

Asti lì
Prot.

Classificazione: 11.60.10, - Variante ex L1/07 – B80814

Rif. nota n° 3922 del 03/12/2018
del Comune di Castagnole Monferrato (AT)
Ns. Prot. n. 31363/A16000 del 05/12/2108
Allegati: 1

Al Sindaco del Comune di
Castagnole Monferrato
Presidente della Conferenza di Pianificazione
utc.castagnole.mto@cert.ruparpiemonte.it
protocollo@comune.castagnolemonferrato.at.it

OGGETTO: Comune di CASTAGNOLE MONFERRATO

Provincia di **ASTI**

Varianti Strutturali al PRGC,

LR 5.12.1977 n. 56 e smi - artt. 31 bis e 31 ter (LR.1/07)

Disposizioni transitorie di cui al comma 3 art. 89 della LR 3/2013

Pratica: B80814

P.P. adottato con Dcc, n. 19 del 20/11/2014, n. 8 del 29/04/2016 e n. 19 del 26/07/2018

Parere sul Progetto Preliminare

Premesse

Premesso che la rappresentanza della Regione Piemonte alla Conferenza di Copianificazione in oggetto è attribuita ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Regionale sulla disciplina delle Conferenze di Copianificazione e valutazione (DPGR 23 gennaio 2017, n. 1/R – DGR del 23/01/2017, n. 7-4584) alla dott. Geol. Paola Magosso, Dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est competente per materia e per ambito territoriale.

Preso atto che l'Amministrazione Comunale ha inteso avvalersi della possibilità di concludere il procedimento nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui agli articoli 31 bis e 31 ter della LR 56/77 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della L.r. 3/2013, avvalendosi delle disposizioni transitorie di cui al comma 3 dell'art. 89 della citata LR 3/2013.

Richiamata la positiva verifica, già effettuata relativamente al Documento Programmatico, in merito alla coerenza delle finalità e degli oggetti generali del Progetto Preliminare di Variante con le definizioni di cui all'ex art. 31 ter, comma 1 della L.R.56/77 e s.m.i.

Questo Settore competente per ambito territoriale, preposto all'esame della pratica urbanistica, ha provveduto ad analizzare gli elaborati operando le necessarie verifiche e, a seguito dell'istruttoria ha provveduto il presente contributo per la conclusione dell'iter procedurale in oggetto.

Le valutazioni e considerazioni per la redazione del progetto Definitivo riportate nella parte seconda del presente parere sono state oggetto di valutazione e condivisione nella riunione del Gruppo di Direzione che si è svolta in data 22/01/2019.

Iter Procedurale

Il Comune di Castagnole Monferrato ha avviato le procedure della Variante strutturale al PRGC vigente, ai sensi della ex LR 1/07, con l'adozione del Documento programmatico approvato con DCC n. 10 del 20.06.2008.

La 1ª Conferenza di Pianificazione si è svolta nelle sedute del 25/07/2008 e del 31/07/2009 esprimendosi sulle proposte e i contenuti del Documento Programmatico.

Il Progetto Preliminare è stato adottato dall'Amministrazione Comunale con DCC n. 19 del 20/11/2014 ed è stato pubblicato per 30 gg. con presentazione delle osservazioni nei successivi 30 gg.

L'Amministrazione Comunale ha proceduto con successiva Dcc n. 11 del 29/07/2015 a controdedurre alle osservazioni presentate e ha ritenuto con successiva Dcc n. 25 del 26/11/2015 di recepire e controdedurre ad una osservazione pervenuta fuori termine.

L'Amministrazione Comunale di Castagnole Monferrato ha attivato la fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai fini di valutare la localizzazione delle aree normative previste con la Variante strutturale in esame. A seguito della predisposizione del documento di verifica preliminare adottato con Dcc n. 11 del 2009 e delle riunioni dei soggetti in materia ambientale, il responsabile dell'Organo Tecnico Comunale ha predisposto il "Parere motivato di Compatibilità ambientale – Documento di Sintesi" in data 28/09/2012 nel quale sono state richieste riduzioni sulle proposte di aree edificabili presentate, da recepire nella stesura del P.P.

Con successiva Dcc n. 8 del 29/04/2016 l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'adozione conclusiva del Progetto Preliminare.

A seguito di convocazione con nota prot. N. 2850 del 05/08/2016, (Ns. prot. N. 21249/16000 del 12/08/2016) il giorno 09/09/2016 alle ore 10,00 si è svolta presso gli uffici della Regione Piemonte sede di Asti, la prima riunione della 2ª Conferenza di pianificazione per l'espressione dei pareri sul Progetto Preliminare.

A seguito della riunione del 09/09/2016 la Conferenza ha ritenuto di richiedere integrazioni alla documentazione, sospendendo i tempi della procedura e proponendo la riconvocazione della prima riunione a seguito della riadozione e pubblicazione del progetto Preliminare opportunamente modificato a seguito delle integrazioni richieste.

Con nota prot. N. 3383 del 09/10/2018, (Ns. prot. N. 26215/A16000 del 10/10/2018) il Sindaco del comune di Castagnole Monferrato ha riconvocato per il giorno 09/11/2018 alle ore 10,30 presso gli uffici della Regione Piemonte sede di Asti, la prima riunione della Seconda Conferenza di pianificazione per l'espressione dei pareri sul Progetto Preliminare.

