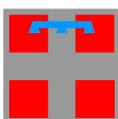


REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ASTI



# COMUNE DI CHIUSANO



## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvato con D.G.R. della Reg. Piemonte n. 58-45962 del 23/05/1995

### VARIANTE STRUTTURALE N. 1

Art. 17, comma 4 e Art. 31 ter della LR 5/12/1977, n. 56 e s.m.i.

Progetto Definitivo : approvato con delibera del CC n. .... del ...../...../.....

### PROGETTO DEFINITIVO

oggetto

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

elaborato

**1.a.**

**Gennaio 2014**

**Il Sindaco**  
Dott.ssa Marisa Varvello

**Il Segretario Comunale**  
Dott. Arnaldo Bernardo

**Il R.U.P.**  
Arch. Marco Dassetto

progetto

**studiomorra**

Via Guttuari, 53 - 14100 Asti  
tel. 0141 353752 - fax. 0141 353752  
e-mail: info@studiomorra.eu

dott. Geol. Massimo  
Massobrio

Baluardo Montebello, 10  
14015 San Damiano d'Asti (AT)  
Tel. 0141 982720

## Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	7
3. STRUTTURAZIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE .....	8
4. VERIFICA DELLO STANDARD DI CUI ALL'ART. 21 DELLA LR 56/77 E S.M.I. ....	11
5. CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	14
6. REITERABILITA' DEI VINCOLI A SERVIZI.....	16
7. ANALISI DELLE URBANIZZAZIONI E DELLE INFRASTRUTTURE PRESENTI .....	18
8. ADEGUAMENTO DEL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 28/1999, N. 563-13414.....	20
9. GLI INTERVENTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE – ELEMENTI EMERSI NELL'AMBITO DELLE CONFERENZE DI COPIANIFICAZIONE.....	21
10. PROVINCIA DI ASTI-UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E S.I.T. (2° tavolo) .....	23
11. REGIONE PIEMONTE - SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA DELLA PROVINCIA DI ASTI E DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZI .....	27
ELEMENTI DELLA CONFERENZA DEL 1° TAVOLO DI COPIANIFICAZIONE.....	36
1. PROVINCIA DI ASTI-UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E S.I.T.....	37
2. REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA-SETTORE CON PIANIFICAZIONE URBANISTICA PROVINCIA DI ASTI.....	46
3. REGIONE PIEMONTE -ORGANO TECNICO REGIONALE VAS .....	68
4. ARPA - Dipartimento provinciale di Asti.....	75
5. PROVINCIA DI ASTI - AREA TERRITORIO-SERVIZIO AMBIENTE .....	77

## 1. PREMESSA.

Il comune di Chiusano d'Asti ha promosso, ai sensi dell'art. 17, comma 4, lettere c) ed e) della l.r. 56/77 e s.m.i., una Variante strutturale al P.R.G.C al principale scopo di adeguare lo strumento urbanistico generale allo studio geologico-tecnico di adeguamento al PAI.

Contestualmente l'amministrazione persegue questi obiettivi:

- l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione al Regolamento Edilizio già adottato con DC n° 93 del 19/03/2002 e approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n° 548-9691:
- l'adeguamento dello strumento urbanistico generale alla normativa in materia commerciale, coerentemente con quanto disposto dalla D.C.R. 24/03/2006, n° 59 – 10831 per la quale il Comune ha provveduto con D.C.C. n° 15 del 29/06/2011 a recepire gli indirizzi e i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali
- l'informatizzazione del piano regolatore e la razionalizzazione degli elaborati esistenti;
- l'effettuazione di alcuni limitati interventi di completamento e di razionalizzazione e adeguamento delle aree a servizi pubblici;
- l'adeguamento delle norme di attuazione al regolamento edilizio comunale, con lievi aggiornamenti alle stesse norme;
- introdurre elementi di tutela su aree di interesse paesaggistico ambientale, in applicazione dell'articolo 24 della L. R. 56/77 e s.m.i.

La variante è stata pertanto predisposta attivando la procedura di cui agli artt. 31bis e 31ter, riguardante le Varianti strutturali *“che non riguardano l'intero territorio comunale, che non modificano l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico o normativo, o quelle di esclusivo adeguamento al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, di seguito denominato PAI, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24 maggio 2001 o quelle direttamente conseguenti all'attuazione del PAI”*.

Con l'introduzione delle procedure di cui alla **L. 01/2007**, che modifica e integra la disciplina degli strumenti urbanistici comunali prevista dalla L.R. 56/77, si è introdotto il principio della **copianificazione** tra Regione, Province e Comuni, che trova nelle conferenze di pianificazione la forma innovativa per la condivisione del processo di Piano alla scala locale. “Copianificazione e

conferenze, infatti, sono alcuni degli elementi innovativi posti alla base della riforma dell'attuale disciplina urbanistica regionale. La Regione con la L.R. n. 1/2007 vuole sperimentarne alcuni aspetti, ancorché solo procedurali, per saggiare l'applicabilità di tali nuovi istituti al fine di predisporre una disciplina normativa efficace e funzionale da inserire nella nuova legge regionale sul governo del territorio in corso di redazione.”

Come atto iniziale, è stata avviata la procedura di valutazione regionale del **QUADRO DEL DISSESTO E DELLA PERICOLOSITÀ DEL TERRITORIO COMUNALE** (prot. N. 92 del 27.01.2009 - prot. ARPA n. 142882 del 11.02.2009): essa si è conclusa, come riportato nella nota della Regione Piemonte n. 40437/0808 del 22/09/2009, con un parere positivo, espresso dal gruppo interdisciplinare nell'incontro conclusivo che si è svolto in data 10/09/2009.

Una guida alla redazione degli elaborati di questa variante è stato il ‘ Comunicato della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - Contenuti e modalità di presentazione delle pratiche urbanistiche (BUR 10S1 del 10 marzo 2011) .

In particolare, con riferimento alla tabella di cui al punto 1.1.4 di tale comunicato, ove si prendono in considerazione gli aspetti che è indispensabile affrontare ai fini degli adeguamenti, si precisa quanto segue:

1. **regolamento edilizio:** l'adeguamento contiene riferimenti alle definizioni dei parametri e degli indici contenuti nel RE comunale
2. **classificazione acustica:** il comune dispone di un piano di classificazione acustica, redatto con riferimento allo SU vigente. Con l'adozione del progetto definitivo viene effettuato l'adeguamento del piano di classificazione acustica , a verifica degli eventuali accostamenti critici
3. **criteri comunali del commercio:** il comune ha approvato con D.C. n. 15 del 29/06/2011 i ‘criteri comunali del commercio’, ottenendo anche la preventiva autorizzazione da parte della provincia di Asti. Con l'approvazione di questo adeguamento, la delibera ricorda che il comune deve *provvedere all'adeguamento del piano regolatore generale, mediante idonea variante, e del regolamento di polizia locale, secondo il disposto dell'art. 6 del D.Lgs 117/98.* Il Settore Regionale Programmazione del Settore Terziario Commerciale, con nota n° 10386/DB1607 del 16/09/2011, aveva richiesto specifiche integrazioni, che sono state puntualmente recepite e comunicate al settore regionale, di cui sopra, che con successiva nota n° 10495/DB 1607 del 04/07/2012, provvedeva a trasmettere al Comune la presa d'atto, con conseguente archiviazione della pratica.

4. **PAI** : il comune ha effettuato come già anticipato gli approfondimenti geologici e idraulici previsti, con la valutazione preliminare corrispondente alla fase di specificazione/approfondimento. Tale fase si concludeva con una relazione da parte dell'ufficio regionale preposto, (prot. 80329 del 22/07/2009), con la quale gli elaborati geologici di base erano stati ritenuti idonei ad aggiornare il PAI.

Con i sopralluoghi effettuati successivamente al primo tavolo di copianificazione, sono state espresse alcune osservazioni (**fase 2 della CPGR 7/LAP/96**), rispetto alle quali venivano prodotte integrazioni e approfondimenti, che conducevano all'emissione, da parte dell'ufficio regionale (prot. 80071/DB/421/AT del 26/10/2012) di un parere conclusivo.

Il progetto definitivo fa suoi i contributi emersi durante i tavoli di copianificazione, che hanno condotto alla stesura del progetto preliminare. Soprattutto, la variante prende atto delle conclusioni dell' Organo Tecnico Comunale, che con provvedimento n. 1274 del 23/11/2010, ratificato con Determina del Responsabile del servizio n. 13 del 23/11/2010, escludeva la variante dalla valutazione ambientale strategica, con una serie di prescrizioni che sono state puntualmente verificate:

- adottare con il progetto di variante tutti gli elaborati geologici tecnici condivisi, con nota 80329 ARPA Regione Piemonte del 22/07/2009;
- valutare le caratteristiche delle fasce di rispetto relative agli elettrodotti presenti, in conformità con la DM 29 Maggio 2008;
- definire la fascia di rispetto del depuratore;
- integrare le Norme di Attuazione con disposizioni finalizzate ad implementare gli aspetti impiantistiche e soluzioni costruttive, a ottimizzare le prestazioni energetiche dei nuovi edifici;
- Favorire il riutilizzo delle acque meteoriche e tutelare la permeabilità dei suoli destinati a parcheggi, ed effettuare opere di mitigazione, costituite da quinte arboree;
- adeguare il piano di classificazione acustica alle previsioni di variante;

Inoltre venivano raccomandati una serie di indirizzi in merito agli scarichi dei depuratori, all'incidenza della produzione di rifiuti solidi urbani, all'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, con riferimento particolare alle aree 11 e 12. Il progetto di variante risponde inoltre a quanto previsto all'art. 14, comma 2 della L.R. 56/77 e smi, **riprendendo gli obiettivi e i criteri adottati nella deliberazione programmatica** posti a base per la redazione del piano, le

analisi demografiche e socio economiche inerenti gli aspetti interessanti per la variante, i dati quantitativi, relativi alle previsioni di nuovo insediamento e alle aree a servizi e attrezzature, i criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti previsti, con richiamo alle caratteristiche fondanti il vigente piano regolatore.

Si può affermare, infine, anche con riferimento all'articolazione documentata nella seconda parte della relazione, che la variante, ha valutato ed elaborato:

- Le prescrizioni emanate dall'organo tecnico comunale, di cui sopra;
- I contributi nati nel **primo tavolo** di copianificazione, consegnati dagli enti coinvolti, che hanno condotto alla redazione del progetto preliminare;
- Le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del progetto preliminare;
- Il contributo fornito dalla Regione Piemonte – Settore copianificazione Urbanistica della Provincia di Asti e dall'ufficio di pianificazione Territoriale della Provincia di Asti, convenuti al **secondo tavolo** di copianificazione.

In relazione a tali elementi si può concludere di aver recepito questa complessa serie di indicazioni, di averle approfondite ed elaborate, così come sono stati presi in considerazione gli articoli del PTP, citati da tali contributi, così come la variante ha rispettato gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011.

Gli elaborati della variante sono pertanto così articolati :

- Elaborati tecnici a carattere urbanistico:
    - 1.a. Relazione illustrativa
    - 1.b. Relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione con la classificazione acustica
    - 2.c. Scheda quantitativa dei dati urbani
- Tavole :
- 3.a. Inquadramento territoriale – Previsioni dei comuni contermini, in scala 1/25.000
  - 3.b. Piano Regolatore Generale Comunale, in scala 1/5.000
  - 3.c. Sviluppo del PRGC variante, in scala 1/2.000

3.d. Sviluppo del C.S. e capoluogo, in scala 1/1.000

4. Norme tecniche di attuazione e schede di zona

Allegati tecnici a carattere idrogeologico e d'indagine:

2 .a. 1. Carta geologico-strutturale e litologica

2.a.2. Carta geomorfologica e dei dissesti

2.a.2.1. Carta di confronto con i dissesti PAI

2.a.2.a. Carta di dettaglio della dinamica fluviale del Rio Rilate

2.a.3. Carta geoidrologica

2.a.4. Carta dell'acclività

2.a.5. Carta di sintesi

2.a.6. Relazione geologico-tecnica

2.a.7. Relazione geologico-tecnica – integrazioni

2.a.8. Schede monografiche delle opere idrauliche interferenti con il reticolato idrografico

2.a.9. Schede di rilevamento frane e dei processi lungo la rete idrografica

2.a.10. Urbanizzazioni e infrastrutture

2.a.11. Uso del suolo ai fini agricoli ed estrattivi; in scala 1/5.000

2.b. Relazione geologica tecnica relativa alle aree interessate dai nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza

## 2. LA SITUAZIONE URBANISTICA

In sintesi, la situazione urbanistica del comune è così rappresentata:

Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 58-45962 in data 23 maggio 1995;

Variante parziale n. 1 al PRGC approvata con D.C.C. n. 76 del 10/7/2001,

Variante parziale n. 2 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 85 del 7/1/2002,

Variante parziale n. 3 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 13 del 11/8/2004,

Variante parziale n. 4 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 41 del 4/10/2005;

Variante parziale n. 5 al PRGC approvata con D.C.C. n. 01 del 27/03/2007

Variante parziale n. 6 al PRGC approvata con D.C.C. n. 02 del 27/01/2009

Inoltre con D.C.C. n. 93 del 19/3/2002 questo Comune si è dotato di Regolamento edilizio conforme a quello regionale tipo di cui alla D.C.R. n. 548-9691 del 29/07/1999 e s.m.i.

Ancora, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 12/10/2004 è stato **approvato il piano di classificazione acustica comunale**; con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/11/2006 è stato **adottato il Regolamento comunale per la localizzazione degli impianti radioelettrici**.

Infine il comune, prendendo atto delle osservazioni della regione Piemonte, ha adottato **in materia di commercio**, ai sensi del Dgls 114/98 e alla DCR 563 - 13414 /99, modificata con la DCR 59-10831 del 24/03/2006, con delibera consiliare n. 15 del 29/06/2011 gli indirizzi ed i criteri in materia di programmazione commerciale.

### 3. STRUTTURAZIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il piano regolatore fu fondato nel periodo 1986 – 1995 (a tale epoca risalgono i primi elaborati dello studio dell'Ing. Tovo e gli elaborati di tipo idrogeologico, a cura dello studio del Dott. Alasia), adottati nel 1987 e approvati nel 1995 dalla Regione. Le varianti successive, di cui si è dato conto nel capitolo 2 non hanno mutato tale organizzazione, introducendo semplici aggiustamenti parziali. Si tratta dunque di un piano regolatore strutturato e concepito secondo le direttive della prima fase di attuazione della legge urbanistica regionale, sul quale, oggi, si vanno ad effettuare gli aggiornamenti che l'evoluzione normativa intercorsa richiede.

Il piano regolatore, nel suo impianto originale, riconosce:

**la zona di centro storico CS ed R1**, che assegna (CS) a ciascun edificio uno specifico tipo di intervento (definito come **A0**- manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'articolo 12 delle N.d.A., **A1**- restauro conservativo di cui all'articolo 13 delle N.d.A. , **A2**- risanamento conservativo, di cui all'articolo 14 delle N.d.A. **A3**- ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 15 delle N.d.A.

**Aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente - Aree di ristrutturazione (R)**: si tratta dello sviluppo, già storicamente consolidato, che si articola ai margini del centro storico e lungo la prima parte dei crinali.

**Aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente - Aree di capacità esaurita (C.I.E.)**: si tratta di porzioni molto limitate di territorio, che tendenzialmente ospitano gli interventi più recenti, sui quali sono ammessi 'una tantum' interventi di manutenzione, di ampliamento e di sopraelevazione funzionale

**Aree di completamento (C)** : il piano propone limitate aree di completamento, poste lungo la via San Vittore (direzione nord ovest), la seconda lungo la via San Rocco (sud). Si tratta di aree che sono state in buona parte edificate nel periodo di validità del piano

Da un punto di vista della strutturazione del concentrico, le aree individuate come **CS**, **R1** e **R** sono quelle che maggiormente caratterizzano il contesto edificato e la tipologia dell'ampliamento che, a partire dall'insediamento originale, ha poi dato vita ad espansione lungo le vie di crinale che ormai hanno assunto una loro consolidamento

**Aree di riordino da attrezzature (RI)** : si tratta delle aree nelle quali sono individuati gli insediamenti produttivi esistenti (in numero di 3), e sono localizzate lungo la direttrice della SP458. Le destinazioni proprie sono quelle

produttive, oltre che quelle complementari quali attrezzature sportive, centri servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, ecc.

