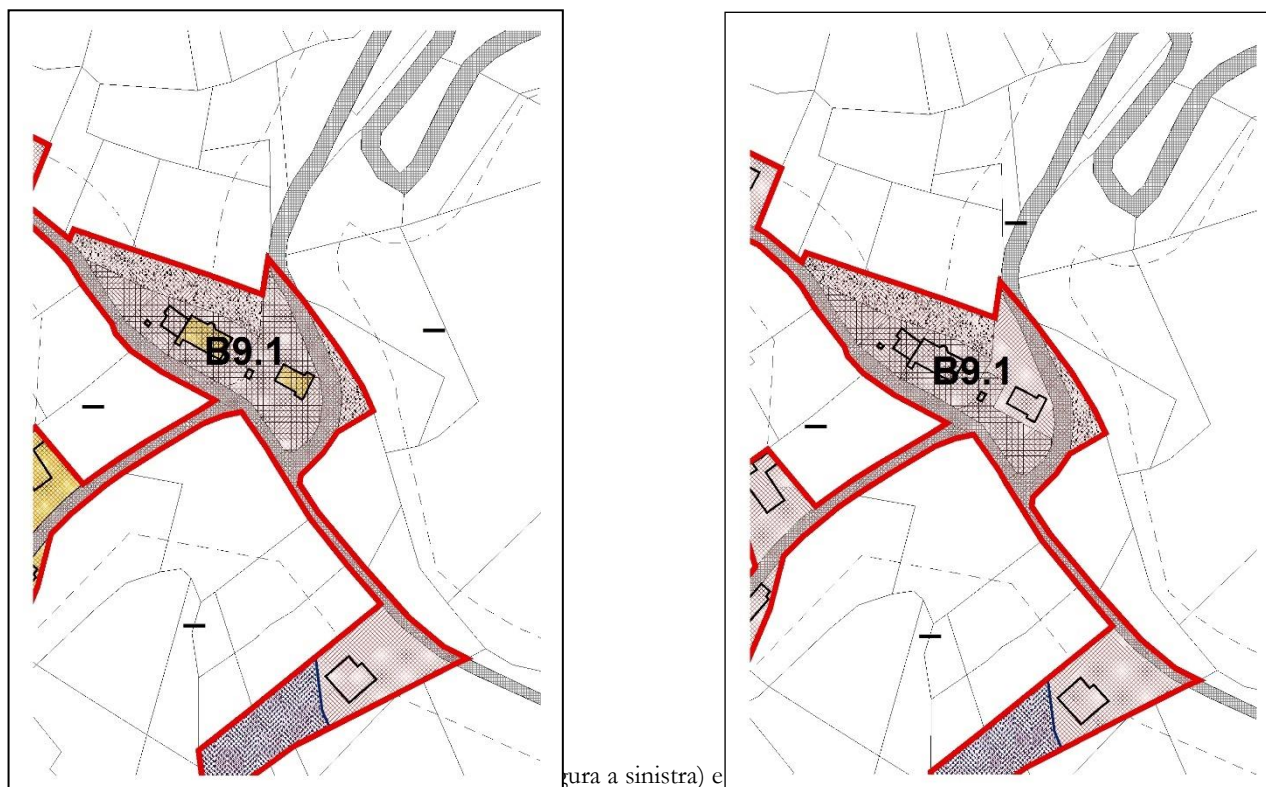
EDIFICIO AD USO EX SCUOLA FRAZIONALE – LOCALITA' SAN GRATO DI SESSANT

Variante

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sul fabbricato esistente per un totale di 718 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento

Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex scuola frazionale, ubicato in località San Grato di Sessant che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Consolidamento B9.1 interamente vincolata ad Area per attrezzature di interesse comune (Art. 8 delle NTA), viene eliminata una porzione di standard pari a mq 718 insistente sull'edificio in questione e sulla sua stretta pertinenza.



INTERVENTO 3

AREA VIA AL CASTELLO – CENTRO STORICO

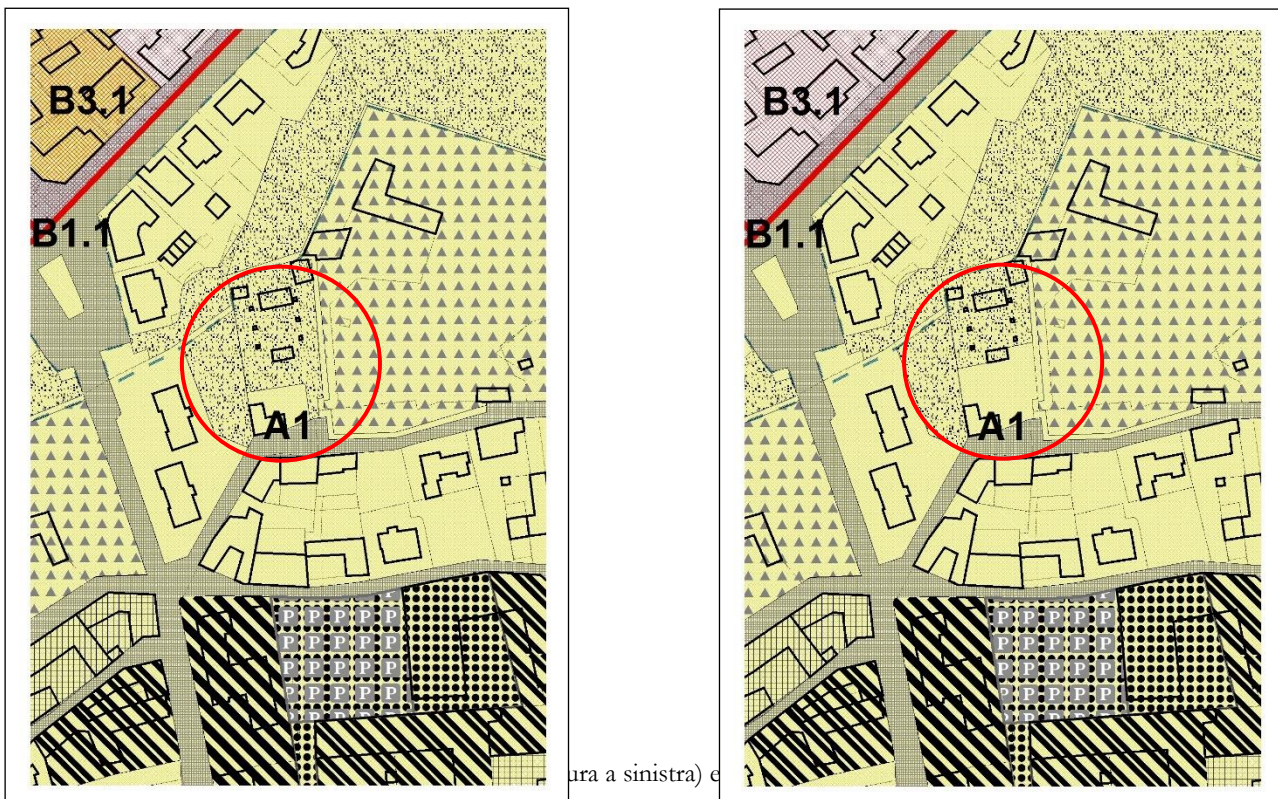
Variante

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sull'area di proprietà comunale per un totale di 391 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

Al fine di provvedere all'alienazione dell'area di proprietà comunale ubicata in via al Castello, adiacente alle mura medioevali, un tempo adibita a stazione di pompaggio dell'acquedotto cittadino, parzialmente già alienata in seguito ad una precedente variante viene eliminata una porzione di area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a mq 391.

Il vigente PRG classifica l'area in questione come Centro Storico A1.1 interamente vincolato ad area a servizi (Art. 8 delle NTA).



INTERVENTO 4

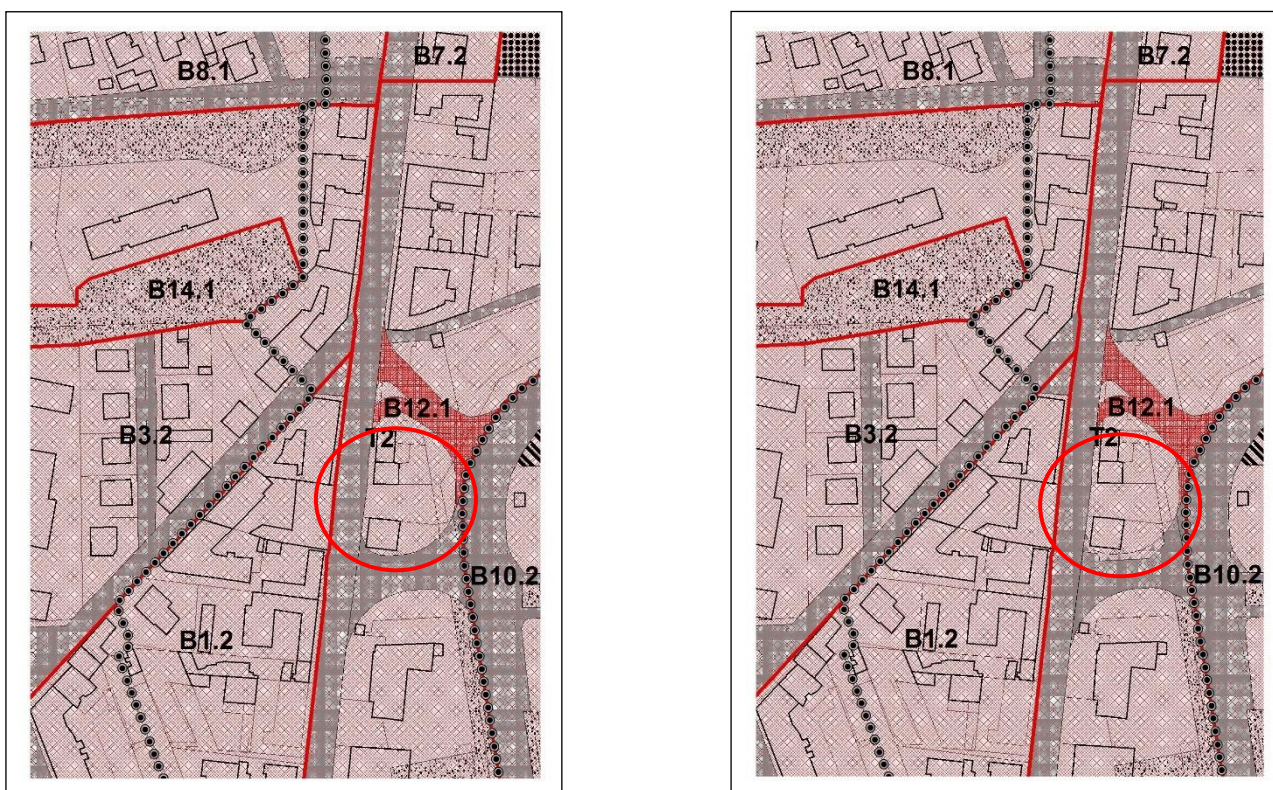
AREA VIA MONTI – INTERSEZIONE CON CORSO CASALE

Variante

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale viene eliminata una porzione di viabilità pubblica per un totale di 95 mq e la stessa quantità viene riclassificata in area a verde privato; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

Al fine di provvedere all'alienazione dell'area ubicata in via Monti, angolo corso Casale che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Consolidamento B12.1 interamente vincolata a viabilità (Art. 9 delle NTA) di mq 95 che allo stato attuale risulta inutilizzabile in quanto ubicata all'interno della recinzione privata del fabbricato limitrofo. La stessa quantità viene riclassificata in area a verde privato.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 5

EDIFICIO AD USO EX SCUOLA FRAZIONALE – LOCALITA' MONTEMARZO

Variante

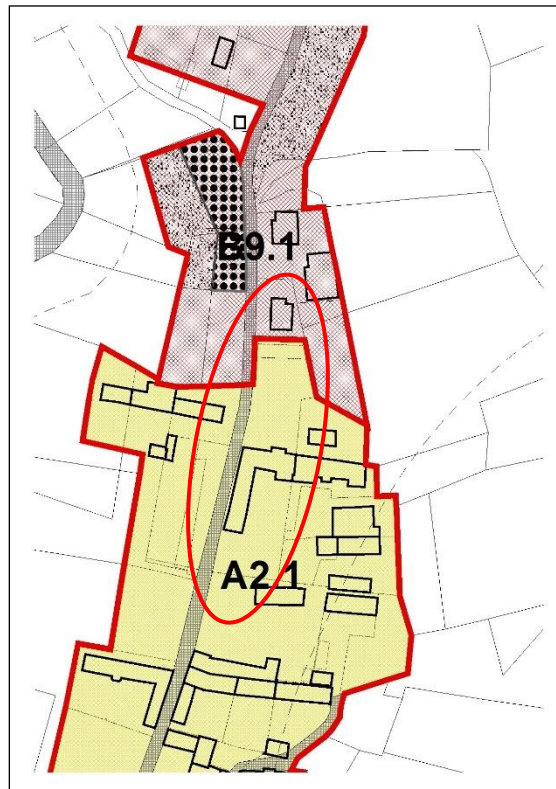
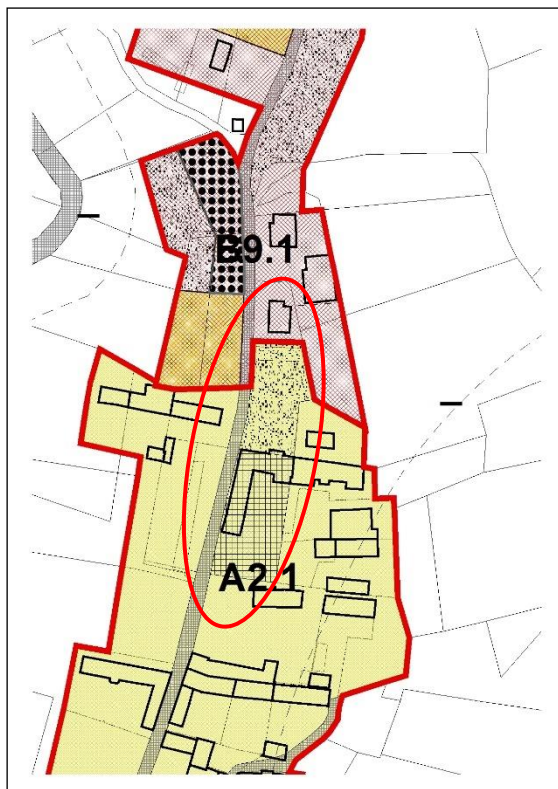
A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale viene eliminata una porzione di standard urbanistico per un totale di 2.000 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex scuola frazionale, ubicato in località Montemarzo che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Conservazione A 2.1 interamente vincolata come segue:

- ad Area per attrezzature di interesse comune di 1.122 mq (sez. C FG. 12 particella 14)
- ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport di 878 mq (sez. C FG. 12 particelle 13, 375 e 376)

Vengono eliminate tali porzioni di vincolo per un totale di 2.000 mq.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 6

AREA DI VIA DETTONI – VIA DESDERI

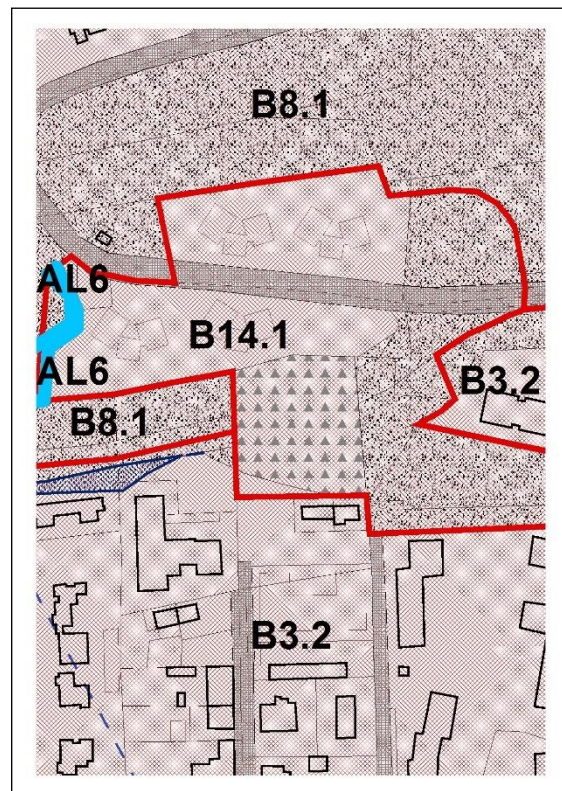
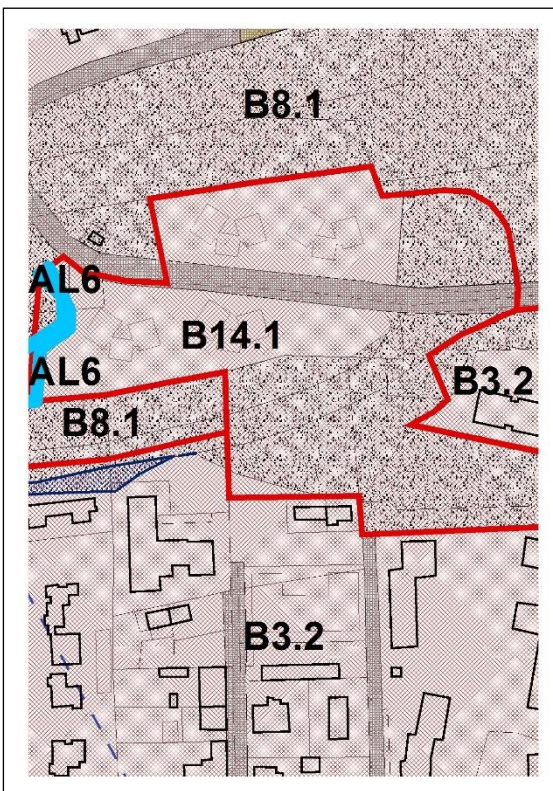
Variante

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale con viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sull'area di proprietà comunale per un totale di 2.300 mq e la stessa quantità viene riclassificata in area a verde privato; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

Al fine di provvedere all'alienazione dell'area di proprietà comunale ubicata in via Dettoni, in prossimità di via Desderi, viene eliminata una porzione di area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 2.300 mq riclassificata in area a verde privato (FG. 81 particella 173).

Il vigente PRG classifica l'area in questione come Area residenziale di Consolidamento B14.1 (Art. 8 delle NTA).



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 7

AREA A SERVIZI ZONA VIA ROSA – OSPEDALE CITTADINO

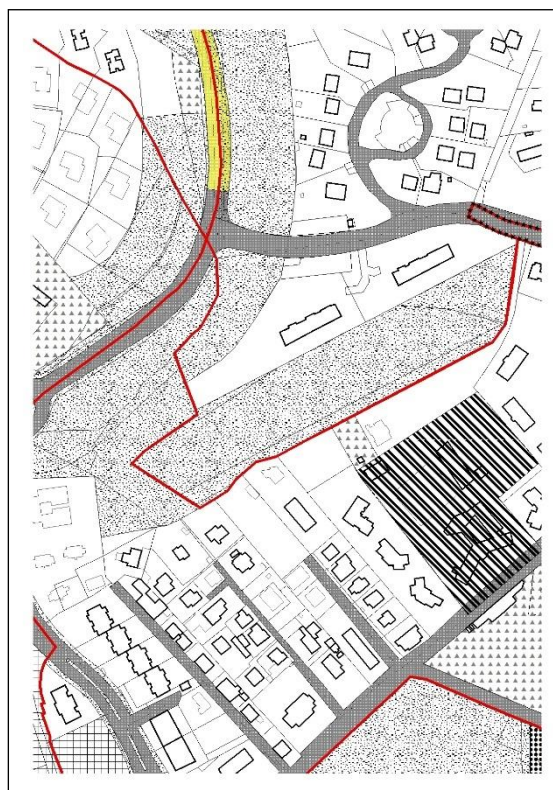
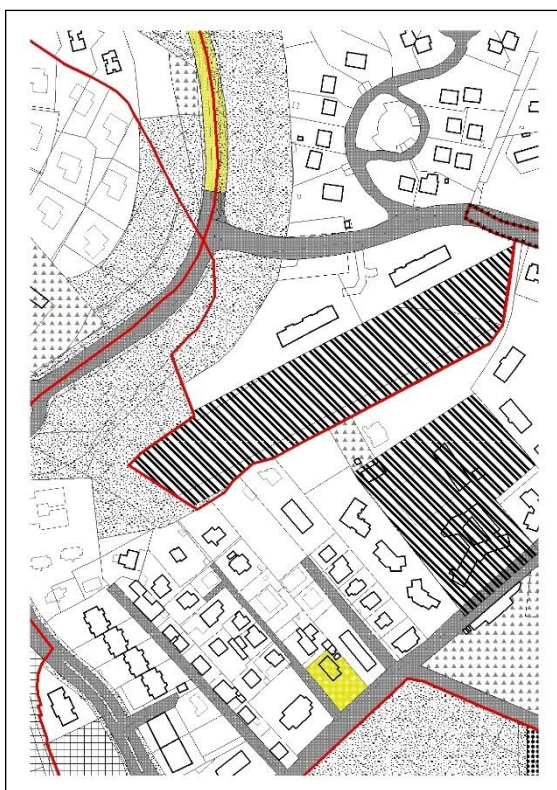
Variante

Viene eliminata una porzione di standard urbanistico attualmente destinata ad area per l'istruzione fino all'obbligo per un totale di 17.589 mq e la stessa quantità viene riclassificata in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

Al fine di partecipare ad un pubblico bando finalizzato alla costruzione di "Poli innovativi per l'infanzia 0-6 Anni" con D.C.C. n.ro 41 del 15/11/2017 fu approvata ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., la modifica della categoria di servizio, dell'area residenziale di consolidamento B7.1, da area per spazio pubblico a parco, per il gioco e lo sport ad area per l'istruzione fino all'obbligo.

Con la presente variante, non avendo l'Amministrazione dato corso all'iniziativa di cui sopra, si ripristina la condizione antecedente alla D.C.C. riclassificando l'area pari a 17.589 mq in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 8

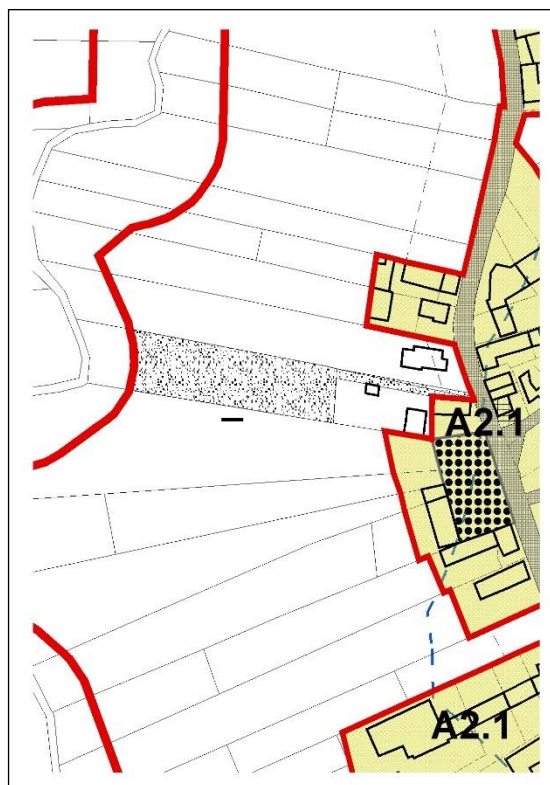
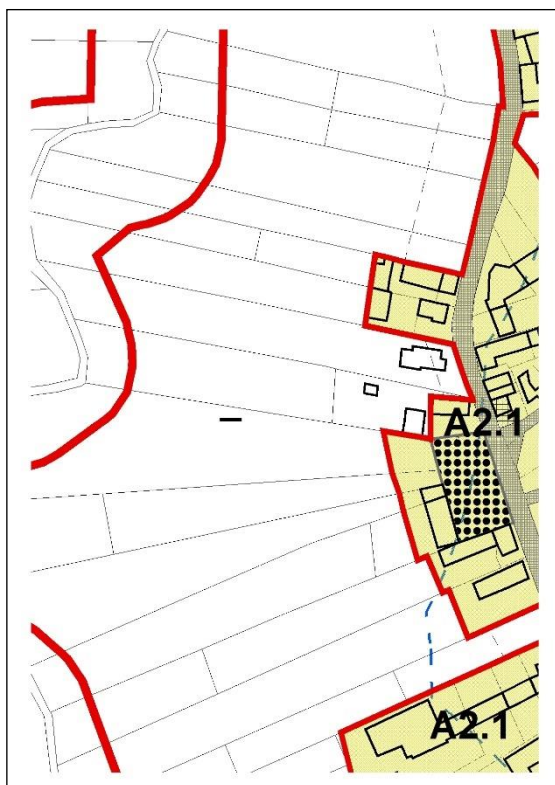
AREA A SERVIZI IN LOCALITA' VALLEANDONA

Variante

A seguito di specifica richiesta un'area attualmente agricola viene riclassificata in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport per un totale di 1.890 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

Come da richiesta della proprietà, al fine di consentire la realizzazione di un impianto sportivo da mettere a servizio della pubblica collettività, un'area attualmente agricola pari a 1.890 mq, comprendente anche l'accesso al lotto, viene riclassificata in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport. L'area in oggetto ricade all'interno di Area residenziale di Conservazione A2.1 (Art. 17 delle NTA).



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 9

AREA EX CAVALLINO ROSSO – CORSO PALESTRO

Variante

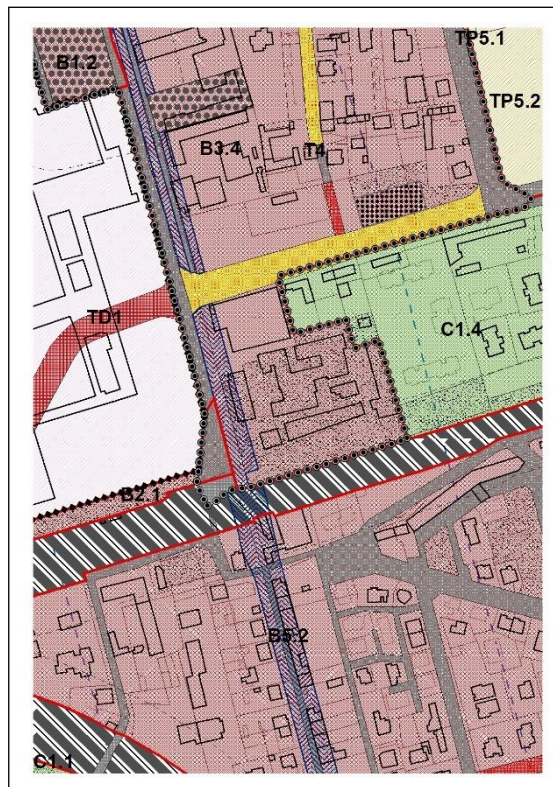
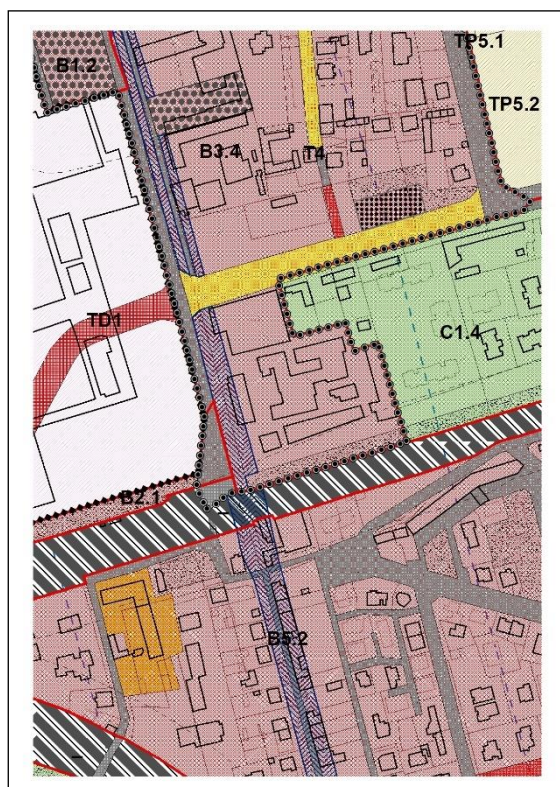
L'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 157, 458, 1448, 1449 che il vigente PRGC individua come area residenziale di consolidamento B3.4 e parte come area residenziale di nuovo impianto C1.4, viene interamente vincolata ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport.

Commento:

A seguito di specifica richiesta della Provincia di Asti, intenzionata a realizzare sull'area in oggetto un progetto di riconversione dell'ex complesso industriale collocato in C.so Palestro che verterà nello specifico nella realizzazione di una nuova palestra polifunzionale, viene interamente vincolata ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport l'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 157, 458, 1448, 1449.

La variante comporterà un incremento della superficie delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 11.582 m² di cui 10.482 m² in zona B3.4 e 1.100 m² in zona C1.4.

Un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 20.964 m³ in zona B3.4 e 2.200 m³ in zona C1.4 corrispondenti a complessivi 257 abitanti teorici.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 10

ELIMINAZIONE VIABILITA' – ADIACENZE CORSO VENEZIA

Variante

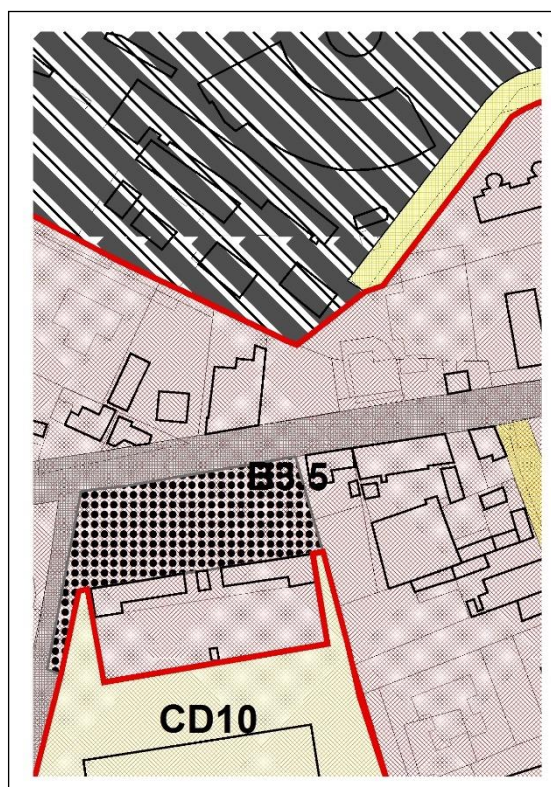
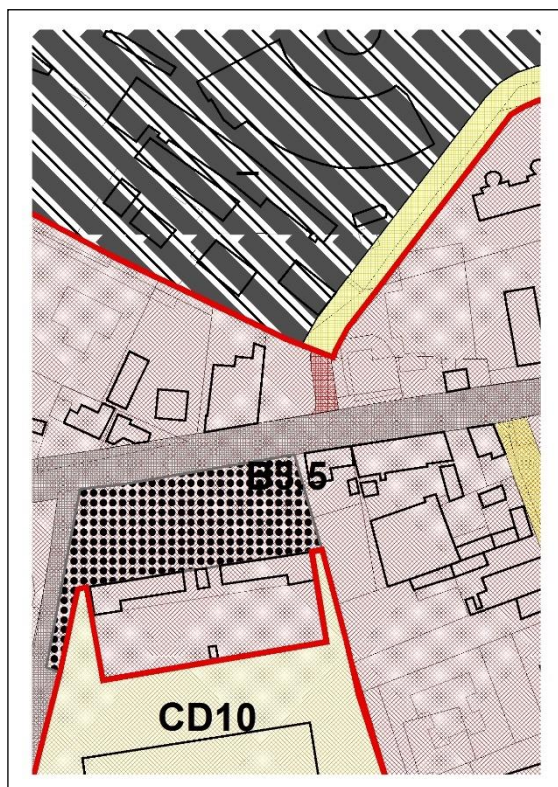
Viene rimosso il vincolo a viabilità dal terreno individuato al Foglio 76 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 434 che il vigente PRGC classifica ad area residenziale di consolidamento B3.5.

Commento

Come da richiesta della proprietà, viene rimossa la previsione di viabilità insistente sul mappale degli osservanti al fine di consentire l'ampliamento dell'attuale attività. L'eliminazione della previsione viabilistica tiene conto dell'oggettiva difficoltà di una sua realizzazione vista la differenza di quota tra le due strade da collegare e l'impatto negativo che si avrebbe sui lotti dell'isolato in particolare sulle parti comuni delle singole proprietà. L'accoglimento della variante comporterà una riduzione di viabilità di progetto paria a 183 mq oltre alla ridefinizione delle destinazioni calibrate sulle singole proprietà con incremento della superficie residenziale priva di vincoli pari a 236 mq.

Le due figure seguenti mostrano rispettivamente la situazione nel vigente PRGC e la modifica proposta con la presente variante.

La variante comporterà un incremento della superficie residenziale pari a 419 mq con un conseguente incremento della capacità insediativa residenziale di 838 m3 in zona B3.5 corrispondenti a complessivi 9 abitanti teorici.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 11

AREA PRODUTTIVA DI.5 – LOC. POMENZONE

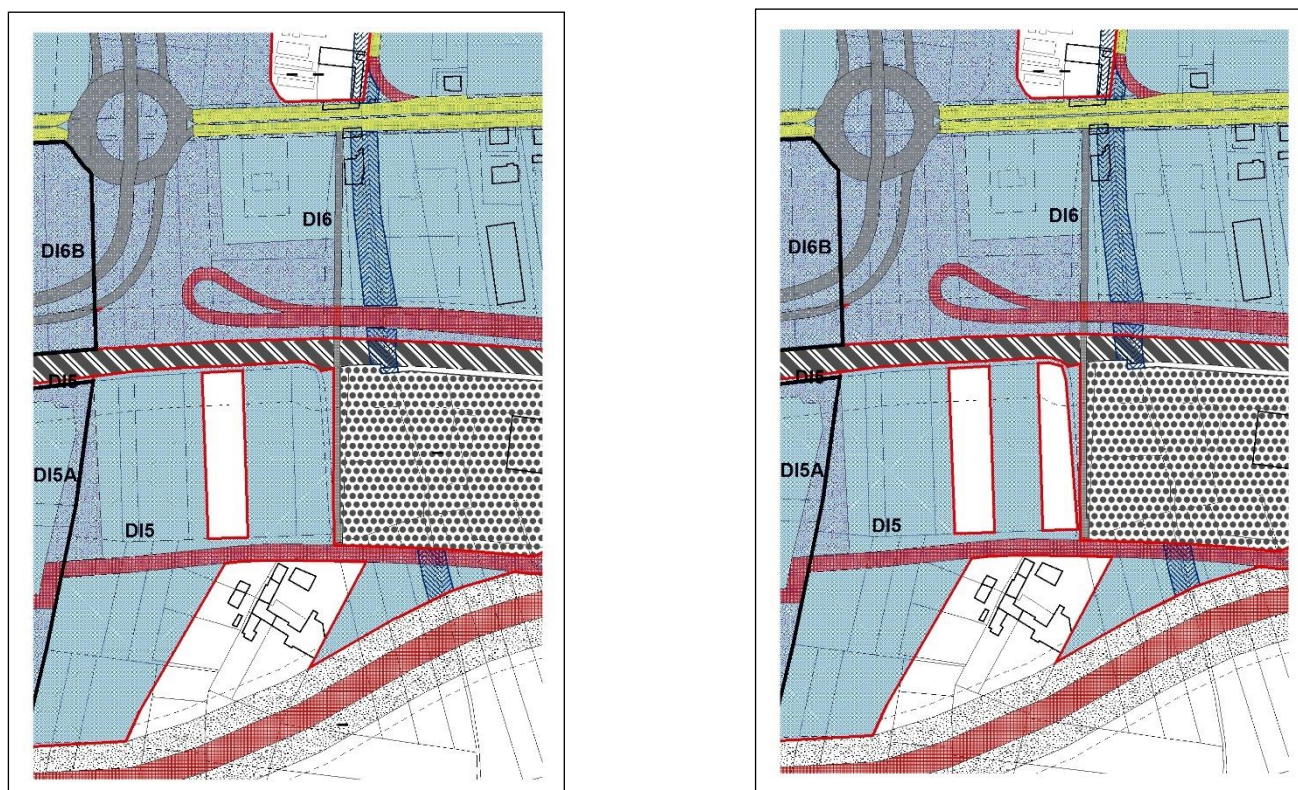
Variante

L'area individuata al Foglio 101 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 316 che il vigente PRGC individua come area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.5, viene riclassificata in Area Agricola

Commento:

Come da richiesta della proprietà si propone la riclassificazione della sopra citata area in Area Agricola. L'accoglimento della proposta comporterà una riduzione della superficie dell'area industriale e artigianale DI.5 pari a 2.920 mq.

Le due figure seguenti mostrano rispettivamente la situazione nel vigente PRGC e la modifica proposta con la presente variante.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 12

AREA DESTINATA ALLA VIABILITA' – STRADA RAGAZZI DEL '99

Variante

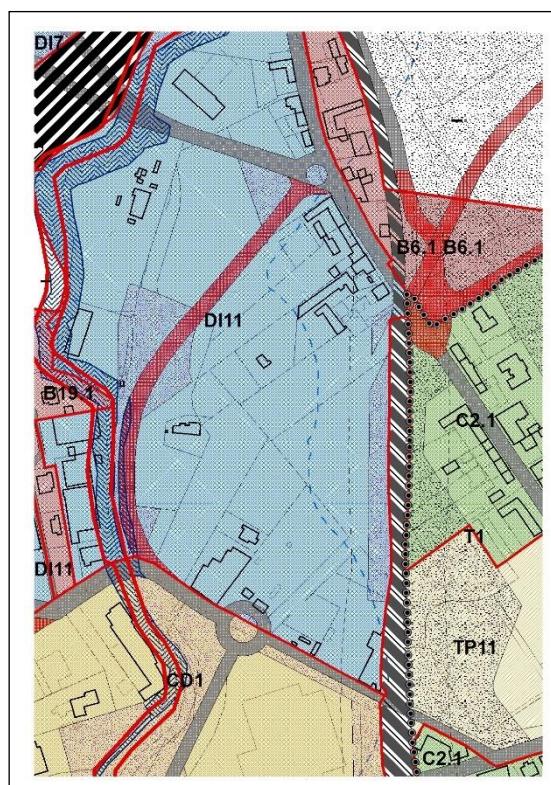
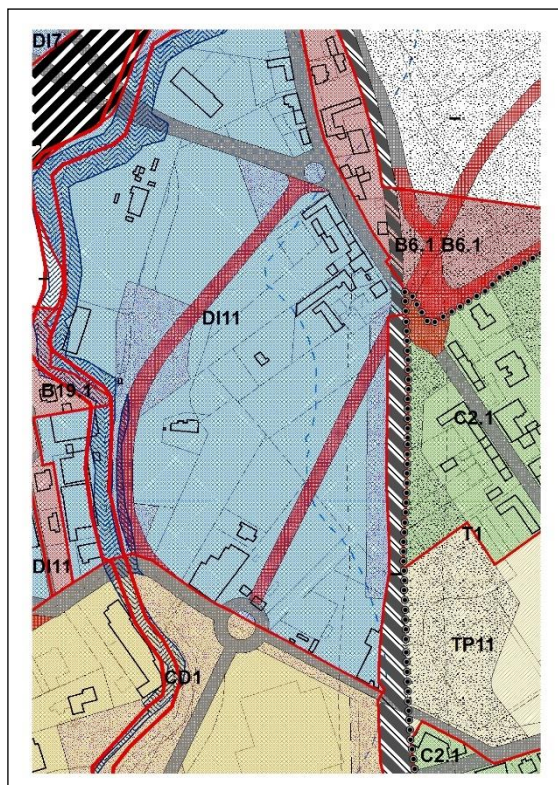
Su parte delle aree individuate al Foglio 21 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri: 123, 124 che il vigente PRGC classifica in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.11 viene eliminata la previsione di viabilità.