In relazione agli aspetti connessi al rischio idrogeologico, ai sensi del comma 9 dell'art. 31 ter della LR 56/77 smi, il Comune aveva conseguito in un primo tempo la valutazione non definitiva da parte dell'ARPA Piemonte mentre solo a seguito della sospensione della procedura e delle integrazioni ha ottenuto il parere definitivo del Settore Tecnico Regionale Alessandria - Asti con nota n. 53330 del 07/12/2016, (Ns Prot. 29978/A1608A del 97/12/2016) dal quale emerge un giudizio in linea tecnica favorevole, ma condizionato al recepimento di quanto evidenziato.

Con nota prot. N. 3922 del 03/12/2018, (Ns. prot. N. 31363/A16000 del 05/12/2018) il Sindaco del comune di Castagnole Monferrato ha convocato per il giorno 01/02/2019 alle ore 10,30 presso gli uffici della Regione Piemonte sede di Asti, la seconda riunione della Seconda Conferenza di pianificazione per l'espressione dei pareri sul Progetto Preliminare.

Elaborati del Progetto Preliminare elaborato a seguito delle indicazioni contenute nei rilievi e proposte relative al Documento Programmatico.

A seguito degli adempimenti procedurali sono stati trasmessi i seguenti elaborati:

Documentazione Amministrativa

1. - Nota di riconvocazione della 1ª riunione della 2ª Conferenza prot. n. 3383 del 09/10/2018 (ns Prot. 26215/A16000 del 10/10/2018) con allegata la documentazione completa del P.P.

2. - Delibera C.C. n. 19 del 26/07/2018 “Riadozione Progetto Preliminare di variante Strutturale al vigente PRGC ai sensi e per gli effetti dell’art. 89 comma 3 della LR 25.03.2013 n. 3 con le procedure disciplinate dagli artt 17, 31bis, 31ter della ex LR56/77 smi”;

3. - Elenco degli Elaborati adottati con Dcc n. 19 del 26/07/2018 e attestato di conformità degli stessi Studio Urbanistico

- Relazione illustrativa
- Testo coordinato delle Norme di Attuazione
- Scheda Quantitativa dei dati urbani
- Tavola 1 - Sviluppo variante sul territorio comunale Scala 1:5.000
- Tavola 2 - Sviluppo variante Concentrico Scala 1:2.000
- Tavola 3 - Sviluppo variante Valenzani Scala 1:2.000
- Tavola 4 - Sviluppo variante Valvinera Scala 1:2.000
- tavola 5 - Sviluppo variante Centro Storico Scala 1:1.000

Studio geologico-tecnico

- Relazione Illustrativa (aggiornamento maggio 2018)
- Relazione Geologico Aree di nuovo Impianto III fase Circ. 7/ LAP/96 (aggiornamento maggio 2018)
- Norme Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica (aggiornamento maggio 2018)
- Tavola N2 Carta geomorfologia dei dissesti e della dinamica fluviale
- Tavola N6 Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica (aggiornamento maggio 2018)

Studio verifica di congruità Acustica rispetto al PCA

- Relazione Tecnica
- Tavola 1 - Fase IV – Stralcio aree territorio Comunale Scala 1:5.000

I contenuti della Variante

Il comune di Castagnole Monferrato ha predisposto la Variante strutturale allo scopo di proporre alcune modifiche al PRG del proprio comune.

- Individuazione di nuove Aree per l’edificazione residenziale (AC – ANI) per mq. 33.582
- Individuazione di nuove Aree a destinazione produttiva e terziaria in genere (D) per mq. 9.780
- Verifica Aree a servizi e revisione delle stesse con creazione di nuove aree per mq 4.190
- Introduzione delle Aree residenziali per l’aggiornamento dello stato di fatto ASF5 – ASF6 e AFN3

Tabella quantitativa definitiva delle proposte della variante

Sigla	Tipologia Area	Superficie Fond.	Località
AC28	Completamento residenziale	mq. 1.477	Frazione Valenzani
AC29	Completamento residenziale	mq. 1.925	Frazione Valenzani
AC30	Completamento residenziale	mq. 3.040	Frazione Valenzani
AC31	Completamento residenziale	mq. 1.280	Frazione Valenzani
AC33	Completamento residenziale	mq. 2.570	Frazione Valenzani
AC34	Completamento residenziale	mq. 1.250	Frazione Valenzani
AC35	Completamento residenziale	mq. 2.871	Frazione Valenzani
AC36	Completamento residenziale	mq. 1.075	Frazione Valenzani
AC38	Completamento residenziale	mq. 1.530	Frazione Valvinera
AC39	Completamento residenziale	mq. 1.512	Frazione Valvinera
AC40	Completamento residenziale	mq. 1.300	Frazione Valvinera
AC41	Completamento residenziale	mq. 3.690	Frazione Valvinera
AC42	Completamento residenziale	mq. 1.545	Concentrico
AC43	Completamento residenziale	mq. 2.716	Concentrico

AC44	Completamento residenziale	mq. 1.015	Concentrico
ANI7	Nuovo Impianto residenziale	mq. 4.786	Concentrico
Totale		mq. 33.582	
D4	Nuovo Impianto Produttivo	mq. 1.648	Concentrico
D5	Nuovo Impianto Produttivo	mq. 8.132	Frazione Valenzani
Totale		mq. 9.780	
P15	Servizi a parcheggio	mq. 420	Frazione Valenzani
VGS8	Servizi Verde gioco sport	mq. 92	Centro Storico
VGS9	Servizi Verde gioco sport	mq. 1.303	Centro Storico
VGS10	Servizi Verde gioco sport	mq. 343	Centro Storico
VGS11	Servizi Verde gioco sport	mq. 2.032	Concentrico
Totale		mq. 4.190	