**Aree di riordino nuovo impianto (Ni)** : le aree destinate a nuovi impianti produttivi sono collocate anche se lungo la direttrice di Valle (SP 458), e si concentrano nei pressi dell'incrocio con la comunale verso il concentrico

**Aree destinate ad uso Agricolo (E)** : rappresentano la restante parte del territorio e consentono l'insediamento di residenze rurali, con le relative pertinenze ed impianti tecnologici, attrezzature di infrastrutture quali le stalle, silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ecc.

**Aree a verde privato** : sono rappresentate dalle pertinenze dei fabbricati, e in esse sono consentite solo quelle operazioni che possono maggiormente valorizzare l'ambiente, quali la sistemazione del giardino e a parco

**Attività estrattive:** viene individuata l'area ove è autorizzata l'attività estrattiva della Cellino S.r.l.

Oltre alla consueta zonizzazione, le norme di attuazione individuano aree destinate alla viabilità ed accessibilità, individuano alcune prescrizioni per le recinzioni in progetto, per i parcheggi, per gli impianti artigianali esistenti in zona agricola, per le aziende agricole esistenti negli abitati, per gli allevamenti e, infine, delineano alcune semplici prescrizioni per le caratteristiche architettoniche dei manufatti edilizi.

**In termini di servizi pubblici, le aree adibite a spazi pubblici per parco, gioco e sport, sono concentrate in due aree**, la prima delle quali posta a ridosso del concentrico, la seconda ai margini della strada comunale, a comprendere sia l'area della Chiesa di Santa Maria, sia altre porzioni. **Altre aree a servizi** sono connesse con l'attuazione degli interventi nelle aree di riordino produttivo o di nuovo impianto produttivo.

**Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: aree verdi di isolato e di arredo urbano**, finalizzate al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente, e, qualora individuate, devono essere cedute al comune, in quanto concorrono ad incrementare la dotazione degli standard previsti all'articolo 21 della LR 56, *limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a metri quadrati 100*,

**aree per servizi pubblici**, distinte in **aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per parcheggi**. Anche in questo caso la proprietà deve essere pubblica e l'acquisizione deve avvenire direttamente o indirettamente contestualmente all'intervento di iniziativa privata

**aree adibite a spazi pubblici per parco, gioco e sport** – Anche tali aree devono essere pubbliche.

**impianti di servizio urbano e territoriale:** per i quali si prevede la possibilità di realizzazione anche in aree non individuate specificatamente nella cartografia di PRG.

Sono infine individuate le fasce di rispetto dalle strade e nei corsi d'acqua, oltre che quelle dei depuratori e dal cimitero. Viene individuato, inoltre, un bosco d'alto fusto già ai sensi dell'articolo 30, della LR 56/77, collocato sul pendio posto tra la strada comunale dei Gorghi e la strada vicinale del Vairo.

#### 4. VERIFICA DELLO STANDARD DI CUI ALL'ART. 21 DELLA LR 56/77 E S.M.I.

Il Piano Regolatore esprime una dotazione di servizi ampiamente superiore allo standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i..

I tavoli di copianificazione che hanno accompagnato l'iter di formazione della variante nella fase di esame del documento programmatico e del progetto preliminare, hanno messo in evidenza la necessità di una riflessione sul tema della **reiterazione dei vincoli** in ordine a una reale necessità o opportunità strategica.

In particolare:

- il piano vigente individua ben 3 aree per servizi all'istruzione, che non appaiono oggi attuabili, anche in relazione agli accorpamenti dei plessi scolastici che la stessa comunità collinare sta attuando. La Variante effettua lo stralcio dell'area 7, posta in prossimità del centro storico, ridestinandola a zona agricola, con vincolo di verde privato e dunque senza possibilità edificatorie. Per quanto concerne le aree 11 e 12 bis, queste vengono mantenute con una specifica destinazione a parcheggio e a parco, gioco, sport.

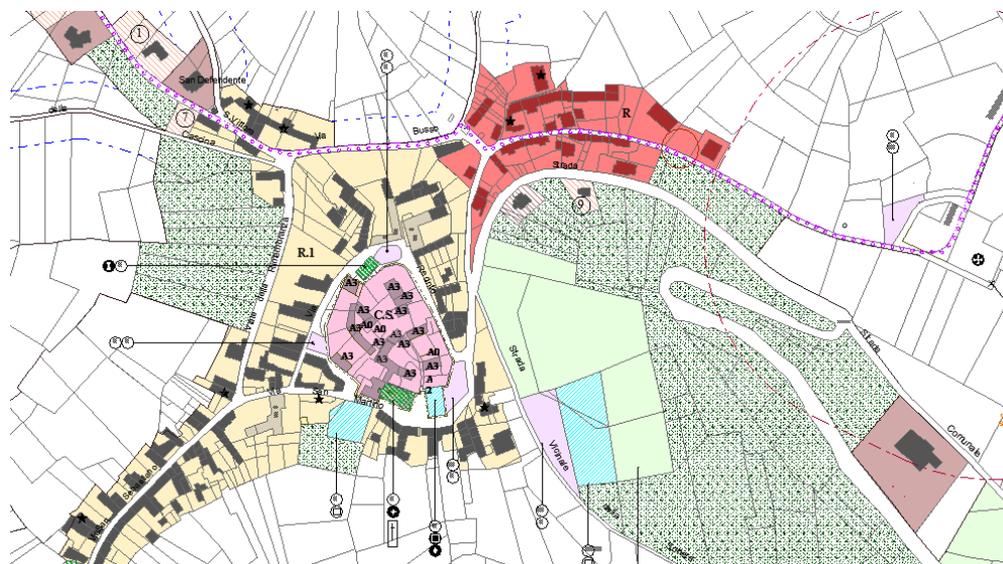


FIGURA 1 - VIGENTE

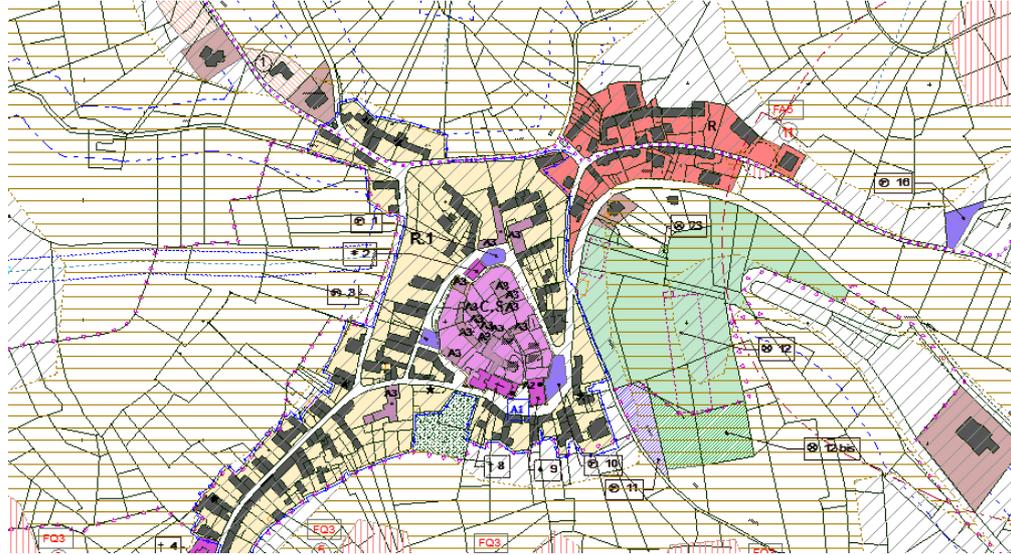


FIGURA 2 - VARIANTE

la verifica dello standard viene espressa nei quadri che seguono:

Zona	Area	Vigente superficie (mq)	Variante superficie (mq)	ESISTENTI	IN PROGETTO	DIFFERENZE	PARCHEGGIO	INT. COMUNE	ISTRUZIONE	PARCO, GIOCO E SPORT
Parcheggio	1	224	224	X		-	224			
Interesse comune	2	156	156	X		-		156		
Parcheggio	3	203	203	X		-	203			
Interesse comune	4	654	654	X		-		654		
Interesse comune	4 bis	470	200		X	- 270		200		
Parcheggio	5	276	276		X	-	276			
Parco, gioco, sport	6	1091	1091	X		-				1.091
Interesse comune	7	807	0			- 807			- 807	
Interesse comune	8	488	488	X		-		488		
Istruzione	9	280	0			- 280			- 280	
Interesse comune	9	0	280	X		280		280		
Parcheggio	10	495	495	X		-	495			
Parcheggio	11	1450	1450		X	-	1.450			
Parco, gioco, sport	12	11528	20055	X		8.527				20.055
Parco, gioco, sport	12 bis	2676	3590		X	914				3.590
Parco, gioco, sport	13	7230	0			- 7.230				-
Parco, gioco, sport	14	8480	8480	X		-				8.480
Parco, gioco, sport	15	440	440	X		-				440
Parcheggio	16	586	586	X		-	586			
Interesse comune	17	1401	1401	X		-		1.401		
Parco, gioco, sport	18	856	312	X		- 544				312
Parco, gioco, sport	18 bis	0	544		X	544				544
Parco, gioco, sport	19	0	387		X	387				387
Parcheggio	20	0	110		X	110	110			
Parcheggio	21	0	187		X	187	187			
Parcheggio	22	0	75	X		75	75			
Parco, gioco, sport	23	0	70		X	70				70

39.790	44.750			1.964	3.605	3.179	-	1.087	34.969
--------	--------	--	--	-------	-------	-------	---	-------	--------

<b>CIR</b>	<b>Indici (mq/ab)</b>								
689	5	5	-	2	51				

## 5. CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE

La capacità residenziale data dal vigente piano regolatore è costruita a partire dagli elementi disponibili dal censimento della popolazione nel 1971 e nel 1981.

La distribuzione delle abitazioni, dei vani e degli abitanti al 1984 veniva sintetizzata dai seguenti quadri :

	abitazioni			
	occupate	non occupate	totale	percentuale di non occupate sul totale
<b>centro storico</b>	<b>36</b>	<b>49</b>	<b>85</b>	<b>56%</b>
<b>centro abitato</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>29</b>	<b>52%</b>
<b>altre zone</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>47</b>	<b>38%</b>
<b>TOTALI</b>	<b>79</b>	<b>82</b>	<b>161</b>	<b>51%</b>

	vani			
	occupate	non occupate	totale	percentuale di non occupati sul totale
<b>centro storico</b>	<b>144</b>	<b>186</b>	<b>130</b>	<b>56%</b>
<b>centro abitato</b>	<b>106</b>	<b>57</b>	<b>163</b>	<b>35%</b>
<b>altre zone</b>	<b>111</b>	<b>70</b>	<b>181</b>	<b>39%</b>
<b>TOTALI</b>	<b>361</b>	<b>313</b>	<b>674</b>	<b>46%</b>

	abitanti		
	Residenti	Saltuari	totale
centro storico	106	109	215
centro abitato	64	32	96
altre zone	43	36	79
<b>Totali</b>	<b>213</b>	<b>177</b>	<b>190</b>

L'analisi demografica che sviluppò l'ing. Tovo nel predisporre questo piano regolatore effettuò inoltre alcuni approfondimenti con analisi dirette sul grado di utilizzo delle abitazioni, sull'epoca di costruzione, sul titolo di godimento, sul degrado, effettua una stima dei vani vuoti e una sullo stato igienico (dotazione di servizi), oltre che alcune elaborazioni provenienti dai dati Istat in merito alle caratteristiche delle famiglie e alla professione del capofamiglia.

Piano Regolatore vigente - CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA							
Aree	abitanti residenti	VANI					C.I.R.T.
		esistenti	dopo il risanamento	recupero edifici rurali	nuovi	totali	
C.S.	7	53	43	9	0	52	52
R.	164	438	396	68	0	464	464
C.I.E.	15	44	0	0	0	44	44
C.	0	0	0	0	111	111	111
<b>TOT. N. 1</b>	<b>186</b>	<b>580</b>	<b>483</b>	<b>118</b>	<b>70</b>	<b>671</b>	<b>671</b>
agricola	18	94					18
<b>TOT. N. 2</b>	<b>204</b>	<b>674</b>					<b>689</b>

Negli anni che seguirono furono approvate una serie di varianti parziali che non hanno modificato la capacità insediativa residenziale.

## **6. REITERABILITA' DEI VINCOLI A SERVIZI**

La Variante, che non configura in questa fase interventi strutturali sul suo assetto, costituisce occasione per una revisione del quadro dei servizi del PRG Vigente, i quali vengono per tanto verificati dal punto di vista dello stato di attuazione delle previsioni originarie, dell'aggiornamento delle situazioni che si è configurata anche in conseguenza dell'attuazione di trasformazioni urbanizzative di dettaglio avviate o concluse.

Da tale quadro emerge una situazione di sostanziale tenuta complessiva delle previsioni originarie, pur presentandosi opportunità di modificazione di alcune previsioni con l'obiettivo di aumentare la fattibilità di realizzazione dei servizi.

Il quadro consente quindi di definire i servizi che saranno oggetto di "vincolo reiterato" specificando e aumentando le relazioni tra le aree per servizi e trasformazioni edilizie urbanistiche di iniziativa privata e individuando gli obiettivi di interesse pubblico di carattere "strategico", anche in connessione con ambiti di trasformazioni riqualificazione che la Variante prevede di inserire. La dotazione di aree a servizi, esistenti o previste, in relazione all'opportunità di mantenimento e reiterazione, viene sintetizzata nella tabella che segue:

Le aree in progetto: 4 bis., 5, 11, 12 bis, e 18 bis, già presenti nel PRGC vigente, vengono reiterate in quanto di interesse prioritario per l'amministrazione comunale.

Comune di Chiusano d'Asti – Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C.

Zona	Area	Vigente superficie (mq)	Variante superficie (mq)	ESISTENTI	IN PROGETTO
Parcheggio	1	224	<b>224</b>	X	
Interesse comune	2	156	<b>156</b>	X	
Parcheggio	3	203	<b>203</b>	X	
Interesse comune	4	654	<b>654</b>	X	
Interesse comune	4 bis	470	<b>200</b>		X
Parcheggio	5	276	<b>276</b>		X
Parco, gioco, sport	6	1091	<b>1091</b>	X	
Istruzione	7	807	<b>0</b>		
Interesse comune	8	488	<b>488</b>	X	
Istruzione	9	280	<b>0</b>		
Interesse comune	9	0	<b>280</b>	X	
Parcheggio	10	495	<b>495</b>	X	
Parcheggio	11	1450	<b>1450</b>		X
Parco, gioco, sport	12	11528	<b>20055</b>	X	
Parco, gioco, sport	12 bis	2676	<b>3590</b>		X
Parco, gioco, sport	13	7230	<b>0</b>		
Parco, gioco, sport	14	8480	<b>8480</b>	X	
Parco, gioco, sport	15	440	<b>440</b>	X	
Parcheggio	16	586	<b>586</b>	X	
Interesse comune	17	1401	<b>1401</b>	X	
Parco, gioco, sport	18	856	<b>312</b>	X	
Parco, gioco, sport	18 bis	0	<b>544</b>		X
Parco, gioco, sport	19	0	<b>387</b>		X
Parcheggio	20	0	<b>110</b>		X
Parcheggio	21	0	<b>187</b>		X
Parcheggio	22	0	<b>75</b>	X	
Parco, gioco, sport	23	0	<b>70</b>		X

## 7. ANALISI DELLE URBANIZZAZIONI E DELLE INFRASTRUTTURE PRESENTI

Sono state condotte analisi relative alla dotazione infrastrutturale e mirate a fornire la conoscenza del territorio attraverso il suo grado di infrastrutturazione.

Le analisi hanno consentito di individuare e localizzare le opere di urbanizzazione primarie presenti sul territorio, rappresentando, inoltre, un utile elemento di conoscenza per l'amministrazione. La rappresentazione cartografica è fornita dalla tavola 2.a.10. – Urbanizzazioni e infrastrutture.

