UNIONE DI COMUNI "TERRE DI VINI E DI TARTUFI"

Prov. di Asti

Riqualificazione area ex cantina sociale di Celle Enomondo.

PROGETTO DEFINITIVO

con adeguamento al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Oggetto

Relazione tecnica-illustrativa
e di Variante al PRG ai sensi art. 17bis L.R. 56/77 smi;

Maggio 2018

1. Premessa e inquadramento generale 2
2. Inquadramento catastale 4
3. Lo stato dei luoghi e il progetto di intervento. 6
4. Conformità agli strumenti urbanistici vigenti 7
5. Variante urbanistica di adeguamento 10
6. Verifiche fattibilità, compatibilità ambientale e assoggettabilità VAS. 23
7. Documentazione fotografica. 35
8. Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza; 40

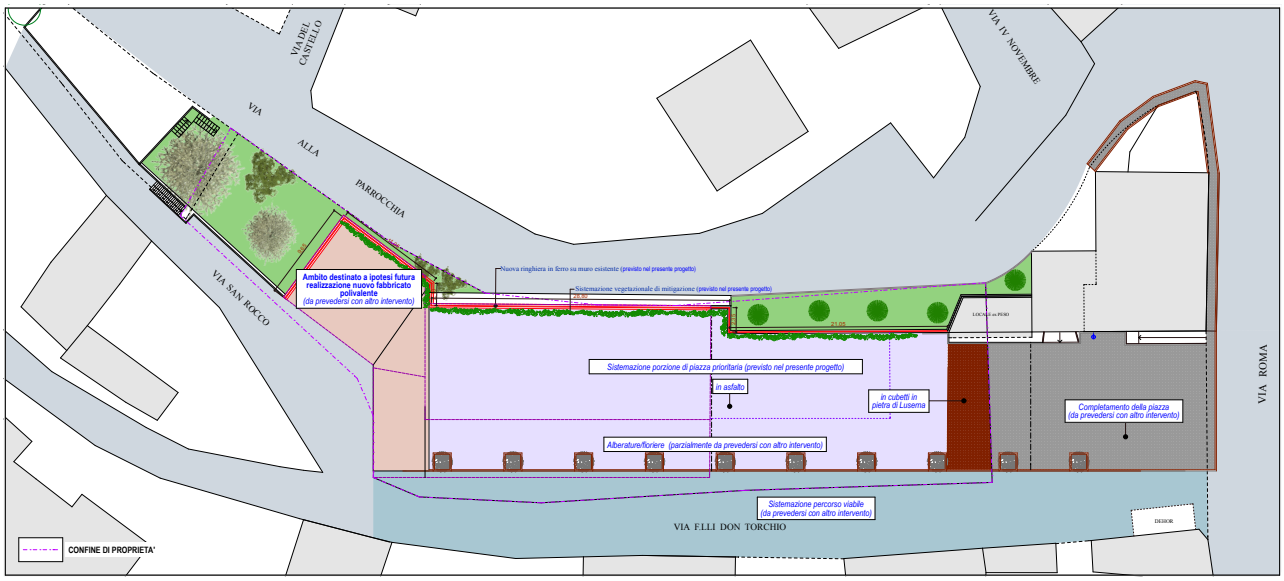
1. PREMESSA E INQUADRAMENTO GENERALE

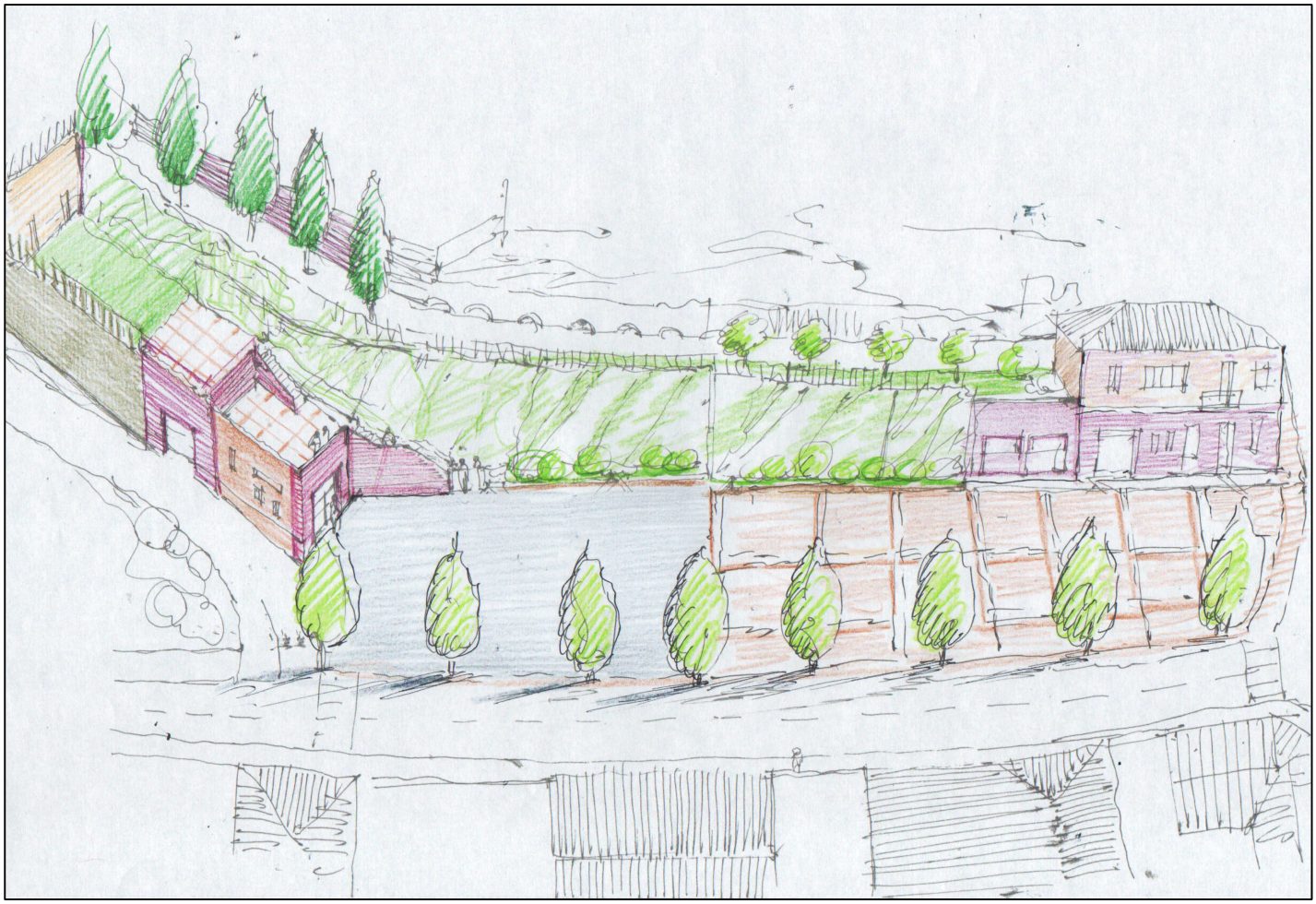
L'intervento è stato definito nell'ambito di "studio di fattibilità" che ne ha delineato sostanzialmente l'obiettivo e i suoi principali elementi tecnici i quali pertanto indirizzano le successive fasi di progettazione in base anche ai programmi dell'Amministrazione Comunale con cui sono stati condivisi i relativi contenuti e la loro traduzione nelle fasi operative.
In sintesi l'intervento concretizza l'obiettivo di una **complessiva valorizzazione di spazi pubblici** con la "riqualificazione e l'ampliamento della piazza comunale (spazio compreso tra Via del Fossale e il muro di contenimento di Via alla Parrocchia), mediante la **demolizione, previa acquisizione, dell'ex Cantina Sociale di Celle Enomondo**".
L'iniziativa consentirà di valorizzare una zona particolarmente **strategica** nel tessuto edilizio del nucleo centrale comunale:

- **Per la sua collocazione** all'imbocco del principale percorso di **accesso al centro storico di sommità;**
- **Per il suo interesse "simbolico"** di edificio originariamente funzionale ad un'attività di trasformazione vinicola di tipologia diffusa nei centri di questo territorio ma da tempo abbandonato e degradato che quindi **condiziona fortemente la qualificazione di tutto il contesto;**
- **Per le potenzialità** che dall'intervento di liberazione dall'edificio degradato si innescano per la realizzazione di un **nuovo spazio pubblico di carattere polifunzionale** a servizio della comunità locale e che costituisce un elemento di attrazione di livello anche territoriale.

In generale l'intervento specifico previsto nel presente progetto si inquadra in un programma più generale dell'Amministrazione Comunale che tenderà a coinvolgere anche spazi limitrofi (già di disponibilità pubblica) prevedendo anche altre fonti di finanziamento relativamente a lotti e/o fasi di intervento.

Al fine unicamente di **illustrare** come il presente progetto si inserisca in tale programmazione si riporta nel seguito l'estratto della planimetria e una vista d'insieme in cui sono evidenziate alcune possibili fasi di intervento che riguardano l'ambito di progetto e il suo contesto, così come prospettato nella programmazione futura.





2. INQUADRAMENTO CATASTALE

L'ambito interessato dal progetto è così censito a catasto fabbricati:π

Direzione Provinciale di Asti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2018

Data: 11/04/2018 - Ora: 11.18.19 Segue
Visura n.: T109336 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CELLE ENOMONDO (Codice: C440)**
	Provincia di ASTI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 5 Particella: 68 Sub.: 1**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	68	1			D/7				Euro 3.992,21	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2016 protocollo n. AT0027169 in atti dal 14/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10312.1/2016)
Indirizzo	VIA F. LLI DON TORCHIO piano: S1-T;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARDUINO Margherita nata a TIGLIOLE il 05/11/1954	RDNMGH54S45L168R*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
2	BUGNANO Antonio nato a CELLE ENOMONDO il 20/09/1936	BGNNTN36P20C440X*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
3	BUGNANO Germano nato a CELLE ENOMONDO il 14/09/1949	BGNGMN49P14C440G*	(1) Proprieta` per 1/40 in regime di separazione dei beni
4	CASTIGLIANO Emilia nata a CASELLE TORINESE il 29/01/1940	CSTMLE40A69B960T*	(1) Proprieta` per 1/20
5	CORTESE Luigina nata a TORINO il 17/09/1946	CRTLGN46P57L219X*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
6	CORTESE Sergio nato a CELLE ENOMONDO il 09/11/1945	CRTSRG45S09C440B*	(1) Proprieta` per 1/20
7	CUNIBERTI Carla nata a SAN DAMIANO D`ASTI il 03/06/1942	CNBCRL42H43H811B*	(1) Proprieta` per 1/20
8	FORNO Bruna nata a ANTIGNANO il 02/10/1949	FRNBRN49R42A312Q*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
9	GARDANO Giovanni nato a TORINO il 09/02/1924	GRDGNN24B09L219Q*	(1) Proprieta` per 1/20
10	GERBI Giovanni nato a CELLE ENOMONDO il 03/09/1960	GRBGNN60P03C440I*	(1) Proprieta` per 1/20
11	GERBI Guglielmo nato a CELLE ENOMONDO il 21/05/1947	GRBGLL47E21C440S*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
12	GERBI Luisella nata a TORINO il 27/09/1958	GRBLLL58P67L219N*	(1) Proprieta` per 1/40 in regime di separazione dei beni
13	GERBI Piero nato a CELLE ENOMONDO il 08/05/1957	GRBPRI57E08C440X*	(1) Proprieta` per 1/20
14	GONELLA Giuseppe nato a CELLE ENOMONDO il 24/10/1940	GNLGPP40R24C440W*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
15	GREGGIO Enrica nata a TORINO il 04/04/1953	GRGNRC53D44L219O*	(1) Proprieta` per 1/40 in regime di comunione dei beni con MARASSO GIOVANNI
16	MARASSO Giovanni nato a CANALE il 06/01/1947	MRSGNN47A06B573Q*	(1) Proprieta` per 1/40 in regime di comunione dei beni con GREGGIO ENRICA
17	MICHELETTA Germana nata a SAN DAMIANO D`ASTI il 10/12/1946	MCHGMN46T50H811G*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
18	MONTRUCCHIO Elda nata a ANTIGNANO il 12/03/1953	MNTLDE53C52A312H*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
19	NOSENZO Enrico nato a CELLE ENOMONDO il 30/06/1936	NSNNRC36H30C440B*	(1) Proprieta` per 1/20
20	NOSENZO Luigi nato a CELLE ENOMONDO il 20/05/1960	NSNLGU60E20C440R*	(1) Proprieta` per 1/20
21	RABEZZANA Franco nato a TIGLIOLE il 15/07/1949	RBZFNC49L15L168B*	(1) Proprieta` per 1/40
22	RABEZZANA Rosanna nata a TORINO il 24/11/1954	RBZRNN54S64L219I*	(1) Proprieta` per 1/40
23	ROSSANINO Luigi nato a SAN DAMIANO D`ASTI il 07/10/1912	RSSLGU12R07H811I*	(1) Proprieta` per 1/20
24	ROSSO Antonella nata a TORINO il 28/06/1967	RSSNNL67H68L219C*	(1) Proprieta` per 1/20
25	ROSSO Flavio nato a MONCALIERI il 11/09/1955	RSSFLV55P11F335O*	(1) Proprieta` per 1/20
26	ROSSO Flavio nato a MONCALIERI il 11/09/1955	RSSFLV55P11F335O*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di separazione dei beni
27	STROCCO Laura nata a TORINO il 01/08/1952	STRLRA52M41L219D*	(1) Proprieta` per 1/40 in regime di separazione dei beni
28	TORCHIO Carlo nato a REVIGLIASCO D`ASTI il 20/08/1949	TRCCRL49M20H250K*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
29	TORCHIO Dario nato a CELLE ENOMONDO il 08/01/1941	TRCDRA41A08C440P*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
30	TORCHIO Eugenio nato a CELLE ENOMONDO il 13/02/1951	TRCGNE51B13C440A*	(1) Proprieta` per 1/40 in regime di separazione dei beni
31	TORCHIO Giovanni nato a CELLE ENOMONDO il 03/03/1949	TRCGNN49C03C440R*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
32	TORCHIO Luisella nata a ASTI il 08/10/1962	TRCLLL62R48A479R*	(1) Proprieta` per 1/20
33	TORCHIO Mirella nata a CELLE ENOMONDO il 05/10/1945	TRCMLL45R45C440O*	(1) Proprieta` per 1/20 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/03/2017 Repertorio n.: 156497 Rogante: MARIANO LUCIANO Sede: ALESSANDRIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2028.1/2017)		