	Dati Riconfermati del Prgc			Dati Proposti con la Variante		
Residenziale	AC mq 123.876	ANI mq. 28.010	Toale mq. 151.886	AC mq. 28796	ANI mq. 4.786	Totale mq. 33.582
Produttivo	D = 11.450	DR= 56.790		D = 12.226		
CIRT abitanti	Prge = 4.175	CUR - 572	Toatle 3.603	VAR 255 + 26 =	281	4290

Capacità insediativa Teorica

Aree Prgc	Numero Abitanti
ACS Centro Storico	1.496
ASF Stato di Fatto (1.2.3.4.5.6)	1.017
AS Sature (1.2.3.4)	454
ANF Stato di fatto (1.2.3)	269
AC Completamento (1,3,4,5,6,)	616
AC Completamento (nuove con la variante)	255
ANI Nuovo Impianto (5,7)	125
E Agricole	58
Totale	4.290 abitanti

Dotazione aree a servizi

Tipologia	mq. esistenti	mq. in progetto	mq. Totale
Istruzione	2.171	-	2.171
Interesse comune	57.085	380	57.465
Parcheggi	6.400	3.315	9.715
Verde gioco sport	30.466	5.624	36.090
Interni SUE		2.660	2.660
Totale mq.	96.122	11.979	108.101

Verifica standards urbanistici

abitanti 4.290 x 25 mq/abitante = dovuti per legge mq. 107.250 < mq. 108.101 indicati dal Prgc

Computo consumo di suolo

Comune di Castagnole Monferrato	Indice CSU	Limite incremento 3%	Consumo di suolo previsto	% consumata
17.340.000	550.000	16.500	39.241	7,13

Valutazioni e considerazioni per la redazione del Progetto Definitivo

1) Gli aspetti Geologici.

Il Settore Tecnico Regionale Alessandria Asti ha trasmesso al Comune con nota n. 53330 del 07.12.2016 il parere conclusivo di competenza previsto dalla procedura in oggetto in linea di massima favorevole ma subordinato al rispetto delle indicazioni e prescrizioni in esso contenute.

Con nota n. 27662/A16000 del 25/10/2018 questo Settore Copianificazione Urbanistica area Sud Est ha ritenuto di richiedere al Settore Tecnico regionale ulteriore parere di merito a quanto recepito dall'Amministrazione relativamente al parere sopraccitato. Dal parere nota n. 3955 del 25/01/2019 (Ns.Prot. n. 2522/A16000 del 25/01/2019) emerge la necessità di apportare alcune modifiche alla normativa di carattere geologico e tener conto di alcune prescrizioni attuative sui lotti di completamento residenziale AC 30, AC42, AC43.

A tal fine si richiede il pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel parere sopra citato che si allega e forma parte integrante del presente parere.

2) La compatibilità Ambientale.

Dal "Parere motivato di Compatibilità Ambientale – Documento di Sintesi" trasmesso con nota n. 1204 del 08/03/2013 (Ns prot. n. 7877/A80814 del 19/03/2018) redatto dall'OTC nella fase di Verifica di asseverabilità, (determinazione segretario comunale n. 1 del 08/03/2013), e a seguito dei contributi dei soggetti ambientali tra cui l'OTR VAS Regionale, con ulteriore tavolo tecnico di lavoro in data 16/07/2012 e degli stralci e/o modifiche apportate alle proposte della variante, l'OTC ha ritenuto che la Variante in oggetto non dovesse essere sottoposta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del Dlgs 152/2006 smi, condizionato ad alcune prescrizioni.

Il Documento finale dell'OTC sopra richiamato pone particolare attenzione alle valutazioni ambientali non completamente favorevoli che hanno comportato la necessità di stralcio delle Aree Residenziali di completamento AC 6,7 e 8, dell'Area Residenziale di nuovo impianto ANI8, dell'area Produttiva D1 e della nuova area Turistico Ricettiva. Tra le aree confermate ma che comunque hanno comportato particolare attenzione sotto l'aspetto ambientale risultano i lotti Residenziali di Completamento AC 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44, l'area Residenziale di nuovo impianto ANI7 e le aree Produttive D4 e D5.

Le indicazioni e le prescrizioni dell'OTC richiamate nel Cap. 4 "Osservazioni e Prescrizioni" e nel Cap. 5 "Conclusioni" del Documento di Sintesi, sono state recepite nell'art. 29 delle NtA "Aree residenziali di Completamento (AC)" riprendendo nello specifico per ogni area normativa le necessarie prescrizioni attuative.

3) La coerenza con la Pianificazione Sovraordinata.

- In riferimento all'approvazione, con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, da parte del Consiglio Regionale, del nuovo **Piano Territoriale Regionale**, si prende atto che le proposte della Variante al PRGC in oggetto, sono state oggetto di puntuale verifica rispetto alle prescrizioni e agli indirizzi del citato PTR. L'art. 31 del PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo. In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 del citato art. 31 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

Nello specifico, in merito all'impostazione progettuale della variante al PRG del Comune di Castagnole Monferrato, a pag. 17 della Relazione illustrativa, è stata affrontata la valutazione del consumo del suolo così come previsto dal citato art. 31 N.t.A. del PTR, e a seguito della verifica effettuata con il Progetto Preliminare di Variante, sono stati considerati gli interventi proposti con la Variante che risultano esterni

alla SU (vedi cartografia consumo del suolo anno 2015 del Geoportale Regionale), evidenziando un consumo di suolo del 7,13 % nettamente superiore al limite previsto dall'art. 31.