In particolare si sono esaminati :

<p><b>Rete di smaltimento acque reflue</b></p>	<p>La rete per la raccolta delle acque reflue di tipo civile si estende in tutte le aree del centro del paese. La rete fa capo a quattro depuratori, relativamente ai quali l'amministrazione ha ottenuto, a suo tempo, le necessarie autorizzazioni.</p>	<p>Gli edifici non direttamente allacciati alla pubblica fognatura sono, per la maggior parte, dotati di sistemi di smaltimento in sub irrigazione o in corpo idrico superficiale, previo trattamento con fosse settiche tipo imhoff.</p>
<p><b>Rete di smaltimento acque meteoriche</b></p>	<p>La rete per la raccolta delle acque meteoriche di superficie si sviluppa prevalentemente lungo le principali strade del nucleo principale (fognatura mista)</p> <p>Le altre aree del territorio comunale smaltiscono le acque meteoriche attraverso una sufficiente rete di fossi percolatori posti ai lati delle strade e sfocianti. Nel complesso le acque meteoriche vanno a raccogliersi nel Rio Rilate</p>	<p>La rete risulta sufficientemente dimensionata e non sono state evidenziate particolari criticità</p>

<p><b>Rete idrica di distribuzione</b> <b>Acqua potabile</b></p>	<p>Il territorio comunale è dotato di una buona rete per la distribuzione dell'acqua potabile nelle abitazioni.</p> <p>Anche gli edifici più isolati risultano, per lo più, essere collegati alle reti di distribuzione dell'acqua potabile.</p>	<p>La gestione della distribuzione dell'acqua potabile su tutto il territorio comunale è affidata al Consorzio di Comuni dell'acquedotto del Monferrato</p>
<p><b>Rete di distribuzione gas</b></p>	<p>La rete di distribuzione del gas per usi domestici (cucina e riscaldamento), copre una notevole parte del territorio comunale e risultano ad essa collegate la maggior parte delle abitazioni, specialmente le abitazioni poste nei nuclei residenziali più numerosi.</p> <p>Esistono, tuttavia, alcune abitazioni isolate non collegate alla rete. Tali abitazioni sopperiscono a tale carenza con l'impiego di gas liquido in bomboloni.</p>	<p>La gestione della rete di distribuzione del gas sul territorio comunale è affidata alla società "So.Met. s.r.l." con sede in Costigliole d'Asti.</p>
<p><b>Rete di illuminazione pubblica</b></p>	<p>La rete di illuminazione pubblica presenta un sistema di diffusione abbastanza omogeneo, nell'ambito del centro abitato e si estende, inoltre, a una porzione dell'area di Valserna, ove, peraltro, si trovano gli insediamenti produttivi.</p>	

## 8. ADEGUAMENTO DEL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 28/1999, N. 563-13414

I criteri comunali di carattere commerciale, definiti nell'ambito di elaborati grafici e normativi, hanno seguito l'iter stabilito dalle procedure di legge, sono passati all'esame del competente organo della provincia di Asti, che si è espresso formalmente con D.G.P. in data 10/6/2011. La determina richiama i pareri dell'ufficio pianificazione territoriale prot. 57576 del 7 giugno 2011, comprensivo della valutazione del servizio viabilità, del servizio ambiente e dell'ufficio geologico.

Il parere richiama le determinazioni indicate nell'ambito delle norme di attuazione del piano territoriale provinciale, e ripercorre i vari sistemi che il PTP introduce (sistema dell'assetto idrogeologico, sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico, sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale, sistema ambientale, sistema relazionale-infrastrutturale, sistema dell'assetto economico-insediativo), che, relativamente alle componenti ambientali individuate determinano (prescrizioni immediatamente vincolanti e prescrizioni che esigono attuazione).

Il parere si è concluso pertanto con un **pronunciamento favorevole**, strutturato in:

- **valutazione di compatibilità ambientale:** nella quale appare possibile esprimere parere favorevole all'istanza, fermo restando, a tutela dell'ambiente, che sarà possibile prevedere in fase di successive progettazioni azioni di mitigazione, controllo e monitoraggio delle possibili cause di fonte di inquinamento
- **pronunciamento di compatibilità:** con il quale, richiamando l'art. 14, lettera b) dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999, *il riconoscimento della localizzazione L2 nel comune di Chiusano d'Asti non è in contrasto con il piano territoriale provinciale. Il comune dovrà comunque recepire, interpretare tradurre all'interno degli elaborati di PRGC (attraverso successiva variante al PRGC) e del PUC (progetto unitario di coordinamento) con riferimento alla localizzazione L2, le prescrizioni e gli indirizzi riportati nei contenuti riportati nelle sezioni ' valutazioni' del presente parere.*

È stato altresì individuato un addensamento storico rilevante A1. Acquisiti i pareri della Provincia e della Regione, il Comune provvedeva, con atto deliberativo autonomo (D.C. n. 15 del 29/06/2011) all'approvazione degli indirizzi e dei criteri in materia di programmazione commerciale, lo trasmetteva alla Regione che con nota n° 10495/DB 1607 del 04/07/2012, dichiarava di averne preso atto e conseguentemente provvedeva ad archiviare la pratica.

## 9. GLI INTERVENTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE – ELEMENTI EMERSI NELL'AMBITO DELLE CONFERENZE DI COPIANIFICAZIONE<sup>1</sup>

Con la **riunione della prima conferenza di pianificazione** (finalizzata all'esame del documento programmatico e all'espletamento della fase di verifica preventiva di assoggettabilità della stessa valutazione ambientale strategica), emergevano i seguenti elementi:

**l'organo tecnico comunale**, individuato nella persona dell'Arch. Antonio Fassone, di Asti, ha espresso in data 22/11/2010 la propria relazione sull'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica. Tale determinazione è avvenuta dopo i previsti approfondimenti e a seguito della raccolta dei contributi da parte degli enti competenti, a seguito della riunione della prima conferenza di pianificazione. (riunioni del 08/09/2010 e del 06/10/2010). La determinazione perviene alla conclusione che la variante ***non necessita di essere sottoposta al processo di valutazione ambientale strategica*** con le prescrizioni che lo stesso organo tecnico emanava, anche a fronte dei contributi prodotti dagli organi coinvolti.

Gli enti che hanno partecipato, nelle due sedute prima richiamate, costituiti da

- REGIONE PIEMONTE - ORGANO TECNICO REGIONALE
- PROVINCIA DI ASTI-ORGANO TECNICO PROVINCIALE
- ARPA PIEMONTE-DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI ASTI
- ARPA PIEMONTE-PREVENZIONE TERRITORIALE DEL RISCHIO GEOLOGICO-ASTI
- REGIONE PIEMONTE - SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA DELLA PROVINCIA DI ASTI E DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA PROVINCIA DI ASTI-SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

---

<sup>1</sup> Si riportano gli elementi emersi nell'ambito della conferenza del 2° tavolo di copianificazione. In appendice, a titolo documentario, si riportano gli elementi discussi con il 1° tavolo.

hanno espresso le proprie valutazioni e i propri contributi. Il progetto preliminare, è stato elaborato raccogliendo puntualmente queste osservazioni : di tale importante passo viene dato resoconto articolato in appendice.

In relazione di ciò il progetto preliminare è stato deliberato dal consiglio comunale con D.C.C. n. 25 del 11/12/2012. A seguito delle osservazioni, il medesimo è stato riadottato con D.C.C. n. 10 del 11/06/2013.

Coerentemente con la procedura, è stato pertanto avviato il **secondo tavolo** di copianificazione, la cui prima riunione si è tenuta in data 25 luglio 2013, nel corso della quale sono stati illustrati i contenuti del progetto preliminare, mentre con il la seconda seduta, in data 3 ottobre 2013, venivano presentate gli ulteriori pareri ed osservazioni da parte del settore copianificazione urbanistica della regione Piemonte-Provincia di Asti (prot. 0027112/DB0800 del 01/10/2013) e dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Asti (prot. n. 96113 del 03/10/2013)

Nel capitolo che segue vengono illustrati i contenuti di questi ulteriori contributi e i provvedimenti adottati in sede di formazione del progetto definitivo

10. **PROVINCIA DI ASTI-UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E S.I.T. (2° tavolo)**

	<b>Osservazioni</b>	<b>Modifiche e integrazioni</b>
1.	<b>NTA: Art. 24 “ Accessi attigui a strade provinciali e stradali”</b> – Al primo comma viene fatto un riferimento inesatto alle aree ANAS, in quanto le infrastrutture cui ci si riferisce risultano essere tutte al demanio provinciale	Nell'Art. 24 delle NTA, è stata stralciata la dicitura ANAS riferita alle infrastrutture dell'Amministrazione Provinciale.
2.	<b>NTA: Art. 24 “ Accessi attigui a strade provinciali e stradali”</b> – Al secondo comma si fa riferimento all'articolo 28 della LR 57/77, occorre tuttavia fare riferimento alla LR 56/77	Si corregge quanto richiesto
3.	<b>NTA: Art. 24 “ Accessi attigui a strade provinciali e stradali”</b> – Al terzo comma si consiglia di fare riferimento alle disposizioni previste dal Nuovo Codice della strada e al relativo regolamento	Nell'Art. 24 delle NTA, è stata aggiunta la voce inerente alle disposizioni previste dal D.Lgs. 30/04/1992, n. 285 'NUOVO CODICE DELLA STRADA ' e relativo regolamento
4.	<b>NTA: Art. 36 “Aree di completamento C”</b> – riporta erroneamente, tra le aree di completamento C, le aree 7 e 13, stralciate perché appartenenti alla classe geologica IIIa.	Nell'Art. 36 delle NTA sono state stralciate le aree di completamento C 7 (San Vittore) e 9 (Via Nuova).
5.	<b>NTA: Art. 36 “Aree di completamento C”</b> – si ritiene che l'articolo debba essere integrato con le prescrizioni di cui alle NdA del PTP, all'Art 37 comma 5.1 – “Indirizzi e	L'Art. 36 delle NTA è stato integrato con disposizioni di cui all'art. 37, comma 5.1 del Piano Territoriale Provinciale inerenti:

	<p>critéri di compatibilità”, in particolare:</p> <p><b>Lettera a1)</b> pavimentazioni semipermeabili;</p> <p><b>Lettera a3)</b> spazi per mezzi pubblici, raccolta rifiuti, alloggiamento sottoservizi;</p> <p><b>Lettera a6)</b> valutazione impatti sul paesaggio;</p>	<p><b>Lettera a1)</b> “le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semi permeabili”</p> <p><b>Lettera a3)</b> La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, deve essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti ed i marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi</p> <p><b>Lettera a6)</b> Nelle “Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale” di cui all’art.15 e nelle “Unità di paesaggio costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale” di cui all’art.18 i PRG definiscono le condizioni affinché, in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, siano valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell’allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. “METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO”</p>
<p>6.</p>	<p>Occorre riportare le Prescrizioni immediatamente vincolanti previste dall’Art. 15 comma 3.1 let. b) delle NdA del PTP “Aree ad elevata qualità paesistica ambientale” riferite alle fasce di rispetto dei corsi d’acqua di cui al comma 2.1. let. b)</p>	<p>Nell’Art. 43 delle NTA, paragrafo “ALTRE AREE DI RISPETTO”, sono state riportate disposizioni relative alle aree contenute nelle fasce di cui all’art. 142, c .2, lettera “c” del D.Lgs n°. 42/2004 di rispetto dei corsi d’acqua, per le quali non sono ammessi interventi di trasformazione del paesaggio, costituenti eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quali muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico</p>
<p>7.</p>	<p><b>NTA: Art. 38 “Aree di riordino da attrezzature e aree di nuovo impianto”</b> – In merito all’area NI V, l’articolo dovrà essere integrato con le prescrizioni di cui alle NdA del PTP, all’Art 35 comma 5.1 – “Indirizzi e criteri di compatibilità”, con opportuni richiami anche all’interno</p>	<p>Le PRESCRIZIONI SPECIFICHE, dell’Art. 38 delle NTA, relative alle aree NI, sono state integrate con prescrizioni di cui all’Art. 35, comma 5.1 delle NdA del PTP, con le seguente dicitura:</p> <p>“Nelle aree destinate all’insediamento di attività produttive, di nuovo impianto si</p>

	<p>delle schede di zona.</p>	<p>definiscono gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale, come da indirizzi e criteri di compatibilità di cui al comma 5.1 dell'Art. 35 delle Nda del PTP, introducendo le seguenti prescrizioni:</p> <p>a1) nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;</p> <p>a2) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;</p> <p>a3) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;</p> <p>a4) la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;</p> <p>a5) almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto sono destinati a verde permeabile;</p> <p>a6) almeno il 10 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. È consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni; fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all'art. 15 comma 4.2, lettera "c", delle NTA del P.T.P, per una quota non maggiore di 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;</p> <p>a7) in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere</p>
--	------------------------------	--

		<p>previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;</p> <p>a8) nelle “Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale” di cui all’art.15 del P.T.P. e nelle “Unità di paesaggio costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale” di cui all’art.18 del P.T.P., in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, sono valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell’allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. “METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO”;</p> <p>b) la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a insediamenti produttivi si pone in corretta dialettica formale con l’esistente, con riferimento all’orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l’esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d’identificabilità culturale;</p> <p>Sono stati inoltre inserite le opportune integrazioni anche nelle schede di zona riguardanti l’area Ni V.</p>
<p>8.</p>	<p><b>CARTOGRAFIA:</b> incompatibilità rilevata tra la legenda dei vincoli di natura geologica ed idrogeologica e la simbologia riportata sull’elaborato 3.c.</p>	<p>Nella Tavola 3.c. PRG SVILUPPO DEL P.R.G.C. (VARIANTE) – scala 1:2000, è stata modificata la simbologia relativa ai vincoli idrogeologici, coerentemente con quella riportata nella legenda</p>
<p>9.</p>	<p><b>CARTOGRAFIA:</b> non risulta rappresentata in legenda la simbologia blu a campitura piena sull’area destinata a spazi pubblici dislocata lungo la Strada Provinciale per Chiusano.</p>	<p>Nella Tavola 3.c. PRG SVILUPPO DEL P.R.G.C. (VARIANTE) – scala 1:2000, è stata aggiunta nella legenda la voce inerente alla simbologia blu a campitura piena, utilizzata per la rappresentazione degli invasi artificiali presenti</p>
<p>10</p>	<p><b>CARTOGRAFIA:</b> Sovrapposizione delle retinature delle classi III a e II b di rischio geologico e idrogeologico, in corrispondenza dell’area NI V e della S V</p>	<p>Si è provveduto alla correzione</p>

11. REGIONE PIEMONTE - SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA DELLA PROVINCIA DI ASTI E DIREZIONE REGIONALE  
PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZI

	Oggetto	Note
1.	<b>Inedificabilità delle aree classificate in classe III</b> , in particolare le aree destinate a servizi pubblici	<p>Nell'area Ni V, rappresentata nella tavola PRG SVILUPPO DEL P.R.G.C. (VARIANTE) – scala 1:2000, è stata stralciata l'area destinata agli impianti di servizio SV, in quanto ricadente sull'area di classe III a – aree sondabili e a difficile drenaggio</p> <p>Nell'Art. 54, in ZONE DI P.R.G.C., lettera b) Classe III, delle NTA, è stata inserita la voce “Anche le aree a servizi, geologicamente in classe III, non sono edificabili e su di esse sono consentiti semplicemente interventi di sistemazione leggera e opere di recinzione senza l'utilizzo di basamenti in calcestruzzo ma costituite da semplice rete metallica su paletti”</p>
2.	<b>Compatibilità Paesistico Ambientale</b>	Dall'esame del progetto preliminare è stato evidenziato come le disposizioni indicate nel documento di VAS, sono state recepite nelle NTA
3.	<b>Coerenza con la pianificazione sovraordinata</b> - accertamento e dichiarazione che le modifiche di PRGC rispettino gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del PTR, in particolare occorre verificare la compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle	L'articolo 11 del PTR individua la copianificazione come strumento di cooperazione interistituzionale. I tavoli che si sono succeduti hanno permesso di mettere a fuoco i temi toccati dai vari strumenti di pianificazione sovraordinata e introdurre, nelle scelte e nelle modalità di gestione del piano gli elementi più opportuni. In particolare :