Commento:

Come da richiesta della proprietà, viene rimossa la previsione di viabilità insistente sul mappale degli osservanti. L'eliminazione della previsione viabilistica tiene conto che è già disponibile un tracciato agevole per raggiungere l'ospedale tramite il nuovo asse viario che collega strada ragazzi del '99 con corso Ivrea e strada Laverdina. Il tracciato viabile in questione risulta, inoltre, di difficile ed onerosa realizzazione in quanto, per sorvolare la linea ferroviaria Asti Chivasso ed il Corso Ivrea, andrebbe realizzato un viadotto.

L'accoglimento della variante comporterà una riduzione di viabilità di progetto paria a 2.383 mq.

Le due figure seguenti mostrano rispettivamente la situazione nel vigente PRGC e la modifica proposta con la presente variante.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 13

AREA PRODUTTIVA DI.11 CORSO TORINO – AREA A SERVIZI C1.4 VIA PARMETLER

Variante

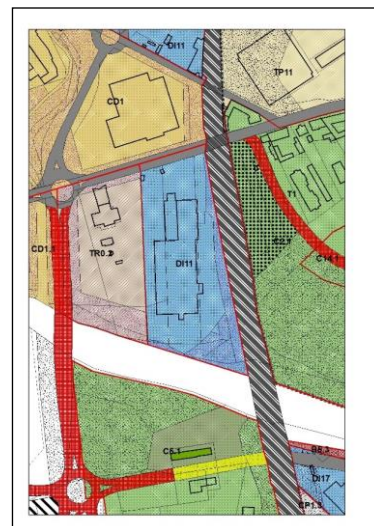
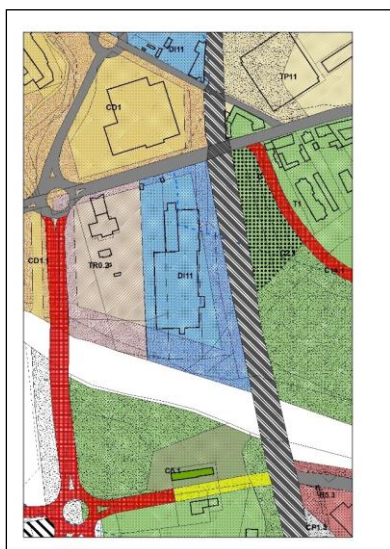
Su parte delle aree individuate al Foglio 54 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri: 722, 723, 563, 564, 565, 567, che il vigente PRGC classifica come area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.11 viene eliminata parte del vincolo a servizi degli insediamenti produttivi per un totale di 4.512 mq. A compensazione di detta rimozione l'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 80 che il vigente PRGC classifica in area residenziale di nuovo impianto viene vincolata ad area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport.

Commento:

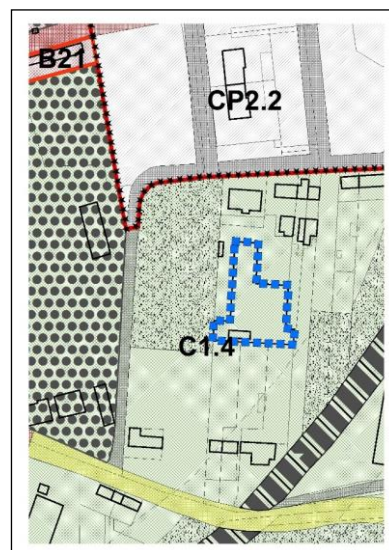
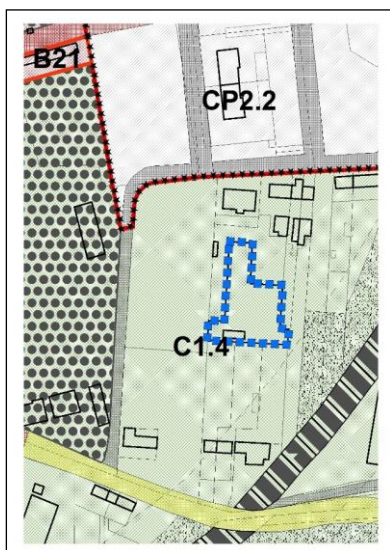
Come da richiesta della proprietà una porzione di area vincolata al servizio degli insediamenti produttivi di Corso Torino di superficie pari a 4.512 mq viene liberata dal vincolo.

A compensazione di detto svincolo il proponente richiede di vincolare ad area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport, un lotto di proprietà, in via Parmetler, di superficie pari a 4.080 mq. La richiesta è motivata dalla necessità di consentire interventi edilizi indispensabili al proprio ciclo produttivo al fine di consentire all'azienda di attuare in modo coerente le proprie politiche industriali.

La variante prevederà altresì un incremento delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 4.080 m2 ed un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 8.160 m3 corrispondenti a 91 abitanti teorici.



Area DI11: Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



Area in Via Parmetler: Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 14

AREA PRODUTTIVA DI.2 – STRADA CASCINA CAUDA

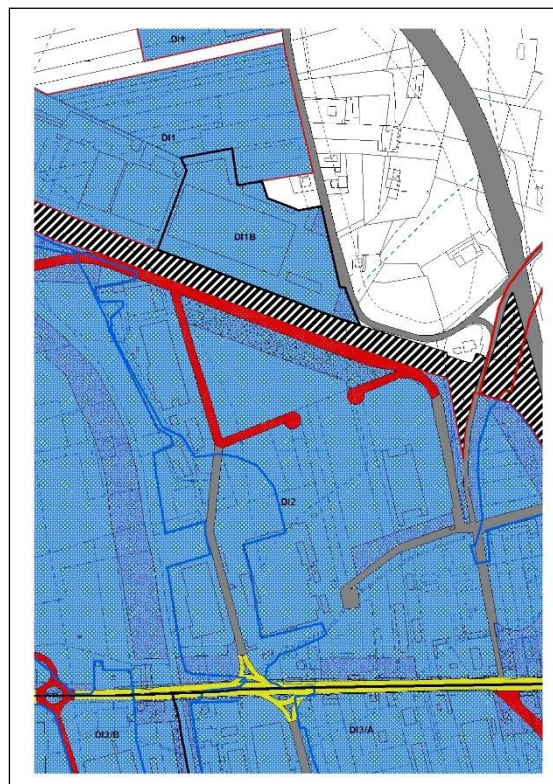
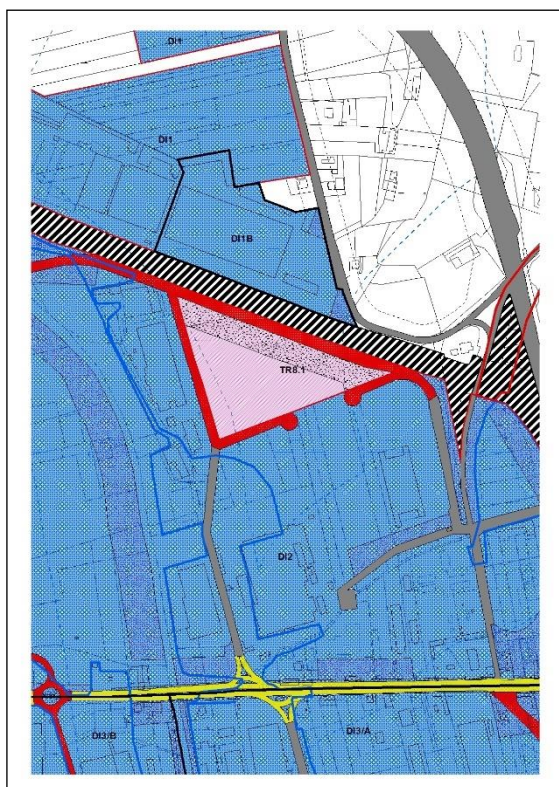
Variante

L' area turistico ricettiva TR8.1, individuata al Foglio 84 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri: 105 e 97 viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.2.

Commento

Viene nuovamente inserita in area produttiva e artigianale una vasta area oggi a destinazione Turistico ricettiva sul limitare di strada cascina Cauda a ridosso dell'autostrada Torino- Piacenza. Tale area era stata trasformata su richiesta della proprietà con la variante Parziale 14 al PRGC al fine di realizzare un intervento a carattere ricettivo la cui attuazione però non si è mai concretizzata.

La modifica consiste nella riclassificazione di una porzione, pari a 39.470 mq, dell'area Turistico-ricettiva TR8.1 in area produttiva DI.2.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 15

AREA PRODUTTIVA DI.17 – STRADA FALLETTI – LUNGO BORBORE

Variante

L'area individuata al Foglio 53 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 396,822,265,411,663,665 che il vigente PRGC individua come area residenziale di consolidamento B5.3, viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17.

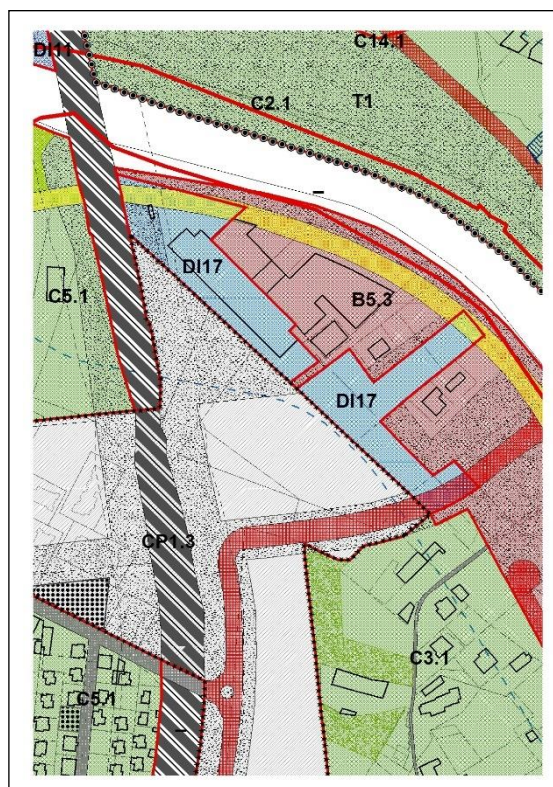
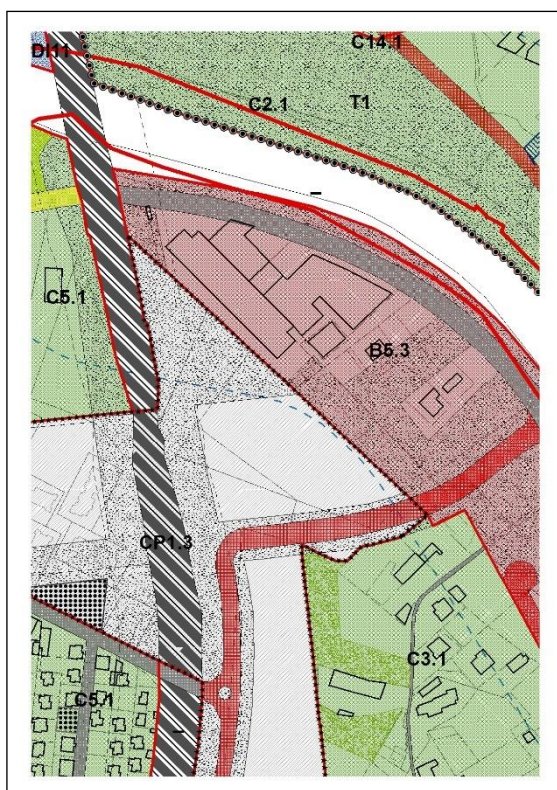
Commento

Come da richiesta della proprietà, l'area che risulta in parte già occupata da attività commerciali-produttive esistenti, viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17. La richiesta scaturisce dalla necessità delle attività esistenti di operare una ristrutturazione al fine di consentire all'azienda di attuare in modo coerente le proprie politiche industriali/commerciali.

Vista la particolare posizione dell'insediamento, a ridosso di aree a destinazione residenziale, si è optato per una classificazione che fosse in grado di tutelare sia gli interessi dei proponenti sia quelli dei lotti confinanti. A tal fine l'Art. 23 comma 11 delle NTA dettaglia in modo puntuale ed esaustivo gli accorgimenti progettuali da utilizzare al fine di raggiungere gli obiettivi sopraindicati.

La variante comporterà un decremento della superficie residenziale pari a 15.235 m² ed un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 5.640 m³ corrispondenti a 63 abitanti teorici. La variante prevederà altresì una diminuzione delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 9.595 m².

La nuova destinazione produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17 comporterà un incremento della superficie di questa categoria pari a 15.235 m².



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

INTERVENTO 16

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C5.2 – STRADA VALGERA

Variante

L'area, attualmente agricola, individuata al Foglio 83 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 3 viene riclassificata come area residenziale di nuovo impianto C5.2

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà si decide trasformare l'area da agricola a residenziale di nuovo impianto C5.2.

La proposta mette in evidenza la carenza infrastrutturale della zona proponendo, a fronte della trasformazione di destinazione d'uso sopra indicata, la disponibilità a realizzare a proprie spese, in extra onere, opere di pubblico interesse nelle modalità indicate dall'amministrazione comunale.

La variante comporterà un incremento della superficie residenziale pari a 7.267 m² ed un conseguente incremento della capacità insediativa residenziale di 5.450 m³ corrispondenti a 61 abitanti teorici.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)

LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il comune di Asti è dotato di un P.R.G. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s. m. ed i., approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-71 del 24 maggio 2000 con modifiche introdotte “ex officio” dalla Regione stessa ai sensi dell’art. 15 della citata L.R..

Successivamente sono state apportate numerose Varianti Parziali approvate rispettivamente con:

D.C.C. n 10 del 13.02.2001 (Variante Parziale 1),
 D.C.C. n 26 del 12.04.2001 (Variante Parziale 2),
 D.C.C. n 51 del 19.06.2001 (Variante Parziale 3),
 D.C.C. n 89 del 20.09.2001 (Variante Parziale 4),
 D.C.C. n 23 del 21.03.2002 (Variante Parziale 5),
 D.C.C. n 124 dell’11.12.2003 (Variante Parziale 6),
 D.C.C. n 1 del 29.01.2004 (Variante Parziale 7),
 D.C.C. n° 58 del 27.09.2004 (Variante Parziale 8),
 D.C.C. n° 76 del 18.07.2005 (Variante Parziale 10),
 D.C.C. n° 78 del 18.07.2005 (Variante Parziale 11),
 D.C.C. n° 01 del 17.01.2006 (Variante Parziale 12),
 D.C.C. n° 96 del 06.11.2007 (Variante Parziale 13),
 D.C.C. n° 15 dell’8.02.2007 (Variante Parziale 14),
 D.C.C. n° 44 del 23.06.2009 (Variante Parziale 15),
 D.C.C. n° 82 del 25.11.2008 (Variante Parziale 16),
 D.C.C. n° 13 del 12.02.2009 (Variante Parziale 17),
 D.C.C. n° 45 del 23.06.2009 (Variante Parziale 18),
 D.C.C. n° 36 del 12.07.2010 (Variante Parziale 19),
 D.C.C. n° 88 del 16.12.2009 (Variante Parziale 21),
 D.C.C. n° 89 del 16.12.2009 (Variante Parziale 22),
 D.C.C. n° 37 del 12.07.2010 (Variante Parziale 23),
 D.C.C. n° 39 del 12.07.2010 (Variante Parziale 24),
 D.C.C. n° 45 del 26.07.2011 (Variante Parziale 25),
 D.C.C. n° 22 del 18.04.2011 (Variante Parziale 26),
 D.C.C. n° 23 del 18.04.2011 (Variante Parziale 27),
 D.C.C. n° 4 del 06.03.2012 (Variante Parziale 28),
 D.C.C. n° 3 del 28.02.2013 (Variante Parziale 30),
 D.C.C. n° 21 del 31.03.2015 (Variante Parziale 31),
 D.C.C. n° 28 del 26.05.2016 (Variante Parziale 32),
 D.C.C. n° 61 del 28.11.2016 (Variante Parziale 33),
 D.C.C. n° 78 del 18.12.2018 (Variante Parziale 35),
 D.C.C. n° 34 del 28.7.2021 (Variante Parziale 36),
 D.C.C. n° 8 del 10.3.2022 (Variante Parziale 37).

Oltre a ciò:

- con D.G.R. n° 8-1317 del 29.12.2010 (pubblicata sul B.U.R. n°1 del 5.01.2011) è stata approvata la Variante Strutturale al P.R.G.C. “Definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell’ASL AT”;
- con D.G.R. n° 7-3608 del 28.03.2012 (pubblicata sul B.U.R. n° 14 del 5.04.2012 successivamente integrata con D.G.R. n° 27-4737 del 15.10.2012 (pubblicata sul B.U.R. n° 43 del 25.10.2012), è stata approvata la Variante Strutturale di adeguamento del P.R.G.C. al Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.); le modifiche al progetto introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione definitiva, sono state recepite dall’Amministrazione Comunale con D.C.C. n° 18 del 12.06.2013 ai sensi del 12° comma dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- precedentemente l’Amministrazione Comunale aveva provveduto ad approvare in via prioritaria con D.C.C. n° 80 del 25.11.2008, avvalendosi delle procedure di cui alla L.R. 1/2007, una specifica variante di adeguamento al P.A.I. relativa alle sole aree economiche produttive lungo il Torrente Versa comprese nel quadrilatero definito a nord dall’Autostrada Torino Piacenza, ad ovest dalla Ferrovia Asti – Mortara, ad est dalla Tangenziale per Moncalvo e a sud dalla Ferrovia Torino – Genova;
- con D.C.C. n° 19 del 2.07.2014 è stato approvato il Progetto Definitivo della Variante relativa al “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2013/2014/2015”;
- con D.C.C. n° 52 del 16/12/2015 è stata approvata la Variante Strutturale per le previsioni di insediamento

nei nuclei frazionali entrata in vigore con la pubblicazione della stessa deliberazione sul BUR n° 52 del 31/12/2015.

Il Comune di Asti ha inoltre approvato con D.C.C. n° 29 del 26.05.2016 l'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio comunale, ai sensi della legge quadro 447/95 e della Legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Si intende, con questo provvedimento, modificare le previsioni della pianificazione oggi vigente al fine di dare risposta ad una serie di richieste e rilievi nel tempo presentati da semplici cittadini, operatori privati, nonché dalla stessa Amministrazione che hanno rilevato la necessità di introdurre correzioni e adattamenti agli elaborati di piano.

Nello specifico si tratta di aggiustamenti al vigente PRGC che coinvolgono aspetti legati alla classificazione delle aree, modifiche alla viabilità e al recepimento di proposte conseguenti all'approvazione del piano triennale delle alienazioni 2021 2022 2023 approvato con DCC n. 39 del 27.10.2021.

Tra i punti principali dalla Variante ricordiamo il ritorno all'originaria destinazione ad aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di una vasta area di proprietà comunale a ridosso di via Rosa, questo a seguito dell'abbandono da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto relativo ad un nuovo polo scolastico per l'infanzia.

Altro punto riguarda l'accoglimento di un'istanza finalizzata all'individuazione di un'area da destinarsi a campo sportivo polivalente a servizio della comunità di Valleandona oggi priva di tale struttura.

Viene, inoltre, accolta l'istanza della Provincia di Asti finalizzata alla realizzazione di una nuova palestra polivalente nell'area "ex cavallino rosso" adiacente a corso Palestro. L'intervento, finanziato con un apposito bando europeo, oltre che dotare la città di un nuovo spazio a servizio della scuola e delle numerose società sportive operanti sul territorio consentirà la riqualificazione dell'area oggi in condizione di fatiscenza in molte sue parti.

In un'ottica di ottimizzazione e di valorizzazione delle attività delle risorse esistenti è stata eliminata la viabilità di previsione che intendeva collegare C.so Venezia con Via dei Sellai; essa, infatti, oltre ad essere di difficile ed onerosa realizzazione penalizzava fortemente i lotti alla sua coerenza.

Si è operato una serie di puntuali mutamenti delle previsioni urbanistiche, i più significativi dei quali sono volti a soddisfare, proseguendo con gli orientamenti già presenti nelle Varianti Parziali 35 e 36, alcune richieste di riclassificazione di destinazione urbanistica; tali istanze sono descritte e motivate come conseguenza del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare e dell'incidenza che la tassazione IMU ha assunto per alcune fasce di proprietari.

Viene eliminata la previsione viabilistica che doveva collegare corso Torino con C.so Ivrea, l'eliminazione di questa previsione tiene conto che è già disponibile un tracciato agevole per raggiungere l'ospedale tramite il nuovo asse viario che collega strada ragazzi del '99 con corso Ivrea e strada Laverdina. Il tracciato viabile in questione risultava, inoltre, di difficile ed onerosa realizzazione in quanto, per sorvolare la linea ferroviaria Asti Chivasso ed il Corso Ivrea, avrebbe dovuto essere realizzato in viadotto.

Si è accolta, inoltre, una serie di rilievi inerenti attività produttive esistenti o in procinto di insediarsi che necessitano, al fine di svolgere al meglio la propria attività, di idonea destinazione produttiva caratterizzata da parametri confacenti alle esigenze delle destinazioni in essere. Tali modifiche, come già avvenuto in altre varianti, prevedono accorgimenti di natura tipologico e ambientale tali da armonizzare il loro corretto inserimento nel tessuto edificato esistente.

Viene nuovamente inserita in area produttiva e artigianale una vasta area oggi a destinazione Turistico ricettiva sul limitare di strada cascina Cauda a ridosso dell'autostrada Torino- Piacenza. Tale area era stata trasformata su richiesta della proprietà con la variante Parziale 14 al PRGC al fine di attuare un intervento a carattere ricettivo la cui attuazione però non si è mai concretizzata.

Infine, viene accolta una proposta di concertazione volta ad individuare una nuova area edificabile ricompresa tra strada Valgera e il PEEP di corso Casale.

COMPATIBILITA' GEOLOGICA DELL'AREA

Con l'approvazione da parte della Regione della Variante Strutturale di adeguamento alla C.P.G.R. 7/LAP/96 ed al P.A.I. avvenuta con D.G.R. n. 7-3608 del 28.03.2012 e successive integrazioni la localizzazione delle zone interessate dalla variante appare appropriata in quanto tutti gli interventi sono stati localizzati in classe geologiche "sicure".

La "RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA" redatta dal tecnico incaricato allegata alla Variante riguarda solo gli interventi che prevedono incrementi volumetrici o che interessano nuove superfici utilizzabili; specificatamente gli interventi sono:

- INTERVENTO 8
- INTERVENTO 9
- INTERVENTO 15
- INTERVENTO 16

COMPATIBILITA' ACUSTICA

Secondo il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio comunale, redatto ai sensi della legge quadro 447/95 e della Legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000 ed approvato con DCC n° 71 del 30.06.2005 e successivamente aggiornato con DCC n° 29 del 26.05.2016, le aree proposte dalla presente Variante parziale sono compatibili con lo stesso.

Allegata alla Variante è stata predisposta apposita "RELAZIONE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA", a firma di professionista abilitato, attestante l'inesistenza di accostamenti critici, secondo la normativa di settore, degli interventi proposti.

COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

La presente Variante, incrementando in maniera modesta la superficie edificabile in contesti ampiamente edificati e dotati della infrastrutturazione necessaria ha ridotte ripercussioni relative alla compatibilità ambientale non potendosi definire "Variante sostanziale" come indicato al 2° comma dell'art. 20 della L.R. 40/1998 il tutto come meglio illustrato nella RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE allegata al presente Documento Tecnico.

VERIFICHE DISPOSTI DEL PTR

Gli interventi in oggetto, essendo anche di limitata portata, appaiono coerenti con i disposti del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) in quanto:

- rappresentano “il miglioramento qualitativo dell’occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche” del territorio interessato;
- pur soddisfacendo richieste specifiche limitano la “frammentazione” del territorio;
- i nuovi insediamenti si pongono “in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest’ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme”;
- gli interventi sono localizzati ed organizzati “in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrono, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano”;
- in assenza dell’adeguamento del piano territoriale provinciale (PTP) che dovrebbe definire “le soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni” il “consumo di suolo ad uso insediativo” di questi interventi rientra nei parametri stabiliti dalla Regione essendo inferiore al 3% della superficie urbanizzata esistente come esplicitato nel seguente calcolo.

Il tutto come meglio esplicitato nell’allegata “RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL P.T.R.”.

VALUTAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO AD USO INSEDIATIVO (ART. 31 P.T.R)

Il contenimento del consumo di suolo costituisce una delle principali politiche territoriali perseguite a livello regionale negli ultimi anni. Accanto alle azioni finalizzate al conseguimento dell’equilibrio tra le politiche di salvaguardia della risorsa territorio e quelle di sviluppo delle attività economiche, si affianca la determinazione di un sistema di monitoraggio delle trasformazioni che interessano tali risorse che costituisce uno degli elementi rispetto ai quali approcciare al processo di esame e valutazione degli strumenti di governo del territorio.

La Regione Piemonte ormai da molti anni ha avviato e attuato iniziative e studi finalizzati a definire gli usi del suolo e la misurazione dei territori consumati dall’azione di trasformazione antropica.

Nell’anno 2012, a seguito degli esiti di un’esperienza che ha coinvolto tutte le direzioni regionali e le varie competenze ad esse connesse, è stato definito un Glossario che stabilisce definizioni e indici per la conoscenza e la misurazione del fenomeno consumo di suolo in modo unitario a livello regionale. Il rapporto “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” redatto nel 2012, ha riportato gli esiti di questi studi, definendo, in base alla metodologia individuata in accordo con Csi Piemonte, i valori quantitativi del consumo di territorio a livello regionale, provinciale e comunale rilevati sulla base dei dati allora disponibili riferiti all’anno 2008.

Tale rapporto ha costituito, a livello sperimentale, riferimento per la valutazione delle trasformazioni proposte dagli strumenti di pianificazione locale, anche in relazione e in attuazione delle norme di tutela previste dal Piano territoriale regionale approvato nel 2011.

In data maggio 2015 sono stati presentati i risultati della campagna di monitoraggio del consumo di suolo con i dati aggiornati riferiti al 2013.

Le tabelle e le immagini che seguono riportano i dati del monitoraggio di consumo di suolo riferiti alla provincia di Asti ed al comune di Asti relativi al 2013 e sono desunti dal rapporto “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015”, redatto dalla Regione Piemonte e approvato con DGR n. 34-1915 del 27/07/2015.

Schema riassuntivo dei principali dati della provincia		
Superficie totale	151018 (ha)*	
Consumo di suolo per tipologia	ha	%
CSI - Consumo di suolo da superficie infrastrutturata	2.490	1,65
CSU - Consumo di suolo da superficie urbanizzata	9.752	6,46
CSR - Consumo di suolo reversibile	258	0,17
Consumo di suolo agricolo a elevata potenzialità produttiva assoluto	ha	%
CSPa - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva	5.514	3,65
CSPa I - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe I	815	0,54
CSPa II - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe II	3.718	2,46
CSPa III - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe III	981	0,65
Consumo di suolo agricolo a elevata potenzialità produttiva relativo	disponibile (ha)	% consumo su disponibile
CSPr - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva	40.776	13,52
CSPr I - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe I	3.336	24,42
CSPr II - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe II	29.501	12,60
CSPr III - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe III	7.939	12,36
Consumo di suolo complessivo	ha	%
CSCI (CSI+CSU) - Consumo di suolo irreversibile (%)	12.242	8,11
CSC (CSCI+CSR) - Consumo di suolo complessivo (%)	12.500	8,28

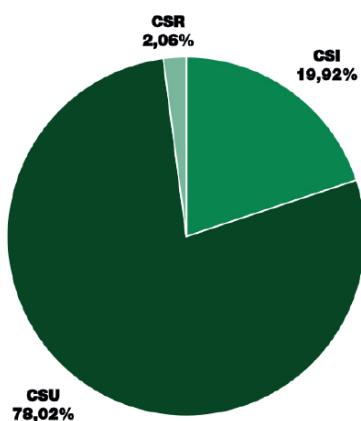
*Il valore della superficie totale della Provincia presenta un lieve scostamento, rispetto al dato riportato nel precedente rapporto "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" relativo al 2008, dovuto all'allineamento dei confini amministrativi, effettuato sulla base dei dati aggiornati forniti da ISTAT. Analoghe considerazioni valgono anche per le superfici comunali riportate nella tabella in calce al paragrafo.

Come si evince dalle immagini sotto riportate, nonostante il sistema insediativo provinciale sia caratterizzato da un livello di dispersione e frammentazione dell'urbanizzato piuttosto consistente, che vede l'affiancarsi di grandi e medi centri a piccoli nuclei, capillarmente diffusi su tutto il territorio, la maggior concentrazione del consumo di suolo si verifica proprio a ridosso del capoluogo, dove si distinguono sistemi lineari, attestati lungo le principali infrastrutture viarie (l'autostrada A21 Torino-Piacenza, la SR 457 verso Casale Monferrato, la SS 231 verso Alba e l'asse ferroviario Asti-Casale-Mortara).

Dal capoluogo il sistema urbanizzato si irradia, secondo vari gradi di dispersione insediativa, al territorio collinare. Mentre nell'Astigiano centrale e nel Basso Monferrato prevalgono nuclei di piccole dimensioni, con un tessuto edificato disperso e ramificato lungo le vie d'accesso, sui rilievi dell'Alta Langa l'urbanizzato assume una connotazione puntiforme, che dà luogo a un'accentuata polverizzazione dell'armatura insediativa. Solo nelle colline dell'Alto Monferrato, immediatamente a sud del Tanaro, si segnala la presenza di centri di maggiori dimensioni, cui corrisponde una più elevata concentrazione del consumo di suolo.

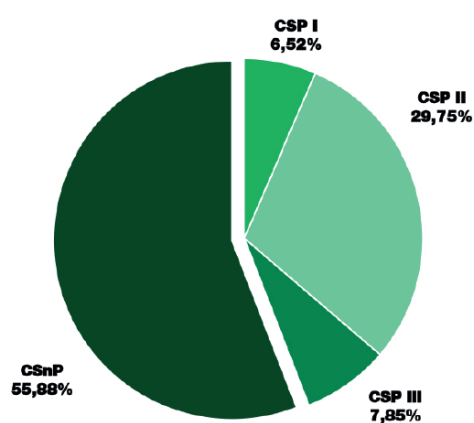
Schema riassuntivo dei principali dati della provincia		
Dispersione	urbano disperso (ha) Sud+Sur	indice dispersione (%)
DSP - Indice di dispersione dell'urbanizzato	6.881	71,06
Indici di correlazione socio-economica		indici (n.)
DA - Indice di densità di abitanti su suolo consumato (ab./ha)		22,01
DF - Indice di densità di nuclei familiari su suolo consumato (fam./ha)		9,97
DO - Indice di densità di occupati su suolo consumato (occ./ha)		3,11
DI - Indice di densità di imprese su suolo consumato (imp./ha)		1,65

Tipologie di consumo di suolo

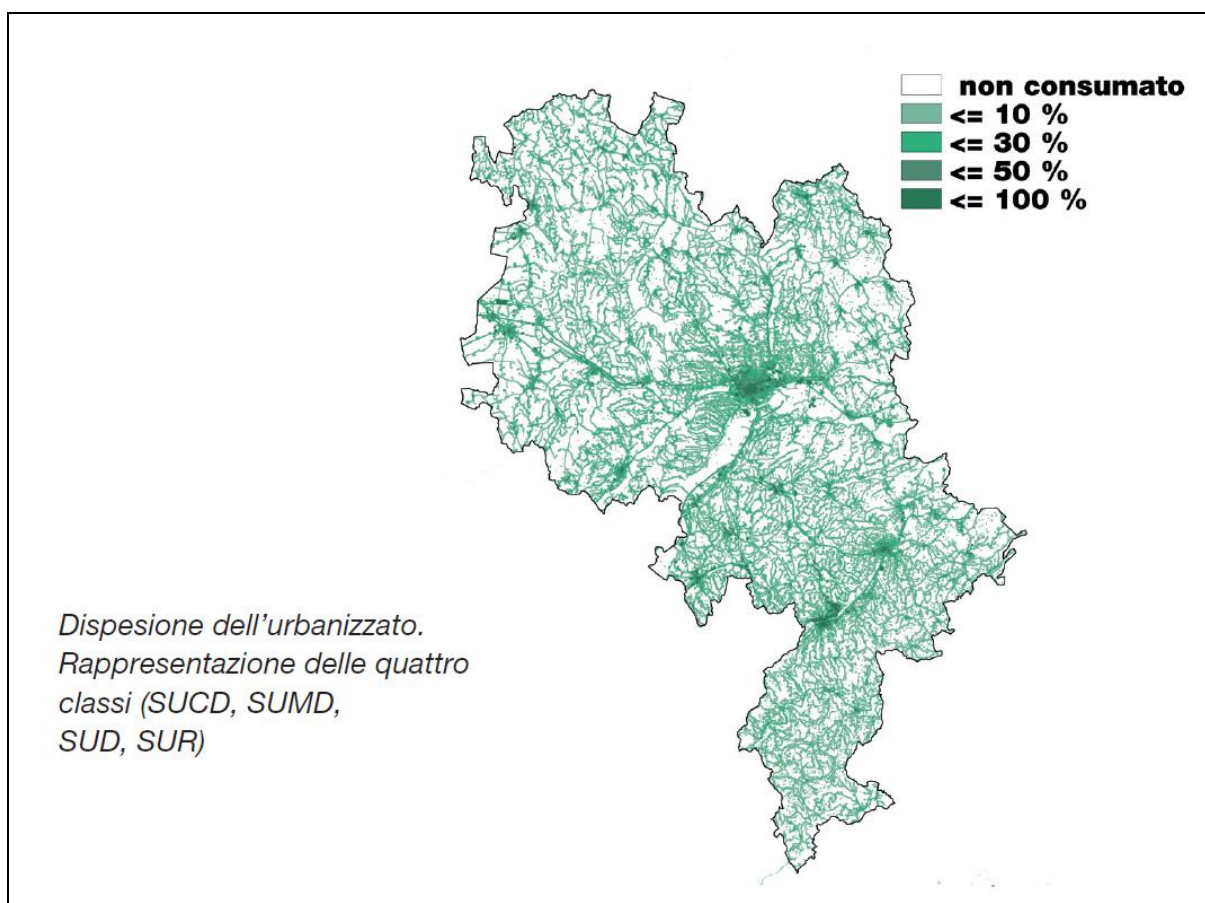
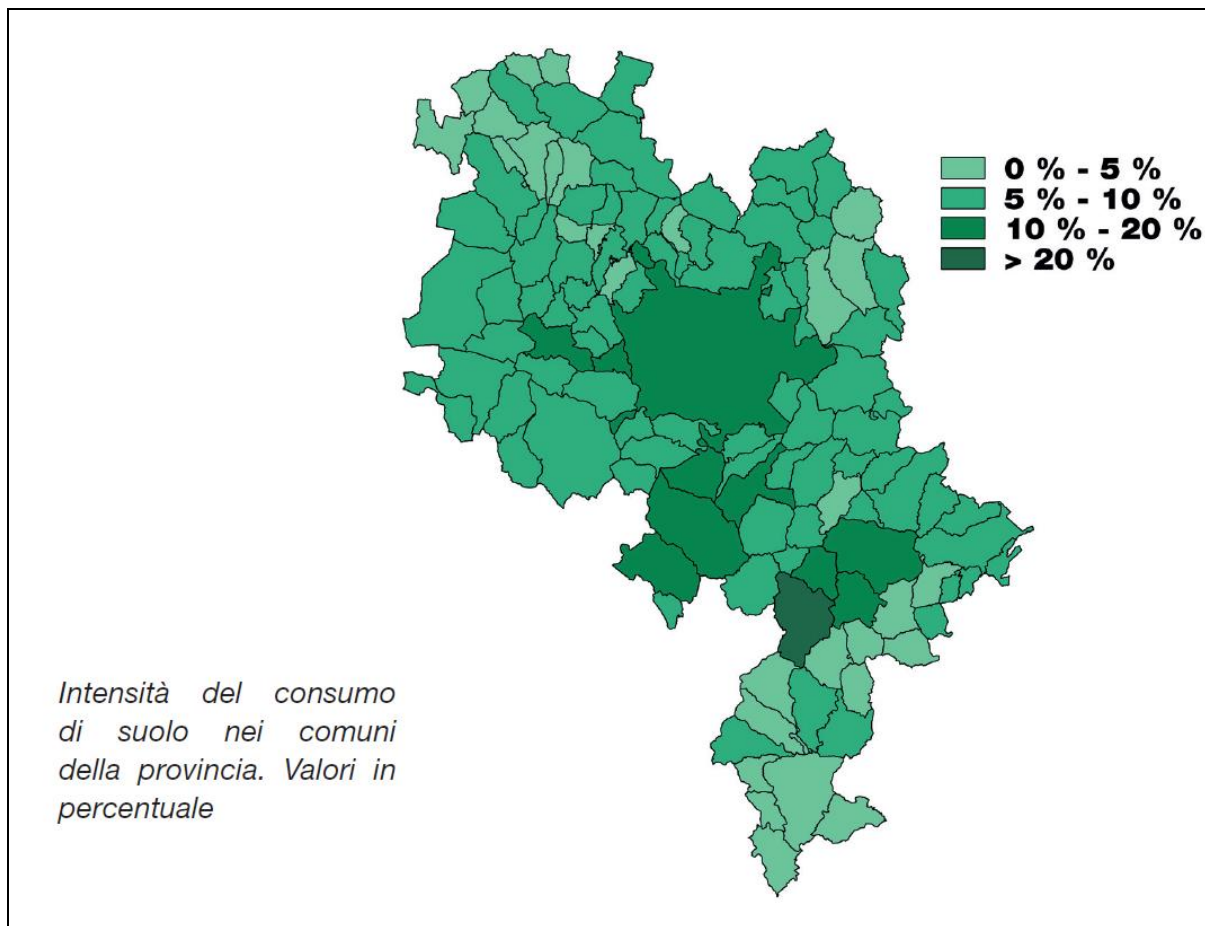


Distribuzione percentuale delle diverse tipologie di consumo di suolo: consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), consumo di suolo da infrastrutture (CSI), consumo di suolo reversibile (CSR)

Consumo di suoli agricoli di pregio



Ripartizione del consumo di suoli agricoli di pregio distinti in relazione alle diverse capacità d'uso: classe I (CSP I), classe II (CSP II) e classe III (CSP III). L'acronimo CSnP indica il consumo di suolo non di pregio



Come risulta dalle tabelle e immagini precedenti, il monitoraggio è stato effettuato organizzando i dati distinguendo tra consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), consumo da superficie infrastrutturata (CSI) e consumo reversibile (CSR).