Considerato che tale verifica prevista dal PTR è stata introdotta successivamente all'adozione del Documento Programmatico di Variante e che la procedura è stata conclusa ai sensi del terzo comma dell'art. 89 della LR3/13, nel prende atto della proposta del Comune che prevede un consumo di suolo abbondantemente superiore a quanto previsto, *si suggerisce pertanto, sulla base delle osservazioni contenute nel presente contributo, di intervenire ulteriormente prevedendo lo stralcio di alcune aree proposte con la Variante che non presentano la necessaria idoneità urbanistica e risultano in contrasto con le direttive e gli indirizzi del Ppr, conseguendo nel contempo un minor consumo di suolo.*

• In riferimento al nuovo **Piano Paesaggistico Regionale** approvato in data 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836 ed efficace dal giorno 20/10/2017 (pubblicazione sul BUR n. 42 s1 del 19/10/2017), ai sensi delle prescrizioni contenute nell'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, dalla data di approvazione del PPR ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr stesso. A tal fine l'Amministrazione Comunale, nelle more di pubblicazione del regolamento regionale di cui all'art. 46 comma 10 delle Nta del PPR (Art. 8bis comma 7 Lr.56/77 smi), ha operato il previsto confronto tra quanto disposto dal PPR ed i contenuti della variante con la predisposizione dell'allegato B al regolamento di prossima approvazione.

- Nel documento di osservazioni regionali al Documento Programmatico era stata evidenziata la necessità di ridimensionare le proposte residenziali della Variante evitando di interessare aree coinvolte da ambiti tutelati dalle vigenti leggi in materia paesaggistica (Codice del paesaggio) per cui occorre porre particolare attenzione considerato che molte delle aree proposte con la variante risultano localizzate all'interno di contesti tutelati.

Occorre prendere atto in primo luogo della presenza sul territorio del Comune di Castagnole Monferrato di aree vincolate e sottoposte a Autorizzazione Paesaggistica tra cui:

- La fascia di rispetto dichiarata di notevole interesse pubblico di mt. 250 per parte dalla strada denominata "Strada dei vini" di cui al DM 1/8/1985 (art. 136,c 1,lett c) e d) del Dlgs 42/2004) all'interno della quale occorre rispettare le prescrizioni specifiche contenute nella scheda di riferimento regionale B019 e ministeriale 10047.

- La presenza del rio di Accarto (Quarto) tutelato per legge ai sensi dell'art 142 lettera c) del Dlgs 42/2004 (n.96 ovvero 235 dell'elenco del R.D) al quale è associata una fascia di tutela di mt.150.

A seguito di una verifica congiunta a livello Regionale con i Funzionari del Settore Territorio e Paesaggio della Direzione, in data 27 novembre 2018, si è rilevato la necessità di intervenire ulteriormente sulle proposte della variante con specifiche prescrizioni e/o stralci:

Area AC42 - Il lotto di completamento residenziale seppur localizzato nel Galassino di dichiarazione di notevole interesse pubblico di mt. 250 per parte della strada denominata "Strada dei vini" di cui al DM 1/8/1985 (art. 136,c 1, lett c) e d) del D lgs 42/2004) e nelle "Aree Urbane consolidate" di cui all'art. 35 delle NtA del Ppr non interessa direttamente la viabilità sopra richiamata ma necessita, ai fini delle ricercata coerenza con il Ppr, di prevedere il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti.

A tal fine occorre inserire specifiche prescrizioni attuative degli interventi sul lotto che garantiscano il mantenimento e la coerenza con i fattori strutturanti l'insediamento e il disegno originario caratterizzato da edifici a due piani disposti in linea lungo strada e non al centro del lotto evitando in ogni caso di edificare sulla porzione più acclive del lotto.

Area ANI 7 - L'area di nuovo impianto residenziale è inserita direttamente nella fascia di rispetto dichiarata di notevole interesse pubblico di mt. 250 per parte della strada denominata "Strada dei vini" di cui al DM 1/8/1985 (art. 136,c 1,lett c) e d) del Dlgs 42/2004), e ricade tra gli "Insediamenti rurali caratterizzati da aree rurali di collina con edificazione rada e dispersa" di tipo m.i. 13, disciplinate dall'art. 40 della NdA del Ppr. Si rileva la non coerenza della previsione insediativa con le prescrizioni della scheda B019 contenuta nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, che al punto 19 così recita:



“Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un’idonea integrazione con i caratteri insediativi del edificato esistente...” e con il comma 5, lett. g. del medesimo art. 40 del Ppr che per tali ambiti persegue lo sviluppo delle attività agricole, il contenimento delle proliferazioni insediative non connesse all’agricoltura garantendo la continuità con il tessuto edilizio esistente e impedendo la realizzazione di nuovi aggregati.

Ai fini del rispetto delle previsioni normative del Ppr sopra richiamate e la localizzazione marginale su un crinale all’interno del Galassino risulta necessario richiederne lo stralcio anche per garantire la necessaria coerenza della variante con il Ppr.

Area AC44 - Il lotto di completamento residenziale risulta localizzato all’interno della fascia di rispetto dichiarata di notevole interesse pubblico di mt. 250 per parte della strada denominata “Strada dei vini” di cui al DM 1/8/1985 (art. 136,c 1,lett c) e d) del Dlgs 42/2004), e nelle “Aree a dispersione insediativa” m.i. 6 di cui all’art. 38 delle NdA del Ppr per cui risulta necessario, ai fini delle ricercata coerenza, che i possibili completamenti si inseriscano nelle aree a margine di contesti già edificati e finalizzati alla creazione di margini e bordi tra aree libere e aree costruite.