<p>indicazioni del PTR</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono state verificate le scelte rispetto i contenuti della pianificazione regionale PTR e PPR             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ non viene variata la perimetrazione del centro storico e della zona R, abbracciando, di fatto, sia l'impianto originale che l'espansione ottocentesche del primo novecento</li> <li>○ viene introdotta una vasta area di tutela ambientale, ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i. A preservare un'area di peculiare e singolare omogeneità di paesaggio, caratterizzato da zona boscata e parti coltivate a prato e pascolo</li> <li>○ sono stati individuati gli immobili di valore storico-architettonico, quali la chiesa parrocchiale della Madonna del Carmine (secolo XVIII e la pieve di Santa Maria (secolo XIII), classificata come SS 22 dell'unità di paesaggio 6817, la chiesa di San Rocco (secolo XVII) e il municipio, di impianto ottocentesco.</li> </ul> </li> <li>• In termini di miglioramento e caratterizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici,             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ è stata introdotta in normativa (art. 47 bis) la necessità di individuare soluzioni costruttive e impiantistiche a carattere performante e si sono introdotte su prescrizioni specifiche per il riutilizzo delle acque meteoriche, per tutelare la permeabilità dei suoli destinati a parcheggio e introdurre quinte alberate a formare schermature visive</li> </ul> </li> <li>• In termini di inserimento ambientale dei nuovi insediamenti             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ sono state date indicazioni nelle schede di zona per la mitigazione di tali interventi in relazione all'incidenza sulle caratteristiche paesaggistiche e sul contesto della visuale della chiesetta di San Rocco, esistente, esaminando, altresì, l'impossibilità di alternative migliorative e praticabili. Relativamente al lotto numero 11, inoltre, si è prevista la dismissione di una porzione del sedime, per l'ampliamento della strada di San Rocco, la formazione di un parcheggio lateralmente alla chiesetta e la formazione, sulla restante proprietà, di alberature a macchia. Relativamente al lotto numero 12, è stato riconosciuta e introdotta la fascia di rispetto dell'elettrodotto e l'obbligo di dismissione della porzione di area utile all'ampliamento stradale, come da disposizioni del gestore, Terna s.p.a. – Area operativa di Torino</li> </ul> </li> <li>• In termini di minimizzazione del consumo di suolo             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La variante si occupa principalmente di dare ordine allo strumento urbanistico vigente, a portarne gli adeguamenti normativi,</li> </ul> </li> </ul>	

	riducendo gli interventi di nuova edificazione a sole 2 aree, che non hanno significativa incidenza sul consumo del suolo agricolo, non appartenendo a siti condotti con colture specializzate, ma di tipo residuale.	
	La sintesi degli elementi prima richiamati e approfondimenti sviluppati a seguito dei tavoli di copianificazione CONDUCERÀ A VERIFICARE, COME RICHIESTO, LA CONGRUENZA DELLE SCELTE EFFETTUATE CON GLI INDIRIZZI CONTENUTI NELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	
4.	<b>Coerenza con la pianificazione sovraordinata</b> – in riferimento all'adozione da parte della Giunta Regionale del Piano Paesaggistico Regionale con DGR n. 53-11975 del 04/08/2009 e delle modifiche introdotte con la DGR 26 febbraio 2013, n. 6-5430	Nell'Art. 22 delle NTA è stata inserita, in riferimento alle misure previste dal Piano Paesaggistico Regionale, adottata con la DGR n. 53-11975 del 04/08/2009, la dicitura “con le modifiche introdotte con la DGR 26 febbraio 2013, n. 6-5430.”
5.	<b>Coerenza con la pianificazione sovraordinata</b> – In riferimento alla L 166/2002 e all'entrata in vigore della LR 3/2013 che ha modificato l'articolo 27 della LR 56/77, è opportuno inserire il relativo richiamo nelle NTA	Nell'Art. 43 delle NTA, in merito alle AREE DI RISPETTO PER I CIMITERI, è stato inserito il seguente richiamo:  “In merito alle fasce di rispetto cimiteriale, pur considerando eventuali riduzioni delle fasce opportunamente condivise dagli enti preposti (che in ogni caso devono essere considerate di natura eccezionale) ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del RD 27/7/1934, n. 1265 e della legge 166/2002) e dell'articolo 27, commi cinque, 6,6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies della LR 56/77 e s.m.i. , I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 m dal centro abitato, oggi come definito dall'articolo 12, comma 2, numero 5 bis della LR 56/77 e s.m.i. E tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nei comuni. È fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis,

		<p>confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile previsto dai 50 metri, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.</p> <p>A tal proposito si precisa che le Sentenze del Consiglio di Stato Sez. V 27/08/1999 n.1006 Cass. Pen Sez. III n. 8553/1996, e n. 1185/2007 ritengono che: "siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo urbanistico posto con Legge dello Stato e come tale è operante indispensabilmente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi."</p>
6.	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> – occorre includere e richiamare puntualmente, tra gli elaborati del PRGC, quelli facenti parte della Variante ed elencati nella delibera c.c. n. 10 dell'11/06/2013</p>	<p>All'articolo 4 delle NTA, ove è riportato l'elenco puntuale degli elaborati, è stato condotto l'aggiornamento al fine di verificare la congruità con la delibera c.c. n. 10 dell'11/06/2013</p>
7.	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> – accertare la compatibilità della variante rispetto alle indicazioni del PTR, attestando che le proposte della Variante rispettino gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del nuovo PTR approvato dal Consiglio Regionale con DCR n.122-29783 del 21/07/2011</p>	<p>L'attestazione della compatibilità viene espressamente dichiarata in calce all'articolo 5 delle NTA</p>
8.	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> – inserire nelle NTA un nuovo comma inerente la verifica di compatibilità delle proposte della Variante rispetto al PTR</p>	<p>Nell'Art. 5 delle NTA è stato inserito un nuovo comma che recita: “</p> <p>“Verifica di compatibilità con il PTR: per ogni modifica al PRGC, occorre prevedere una verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, accertando e dichiarando espressamente con le modifiche al PRGC rispettando gli indirizzi e le direttive della Norme di Attuazione del citato nuovo P.T.R. ”</p>

<p><b>9.</b></p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> – inserire nelle NTA un nuovo comma che richiami l'applicazione della normativa sulla Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla LR 29/12/2006 n.38 e all'Allegato A alla DGR 08 febbraio 2010, n. 85-13268</p>	<p>All'Art. 20 delle NTA, DISCIPLINA DEL COMMERCIO, è stato espressamente aggiunto l'ultimo comma, a richiamare la normativa sulla disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, così articolato: "Si richiama l'applicazione della normativa sulla disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla LR 29/12/2006 n° 38 e gli indirizzi generali e criteri regionali di cui all'allegato A alla DGR 08/02/2010 n°. 85-13268 "</p>
<p><b>10.</b></p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> – realizzazione di bassi fabbricati insediati solamente nelle aree normative del PRGC, rispettando limiti e parametri delle schede di zona e fasce di rispetto eventuali</p>	<p>All'Art 39 delle NTA, AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO, in INDICAZIONI SPECIFICHE, ai punti 6° e 7°, circa la costruzione di bassi fabbricati, nel caso di zone agricole comprese nella perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'Art. 4 del D.Lgs 30/04/1992, n. 285, è stata aggiunta la voce:</p> <p>"6° circa la costruzione di bassi fabbricati, questi possono essere insediati avendo cura di rispettare i parametri e le limitazioni di zona, nonché le eventuali fasce di rispetto presenti nell'area, con particolare riferimento all'articolo 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. e al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 30/04/1992, n. 285 e s.m.i.)."</p> <p>"7° Nelle aree agricole eventualmente ricadenti nell'ambito della perimetrazione del Centro Abitato di cui all'art. 4 del succitato D.Lgs. 285/92, le costruzioni saranno realizzate alle distanze previste dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495. In presenza di strade di tipo E ed F, di cui al comma 2 di tale articolo, per i bassi fabbricati si terrà la distanza dal ciglio stradale prevista nelle aree adiacenti, con un minimo di mt 6.00"</p>
<p><b>11.</b></p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> – aggiornare i contenuti e i richiami al nuovo testo dell'art. 25 della LR 56/77 così come modificato dalla LR 3/13</p>	<p>Si è provveduto alla correzione</p>

<p><b>12.</b></p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> – limitare la realizzazione di ogni corpo di fabbrica, in merito alle attrezzature a servizio delle attività agricole, ad uso agricolo alle consistenze che non rivestano le caratteristiche di “vano catastale” secondo l’art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.</p>	<p>All’Art 39 delle NTA, AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO, in INDICAZIONI SPECIFICHE, è stato aggiunto il punto “8°) In merito alle attrezzature a servizio dell’attività agricola, anche per i non aventi titolo, la realizzazione di ogni corpo di fabbrica ad uso agricolo deve essere limitata a consistenza che non rivesta la caratteristica di “vano catastale”, secondo le vigenti disposizioni normative, vincolando la realizzazione alla stretta conduzione del fondo in ogni caso la costruzione di infrastrutture ad uso agricolo deve essere dimensionata proporzionalmente alle esigenze delle aziende agricole, secondo il punto g) del comma 2 dell’Art. 25 della LR 56/77 e s.m.i</p>
<p><b>13.</b></p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> – effettuare una puntuale revisione sulla necessità di reiterare 7 aree del PRGC (di cui 2 di Interesse Comune, 2 di Parcheggi e 3 di parco, gioco, sport), verificando se risultano indispensabili per l’interesse pubblico</p>	<p>Nel merito l’amministrazione comunale, verificata l’ampia rispondenza agli standard urbanistici, di cui all’Art. 21 della LR 56/77 e s.m.i., ha ritenuto stralciare l’area 7, posta in prossimità del centro storico, ridestinandola a zona agricola, con vincolo di verde privato e dunque senza possibilità edificatorie. Vengono altresì reiterate le aree 4 bis, 5 a completamento della zona a servizi nei pressi della Chiesa di San Sebastiano, e l’area 18 bis a completamento della zona a servizi nei pressi della chiesa di Santa Maria.</p> <p>Per quanto concerne le aree 11 e 12 bis, queste vengono mantenute con una specifica destinazione a parcheggio e a parco, gioco, sport. Per quanto concerne le rimanenti aree a servizi, non vengono prodotte modifiche significative, se non l’aggiornamento di stato all’effettiva proprietà pubblica.</p>
<p><b>14.</b></p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici - Area Ni.V</b> : nuova determinazione del perimetro del SUE, differenziandolo in base alla diversa destinazione d’uso insediata o insediabile,</p>	<p>La perimetrazione è stata rideterminata, individuando 3 comparti edificatori, differenziati con le sigle Ni V (a), Ni V(b), Ni V (c), per i quali sono state prodotte le relative schede di zona.</p>

	<p>prevedendo Schede normative di zona, riferite al comparto contenente la Localizzazione Commerciale L2 e alla restante parte produttiva;</p>	<p><b>Ni V (a)</b> : viene riconosciuta la classificazione L.2 e, conseguentemente, richiamata la necessità di adeguare, in sede di SUE, la dotazione dei servizi, in modo correlato con le destinazioni effettivamente esistenti o in progetto. La variante individua cartograficamente i servizi già disponibili a seguito dell'impianto iniziale del PEC, e impone di non localizzare aree a servizi negli ambiti definiti in classe geologica III, ad eccezione delle aree a verde non attrezzato, sulle quali sono possibili semplici opere di recinzione senza utilizzo di basamenti in calcestruzzo.</p> <p><b>Ni V (b)</b> : l'attuazione dell'area, a destinazione produttiva, deve avvenire contestualmente alla <b>Ni V (c)</b>, sulla quale s'è prevista la realizzazione della viabilità di accesso pubblico privata.</p> <p><b>Ni V (c)</b> : la superficie territoriale disponibile in questo comparto può venire consolidata nell'ambito dei comparti confinanti. In fase attuativa, qualora dovesse risultare necessario applicare le procedure di cui all'articolo 31, della L.R. 56/77 e s.m.i. , le modalità attuative dovranno essere pubbliche, utilizzando, ad esempio, una variante semplificata, un piano particolareggiato, ecc.</p>
<p>15.</p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> - divieto di realizzazione di qualsiasi struttura sulle aree di classe III e assegnare una specifica destinazione e normativa urbanistica compatibile con la classe geologica III a;</p>	
<p>16.</p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> - prevedere un'adeguata viabilità pubblica per i comparti di intervento, differenziando i flussi di traffico in riferimento alle destinazioni d'uso delle stesse;</p>	
<p>17.</p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> - Prevedere cartograficamente l'individuazione della viabilità pubblica di accesso per il comparto produttivo;</p>	
<p>18.</p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> - comparti di intervento commisurati e delimitati in riferimento alla esistente localizzazione Commerciale L2, oggetto di individuazione comunale</p>	
<p>19.</p>	<p><b>Integrazioni sugli aspetti urbanistici</b> - Le aree commerciali e/o produttive a servizio devono garantire il soddisfacimento delle diverse destinazioni d'uso in atto sull'area, stralciando eventuali aree in classe geologica III</p>	

Comune di Chiusano d'Asti – Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C.

		VARIANTE 3/2004	VARIANTE 1/2011		VARIANTE 3/2004	VARIANTE 1/2011		VARIANTE 1/2001	VARIANTE 1/2011	VARIANTE 3/2004 VARIANTE 5/2007	VARIANTE 1/2011	VARIANTE 3/2004	VARIANTE 1/2011	VARIANTE 5/2007	VARIANTE 1/2011	VARIANTE 1/2011	VARIANTE 1/2011	
		AREA 1	AREA 1	AREA 3	AREA 4	AREA 4	AREA 5	AREA 6	AREA 7	AREA 7	AREA 8	AREA 8	AREA 9	AREA 9	AREA 10	AREA 10	AREA 11	AREA 12
superficie territoriale	mq																1350	765
superficie fondiaria	mq	1600	1205 <sup>(1)</sup>	660	3960	2800 <sup>(1)</sup>	1.100	400 <sup>(1)</sup>		2600	1935 <sup>(1)</sup>	467		6100	4625 <sup>(1)</sup>	775	655	
superficie fondiaria compromessa		1025	772	625	2995	2118	1.100	0		0	0	0		3.100	2.350	0	0	
superficie fondiaria lotti liberi		575	433	35	965	682	0	400		2.600	1.935	467		3.000	2.275	775	655	
Volumetria edificata		410	410	500	1.198	1.198	880	0		0	0	0		930	930	0	0	
abitanti esistenti		5	5	6	13	13	10							10	10			
abitanti insediabili nel recupero		-																
abitanti insediabili per nuova edificazione		3	3		4	4		4		17	20	3		10	10	6	5	
totale abitanti insediabili		8	8	6	17	17	10	4		17	20	3		20	20	6	5	
indice territoriale esistente																	-	-
indice territoriale in progetto																		
indice fondiario in progetto		0,4	0,53	0,8	0,4	0,566	0,8	0,8		0,6	0,95	0,6		0,3	0,396	0,8	0,7	
volumetria edificabile		230	230	28	386	386	0	320		1.560	1.840	280		900	900	620	458	
destinazioni ammesse	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a		r+a	r+a	r+a		r+a	r+a	r+a	r+a	
tipologia edilizia	i+s	i+s	i+s	i+s	i+s	i+s	i+s	i+s		i+s	i+s	i+s		i+s	i+s	i	i	
rapporto di copertura massimo sul lotto netto	costruibile	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%		40%	40%	40%		40%	40%	40%	40%	
	libera	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%		30%	30%	30%		30%	30%	30%	30%	
	a verde	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%		30%	30%	30%		30%	30%	30%	30%	
altezza massima (*)	mt	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5		6,5	6,5	6,5		6,5	6,5	4,5	4,5	
<i>Incrementabile fino a metri 8,50 sul fronte a valle nei terreni in pendenza - fino a mt 9,00 per l'area 8 e 10</i>																		
piani fuori terra	n.	2	2	2	2	2	2	2		2	2	2		2	2	1	2	
distanza dalle strade (**) o fili edilizi preesistenti	mt	6	6	6	6	6	6	6		6	6	6		6	6	6	6	
distanze dei confini (***) a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 3,00	mt	5	5	5	5	5	5	5		5	5	5		5	5	5	5	
distanze dei fabbricati	mt	10	10	10	10	10	10	10		10	10	10		10	10	10	10	
(1) Ridimensionate a seguito dell'osservazione Regione Piemonte 03/09/2012																		

Tabella A: Aree residenziali

Comune di Chiusano d'Asti – Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C.