Il sopra ricordato rapporto "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015" riporta, al capitolo 7, i dati relativi ai singoli comuni: nel seguito si riporta il dato relativo al comune di Asti:

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Agliano Terme	1.545	88	5,71	27	1,75	0	0,00	115	7,44
Albugnano	954	28	2,93	14	1,46	0	0,00	42	4,40
Antignano	1.086	53	4,86	18	1,66	8	0,70	79	7,27
Aramengo*	1.141	41	3,55	21	1,83	0	0,00	62	5,43
ASTI	15.132	1.879	12,42	428	2,83	88	0,58	2.395	15,83

In particolare il comune di Asti presenta un valore di CSU pari a 1.879 ha.

Il Piano Territoriale Regionale tende a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, favorendo la riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti esistenti, introducendo il ricorso a misure di compensazione ecologica e l'utilizzo di tecniche perequative. Il piano prevede, inoltre, il coinvolgimento delle Province nella predisposizione di un sistema informativo condiviso e nella definizione di soglie massime di consumo di suolo da attribuire alle diverse categorie di comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto. In assenza della definizione di tali parametri, il P.T.R. ammette, in via transitoria, che i comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente (vedi comma 10, art. 31 delle Norme di Attuazione del PTR, che recita: "le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente").

Pertanto, sulla base dei dati disponibili dal rapporto della Regione Piemonte, l'incremento di consumo di suolo a uso insediativo ogni cinque anni non può superare il valore di 18.790.000 m² x 0,03 = 563.700 m².

Si evidenzia inoltre che dal 27/07/2015, data di approvazione della DGR n. 34-1915 che ha ufficializzato il metodo di monitoraggio del consumo di suolo definito dalla Regione Piemonte per l'applicazione dell'art. 31 delle NdA del PTR, le variazioni complessivamente apportate al sistema delle previsioni insediative del PRGC vigente, come evidenziato dalla tabella sotto riportata, hanno determinato un incremento del consumo di suolo da superficie urbanizzata pari a 318.451 m².

La somma di tale incremento di consumo di suolo dovuto alle Varianti finora approvate ammonta quindi complessivamente a 318.451 m², ovvero a un valore inferiore rispetto ai 563.700 m² consentiti nel quinquennio dai disposti dell'apparato normativo del PTR, come esplicitato nella tabella che segue.

VARIANTI APPROVATE DAL 27.07.2015	NUOVO CSU
Variante strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali (16.12.2015)	216.366 m ²
Variante parziale n. 32 - CD10 P.zza Saragat (26.05.2016)	1.570 m ²
Variante parziale n. 35 - D14 Pomenzone e D16 Quarto inferiore	61.510 m ² + 630 m ²
Variante ex comma 3, art. 12 del D. Lgs. 387/2003 "Buon pastore"	12.895 m ²
Variante parziale n. 36 - D14 Pomenzone, D16 Quarto inferiore, DI.1B via Assauto	(10.310+6.150+1.753) 18.213
Variante parziale n. 38 - C52 Strada Valgera in Asti	7.267 m ²
Variante parziale n. 38 - Area a Servizi loc. Valleandona	1.890 m ²
TOTALE INCREMENTO DEL CSU	320.341 m²
LIMITE INCREMENTO DEL CSU AMMESSO DAL PTR (3%)	320.341 m² < 563.700 m²

COMPATIBILITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Come previsto dall'art. 46, comma 9 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico Regionale P.P.R. la coerenza della variante al P.R.G. vigente del Comune è stata esaminata limitatamente alle aree interessate dalla Variante stessa basandosi sull'ALLEGATO B del regolamento attuativo del P.P.R. approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 22.marzo.2019.

Come appare evidente dalla specifica RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE gli interventi compresi nella presente variante non sono in contrasto con gli indirizzi e le direttive del P.P.R. stesso.

COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

La presente variante risulta coerente con il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. n. 384 - 28589 del 05/10/2004 pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 28/10/2004 in quanto riguarda previsioni urbanistiche o preesistenti alla data di approvazione del P.T.P. o con esso compatibili, il tutto come meglio illustrato nella RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE allegata al presente Documento Tecnico.

ITER PROCEDURALE

La Variante ai sensi del 5° comma, dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. viene sottoposta all'iter di verifica sull'assoggettabilità o meno alle procedure di V.A.S.; pertanto Il presente documento tecnico è stato redatto ai sensi dell'art. 12 del TITOLO II del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e s. m. ed i.. e dovrà essere valutato dall'autorità competente al fine di stabilire l'assoggettamento o l'esclusione della Variante al P.R.G. alla "valutazione di cui agli articoli 13 e 18 del già citato D. Lgs."

SCHEDE D'INTERVENTO

LEGENDA

STANDARDS URBANISTICI

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART. 22 L.R. 05/12/77 N° 08 e S.M. e L.)



AREE PER L'ISTRUZIONE FINO ALL'OBBLIGO



AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI ESTABILIMENTI PRODUTTIVE



AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

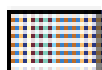
AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART. 22 L.R. 05/12/77 N°08 e S.M. e L.)



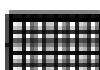
AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E PER LO SPORT



AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO



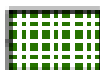
AREE PER PARCHeggi PUBBLICI



AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI, SANITARIE ED OSPEDALIERE



PARCHeggi PUBBLICI IN SOTTOSVILUPPO



AREE PER PARCHI PUBBLICI URBANI E COMPRESORIALI

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RICOMPRESI TRA GLI STANDARD URBANISTICI

AREE SOTTOPOSTE A PARTICOLARE DISCIPLINA



AREE DI PERTINENZA DELL'AUTOSTRADA TORINO - PESENNA



LIMITI DELLE AREE SOGGETTE AL VINCOLO:
* LEGGE 05/05/1985 N° 431
* LEGGE 29/05/1975 N° 1497



AREE DI PERTINENZA DI LINEE FERROVIARIE



AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI TIPO DIREZIONALE, DI SUPPORTO LOGISTICO E TECNOLOGICO, AREE PER ATTREZZATURE DI TIPO DIREZIONALE DI SOCIETA' CHE INVOLGONO UN SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE ED AREE CRITICANTI

AREE INDIFFICILI

AREE DI RISPETTO FLUVIALE



AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' STRADALE ESISTENTE



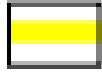
LIMITI TRA LA FASCIA A E LA FASCIA B DEL P.S.P.F. E DELL'AUTORITA' DI BACINO



STRADALE IN PROGRESSO



LIMITI TRA LA FASCIA B E LA FASCIA C DEL P.S.P.F. E DELL'AUTORITA' DI BACINO



STRADALE IN AMPLIAMENTO



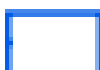
LIMITI DELLE PARCE DI RISPETTO:
* DELLE SPONDE DI FIUME, TORRENTI E CANALI (ART. 26 L.R. 05/12/1977 N° 08 e S.M. e L.)
* DEI POLCI DI CAPTAZIONE IDRICA (D.P.R. 24/05/1988 N° 238)
* DELLE FERROVIE (D.P.R. 11/07/1980 N° 763)
* DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI RIFIUTO (LEGGE 30/05/1975 N° 318)
* DA STRADE (D.P.R. 05/12/1992 N°08 e S.M. e L.)



AREA C'INVOLGIBILE DA FENOMENI CON PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA - B6A



LIMITI DELLE PARCE DI RISPETTO DEI CONTENI (ART. 27 L.R. 05/12/1977 N°08 e S.M. e L.)



AREA C'INVOLGIBILE DA FENOMENI CON PERICOLOSITA' ELEVATA - B6B



AREE DI TUTELA AMBIENTALE



AREE DESTINATE ALL'AMPLIAMENTO DEGLI ALVEI DI FIUME E TORRENTI



AREE A VIGNA PRIVATO



AREE OCCUPATE DA ALVEI DI FIUME E TORRENTI DI CUI SI PRIVA LA RIFIUTICA

TERRITORI ORGANIZZATI E URBANIZZANDI

	PERIMETRO DELLE AREE DI INTERVENTO		TSn AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI E RELATIVA CLASSIFICAZIONE
	PERIMETRO DELLE AREE DI INTERVENTO SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E DI INIZIATIVA PUBBLICA		Cn - CFn AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO E RELATIVA CLASSIFICAZIONE
	TDn PERIMETRO DELLE AREE DI INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RELOCALIZZARE E RELATIVA CLASSIFICAZIONE		DIn AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI RITORNO E COMPLETAMENTO / NUOVO IMPIANTO E RELATIVA CLASSIFICAZIONE
	PERIMETRO DELLE SUBAREE PRODUTTIVE E RELATIVA CLASSIFICAZIONE		DIO.n AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
	CPn - CPFn PERIMETRO DELLE AREE PER L'EDELTÀ RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI E RELATIVA CLASSIFICAZIONE		GDn AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE DESTINATE AGLI IMBOSCHIAMENTI DI GRANDI E PICCOLI STRUTTURE DI VENDITA O CENTRI COMMERCIALI E RELATIVA CLASSIFICAZIONE
	PERIMETRO DELLE AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA NEI NUCLEI FRAZIONALI		CDn AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE DESTINATE ALL'IMBOSCHIAMENTO DI PICCOLI E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA CON OFFERTA EXTRALIMENTARE E RELATIVA CLASSIFICAZIONE
	An AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE E RELATIVA CLASSIFICAZIONE IN AREE DI CONSERVAZIONE		CD0n AREE CONSOLIDATE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE
	Bn AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E RELATIVA CLASSIFICAZIONE		TRn AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO-RECREATIVA E PER L'IMPiego DEL TEMPO LIBERO E RELATIVA CLASSIFICAZIONE
	B0.n AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE		SPn AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE SPORTIVA E PER L'IMPiego DEL TEMPO LIBERO E RELATIVA CLASSIFICAZIONE
	CLASSIFICAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE		TR0.n SP0.n AREE CONSOLIDATE A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO-SPORTIVA E PER L'IMPiego DEL TEMPO LIBERO E RELATIVA CLASSIFICAZIONE
	CLASSIFICAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA		AREA AGRICOLA
	ALn AREE DISERTI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI		COMPARTI SOGGETTI A QUOTE DI EDILITÀ PUBBLICA
	COMPARTI RELATIVE AGLI IMMOBILI EX AIL		

INTERVENTO 1

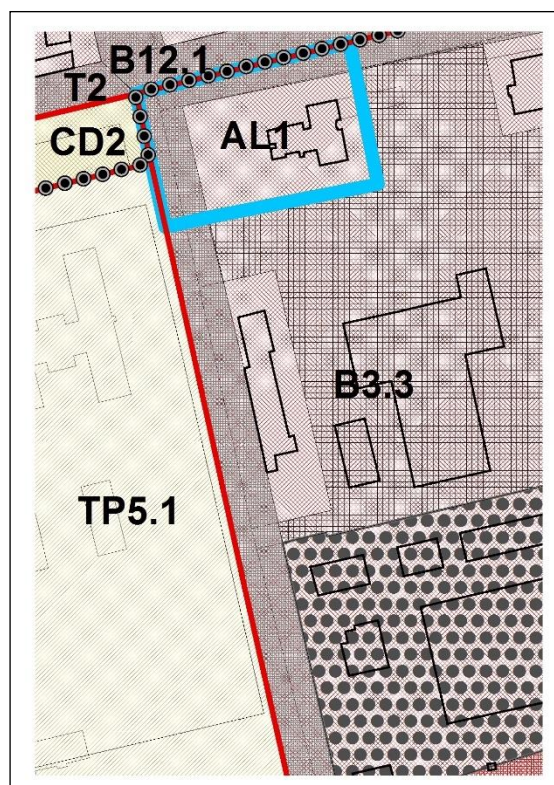
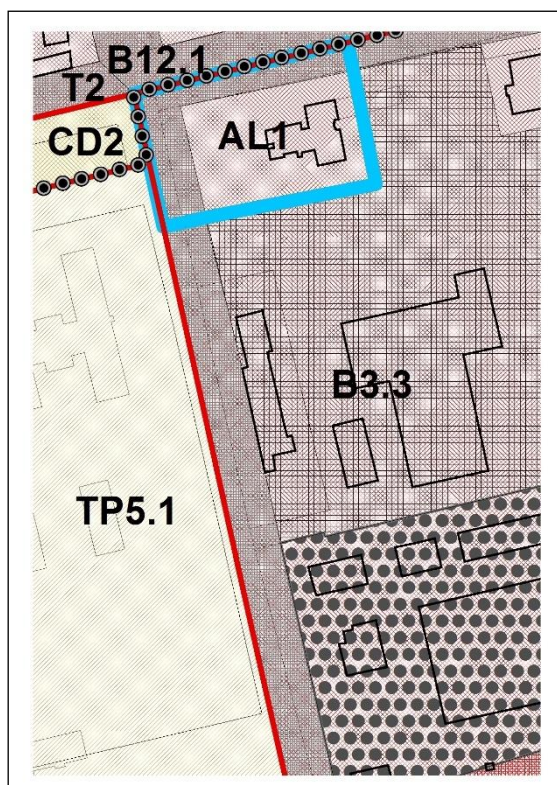
EDIFICIO AD USO EX TRIPPERIA – VIA DELLE CORSE (P.ZA D'ARMI)

Variante

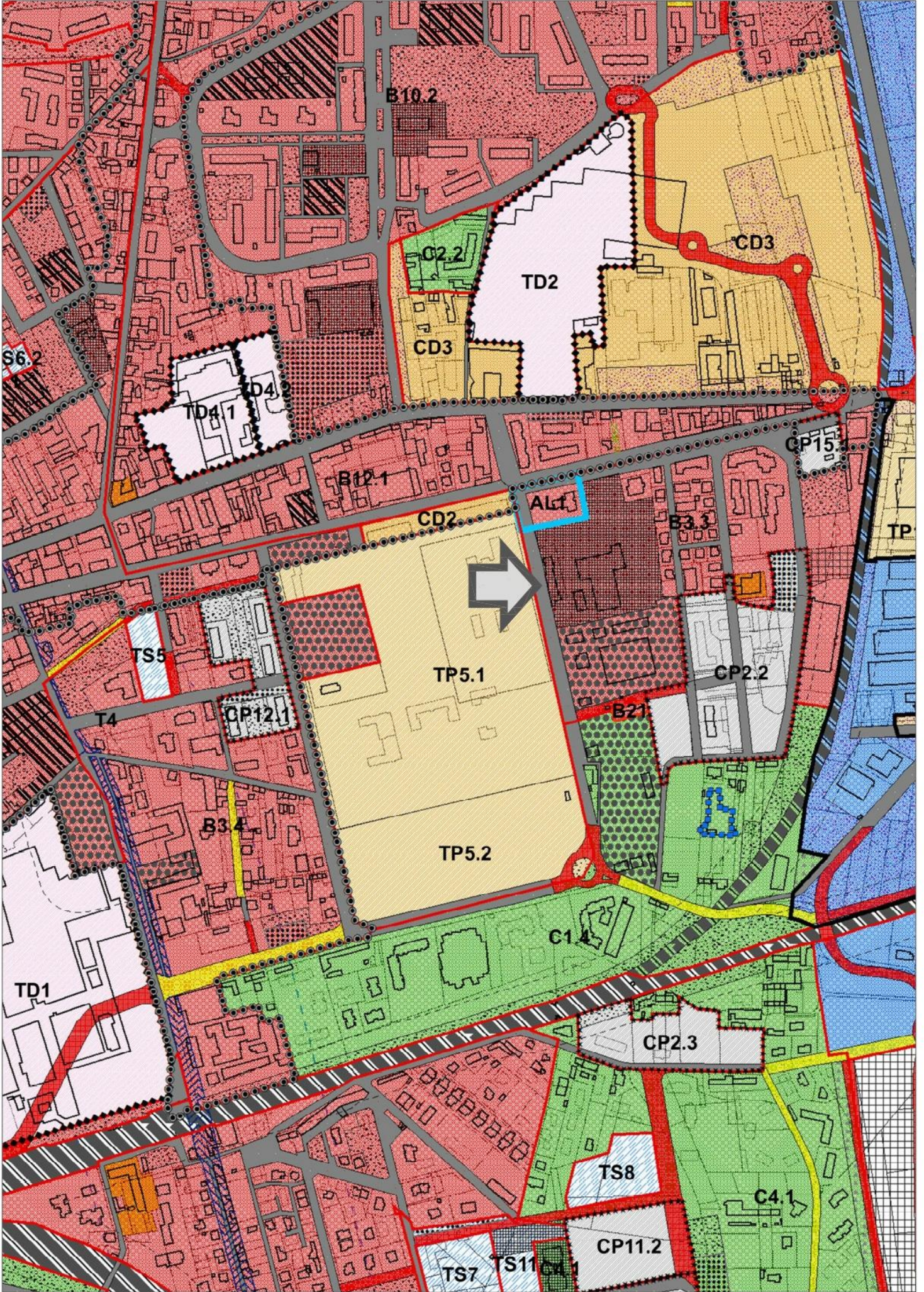
A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale, viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sul fabbricato esistente per un totale di 1.904 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento

Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex Tripperia, ubicato in via delle Corse che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Consolidamento B3.3 interamente vincolata ad Area per attrezzature di interesse comune (Art. 8 delle NTA), viene eliminata una porzione di standard pari a mq 1.904 insistente sull'edificio in questione e sulla sua stretta pertinenza.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 2

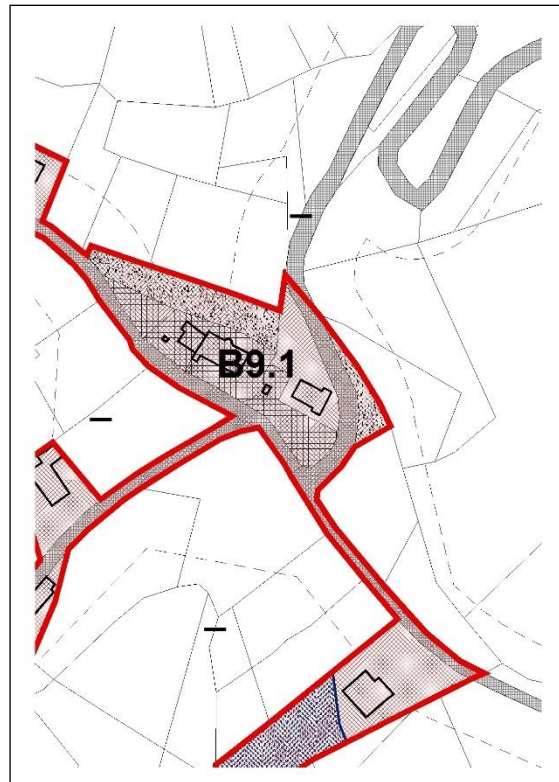
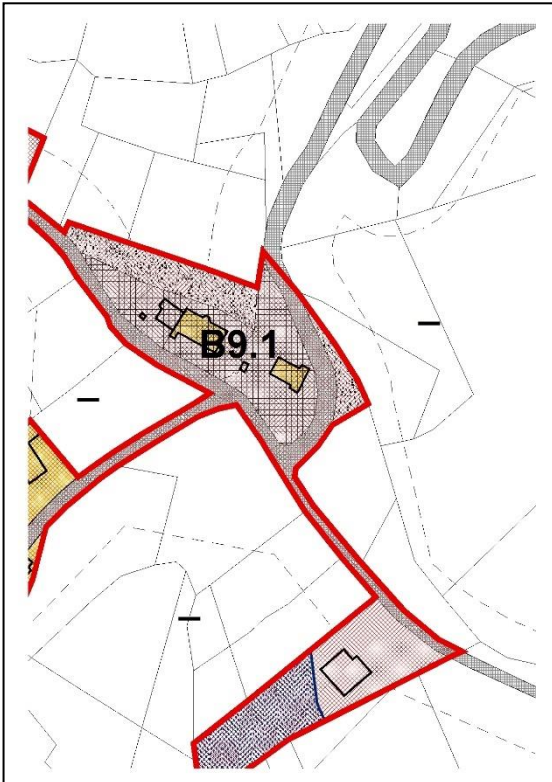
EDIFICIO AD USO EX SCUOLA FRAZIONALE – LOCALITA' SAN GRATO DI SESSANT

Variante

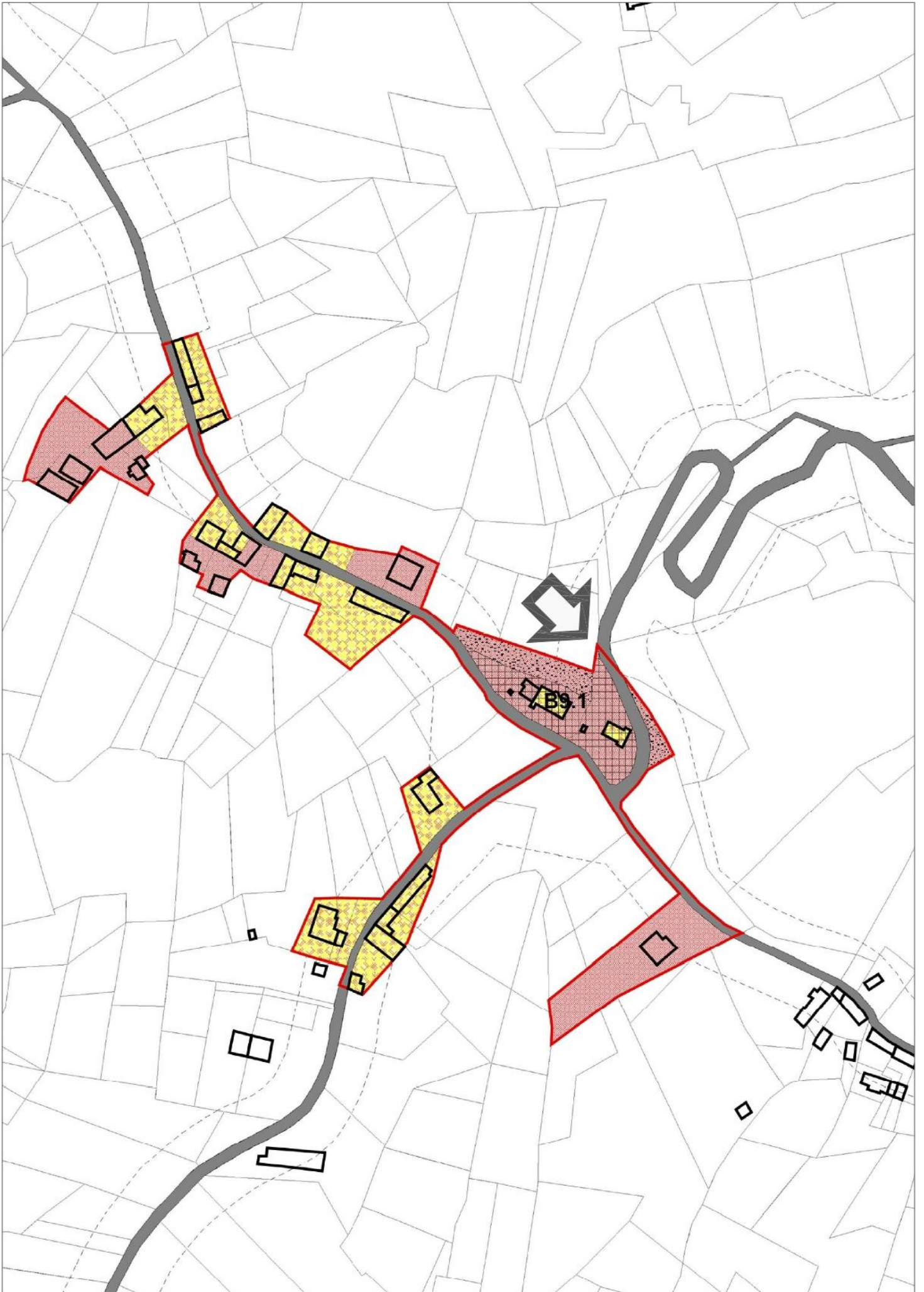
A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sul fabbricato esistente per un totale di 718 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento

Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex scuola frazionale, ubicato in località San Grato di Sessant che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Consolidamento B9.1 interamente vincolata ad Area per attrezzature di interesse comune (Art. 8 delle NTA), viene eliminata una porzione di standard pari a mq 718 insistente sull'edificio in questione e sulla sua stretta pertinenza.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 3

AREA VIA AL CASTELLO – CENTRO STORICO

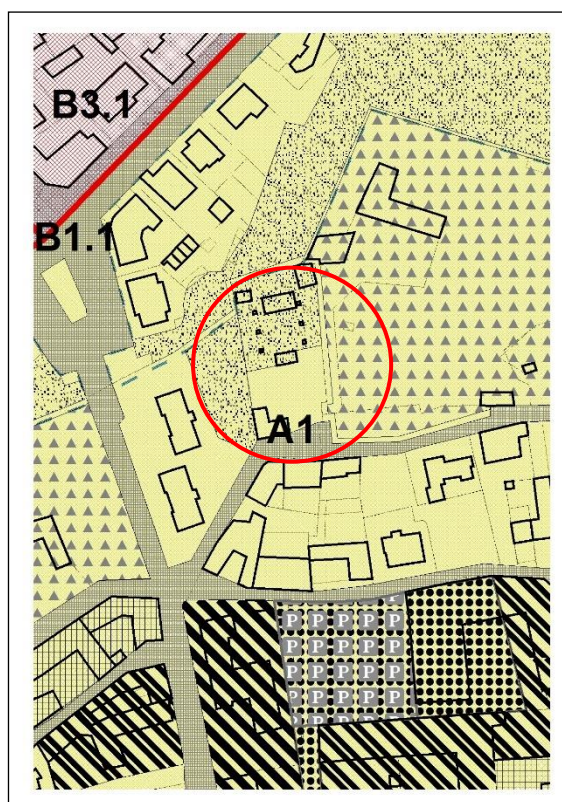
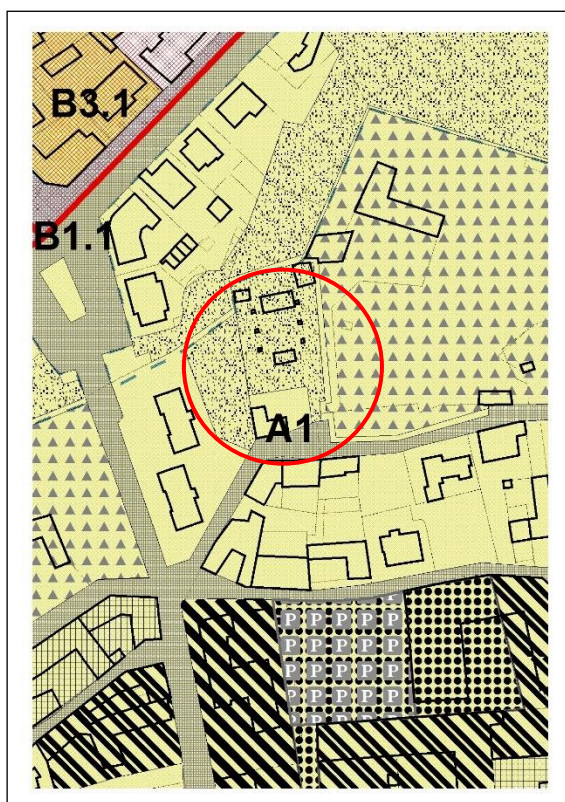
Variante

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sull'area di proprietà comunale per un totale di 391 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

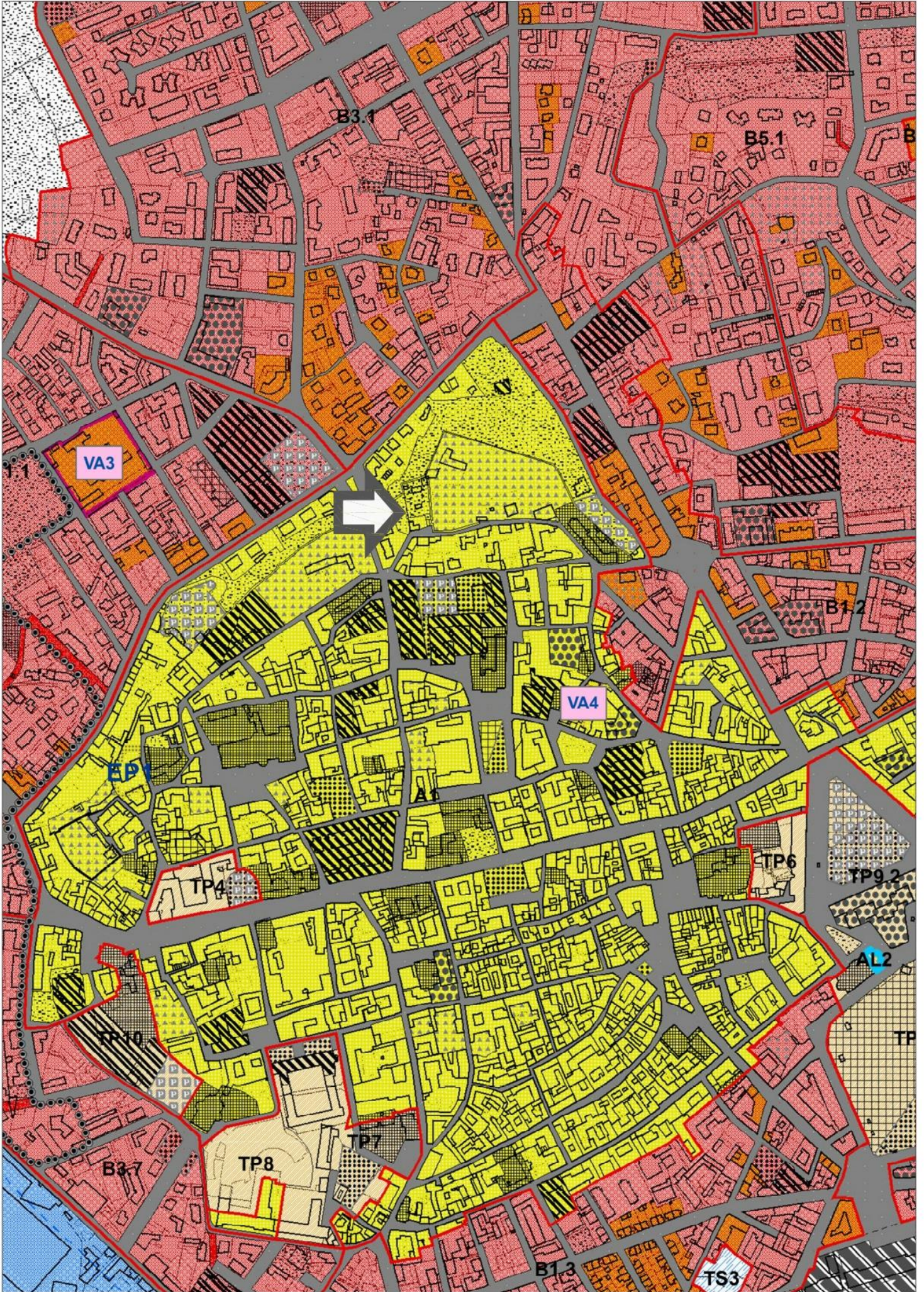
Commento:

Al fine di provvedere all'alienazione dell'area di proprietà comunale ubicata in via al Castello, adiacente alle mura medioevali, un tempo adibita a stazione di pompaggio dell'acquedotto cittadino, parzialmente già alienata in seguito ad una precedente variante viene eliminata una porzione di area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a mq 391.

Il vigente PRG classifica l'area in questione come Centro Storico A1.1 interamente vincolato ad area a servizi (Art. 8 delle NTA).



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 4

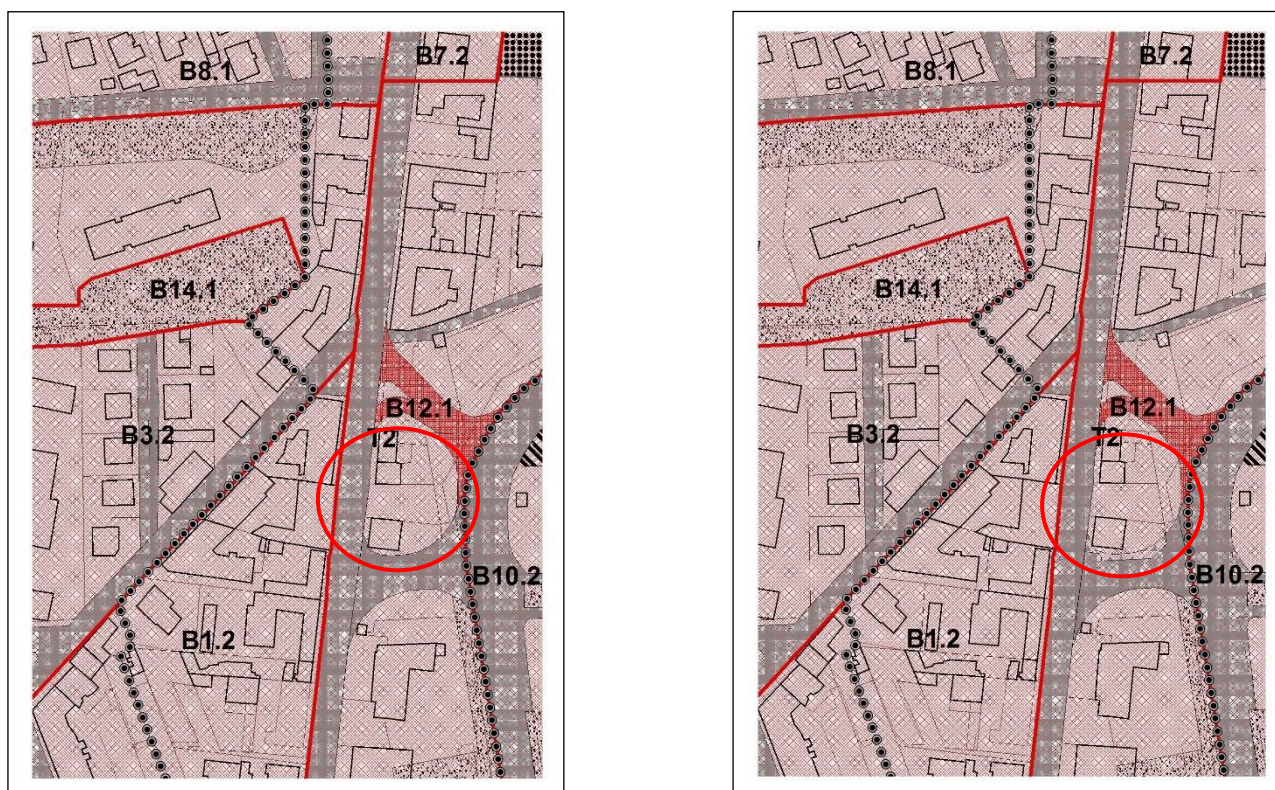
AREA VIA MONTI – INTERSEZIONE CON CORSO CASALE

Variante

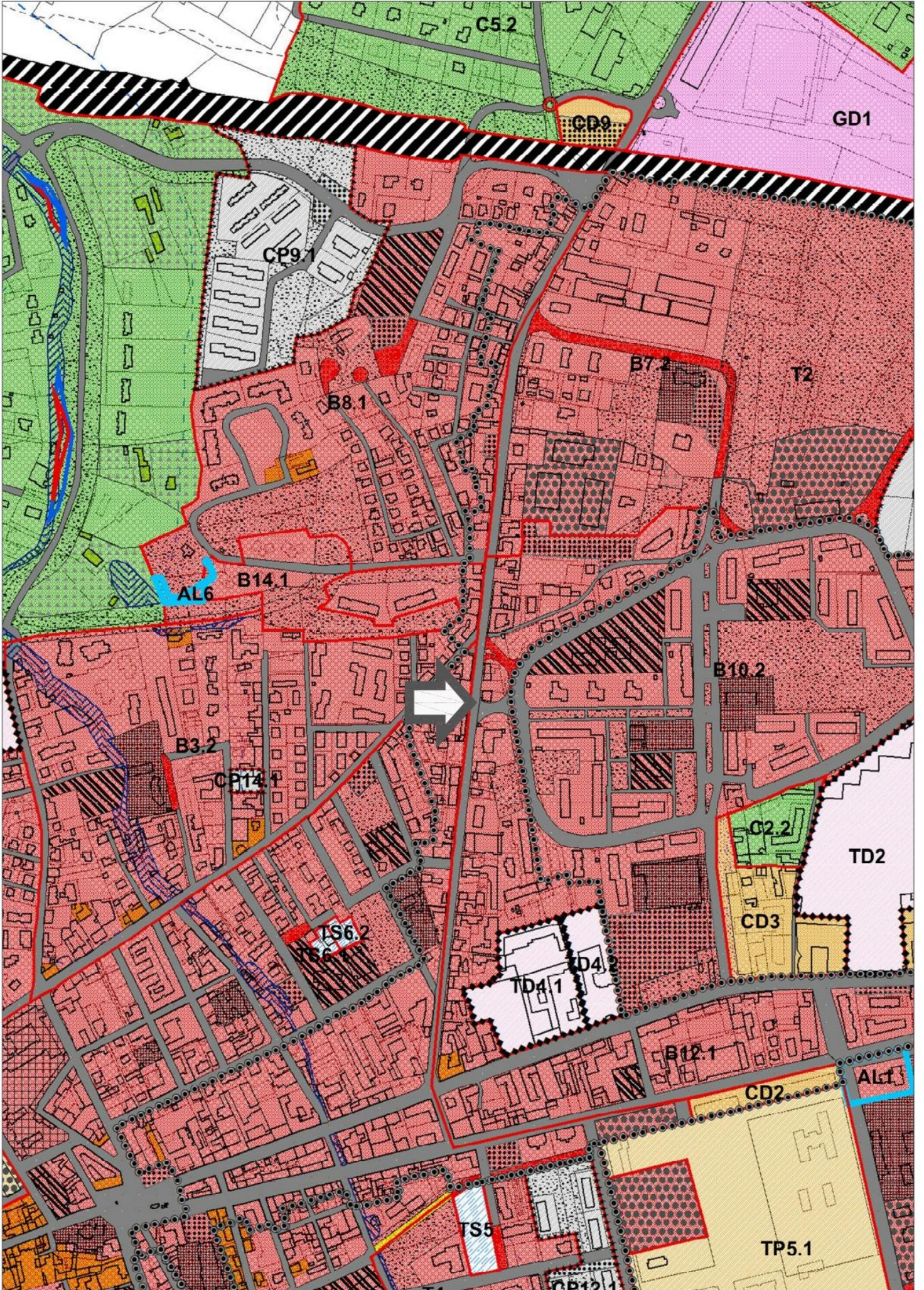
A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale viene eliminata una porzione di viabilità pubblica per un totale di 95 mq e la stessa quantità viene riclassificata in area a verde privato; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