A tal fine occorre inserire specifiche prescrizioni attuative degli interventi sul lotto che garantiscano il mantenimento e la coerenza con i fattori strutturanti l’insediamento e il disegno d’impianto originario caratterizzato da edifici a due piani disposti perpendicolarmente alla strada di crinale e non al centro del lotto

Area AC43 - Il lotto di completamento residenziale seppur localizzato nella fascia di rispetto dichiarata di notevole interesse pubblico di mt. 250 per parte della strada denominata “Strada dei vini” di cui al DM 1/8/1985 (art. 136,c 1,lett c) e d) del Dlgs 42/2004) non interessa direttamente la viabilità sopra richiamata mentre risulta interessato da Carta Forestale Regionale edizione 2016 (carpineto) per cui risulta **necessario** il rispetto delle prescrizioni del Ppr.

Si richiede pertanto una riduzione del lotto, stralciando la parte maggiormente acclive o interessata da vegetazione boschiva mantenendo edificabile la sola parte contigua all’edificato esistente.

Aree AC39, AC40, AC41 - I lotti di completamento residenziale seppur individuati all’interno della fascia di rispetto dichiarata di notevole interesse pubblico di mt. 250 per parte della strada denominata “Strada dei vini” di cui al DM 1/8/1985 (art. 136,c 1,lett c) e d) del Dlgs 42/2004) non interessano direttamente la viabilità oggetto di vincolo, tuttavia ricadono nei “Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina” m.i.11, di cui all’art. 40 e in parte nelle “Aree rurali di elevata biopermeabilità” di cui all’art. 19 delle NdA del Ppr. Le citate norme del Ppr, che riconoscono il valore delle aree rurali e di elevata biopermeabilità (prati stabili) e che limitano in tali aree nuovi impegni di suolo a fini abitativi previa dimostrata inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti esistenti e impediscono la creazione di nuovi aggregati, impongono precise prescrizioni attuative.

Si ritiene pertanto necessario che l’attivazione delle previsioni edilizie su tali lotti sia gestita in modo unitario sottoponendo i tre lotti ad un unico SUE al fine di prevedere l’edificazione nelle porzioni più prossime all’edificato esistente mantenendo libere le altre porzioni evitando così di creare nuovi aggregati edilizi e garantire la conservazione delle componenti paesaggistiche rurali e prative. L’edificazione prevista dovrà garantire tipologie consone con quelle esistenti in linea e a manica semplice, prevedendo la coerenza con i fattori strutturanti l’insediamento e il disegno d’impianto originario caratterizzato da edifici a due piani disposti parallelamente alla strada.

Area D5 - L’area produttiva di nuovo Impianto ricade all’interno della fascia di tutela ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. c. del Dlgs 42/2004 e tra le zone fluviali interne previste dall’art 14 “Sistema idrografico” delle NdA del Ppr (Rio di Accarto o Quarto). Inoltre, è ricompresa in parte tra i “Territori coperti da foreste e da boschi” di cui all’art. 16, tra le “Aree di elevato interesse agronomico” classe seconda di cui all’art. 20 e tra gli “Insediamenti rurali” di tipo m.i. 13 dell’art. 40 del medesimo Ppr. Con le prescrizioni e le direttive dei citati articoli si ricerca la limitazione degli interventi trasformativi che comportino aumenti della superficie impermeabile perseguendo il mantenimento degli ecosistemi naturali;



l'art. 20, in particolare, prevede che eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e che nuovi impegni di suolo ai fini edificatori, diversi da quelli agricoli, sono ammessi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti. *Per quanto evidenziato e considerate le caratteristiche del contesto si ritiene di proporre lo stralcio dell'area consentendone l'eventuale utilizzo solo per interventi che non prevedano edificazioni o impermeabilizzazioni del suolo.*

Aree AC 28, 29, 30 - I lotti di completamento residenziale ricadono all'interno della fascia di tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c. del Dlgs 42/2004 e tra le zone fluviali interne previste dall'art. 14 "Sistema idrografico" delle NdA del Ppr (Rio di Accarto o Quarto). Inoltre sono ricomprese tra le "Aree di elevato interesse agronomico" classe seconda di cui all'art. 20 e tra gli "Insediamenti rurali" di tipo m.i. 13 dell'art. 40 del medesimo Ppr. Alla luce delle citate previsioni normative del Ppr, che riconoscono il valore delle fasce fluviali e delle aree rurali e che limitano in tali aree nuovi impegni di suolo a fini abitativi previa dimostrata inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti esistenti e impediscono la creazione di nuovi aggregati, mantenendo libere le altre aree al fine di non creare nuovi aggregati edilizi lineari e garantire la conservazione delle aree agricole ancora esistenti.

Occorre pertanto inserire specifiche prescrizioni attuative degli interventi sui lotti che prevedano l'attivazione delle previsioni edilizie sottoponendo i tre lotti a SUE unitario che preveda il mantenimento e la coerenza con i fattori strutturanti l'insediamento e il disegno d'impianto originario che, in questa parte in leggero declivio, è caratterizzato da edifici di origine rurale disposti per lo più in linea, perpendicolarmente alla viabilità principale, a due piani fuori terra e non al centro del lotto, evitando sbancamenti che compromettano la stabilità del versante.