Direzione Provinciale di Asti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2018

Data: 12/04/2018 - Ora: 09.55.29 Fine
Visura n.: T69754 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CELLE ENOMONDO (Codice: C440)**
	Provincia di ASTI
Catasto Terreni	**Foglio: 5 Particella: 68**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	68		-	ENTE URBANO	13 70				Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica					**Partita**	1				

Estratto di mappa catastale Fg. 5 mapp. 68

Via del Castello
Via Parrocchia
Via alla
Via del
Via
66
366
67
72
50
356
48
42
73
74
405
68
456
295
46
45
455
330
337
454
43
41

3. LO STATO DEI LUOGHI E IL PROGETTO DI INTERVENTO.

L'ambito oggetto di intervento è attualmente "dominato" dalla presenza dell'edificio dell'ex Cantina Sociale, caratterizzata da una "tipologia costruttiva" riprodotta negli anni '60 in numerosi centri e costituita da un involucro con struttura portante in c.a. e relativa muratura di tamponamento intonacata, con all'interno le strutture delle vasche di vinificazione anch'esse in c.a. che si affacciano ad un percorso a tutt'altezza originariamente funzionale alla gestione dell'attività.
La struttura del tetto del corpo principale è a volta sottile anch'essa in c.a. con una copertura in lamiera che ha recentemente sostituito l'originaria copertura in eternit.
Una parte dell'edificio si eleva per un'altezza superiore con copertura piana, mentre un'altra parte presente un volume più ridotto ed è posta a ridosso ad un'area a terrapieno soprelevato rispetto alla strada del Fossale e da questa raggiungibile da una scaletta in ferro a sbalzo lungo il muro in c.a. di contenimento, mentre dalla strada alla Parrocchia di livello superiore esiste un percorso che sostanzialmente si collega con la zona prospiciente di ingresso al centro storico di sommità all'altezza della Chiesa.
Posta lungo il muro di contenimento che si affaccia sullo spazio aperto delimitato dalla via del Fossale esiste una tettoia aperta (anch'essa originariamente connessa all'attività dell'ex Cantina) con pilastratura che sostiene una soletta piana nervata in c.a. il cui estradosso sostanzialmente raggiunge la quota superiore della strada alla Parrocchia.
Tutto il complesso degli edifici risulta notevolmente degradato sia nelle parti strutturali che funzionali non risultando convenientemente fattibile un suo recupero così come anche definito in precedenti valutazioni condotte dall'Amministrazione Comunale.

Nello specifico delle operazioni tecniche necessarie, gli **interventi di "riqualificazione area ex cantina sociale di Celle Enomondo, in particolare per quanto riguarda la demolizione dell'edificio,** sono costruttivamente costituiti da:

- *Demolizione dell'intero edificio con rimozione **smaltimento e conferimento a discarica** di tutto quanto presente all'interno dei locali (pavimentazioni, rifiuti misti, ecc.…) e di tutti gli impianti ed accessori non prettamente facenti parte della struttura, con l'abbassamento al piano di carico (e demolizione di eventuali cantinati con riempimento con riciclato MPS) delle risulte ed il conferimento delle stesse a discarica, previa selezione per classe di appartenenza (C.E.R.)*
- *La demolizione dell'edificio sarà eseguita meccanicamente con idonei escavatori da demolizione muniti di specifici attrezzi idraulici, eseguita fino al piano di spiccato e comunque in modo compatibile con le previsioni di sistemazione superficiale dello spazio pubblico, comprendendo le seguenti operazioni di verifica delle strutture; della movimentazione la selezione ed il deposito di tutti i materiali di risulta, secondo gli specifici codici C.E.R. di smaltimento; dell'abbattimento delle polveri, mediante l'irrorazione a pioggia delle strutture interessate; della movimentazioni e gli spostamenti necessari ad eseguire la completa demolizione dei fabbricati; della riduzione volumetrica delle strutture necessaria ai conferimenti e/o alle successive lavorazioni;*

Per quanto riguarda la conseguente sistemazione dell'area resa disponibile dalla demolizione dell'edificio si sintetizzano i seguenti elementi:

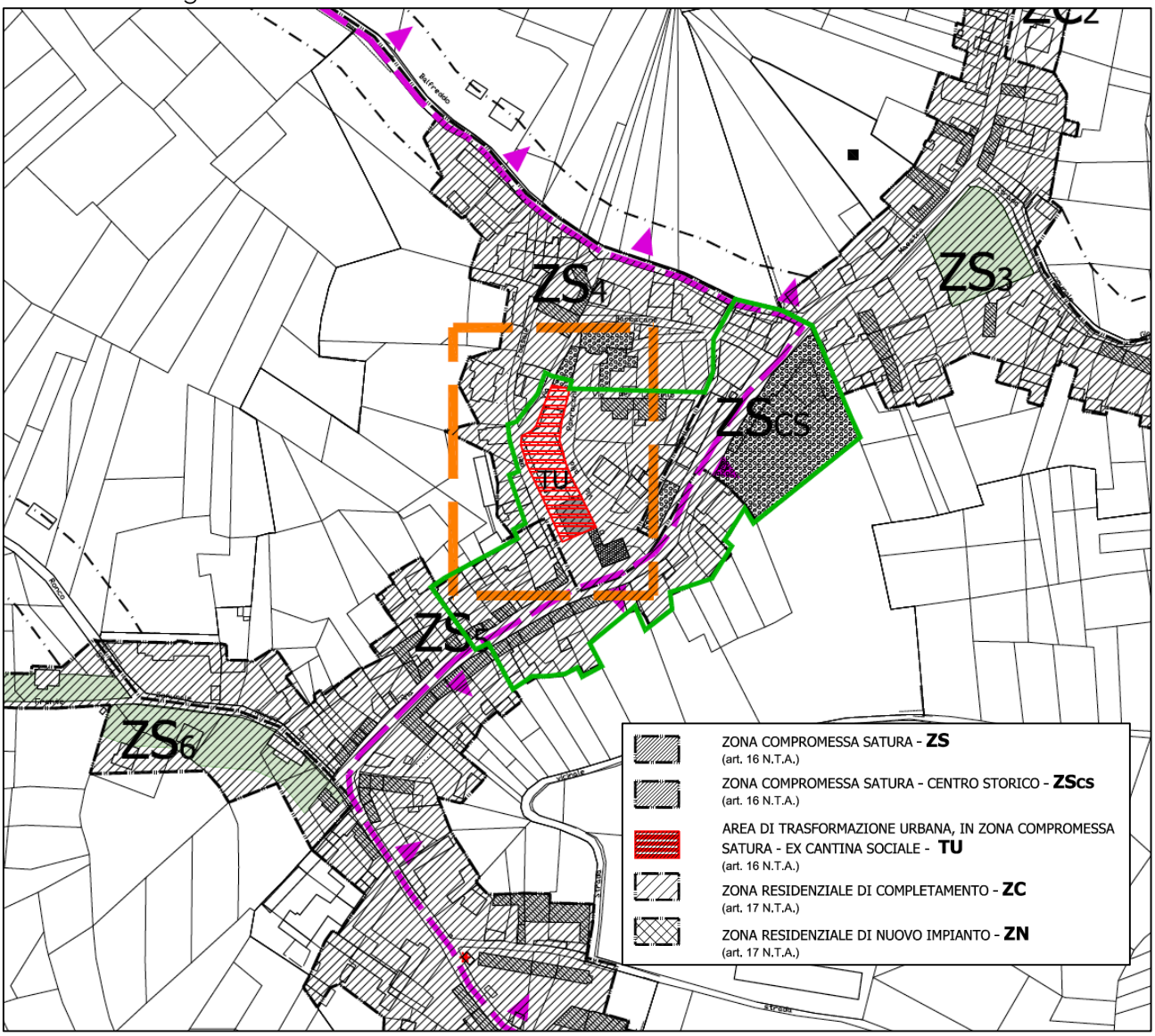
- Sistemazione parte di area pubblica, in futuro destinata ad eventuale fabbricato polivalente con opere di profilatura in materiale permeabile;
- Realizzazione nuova ringhiera in ferro su muro esistente;
- Interventi di mitigazione dei muri di sostegno su piazza con verde rampicante;
- Sistemazione nuovo spazio destinato a 'piazza' con rifinitura superficiale in asfalto e porzione di raccordo con ambito verso via Roma in cubetti in pietra di Luserna;
- Elementi di arredo (fioriere/alberature/panchine).

La sistemazione della porzione di piazza esterna all'ambito di progetto sarà prevista, con altro intervento autonomo, con sistemazione, anch'essa in cubetti in pietra di Luserna sino a via Roma

4. CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

L'ambito interessato dall'Intervento è individuato nel PRGC vigente del comune di Celle Enomondo in modo specifico come "ex Cantina Sociale" - "area di trasformazione urbana TU in zona compromessa satura (ZS4)" ai sensi dell'art. 16 delle NTA e delle tabelle di zona.

Estratto PRGC vigente:



Estratto da NTA PRGC vigente:

Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZScs)

…Omissis….

All'interno delle Aree ZS, la Variante ai sensi della L.R. n.1/07, individua un "Ambito territoriale di trasformazione urbana, T.U."; in tale ambito, interessato dalla presenza dell'edificio della " ex cantina sociale" ed aree limitrofe, sono ammessi, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo senza modifiche della destinazione d'uso attuale ed i restanti interventi ammessi in zona dal vigente PRGC.

Solo in presenza di piano urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) sono ammessi interventi di "ristrutturazione edilizia di tipo B", parziale demolizione e ricostruzione per il recupero e riqualificazione

edilizia ed urbanistica dell'immobile e delle are limitrofe, il rilascio del relativo Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo è subordinato al N.O. vincolante della "Commissione locale per il paesaggio" ai sensi della L.R. n. 1/12/2008 n. 32.
L'intervento edilizio dovrà prevedere comunque una parziale riduzione della volumetria esistente, con demolizione delle porzioni edificate di minore valore documentario; all'interno della sagoma edilizia è ammessa la realizzazione di n. 5 piani comprensivi del piano seminterrato e dell'eventuale piano sottotetto (nel rispetto dei disposti del Regolamento edilizio comunale approvato e di quanto riportato nell'art.9 delle presenti NTA).
La volumetria massima ammessa a seguito dell'intervento edilizio non potrà essere superiore a 3.800 mc., la superficie coperta non potrà essere maggiore di quella esistente.
Destinazioni d'uso ammesse nell'"Ambito territoriale di trasformazione urbanistica":
residenziale,
turistico ricettiva
terziaria (direzionale, commerciale al dettaglio secondo contenuti del 1°comma, punto c) del presente articolo)
L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento in termini di standard urbanistici, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, con la cessione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., sono ammesse parziali monetizzazioni delle medesime, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 38/06 e dell'art. 8 delle presenti NTA.
In particolare le aree standard dovranno essere reperite in parte all'interno dell'edificio ed in parte attraverso la cessione di aree esterne fronteggianti il fabbricato in oggetto; la convenzione urbanistica dovrà inoltre contenere precise verifiche ed indicazioni in merito alla eventuale cessione al patrimonio comunale dell'attuale sedime della piazza, individuata negli elaborati del vigente PRGC, come area a parcheggio pubblico.