Al fine di provvedere all'alienazione dell'area ubicata in via Monti, angolo corso Casale che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Consolidamento B12.1 interamente vincolata a viabilità (Art. 9 delle NTA) di mq 95 che allo stato attuale risulta inutilizzabile in quanto ubicata all'interno della recinzione privata del fabbricato limitrofo. La stessa quantità viene riclassificata in area a verde privato.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 5

EDIFICIO AD USO EX SCUOLA FRAZIONALE – LOCALITA' MONTEMARZO

Variante

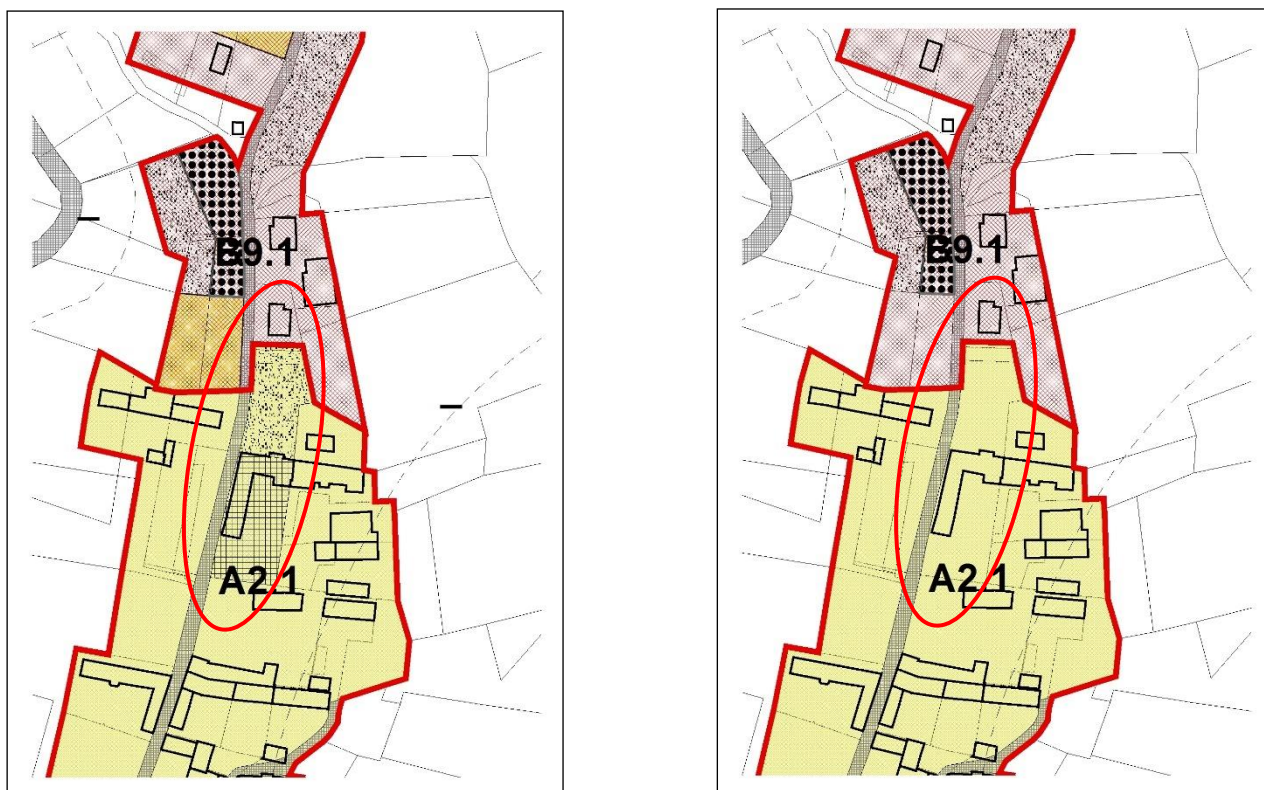
A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale viene eliminata una porzione di standard urbanistico per un totale di 2.000 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

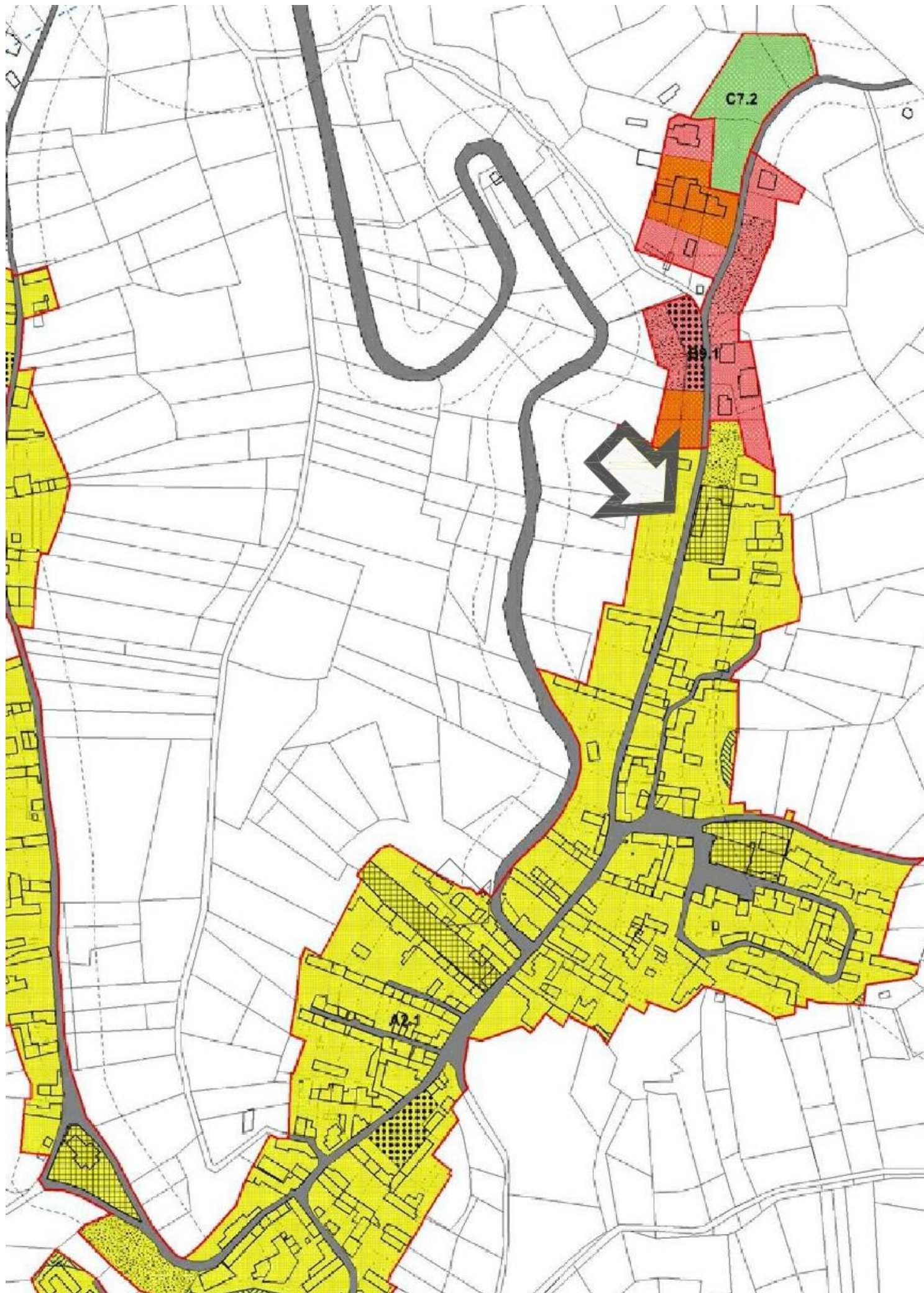
Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex scuola frazionale, ubicato in località Montemarzo che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Conservazione A 2.1 interamente vincolata come segue:

- ad Area per attrezzature di interesse comune di 1.122 mq (sez. C FG. 12 particella 14)
- ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport di 878 mq (sez. C FG. 12 particelle 13, 375 e 376)

Vengono eliminate tali porzioni di vincolo per un totale di 2.000 mq.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 6

AREA DI VIA DETTONI – VIA DESDERI

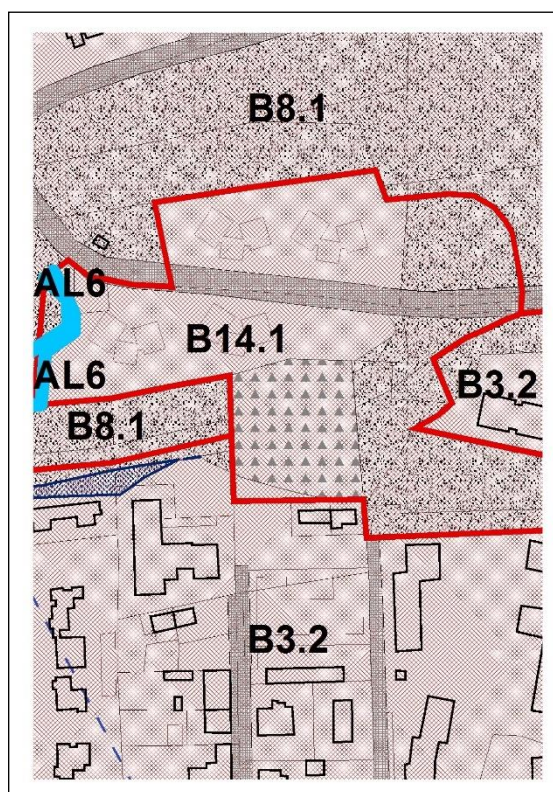
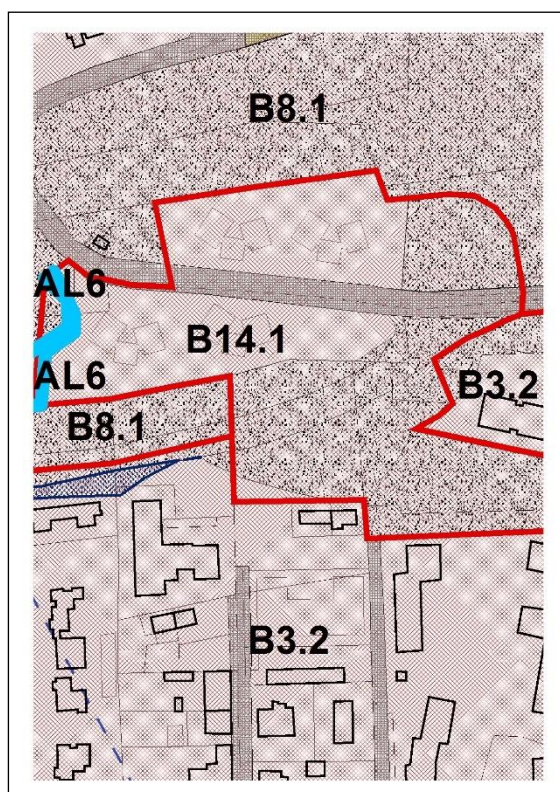
Variante

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 allegato al bilancio previsionale Comunale con viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sull'area di proprietà comunale per un totale di 2.300 mq e la stessa quantità viene riclassificata in area a verde privato; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

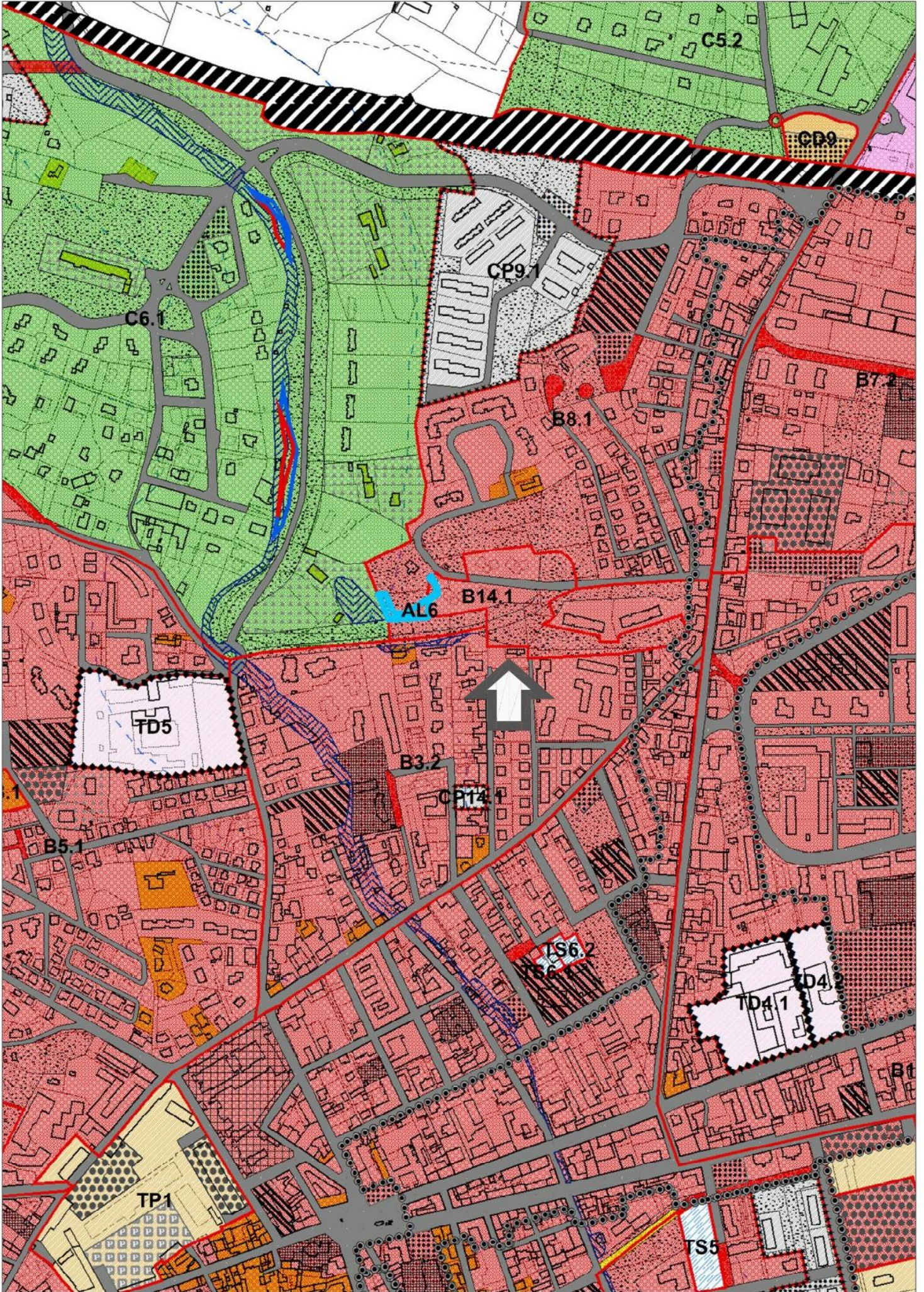
Commento:

Al fine di provvedere all'alienazione dell'area di proprietà comunale ubicata in via Dettoni, in prossimità di via Desderi, viene eliminata una porzione di area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 2.300 mq riclassificata in area a verde privato (FG. 81 particella 173).

Il vigente PRG classifica l'area in questione come Area residenziale di Consolidamento B14.1 (Art. 8 delle NTA).



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 7

AREA A SERVIZI ZONA VIA ROSA – OSPEDALE CITTADINO

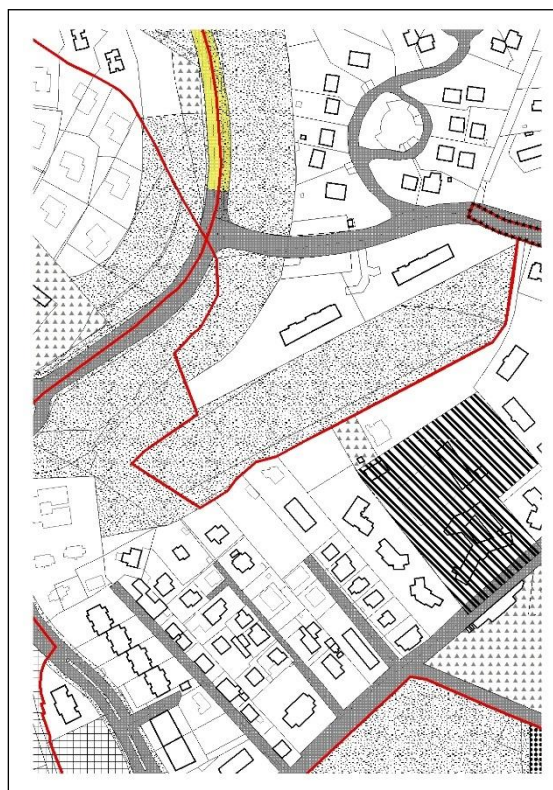
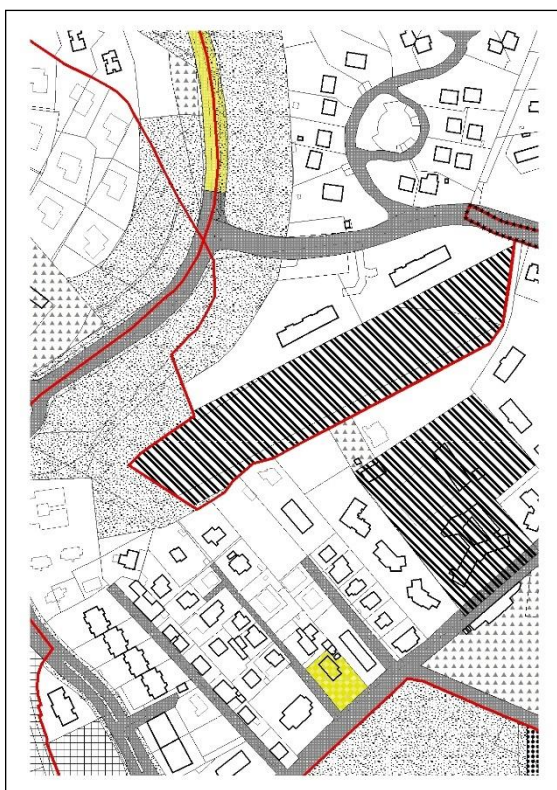
Variante

Viene eliminata una porzione di standard urbanistico attualmente destinata ad area per l'istruzione fino all'obbligo per un totale di 17.589 mq e la stessa quantità viene riclassificata in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

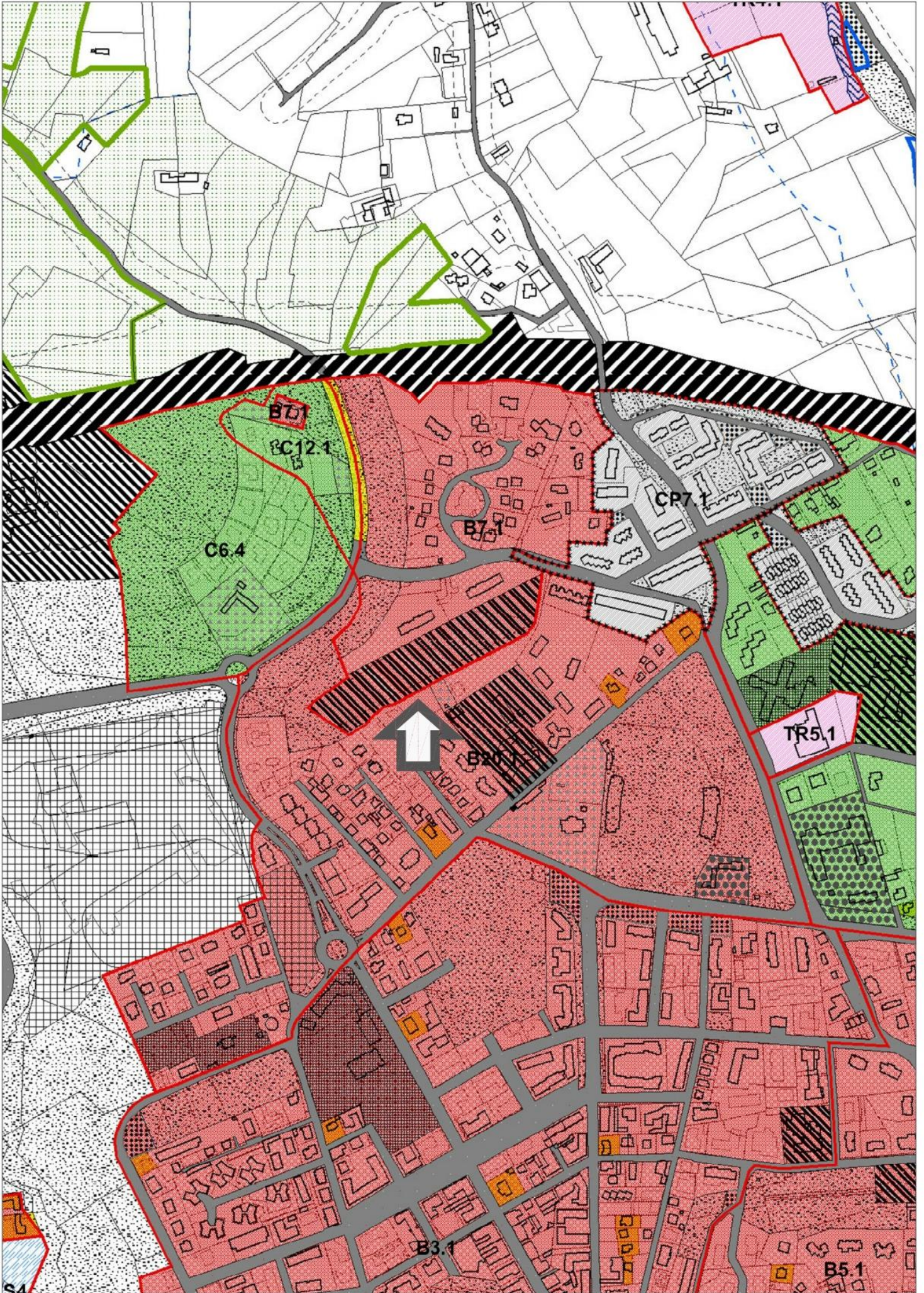
Commento:

Al fine di partecipare ad un pubblico bando finalizzato alla costruzione di "Poli innovativi per l'infanzia 0-6 Anni" con D.C.C. n.ro 41 del 15/11/2017 fu approvata ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., la modifica della categoria di servizio, dell'area residenziale di consolidamento B7.1, da area per spazio pubblico a parco, per il gioco e lo sport ad area per l'istruzione fino all'obbligo.

Con la presente variante, non avendo l'Amministrazione dato corso all'iniziativa di cui sopra, si ripristina la condizione antecedente alla D.C.C. riclassificando l'area pari a 17.589 mq in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 8

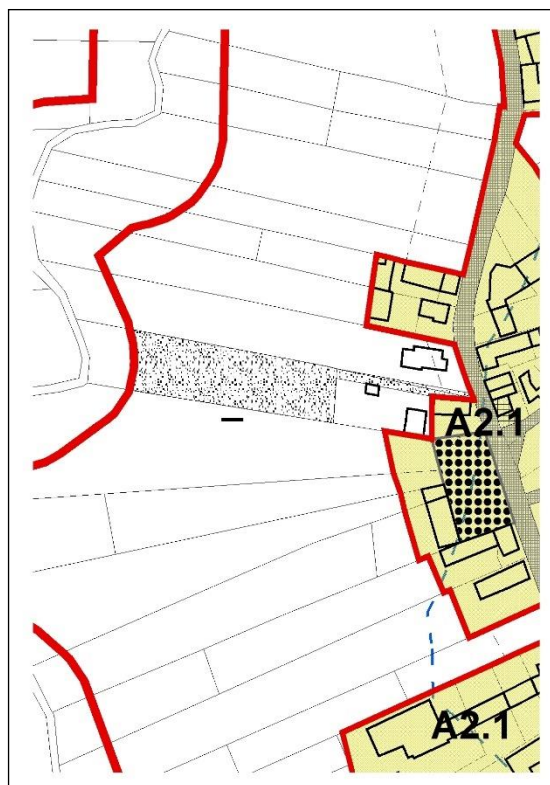
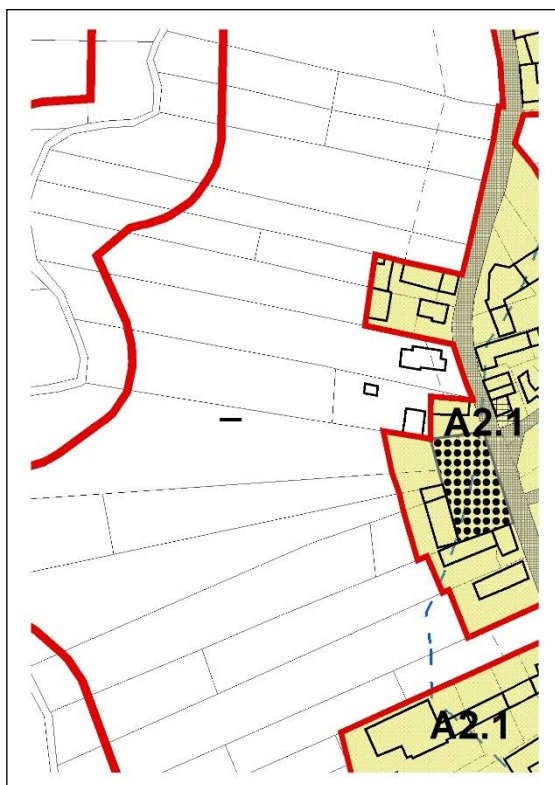
AREA A SERVIZI IN LOCALITA' VALLEANDONA

Variante

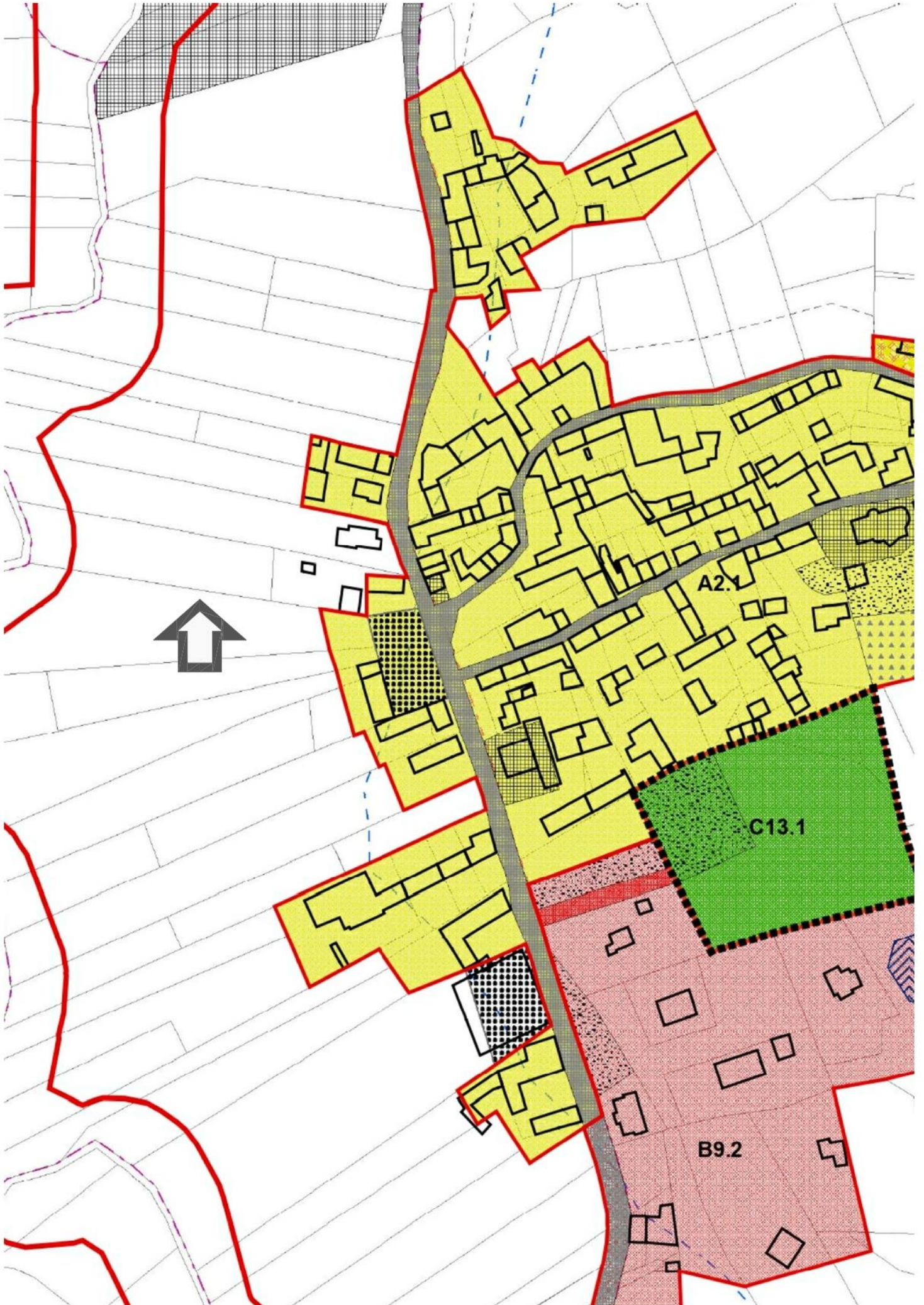
A seguito di specifica richiesta un'area attualmente agricola viene riclassificata in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport per un totale di 1.890 mq; viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Commento:

Come da richiesta della proprietà, al fine di consentire la realizzazione di un impianto sportivo da mettere a servizio della pubblica collettività, un'area attualmente agricola pari a 1.890 mq, comprendente anche l'accesso al lotto, viene riclassificata in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport. L'area in oggetto ricade all'interno di Area residenziale di Conservazione A2.1 (Art. 17 delle NTA).



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 9

AREA EX CAVALLINO ROSSO – CORSO PALESTRO

Variante

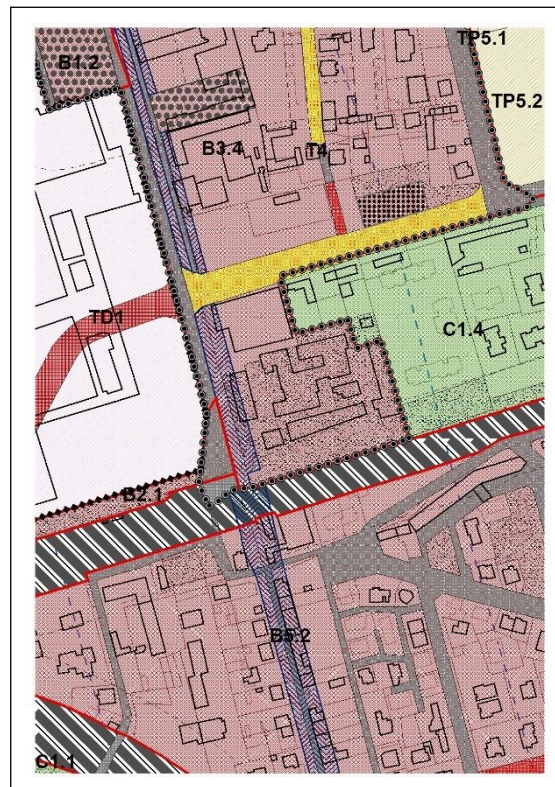
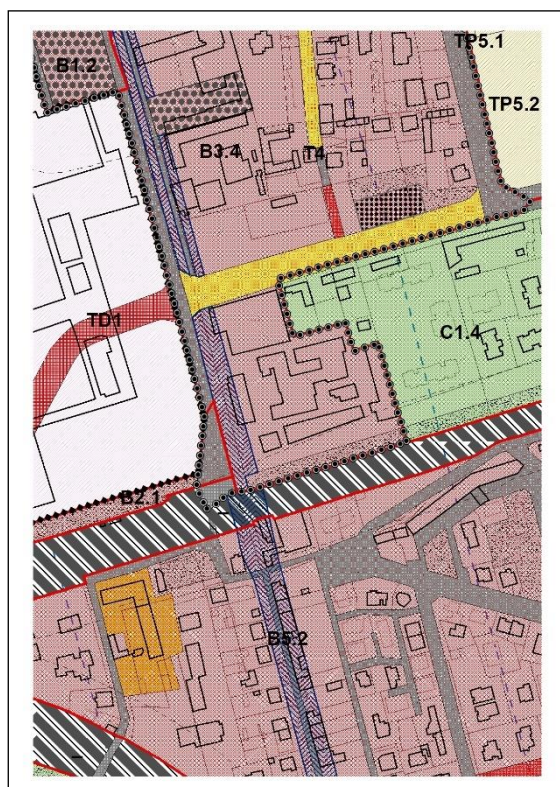
L'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 157, 458, 1448, 1449 che il vigente PRGC individua come area residenziale di consolidamento B3.4 e parte come area residenziale di nuovo impianto C1.4, viene interamente vincolata ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport.

Commento:

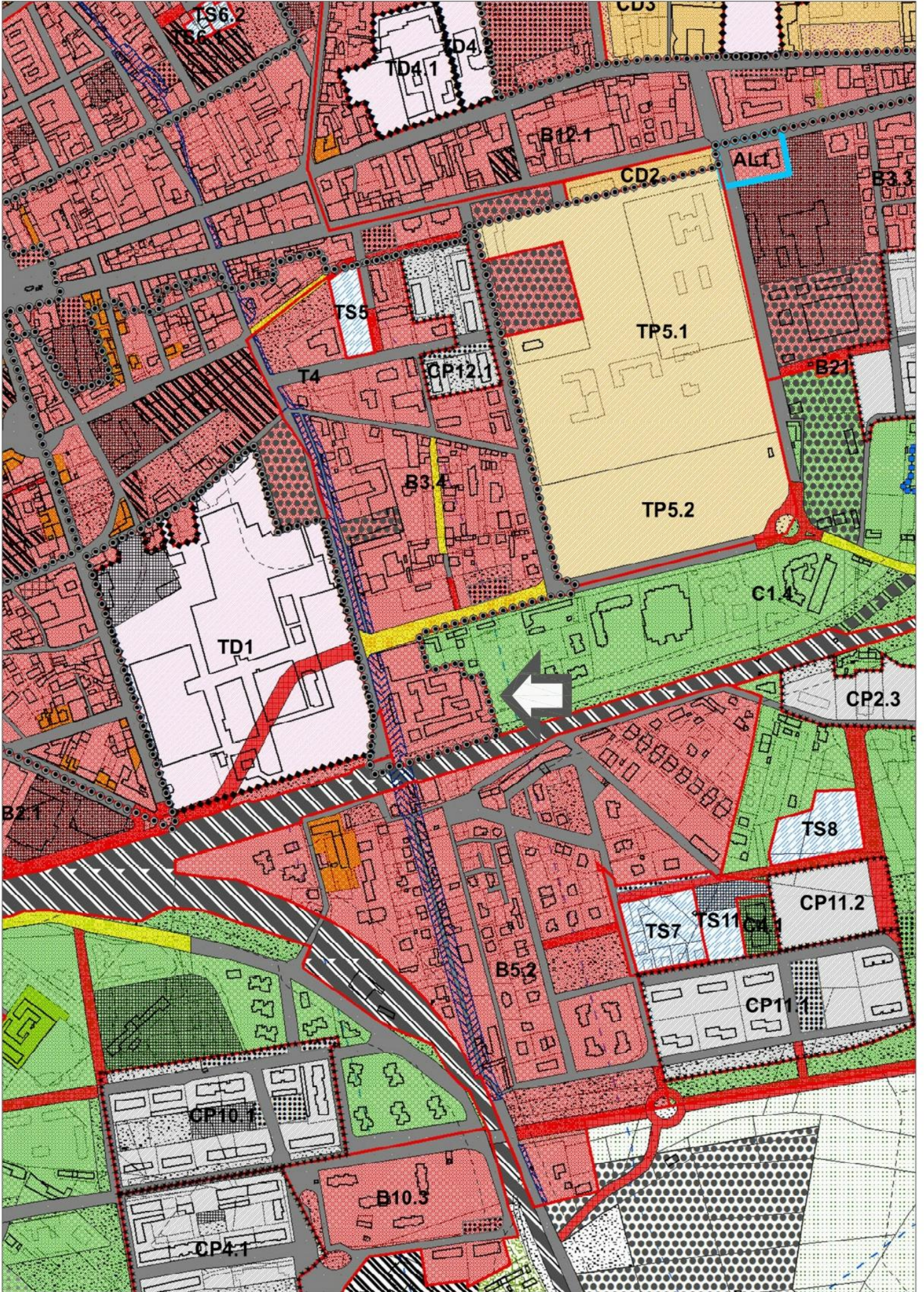
A seguito di specifica richiesta della Provincia di Asti, intenzionata a realizzare sull'area in oggetto un progetto di riconversione dell'ex complesso industriale collocato in C.so Palestro che verterà nello specifico nella realizzazione di una nuova palestra polifunzionale, viene interamente vincolata ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport l'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 157, 458, 1448, 1449.

La variante comporterà un incremento della superficie delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 11.582 m² di cui 10.482 m² in zona B3.4 e 1.100 m² in zona C1.4.