Area AC 36 - Il lotto di completamento residenziale risulta localizzato all'interno della fascia di rispetto dichiarata di notevole interesse pubblico di mt. 250 per parte della strada denominata "Strada dei vini" di cui al DM 1/8/1985 (art. 136, c. 1, lett. c) e d) del Dlgs 42/2004), e ricade tra i "Territori coperti da foreste e da boschi" di cui all'art. 16 quali ambiti di particolare interesse paesaggistico. Le prescrizioni della scheda B019 contenuta nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, al punto 19 così recita: "Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'ideale integrazione con i caratteri insediativi del edificato esistente"

Si richiede pertanto che l'edificazione avvenga nella parte più bassa e prossima alla viabilità esistente preservando la porzione del lotto interessata dal bosco.

4) Prescrizioni di carattere urbanistico

4.1. Dalla relazione emerge un valore della CIRT di 4252 abitanti (cfr tabella a pag. 15 della Relazione), tuttavia da una verifica risulta che nelle aree AC introdotte con la variante gli abitanti siano 255 e non 217 con conseguente maggiorazione di 38 abitanti addivenendo ad un totale della CIRT di 4.290 abitanti. *Tale valore complessivo dovrà essere aggiornato in riferimento alle osservazioni contenute nel presente contributo, decurtandolo quindi dei valori derivanti dallo stralcio delle aree.*

4.2. Dalla richiamata verifica della dotazione delle aree a Servizio del Prgc ai sensi dell'art. 21 è stata confermata una dotazione di 25,19 mq/abitante > dei 25 mq/abitante previsti dalla legge *I dati contenuti nella Scheda quantitativa dei dati urbani non risultano coerenti con i valori della Relazione per cui occorre correggere i valori della Scheda rendendoli univoci ai valori della relazione opportunamente modificati a seguito del recepimento delle osservazioni del presente contributo*

4.3. Si sottolinea la necessità che, considerata la palesata illegittimità della reiterazione prolungata dei vincoli, sia attivata una verifica sulle aree a servizio pubblico non ancora acquisite, esprimendosi e motivando in modo puntuale sull'effettiva necessità di reiterare le singole aree e/o i vincoli preordinati all'esproprio (cfr. sentenza Corte di Cassazione - Sezioni riunite n. 500 del 22.07.1999).

A tal fine le risultanze di tale verifica dovranno essere riportate nella deliberazione del Consiglio di approvazione del progetto definitivo della variante. Si ricorda inoltre che dovrà essere garantito un

apposito capitolo di bilancio finalizzato alle richieste di cui all'art. 39, comma 2 del D.P.R. 327 del 08.06.2001 (cfr. Sentenza C.C. n. 179 del maggio 1999).

4.4. 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 L. 166/2002) e dell'art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, della LR 56/77 smi, è fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

A tale proposito la vigente normativa non consente di prevedere nuovi interventi pianificatori all'interno di tale fascia di inedificabilità per cui la proposta della variante di creare una nuova area produttiva **D4** non può ritenersi compatibile e deve essere stralciata.

L'individuazione all'interno della fascia cimiteriale dell'area a servizi **II** indicata come "Area a servizio di infrastrutture lineari (deposito di inerti)" si configura quale riconoscimento di un'area normativa esistente di carattere pubblico di stretta pertinenza della viabilità primaria per cui potrà essere mantenuta garantendo in ogni caso l'inedificabilità e la permeabilità della stessa.

4.5. Come richiesto sul Documento programmatico deve essere accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale che i lotti all'interno delle aree normative proposte con la Variante non siano interessati dal vincolo "non edificanti" di cui al comma 19 dell'art. 25 della Lr 56/77. Qualora si riscontrasse la presenza di tale vincolo nelle aree normative del Prgc le stesse dovranno essere stralciate.

4.6. Relativamente alle proposte localizzative delle nuove aree normative individuate con la Variante si segnala:

- l'osservanza delle prescrizioni di carattere paesaggistico riportate nel precedente capitolo e oggetto di puntuale verifica di coerenza con il Ppr relative alle proposte della Variante, che si riassumono:

- stralciare l'area residenziale di nuovo impianto **AN17** che, per le valutazioni ambientali non completamente favorevoli espresse in sede di verifica di VAS, oltre alla palesata interferenza con gli indirizzi e le direttive del Ppr, urbanisticamente costituisce una ingiustificata espansione residenziale in zona agricola su un crinale di pregio e confinante con un area produttiva artigianale.

- stralciare l'area Produttiva **D5** che, oltre alle condizioni non pienamente favorevoli espresse in sede di VAS, presenta interferenze con gli indirizzi e le direttive del Ppr e urbanisticamente non risulta giustificabile in considerazione della presenza in zona di due aree produttive non attuate (Aree D2 e D3) e per la localizzazione marginale in zona agricola lungo una vallata laterale.

- inserire le prescrizioni attuative finalizzate a garantire la coerenza con il Ppr nelle schede delle aree normative per la realizzazione degli interventi nei lotti di completamento residenziale **AC 42, AC44, AC39, AC40, AC41, AC28, AC29, AC30, AC36**.

- ridurre il lotto di completamento **AC 43**, in riferimento al compattamento dell'edificato evitando sfrangiamenti in zona agricola in presenza di superficie boscata.

- I lotti di Completamento residenziale **AC 33, AC34, AC35** risultano marginali al contesto edificato e si caratterizzano come completamento di un nucleo rurale periferico.