		VARIANTE 5/2007	VARIANTE 1/2012	VARIANTE 5/2007	VARIANTE 1/2012	VARIANTE 5/2007	VARIANTE 1/2012	VARIANTE 5/2007	VARIANTE 1/2012	VARIANTE 1/2012	VARIANTE 1/2012
		AREA Ri I	AREA Ri I	AREA Ri II	AREA Ri II	AREA Ri III	AREA Ri III	AREA Ni V	AREA Ni V (a)	AREA Ni V (b)	AREA Ni V (c)
superficie territoriale	mq							24200	14.100	9.285	815
superficie fondiaria	mq	5.900	5.900	32.200	32.200	17.925	13.070	19.360	-	7.428	851
superficie edificata	mq	1.980	1.980	12.819	12.819	4.680	4.680		1.390	-	-
superficie edificabile	mq	380	380	1.349	1.349	1.593	1.593	6.776	2.135	2.600	-
rapporto di copertura fond. superficie libera		40%	40%	44%	44%	35%	48%	35%	25% territoriale	35%	-
		35%	35%	36%	36%	40%	27%	40%	60% rimanente fondiaria	40%	-
Superficie a verde		25%	25%	20%	20%	25%	25%	25%	40% rimanente fondiaria	25%	-
destinazioni ammesse		p	p	p	p	p	p	p	comm	p	
altezza massima	mt	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	-
distanza dalle strade	mt	10	10	10	10	10	10	10	10	10	-
distanze dei confini (*)	mt	5	5	5	5	5	5	5	5	5	-
(*) Nel rispetto del minimo non minore dell'altezza del fabbricato ( ribaltamento Hmax). È consentita la costruzione confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a mt 3,00											

Tabella B: Tabella di sintesi delle aree produttive

## APPENDICE

### **ELEMENTI DELLA CONFERENZA DEL 1° TAVOLO DI COPIANIFICAZIONE**

---

Al fine di documentare in modo completo i contributi emersi nel corso del primo tavolo, si produce un quadro sinottico a sintesi con in quale sono riportati anche le correzioni e le verifiche introdotte in tale fase

Relazione illustrativa

## 1. PROVINCIA DI ASTI-UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E S.I.T.

	CONTRIBUTO	NOTE	VERIFICHE EFFETTUATE DALLA VARIANTE
1.1	verifica della effettiva utilizzabilità delle aree in funzione dei vincoli presenti agli aspetti di natura geologica (adeguamento PAI)		<p>Vengono adeguate le aree R in Via San Vittore e Ri III sulla ex. S.S. di Casalborgone.</p> <p>Non emergono altre criticità degli insediamenti esistenti o in progetto rispetto gli studi PAI.</p>

1.2	verificare le scelte rispetto ai contenuti della pianificazione regionale-PTR e PPR	La variante al PRGC deve recepire, interpretare e inserire nel progetto preliminare le disposizioni di cui :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• non viene variata la perimetrazione del centro storico e della zona R, si abbracciano, oltre all'impianto originale, l'espansione ottocentesca e del primo novecento</li> <li>• la variante segnala una <b>vasta area di tutela ambientale</b> , ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i. Per essere un'area di peculiare e singolare omogeneità di paesaggio, caratterizzata da zona boscata e parti coltivate a prato e pascolo.</li> <li>• La variante individua gli immobili di valore storico architettonico, oggetto di tutela, quali:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Chiesa Parrocchiale della Madonna del Carmine - (secolo XVIII)</li> <li>- la Pieve di S. Maria (secolo XIII) - (classificata al n. SS22 – unità di paesaggio 6817)</li> <li>- la Chiesa di S. Rocco (secolo XVII)</li> <li>- il Municipio</li> </ul> </li> </ul>
1.3	con riferimento alla normativa vigente in materia acustica, si ricorda che è vietata la creazione di nuovi accostamenti critici		il comune affronta già in sede di progetto preliminare la verifica di compatibilità con la zonizzazione acustica

<p>1.4</p>	<p>viene ricordata la necessità di introdurre le risultanze della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS,</p>	<p>occorre tradurre nel progetto preliminare tutte le prescrizioni e i suggerimenti che derivano dalla verifica stessa</p>	<p>L'organo tecnico con parere del 22/11/2010 si esprimeva concludendo che la Variante Strutturale <i>non necessita di essere sottoposta al processo di valutazione ambientale strategica</i>. Lo stesso esprimeva una serie di raccomandazioni per le quali la Variante prevede i seguenti adeguamenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La Variante adotta tutti gli elaborati- tecnici condivisi, di cui alla nota del 22/07/2009, Prot. 80329 ARPA -REGIONE PIEMONTE - SERVIZIO GEOLOGICO;</li> <li>2. La Variante introduce nella propria cartografia la fascia di rispetto relativa agli elettrodotti presenti. In particolare a seguito di richiesta del Comune, l'Ente gestore (Terna S.p.A. – Area Operativa di Torino) determinava una distanza di prima approssimazione (DpA) in metri 19,50 (lato 2) e in metri 18,50 (lato 1). La Variante traduce cartograficamente e normativamente questa DpA in metri 20,00 dalla proiezione del centro linea. In particolare il Lotto d'intervento n. <b>12</b> viene ridimensionato in relazione a tale fascia di rispetto;</li> <li>3. La Variante introduce nelle Norme di Attuazione (<b>Art. 47bis</b>) disposizioni finalizzate ad implementare <b>soluzioni costruttive ed impiantistiche, utili a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, con particolare riferimento alle norme vigenti. Inoltre introduce prescrizioni specifiche per: il riutilizzo delle acque meteoriche, la permeabilità dei suoli destinati a parcheggio e la loro schermatura con quinte alberate;</b></li> <li>4. Nell'ambito della redazione della Variante si provvede alla verifica, nelle forme previste dalla vigente normativa, della <b>classificazione acustica comunale</b>, con particolare</li> </ol>
------------	---	--	---

			<p>riferimento delle aree previste in Variante;</p> <p>5. Nell'ambito delle raccomandazioni espresse, la Variante tiene conto, aggiornando la cartografia con l'inserimento dell'esistente depuratore, dell'impatto determinato dallo stesso depuratore sui corsi d'acqua, prevedendo la necessità di verifica, da parte del Comune, della coerenza e del rispetto delle norme di settore. Analogamente si ritiene che le nuove previsioni insediative presidenziali non hanno una significativa incidenza sulla produzione dei rifiuti solidi urbani e, pertanto, non si rendono necessari adeguamenti al sistema di raccolta e smaltimento esistenti;</p> <p>6. La Variante introduce, in sede normativa, alcune attenzioni e prescrizioni in termini di <b>mitigazione dei nuovi inserimenti previsti nelle aree N. 11 e 12, in Regione S. Rocco</b>, in relazioni alla loro incidenza alle caratteristiche paesaggistiche sul contesto della visuale chiesetta esistente. Altresì, l'Amministrazione ha verificato l'impossibilità di <b>alternative possibili</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esaminando le possibilità di intervento nel centro storico e nelle zone di recupero, che vengono confermate completamente in questa variante. Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente sono presenti numerose unità immobiliari che potranno essere convenientemente adeguate e rese funzionali alle esigenze abitative. Gli interventi previsti nelle aree 11 e 12 ne costituiscono integrazione.</li> <li>- La configurazione e la morfologia del territorio non offrono alternative convincenti e, soprattutto, a minor impatto ambientale: i rami di espansione otto-novecentesca in</li> </ul>
--	--	--	---

			<p>direzione est e nord (Via Nuova e Via San Vittore) non dispongono di potenzialità edificatorie residue e, sul piano ambientale, hanno simili caratteristiche in termini di compromissione, di visibilità, di dotazione infrastrutturale.</p> <p>7. In considerazione della specifica normativa di settore esistente, la Variante in sede normativa (art. 39 delle NTA) rinverrà a quanto previsto all'articolo 27 della LR 56/77 e al Nuovo Codice Della Strada (Art. 18).</p>
	<p>Le nuove aree devono essere selezionate in modo da <b>compromettere la minor quantità possibile di suolo agricolo e di superficie utilizzata per le colture specializzate</b></p>		<p><b>Le due aree di nuove edificazione non hanno significativa incidenza sul consumo del suolo agricolo</b>, in quanto le superfici utilizzate non appartengono a colture specializzate. Le colture esistenti sono di tipo residuale.</p>
	<p>verificare la dotazione di infrastrutture, sotto servizi, reti energetiche, viabilità, servizi essenziali-riferimento al fabbisogno idrico, smaltimento acque al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico fognario esistente in progetto</p>		<p>La Variante è occasione per una sintesi della dotazione di urbanizzazioni presenti. Allo scopo vengono predisposti elaborati di sintesi (Elaborato 2.a.10. - Urbanizzazioni e infrastrutture). <b>Il sistema infrastrutturale, pur presentando alcune criticità di tipo generale in termini funzionali, non viene, di fatto, messo in crisi dai nuovi interventi urbanizzativi, per il limitato carico urbanistico che questi generano.</b></p>

1.7	Riferimento all'art. 4 delle NDA del PTP (scelta delle aree congruente con gli indirizzi previsti per le aree normative di riferimento – prescrizioni che esigono attuazione).	L'adeguamento alla Variante al PAI rispetta il comma 4 dell'art. 10 delle Nda del PTP
1.8	<b>individuazione delle aree a servizi - criteri e indirizzi:</b> recuperare aree degradate, coordinare area servizi con destinazioni d'uso delle aree normative di riferimento, fruibilità in relazione al loro utilizzo coordinamento rispetto alla carretta viaria cd e pedonale	<p><b>Il Piano Regolatore esprime una dotazione di servizi ampiamente superiore allo standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i..</b> La Variante effettua un aggiornamento delle aree a servizi anche in considerazione delle effettive peculiarità del territorio: in particolare le tre aree, previste per servizi di tipo scolastico, trovano evidente contrasto con la dimensione e con gli orientamenti generali che tendono a favorire gli accorpamenti dei plessi scolastici. Le aree vengono pertanto convertite a servizi di tipo comune e a verde. Inoltre, viene aggiornata la cartografia sulla base delle nuove disponibilità comunali lungo la strada provinciale di accesso al concentrico.</p> <p>Nel merito del ridimensionamento delle aree a servizi, correlate alla capacità insediativa, si rinvia ai capitoli precedenti.</p>
1.9	<b>infrastrutture:</b> verifica preliminare dei possibili impatti che le modifiche possono comportare rispetto alla viabilità di livello provinciale-verifica delle intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale-verifica delle tipologie di incrocio previste	In termini di viabilità i nuovi insediamenti si collocano sulla prosecuzione della viabilità comunale: la strada di S. Rocco, oltre che servire le case di crinale dello sviluppo dell'otto-novecentesco verso sud, hanno consentito di realizzare e proseguire le infrastrutture anche per i nuovi insediamenti che hanno permesso una limitata espansione del paese negli ultimi 10/15 anni. La medesima viabilità prosegue, inoltre, su strade di tipo campestre (vicinale del Vairo e strada di S. Rocco). I due nuovi insediamenti, se andranno a determinare un nuovo carico infrastrutturale (viabilità e allacciamenti ai servizi), non determinano un incremento così importante da mettere in crisi la rete esistente (descrizione e caratteristiche delle infrastrutture esistenti)

<p><b>1.10</b></p>	<p>tutela del paesaggio-coerenza dei nuovi insediamenti con le norme relative all'assetto storico culturale paesaggistico, all'assetto naturale ed agricolo forestale e al sistema ambientale</p> <p>viene fatto rilevare come la scelta localizzativa dei lotti 11-12 in località San Rocco presenti diverse criticità e <b>debba essere necessariamente rivalutata. Il lotto 11 si trova su un crinale, in posizione paesaggisticamente rilevante, interferendo significativamente con il cono visuale della chiesa di San Rocco. Il lotto 12 è in posizione paesaggisticamente meno rilevante, ma risulti interessato dalla presenza di una linea ad alta tensione</b></p> <p>riferimento <b>alle disposizioni del PTP</b> (sistema delle quinte dei rilievi collinari - comma 4.1 - ove si dispone che in sede di adeguamento dei propri piani regolatori i comuni <i>individuano il sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte dei rilievi collinari e ne perseguono la tutela della valutazione .... i comuni individuano le visuale da salvaguardare, sia lineare, ossia lungo i percorsi, sia attuali, ovvero dei siti panoramici e definiscono le regole per mantenere l'integrità e promuoverne la riqualificazione .... i parametri da rispettare nelle trasformazioni, quali indici fondiari, altezze massime, piani fuori terra, larghezza della manica devono assicurare la compatibilità delle costruzioni con la morfologia del terreno .... i comuni definiscono norme specifiche di tutte le integrative dei vincoli di legge e articolate in riferimento alla classificazione di cui al comma 2.1 .... i comuni disciplinano le forme di uso del bene architettonico in relazione al valore del bene architettonico se, a rapporto morfologico con il paesaggio circostante e con altri elementi di interesse ai criteri di visibilità</i></p>	<p>Il contributo dell'ufficio Pianificazione della Provincia di Asti, mette in particolare evidenza alcune criticità che gli interventi nelle località n. 11 e 12 S. Rocco: ciò sia riferito alle infrastrutture, e per gli aspetti di tutela del paesaggio che, infine, in termini di tutela di valorizzazione dei crinali e salvaguardia delle visuali sia lineari che puntuali. Per il Lotto n. 11 si rileva un' interferenza con la visuale della chiesa di S. Rocco</p> <p>La Variante prendendo atto delle criticità evidenziate, individua le previsioni d'insediamento introducendo attenzioni di tipo ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lotto n. 11: L'area d'intervento, inizialmente concepita per accogliere due fabbricati, viene ridimensionata di circa del 50%, con la previsione di unificazione di un edificio monofamiliare. Si prevede che l'intervento generi la dismissione di un'ampliamento della strada di S. Rocco, la formazione di un parcheggio lateralmente alla Chiesetta e dell'area verde adiacente. Sulla restante area di proprietà si prevede la realizzazione di alberatura a macchia e/o quinta, secondo progetto che sarà oggetto di relazione paesaggistica nell'ambito di domanda di Permesso di Costruire.</li><li>• Lotto n. 12: In considerazione della fascia di rispetto dell'elettrodotto, l'area viene ridimensionata, a consentire la realizzazione di un fabbricato monofamiliare. Si prevede, inoltre, la dismissione di ampliamento stradale, secondo le indicazioni in cartografia.</li></ul>
--------------------	--	--

<p>1.11</p>	<p>rispetto al sistema ambientale il PTP all'articolo 29-campi elettromagnetici- dispone che non possono essere previsti interventi di nuova edificazione entro le fasce di pertinenza della linea ad alta tensione. Si fa riferimento al DM 29 maggio 2008, ove si fissano le modalità di calcolo delle fasce da richiedere al gestore della linea</p>	<p>il decreto fa riferimento alla metodologia APAT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• occorre definire la portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, che va dichiarata dal proprietario o dal gestore da dietro le prodotti con tensione superiore a 150kV, e alle regioni per gli elettrodotti con tensione inferiore a 150 kV</li> </ul> <div data-bbox="622 501 1458 692" style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p><i>Fascia di rispetto:</i> è lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'<i>obiettivo di qualità</i>. Come prescritto dall'articolo 4, comma 1 lettera h della Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> <div data-bbox="622 724 1368 1267" style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p><b>5.1.3 Procedimento semplificato: calcolo della distanza di prima approssimazione</b></p> <p>Al fine di semplificare la gestione territoriale e il calcolo delle fasce di rispetto, in prima approssimazione il proprietario/gestore deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calcolare la fascia di rispetto combinando la configurazione dei conduttori, geometrica e di fase, e la portata in corrente in servizio normale che forniscono il risultato più cautelativo sull'intero tronco (la configurazione ottenuta potrebbe non corrispondere ad alcuna campata reale);</li> <li>- Proiettare al suolo verticalmente tale fascia;</li> <li>- Comunicarne l'estensione rispetto alla proiezione del centro linea: tale distanza (Dpa) sarà adottata in modo costante lungo tutto il tronco come prima approssimazione, cautelativa, delle fasce. Le dimensioni delle fasce di rispetto devono essere fornite con una approssimazione non superiore a 1 m. Per gli elettrodotti in alta tensione di nuova realizzazione, la Dpa sarà fornita in formato elettronico georeferenziato che rispecchi la situazione post-realizzazione;</li> <li>- Qualora la linea, per alcune campate, corresse parallela ad altre (condividendo o meno i sostegni), lungo questo tratto dovrà essere calcolata la Dpa complessiva.</li> </ul> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
-------------	---	---

1.12	area a servizi della chiesetta di Santa Maria	con l'attuale perimetrazione della cava, non è possibile destinare servizi di tale zona, ma solo a ultimazione della stessa. In alternativa si può stralciare , dall'area da autorizzare a cava, la porzione da destinare a dare servizi	La Variante, in considerazione delle problematiche esistenti area di cava, non effettua modifiche della destinazione d'uso dell'area, che pertanto continua a rimanere agricola.
1.13	bassi fabbricati nelle zone agricole comprese nella delimitazione di centro abitato, nella fascia di rispetto stradale	In considerazione della specifica normativa di settore esistente, la Variante in sede normativa ( <b>art. 39 delle NTA</b> ) rinverrà a quanto previsto all'articolo 27 della LR 56/77 e al Nuovo Codice Della Strada (Art. 18).	