Un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 20.964 m³ in zona B3.4 e 2.200 m³ in zona C1.4 corrispondenti a complessivi 257 abitanti teorici.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 10

ELIMINAZIONE VIABILITA' – ADIACENZE CORSO VENEZIA

Variante

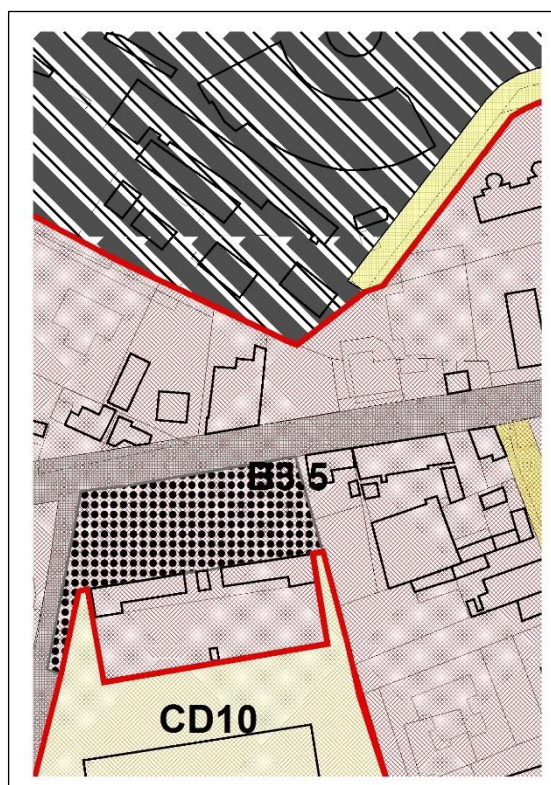
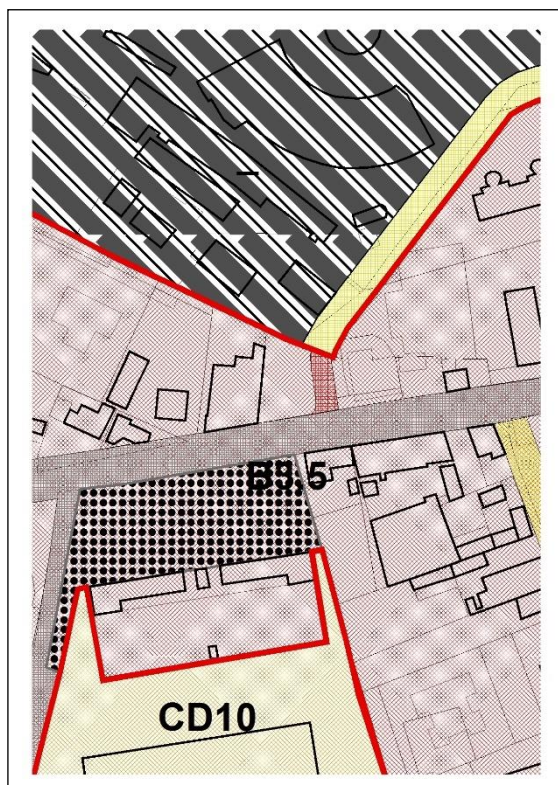
Viene rimosso il vincolo a viabilità dal terreno individuato al Foglio 76 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 434 che il vigente PRGC classifica ad area residenziale di consolidamento B3.5.

Commento

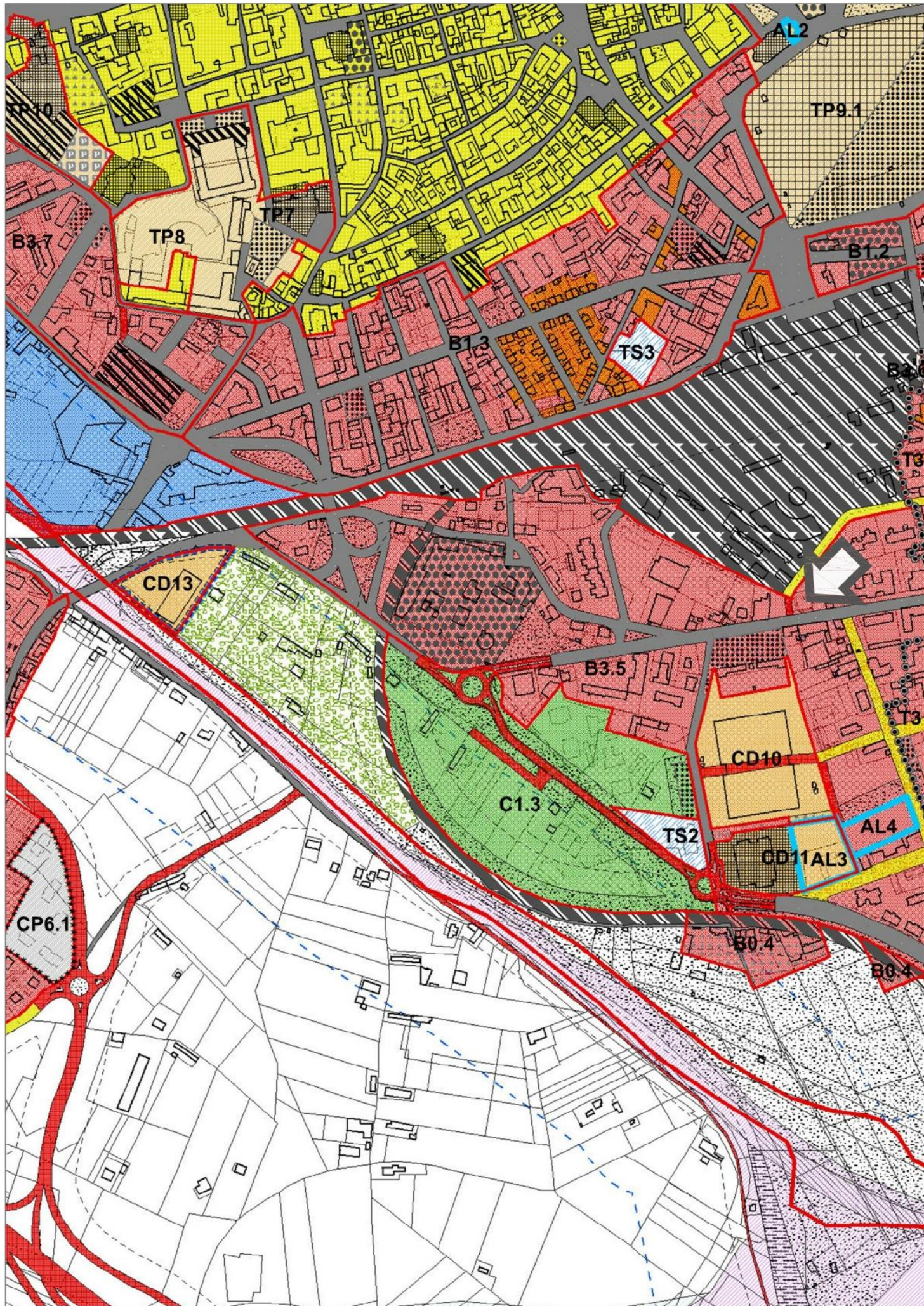
Come da richiesta della proprietà, viene rimossa la previsione di viabilità insistente sul mappale degli osservanti al fine di consentire l'ampliamento dell'attuale attività. L'eliminazione della previsione viabilistica tiene conto dell'oggettiva difficoltà di una sua realizzazione vista la differenza di quota tra le due strade da collegare e l'impatto negativo che si avrebbe sui lotti dell'isolato in particolare sulle parti comuni delle singole proprietà. L'accoglimento della variante comporterà una riduzione di viabilità di progetto pari a 183 mq oltre alla ridefinizione delle destinazioni calibrate sulle singole proprietà con incremento della superficie residenziale priva di vincoli pari a 236 mq.

Le due figure seguenti mostrano rispettivamente la situazione nel vigente PRGC e la modifica proposta con la presente variante.

La variante comporterà un incremento della superficie residenziale pari a 419 mq con un conseguente incremento della capacità insediativa residenziale di 838 m3 in zona B3.5 corrispondenti a complessivi 9 abitanti teorici.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 11

AREA PRODUTTIVA DI.5 – LOC. POMENZONE

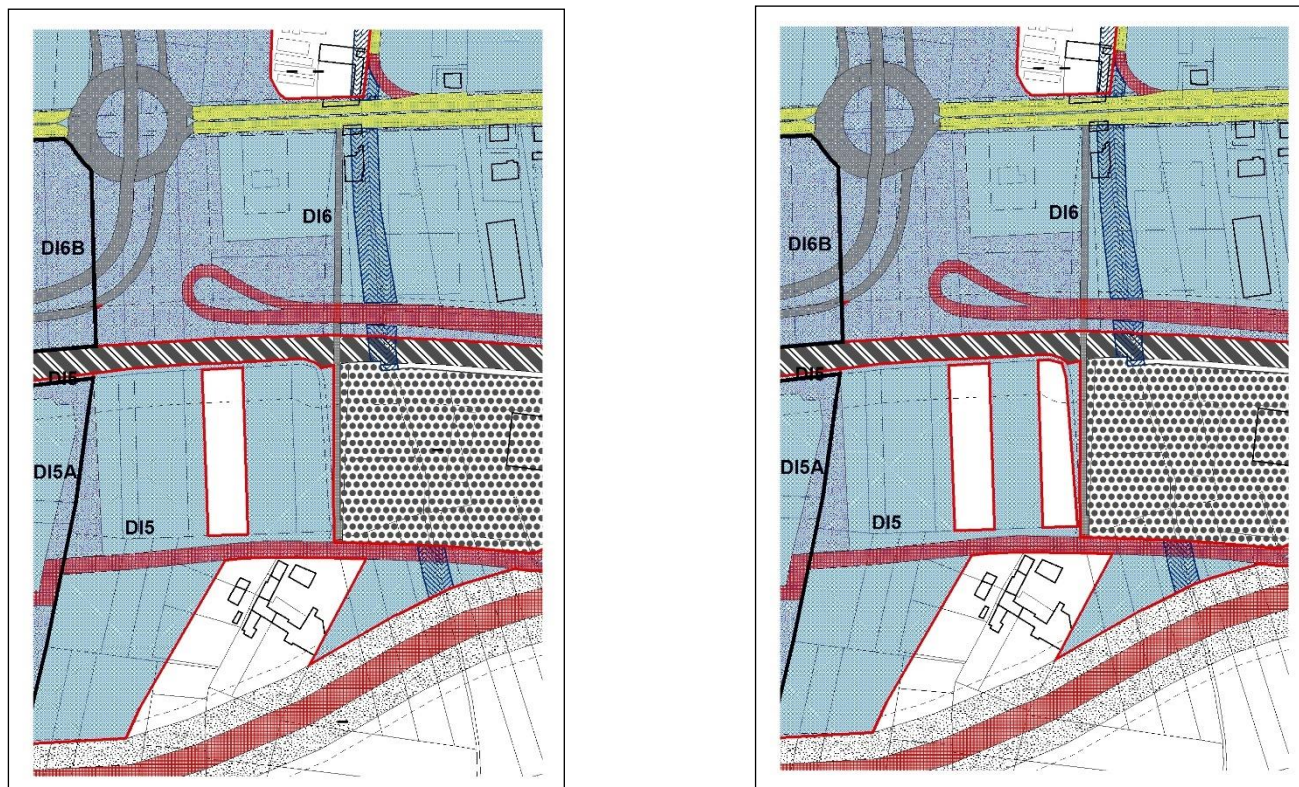
Variante

L'area individuata al Foglio 101 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 316 che il vigente PRGC individua come area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.5, viene riclassificata in Area Agricola

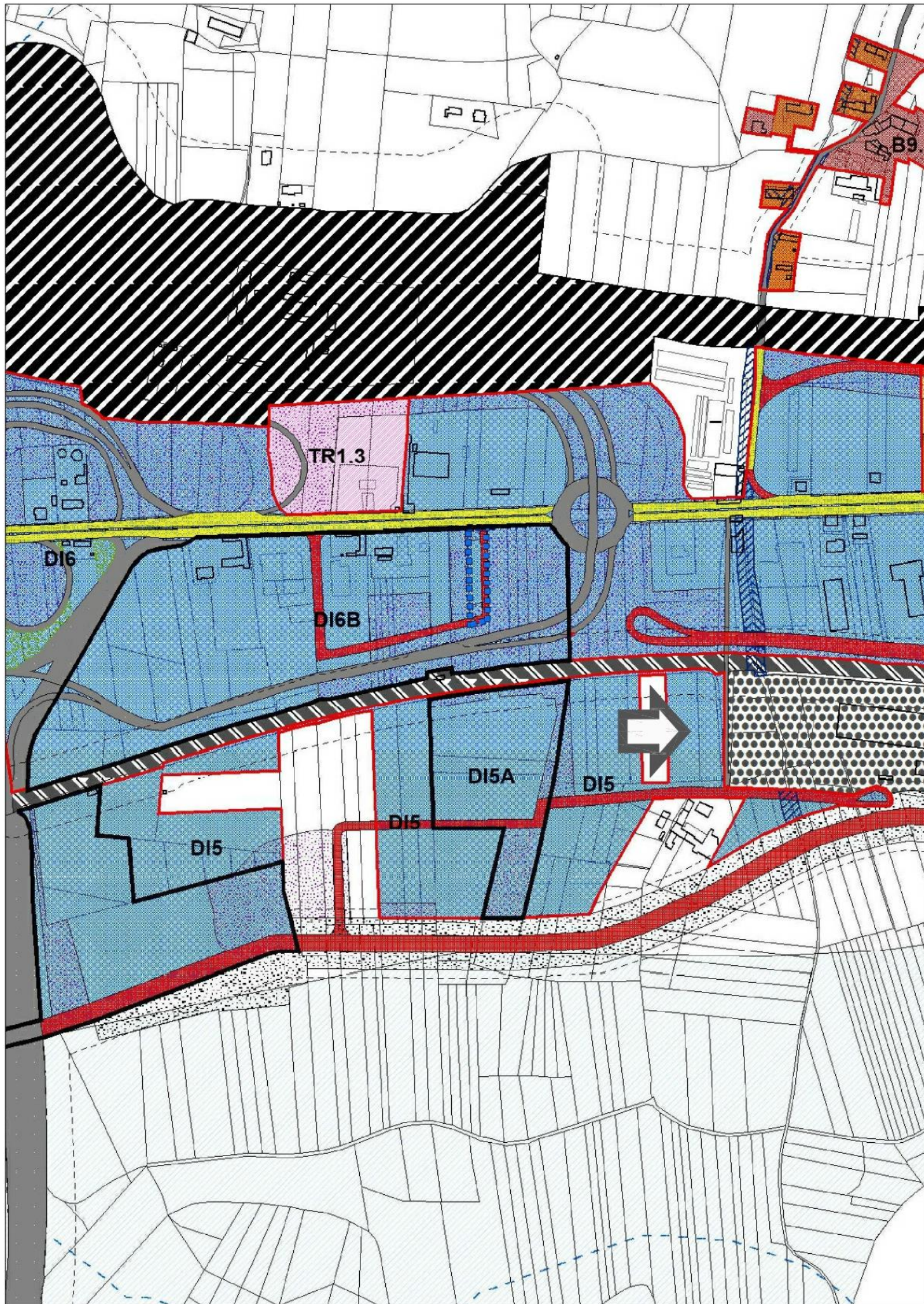
Commento:

Come da richiesta della proprietà si propone la riclassificazione della sopra citata area in Area Agricola. L'accoglimento della proposta comporterà una riduzione della superficie dell'area industriale e artigianale DI.5 pari a 2.920 mq.

Le due figure seguenti mostrano rispettivamente la situazione nel vigente PRGC e la modifica proposta con la presente variante.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 12

AREA DESTINATA ALLA VIABILITA' – STRADA RAGAZZI DEL '99

Variante

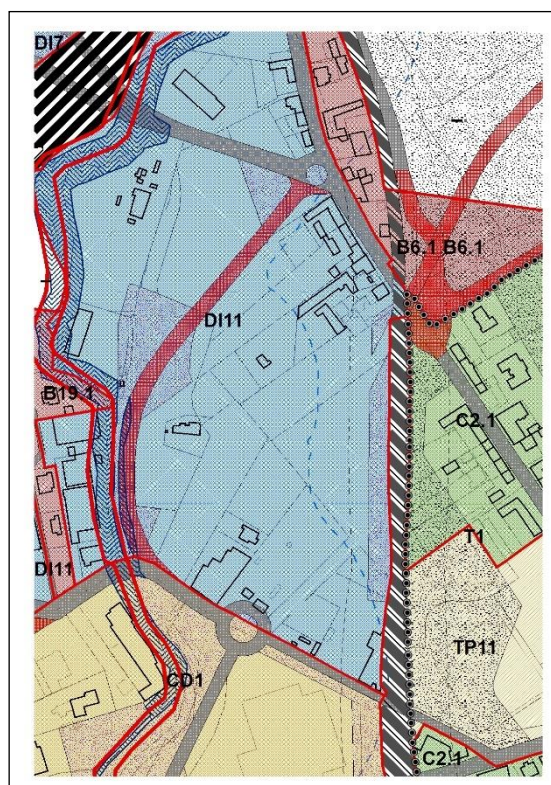
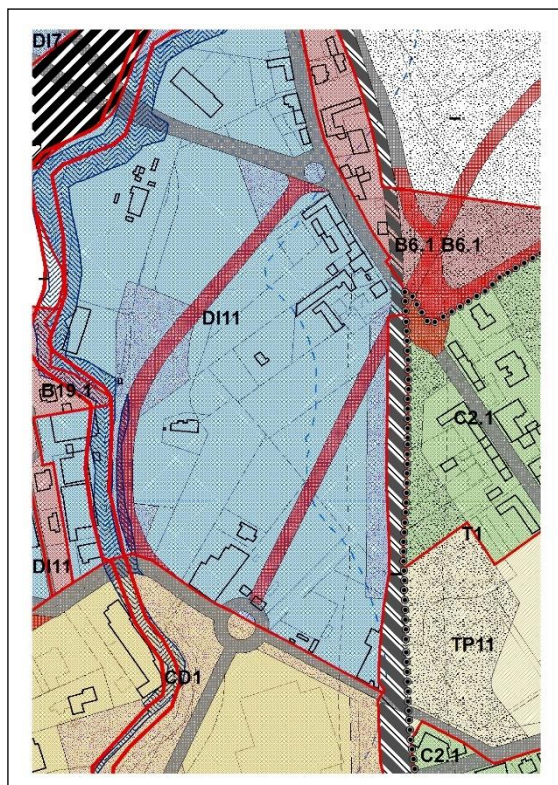
Su parte delle aree individuate al Foglio 21 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri: 123, 124 che il vigente PRGC classifica in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.11 viene eliminata la previsione di viabilità.

Commento:

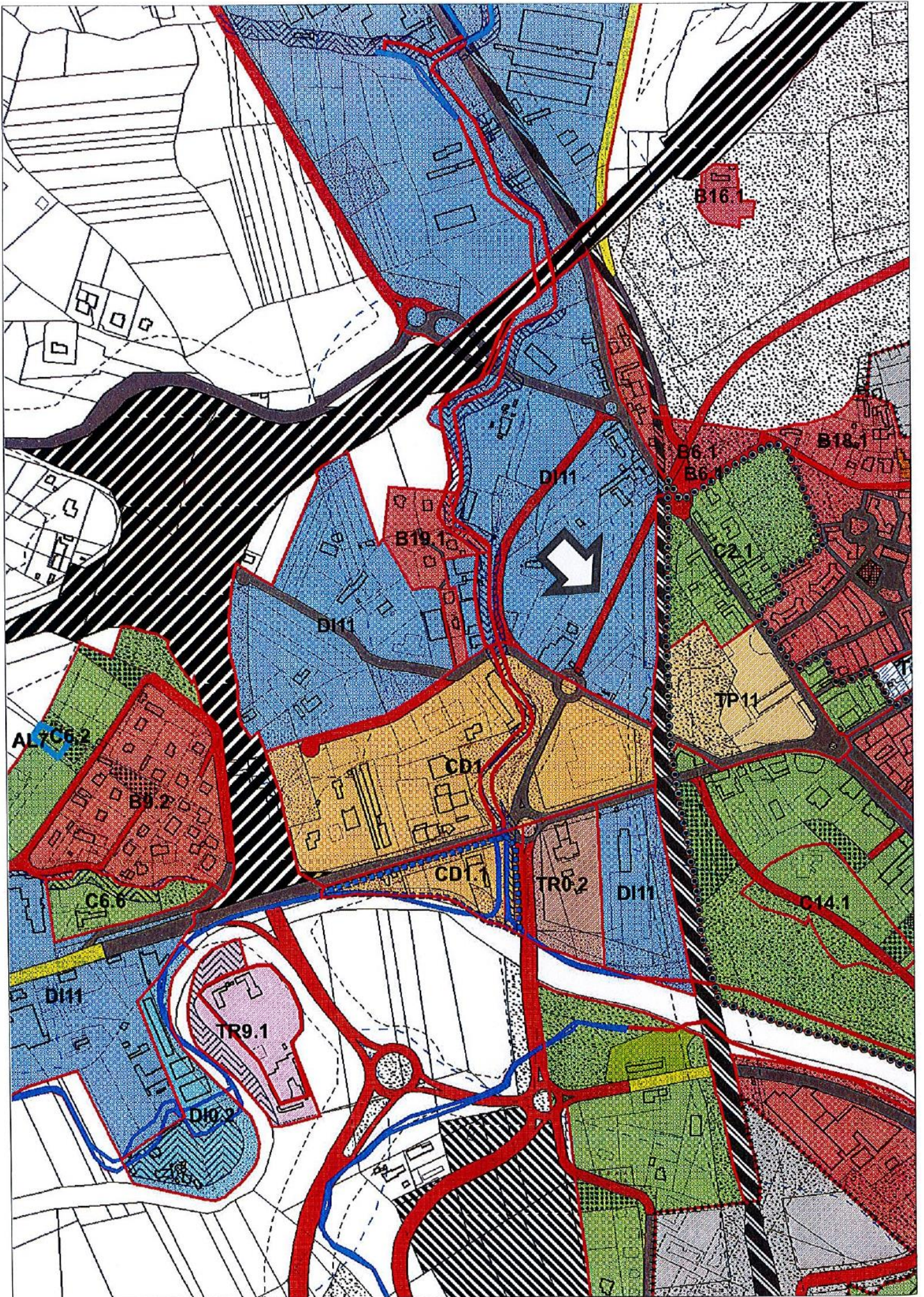
Come da richiesta della proprietà, viene rimossa la previsione di viabilità insistente sul mappale degli osservanti. L'eliminazione della previsione viabilistica tiene conto che è già disponibile un tracciato agevole per raggiungere l'ospedale tramite il nuovo asse viario che collega strada ragazzi del '99 con corso Ivrea e strada Laverdina. Il tracciato viabile in questione risulta, inoltre, di difficile ed onerosa realizzazione in quanto, per sorvolare la linea ferroviaria Asti Chivasso ed il Corso Ivrea, andrebbe realizzato un viadotto.

L'accoglimento della variante comporterà una riduzione di viabilità di progetto paria a 2.383 mq.

Le due figure seguenti mostrano rispettivamente la situazione nel vigente PRGC e la modifica proposta con la presente variante.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 13

AREA PRODUTTIVA DI.11 CORSO TORINO – AREA A SERVIZI C1.4 VIA PARMETLER

Variante

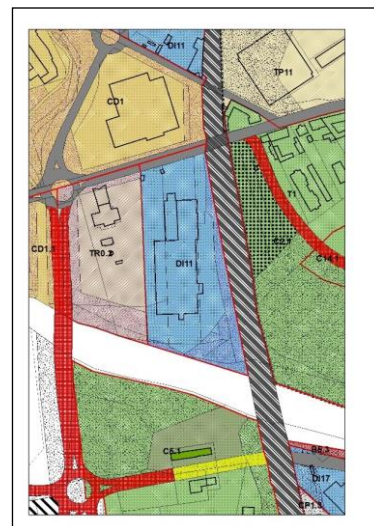
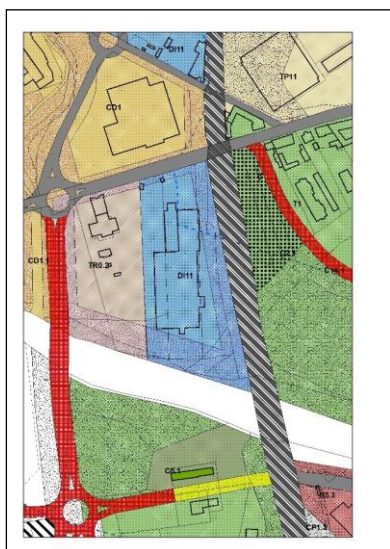
Su parte delle aree individuate al Foglio 54 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri: 722, 723, 563, 564, 565, 567, che il vigente PRGC classifica come area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.11 viene eliminata parte del vincolo a servizi degli insediamenti produttivi per un totale di 4.512 mq. A compensazione di detta rimozione l'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 80 che il vigente PRGC classifica in area residenziale di nuovo impianto viene vincolata ad area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport.

Commento:

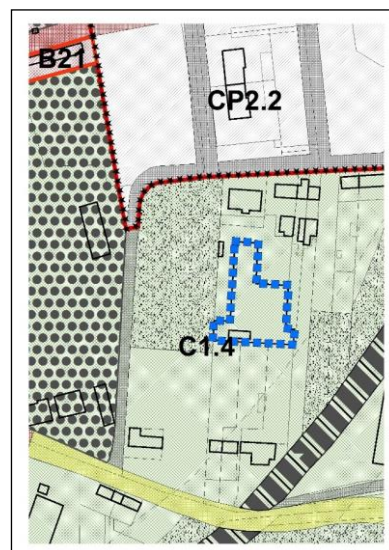
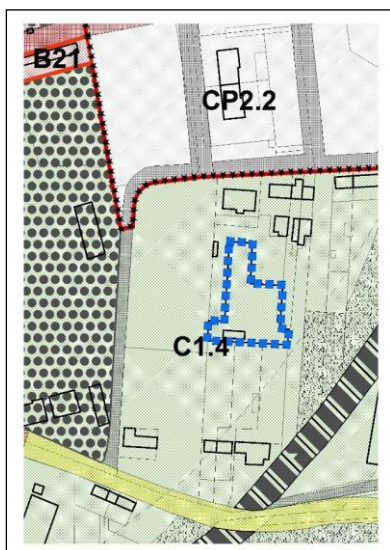
Come da richiesta della proprietà una porzione di area vincolata al servizio degli insediamenti produttivi di Corso Torino di superficie pari a 4.512 mq viene liberata dal vincolo.

A compensazione di detto svincolo il proponente richiede di vincolare ad area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport, un lotto di proprietà, in via Parmetler, di superficie pari a 4.080 mq. La richiesta è motivata dalla necessità di consentire interventi edilizi indispensabili al proprio ciclo produttivo al fine di consentire all'azienda di attuare in modo coerente le proprie politiche industriali.

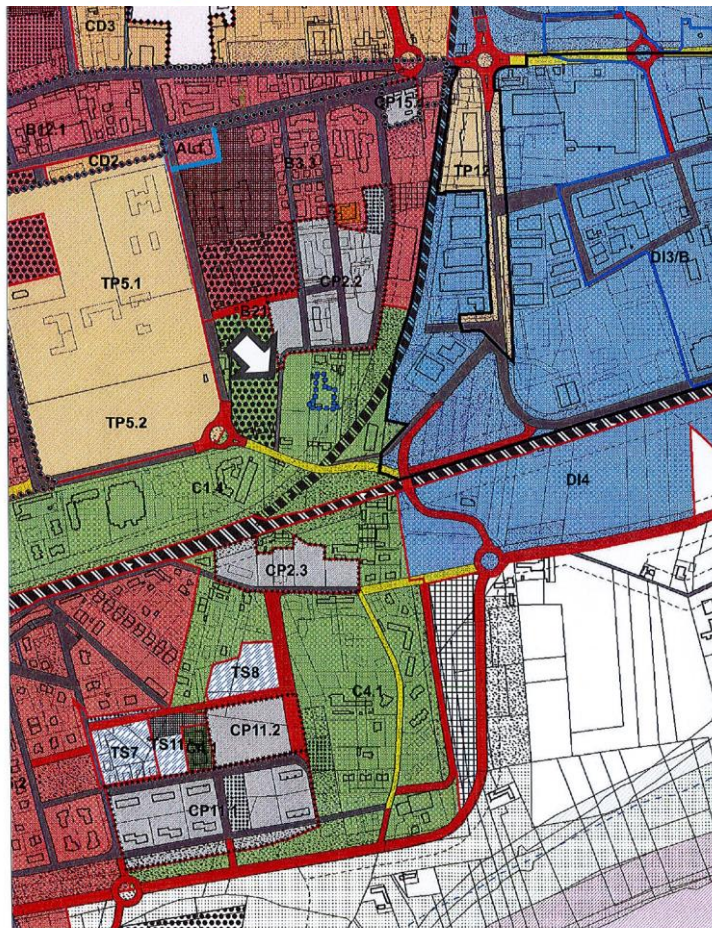
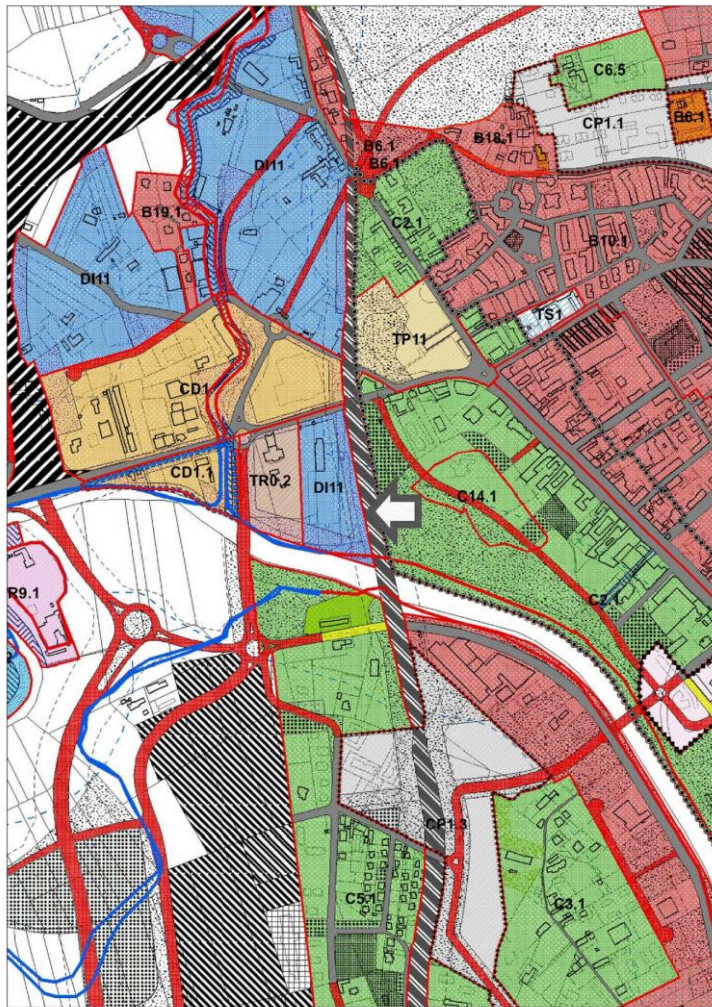
La variante prevederà altresì un incremento delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 4.080 m2 ed un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 8.160 m3 corrispondenti a 91 abitanti teorici.



Area DI11: Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



Area in Via Parmetler: Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 14

AREA PRODUTTIVA DI.2 – STRADA CASCINA CAUDA

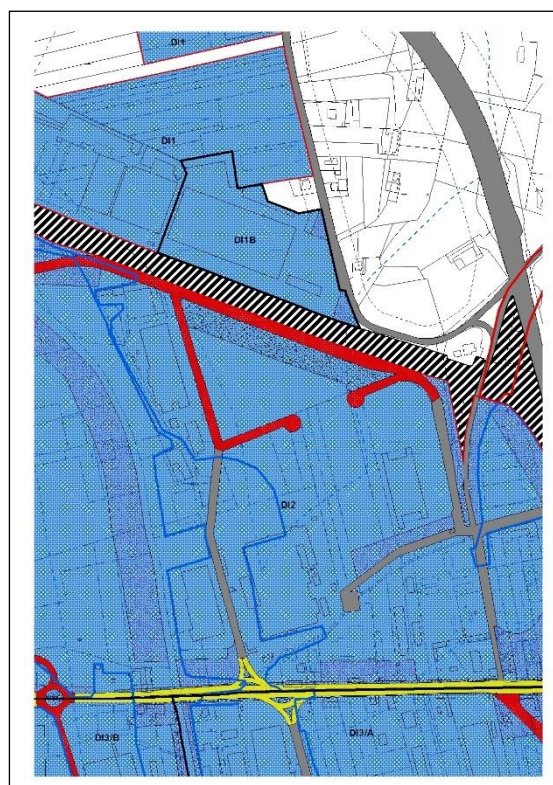
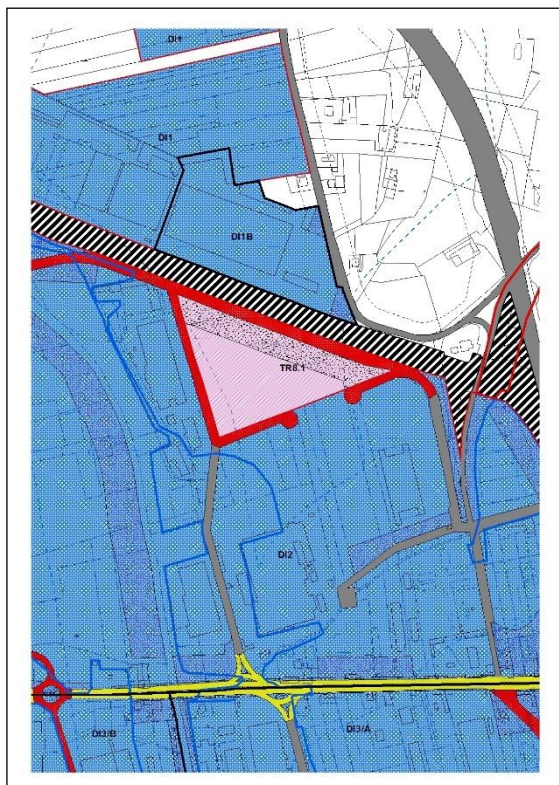
Variante

L' area turistico ricettiva TR8.1, individuata al Foglio 84 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri: 105 e 97 viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.2.

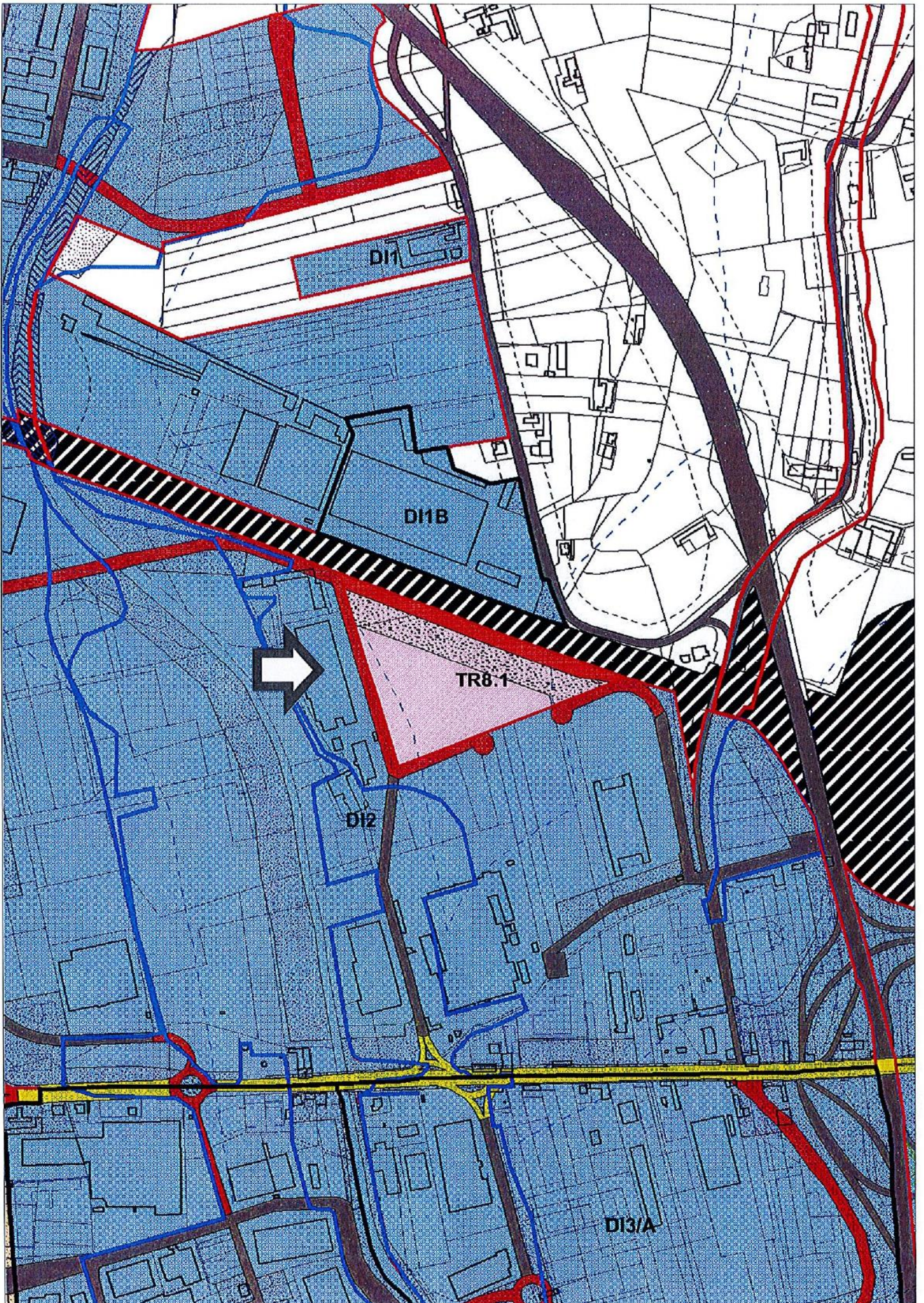
Commento

Viene nuovamente inserita in area produttiva e artigianale una vasta area oggi a destinazione Turistico ricettiva sul limitare di strada cascina Cauda a ridosso dell'autostrada Torino- Piacenza. Tale area era stata trasformata su richiesta della proprietà con la variante Parziale 14 al PRGC al fine di realizzare un intervento a carattere ricettivo la cui attuazione però non si è mai concretizzata.

La modifica consiste nella riclassificazione di una porzione, pari a 39.470 mq, dell'area Turistico-ricettiva TR8.1 in area produttiva DI.2.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 15

AREA PRODUTTIVA DI.17 – STRADA FALLETTI – LUNGO BORBORE

Variante

L'area individuata al Foglio 53 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 396,822,265,411,663,665 che il vigente PRGC individua come area residenziale di consolidamento B5.3, viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17.