L'intervento dovrà prevedere inoltre, a carico dei proponenti, la riqualificazione della piazza pubblica, con demolizione della tettoia in c.a. posta a ridosso di Via della Chiesa; il relativo progetto urbanistico, le relative modalità attuative ed il relativo crono programma di attuazione delle opere dovranno far parte integrante degli elaborati del Piano di Recupero e della relativa Convenzione urbanistica.

Norme di carattere architettonico/tipologico/ambientale:
L'intervento edilizio dovrà garantire la "lettura" della tipologia architettonica originaria rappresentativa di un particolare momento storico del territorio astigiano e dovrà quindi valorizzarne le caratteristiche tipologiche, con l'eliminazione di eventuali superfetazioni o elementi architettonici incongrui.
L'intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti indicazioni normative:
. sulle facciate non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, strutture metalliche o in cls armato ecc. che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio,
.i muri esterni dell' edificio dovranno essere ad intonaco civile, tinteggiato nei colori classici piemontesi, da scegliere tra quelli maggiormente presenti sul territorio edificato limitrofo, sono ammesse murature faccia a vista (nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti) o altri elementi architettonici realizzati con materiali similari, quali listelli di cotto ecc.;
. i serramenti dovranno avere uno sviluppo regolare, è ammessa la realizzazione di vetrate, nel rispetto di una coerente scelta progettuale ed architettonica complessiva dell'intero intervento;
.la copertura, potrà essere anche in parte piana, in misura non maggiore del 20% della superficie coperta (per la realizzazione di terrazzi, solarium); il manto di copertura dell'edificio potrà essere realizzato, oltre che nei tradizionali materiali, anche con lastre metalliche coibentate, di colore scuro;
dovranno inoltre essere rispettati i disposti della L.R. n.13 del 28 maggio 2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e delle successive disposizioni attuative;
il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici dovrà essere realizzato in modo tale da costituire un elemento di continuità progettuale e dovrà essere adeguatamente integrato e/o mascherato con la realizzazione di parapetti e velette ecc;

Estratto da NTA/Tabelle di zona PRGC vigente:

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS4
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale	18800	Piani f.t. n°	2 Art.N.di A.
Superficie fondiaria	13870	Piani f.t. n°	5 (Ambito T.U. nel
Superficie fondiaria libera	-	rispetto dell'altezza massima esistente)	
Superficie a servizi	1010		
Superficie viabilità e altro	3920		
		Altezza teor.max	Art.N.di A. 16-4°c/9e)
Volume residenziale esistente (a)	12595	Rapporto copertura 30%	Art.N.di A. 9c)
Volume edificabile aggiuntivo (b)	-		
Volume resid.max. di zona (a + b)	12595	Distanze:	
Volume da recupero ex cantina	3800	Tra fabbricati _____	Art.N.di A. 16-2° c.
		Dai confini _____	Art.N.di A. 16-2° c.
		Da strade _____	Art.N.di A. 16-2° c.
Abitanti esistenti effettivi	60		
Abitanti aggiuntivi (b/90)	29 (area T.U.)		
Abitanti teorici (a/90+b/90	168		
Prescrizioni di zona		INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,90	

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
	Istruzione	756		
	Attr. di interesse comune	336	620	620
	Parco, gioco, sport	1512		
	Parcheggi pubblici	420	210	210
		3.024	1010	1010

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, per i quali si applica il comma 11° dell'art. 16, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

All'interno di tale area, la Variante LR. N.1/07, individua un "Ambito di trasformazione urbana T.U., le cui norme attuative sono definite nell'art. 16 " Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZScs)

5. VARIANTE URBANISTICA DI ADEGUAMENTO

In relazione agli **obiettivi** del progetto (acquisizione e demolizione dell'edificio attuale con riqualificazione dello spazio pubblico risultante) **le previsioni urbanistiche attuali del PRG vigente risultano da adeguare** ridefinendo la zona come "area per attrezzature di interesse comune - art. 8 NTA" (così come anche classificata ai fini dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) per una superficie territoriale di mq. 1.370,00.

Tale adeguamento urbanistico è stato individuato con l'utilizzo della **procedura dell'art. 17bis della L.R. 56/77 e s.m.i**

In termini di contenuti si citano nel seguito i riferimenti normativi e procedurali della suddetta variante in relazione alla verifica della capacità insediativa residenziale del PRG e al dimensionamento dello standard di servizi.

Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56. S.m.i. (estratto):

Art. 17 bis. (Varianti semplificate)