**2. REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA-SETTORE CON PIANIFICAZIONE URBANISTICA PROVINCIA DI ASTI**

	<b>CONTRIBUTO</b>	<b>NOTE</b>
2.1	(d.1) adeguamento alle NTA del PRGC al regolamento edilizio dotato dal comune	L'adeguamento interesserà soprattutto le definizioni che i due strumenti forniscono per i parametri edilizi ed urbanistici. Tale operazione non comporta particolari problemi di tipo interpretativo, in relazione alla complessiva coerenza che contraddistingue i due strumenti.
	(d.2) articolo 38 NTA: fornire un chiarimento interpretativo: l'articolo 38 limita la possibilità di effettuare interventi di nuova costruzione alle sole aree di nuovo impianto NI, mentre in realtà la possibilità di intervento con nuova costruzione deve essere garantito in tutte le aree produttive, anche quelle di tipo RI	Viene adeguata la norma (art. 38) con l'eliminazione della limitazione esistente e la conseguente possibilità di effettuare interventi di nuova costruzione sia in area di tipo RI, che di tipo NI
	(d.3) introdurre in norma un articolo sulle fasce di rispetto degli elettrodotti	Con riferimento alle considerazioni già espresse sul parere della Provincia, viene introdotta in normativa uno specifico art. facente riferimento alla normativa di settore, e , soprattutto, alla determinazione distanza di prima prossimazione (DpA), effettuata dall'Ente Gestore (Terna)

2.4	(d.4) bassi fabbricati nelle zone agricole comprese nella delimitazione di centro abitato all'interno della fascia di rispetto stradale	Vedasi osservazione della Provincia - punto 1.13: le <b>NTA (art. 39)</b> vengono adeguate con un richiamo all'articolo 27 della LR 56/77 e al Nuovo Codice Della Strada (Art. 18). La norma contiene inoltre indicazioni a carattere tipologico, di dimensione, e di materiali.
2.5	(e.1) E'intenzione dell'Amministrazione <b>segnalare e conservare due ambiti particolari</b> che rappresentano una risorsa e una peculiarità ambientale singolare per il territorio	Viene adeguata la normativa con la predisposizione di un articolo ( <b>Art. 39 bis- Zone di tutela ambientale</b> ) nel quale si forniscono prescrizioni sulla tutela delle aree, con particolare riferimento alle installazioni ammesse, sia essi di tipo agricolo che di tipo tecnologico.
2.6	occorre redigere <b>tabelle con le superfici delle aree oggetto di modifica</b> in riferimento lo stato di fatto, corredando la variante con una <b>tavola di raffronto</b> , che evidenzi le modifiche e le variazioni oggetto di variante	Si predispongono le tabelle ed una tavola di raffronto ad evidenziare le modifiche e le variazioni oggetto di Variante. In particolare viene predisposta una tabella che riassume e organizza l'evoluzione del piano regolatore, attraverso le 5 varianti parziali già approvate, onde avere un quadro esauriente e completo.

situazione del piano regolatore vigente - sintesi delle previsioni d'area riferite alle varianti

	VARIANTE 3/2004	VARIANTE 1/2001		VARIANTE 3/2004		VARIANTE 3/2004 VARIANTE 5/2007	VARIANTE 3/2004	VARIANTE 5/2007	VARIANTE 1/2011	VARIANTE 1/2011
	AREA 1	AREA 7	AREA 3	AREA 4	AREA 5	AREA 8	AREA 9	AREA 10	AREA 11	AREA 12
superficie territoriale mq										
superficie fondiaria mq	1.600	400	660	3.960	1.100	2.600	467	6.100	1350	765
superficie fondiaria compromessa	1.025	0	625	2.995	1.100	0	0	3.100	775	655
superficie fondiaria lotti liberi	575	400	35	965	0	2.600	467	3.000	0	0
abitanti esistenti	5		6	13	10			10	775	655
abitanti insediabili nel recupero	-								0	0
abitanti insediabili per nuova edificazione	3	4		4		17	3	10	775	655
totale abitanti	8	4	6	17	10	17	3	20	775	655
indice territoriale esistente									-	-
indice territoriale in progetto										
indice fondiario in progetto	0,4	0,8	0,8	0,4	0,8	0,6	0,6	0,3	0,8	0,7
<b>volumetria edificabile attuale</b>	<b>230</b>	<b>320</b>	<b>28</b>	<b>386</b>	<b>-</b>	<b>1560</b>	<b>280</b>	<b>900</b>	<b>620</b>	<b>458</b>
destinazioni ammesse	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a	r+a
tipologia edilizia	i+s	i+s	i+s	i+s	i+s	i+s	i+s	i+s	i	i
rapporto di copertura massimo sul lotto netto costruibile	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
libera	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
a verde	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
altezza massima (*) mt	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	4,5	4,5
<i>Incrementabile fino a metri 8,50 sul fronte a valle nei terreni in pendenza - fino a mt 9,00 per l'area 8, 9, 10</i>										
piani fuori terra n.	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2
distanza dalle strade (**) mt	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
<i>o fili edilizi preesistenti</i>										
distanze dei confini (***) mt	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<i>a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 3,00</i>										
distanze dei fabbricati mt	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

2.7	<b>quantificazione dell'incremento delle aree residenziali: in particolare per l'ambito c.1, va riferita al calcolo della capacità insediativa residenziale tenendo conto della quantificazione della situazione all'ultimo censimento e del saldo demografico dell'ultimo decennio e in particolare del trend quinquennale di attuazione delle previsioni – vedasi DGR 19 03 2007, N. 13-5509 /BUR 14 DEL 05 04 2007</b>	<p>Il PRG di Chiusano è stato approvato nel 1995 sulla base di un lungo iter procedurale, il cui impianto risale al periodo 1985 - 1986. Successivamente sono state redatte alcune Varianti Parziali che non hanno prodotto mutamenti significativi nella capacità insediativa residenziale. Con riferimento ai <i>Criteri procedurali e tecnici</i> di cui alla DGR 19 marzo 2007 n. 13-5509, si può affermare che le previsioni contenute nel piano siano state in buona parte saturate dalle Concessioni/Permessi rilasciati.</p> <p>In particolare, in termini di edificabilità negli ultimi 5 anni si segnalano i seguenti dati:</p>
-----	---	---

<b>DATA</b>	<b>PRATICA EDILIZIA</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>VOLUMETRIA (mc.)</b>
22/02/2005	DIA	Sistemazione area pertinenziale e variante DIA	-
31/05/2005	Permesso di Costruire	Porticato in ampliamento all'abitazione e sistemazione area pertinenziale con muro di sostegno	-
25/10/2005	DIA	Costruzione di fabbricato pertinenziale ad abitazione	-
09/05/2006	DIA	Manutenzione straordinaria per opere stradali	-
13/06/2006	DIA	Ristrutturazione e ampliamento abitativo	-
13/03/2007	Permesso di Costruire	Sanatoria	-
05/06/2007	Permesso di Costruire	Variante al P. di C. del 31/05/2005	-
24/07/2007	DIA	Costruzione di un'edicola funeraria	-
14/08/2007	DIA	Ristrutturazione di fabbricato con recupero abitativo	-
23/10/2007	Permesso di Costruire	Ampliamento fabbricato produttivo	-

13/11/2007	DIA	Costruzione di due edicole funerarie nel V41 e V40	-
08/01/2008	Permesso di Costruire	Variante al P. di C. del 14/08/2007	-
12/02/2008	DIA	Costruzione di basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi	-
04/03/2008	Permesso di Costruire	Rinvio validità al P. di C. del 09/05/2006	-
22/04/2008	DIA	Costruzione di pozzo uso domestico	-
17/06/2008	DIA	Ristrutturazione di fabbricato abitativo	-
04/12/2008	Permesso di Costruire	Costruzione di fabbricato uso civile abitazione	436
18/05/2010	DIA	Realizzazione opere di urbanizzazione	-
08/06/2010	Permesso di Costruire	Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione	480
03/05/2011	Permesso di Costruire	Adeguamento locali produttivi	-
20/09/2011	Permesso di Costruire	Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione	450

2.8	il quadro evidenzia una ridottissima attività edilizia, che, al di là di piccoli interventi di manutenzione e di ristrutturazione, ha in buona parte esaurito le potenzialità insediative. E' evidente, inoltre, la difficoltà ad individuare un vero e proprio <i>trend quinquennale</i> a fronte di numeri così piccoli, è opportuno, pertanto analizzare le singole situazioni che si sono presentate e risolte. In particolare, per quanto concerne le aree di completamento il crinale nord (comunale di San Vittore – lotti 1, 10, 8) questo è sostanzialmente esaurito e sono in via di rilascio dei permessi di costruire a completamento degli interventi.
-----	---

2.9 Gli elementi prima riportati consentono di esprimere una complessiva congruenza con i contenuti tecnici, sia generali che specifici, introdotti dalla DGR 19 marzo 2007 n. 13-5509. In particolare gli interventi hanno interesse puramente locale e nascono da una fondamentale esigenza al piano di assetto idrogeologico, oltre che dalla necessità aggiornare il PRG e consentire una limitata espansione (due fabbricati unifamiliari, in area adiacente al concentrico). Dette nuove edificazioni danno risposta a richieste effettivamente presenti in ambito comunale, non rappresentano, evidentemente, nuove direttrici di sviluppo urbanistico, non incidono significativamente sul suolo agricolo, sono idonee all'utilizzo urbanistico sotto il profilo idrogeologico e sismico e rappresentano una sorta di continuità di costruzione lungo il crinale di S. Rocco. In termini d'impatto ambientale, la Variante introduce elementi di attenzione all'inserimento, con una mitigazione, a carico dei proponenti, degli interventi stessi attraverso quinte alberate, l'uso di materiali congrui e forme tipiche, l'adozione di sistemazione esterne che privilegiano tecniche di ingegneria naturalistica. Gli interventi, infine, contribuiscono positivamente a migliorare e valorizzare l'ambito che fa capo alla Chiesa di S. Rocco, con un'implementazione delle aree a servizi, oltre che ad un ampliamento della viabilità locale.

E' utile anche un confronto con l'andamento demografico relativo al censimento effettuato a ottobre 2001, e per gli anni successivi, da registro comunale, il saldo demografico nell'ultimo decennio, risulta:

<b>ANNO</b>	<b>MASCHI NATI</b>	<b>FEMMINE NATE</b>	<b>TOTALE POPOLAZIONE</b>
2001	123	131	254
2002	124	131	255
2003	117	115	232
2004	120	116	236
2005	122	120	242
2006	119	121	240
2007	116	119	235
2008	115	118	233
2009	109	121	230
2010	110	122	232

<p>2.10</p>	<p>si richiama, all'art. 47 delle NTA, il principio della salvaguardia delle NTA del PTR - valgono solamente le indicazioni dell'articolo <b>46</b></p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Art. 46. Norme transitorie</b></p> <p>[1] Fino all'entrata in vigore del presente Piano Territoriale Regionale sono operanti le disposizioni del Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 388-9126 del 19 giugno 1997 e successive modifiche e integrazioni;</p> <p>[2] Sono in salvaguardia, per il periodo previsto dalle DGR stesse e, in difetto, dall'art. 58 della Lr 56/77, le varianti al Piano Territoriale Regionale adottate con DGR n. 5-4149 del 30 ottobre 2006 e DGR n. 13-8784 del 19 maggio 2008;</p> <p>[3] Le norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici, di cui agli art. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18bis, 18ter e 39bis, del Piano Territoriale Regionale (approvato con DCR n. 388-9126 del 19 giugno 1997 e successive modifiche e integrazioni e variato dalle DGR di cui al comma 2), continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, in aggiunta alla salvaguardia dello stesso.</p> </div>	<p>La Variante richiama il principio di salvaguardia citato. NTA – Art. 47</p>
<p>2.11</p>	<p>salvaguardia del PPR: inserimento nel testo delle NTA del PRGC che, a far data dall'adozione del citato PPR, non sono consentiti sugli immobili sulle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del codice n. 42 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14, 16,18, 26 e 33 in esso contenute</p>	<p>La Variante recepisce (art. 22 delle NTA) le misure di salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53 – 11975 del 04/08/2009</p>

2.12

Con riferimento al DGR 05/07/2010, n. 31-286: il Comune deve accertare la presenza sul territorio comunale e dei comuni limitrofi gli stabilimenti produttivi soggetti disposti del Dlgs 334/1999 (industrie a rischio di incidente rilevante-Deveso) ai fini di attivare, in caso positivo, le procedure per la redazione della DGR.

Gli stabilimenti a rischio rilevante sono riconosciuti dall'ARPA a livello Piemonte secondo il seguente quadro:

Province	Notifica semplice (art. 6)	Rapporto di Sicurezza (art. 8)	Totale
	numero		
AL	4	15	19
AT	1	1	2
BI	0	1	1
CN	9	2	11
TO	17	12	29
NO	17	11	28
VB	4	3	7
VC	5	2	7
Piemonte	57	47	104

Fonte: Regione Piemonte, Registro delle Aziende a Rischio. Elabo

A seguito dell'indagine condotta dall'ufficio tecnico comunale non sono emerse né all'interno del territorio comunale, né sul territorio dei comuni confinanti, stabilimenti produttivi soggetti ai disposti del Dlgs 334/199.

2.13	<p>in relazione al punto precedente occorre mettere in atto una <b>dettagliata e precisa analisi di tutte le attività produttive presenti sul territorio</b>, avendo cura di identificare per ognuna le sostanze utilizzate nei processi lavorativi ad essi connessi al fine di identificare eventuali criticità su precisi individuati ricettori sensibili presenti sul territorio comunale</p>	<p>Le attività produttive sono localizzate totalmente lungo la strada regionale 457: si tratta , con l'eccezione della Fornace Cellino, di piccole aziende:</p> <p>CAVIT: arredamento di bar e negozi;</p> <p>PRESSING: stampaggio di materie plastiche;</p> <p>che non hanno significativa incidenza sulle componenti ambientali.</p> <p>Per quanto concerne la FORNACE CELLINO, produttrice di laterizi marchiati POROTON, essa dispone di un'autorizzazione integrata ambientale, emanata dalla Provincia di Asti al n. 2517 del 31/03/2008, comprensiva anche delle emissioni in atmosfera, la cui scheda è disponibile presso il Comune. Si tratta di un'azienda esistente dei primi anni del secolo scorso, sulla quale sono stati effettuati successivi interventi di ampliamento e completamento, oltre che di adeguamento e rinnovo impianti. Nel tempo il combustibile principale (Olio BTZ) è stato parzialmente sostituito dal metano, anche se una conversione, verso questa forma di combustibile, non è stata possibile in relazione all'insufficiente possibilità di fornitura, rispetto ai bisogni attesi. In termini di impatto sul territorio, per quanto concerne gli elementi utili in questa sede, l'azienda risulta sia sottoposta ai monitoraggi che ai controlli previsti dalla vigente legislazione.</p> <p>Su tale aspetto si aggiunge che gli interventi residenziali previsti hanno, da questo punto di vista, <b>grado di coinvolgimento scarso o pressoché nullo</b>, in quanto, per collocazione territoriale, si trovano in posizione opposta a quella dell'azienda,</p>
------	--	---