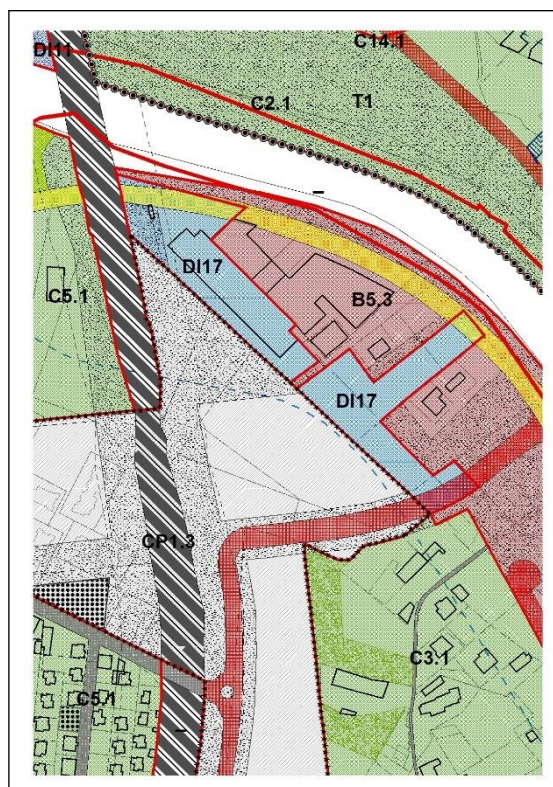
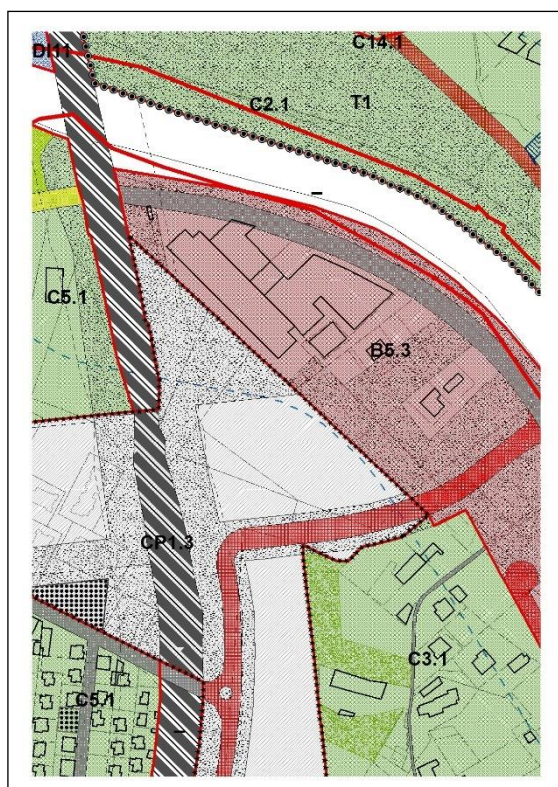
Commento

Come da richiesta della proprietà, l'area che risulta in parte già occupata da attività commerciali-produttive esistenti, viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17. La richiesta scaturisce dalla necessità delle attività esistenti di operare una ristrutturazione al fine di consentire all'azienda di attuare in modo coerente le proprie politiche industriali/commerciali.

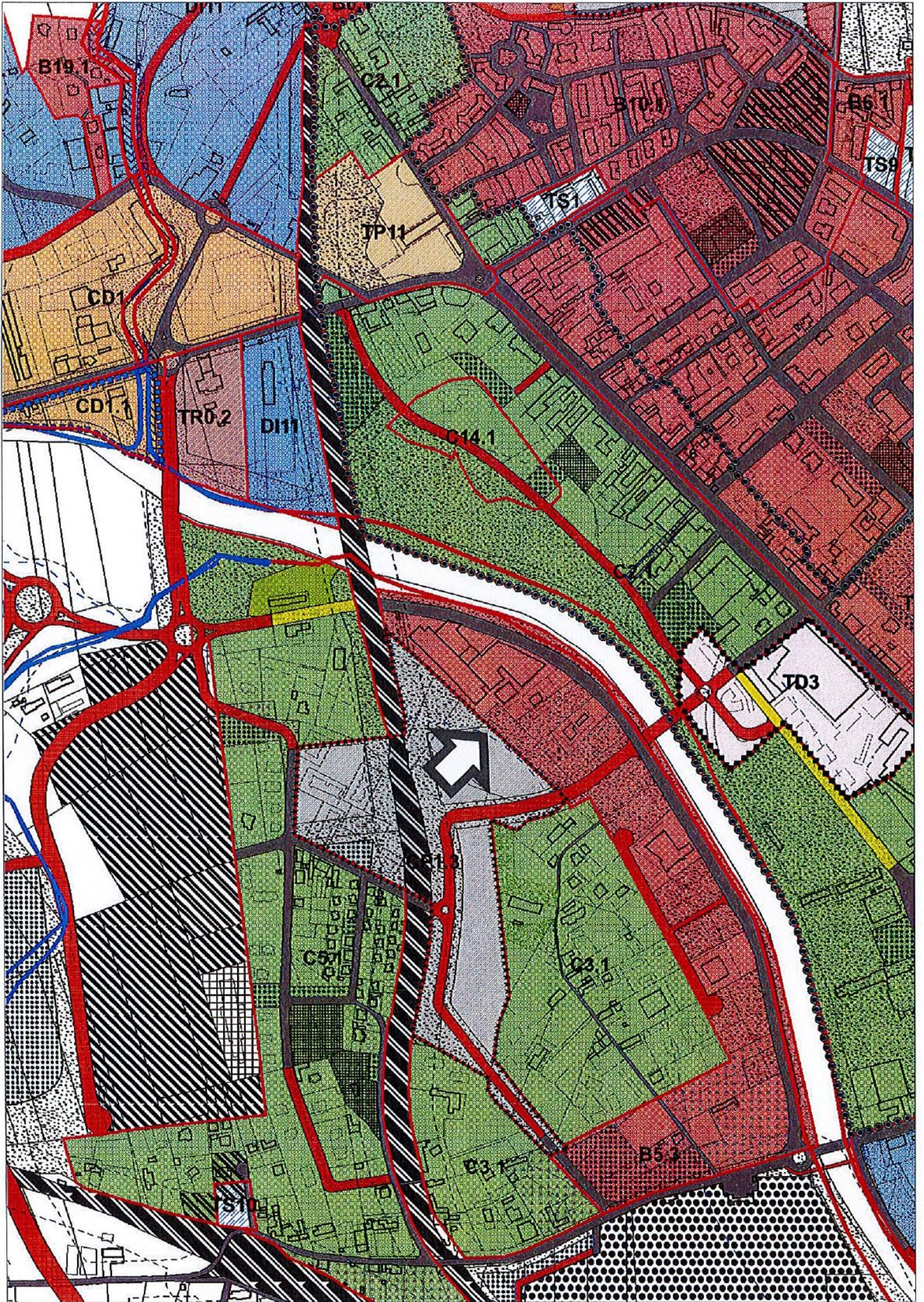
Vista la particolare posizione dell'insediamento, a ridosso di aree a destinazione residenziale, si è optato per una classificazione che fosse in grado di tutelare sia gli interessi dei proponenti sia quelli dei lotti confinanti. A tal fine l'Art. 23 comma 11 delle NTA dettaglia in modo puntuale ed esaustivo gli accorgimenti progettuali da utilizzare al fine di raggiungere gli obiettivi sopraindicati.

La variante comporterà un decremento della superficie residenziale pari a 15.235 m² ed un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 5.640 m³ corrispondenti a 63 abitanti teorici. La variante prevederà altresì una diminuzione delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 9.595 m².

La nuova destinazione produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17 comporterà un incremento della superficie di questa categoria pari a 15.235 m².



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



INTERVENTO 16

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C5.2 – STRADA VALGERA

Variante

L'area, attualmente agricola, individuata al Foglio 83 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 3 viene riclassificata come area residenziale di nuovo impianto C5.2

Commento

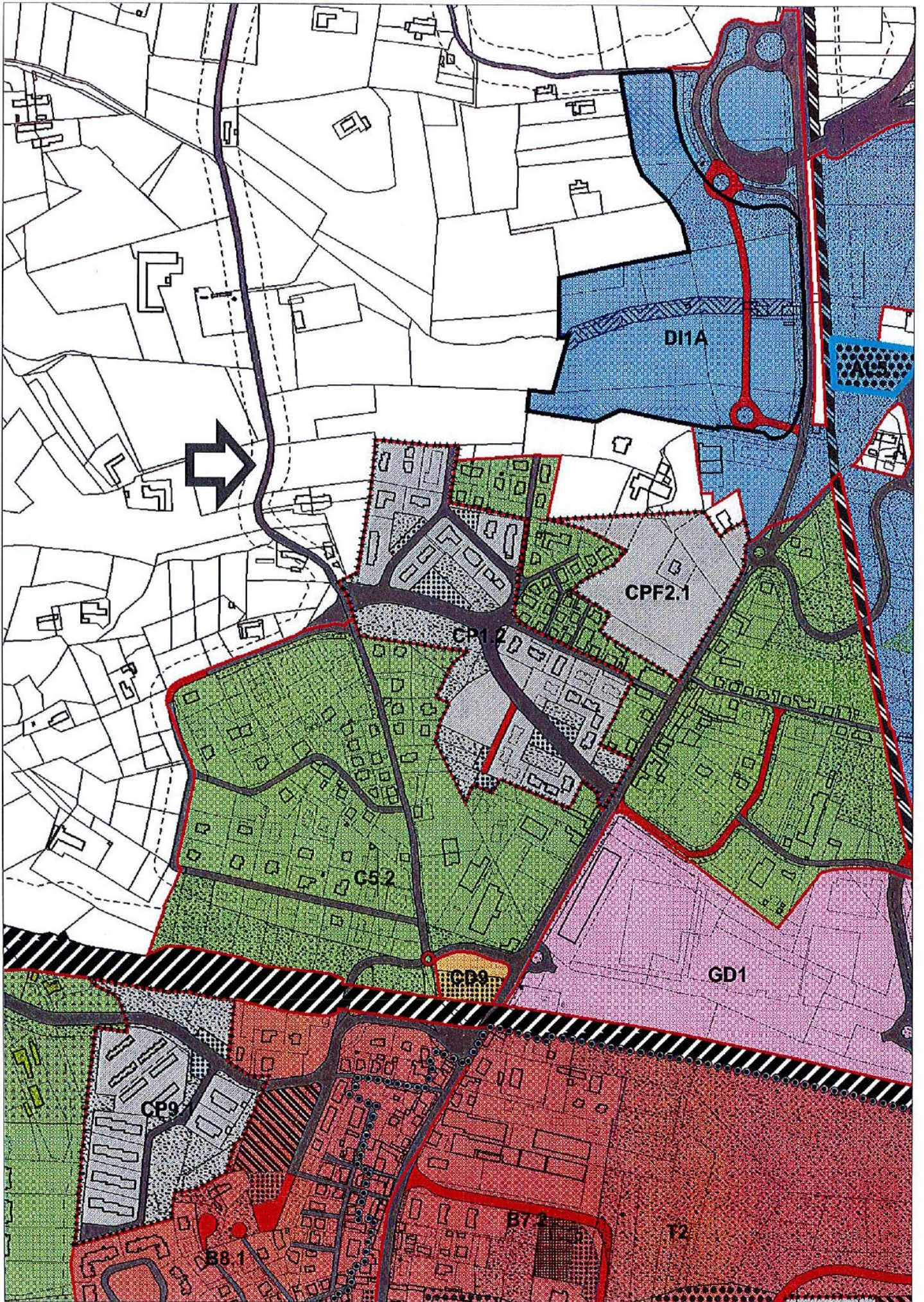
A seguito di specifica richiesta della proprietà si decide trasformare l'area da agricola a residenziale di nuovo impianto C5.2.

La proposta mette in evidenza la carenza infrastrutturale della zona proponendo, a fronte della trasformazione di destinazione d'uso sopra indicata, la disponibilità a realizzare a proprie spese, in extra onere, opere di pubblico interesse nelle modalità indicate dall'amministrazione comunale.

La variante comporterà un incremento della superficie residenziale pari a 7.267 m² ed un conseguente incremento della capacità insediativa residenziale di 5.450 m³ corrispondenti a 61 abitanti teorici.



Situazione urbanistica vigente (figura a sinistra) e nuova ridefinizione dell'area (figura a destra)



ALLEGATO I

CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DI PIANI E PROGRAMMI EX ART. 12 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' - DEL D.LGS N. 152/2006 E S.M. ED I.

1. *Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*
 - *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
 - La Variante Parziale al P.R.G. in oggetto, in relazione alla esigua estensione dei singoli interventi non muta sostanzialmente il quadro di riferimento per progetti ed altre attività ma qualitativamente contribuisce anche se episodicamente ad un riassetto urbanistico ed edilizio della città.
 - *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
 - La limitata portata della Variante Parziale nel quadro dell'intero P.R.G non influenza in alcun modo altri Piani o Programmi sovracomunali.
 - *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
 - La limitata portata della Variante Parziale nel quadro dell'intero P.R.G e localizzazione degli INTERVENTI in un'area già compromesse e dotate di tutte le opere di urbanizzazione influenza positivamente lo sviluppo sostenibile e i modesti interventi conseguenti non incideranno negativamente sulle condizioni ambientali.
 - *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
 - per le motivazioni sopra riportate il P.R.G. vigente contiene già tutte le indicazioni atte a minimizzare i problemi ambientali pertinenti alla Variante Parziale.
 - *la rilevanza del piano del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*
 - Il P.R.G. vigente contiene già le specifiche valutazioni richieste dalla normativa nazionale che è diretta conseguenza di quella comunitaria.
2. *Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*
 - *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
 - Nella Variante in questione gli aspetti positivi enunciati nella relazione risultano complessivamente di gran lunga superiori a quelli negativi irrilevanti o facilmente risolvibili con l'applicazione della normativa del P.R.G. vigente.
 - *carattere cumulativo degli effetti;*
 - Gli interventi attuabili attraverso l'approvazione della Variante Parziale al P.R.G. in oggetto avranno un effetto cumulativo positivo rispetto sia alla situazione programmatica degli strumenti urbanistici generali vigenti sia alla reale situazione dei luoghi.
 - *natura transfrontaliera degli effetti;*
 - la Variante Parziale al P.R.G. in oggetto non contiene effetti transfrontalieri.
 - *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad esempio in caso di incidenti);*
 - L'attuazione degli interventi previsti con la Variante Parziale al P.R.G. in oggetto non inciderà sui rischi per la salute umana e per l'ambiente relativamente alla situazione programmatica degli strumenti urbanistici generali vigenti
 - *entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
 - Le nuove superfici sia produttive sia residenziali risultano minimali rispetto al complesso di quelle esistenti ed avranno conseguentemente una rilevanza esclusivamente comunale.
 - *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - ✓ *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - ✓ *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - ✓ *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
 - Come si evince dalla consultazione della relazione del Documento Tecnico le aree oggetto della Variante Parziale al P.R.G. non presentano valori e vulnerabilità dovute a speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite e dell'utilizzo intensivo del suolo.
 - *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*
 - Gli INTERVENTI oggetto della Variante Parziale al P.R.G. non ricadono nell'ambito dei territori sottoposti all'art. 142, lett. c) del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e s. m. ed i..

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

EX ART. 20 L.R. 40/1999

INDICE

0. PREMESSA	1
1. CONTENUTO DELLA VARIANTE AL P.R.G. ED OBIETTIVI PRINCIPALI NEI CONFRONTI DELLE POSSIBILI MODIFICHE DELL'AMBIENTE	2
2. CARATTERISTICHE AMBIENTALI DI TUTTE LE AREE CHE POSSONO ESSERE SIGNIFICATIVAMENTE INTERESSATE DALLA VARIANTE AL P.R.G.	3
3. PROBLEMI AMBIENTALI RILEVANTI AI FINI DELLA VARIANTE AL P.R.G. CON SPECIFICA ATTENZIONE ALLE AREE SENSIBILI ED ALLE AREE URBANE	6
4. OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE DI CUI AL COMMA 1, ART. 20 DELLA L.R. 40/98 E S.M. ED I. PERSEGUITI NELLA VARIANTE AL P.R.G. E MODALITA' OPERATIVE ADOTTATE PER IL LORO CONSEGUIMENTO	8
5. PREVEDIBILI IMPATTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI E VALUTAZIONE CRITICA COMPLESSIVA DELLE RICADUTE POSITIVE E NEGATIVE SULL'AMBIENTE, DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.	9
6. ALTERNATIVE CONSIDERATE IN FASE DI ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.	10
7. MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E, OVE POSSIBILE COMPENSARE GLI IMPATTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALLA VARIANTE AL P.R.G.	11

0. PREMESSA

Come prescritto dai disposti dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m. ed i. la relazione che segue nasce dall'esigenza di definire la compatibilità ambientale degli interventi che verranno proposti con la presente Variante al P.R.G..

Per compatibilità ambientale si intende la coerenza e la congruità delle strategie e delle azioni previste da piani e programmi, nonché degli interventi previsti dai progetti, con gli obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente e della qualità della vita, di valorizzazione delle risorse, nel rispetto altresì delle disposizioni normative comunitarie, statali e regionali.

Al fine di evidenziare il conseguimento degli obiettivi di tutela ambientale stabiliti nell'ambito "degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali" le informazioni relative all'analisi di compatibilità sono quelle specificate nell'allegato F della L.R. di cui sopra; in particolare "l'analisi condotta valuta gli effetti, diretti ed indiretti, dell'attuazione del Piano o del Programma sull'uomo, la fauna, la flora, il suolo e il sottosuolo, le acque superficiali e sotterranee, l'aria, il clima, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale, il patrimonio storico, artistico e culturale e sulle loro reciproche interazioni."

L'analisi degli impatti ambientali dovrebbe articolarsi nelle due seguenti categorie:

- quella legata alla realizzazione dell'opera;
- quella legata all'esercizio delle attività che verranno insediate all'interno dell'area.

Nel nostro caso l'analisi relativa alla realizzazione dell'opera non è trattata in uno specifico capitolo in quanto gli interventi di nuova edificazione essendo di relativamente modeste dimensioni implicheranno limitate problematiche in fase di cantiere e la normativa del P.R.G. vigente già contiene le indicazioni necessarie per mitigare i possibili impatti negativi.

1. CONTENUTO DELLA VARIANTE AL P.R.G. ED OBIETTIVI PRINCIPALI NEI CONFRONTI DELLE POSSIBILI MODIFICHE DELL'AMBIENTE

La descrizione dello stato attuale della situazione urbanistica - ambientale delle aree individuate nella Variante al P.R.G. in elaborazione sono contenute nelle SCHEDE D'INTERVENTO allegate al presente DOCUMENTO TECNICO.

Nello specifico si tratta di aggiustamenti al vigente PRGC che coinvolgono aspetti legati alla classificazione delle aree, modifiche alla viabilità e al recepimento di proposte conseguenti all'approvazione del piano triennale delle alienazioni 2021 2022 2023 approvato con DCC n. 39 del 27.10.2021.

Tra i punti principali dalla Variante ricordiamo il ritorno all'originaria destinazione ad aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di una vasta area di proprietà comunale a ridosso di via Rosa, questo a seguito dell'abbandono da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto relativo ad un nuovo polo scolastico per l'infanzia.

Altro punto riguarda l'accoglimento di un'istanza finalizzata all'individuazione di un'area da destinarsi a campo sportivo polivalente a servizio della comunità di Valleandona oggi priva di tale struttura.

Viene, inoltre, accolta l'istanza della Provincia di Asti finalizzata alla realizzazione di una nuova palestra polivalente nell'area "ex cavallino rosso" adiacente a corso Palestro. L'intervento, finanziato con un apposito bando europeo, oltre che dotare la città di un nuovo spazio a servizio della scuola e delle numerose società sportive operanti sul territorio consentirà la riqualificazione dell'area oggi in condizione di fatiscenza in molte sue parti.

In un'ottica di ottimizzazione e di valorizzazione delle attività delle risorse esistenti è stata eliminata la viabilità di previsione che intendeva collegare C.so Venezia con Via dei Sellai; essa, infatti, oltre ad essere di difficile ed onerosa realizzazione penalizzava fortemente i lotti alla sua coerenza.

Si è operato una serie di puntuali mutamenti delle previsioni urbanistiche, i più significativi dei quali sono volti a soddisfare, proseguendo con gli orientamenti già presenti nelle Varianti Parziali 35 e 36, alcune richieste di riclassificazione di destinazione urbanistica; tali istanze sono descritte e motivate come conseguenza del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare e dell'incidenza che la tassazione IMU ha assunto per alcune fasce di proprietari.

Viene eliminata la previsione viabilistica che doveva collegare corso Torino con C.so Ivrea, l'eliminazione di questa previsione tiene conto che è già disponibile un tracciato agevole per raggiungere l'ospedale tramite il nuovo asse viario che collega strada ragazzi del '99 con corso Ivrea e strada Laverdina. Il tracciato viabile in questione risultava, inoltre, di difficile ed onerosa realizzazione in quanto, per sorvolare la linea ferroviaria Asti Chivasso ed il Corso Ivrea, avrebbe dovuto essere realizzato in viadotto.

Si è accolta, inoltre, una serie di rilievi inerenti attività produttive esistenti o in procinto di insediarsi che necessitano, al fine di svolgere al meglio la propria attività, di idonea destinazione produttiva caratterizzata da parametri confacenti alle esigenze delle destinazioni in essere. Tali modifiche, come già avvenuto in altre varianti, prevedono accorgimenti di natura tipologico e ambientale tali da armonizzare il loro corretto inserimento nel tessuto edificato esistente.

Viene nuovamente inserita in area produttiva e artigianale una vasta area oggi a destinazione Turistico ricettiva sul limitare di strada cascina Cauda a ridosso dell'autostrada Torino- Piacenza. Tale area era stata trasformata su richiesta della proprietà con la variante Parziale 14 al PRGC al fine di attuare un intervento a carattere ricettivo la cui attuazione però non si è mai concretizzata.

Infine, viene accolta una proposta di concertazione volta ad individuare una nuova area edificabile ricompresa tra strada Valgera e il PEEP di corso Casale.

In conseguenza di quanto sopra affermato la situazione esistente non subirà particolari modifiche ambientali e pertanto l'obiettivo principale "nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente" sarà quello di migliorare la situazione esistente anche alla luce delle disposizioni contenute nei Piani sovraordinati.

2. CARATTERISTICHE AMBIENTALI DI TUTTE LE AREE CHE POSSONO ESSERE SIGNIFICATIVAMENTE INTERESSATE DALLA VARIANTE AL P.R.G.

Come sopra specificato la Variante al P.R.G. riguarda interventi puntuali localizzati in diverse parti del territorio comunale che qui di seguito vengono esaminati in relazione alle caratteristiche ambientali omogenee.

Gli interventi di cui sopra risultano essere o completamenti interstiziali del tessuto urbanizzato o direttamente marginali ad esso, non interessano immobili di valore storico, artistico ed ambientale e non interessano aree agricole di pregio o sulle quali sia in atto una coltivazione specializzata, nello specifico:

Da un punto di vista geomorfologico ed idrologico tutti gli interventi risultano localizzati in aree sicure secondo quanto prescritto dalla Variante Strutturale di adeguamento alla C.P.G.R. 7/LAP/96 ed al P.A.I. approvata con D.G.R. n. 7-3608 del 28.03.2012 e successive integrazioni; la "RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA" redatta dal tecnico incaricato allegata alla Variante riguarda solo gli INTERVENTI 8, 9, 15 e 16 che prevedono incrementi volumetrici o che interessano nuove superfici utilizzabili.

Da un punto di vista acustico tutti gli interventi non creano accostamenti critici e pertanto sono ammissibili con il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio comunale, redatto ai sensi della legge quadro 447/95 e della Legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000 ed approvato con DCC n° 71 del 30.06.2005 e successivamente aggiornato con DCC n° 29 del 26.05.2016; allegata alla Variante è stata predisposta apposita "RELAZIONE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA", a firma di professionista abilitato, attestante l'inesistenza di accostamenti critici, secondo la normativa di settore, degli interventi proposti.

Intervento n. 1

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto, l'edificio e l'area pertinenziale risultano inserite in un contesto residenziale fittamente edificato.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondario essendo compresa in un ampio comprensorio di aree residenziali.

Intervento n. 2

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'edificio e l'area pertinenziale risultano inserite in un contesto rurale a bassa edificazione.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 3

In riferimento allo stato di fatto degli insediamenti e dei relativi vincoli con particolare riferimento ai complessi ed agli immobili di valore storico - artistico ed ambientale l'area risulta essere compresa nel Centro Storico.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 4

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto fittamente edificato.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 5

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'edificio e l'area pertinenziale risultano inserite in un contesto rurale a bassa edificazione.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 6

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto residenziale fittamente edificato.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 7

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto residenziale fittamente edificato.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 8

Dal punto di vista della classificazione geologica in ambito di P.R.G.C., nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica (cartografia geologica redatta per la Verifica di Compatibilità Idraulica ed Idrogeologica al P.A.I., attualmente vigente nel territorio comunale), l'area in esame è compresa nella classe di pericolosità II.

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli forestali ed estrattivi l'area interessata dalla Variante risulta a seminativo di basso reddito ed inserita in un contesto rurale a bassa edificazione.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primarie.

Intervento n. 9

Dal punto di vista della classificazione geologica in ambito di P.R.G.C., nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica (cartografia geologica redatta per la Verifica di Compatibilità Idraulica ed Idrogeologica al P.A.I., attualmente vigente nel territorio comunale), l'area in esame è compresa prevalentemente nella classe di pericolosità II.

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto, l'edificio e l'area pertinenziale risultano inserite in un contesto a servizi residenziale fittamente edificato.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 10

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto fittamente edificato.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 11

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli forestali ed estrattivi l'area inserita in un contesto produttivo risulta coltivata a seminativo di basso reddito.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area non risulta urbanizzata.

Intervento n. 12

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto di rada edificazione.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 13

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto produttivo fittamente edificato.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 14

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto produttivo di rada edificazione.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta carente delle opere di urbanizzazione primarie.

Intervento n. 15

Dal punto di vista della classificazione geologica in ambito di P.R.G.C., il sito in esame è compreso nelle classi di pericolosità IIIb ma oggetto di interventi di messa in sicurezza.

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto produttivo di fitta edificazione.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Intervento n. 16

Dal punto di vista della classificazione geologica in ambito di P.R.G.C., nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica (cartografia geologica redatta per la Verifica di Compatibilità Idraulica ed Idrogeologica al P.A.I., attualmente vigente nel territorio comunale), l'area in esame è compresa nella classe di pericolosità II.

Da un punto di vista dell'uso del suolo in atto l'area risulta inserita in un contesto residenziale di edificazione marginale.

In riferimento alle dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

3. PROBLEMI AMBIENTALI RILEVANTI AI FINI DELLA VARIANTE AL P.R.G. CON SPECIFICA ATTENZIONE ALLE AREE SENSIBILI ED ALLE AREE URBANE

Come enunciato in precedenza le aree interessate dalla Variante, essendo inserite in contesti a carattere urbano o limitrofi ad edificati esistenti, non hanno particolari caratteristiche di pregio ambientale ad esclusione dell'INTERVENTO 2 ricadente nel Centro Storico e non presentano problematiche geologiche e acustiche rilevanti.

Ribadendo quanto già affermato e cioè che non è necessaria l'analisi relativa alla realizzazione dell'opera in quanto gli interventi di nuova edificazione essendo di modeste dimensioni implicheranno limitatissime problematiche in fase di cantiere, qui di seguito vengono verificate le problematiche ambientali ai fini della Variante al P.R.G.

Aria: per le modeste caratteristiche degli interventi e per la loro localizzazione sparsa sul territorio l'inquinamento atmosferico non subirà variazioni quantificabili rispetto alla situazione esistente.

Giudizio sintetico: NON RILEVANTE

Acqua: premesso che la normativa del P.R.G. contiene già le prescrizioni necessarie ad affrontare le problematiche idriche in fase di realizzazione di tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione precisando che:

- dovrà essere compiuta un'adeguata valutazione dello smaltimento delle acque meteoriche;
- la realizzazione delle aree esterne di sosta dovrà avvenire con sistemi di pavimentazione drenanti;
- dovrà essere previsto il riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche;
- una particolare attenzione dovrà essere posta per la gestione dei rifiuti e per l'uso di sostanze e materiali che possano determinare un impatto sul terreno;

In definitiva le più approfondite analisi da condurre in sede di rilascio di permesso di costruire permetteranno di migliorare, in molti casi, la situazione esistente attraverso un più attento smaltimento delle acque ed il loro riutilizzo.

Giudizio sintetico: LEGGERMENTE POSITIVO

Suolo: gli interventi orograficamente pianeggianti non implicano particolari sistemazioni del terreno e come precedentemente affermato non esistono rilevanti problematiche sulla possibilità di inquinamento del suolo e della sottostante falda acquifera anche se, a livello normativo, sono già state indicate soluzioni tecniche atte a migliorare il drenaggio dell'acqua piovana e al suo eventuale riutilizzo; per gli interventi orograficamente collinari oltre alle indicazioni di cui sopra il P.R.G. vigente prescrive, quando inevitabile la costruzione di muri di sostegno e l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.

Giudizio sintetico: NON RILEVANTE

Rumore: in relazione all'attuale classificazione acustica non esistono problemi di compatibilità come esplicitato nello specifico studio di settore allegato alla Variante.

Giudizio sintetico: NON RILEVANTE

Traffico: la modifica e soppressione di alcune strade non avranno impatti significativi in questa componente.

Giudizio sintetico: NON RILEVANTE

Flora e Fauna: per le modeste caratteristiche degli interventi e per la loro localizzazione sparsa sul territorio non si avranno impatti significativi in questa componente.

Giudizio sintetico: NON RILEVANTE

Rifiuti: non esistono problematiche in questo campo in quanto quasi tutti gli interventi sia produttivi e sia residenziali non apportano ulteriori rilevanti carichi alla gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi.

Giudizio sintetico: NON RILEVANTE

Popolazione: i punti di forza di questa variante si possono sintetizzare con:

- l'eliminazione di previsioni incongrue relative alla viabilità;
- il riordino di spazi pubblici scarsamente utilizzati e la previsione di un'importante struttura per lo sport;
- la concretizzazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 avvenuta con D.C.C. 39 del 27.10.2021; infatti attraverso una serie di alienazioni di un patrimonio pubblico inutilizzato e di costosa manutenzione l'Amministrazione intende incentivare un processo di rigenerazione urbana in concerto con le potenzialità del mercato privato.
- l'accoglimento di determinate istanze presentate dai privati relative agli impianti produttivi.

fanno sì che la Variante abbia valenze altamente positive.

Giudizio sintetico: MOLTO POSITIVO

Paesaggio e patrimonio storico: come precisato precedentemente affermato il solo INTERVENTO n.2 interessa solo marginalmente il patrimonio storico e gli altri interventi non interessano da un punto di vista paesaggistico.

Giudizio sintetico: NON RILEVANTE

Riassumendo si può rilevare come gli interventi non creino particolari aspetti negativi rispetto alla situazione esistente ma il giudizio molto positivo inerente alla componente popolazione corrisponde appieno alle finalità che l'Amministrazione si è proposta con la redazione di questa Variante al P.R.G.

4. OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE DI CUI AL COMMA 1, ART. 20 DELLA L.R. 40/98 E S.M. ED I. PERSEGUITI NELLA VARIANTE AL P.R.G. E MODALITA' OPERATIVE ADOTTATE PER IL LORO CONSEGUIMENTO

Dall'esame delle problematiche espresse precedentemente, relativamente a quanto disposto nel comma 1 dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m. ed i. , la presente Variante al P.R.G. sarà redatta in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale stabilite nell'ambito degli accordi internazionali delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali e sarà studiata ed organizzata sulla base di analisi di compatibilità ambientale.

Premesso che gli obiettivi di tutela ambientale e le relative modalità operative sono contenute già nelle norme di attuazione del P.R.G. vigente e troveranno applicazione nei sottoelencati interventi:

- la concretizzazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 avvenuta con D.C.C 39 del 27.10.2021; infatti attraverso una serie di alienazioni di un patrimonio pubblico inutilizzato e di costosa manutenzione l'Amministrazione intende incentivare un processo di rigenerazione urbana in concerto con le potenzialità del mercato privato.
- l'eliminazione di previsioni incongrue relative alla viabilità;
- il riordino di spazi pubblici scarsamente utilizzati e la previsione di un importante struttura per lo sport;
- l'accoglimento di determinate istanze presentate dai privati relative agli impianti produttivi.

5. PREVEDIBILI IMPATTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI E VALUTAZIONE CRITICA COMPLESSIVA DELLE RICADUTE POSITIVE E NEGATIVE SULL'AMBIENTE, DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

I precedenti capitoli hanno analizzato i prevedibili impatti ambientali significativi e gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire.

Sinteticamente la valutazione critica delle ricadute positive e negative sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante al P.R.G. è qui di seguito esplicitata.

Ricadute positive:

- l'alienazione di strutture pubbliche dal costo manutentivo elevato ed il loro inserimento nel mercato privato, a parere dell'Amministrazione, dovrebbe innescare un positivo processo di rigenerazione urbana;
- Il regime vincolistico imposto dal P.R.G. relativamente alla viabilità non ha alcun senso se non accompagnato da una concreta volontà di realizzazione delle opere e pertanto l'eliminazione di previsioni obsolete riconsegna ai privati possibilità edificatorie attualmente comprese;
- la rilocalizzazione di alcune aree a standard favorirà la ridistribuzione delle funzioni sul territorio consentendo la massima accessibilità e pari opportunità ai cittadini; inoltre permetterà di garantire agli abitanti la presenza di servizi essenziali allo sviluppo della comunità locale e migliorerà il rapporto esistente tra servizi, ambiente e qualità urbana;
- gli interventi nel settore produttivo, oltre a soddisfare istanze di privati cittadini, agiscono in un settore attualmente in crisi la cui rigenerazione è uno degli obiettivi più importanti dell'Amministrazione;

Ricadute negative:

- o la limitata portata degli interventi porta ad affermare sostanzialmente che la variante non ha ricadute negative sul territorio.

6. ALTERNATIVE CONSIDERATE IN FASE DI ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

La natura stessa della Variante è tale da escludere, in via prioritaria, alternative plausibili in quanto nasce dal soddisfacimento di specifiche richieste di privati e da esigenze di gestione pubblica del territorio.

In questa fase programmatica, non sono state valutate possibilità alternative che creino minori impatti ambientali sulle singole componenti, minor consumo di risorse e possibili benefici nel settore economico in quanto le aree in questione:

- non risultano caratterizzate da particolare interesse ambientale, storico, architettonico e paesistico;
- non sono comprese in ecosistemi da tutelare;
- sono compromesse dall'edificazione esistente o sono inserite in abitati consolidati e complessivamente dotate di tutte le opere di urbanizzazione.

Per le motivazioni di cui sopra l'opzione zero appare del tutto impropria se non addirittura controproducente da un punto di vista socio – economico e amministrativo.

7. MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E, OVE POSSIBILE COMPENSARE GLI IMPATTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALLA VARIANTE AL P.R.G.

In riferimento alle problematiche ambientali trattate le precedenti varianti hanno già introdotto norme atte a mitigare l'impatto delle costruzioni che verranno insediate sull'intero territorio come esplicitato qui di seguito:

Aria: l'esigua entità degli interventi non necessita di ulteriori prescrizioni essendo sufficienti già quelle contenute nelle N.d.A. del P.R.G. vigente.

Acqua: gli interventi edificatori previsti nella presente Variante dovranno rispettare la normativa del P.R.G. vigente che si basa principalmente sulle seguenti prescrizioni e attenzioni:

- un'adeguata valutazione dello smaltimento delle acque meteoriche;
- la realizzazione delle aree esterne di sosta con sistemi di pavimentazione drenanti;
- il riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

Suolo: nella normativa di piano è stata già introdotta la necessità di valutare quali provvedimenti debbano essere adottati al fine di impedire infiltrazioni di inquinanti nelle falde sottostanti e di diminuire significativamente il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.

Rumore: premesso che non esistono problematiche di incompatibilità acustica lo studio specifico allegato al progetto preliminare della Variante ha approfondito la materia rilevando eventuali necessità di prescrizioni particolari.

Traffico: la modestia quantitativa degli interventi non necessita di ulteriori prescrizioni essendo sufficienti già quelle contenute nelle N.d.A. del P.R.G. vigente.

Rifiuti: la modestia quantitativa degli interventi non necessita di ulteriori prescrizioni essendo sufficienti già quelle contenute nelle N.d.A. del P.R.G. vigente.

Paesaggio e patrimonio storico: il rispetto della legislazione nazionale, quella regionale e nello specifico le N.d.A. del P.R.G. vigente, così come integrate con le disposizioni contenute nel P.T.P. garantiranno ulteriormente l'inserimento paesaggistico degli interventi edificatori.

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

INDICE

GENERALITA'	1
COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI	7

GENERALITA'

Il PTR definisce gli indirizzi generali e settoriali di pianificazione del territorio della Regione e provvede al riordino organico dei piani, programmi e progetti regionali di settore. Il PTR individua i caratteri territoriali e paesistici e gli indirizzi di governo del territorio.





In conseguenza della sua valenza paesistica e ambientale il PTR contiene vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali. In concreto il PTR individua le aree di tutela per le quali non sono possibili interventi che ne alterino le caratteristiche, gli interventi ammessi, le limitazioni per particolari trasformazioni e le azioni strategiche per le quali bisogna attivare concrete iniziative di progettazione.

Il PTR rappresenta, in sintesi, il documento per determinare le regole per il governo delle trasformazioni territoriali in un quadro di coerenze definite e di obiettivi specificati.

La Figura seguente riporta un estratto della Tavola di progetto.