……..omissis……

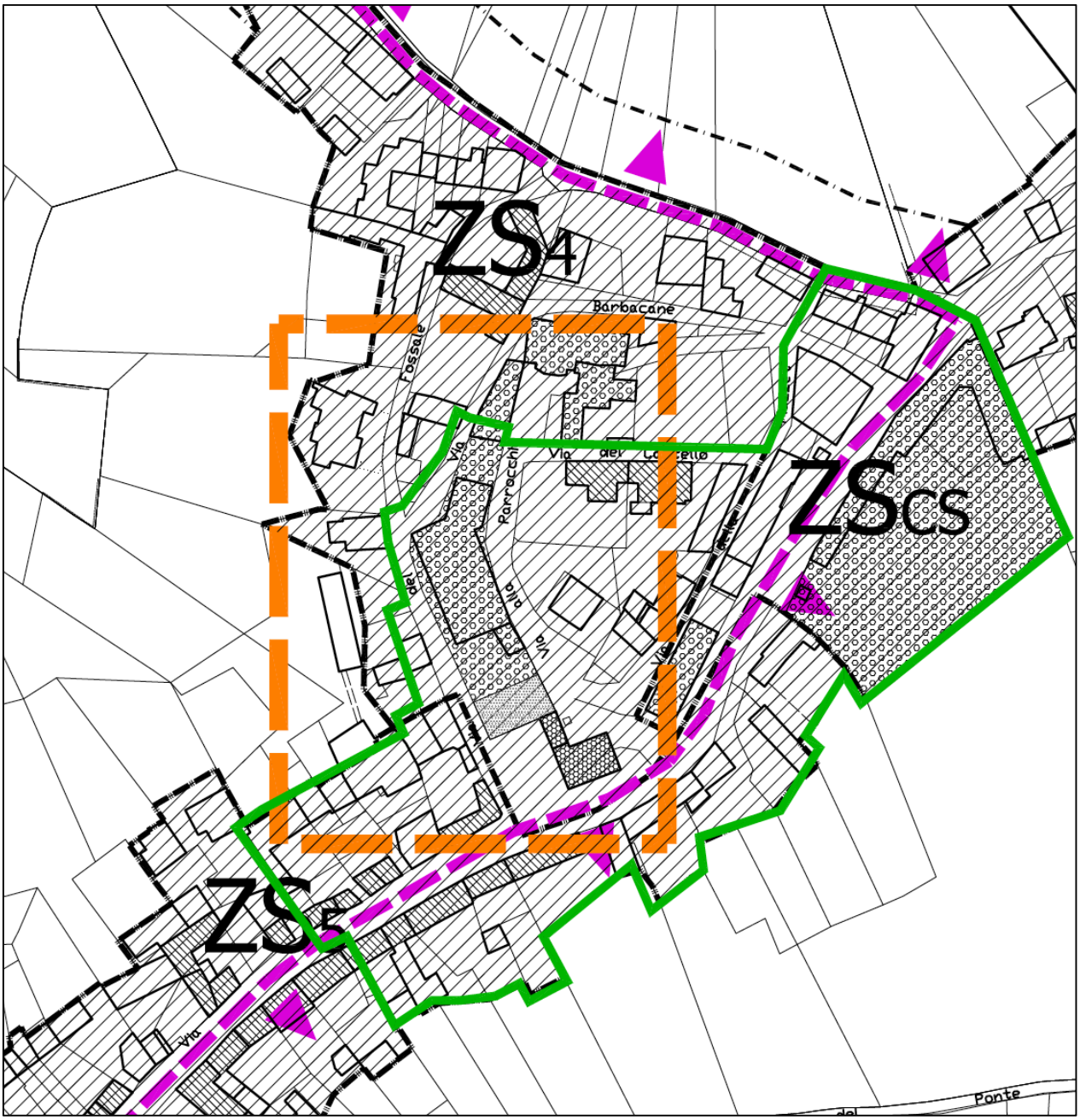
*6. Per la realizzazione di **un'opera pubblica** o di pubblica utilità, la variante urbanistica eventualmente necessaria ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), **segue la procedura di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e e)**; la variante è ratificata dal consiglio del comune o dei comuni interessati nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione. Per la variante urbanistica è, altresì, possibile applicare la **procedura semplificata** di cui all'articolo 19 del d.p.r. 327/2001; in tale caso con l'adozione della variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 19, commi 2 e 3, del d.p.r. 327/2001, il comune provvede alla pubblicazione della stessa sul proprio sito informatico per **quindici giorni** consecutivi; entro i **successivi quindici giorni** è possibile presentare osservazioni; il comune dispone, quindi, sull'efficacia della variante ai sensi del comma 4 dell'articolo 19 del d.p.r. 327/2001, tenendo conto delle osservazioni pervenute; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.*

……..omissis……

*2. Nel caso in cui le iniziative di **interesse pubblico**, attuate attraverso gli accordi di programma di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), comportino variazioni allo strumento urbanistico, si applica il seguente procedimento:*
*a) il soggetto proponente l'opera o **l'intervento, pubblico** o privato, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati della variante urbanistica e, ove necessario, degli elaborati di natura ambientale;*
*b) l'amministrazione competente individua il responsabile del procedimento, che, verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, **convoca la conferenza di servizi** ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater e 14 quinquies della legge 241/1990 e delle altre normative di settore;*
*c) la **conferenza di servizi** si esprime in via ordinaria **entro trenta giorni** dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;*
d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, la conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell'intervento, della conseguente variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;
e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime definitivamente in via ordinaria entro i successivi trenta giorni;

La **Variante** di adeguamento urbanistico è costituita dai seguenti elementi che si riportano per estratto:

Estratto Tavola 13.a Concentrico - azzonamento :



Estratto art. 16 delle NTA:

Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZScs)

Nelle zone compromesse sature sono ammessi:
a) insediamenti residenziali;
b) locali destinati ad attività ricreative con un massimo di superficie coperta utile (calcolata per piano di calpestio) di mq 400;
c) locali destinati ad attività, professionali, finanziarie amministrative**,** commerciali al dettaglio, (comprendenti anche i pubblici esercizi, attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona, art. 37 delle N.T.A. "Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i.").

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio ,di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, come indicati nella specifica tabella di compatibilità (D. C.C. n. n.3 del 31/03/2009) che si intendono richiamati:

Per le aree comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante:
Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.)
M – SE1 (con superficie di vendita da 151 a 400 mq.)
Per le aree esterne all'Addensamento storico rilevante:
Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437, con propria Deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 30/04/2011.

d) locali destinati ad attività ricettive e culturali;
e) locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e purché non superino mq 300 (trecento) di superficie coperta;
f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive;
g) locali a servizio dell'attività agricola esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché non nocivi o molesti.

Per quanto riguarda le distanze dai confini e dai fabbricati valgono le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante;
- nel caso di interventi di ristrutturazione si richiamano le norme del Codice Civile;
- si devono mantenere, rispetto agli spazi pubblici per la sosta e la circolazione e alle aree a servizi, esistenti o previsti, i fili di fabbricazione esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione l'altezza di ogni edificio non può superare l'altezza media dei due edifici più alti entro un raggio di trenta metri, salvo diversa prescrizione specifica di zona.
In tutte le zone compromesse sature le operazioni comportano qualsiasi intervento sull'esistente dovranno essere compiute nell'ottica formale del restauro e come tali verranno esaminate dalla C.I.E..