Al fine di garantire una corretta pianificazione del territorio e una migliore gestione del territorio urbanizzato si ritiene pertanto di coordinare gli interventi previsti nei lotti di completamento inserendoli in un preliminare SUE attuativo unitario che garantisca l'idonea viabilità pubblica di accesso, una adeguata area di inversione/manovra di marcia e eventuali spazi a parcheggio pubblico, garantendo di evitare sbancamenti che compromettano la stabilità dei versanti.

5) Normativa

Premesso che il susseguirsi di progressivi interventi modificativi dei singoli articoli attraverso numerose varianti al Prgc hanno generato un testo delle NtA disorganizzato che comporta una difficile lettura attuativa, creando possibili difformità interpretative o ingiustificate sovrapposizioni dispositive, si sollecita l'Amministrazione a procedere al più presto ad una puntuale e dettagliata revisione delle norme di Piano attraverso una Variante di carattere generale che consenta di proporre un nuovo testo aggiornato alle



vigenti normative. Si ricorda che con Variante generale il Comune dovrà altresì provvedere all'adeguamento del PRGC al Ppr ai sensi dell'art. 46 delle NtA del Ppr, e all'adeguamento delle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art. 12 comma 5 della LR 19/1999.

5.1. A seguito di una specifica osservazione da parte del Sindaco del Comune di Castagnole Monferrato in sede di 1^ riunione della 2^ conferenza di pianificazione riconvocata in data 09/11/2018, la Conferenza aveva ritenuto condivisibile l'inserimento di dettagliate specificazione all'art. 38 delle NtA "Aree a verde privato" al fine di poter consentire l'impiantamento nell'area normativa di vigneti autoctoni tipici.

A tal fine, all'art. 38 di pag. 72 delle NtA si suggerisce di apportare le dovute modifiche al 2° e al 5° comma al fine di consentire l'impiantamento di essenze arboree autoctone tra cui quelle vitate qualora compatibili con la residenza insediata esistente.

5.2. In riferimento alle osservazioni regionali sul Documento Programmatico, era stata evidenziata la necessità di produrre i dati quantitativi e attuativi delle aree riconfermate per cui, a seguito di una rilettura delle Tabelle di zona allegate alle NtA, sono state evidenziate trascrizioni o valori non coerenti con i necessari parametri urbanistici ed edilizi per una corretta attuazione degli interventi. In particolare si è riscontrato che in alcune tabelle si fa riferimento a valori di volumetrie esistenti e abitanti residenti in aree inedificate di tipo AC, in altre aree manca l'indice di edificabilità fondiario, in tutte le tabelle non sono previsti i necessari limiti massimi di altezza. Inoltre i lotti AC di completamento residenziale previsti con la Variante sono stati inseriti in una unica tabella n.18 per cui occorre suddividere la stessa in quindici tabelle dal n. 28 al 44 (AC32 esclusa) relative ad ogni singolo lotto AC per i quali possono essere previste diverse prescrizioni attuative, prevedendo la correzione dei dati quantitativi per ogni singola area normativa.

Occorre pertanto che con la stesura del progetto definitivo sia rivisto l'apparato normativo del Prgc relativamente alle tabelle delle aree normative del Prgc avendo cura di coordinare i dati quantitativi con quelli indicati nella Relazione e nella Scheda Quantitativa dei dati urbani prevedendo l'eventuale inserimento di limiti di altezza mancanti coerenti con l'edificato circostante, provvedendo inoltre a correggere e ad adeguare le disposizioni strutturalmente compatibili e demandando alla revisione completa delle NtA ad una prossima Variante Generale.

5.3. Tra gli articoli oggetto di modifica con la Variante in oggetto occorre segnalare:

- Gli articoli che disciplinano le aree normative oggetto di variante devono essere integrati con le prescrizioni attuative richieste e stralciando le prescrizioni delle aree oggetto di stralcio.
- Art. 3 "Elaborati del PRGC" - Occorre elencare gli elaborati del Prgc evitando ripetizioni fuorvianti mantenendo gli elaborati ancora considerati vigenti e stralciando quelli riproposti oggetto di modifica.
- Art. 15 "Tipologia degli interventi edilizi ammessi dal PRGC" e seguenti - Le descrizioni dei tipi di intervento, oltre a richiamare la Circolare PGR n. 5/SG/URB del 24/04/1984 devono garantire il rispetto delle definizioni contenute nell'art. 13 della Lr 56/77 smi.
- Art. 36 "Aree destinate ad uso agricolo" - La prevista possibilità di realizzare nelle aree agricole, autorimesse pertinenziali agli edifici residenziali non superiori ai 35 mq., necessita di una preliminare e puntuale loro individuazione quali residenze in zona impropria pertanto, in assenza di tale individuazione, le autorimesse devono essere localizzate nel lotto di pertinenza dell'edificio residenziale improprio o computato negli indici dell'area se inseriti in specifica area normativa.
- Art. 39 bis "Realizzazione di piscine" - La prescrizione attuativa inserita negli articoli che disciplinano le aree normative del Prgc, che consente la possibilità di realizzazione di piscine di superficie massima di 70 mq deve essere maggiormente disciplinata prevedendone la realizzazione a solo uso privato, nel lotto di stretta pertinenza e collegato funzionalmente all'edificio residenziale esistente, evitando ogni tipo di copertura in elevazione.
- Art. 50 "Aree di eccellenza del Paesaggio vitivinicolo del Monferrato(ex aree in core zone di progetto candidatura UNESCO stralciate con DGR 34-6436 del 10/09/2013)" - Il nuovo articolo che prevede la tutela delle aree di eccellenza del paesaggio vitivinicolo dovrebbe essere caratterizzato da una puntuale traduzione all'interno degli articoli che disciplinano le singole aree normative interessate, ma considerato il carattere strutturale della variante può essere previsto puntuale richiamo al citato art. 50 negli altri articoli delle NtA interessati.