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana






-  Metropolitano
-  Superiore
-  Medio
-  Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)











TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

-  Valorizzazione del territorio
-  Risorse e produzioni primarie
-  Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
-  Trasporti e logistica di livello sovralocale
-  Turismo





Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

 Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

-  Alessandrino: chimica sostenibile
-  Astigiano: agroalimentare
-  Biellese: tessile
-  Canavese: information & communication technology, biotecnologie e biomedicale
-  Cuneese: agroalimentare
-  Novarese: chimica sostenibile
-  Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccatronica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information & communication technology
-  Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
-  Verbanio Cusio Ossola: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
-  Vercellese: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Corridoio internazionale
-  Corridoio infraregionale
-  Diretrice di interconnessione extraregionale



Aeroporto di rilevanza internazionale



Altri aeroporti



Ferrovia



Ferrovia ad alta velocità



Autostrada



Strada statale o regionale



Strada provinciale



Potenziamento di infrastrutture esistenti



Infrastrutture ferroviarie in progetto



Infrastrutture stradali in progetto





Polo logistico



Polo logistico integrato

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

 Aree turisticamente rilevanti

 Comprensori sciistici di rilevanza regionale


BASE CARTOGRAFICA

 Limite regionale

 Limite provinciale

 Limite comunale

 Idrografia principale

 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

 Area urbanizzata

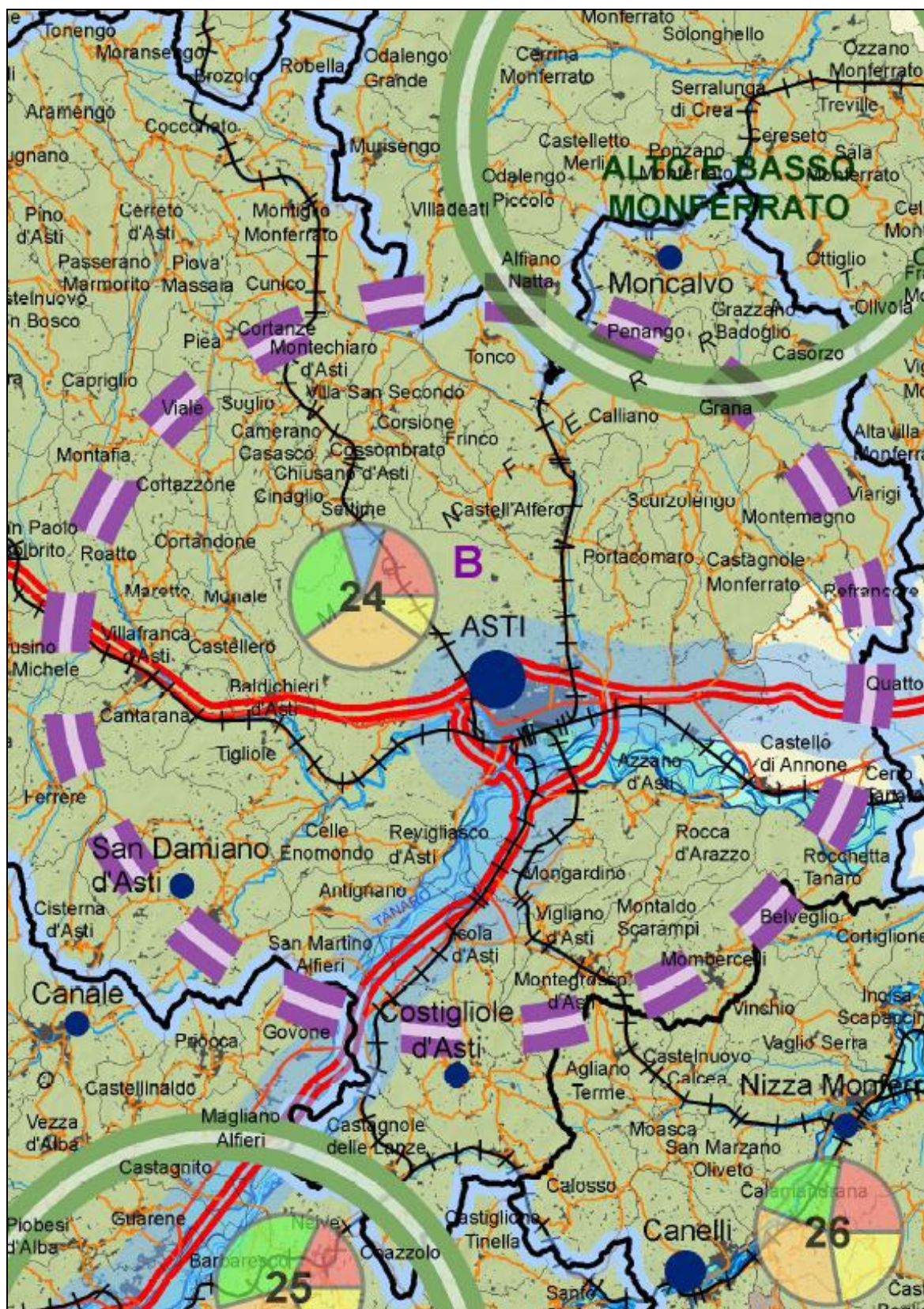
 Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale

Altimetria

 Territori di pianura (fonte ISTAT)

 Territori di collina (fonte ISTAT)

 Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)



Il Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, prevede il totale rinnovo dei contenuti, degli strumenti e delle politiche territoriali del vigente PTR. Esso identifica la seguente gerarchia strumentale:

- Quadro di governo del territorio (Qgt): definito il contenitore degli strumenti, costituisce il riferimento per l'interazione e la copianificazione con gli enti locali, garantendo l'organicità dei processi decisionali. Il Qgt contiene 3 distinti strumenti:
 - Il Documento strategico territoriale (Dst): ha prevalente contenuto di carattere socio-economico e territoriale per la Governance nell'ambito di visioni, obiettivi e politiche coordinate,

delle programmazioni e pianificazioni di tutti i settori, dei progetti integrati regionali e transregionali, della progettualità dello sviluppo locale;

- Il Piano territoriale regionale (Ptr): rappresenta il riferimento, anche normativo, per la pianificazione alle diverse scale; al suo interno sono esplicitati, i fattori, i valori, le limitazioni e le relazioni di lunga durata che condizionano i processi di trasformazione. Il Ptr è lo strumento che interpreta la struttura dell'intero territorio, riconosce gli elementi ecologici, paesaggistici, culturali, socioeconomici, insediativi, infrastrutturali e urbanistici caratterizzanti le varie parti del territorio regionale e individua le potenzialità che possono derivare dalle loro interazioni e sinergie
- Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), che garantisce il rispetto prioritario del patrimonio paesaggistico
- Il nuovo Ptr basa la sua analisi conoscitiva ed interpretativa del territorio sul Quadro di riferimento strutturale (Qrs):
 - Analizza le componenti "patrimoniali" costituite da quanto di materiale e immateriale sia depositato sul territorio e lo caratterizza durevolmente, come risultato di processi di medio e lungo periodo
 - Considera le dinamiche in atto e le progettualità territoriali e settoriali in relazione alle regole di trasformazione di lungo periodo proprie dei vari territori
 - Individua i sistemi territoriali e funzionali di livello regionali come "Ambiti territoriali sovracomunali nei quali si integrano la dimensione ambientale, quella sociale e quella economica ed esprimono sistemi di creazione del valore"
 - Riconosce le reti di connessione materiale (infrastrutture) e intangibili (funzionali, organizzative, pattizie) che legano tra loro i luoghi e i soggetti pubblici e privati ai vari livelli del territorio

Il territorio regionale è analizzato secondo una logica scalare. Si parte dal livello dei sistemi locali per passare ai quadranti e alle province fino alle reti che a livello regionale e sovra regionale connettono i sistemi territoriali regionali tra loro e con quelli sovra regionali.

A livello provinciale vengono identificati gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale.

Gli AIT sono costituiti da insiemi di Comuni gravitanti su un centro urbano principale e rappresentano ambiti ottimali per la pianificazione strutturale locale, per costruire processi di copianificazione e strategie di sviluppo condivise. A questa scala vengono evidenziate le relazioni di prossimità tra fatti, azioni e progetti che coesistono ed interagiscono negli stessi luoghi.

Il comune di Asti è ricompreso nell'AIT n. 24 ASTI sub-ambito 24.1, che occupa la vasta conca collinare, percorsa longitudinalmente dal Tanaro, posta tra alto e basso Monferrato. La città di Asti occupa una posizione centrale nel vasto fondovalle del fiume ed è il centro di gravitazione dell'area. La popolazione (163.839 abitanti) si concentra lungo l'asse centrale del Tanaro e per il resto è distribuita tra un gran numero di piccoli comuni, con un'elevata percentuale di abitanti in case sparse e nuclei. La densità demografica di questi comuni rurali è piuttosto bassa, ma aumenta nella zona di contatto (e di parziale sovrapposizione) con gli Ait di Torino e di Chieri, per effetto del riversamento periurbano della metropoli. La risorsa primaria principale è costituita dai suoli agrari, utilizzati soprattutto a vigneto e seminativo. L'agricoltura è, assieme alle macchie boschive, all'insediamento sparso tradizionale e ai castelli, la principale componente di un paesaggio collinare di pregio. Esso è una delle attrattive turistiche, con l'eno-gastronomia e con il ricco patrimonio storico architettonico e urbanistico, che ha nel centro storico di Asti il suo punto forte. La città occupa una posizione di prim'ordine nella rete infrastrutturale regionale (ferrovia Torino-Genova e altre linee secondarie, autostrada A21 e quella per Cuneo in costruzione). Ha una buona dotazione di industria manifatturiera, che, se si esclude l'importante settore agro-alimentare, deriva soprattutto dal decentramento da Torino e appartiene principalmente al settore meccanico, elettromeccanico e alla filiera dell'auto, tutti settori soggetti a una certa instabilità, dovuta anche al debole radicamento locale. Il buon livello funzionale urbano e la presenza di numerose imprese hanno inoltre indotto lo sviluppo di servizi specializzati per la produzione, la gestione aziendale e i trasporti; di attività fieristiche; di manifestazioni culturali; di attività di formazione e di ricerca. In particolare è ampia la gamma delle scuole medie superiori e sono presenti corsi dell'Università di Torino e del Piemonte Orientale.

Il sistema insediativo di Asti, centro principale, è andato espandendosi in maniera arteriale lungo le principali infrastrutture (la A21 Torino-Piacenza, le statali verso Casale Monferrato, Chivasso, Alba e Nizza Monferrato) con un tessuto edificato a piccoli lotti fortemente disperso. Tale processo di espansione lungo gli assi viari caratterizza anche i centri minori e collinari dell'ambito.

Le previsioni di espansione residenziale seguono questo solco e si ritrovano per la maggior parte

disperse sul territorio o lungo gli assi infrastrutturali nelle vicinanze dei centri consolidati. Sono rari i casi di aree di ampliamento a compattamento dell'esistente (Villanova d'Asti).

Anche le espansioni di aree produttive sono localizzate lungo gli assi viari e ferroviari e le maggiori superfici si riscontrano nel comune di Asti (verso Casale Monferrato, verso Chivasso e lungo la A21 Torino-Piacenza), a Villanova d'Asti, Valfenera, Dusino San Michele, Vigliano e Montegrosso d'Asti, Mombercelli, Castell'Alfero e Calliano.

Le relazioni internazionali di più vasto raggio (Europa, Stati Uniti) fanno capo alle imprese produttrici di vini DOC e DOCG. Va segnalata la domanda di riconoscimento da parte dell'UNESCO dei vigneti astigiani come patrimonio dell'umanità (paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte).

Le relazioni con la Macroregione del Nord Ovest e con la macroarea padana sono consolidate attraverso la partecipazione alla Fondazione delle Province del Nord Ovest e al tavolo interregionale dell'Adria Po Valley.

Inoltre Asti e il suo territorio hanno consolidato una funzione di cerniera tra l'Alessandrino, l'Albese e l'area metropolitana di Torino, ai quali si legano diversi settori della sua economia (industria, manifestazioni fieristiche e culturali, viti-vinicoltura, trasporti, turismo).

La programmazione locale (PTC provinciale 2004, piano strategico di Asti25, PISL 2005 ecc.) individua linee di sviluppo rivolte a una valorizzazione delle dotazioni territoriali all'insegna dell'ambiente, della cultura, della ricerca e dell'innovazione. In questa direzione si colloca l'istituzione di corsi universitari in tecnologie alimentari per la ristorazione ad Asti. Un altro argomento forte è quello della posizione nodale, destinata a trasformare Asti da luogo di transito a nodo articolato di una rete multimodale. A ciò concorrono il completamento dell'autostrada Asti – Cuneo e il recupero, sotto forma di sistema metropolitano, delle linee ferroviarie secondarie che uniscono Asti a Alba, Nizza Monferrato, Canelli, Chivasso, Casale M. Questa rete, oggi sottoutilizzata, innervando il territorio collinare e connettendolo con le grandi direttrici ferroviarie interne ed esterne, potrebbe contribuire alla rivitalizzazione di ampie zone rurali in declino e alla valorizzazione del loro patrimonio insediativo.

A livello urbano le maggiori trasformazioni sono incentrate sul progetto Movicentro, teso soprattutto a un miglioramento dell'accessibilità alle aree centrali. Altro progetto importante è quello del potenziamento del polo universitario in relazione alle esigenze di ricerca e formazione locali, affiancato da una scuola di restauro dei beni architettonici. Questi ed altri progetti – tra cui la creazione di un "marchio del territorio" – vanno nella direzione di rafforzare il ruolo urbano dell'Ait, distribuendone le ricadute insediative sul territorio nella forma di una città diramata, in alternativa alla concentrazione nell'area centrale e alla dispersione a corona attorno ad essa.

L'ambito non coincide completamente con le aree nelle quali sono stati attivati i programmi di sviluppo locale oggetto di analisi. Sono in atto alcuni programmi integrati di sviluppo locale che vedono il coinvolgimento di realtà comunali appartenenti agli Ait di Canelli-Nizza, Chivasso, Chieri, Casale Monferrato e Alba e gli conferiscono una valenza di polo progettuale regionale. In Generale si deduce che alcuni comuni dell'ambito, in particolare quelli collinari, si aggregano con una certa ricorrenza per promuovere progetti integrati e presentano anche una significativa esperienza. Una possibile criticità è però rappresentata dalla debole partecipazione degli attori privati alle iniziative. Gli obiettivi principali che guidano le strategie in atto sono rivolti allo sviluppo dell'agricoltura e del turismo, nonché alla riconversione industriale. Lo scenario che traspare è quello della costruzione di un sistema che sia in grado di trasformare le radici e le tradizioni portando innovazione nella filiera agroalimentare e vitivinicola, appoggiandosi ai saperi e produzioni territoriali (in particolare della filiera vinicola) per dar vita ad un polo di innovazione della filiera, con annessi aspetti culturali e turistici e paesaggistici (candidatura a patrimonio UNESCO e circuito museale).

Oltre a programmi di sviluppo di tipo sovracomunale, esistono anche numerose iniziative che riguardano singoli comuni. Una simile prospettiva è anche quella perseguita dal Piano strategico di Asti che riguarda il solo comune centrale.

Le linee progettuali sopra richiamate puntano a una maggior integrazione delle componenti strutturali tradizionali (agricoltura, industria, rete dei trasporti, servizi urbani ecc) con quelle attinenti la società della conoscenza e la valorizzazione del patrimonio storico e ambientale: scuole, università, ospedale, ricerca, capitale sociale cognitivo, manifestazioni, fiere, prodotti tipici, turismo culturale e rurale. Queste reti di interazioni positive vanno messe in relazione con la posizione geografica e la funzione di cerniera dell'Ait a scala regionale di cui s'è detto, quindi inserite in circuiti e filiere che possono estendersi, a seconda dei casi, all'area metropolitana, alle Langhe e all'Alessandrino. Interazioni negative che richiedono un particolare controllo sono quelle tra insediamenti, infrastrutture, rischio idrogeologico (alluvioni del Tanaro, instabilità dei versanti collinari) e compromissioni ambientali e paesaggistiche nelle aree rurali investite da processi di valorizzazione immobiliare e di espansione insediativa scarsamente controllata.

AMBITI			COMUNI
n°	Denominazione	Gerarchia urbana	Comuni di appartenenza
24	ASTI	Livello superiore: Asti Livello inferiore: San Damiano d'Asti Costigliole d'Asti Moncalvo	ASTI, Costigliole d'Asti, Moncalvo, San Damiano d'Asti, Albugnano, Antignano, Aramengo, Azzano d'Asti, Baldichieri d'Asti, Berzano San Pietro, Buttigliera d'Asti, Calliano, Camerano Casasco, Cantarana, Capriglio, Casorzo, Castagnole delle Lanze, Castagnole Monferrato, Castell'Alfero, Castellero, Castello di Annone, Castelnuovo Don Bosco, Cellarengo, Celle Enomondo, Cerreto d'Asti, Cerro Tanaro, Chiusano d'Asti, Cinaglio, Cisterna d'Asti, Coazzolo, Cocconato, Corsione, Cortandone, Cortanze, Cortazzone, Cossombrato, Cunico, Dusino San Michele, Ferrere, Frinco, Grana, Grazzano Badoglio, Isola d'Asti, Mareto, Mombercelli, Monale, Moncucco Torinese, Mongardino, Montafia, Montaldo Scarampi, Montechiaro d'Asti, Montegrosso d'Asti, Montemagno, Moransengo, Passerano Marmorito, Penango, Piea, Pino d'Asti, Piovà Massaia, Portacomaro, Refrancore, Revigliasco d'Asti, Roatto, Robella, Rocca d'Arazzo, Rocchetta Tanaro, San Martino Alfieri, San Paolo Solbrito, Scurzolengo, Settime, Soglio, Tigliole, Tonco, Tonengo, Valfenera, Viale d'Asti, Viarigi, Vigliano d'Asti, Villanova d'Asti, Villafranca d'Asti, Villa San Secondo, Montiglio Monferrato

AIT n. 24 ASTI:

- 24.1 Asti, Baldichieri d'Asti, Calliano, Castell'Alfero, Portacomaro
- 24.2: Castello di Annone, Cerro Tanaro, Refrancore, Rocchetta Tanaro
- 24.3: Azzano d'Asti, Isola d'Asti, Mombercelli, Mongardino, Montaldo Scarampi, Montegrosso d'Asti, Rocca d'Arazzo, Vigliano d'Asti
- 24.4: Castagnole delle Lanze, Coazzolo, Costigliole d'Asti
- 24.5: Antignano, Celle Enomondo, Cisterna d'Asti, Revigliasco d'Asti, San Damiano d'Asti, San Martino Alfieri, Tigliole
- 24.6: Cantarana, Castellero, Cortandone, Ferrere, Mareto, Monale, Roatto, Villafranca d'Asti
- 24.7: Cellarengo, Dusino San Michele, San Paolo Solbrito, Valfenera, Villanova d'Asti
- 24.8: Camerano Casasco, Chiusano d'Asti, Cinaglio, Corsione, Cortanze, Cortazzone, Cossombrato, Frinco, Montafia, Montechiaro d'Asti, Piea, Settime, Soglio, Tonco, Viale d'Asti, Villa San Secondo
- 24.9: Albugnano, Aramengo, Berzano di San Pietro, Buttigliera d'Asti, Capriglio, Castelnuovo Don Bosco, Cerreto d'Asti, Moncucco Torinese, Passerano Marmorito, Pino d'Asti
- 24.10: Cocconato, Cunico, Montiglio Monferrato, Moransengo, Piovà Massaia, Robella, Tonengo
- 24.11: Casorzo, Grana, Grazzano Badoglio, Moncalvo, Penango
- 24.12: Castagnole Monferrato, Montemagno, Scurzolengo, Viarigi

Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono state declinate a livello di AIT in tematiche settoriali di rilevanza territoriale come segue:

- valorizzazione del territorio;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

La scheda che segue evidenzia le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste nei diversi AIT.

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico-architettonico (centro storico di Asti, castelli, percorso del Romanico). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale e implementazione del Piano di gestione del Tanaro. Riduzione dell'inquinamento delle acque superficiali. Governo della superficie boscata semi-naturale. Controllo della dispersione urbana, specie nel periurbano del capoluogo. Regolazione degli interventi nelle aree collinari, recupero di aree dismesse e siti da bonificare. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA. Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale come sistema di mobilità parametropolitano. Potenziamento di Asti come polo per la formazione scolastica superiore e universitaria in specie nel settore viti-vinicolo, turistico, alberghiero e del restauro. Asti come centro di aggregazione della progettualità locale sovracomunale, coordinata con quella degli AIT di Casale Monferrato, Chieri, Bra, Alba e Canelli.</p>
Risorse e produzioni primarie	<p>Produzioni viti-vinicole e casearie tipiche integrate nel sistema Astigiano-Monferrato-Langhe. Produzione di energia elettrica e termica da biomasse vegetali. Zootecnia integrata nel sistema cuneese. Valorizzazione della vocazione tartufigena.</p>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	<p>Integrazione nel sistema metropolitano dei settori industriali presenti. Agroindustria viti-vinicola integrata con il sistema Canelli e Alba (polo agroalimentare).</p>
Trasporti e logistica	<p>Logistica di distretto, specie per la produzione viti-vinicola dell'intera area collinare, valorizzando la posizione centrale di Asti e la sua nodalità ferroviaria e autostradale. Valorizzazione delle reti ferroviarie secondarie (linee tratta Casale-Chivasso).</p>
Turismo	<p>Valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico, integrata con viti-vinicoltura e enogastronomia, fiere, manifestazioni, beni culturali e organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Casale Monferrato, Acqui, Alba (area della candidatura Unesco). Connessione con fiere, recupero delle linee ferroviarie secondarie e produzione vitivinicola.</p>

COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si riportano nel seguito le argomentazioni in merito alla coerenza delle azioni previste nella presente variante con gli indirizzi e le direttive, ove pertinenti, previste nel PTR.

Art. 16 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e le attività produttive connesse	Non pertinente: la presente variante non interviene su aree destinate ad attività produttive connesse con la valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale e paesaggistico.
Riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di inclusione sociale, sviluppo economico e rigenerazione delle aree dismesse e degradate	Non pertinente: la presente variante non interviene su aree dismesse e degradate
Recupero e riqualificazione di aree degradate in territori rurali (insediamenti industriali dismessi, cave, depositi, discariche, ecc.)	Non pertinente: la presente variante non interviene su aree dismesse e degradate
Contenimento dell'edificato frammentato e disperso che induce una crescente dequalificazione del paesaggio modificandone in modo diffuso i connotati tradizionali	L'unica nuova area residenziale è stata scelta ai margini del tessuto edificato al fine di contenere la frammentazione degli insediamenti

Art. 18. La riqualificazione dell'ambiente urbano

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
La pianificazione locale recepisce ed approfondisce le indicazioni/prescrizioni del piano territoriale provinciale e, in sede di valutazione ambientale, quantifica le dotazioni ecologico-ambientali esistenti nel territorio considerato e definisce gli obiettivi qualitativi da raggiungere nei diversi ambiti urbani con l'attuazione del piano.	La presente procedura di assoggettabilità alla V.A.S. definisce un quadro di coerenza con le indicazioni/prescrizioni del Piano Territoriale Provinciale.

Art. 19. I centri storici

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Gli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, in coerenza con il PPR, garantiscono, oltre alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione anche con riferimento all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, terziarie e di servizio, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici e degli spazi di antica formazione	L'INTERVENTO 3, localizzato nel Centro Storico è dimensionalmente e qualitativamente irrilevante; pertanto si può considerare che la Variante non influenzi tale Indirizzo.
DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
Perimetrazione dei centri storici e degli ambiti di interesse storico e artistico, a partire dall'individuazione già presente nelle perimetrazioni urbanistiche vigenti	Nel vigente strumento urbanistico il Centro Storico è perimetrato
Schedatura delle unità edilizie ricomprese in tali perimetrazioni, finalizzata a documentare le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di	Non pertinente.

modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento della classificazione di valore.	
Definizione di una normativa edilizia (modalità di intervento, tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ecc.), coerente con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici.	Il vigente strumento urbanistico è già coerente con la presente direttiva
Definizione di criteri e indirizzi volti a razionalizzare la circolazione e l'individuazione di spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto dei centri storici valorizzando la mobilità intermodale	Alcuni argomenti della variante riguardano modifiche alla viabilità, tese appunto a razionalizzare la circolazione ma al di fuori del Centro Storico.

Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici

DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
La pianificazione locale non deve prevedere nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso, sviluppi a carattere lineare lungo gli assi stradali o protondimenti edificati all'interno delle aree agricole; in questa logica i piani locali dovranno definire soluzioni che configurino il compattamento della forma degli insediamenti e la valorizzazione della strutturazione policentrica	Le scelte urbanistiche operate dalla presente variante non prevedono nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso.

Art. 21. Gli insediamenti per attività produttive

DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
Gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire:	
a) il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale delle grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali esistenti in quanto consumatrici di suolo e generatrici di traffico	Le scelte operate sulle aree produttive individuate con gli INTERVENTI 13 e 15 sono coerenti con la direttiva esposta
b) l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta;	La scelta operata sull'area produttiva individuata con l'INTERVENTO 14 è coerente con la direttiva esposta.
c) la qualità degli spazi aperti: parcheggi, interconnessioni con la rete stradale e/o ferroviaria, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante;	Le scelte operate sulle aree produttive sono coerenti con la direttiva esposta
d) la qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi delle aree produttive e commerciali esistenti o realizzate ex novo;	Premesso che la portata minimale degli interventi della presente Variante non influenza la qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi delle aree produttive le scelte operate sulle aree produttive sono coerenti con la direttiva esposta.
e) la ricollocazione delle aree produttive esistenti incompatibili con le aree urbanizzate nelle quali sono inserite.	Non pertinente: la presente variante non prevede la ricollocazione di aree produttive esistenti.

Art. 23. Le reti turistiche integrate

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
La pianificazione locale, in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, definisce azioni volte a:	
a) valorizzare le risorse locali individuando nel patrimonio naturalistico e storico culturale le aree con maggiori potenzialità di sviluppo;	Gli oggetti della presente variante non sono pertinenti con il presente indirizzo
b) valorizzare i nuclei edificati che hanno mantenuto le loro caratteristiche e valenze ambientali;	Gli oggetti della presente variante non sono pertinenti con il presente indirizzo
c) favorire lo sviluppo dei sistemi museali promuovendo la connessione tra le strutture museali, artistiche e architettoniche esistenti;	Gli oggetti della presente variante non sono pertinenti con il presente indirizzo
d) incentivare gli investimenti coerenti con gli obiettivi di diversificazione turistica, ampliamento della stagionalità, potenziamento e articolazione dell'offerta ricettiva;	Gli oggetti della presente variante non sono pertinenti con il presente indirizzo
e) recuperare e valorizzare i percorsi escursionistici legati alla storia locale;	Gli oggetti della presente variante non sono pertinenti con il presente indirizzo
f) valorizzare l'agriturismo come fonte di reddito integrativo di quello agricolo;	Gli oggetti della presente variante non sono pertinenti con il presente indirizzo
g) valorizzare il turismo naturalistico tutelando la fauna selvatica e gli ecosistemi, favorendo la biodiversità.	Gli oggetti della presente variante non sono pertinenti con il presente indirizzo

Art. 24. Le aree agricole

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Gli strumenti di governo del territorio, in applicazione del PTR e del PPR, in ragione delle diverse scale d'intervento, ripartiscono il territorio rurale in ambiti correlati alla funzione agricola ed ai caratteri ambientali e paesaggistici. In particolare, sono individuati:	
a) i territori di notevole interesse per i loro caratteri ambientali e paesaggistici (art. 25) nei quali, nel rispetto delle disposizioni del PPR, le attività trasformative sono subordinate alla dimostrazione della loro coerenza con i caratteri dell'ambito; in particolare, l'attività edilizia è preordinata al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente per usi agricoli o, comunque, per usi compatibili con i caratteri dell'ambito esplicitamente definiti dal piano territoriale provinciale;	La presente variante non individua territori di notevole interesse per caratteri ambientali e paesaggistici
b) i territori agricoli vocati allo sviluppo dell'agricoltura (art. 26) nei quali gli interventi, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dei territori interessati, debbono essere esclusivamente finalizzati allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse;	Non pertinente
c) le aree rurali periurbane (art. 27) nelle quali gli interventi debbono essere finalizzati a risolvere, in modo sinergico, le esigenze di sviluppo delle attività agricole e di quelle insediative.	Non pertinente

<p>Gli strumenti di pianificazione ai diversi livelli, definiscono ammissibilità localizzative e criteri per la realizzazione di interventi di interesse pubblico all'interno del territorio rurale come ripartito ai sensi dei commi 3 e 4.</p>	<p>Non pertinente</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Art. 25. Territori di notevole interesse ambientale e paesaggistico

<p>Il piano locale individua gli edifici di particolare impatto paesaggistico ambientale e/o con destinazione d'uso impropria prevedendone, tramite perequazione, la rilocalizzazione in ambiti urbani o urbanizzandi di volumi proporzionati in ragione del valore immobiliare, previa demolizione delle preesistenze e ripristino dei luoghi. Gli interventi edilizi ammessi debbono rispettare le seguenti indicazioni:</p>	
<p>a) recupero e valorizzazione delle tipologie tipiche dei diversi territori;</p>	<p>Non pertinente</p>
<p>b) realizzazione delle attrezzature a servizio della produzione agricola quando ne sia dimostrata l'esigenza e previo impegno unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso;</p>	<p>Non pertinente</p>
<p>c) realizzazione, da parte dell'imprenditore agricolo professionale, di nuove volumetrie coerenti con le tipologie edilizie preesistenti necessarie per attività complementari a quella agricola (agriturismo, vendita prodotti tipici della zona, ecc.).</p>	<p>Non pertinente</p>

Art. 26. Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura

<p>INDIRIZZI</p>	<p>AZIONI DI PIANO</p>
<p>Il PTR riconosce quali territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura quelli ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso, rappresentati indicativamente nel cartogramma della capacità d'uso del suolo (tav. A)". Gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale, in coerenza con quanto alla normativa del PPR, individuano i territori vocati all'agricoltura, anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di colture specializzate (i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a Denominazione di Origine), ovvero di territori ricadenti in III classe di uso del suolo, qualora i territori di I classe siano assenti o inferiori al 10%; per tali territori dovranno definirsi politiche ed azioni volte a:</p>	<p>Non pertinente</p>
<p>a) garantire la permanenza e il potenziamento delle attività agricole esistenti;</p>	<p>Non pertinente</p>
<p>b) valorizzare i prodotti agroalimentari ed i caratteri dell'ambiente e del paesaggio che contraddistinguono i diversi territori;</p>	<p>Non pertinente</p>
<p>c) integrare i redditi degli imprenditori agricoli.</p>	<p>Non pertinente</p>
<p>In ragione di quanto sopra, in coerenza con il piano territoriale provinciale e la programmazione settoriale, la pianificazione locale provvederà, per i diversi ambiti, a definire azioni volte a:</p>	

a) limitare le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo che comportano impermeabilizzazione, erosione e perdita di fertilità;	Non pertinente
b) valorizzare le capacità produttive;	Non pertinente
c) consentire uno sviluppo sinergico delle attività turistiche con le attività agricole, potenziando il turismo rurale, l'agriturismo, la vendita di prodotti tipici da parte dell'azienda, anche attraverso la realizzazione, da parte degli imprenditori agricoli professionali, di adeguate attrezzature e servizi;	Non pertinente
d) valorizzare e qualificare le risorse turistiche delle realtà rurali in maniera integrata per concorrere al mantenimento e alla creazione di nuove opportunità occupazionali favorendo la diversificazione dell'economia rurale attraverso: l'infrastrutturazione di itinerari escursionistici fruibili a piedi, cavallo e bicicletta e la creazione e qualificazione di una rete di servizi al turista organizzati secondo un approccio integrato e volto a sviluppare forme di commercializzazione innovative.	Non pertinente
DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
Nei territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura, precisati dagli strumenti di pianificazione, in coerenza con gli indirizzi di cui al comma 2, le eventuali nuove edificazioni sono finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni connesse di cui al comma 3 lettera c).	
La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata e alla sottoscrizione di impegno unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso.	Non pertinente

Art. 28. I territori di collina

DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
La pianificazione territoriale a livello provinciale e comunale e quella settoriale costituiscono gli strumenti attraverso i quali dare attuazione a politiche ambientali coerenti con gli obiettivi del PTR secondo i seguenti assi d'intervento strategici:	
a) definisce azioni volte a garantire: la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico, la qualità dei servizi, il miglioramento dell'accessibilità, la valorizzazione e la fruizione delle risorse dell'insieme del patrimonio storico-artistico ed ambientale per favorire la percezione complessiva del contesto territoriale e più in generale del paesaggio;	Non pertinente
b) detta norme volte a favorire il recupero delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati, la ricucitura e rimarginatura degli insediamenti esistenti impedendo la saldatura degli stessi e la costituzione di nuovi agglomerati urbani;	Gli INTERVENTI 2 e 5 della presente Variante si inquadrano perfettamente nella presente direttiva.
c) definisce regole compositive per eventuali	l'INTERVENTO 8 della presente Variante,

ampliamenti dell'urbanizzato in sintonia con i caratteri degli insediamenti esistenti, nel rispetto della morfologia del territorio, delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale;	dotando un'area rurale di un servizio pubblico che si inserisce nel contesto ambientale appare coerente con la permanenza sul territorio dell'attività agricola.
d) incentiva l'attività agricola ammettendo il recupero o la realizzazione – stabilendo preventivamente adeguati vincoli alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso - di fabbricati utili alla conduzione del fondo o per attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento a quelli tipici della zona interessata con apposita disciplina dimensionale, tipologica e localizzativa;	Non pertinente
e) sostiene il reddito agricolo promovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali, al riorientamento delle produzioni zootecniche e all'incremento della fauna selvatica, nonché alla valorizzazione delle risorse storico - culturali.	Non pertinente

Art. 30. La sostenibilità ambientale

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
La pianificazione territoriale a livello provinciale e comunale e quella settoriale costituiscono gli strumenti attraverso i quali dare attuazione a politiche ambientali coerenti con gli obiettivi del PTR secondo i seguenti assi d'intervento strategici:	
a) ridurre il consumo energetico e promuovere l'utilizzo delle energie pulite prestando particolare attenzione ai settori quantitativamente significativi della mobilità e dello sviluppo territoriale;	Non pertinente
b) incrementare la produttività economica orientando gli schemi di consumo e produzione ai principi della sostenibilità;	Non pertinente
c) utilizzare le risorse naturali in modo sostenibile.	Non pertinente

Art. 31. Contenimento del consumo di suolo

INDIRIZZI	AZIONI DI PIANO
Garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa	Le scelte pianificatorie della presente Variante non prevedono dispersioni insediative
Limitare il consumo di suolo agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica	Le scelte pianificatorie della presente Variante sono orientate al soddisfacimento dell'obiettivo
Ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle	Le scelte pianificatorie della presente Variante sono orientate al soddisfacimento dell'obiettivo

attività integrative	
DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
I nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare	Le azioni di piano soddisfano la direttiva
Non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme	Le azioni di piano soddisfano la direttiva
Quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale	Le azioni di piano soddisfano la direttiva

Art. 32. La difesa del suolo

DIRETTIVE	AZIONI DI PIANO
I comuni, nella redazione dei propri strumenti di pianificazione, devono definire obbligatoriamente il quadro del dissesto a livello comunale in adeguamento al PAI secondo le procedure in vigore per garantire che le scelte da attuare anche attraverso strumenti concertativi o di programmazione negoziata, siano coerenti e compatibili. Sono auspicabili interventi di tipo perequativo tra comuni per favorire la realizzazione di interventi (vasche di laminazione, ecc.) per la mitigazione del rischio idraulico e la messa in sicurezza dei territori.	Il P.R.G. vigente del comune di Asti è adeguato al PAI
La pianificazione locale, nella realizzazione di nuovi insediamenti per attività produttive o terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali dovrà privilegiare l'ubicazione in aree non soggette a pericolosità o a rischio idrogeologico; solo in seconda istanza potrà esserne consentita l'ubicazione in aree di moderata pericolosità, così definite dalla normativa del PAI, limitando in tal modo il numero di opere esposte a rischi di natura idraulica ed idrogeologica e contenendo, al contempo, i costi economici e sociali per la realizzazione di nuove	La variante non prevede nuovi insediamenti per attività produttive o terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali

opere di difesa	
I comuni nei cui territori il PAI abbia individuato aree a “rischio molto elevato” (RME), devono definire il quadro del dissesto e della pericolosità in modo condiviso con la Regione e la provincia di appartenenza, nel rispetto del principio di sussidiarietà e di responsabilizzazione degli enti, al fine di poter affrontare le modalità e i tempi per la revisione di tali aree.	Non pertinente

Sulla base di quanto sopra esposto, si può concludere che nella presente variante non sono previsti interventi in contrasto con le norme del PTR.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	RAFFRONTO TRA LE NORME DEL P.P.R. E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	2

1. **PREMESSA**

Come previsto dall'art. 46, comma 9 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico Regionale P.P.R. la coerenza della variante al P.R.G. vigente del Comune è stata esaminata limitatamente alle aree interessate dalla Variante stessa basandosi sull'ALLEGATO B del regolamento attuativo del P.P.R. approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 22.marzo.2019.

2. RAFFRONTO TRA LE NORME DEL P.P.R. E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTT. 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

La presente Variante individua un unico intervento comportante la modifica della destinazione d'uso urbanistica nelle vicinanze di un bene contenuto nelle "SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI"

L'INTERVENTO 3

Al fine di provvedere all'alienazione dell'area di proprietà comunale ubicata in via al Castello, adiacente alle mura medioevali, un tempo contenente elementi a servizio dell'acquedotto cittadino e parzialmente già alienata con una precedente variante, viene eliminata una porzione di area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a mq 391.

Il vigente PRG classifica l'area in questione come Centro Storico A1.1 interamente vincolato ad area a servizi (Art. 8 delle NTA).

La variante risulta irrilevante in quanto l'area è normativamente inedificabile

II. RAFFRONTO TRA LE N. D .A. DEL P.P.R. E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 13. Aree di montagna

Tutte gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;

Non sono presenti interventi sul sistema idrografico.

<p>assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall’Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all’articolo 42;</p> <p>migliorare l’accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	
<p>Direttive comma 8</p> <p>All’interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali “interne” prevedono:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell’ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; <p>c. nelle zone fluviali “allargate” limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione</p>	<p>La presente Variante individua un unico intervento comportante modifica della destinazione d’uso urbanistica all’interno delle zone fluviali (art. 14 Ppr).</p> <p>L’INTERVENTO 15</p> <p>L’area individuata al Foglio 53 del NCT del Comune di Asti, particelle n. ri 396, 822, 265, 411, 663, 665 che il vigente PRGC individua come area residenziale di consolidamento B5.3, viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17; la normativa del P.R.G. già contiene al suo interno tutte le prescrizioni per un corretto inserimento paesaggistico.</p> <p>Geologicamente l’intervento in oggetto è ammissibile in quanto le opere di riassetto territoriale finalizzate alla messa in sicurezza dell’area sono già state realizzate. Inoltre si precisa che le opere in oggetto consistono in un completamento ed ampliamento di edifici esistenti.</p>

<p>urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p>Prescrizioni comma 11 All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>Non sono presenti interventi nelle zone fluviali interne.</p>

Articolo 15. Laghi e territori contermini

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

Indirizzi
comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Direttive
comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

L'**INTERVENTO 16** ricade nell'ambito del presente capitolo anche se questa classificazione lascia molto perplessi in quanto trattasi di un'area ampiamente compromessa dall'edificazione; in ogni caso l'intervento è minimale e tale da non pregiudicare le direttive del P.P.R.

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 24. Centri e nuclei storici

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 25. Patrimonio rurale storico

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 28. Poli della religiosità

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

INTERVENTO 1

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 avvenuta con D.C.C 39 del 27.10.2021 viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sul fabbricato esistente per un totale di 1.904 mq. Viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex Tripperia, ubicato in via delle Corse che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Consolidamento B3.3 interamente vincolata ad Area per attrezzature di interesse comune (Art. 8 delle NTA), viene eliminata una porzione di standard pari a mq 1.904 insistente sull'edificio in questione e sulla sua stretta pertinenza. Attraverso una serie di alienazioni di un patrimonio pubblico inutilizzato e di costosa manutenzione l'Amministrazione intende incentivare un processo di rigenerazione urbana in concerto con le potenzialità del mercato privato.