2.14	<p>verifica della zonizzazione sismica, con riferimento alla DGR 19 gennaio 2010 n. 11-13058 : la regione segnala che la previsione contenuta nell'articolo 2 della DGR 61-11017 del 17 novembre 2003, inerente la non introduzione per la zona 4 dell'obbligo di progettazione antisismica, risulta superata con l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al DM 14 gennaio 2008 (NTC)</p>	<p>Si prevede un adeguamento in normativa, (art. 6 NdA) con diretto richiamo alla legislazione vigente, con specifico riferimento alla con specifico riferimento alla O.P.C.M. 3519/2006, e agli adeguamenti in corso nell'ambito della Regione Piemonte.</p>
2.15	<p>l'introduzione di nuove aree o ampliamento di quelle esistenti comporta una analisi preliminare al fine di evitare il coinvolgimento di zone sottoposte a vincoli, fasce di rispetto, inedificabilità, della garanzia di avere sulle stesse dovuto collegamento viario di carattere pubblico è il reperimento delle area servizi all'interno del lotto pertinenziale</p>	<p>La Variante, nel prevedere le nuove aree di espansione, lungo la zona di S. Rocco, mette in correlazione tali scelte sia con la sostanziale assenza di alternative, a fronte di una domanda per altro molto modesta, sia con il collegamento viario, (oggi in diretta prosecuzione della viabilità del concentrico potrebbe essere in futuro proseguita lungo la via S. Rocco, con una potenziale nuova alternativa di accesso al paese), sia con la possibilità di realizzare un piccolo nucleo di area a servizi (verde e parcheggio) e l'ampliamento della sede stradale.</p> <p>L'impatto e l'incidenza di questi interventi, per la loro limitatezza e per gli accorgimenti introdotti in scheda normativa per una loro mitigazione ambientale, trovano, nell'ambito delle scelte della Variante una loro complessiva sostenibilità.</p>
2.16	<p>si richiama l'aspetto paesaggistico, per il quale occorre tenere conto delle tematiche che interessano l'individuazione in zona agricola di aree destinate culture specializzate. Si richiama la necessità di operare con l'impegno a preservare il patrimonio culturale del proprio territorio e i suoi significati</p>	<p>L'impatto e l'incidenza di questi interventi, per la loro limitatezza e per gli accorgimenti introdotti in scheda normativa per una loro mitigazione ambientale, trovano, nell'ambito delle scelte della Variante una loro complessiva sostenibilità.</p>
2.17	<p>si richiama il provvedimento di cui alla legge 3 agosto 2010, numero 18,-articolo 27-sugli impianti fotovoltaici non integrati da realizzarsi su terreni ricompresi nelle aree di esclusione sono sospese fino all'entrata in vigore del provvedimento nazionale di recepimento delle linee guida nazionali, da emanarsi ai sensi dell'articolo 12, comma 10 del DGLS 29 dicembre 2003, numero 387</p>	<p>Le NdA vengono integrate (art. 47), con il richiamo al Provvedimento di cui alla Legge 03/08/2010 n. 18, art. 27, con il quale sono sospesi gli impianti fotovoltaici non integrati nell'ambito delle aree di esclusione, (così come definite al paragrafo 3.3 dell'allegato alla deliberazione della Giunta regionale 28 settembre 2009, n. 30-12221)</p>

<p>2.18</p>	<p>il riordino delle aree a servizio implica necessariamente la riverifica delle dotazioni complessive ai sensi dell'articolo 21 della LR 56/77 – 25 m<sup>2</sup> abitante per la residenza e delle aree sensi dell'attività produttive, a seguito dell'insediamento sul territorio delle attività esistenti. <i>Si suggerisce di riverificare le aree a servizio pubblico, avendo cura di localizzare le aree che presentano illogicità nella scelta, carenze sia sotto l'aspetto dell'interesse pubblico sia dei presupposti oggettivi, e localizzazioni in classi geologiche non idonee, esprimendosi motivando in modo puntuale sull'eventuale necessità di reiterare i vincoli esistenti puntualmente individuati (vedessi sentenza corte di cassazione citata)</i></p>	<p>Verificato che la dotazione di area a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 soddisfa ampiamente lo standard (25 mq /abitante) richiesto, la Variante effettua in questa fase una verifica delle aree attribuendo nuove destinazioni a quelle che si presentano come oggettivamente incongrue con le reali necessità o con gli orientamenti che nascono da situazioni più generali , quali, in particolare, la scuola. A questo proposito, considerata la non attuabilità delle aree sulle quali sono previsti i servizi scolastici, su di esse vengono assegnate nuove più coerenti destinazioni. Inoltre, a fronte di una verifica sull'effettiva disponibilità di aree a servizi nel patrimonio del Comune, si aggiorna la cartografia con l'inserimento delle stesse.</p> <p>Con l'entrata in vigore della Variante, il Comune istituirà un apposito capitolo di bilancio finalizzato alle richieste di cui all'art. 39, comma 2 del DPR 327 del 08/06/2001.</p>
<p>2.19</p>	<p>aree a verde privato: nell'attuale configurazione del PRGC presentano localizzazioni improprie sul perimetro di aree normative per cui si suggerisce di ridefinire la loro caratteristica originaria e l'obiettivo che si intende perseguire. Il verde privato va limitato alla sola pertinenza dell'edificato residenziale, evitando sfruttamenti volumetrici pertinenti alle per effettuare la perimetrazione per aree di tutela ambientale a corona dell'edificato e del paesaggio agricolo o di particolari testimonianze storico ambientale, queste devono essere illuminate più propriamente <b>aree a verde di tutela ambientale</b>, oppure <b>aree agricole speciali</b>, riconoscendo in questo modo la loro caratteristica primaria di cornice ambientale o di corridoio ecologico o di elemento percettivo del paesaggio agrario. Si ritiene che tale aree possono concorrere all'indice di densità fondiaria, ma siano in edificabili anche agli imprenditori agricoli</p>	<p>la cartografia di confronto evidenzia le correzioni e gli assestamenti introdotti dalla variante</p>

	e debbano essere mantenuto lo stato attuale maniera decorosa, vietando ogni costruzione o ampliamento anche per usi diversi dalla residenza	
2.20	<p>PAI : poiché il comune ha attivato la prevista procedura per la condivisione del quadro del dissesto, occorre che nella stesura del progetto preliminare il comune recepisca puntualmente le delimitazioni cartografiche condivise e le eventuali indicazioni del citato parere favorevole</p> <p>nella trasposizione della carta di sintesi sulle tavole del piano regolatore è necessario che siano evidenziate le interferenze delle classi geologiche con le previsioni urbanistiche di piano regolatore, stracciando o rilocalizzate andò eventuali aree normative che ricadono in classe III</p>	Si è attuato quanto prescritto.
2.21	<p>Ambito c1: incremento della capacità insediativa del piano regolatore (previsione di due nuovi lotti di impianto residenziale). Occorre che la nuova volumetria vada opportunamente rapportata con il trend quinquennale di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, evitando di incrementare ulteriormente aree di nuovo impianto non ancora attivate.</p> <p><b>I lotti proposti presentano problematiche localizzativi che ne suggeriscono lo stralcio, in quanto poste a ridosso della chiesa rupestre di San Rocco e per vocazione caratteristica storica era localizzati in ambiti esterni contesti edificati per cui ogni scelta localizzativo deve tener conto di individuare puntualmente inidonea fascia di rispetto tutela del fabbricato religioso al fine di conservare la sua caratteristica di fabbricato isolato e marginale. Considerato il</b></p>	<p>L'introduzione dei due nuovi lotti edificabili è stata profondamente valutata da parte dell'amministrazione comunale, che oltre a verificarne l'effettiva e concreta attuabilità , ha soppesato eventuali alternative, che, nel caso di Chiusano, possono essere unicamente individuate nell'ambito dei tre rami di urbanizzazione che, l'espansione ottocentesca e novecentesca, ha consolidato sui crinali:</p> <p>a est (strada Libretto Castagna): dove un incremento urbanizzativo non è di fatto possibile, in relazione alla presenza della fascia di rispetto cimiteriale, che ormai ha consolidato un limite invalicabile</p> <p>a nord, (strada San Vittore) : dove è stato avviato un completamento che prevede la realizzazione di alcune unità</p>

	<p><b>forte impatto dell'edificazione e le problematiche presenti sui lotti in oggetto, valuti l'amministrazione alla necessità di escludere tali interventi dalle proposte della variante. In particolare:</b></p> <p><b>il lotto numero 11</b>, è collocato su porzione di crinale in rilevato con forte impatto paesaggistico, e che determina un'evidente interferenza sulla visuale della confinante chiesa di San Rocco. L'eventuale ingiustificata utilizzazione del lotto a fini edificatori dovrà in ogni caso evitare la porzione a monte, prevedendo interventi in continuità con l'edificato esistente ed imitando al massimo le altezze in progetto creando conseguentemente interferenze con la fascia di rispetto della chiesa rupestre</p> <p><b>il lotto numero 12</b>, seppur di minor impatto paesaggistico, deve tenere conto della presenza dell'elettrodotto con conseguente fascia di rispetto e garantire in ogni caso limitazione delle altezze per evitare impatti sul cono visuale del crinale e di garantire un'opportuna fascia di rispetto della chiesa rupestre di San Rocco</p>	<p>monofamiliari (area n. 10 - convenzione del 13/10/2009), in via di costruzione e area n. 8, sulla quale la convenzione non è ancora stata stipulata) . Questi interventi saturano, di fatto, le potenzialità edificatorie di questa linea urbanizzativa)</p> <p>l'amministrazione, condividendo parzialmente l'osservazione, ritiene di <b>ridurre del 50% la potenzialità edificatoria già ipotizzata in sede di documento programmatico</b> per consentire pertanto la realizzazione di una sola unità unifamiliare, producendo pertanto una sostanziale continuità con l'edificato esistente, e adottando le misure a carattere mitigativo (già descritte in 2.16) di cui all'articolo 47 delle NTA e alla scheda di zona</p> <p>l'amministrazione, nel confermare l'edificabilità su questo lotto, ha richiesto all'ente gestore dell'elettrodotto la valutazione della fascia di rispetto, quindi determinata in <b>20 m dall'asse dello stesso</b>: la morfologia del lotto, pur con tale limitazione, consente la realizzazione, di fatto, di un fabbricato monofamiliare, al quale vengono attribuite limitazioni in altezza e indicazioni normative nella scheda di zona, per la mitigazione dell'intervento</p>
<p>2.22</p>	<p><b>Ambito c2:</b> valutare e conseguentemente esplicitare in modo dettagliato con opportune analisi dello stato di fatto di conservazione del fabbricato, se sussistano i presupposti oggettivi per <b>riclassificare l'edificio in area non tutelata ai sensi dell'articolo 24 della LR56/77</b> e pertanto declassare la struttura quale bene culturale e ambientale da salvaguardare</p>	<p>La modifica introdotta dalla variante adegua le caratteristiche di questo fabbricato all'effettiva situazione in atto: se, da un punto di vista di formazione del nucleo l'area poteva ricadere in zona R.1, essa ha perso da tempo questa caratterizzazione, è stata oggetto di interventi di adeguamento e, oggi, è maggiormente congruente con la zona di ristrutturazione (R).</p>

2.23	<p><b>Ambito c3: fascia di rispetto dei depuratori.</b> Viene suggerito di verificare la trasposizione delle fasce di rispetto cioè degli impianti pubblici presenti sul territorio segnalando ai comuni limitrofi la presenza di porzioni di fasce di rispetto sui loro territori e eventuali interferenze con edificazione all'interno delle fasce</p>	<p>a verifica, non emergono interferenze con le previsioni dei territori dei comuni confinanti. Estratto delle previsioni cartografiche verranno inviate ai comuni confinanti. Tali previsioni erano comunque già presenti nel PRGC vigente.</p>
2.24	<p><b>Ambito c4.1, ambito c4.2, ambito c4.3:</b> verificare che le aree a servizio pubblico previste non presentino illogicità nella scelta, carenze sia sotto l'aspetto di interesse pubblico sia dei presupposti oggettivi, e localizzazioni in classe geologiche non idonee, evitando di reiterare vincoli esistenti</p>	<p>con riferimento a quanto già riportato al punto 2.18 si fornisce una definizione più congruente con le effettive opportunità ed esigenze comunali, di alcune delle aree già destinate a servizi pubblici. <b>In particolare, le tre aree già destinate a servizi scolastici, non trovano concreta attuabilità e vengono pertanto destinate a verde pubblico</b></p>
2.25	<p><b>Ambito c4.3: ampliamento dell'area a servizi intorno alla chiesa di Santa Maria:</b> poiché l'ipotesi ricade prevalentemente nel perimetro dell'area coltivata cava, ogni trasformazione dell'area agricola comporta necessariamente e preliminarmente l'eliminazione dalla vigente destinazione a cava, per cui la nuova destinazione d'uso potrà aver luogo solo seguito dell'avvenuto recupero ambientale e svincolo della garanzia fideiussoria. In alternativa può essere proposta alla modifica del perimetro della cava, escludendo i lotti da destinare a servizi pubblici</p>	<p>fermo restando l'orientamento dell'amministrazione comunale ad ampliare l'area a destinazione di servizio pubblico di pertinenza della chiesa di Santa Maria, in considerazione della presenza dell'attività di cava alle previsioni potranno essere attuate solo <b>dopo il completamento dei lavori di recupero ambientale</b> e lo svincolo delle garanzie fideiussorie.</p>
2.26	<p><b>Ambito c4.4:</b> è opportuno che lo stralcio della porzione dell'area produttiva <b>Ri III</b> sia verificato tenendo conto della superficie dell'area computata ai fini edificatori dell'attuale struttura produttiva</p>	<p>La verifica puntuale delle tabelle di zona aggiorna le reali consistenze territoriali e fondiari, la superficie edificata, i parametri edilizi, <b>con il risultato di mantenere inalterate le possibilità edificatorie preesistenti</b></p>

2.27	<p><b>Ambito d.1: recepimento nelle NTA del PRGC vigente delle definizioni uniformate del REGOLAMENTO EDILIZIO.</b> Si deve prevedere una puntuale verifica sulle ricadute dell'applicazione dei nuovi parametri edilizi e urbanistici sul PRG vigente, evitando un totale o radicale mutamento delle definizioni e dei metodi di calcolo di indici e parametri che produca una generalizzata modifica la struttura o dimensionamento del piano. In caso contrario dovrebbe essere realizzata una variante generale o un nuovo piano</p>	<p>I parametri edilizi recepiti nelle norme tecniche di attuazione, all'articolo 8 e 9, dal regolamento edilizio, a verifica, <b>non producono interferenze con la struttura del piano.</b></p>
2.22	<p><b>Ambito d2:</b> pur consentendo l'intervento di nuova costruzione nelle aree produttive di qualsiasi tipo, occorre in ogni caso garantire il pieno rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle aree includendo eventuali ampliamenti, qualora ammissibili</p>	<p>La variante non muta le previsioni vigenti,</p>
2.23	<p>La corretta individuazione di una linea dell'elettrodotto comporta necessariamente l'introduzione di una specifica normativa sulla gestione della relativa fascia di rispetto ai sensi delle vigenti leggi di settore, evitando nel contempo di prevedere sotto tale linea nuovi interventi edificatori (vedasi lotto numero 12)</p>	<p>Vengono aggiornate le NTA con l'introduzione di uno specifico articolo normativo (Art. 21 bis)</p>
2.24	<p>Ambito d4: la possibilità di realizzare bassi fabbricati nelle zone agricole comprese dalla delimitazione di centro abitato all'interno della fascia di rispetto stradale non è coerente con le vigenti disposizioni normative in materia. Si richiama l'attenzione sulla necessità di tutelare l'edificazione in zona agricola limitandola ai soli interventi a servizio della coltivazione dei fondi e di chi ne abbia titolo. Eventuali bassi fabbricati realizzati con specifiche tipologie architettoniche consone alla zona urbanizzata potrebbero essere realizzati all'interno di specifici nuclei residenziali in zona agricola, opportunamente delimitati e normale che i prevedendo in</p>	<p>Vengono introdotte norme tipologiche e di inserimento ambientale per i bassi fabbricati in zona agricola ( Art. 38. AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO), ricordando, nel caso della costruzione dei fabbricati nella fascia di rispetto stradale, il richiamo le norme di settore e al nuovo codice della strada.</p>

	ogni caso il preliminare riutilizzo dei danni agricoli abbandonati. Sono da escludere in ogni caso eventuali realizzazioni di manufatti all'interno della fascia di rispetto stradale	
02.2 5	ambito e1: viene richiamata la normativa comunitaria (direttiva 2001/77/CE) e nazionale (D.lgs 29/12/2003, n. 387) per la quale il comune, nello spirito di tutela e salvaguardia del territorio valuta la necessità di prevedere l'esclusione di alcune aree dall'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili introducendo specifiche normative nel PRGC	Viene introdotta (art. 39 bis - ZONE DI TUTELA AMBIENTALE ) una previsione di particolare tutela delle aree a spiccata valenza ambientale
2.26	viene richiamata la necessità che il progetto preliminare recepisca le modifiche e gli adeguamenti introdotti con le precedenti varianti ai sensi del 7° e ° comma dell'articolo 17 LR 56/77	La variante ingloba le precedenti varianti, sia in termini cartografici, che nell'edizione di testi integrati di norme e schede di zona.
2.27	si richiama il principio che, nonostante l'ottenimento del parere condiviso sul PAI, l'ARPA provvede all'aggiornamento del quadro del dissesto qualora siano intervenuti eventi sul territorio e, a maggior ragione, qualora sia in corso una variante di piano regolatore. In tal senso occorre che vengano perimetrati tutti i fenomeni dissestivi che si sono venuti a creare nel frattempo	
2.28	norme in materia del commercio: si ricorda che il comune di Chiusano non risulta adeguato al Dgls 114/98 e alla DCR 563 -13414 /99, modificata con la DCR 59-10831 del 24/03/2006. Il comune deve obbligatoriamente adottare con delibera consiliare gli indirizzi e i criteri in materia di programmazione commerciale, trasmettendone copia al settore regionale del commercio. Viene inoltre ricordata la necessità, da parte dei comuni, di adeguare i piani regolatori alle scelte effettuate	Il Comune ha provveduto, con atto deliberativo autonomo (D.C. n. 15 del 29/06/2011) all'approvazione degli indirizzi e dei criteri in materia di programmazione commerciale.