Interventi ammessi:

Nelle ZScs è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.
Per migliorare l'utilizzazione funzionale e sociale e per tutelare il patrimonio edilizio esistente sono ammessi:
con intervento diretto:

1) per gli edifici compresi negli elenchi di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro filologico, restauro conservativo e risanamento conservativo, previa autorizzazione degli organismi competenti.
2) per la restante parte dell'edificato, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamenti di destinazione d'uso, nei casi previsti dall'art.49 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e dal D.Lgs n. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., gli interventi edilizi sono subordinati al N.O. preventivo della Commissione locale per il paesaggio, istituita ai sensi della L.R. 1/12/2008 n. 32.
con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero: (previo parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali di cui agli art. 40 e 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i.)
2 bis) Ristrutturazione urbanistica.
3) Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture esistenti è consentita l'edificazione di bassi fabbricati, uno per ogni unità abitativa, per una superficie utile massima di mq 15; essi dovranno essere realizzati in muratura, con l'esclusione di coperture piane, utilizzando materiali nel rispetto delle caratteristiche ambientali: la concessione è rilasciata a condizione che contestualmente all'edificazione vengano rimossi, dall'area interessata, gli elementi ritenuti deturpanti o comunque in contrasto con l'ambiente.
4) Per una sola volta e quando si dimostri impossibile l'utilizzo di parti edilizie esistenti mediante mutamento di destinazione d'uso, sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C., per una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc, purché non si determini aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie utile sono ammessi anche se eccedono la suddetta percentuale.
Al fine di consentire un adeguato controllo da parte della Commissione Edilizia in merito al rispetto delle caratteristiche ambientali, devono essere presentati i seguenti elaborati per il rilascio della concessione o autorizzazione:
a) Rilievo dell'edificio esistente in scala non superiore a 1:50 con indicazione puntuale dei materiali esistenti;
b) Congrua documentazione fotografica;
c) Progetto in scala non superiore a 1:50;
d) Particolari costruttivi e architettonici in scala non inferiore a 1:20;
e) Relazione illustrativa sui motivi e criteri dell'intervento.
In sede di esame del progetto il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può chiedere che siano perseguiti accorgimenti in parte diversi da quelli proposti, quando il progetto non risulti rispettoso delle condizioni ambientali e/o architettoniche per quanto riguarda forme, funzioni e materiali adottati. In particolare è compito della Commissione Edilizia verificare che i progetti rispettino quelle caratteristiche che il P.R.G. vieta di alterare, e cioè:
- forma, orientamento e tipo di manto delle coperture;
- materiali tradizionali di rivestimento delle opere murarie visibili da spazi pubblici (intonaco rustico, mattoni a vista, colorazioni);
- ringhiere di balconi, scale esterne, ballatoi in ferro o legno.
L'area in oggetto risulta classificata dagli Elaborati geologici, in classe IIa "Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da processi a bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento".
Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI, che sono riportate nel successivo Art. 35 "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.
I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 " Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle Tav.12" Planimetria generale-Azzonamento", scala 1.5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b,"Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Nelle ZS sono ammessi, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; per una sola volta ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria esistente per adeguamenti igienici e funzionali; cambiamenti di destinazione d'uso per un volume non superiore a 700 mc; ristrutturazione edilizia; nuova costruzione di bassi fabbricati per autorimessa nel rispetto del rapporto di copertura previsto e comunque per non più di un posto auto per ogni unità abitativa:
solo in presenza di piano urbanistico esecutivo è ammessa la ristrutturazione urbanistica per una volumetria non superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice fondiario previsto.
Il P.R.G. individua (Tav. 13 Concentrico - Azzonamento 1:2.000) gli edifici che, anche non compresi in zona ZScs, contribuiscono alla definizione del carattere ambientale del centro abitato e, come tali, sono soggetti a particolari cautele di intervento. In particolare:
- E' vietato l'intervento di demolizione e ricostruzione.
- Tutti gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, compresi gli ampliamenti, devono essere condotti nel rispetto degli elementi architettonici tradizionali, specie per quanto riguarda le sagome, le tipologie delle coperture, le forme e dimensioni delle aperture, i rivestimenti esterni e loro colorazioni, i particolari quali ringhiere, inferriate, serramenti.

Le Aree Zs sono classificate dagli Elaborati geologici nelle seguenti classi di edificabilità geologica:

Zona residenziale compromessa satura ZS1	(classe IIa)
Zona residenziale compromessa satura ZS2	(classe IIa)
Zona residenziale compromessa satura ZS3	(classe IIa, classe III limitatamente alla porzione destinata ad area a verde pubblico)
Zona residenziale compromessa satura ZS4	(classe IIa)
Zona residenziale compromessa satura ZS5	(classe IIa)
Zona residenziale compromessa satura ZS6	(classe IIa, classe III limitatamente alla porzione di area destinata a verde privato)
Zona residenziale compromessa satura ZS7	(classe IIa, classe III limitatamente ad un modesto ambito perimetrale)
Zona residenziale compromessa satura ZS8	(classe IIb, classe IIIa4 (Eea) limitatamente ad un modesto ambito perimetrale)

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI, che sono riportate nel successivo art. 35 "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.
I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 " Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle Tav.12" Planimetria generale-Azzonamento", scala 1.5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b,"Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

~~All'interno delle Aree ZS, la Variante ai sensi della L.R. n.1/07, individua un "Ambito territoriale di trasformazione urbana, T.U."; in tale ambito, interessato dalla presenza dell'edificio della " ex cantina sociale" ed aree limitrofe, sono ammessi, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo senza modifiche della destinazione d'uso attuale ed i restanti interventi ammessi in zona dal vigente PRGC.~~
~~Solo in presenza di piano urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) sono ammessi interventi di "ristrutturazione edilizia di tipo B", parziale demolizione e ricostruzione per il recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'immobile e delle are limitrofe, il rilascio del relativo Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo è subordinato al N.O. vincolante della "Commissione locale per il paesaggio" ai sensi della L.R. n. 1/12/2008 n. 32.~~