INTERVENTO 7

Viene eliminata una porzione di standard urbanistico attualmente destinata ad area per l'istruzione fino all'obbligo per un totale di 17.589 mq e la stessa quantità viene riclassificata in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Al fine di partecipare ad un pubblico bando finalizzato alla costruzione di "Poli innovativi per l'infanzia 0-6 Anni" con D.C.C. n.ro 41 del 15/11/2017 fu

approvata, ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., la modifica della categoria di servizio, dell'area residenziale di consolidamento B7.1, da area per spazio pubblico a parco, per il gioco e lo sport ad area per l'istruzione fino all'obbligo.

Con la presente variante, non avendo l'amministrazione dato corso all'iniziativa di cui sopra, si ripristina la condizione antecedente alla D.C.C. riclassificando l'area pari a 17.589 mq in area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Questo intervento si inquadra perfettamente con quanto auspicato e prescritto dal P.P.R. relativamente al potenziamento degli spazi a verde.

INTERVENTO 9

L'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 157, 458, 1448, 1449 che il vigente PRGC individua come area residenziale di consolidamento B3.4 e parte come area residenziale di nuovo impianto C1.4, viene interamente vincolata ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport.

A seguito di specifica richiesta della Provincia di Asti intenzionata a realizzare sull'area in proprietà di un progetto di riconversione dell'ex complesso industriale di C.so Palestro che verterà nello specifico nella realizzazione di una nuova palestra polifunzionale, viene interamente vincolata ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport l'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 157, 458, 1448, 1449.

La variante comporterà un incremento della superficie delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 11.582 m² di cui 10.482 m² in zona B3.4 e 1.100 m² in zona C1.4.

Un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 20.964 m³ in zona B3.4 e 2.200 m³ in zona C1.4 corrispondenti a complessivi 257 abitanti teorici.

Anche questo intervento è coerente a quanto contenuto negli "indirizzi, comma 3 lettera b"

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).

Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.

Direttive

comma 4

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:
 - I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;
 - II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;
- b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:
 - I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;
 - II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;
 - III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;
 - IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

comma 5

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione

INTERVENTO 13

Su parte delle aree individuate al Foglio 54 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri: 722, 723, 563, 564, 565, 567, che il vigente PRGC classifica come area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.11 viene eliminata parte del vincolo a servizi degli insediamenti produttivi per un totale di 4.512 mq. A compensazione di detta rimozione l'area individuata al Foglio 104 del NCT del Comune di Asti, particella n.ro 80 che il vigente PRGC classifica in area residenziale di nuovo impianto C1.4 viene vincolata ad area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport.

Come da richiesta della proprietà una porzione di area vincolata al servizio degli insediamenti produttivi di Corso Torino di superficie pari a 4.512 mq viene liberata dal vincolo.

A compensazione di detto svincolo il proponente propone di vincolare ad area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport, un lotto di proprietà, in via Parmetler, di superficie pari a 4.080 mq. La richiesta è motivata dalla necessità di consentire interventi edilizi indispensabili al proprio ciclo produttivo al fine di consentire all'azienda di attuare in modo coerente le proprie politiche industriali.

La variante prevederà altresì un incremento delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 4.080 m2 ed un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 8.160 m3 corrispondenti a 91 abitanti teorici.

Nel suo complesso l'INTERVENTO risulta coerente con le indicazioni del P.P.R.

INTERVENTO 14

L'area turistico ricettiva TR8.1, individuata al Foglio 84 del NCT del Comune di Asti, particelle n. ri: 105 e 97 viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI.2.

Viene nuovamente inserita in area produttiva e artigianale una vasta area oggi a destinazione Turistico ricettiva sul limitare di strada cascina Cauda a ridosso dell'autostrada Torino-Piacenza. Tale area era stata trasformata, su richiesta della proprietà con la variante Parziale

degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.

comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.

14 al PRGC, al fine di realizzare un intervento a carattere ricettivo la cui attuazione però non si è mai concretizzata.

La modifica consiste nella riclassificazione di una porzione, pari a 39.470 mq, dell'area Turistico-ricettiva TR8.1 in area produttiva DI.2.

Nel suo complesso l'INTERVENTO risulta coerente con le indicazioni del P.P.R.

INTERVENTO 15

L'area individuata al Foglio 53 del NCT del Comune di Asti, particelle n.ri 396,822,265,411,663,665 che il vigente PRGC individua come area residenziale di consolidamento B5.3, viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17. Come da richiesta della proprietà, l'area che risulta in parte già occupata da attività commerciali-produttive esistenti, viene riclassificata in area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17. La richiesta scaturisce dalla necessità delle attività esistenti di operare le proprie politiche industriali/commerciali garantendone la possibilità di ristrutturazione e futuro ampliamento.

Vista la particolare posizione dell'insediamento, a ridosso di aree a destinazione residenziale, si è optato per una classificazione che fosse in grado di tutelare sia gli interessi dei proponenti sia quelli dei lotti confinanti. A tal fine l'Art. 23 comma 11 delle NTA dettaglia in modo puntuale ed esaustivo gli accorgimenti progettuali da utilizzare al fine di raggiungere gli obiettivi sopraindicati.

La variante comporterà un decremento della superficie residenziale pari a 15.235 m2. La variante prevederà altresì una diminuzione delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport pari a 9.595 m2 ed un conseguente decremento della capacità insediativa residenziale di 9.595 m3 corrispondenti a 107 abitanti teorici.

La nuova destinazione produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.17 comporterà un incremento della superficie di questa categoria pari a 15.235

Nel suo complesso l'INTERVENTO risulta coerente con le indicazioni del P.P.R.

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);
 - m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).
 Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

INTERVENTO 2

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 avvenuta con D.C.C 39 del 27.10.2021 viene eliminata una porzione di standard urbanistico insistente sul fabbricato esistente per un totale di 718 mq. Viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex scuola frazionale, ubicato in località San Grato di Sessant che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Consolidamento B9.1 interamente vincolata ad Area per attrezzature di interesse comune (Art. 8 delle NTA), viene eliminata una porzione di standard pari a mq 718 insistente sull'edificio in questione e sulla sua stretta pertinenza.

Questo INTERVENTO si inquadra perfettamente nel recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione di strutture pubbliche ormai obsolete.

INTERVENTO 5

A seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024 avvenuta con D.C.C 39 del 27.10.2021 viene eliminata una porzione di standard urbanistico per un totale di 2.000 mq. Viene conseguentemente aggiornata la cartografia.

Al fine di provvedere all'alienazione del fabbricato denominato ex scuola frazionale, ubicato in località Montemarzo che il vigente PRG classifica come Area Residenziale di Conservazione A 2.1 interamente vincolata come segue:

- ad Area per attrezzature di interesse comune di 1.122 mq (sez. C FG. 12 particella 14)
- ad Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport di 878 mq (sez. C FG. 12 particelle 13, 375 e 376)

Vengono eliminate tali porzioni di vincolo per un totale di 2.000 mq.

Anche questo INTERVENTO si inquadra perfettamente nel recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione di strutture pubbliche ormai obsolete e costose per il loro mantenimento.

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo.

Art. 42. Rete di connessione paesaggistica

Tutti gli INTERVENTI in questione non ricadono in alcun ambito del presente capitolo

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

INDICE

GENERALITA'	1
SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO	2
SISTEMA DELL'ASSETTO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE	4
SISTEMA AMBIENTALE	6
SISTEMA RELAZIONE – INFRASTRUTTURALE	8
SISTEMA DELL'ASSETTO ECONOMICO – INSEDIATIVO	10

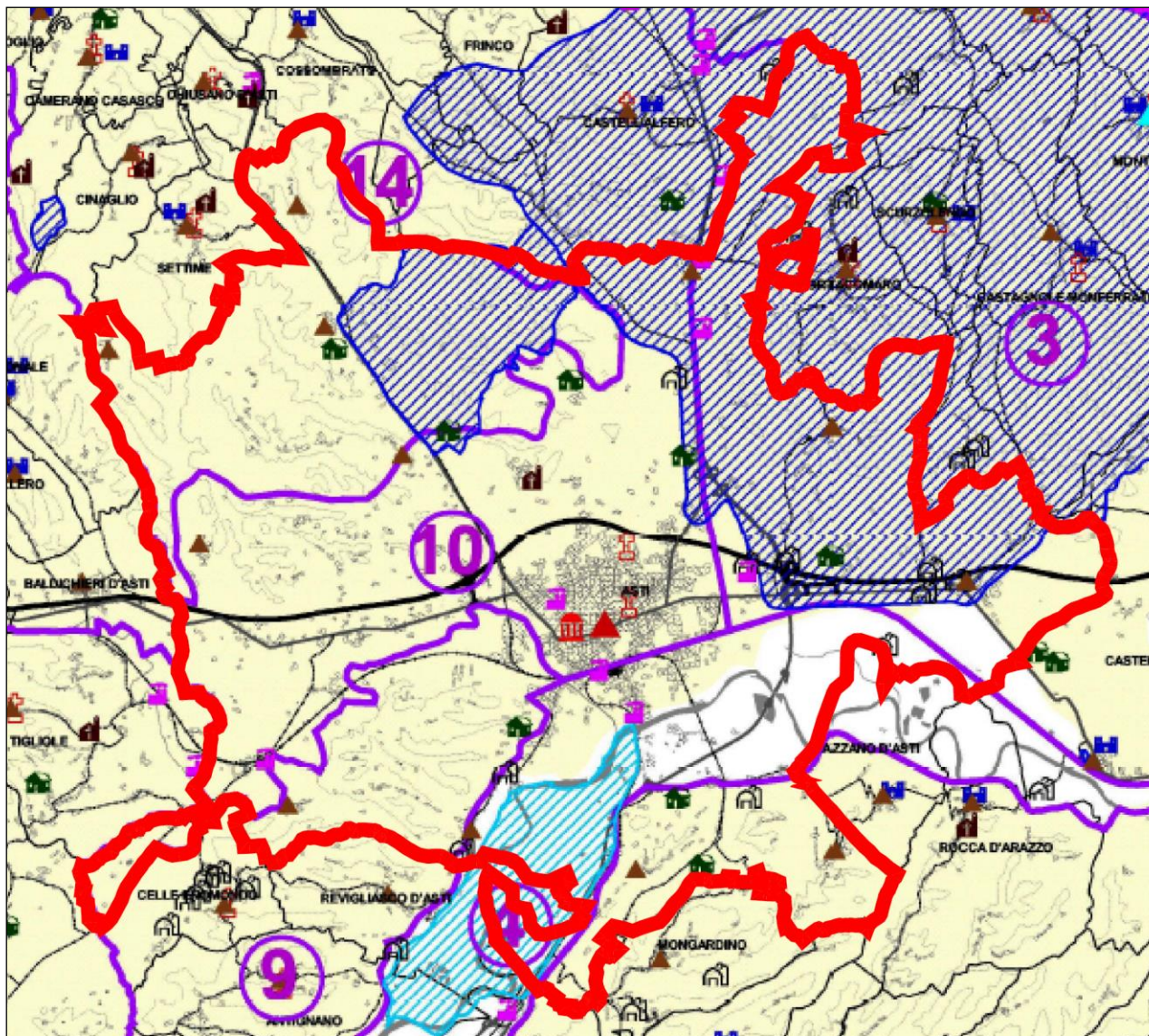
GENERALITA'



















Il Piano Territoriale Provinciale è stato redatto ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e della L.R. n. 56/77 ed approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n° 384-28589 del 05/10/2004.

Gli interventi della presente Variante sono stati esaminati alla luce di ogni singolo "Sistema" in cui è ripartito il Piano Territoriale Provinciale stesso evidenziandone la coerenza.

SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO (VEDI ESTRATTO TAVOLA 02 PTP)

- emergenze paesistiche: il territorio comunale comprende alcune sub-aree: 3 (colline astigiano di Montemagno), 4 (Fascia fluviale del Tanaro), 5 (Colline Astigiano Meridionale), 9 (Colline tra Borbore e Tanaro), 10 (Colline astigiano di Asti), 14 (Colline astigiano di Montechiaro); aree ad elevata qualità paesistica e ambientale secondo il PTR; aree ad elevata qualità paesistica e ambientale non sottoposte alla formazione di Piano Territoriale o Piano Paesistico; presenza di centro storico di rilevanza regionale e di n. 8 centro storici minori di rilevanza sub-regionale con architetture principali rappresentate una chiesa romanica, una grande opera religiosa di interesse regionale, due immobili delle confraternite religiose, sette cascate storiche, cinque mulini e fornaci, otto ville storiche.



Centri storici		Centri storici di grande rilevanza regionale
		Centri storici di notevole rilevanza regionale
		Centri storici di media rilevanza regionale
		Centri storici minori di rilevanza sub regionale
Architetture Religiose, Produttive, Civili e Castelli		Chiese Romaniche
		Grandi Opere Religiose di interesse regionale
		Immobili delle Confraternite Religiose
		Cascine storiche
		Mulini e Fomaci
		Castelli
		Ville storiche
		Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale non sottoposte alla formazione di Piano Territoriale o Piano Paesistico
		Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale secondo il PTR
		Sub aree a valenza Storico Culturale e relativo numero identificativo
Emergenze paesistiche		Rilievi collinari settentrionali
		Rilievi collinari centrali
		Rilievi collinari meridionali
		Rilievo appenninico

DESCRIZIONE SUBAREE STORICO CULTURALI O UNITA' DI PAESAGGIO

N.	DENOMINAZIONE
1	Colline di Coconato
2	Colline Basso M.to
3	Colline Astigiano di Montemagno
4	Fascia Fluviale del Tanaro
5	Colline Astigiano meridionale
6	Colline tra Belbo e Bormida
7	Alta Langa
8	Valle Bormida di Spigno
9	Colline tra Bobore e Tanaro
10	Colline Astigiano di Asti
11	Colline Astigiano occidentale
12	Altopiano di Poirino
13	Colline Astigiano di Montafia
14	Colline Astigiano di Montechiaro
15	Fascia Fluviale del Belbo

Estratto Tavola 02 PTP – Sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico

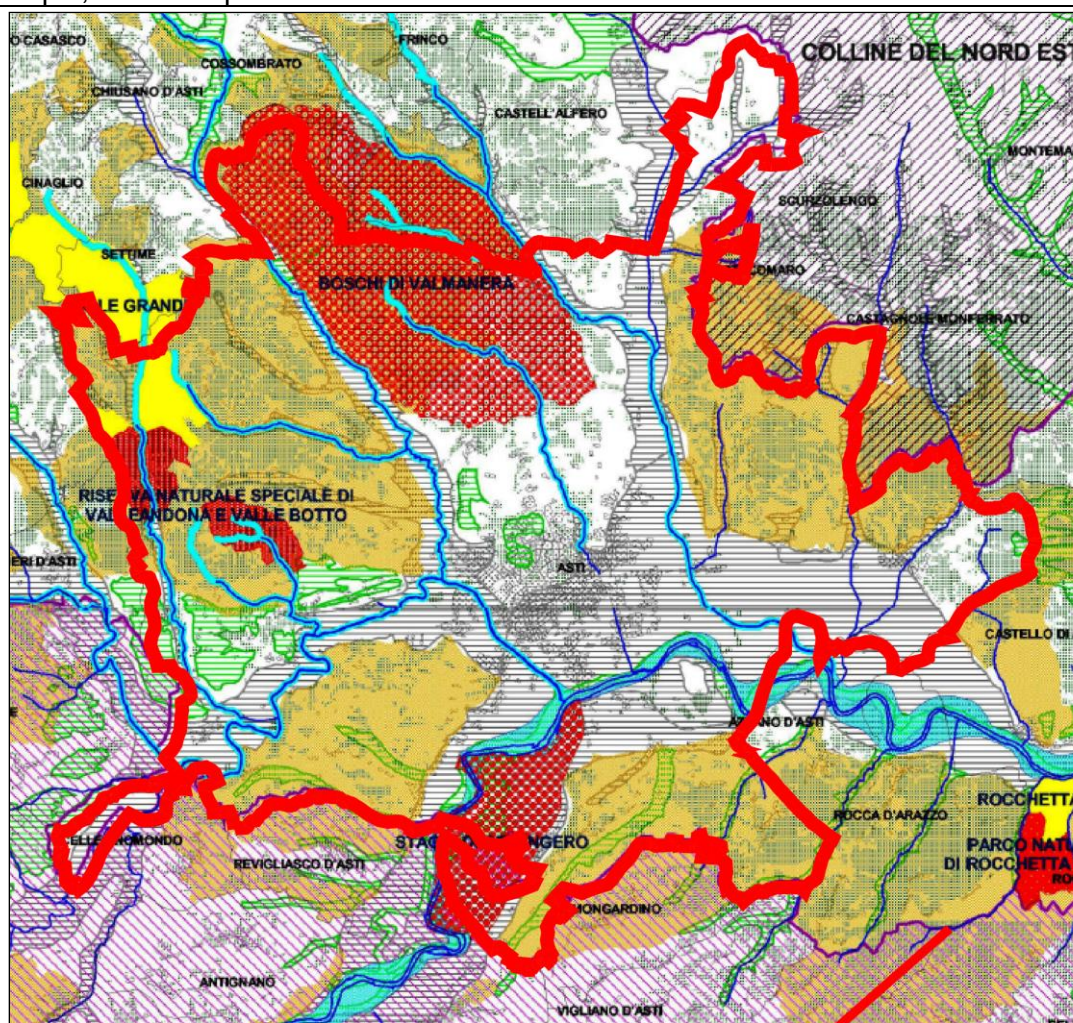
Area ad elevata qualità paesistica e ambientale - Rilievi collinari centrali (rif. art. 15 delle N.d.A. del P.T.P.)

- Sub area a valenza storico culturale n. 4 - Fascia Fluviale del Tanaro, INTERVENTO 5;
- Sub area a valenza storico culturale n. 10 - Colline Astigiano di Asti, INTERVENTI 1,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 e 16
- Sub area a valenza storico culturale n. 14 - Colline Astigiano di Montechiaro, INTERVENTO 2

Gli interventi in oggetto non sono interessati da prescrizioni immediatamente vincolanti come indicato nel punto 3 dell'articolo 15 delle N.d.A. del P.T.P. in quanto o non alterano crinali e calanchi o perché rappresentano limitate espansioni o ampliamenti di costruzioni già esistenti; in ogni caso non vengono eliminati elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria.

SISTEMA DELL'ASSETTO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE (VEDI ESTRATTO TAVOLA 03 PTP)

- Aree a destinazione agricola: sono presenti aree indicate quali “suoli produttivi di pianura”, altre indicate quali “suoli di pianura con limitata produttività”;
- Fasce di salvaguardia: sono presenti aree boscate, aree sottoposte a vincolo idrogeologico, aree protette esistenti, siti di interesse comunitario (SIC), aree di salvaguardia finalizzate all’ampliamento di aree protette, reti di corridoi biologici tra le aree protette e le loro fasce tampone per la salvaguardia dei corsi d’acqua, fasce tampone del Tanaro e del Belbo.



		DICITURA
Aree a destinazione agricola		Colline del Nord-Est
		Zona dei vigneti
		Alta Langa Astigiana e Val Bormida
		Suoli produttivi di pianura
		Suoli di pianura con limitata produttività
Aree boscate		Aree boscate
		Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
Aree protette esistenti		Aree protette esistenti
		Siti di interesse comunitario (SIC)
		Siti di interesse regionale (SIR)
		Aree di salvaguardia finalizzate all'ampliamento di aree protette
		Zone di interesse naturalistico e paesistico
Reti di corridoi biologici e fasce di salvaguardia		Percorsi naturalistici segnalati dai comuni
		Reti di corridoi biologici tra le aree protette e le loro fasce tampone per la salvaguardia dei corsi d'acqua
		Fasce tampone del Tanaro e del Belbo

Estratto Tavola 03 PTP – Sistema dell’assetto naturale e agricolo forestale

Per quanto riguarda il sistema dell’assetto naturale e agricolo forestale gli ambiti interessati dalla variante non sono caratterizzati da colture specializzate e ricadono nelle seguenti aree:

Suoli produttivi di pianura (rif. art. 23 delle N.d.A. del P.T.P.), INTERVENTI 1,3,4,6,7,9,10,11,12,13,14,15 e 16.

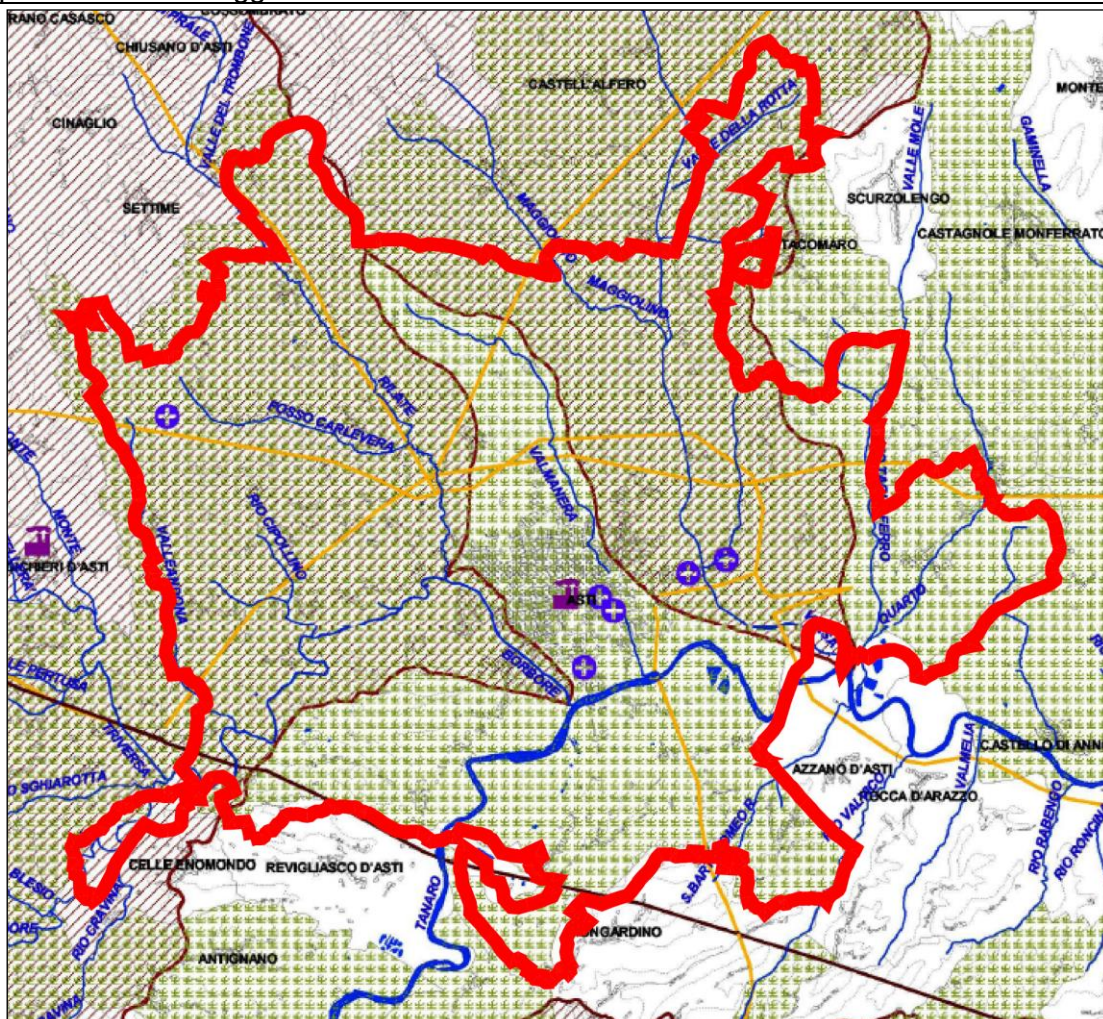
I lotti interessati dagli interventi non sono oggetto di coltivazione di pregio in quanto collocati in aree urbane fittamente edificate e dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; sono inclusi nell'ambito dei sistemi di diffusione urbana di cui all'art. 37 del P.T.P. e compresi alla perimetrazione dei centri abitati e nuclei urbani.

Riserva naturale speciale di Valleandona e Valle Botto, (rif. art. 22 delle N.d.A. del P.T.P.) e **Vincolo idrogeologico**, INTERVENTO 8

Il P.R.G. vigente contiene già tutte le disposizioni inerenti gli interventi edilizi della zona in questione.

SISTEMA AMBIENTALE (VEDI ESTRATTO TAVOLA 04 PTP)

- Parte del territorio comunale è ricompreso nel bacino a elevata criticità bBO Borbore e parte nel sottobacino sbVer Versa;
- Tutto il territorio comunale è ambito di criticità relativamente agli elementi di connessione
- Sono presenti 6 aree soggette ad interventi di bonifica e 1 stabilimento a rischio di incidente rilevante



		↓		↓		DICITURA
Aria		⚡				Ambito di applicazione delle disposizioni sulla matrice aria
	Acqua	▨				Bacini e sottobacini ad elevata sensibilità e relativi codici identificativi. sbSpi - Bormida di Spigno; sbMil - Bormida di Millesimo
		▨				Bacini e sottobacini ad elevata criticità e relativi codici identificativi bBE - Belbo; bBO - Borbore; sbTig - Tigllone; sbVer - Versa
Elementi di connessione	Solo			+		Aree soggette ad interventi di bonifica
				⚡		Stabilimenti a rischio di incidente rilevante
Agenti Fisici				⚡		Linea aerea 132 kV
				⚡		Linea aerea 220 kV
					▨	Ambito di criticità

Estratto Tavola 04 PTP – Sistema ambientale

Ambiti di criticità, Bacini e sottobacini ad elevata criticità

- **Componente interessata: Aria** (rif. art. 24 delle N.d.A. del P.T.P.)
Gli interventi previsti nella Variante non essendo finalizzati alla realizzazione di Viabilità di I° e II livello non hanno limitazioni derivanti dalle disposizioni contenute nel P.T.P.
- **Componente interessata: Acque superficiali** (art. 25 delle N.d.A. del P.T.P.)
Gli interventi previsti nella Variante non comprendendo l'attivazione di nuove derivazioni dei corpi idrici presenti sul territorio comunale non hanno limitazioni derivanti dalle disposizioni contenute nel P.T.P. .

La normativa del P.R.G ha già recepito le prescrizioni che esigono attuazione interpretando le indicazioni di cui al punto 4.1 e 4.2 del già citato art. 25.

Gli Indirizzi e criteri di compatibilità appaiono influenti rispetto allo Strumento urbanistico generale.

➤ *Componente interessata: Suolo* (art. 26 delle N.d.A. del P.T.P.)

Gli interventi previsti nella Variante sono tali da non avere limitazioni derivanti dalle disposizioni immediatamente vincolanti, prescrizioni che esigono attuazione e indirizzi e criteri di compatibilità del P.T.P.

➤ *Componente interessata: Elementi di connessione* (art. 27 delle N.d.A. del P.T.P.)

Gli interventi previsti nella Variante non implicano la localizzazione di nuove aree a destinazione d'uso residenziale e a servizi tali da esigere l'individuazione di varchi paesistico ambientali e non compromettono elementi naturali caratteristici pertanto quanto contenuto nella normativa del P.R.G. soddisfa appieno le disposizioni contenute nel già citato art. 27 delle N.d.A. del P.T.P. .

➤ *Componente interessata: Rumore* (art. 28 delle N.d.A. del P.T.P.)

Gli interventi previsti nella Variante non prevedendo la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori da sottoporre a procedure di V.I.A. non hanno limitazioni derivanti dalle prescrizioni immediatamente vincolanti.

Relativamente agli indirizzi e criteri di compatibilità, per la realizzazione degli interventi, si dovrà fare riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica e alla specifica relazione di verifica di congruità dei contenuti della variante al P.R.G. vigente redatti ai sensi della L.R. n. 52/2000.

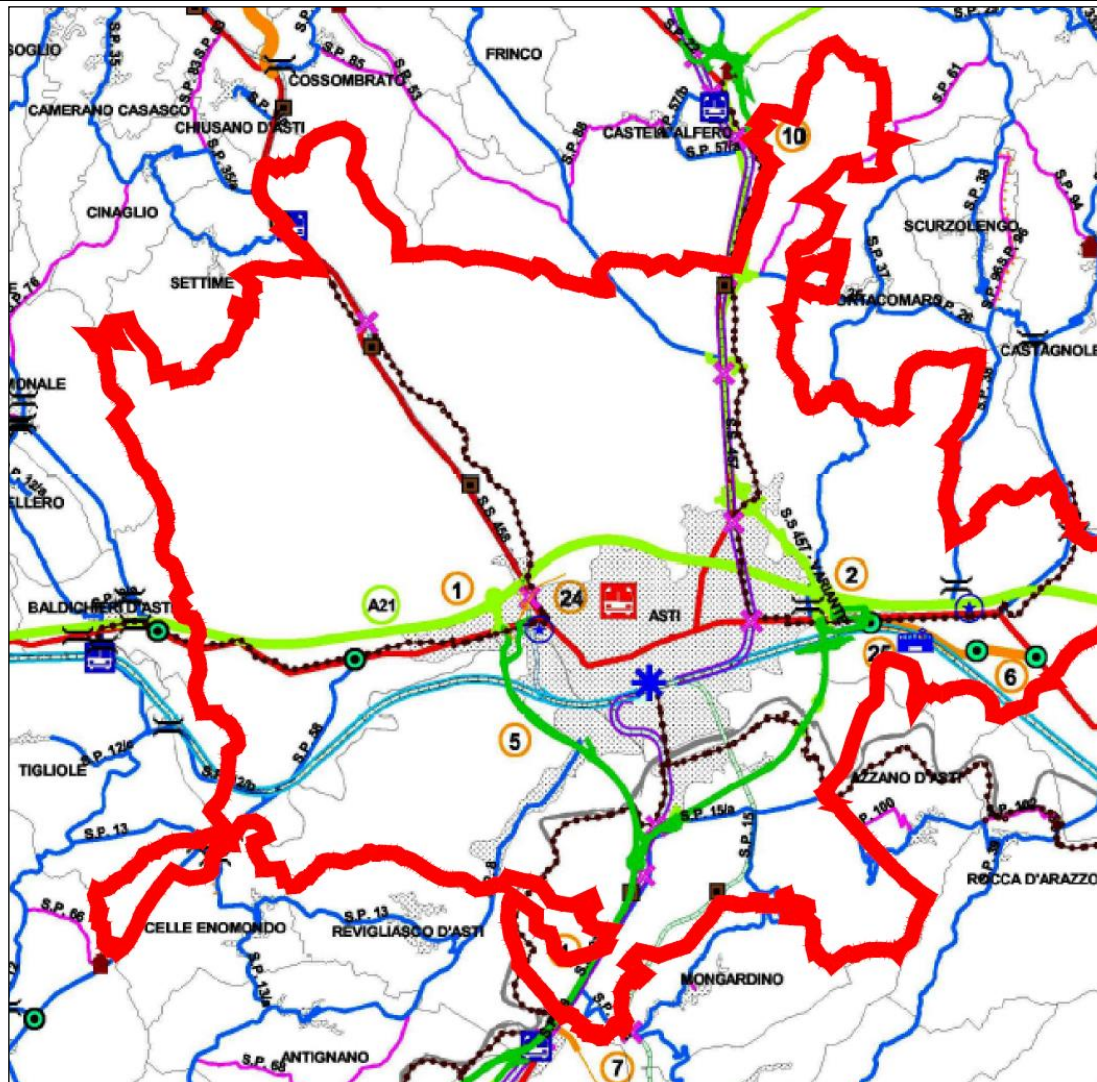
➤ *Componente interessata: Campi elettromagnetici* (art. 29 delle N.d.A. del P.T.P.)

Nessun intervento è interessato da questa componente.

SISTEMA RELAZIONALE INFRASTRUTTURALE (VEDI ESTRATTO TAVOLA 05 PTP)

- infrastrutture stradali: vedi paragrafo 4.2.
- sono previsti i seguenti interventi sulle infrastrutture stradali:

1	I	A21 - realizzazione terza corsia ed adeguamento svincoli
2	I	A21 Interconnessione diretta svincolo Asti Est – Tangenziale Sud Est di Asti
5	I	Tangenziale Sud-Ovest di Asti
6	II	S.S. 10 "Padana inferiore" Variante esterna all'abitato di Quarto d'Asti
10	II	S.S. 457 "di Moncalvo" Variante di Castell'Alfero tratto da Portacomaro stazione a Castell'Alfero
24	IV	Collegamento nuovo ospedale di Asti
25	IV	Nuova viabilità con innesto su S.S. 10



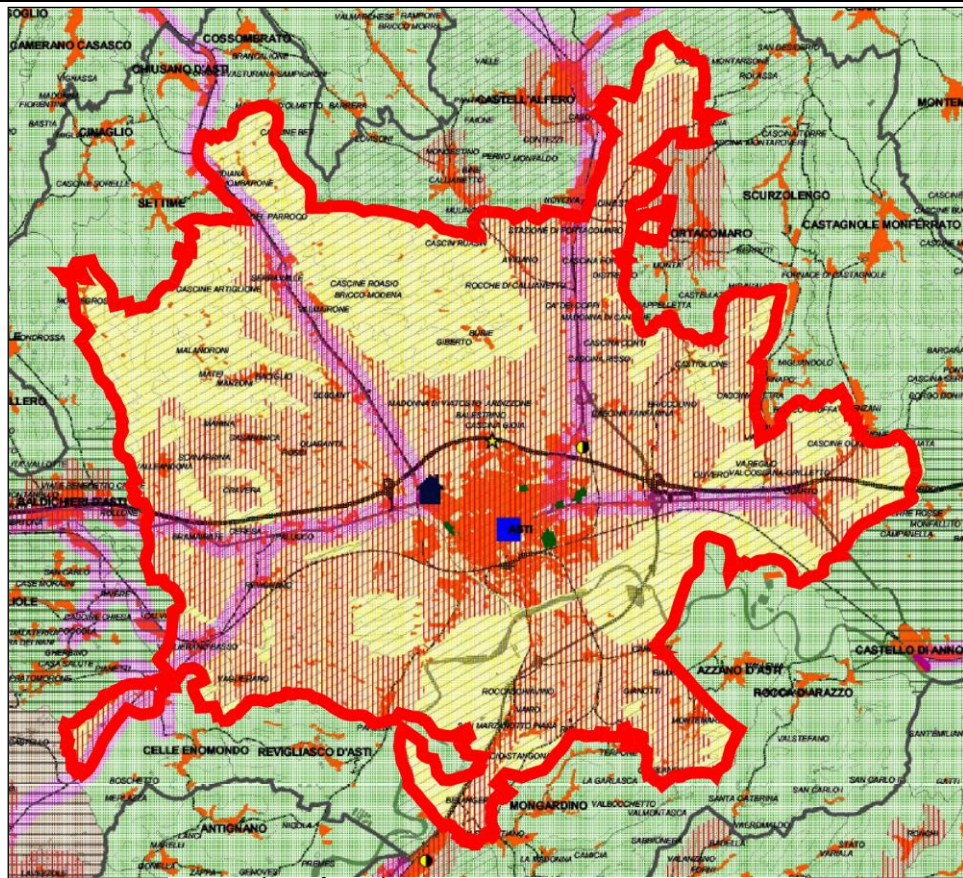
		DICITURA	
Infrastrutture stradali			VIABILITA' DI I° LIVELLO
			VIABILITA' DI I° LIVELLO IN PROGETTO
			AUTOSTRADE DA RIQUALIFICARE
			VIABILITA' DI II° LIVELLO
			VIABILITA' DI III° LIVELLO
			VIABILITA' DI IV° LIVELLO
			FASCE DI VIABILITA' PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE
			NUMERO INTERVENTO (VEDI TABELLA)
			TRATTI DI INFRASTRUTTURE DA RIQUALIFICARE
			INTERSEZIONI DA RIQUALIFICARE
			PONTI DA ADEGUARE
			PERTINENZE STRADALI A SERVIZIO DELLA VIABILITA' PROVINCIALE E REGIONALE
			PISTE CICLABILI
	Infrastrutture ferroviarie		
			LINEE FERROVIARIE DI II° LIVELLO
			LINEE FERROVIARIE INTERPROVINCIALI
			LINEE FERROVIARIE PRIVE DI RILEVANZA PROVINCIALE
			TRATTE DA POTENZIARE
			TRATTE DA RIQUALIFICARE
			TRATTE DA REALIZZARE
			PASSAGGI A LIVELLO DA ELIMINARE
			STAZIONE FUNZIONANTE
			STAZIONE FUORI SERVIZIO
			FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA
Centri intermodali			CENTRI INTERMODALI DI SECONDO LIVELLO
			CENTRI INTERMODALI DI TERZO LIVELLO
			PARCHEGGI SCAMBIATORI
			MOVICENTRO
			NUOVO SCALO MERCI

Estratto Tavola 05 PTP – Sistema relazionale infrastrutturale

Tutti gli interventi della presente Variante sono influenti sul sistema relazionale infrastrutturale del P.T.P.

SISTEMA DELL'ASSETTO ECONOMICO INSEDIATIVO (VEDI ESTRATTO TAVOLA 06 PTP)

- Presenza di dorsali a rischio di sviluppo lineare
- Sistema residenziale: presenza di sistemi di diffusione urbana
- Rete commerciale primaria e secondaria: comune polo della rete primaria, presenza di grandi strutture di vendita autorizzate
- Servizi: centro abitato sede di servizi di area vasta sub regionale, poli terziari di secondo livello
- Sistema produttivo: polo integrato di sviluppo, ambito produttivo di 1° livello



		DICITURA	
Sistema Residenziale			Aree urbanizzate e urbanizzande da PRG
			Dorsali a rischio di sviluppo lineare
			Sistemi di diffusione urbana
Rete Commerciale Primaria e Secondaria			Area di programmazione commerciale
			Comuni Polo della rete primaria
			Comuni Sub Polo della rete primaria
			Comuni Intermedi della rete secondaria
			Comuni Minori della rete secondaria
			Grandi strutture di vendita autorizzate
Servizi			Centri abitati sedi di servizi di area vasta sub regionale
			Centri abitati sedi di servizi interurbani a scala locale
			Poli terziari di secondo livello
Sistema Produttivo			Poli terziari di terzo livello
			Polo integrato di sviluppo
			Poli produttivi di interesse provinciale
			Ambito produttivo di 1° livello
			Ambito produttivo di 2° livello

Estratto Tavola 06 PTP – Sistema dell'assetto economico-insediativo

La normativa del P.R.G. vigente contiene già le disposizioni relative al rispetto delle indicazioni relative al Sistema dell'assetto economico insediativo.

Nel complesso si può affermare che gli interventi della presente Variante siano coerenti con il Piano Territoriale Provinciale.