- Le Tabelle di Zona di cui all'allegato N1 alle NtA devono essere riviste in riferimento alle osservazioni richiamate nel presente parere avendo cura di predisporre lo stralcio delle tabelle non più esistenti e una tabella riepilogativa per ogni area o lotto normativo del Prgc che raccolga i dati quantitativi, i parametri di utilizzazione, i vincoli presenti e le prescrizioni e /o i richiami attuativi di dettaglio.

6) Adeguamenti e aspetti procedurali :

- A seguito dell'entrata in vigore della L 3/1013 che ha modificato la LR 56/77 smi, ai sensi delle disposizioni transitorie di cui al comma 3 dell'art. 89 della citata LR 3/2013, e dei termini previsti dalla Lr 26 del 23/12/2015, i procedimenti possono concludere il proprio iter nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui agli articoli 31 bis e 31 ter della LR 56/77 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della Lr 3/2013 pertanto, secondo i disposti del Comunicato della Direzione pubblicato sul BUR n. 22 del 30/05/2013, è opportuno che entrambe le disposizioni siano richiamate nell'atto deliberativo di approvazione .

- A conclusione del procedimento, il Comune, ai sensi dell'art. 20 del Regolamento n. 2/R del 05/03/2007, è tenuto a trasmettere su supporto informatico e copia cartacea la deliberazione di approvazione della Variante unitamente agli atti approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 31 ter, comma 14, come inserito dall'art. 2 della LR 1/07 alla Regione, alla Provincia e alla Comunità Montana e secondo le modalità precisate nel Comunicato dell'Assessore " Termini e modalità ... omissis... nonché per la trasmissione della relativa documentazione tecnica" pubblicato sul BU 42S2 del 15/10/2014

- Si segnala al Comune la necessità che con successiva Variante Strutturale, o con specifica deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 81 della citata LR 56/77, il PRGC venga adeguato ai nuovi disposti di legge così come modificata dalla LR 3/13 nello specifico in merito all'articolo 12, comma 2, numero 5 bis) che prevede la perimetrazione del centro e dei nuclei abitati.

- In merito all'adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale al nuovo Regolamento Edilizio Comunale, si segnala che i comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi al testo regionale, e applicare la norma transitoria che consente un recepimento graduale delle nuove definizioni uniformi. Da informazioni assunte risulta che il Comune di Castagnole Monferrato abbia approvato il Regolamento Edilizio Comunale conforme al Regolamento Edilizio Tipo Regionale con Dcc n. 18 del 26/07/2018 e la modifica all'art. 77 del Regolamento Edilizio Comunale con Dcc n. 24 del 08/11/2018.

Il Comune di Castagnole Monferrato dovrà provvedere pertanto ad adeguare il PRGC al nuovo Regolamento Edilizio Comunale con specifica Variante generale secondo i disposti del comma 5 dell'art. 12 della LR 19/99.

- A seguito dell'approvazione della Deliberazione della Giunta Regionale 2 febbraio 2018, n. 12-644 recante "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017" i Comuni, il cui territorio risulti tutto o in parte ricompreso in tali aree, sono tenuti a rappresentarne le delimitazioni in occasione della prima variante allo strumento urbanistico redatta ai sensi dell'art. 17, commi 3 e 4 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo), in coerenza e nei limiti definiti nella Parte III di detta DGR. Preso atto che il Comune di Castagnole Monferrato, risulta ricompreso negli elenchi di cui alla DGR sopracitata, oltre a rappresentare detta delimitazione nelle carte di piano è altresì tenuto a introdurre una norma nelle NTA che ne richiami il rispetto. Occorre infine che il Comune inserisca nel proprio Regolamento Edilizio, alla voce "Tutela del suolo e del sottosuolo" (Art. 96, Titolo III, Capo III), una prescrizione attuativa in cui vengono richiamate le misure contenute nel Capitolo 6 dell'allegato alla DGR 2 febbraio 2018. n. 12-6441.

- Ai fini della pubblicazione e trasmissione degli atti approvati, costitutivi del Progetto Definitivo, si richiama il Comunicato pubblicato sul BUR N. 52, S.1, del 28/12/2018 ed i contenuti del Regolamento 1/R

del 23/01/2017, precisando che, ai sensi del Comunicato del Direttore, prot. 8652 del 07/04/2017, per la pratica in esame non risulta obbligatorio l'invio degli schapefile.

Conclusioni

In considerazione di quanto in precedenza espresso, questo Settore Regionale è del parere che la Variante in esame abbia i requisiti per poter acquisire un **parere favorevole, subordinato al recepimento delle condizioni espresse nella presente Relazione**, con riferimento a tutti i rilievi di carattere sia generale che specifici formalizzati ai punti precedenti.

Il Delegato della Regione Piemonte

Il Dirigente del Settore

dott. geol. Paola Magosso

(Firmato digitalmente)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

Referente, Funzionario Istruttore:

Titolare di A.P. del Settore

Arch. Piervincenzo Armosino

(Tel. 0141.413431 - 3351984870)



Allegato: Parere del Settore Tecnico Regionale - Alessandria Asti prot n. 3955/A18000 del 25/01/2019
(Ns. Prot. n. 2522/A16000 del 25/01/2019)