	nell'ambito delle delibere consiliari che adottano i criteri di programmazione commerciale con specifica variante	
--	---	--

2.29

**Valutazioni di carattere ambientale: viene ricordata la procedura attivata dal comune di Chiusano, che ha elaborato un documento tecnico di verifica per la preventiva verifica di assoggettabilità a VAS, ecc. sulla base dei contributi tecnici ricevuti, l'organo tecnico nominato dall'amministrazione comunale procedere alle valutazioni di merito e alla predisposizione del provvedimento conclusivo della fase di verifica. Tale contributo tecnico potrà fare emergere prescrizioni che devono essere recepite nella fase di stesura del progetto preliminare**

Le prescrizioni contenute nel provvedimento conclusivo della fase di verifica, prodotte dall'Organo Tecnico Comunale, hanno rimarcato come i contenuti della variante riguardino sostanzialmente riordini e completamenti di aree già urbanizzate, e che, pertanto, *appare non necessario assoggettare la variante in questione al processo di VAS*. Esse sono state recepite e inserite nel progetto preliminare di Variante. In particolare :

- La variante adotta gli elaborati geologico tecnici condivisi di cui alla nota del 22/7/2009, prot. 80329 ARPA
- la variante introduce precise norme di merito le fasce di rispetto relative agli elettrodotti presenti, con particolare riferimento alle nuove aree n. 11 e 12
- la variante definisce la fascia di rispetto del depuratore
- la variante introduce nelle norme di attuazione disposizioni finalizzate implementare gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni energetiche di nuovi edifici, con l'introduzione dell'articolo 47 bis (prestazioni energetiche degli edifici-permeabilità delle superfici delle destinate a parcheggio)
- La variante individua prescrizioni specifiche per garantire il riutilizzo delle acque meteoriche per la permeabilità dei suoli destinati a parcheggio e la loro schermatura con quinte alberate
- La variante effettua la verifica della compatibilità con la classificazione acustica delle aree comunali, con particolare riferimento alle nuove aree previste
- La variante ha tenuto conto dell'eventuale impatto determinato dallo scarico del depuratore previsto nei corsi d'acqua inseriti nella rete di

	<p>monitoraggio regionale delle acque superficiali e sotterranee</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per quanto concerne le aree n. 11 e 12, l'amministrazione comunale ha valutato eventuali alternative, prendendo in esame le direttrici di espansione dei quali si è sviluppato il nucleo principale. Alla luce di queste verifiche si ribadisce l'opportunità della scelta effettuata, in pertanto confermata, pur con le limitazioni e l'introduzione di una serie di indirizzi normativi utili a mitigare l'impatto e la visibilità, soprattutto nel contesto ambientale e il rapporto all'esistente chiesetta di San Rocco.</li> <li>• La variante prende atto che i bassi fabbricati in zona agricola saranno realizzati nel rispetto del C.d.S..</li> </ul>	
2.30	<p>si richiama la necessità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• approvare analisi e elaborati di carattere geologico da parte dell'ARPA prima dell'adozione del progetto preliminare</li> <li>• verificare che il progetto sia dotato degli elaborati tecnici previsti dalle circolari regionali specifiche (citate nel contributo)</li> <li>• completare la relazione geologico tecnica, relativamente alle aree interessate dai nuovi insediamenti ad opere pubbliche di particolare importanza, anche riferiti al PRG vigente ma non ancora attivate</li> <li>• verificare la proposta di variante rispetto al piano di classificazione acustica comunale, accertando che siano messe in atto le procedure preliminari ad evitare eventuali accostamenti critici</li> <li>• siano soddisfatti e recepiti gli eventuali suggerimenti e le proposte contenute nei contributi espressi sul documento programmatico da parte della regione Piemonte e della provincia</li> <li>• siano recepiti i contributi, le eventuali indicazioni o condizioni stabilite in sede di conferenza di verifica preliminare della VAS e assunte attraverso il provvedimento dell'organo tecnico comunale</li> </ul>	

### 3. REGIONE PIEMONTE -ORGANO TECNICO REGIONALE VAS

	CONTRIBUTO	NOTE	
3.1	<p><b>considerazioni ambientali</b></p> <p>documentazione:</p> <p>si rileva che la documentazione fornita risulta essere molto approfondite e bene strutturata, in modo da consentire un'appropriate analisi dei possibili risvolti ambientali correlabili alla realizzazione della variante</p> <p>elettrosmog :</p> <p>si rileva che il territorio di Chiusano risulta interessato dal passaggio della rete elettrica AT/ATT-tratto Piemonte. Il lotto 12 contiene parte della rete elettrica e il lotto 11 è posto nelle immediate vicinanze. Si ricorda che non deve essere superato il limite di 100 microtesla per l'induzione magnetica e 5Kv/m per il campo elettrico. <b>Si invita a rappresentare le fasce di rispetto, che devono essere richieste all'ente gestore</b></p> <p>si invita a valutare nelle previsioni di piano l'influenza in termini di fasce di rispetto relative gli elettrodotti presenti, con conseguente opportunità di realizzare le trasformazioni previste nei lotti 11:12</p> <p>aree residenziali</p>		<p><b><i>il comune ha inoltrato richiesta all'ente gestore (TERNA), ottenendo la determinazione della fascia di rispetto e adeguando, conseguentemente, sia la normativa che la cartografia.</i></b></p> <p><b><i>Sono stati introdotti i necessari adeguamenti</i></b></p>



	valutare l'incidenza quantitativa della produzione di RSU irrazionali interventi previsti dalla variante	
--	---	--

<p>3.2</p>	<p>considerazioni paesaggistiche territoriali e</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ viene apprezzata la volontà dell'amministrazione di segnalare e conservare due ambiti particolari che rappresentano dal punto di vista ambientale una risorsa e una peculiarità singolari. Si richiamano le linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, reperibile sul sito <a href="http://www.unificata.it">www.unificata.it</a></li> <li>✓ si ricorda la necessità di introdurre in normativa prescrizioni per le caratteristiche architettoniche dei manufatti edilizi: si richiama la DGR 30-13616 del 2/03/2010, come sono stati approvati gli <i>indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e gli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale</i></li> <li>✓ si ricorda la opportunità di consultare la nuova carta della capacità d'uso</li> </ul>	<p>Le norme di attuazione vengono integrate (Art. 39 - aree destinate ad uso agricolo e art. 47 - caratteristiche architettoniche dei manufatti edilizi), con principi e indirizzi tipologici utili, soprattutto, a salvaguardare il patrimonio edilizio esistente e gli interventi non agricola.</p> <p>Le norme di attuazione vengono integrate con l'inserimento (Art. 47 bis) di</p>
------------	---	--	--

		<p>del suolo, in scala 1:50.000, e la possibilità di consultare, sempre sul sito regionale, il <i>manuale operativo per la valutazione delle capacità d'uso a scala aziendale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ nel merito delle attenzioni da prevedere in termini ambientali, finalizzate alla sistemazione di superficie parcheggio, si sottolinea l'importanza di mantenere un buon livello di permeabilità del suolo. Occorre prevedere prescrizioni normative riferite all'utilizzo di superfici permeabili per le area parcheggio in percentuali adeguate indicando un parametro di riferimento. Si ricorda anche l'opportunità di prevedere adeguate superfici alberate per le area parcheggio, di dimensioni tali da costituire un elemento significativo per il paesaggio urbano</li> <li>✓ si evidenziano importanti criticità paesaggistico-ambientali, nella scelta delle aree residenziali dei blocchi 11:12. Non solo per gli aspetti legati alle fasce di rispetto degli elettrodotti, ma per le criticità che emergono dal</li> </ul>	<p>prescrizioni in termini di prestazioni energetiche degli edifici e di permeabilità del superfici destinate a parcheggio.</p>
--	--	---	---

		<p>punto di vista dell'inserimento paesaggistico, in considerazione della presenza di un edificio di pregio quale la chiesa di San Rocco.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Si condivide, in linea generale, l'obiettivo indicato nella elaborato di verifica di agire minimamente sulla capacità insediativa residenziale e di limitare il consumo di suolo</li> <li>✓ si rileva che nel caso dei lotti 11:12, è stato preso in considerazione unicamente la componente paesaggistica di crinale, mentre non sono stati tenuti in conto gli impatti visivi sulla preesistenza architettonica costituita dalla chiesa di San Rocco e quindi la relativa necessità di individuare azioni volte alla salvaguardia delle visuali</li> <li>✓ si esprime una valutazione negativa sulla previsione di insediamento sul lotto 11, proprio per che tenderebbe sminuire il valore dell'edificio di culto costituito dalla chiesa di San Rocco. Si invita a valutare eventuali soluzioni non localizzativi alternative, ponendo attenzione all'inserimento</li> </ul>	<p>Le nuove edificazioni danno risposta a richieste effettivamente presenti in ambito comunale, non rappresentano, evidentemente, nuove direttrici di sviluppo urbanistico, non incidono significativamente sul suolo agricolo, sono idonee all'utilizzo urbanistico sotto il profilo idrogeologico e sismico e rappresentano una sorta di continuità di costruzione lungo il crinale di S. Rocco. In termini d'impatto ambientale, la Variante introduce elementi di attenzione all'inserimento, con una mitigazione, a carico dei proponenti, degli interventi stessi attraverso quinte alberate, l'uso di materiali congrui e forme tipiche, l'adozione di sistemazione esterne che privilegiano tecniche di ingegneria naturalistica. Gli interventi, infine, contribuiscono positivamente a migliorare e valorizzare l'ambito che fa capo alla Chiesa di S. Rocco, con un'implementazione delle aree a servizi, oltre che ad una funzionalizzazione della viabilità locale.</p>
--	--	---	--

		<p>paesaggistico che alla salvaguardia degli ambiti integri esistenti</p> <p>✓ sulla previsione di bassi fabbricati, da realizzarsi nella fascia di rispetto di una strada comunale si esprime valutazione sostanzialmente negativa</p>	
--	--	---	--

#### 4. ARPA - Dipartimento provinciale di Asti

	CONTRIBUTO	NOTE
3.1	considerazioni ambientali	documentazione:  ✓ si valuta la documentazione fornita come coerente con quanto richiesto dalla norma.
3.2	considerazioni generali  ✓ clima e qualità dell'aria: si rileva che i dati citati non sono giurati non tengono conto delle informazioni contenute nell'inventario dell'emissione in atmosfera (IREA). L'analisi effettuata le conclusioni proposte non sono contestualizzate alla situazione del comune e non forniscono sufficienti indicazioni sulle modificazioni indotte dagli interventi previsti in variante  ✓ si rileva che l'analisi degli interventi proposti non	le criticità individuate sono state sintetizzate nella <i>Relazione dell'organo tecnico comunale sulla soggettività a valutazione ambientale strategica</i> , nella quale viene ricordato che il contributo del Dipartimento provinciale ARPA, conclude <i>ritenendo che la variante non abbia influenze ambientali tali da richiedere l'assoggettività alla valutazione ambientale strategica</i> ma, ricordando, l'attenzione da porre nelle scelte pianificatorie riferite alle aree 11 e 12. In particolare viene evidenziata la necessità di valutare gli interventi anche alla presenza dell'elettrodotto e della conseguente necessità di fissare le fasce di rispetto, da richiedere al gestore. La nota evidenzia, altresì, la necessità di introdurre nelle norme indicazioni specifiche in modo da favorire il riutilizzo delle acque meteoriche, il rendimento energetico degli edifici e l'utilizzo di sistemi permeabili nella realizzazione dei parcheggi pubblici e privati,

<p>ha approfondito la compatibilità delle nuove previsioni con il piano di classificazione acustica ne indica la necessità di sue eventuali modifiche</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ occorre approfondire l'indagine della fascia di rispetto del depuratore in prossimità della comunale 'Valpessione'. La struttura esistente funzionante da anni ma la definizione della fascia di rispetto determina un vincolo assoluto di in edificabilità</li><li>✓ lotti 11:12, in zona San Rocco: si rileva come l'amministrazione comunale non abbia adeguatamente motivato le scelte in ambito pianificatorio, né indicato interventi di tutela ambientale specifici e contestualizzate, tenuto conto delle criticità che tali aree manifestano(fasce di rispetto della linea elettrica, elementi di sensibilità, quali le aree agricole vocata vigneto, aree paesaggisticamente rilevanti)</li><li>✓ conclusioni: si invita a valutare attentamente e a motivare in modo approfondito la scelta pianificatoria relativa ai lotti 11:12. Si indica inoltre di introdurre nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore indicazioni che tendono a favorire l'uso delle acque meteoriche e il rendimento energetico degli edifici, oltre all'utilizzo di sistemi permeabili nella realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, unitamente alla messa a dimora di essenze arboree o arbustive</li></ul>	<p>accompagnati dalla messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone. La nota, infine, ricorda la necessità di verifica del piano di classificazione acustica delle aree produttive, al fine di eliminare gli eventuali accostamenti critici presenti al confine con il comune di Asti.</p> <p>Si tratta di elementi che l'amministrazione comunale condivide e fa propri, e che, da punti di vista diversi, sono stati trattati anche dagli altri enti partecipanti ai tavoli tecnici, e che le note precedenti hanno trattato, si ritiene in modo esauriente. Si rinvia, pertanto, agli elementi già introdotti nelle note precedenti.</p>
---	---

## 5. PROVINCIA DI ASTI - AREA TERRITORIO-SERVIZIO AMBIENTE

	CONTRIBUTO	NOTE
3.1	<p>considerazioni generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ si osserva che le proposte di intervento vanno interessare ambiti territoriali ridotti in grande parte interessanti aree già urbanizzate, di cui vanno costituire completamento e riordino</li> <li>✓ si segnala come la proposta di completamento-lotto 11-interferisca in maniera cospicua con il cono di visuale della chiesetta di San Rocco. Qualora si reputasi di procedere con il mantenimento dell'area, occorrerebbe prevedere idonee distanze dalla Chiesa e contenute altezze massime dei fabbricati, oltre all'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adatte a favorire l'inserimento nel contesto</li> <li>✓ l'area collocata quota superiore della chiesetta e attualmente interessata da alcuni filari di vigneto in produzione</li> </ul>	<p>anche in questo caso, il contributo fornito dalla provincia di Asti-area territorio-servizio ambiente, riprende e conferma le osservazioni e gli elementi di criticità che sono stati individuati in modo pressoché unitario dei vari enti partecipanti tavoli ai tecnici. Si rinvia, pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle note già introdotte, nel merito delle scelte pianificatorie, che non variano le linee urbanizzative già insite nella struttura del comune, e consolidate nell'ambito della crescita otto-novecentesca,</li> <li>• alle argomentazioni in ordine alle interferenze con il cono di visuale della chiesetta di San Rocco, con gli opportuni aggiustamenti normativi, sia riferiti al lotto 11 che al lotto 12, così come agli elementi emersi in merito al riconoscimento e alla introduzione di specifiche norme sulla presenza dell'elettrodotta</li> <li>• all'azione del comune, che già in questa fase di progetto preliminare intende effettuare la verifica di compatibilità acustica.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ l'area di completamento-lotto 12-a una interferenza con l'elettrodotto, pur se la sua ubicazione la rende più idonea, dal punto di vista dell'impatto visivo nei confronti della suddetta chiesa di San Rocco</li> <li>✓ classificazione acustica: su tali aree si rileva la possibilità di prevedere la classificazione in classe II, prolungando la stessa classe già adiacente</li></ul>	
--	---	--