L'intervento edilizio dovrà prevedere comunque una parziale riduzione della volumetria esistente, con demolizione delle porzioni edificate di minore valore documentario; all'interno della sagoma edilizia è ammessa la realizzazione di n. 5 piani comprensivi del piano seminterrato e dell'eventuale piano sottotetto (nel rispetto dei disposti del Regolamento edilizio comunale approvato e di quanto riportato nell'art.9 delle presenti NTA).
La volumetria massima ammessa a seguito dell'intervento edilizio non potrà essere superiore a 3.800 mc., la superficie coperta non potrà essere maggiore di quella esistente.
Destinazioni d'uso ammesse nell'"Ambito territoriale di trasformazione urbanistica":
residenziale,
turistico ricettiva
terziaria (direzionale, commerciale al dettaglio secondo contenuti del 1°comma, punto c) del presente articolo)
L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento in termini di standard urbanistici, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, con la cessione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., sono ammesse parziali monetizzazioni delle medesime, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 38/06 e dell'art. 8 delle presenti NTA.
In particolare le aree standard dovranno essere reperite in parte all'interno dell'edificio ed in parte attraverso la cessione di aree esterne fronteggianti il fabbricato in oggetto; la convenzione urbanistica dovrà inoltre contenere precise verifiche ed indicazioni in merito alla eventuale cessione al patrimonio comunale dell'attuale sedime della piazza, individuata negli elaborati del vigente PRGC, come area a parcheggio pubblico.

L'intervento dovrà prevedere inoltre, a carico dei proponenti, la riqualificazione della piazza pubblica, con demolizione della tettoia in c.a. posta a ridosso di Via della Chiesa; il relativo progetto urbanistico, le relative modalità attuative ed il relativo crono programma di attuazione delle opere dovranno far parte integrante degli elaborati del Piano di Recupero e della relativa Convenzione urbanistica.

Norme di carattere architettonico/tipologico/ambientale:
L'intervento edilizio dovrà garantire la "lettura" della tipologia architettonica originaria rappresentativa di un particolare momento storico del territorio astigiano e dovrà quindi valorizzarne le caratteristiche tipologiche, con l'eliminazione di eventuali superfetazioni o elementi architettonici incongrui.
L'intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti indicazioni normative:
. sulle facciate non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, strutture metalliche o in cls armato ecc. che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio,
.i muri esterni dell' edificio dovranno essere ad intonaco civile, tinteggiato nei colori classici piemontesi, da scegliere tra quelli maggiormente presenti sul territorio edificato limitrofo, sono ammesse murature faccia a vista (nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti) o altri elementi architettonici realizzati con materiali similari, quali listelli di cotto ecc.;
. i serramenti dovranno avere uno sviluppo regolare, è ammessa la realizzazione di vetrate, nel rispetto di una coerente scelta progettuale ed architettonica complessiva dell'intero intervento;
.la copertura, potrà essere anche in parte piana, in misura non maggiore del 20% della superficie coperta (per la realizzazione di terrazzi, solarium); il manto di copertura dell'edificio potrà essere realizzato, oltre che nei tradizionali materiali, anche con lastre metalliche coibentate, di colore scuro;
.dovranno inoltre essere rispettati i disposti della L.R. n.13 del 28 maggio 2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e delle successive disposizioni attuative;
.il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici dovrà essere realizzato in modo tale da costituire un elemento di continuità progettuale e dovrà essere adeguatamente integrato e/o mascherato con la realizzazione di parapetti e velette ecc;

Estratto tabella di Zona ZS4

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS4
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale	18800
Superficie fondiaria	13870
Superficie fondiaria libera	-
Superficie a servizi	1010
Superficie viabilità e altro	3920
Volume residenziale esistente (a)	12595
Volume edificabile aggiuntivo (b)	-
Volume resid.max. di zona (a + b)	12595
~~Volume da recupero ex cantina~~	~~3800~~
Abitanti esistenti effettivi	60
~~Abitanti aggiuntivi (b/90)~~	~~29 (area T.U.)~~
Abitanti teorici (a/90+b/90	168
Prescrizioni di zona	

Piani f.t. n° 2 Art.N.di A.
~~Piani f.t. n° 5 (Ambito T.U. nel rispetto dell'altezza massima esistente)~~

Altezza teor.max Art.N.di A. 16-4°c/9e)
Rapporto copertura 30% Art.N.di A. 9c)

Distanze:
Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,90

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
	Istruzione	756		
	Attr. di interesse comune	336	620+*1.160*	620
	Parco, gioco, sport	1512		
	Parcheggi pubblici	420	210	210
		3.024	1010+*1.160*	1010

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, per i quali si applica il comma 11° dell'art. 16, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

~~All'interno di tale area, la Variante LR. N.1/07, individua un "Ambito di trasformazione urbana T.U., le cui norme attuative sono definite nell'art. 16 " Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZSes)~~

Per quanto riguarda le opere a verde di mitigazione dei muri di sostegno nell'area, si dovrà prevedere il ricorso esclusivo a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e adatte alle condizioni stazionali. Non dovranno essere utilizzate, inoltre, le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con d.g.r. 18.12.2012 n. 46-5100 e aggiornate con d.g.r. 29.02.2016 n. 23-2975".

Quanto indicato nel parere Settore Tecnico Regionale n. 32794 del 17/07/2018 è demandato alla fase successiva alla demolizione della struttura dell'ex Cantina Sociale e pertanto entro il mese successivo dall'avvenuta demolizione dovrà essere presentato lo studio geologico e le relative verifiche di cui alle NTC 2018.
La fruibilità all'uso pubblico della porzione di area occupata dall'edificio della ex Cantina Sociale destinata alla demolizione è condizionata dalle verifiche atte a garantire, per la parte prospiciente l'area pubblica suddetta, l'efficienza dell'esistente muro controripa e la stabilità del versante, prevedendo gli accorgimenti eventualmente necessari sulla base delle verifiche di dettaglio geologiche, geognostiche e strutturali.
Nella fase di demolizione della struttura dell'ex Cantina Sociale dovranno essere predisposti tutti gli opportuni accorgimenti precauzionali al fine di garantire l'efficienza del muro controripa esistente.

In termini di **verifica dello standard urbanistico** (capacità insediativa residenziale teorica e servizi di standard) si evidenziano nel seguito gli adeguamenti conseguenti all'**adeguamento urbanistico connesso al progetto di intervento**:

*L'attuale **dotazione di aree standard** previsto dal PRGC vigente risulta ampiamente superiore a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. che prevede, per i Comuni con C.I.R.T. minore di 2.000 abitanti, uno standard minimo pari a 18 mq./abit.*
*Per quanto concerne le singole classi di servizi pubblici si rileva che la dotazione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche, esistenti e previste dal PRGC **così come adeguato in conseguenza del progetto**, risulta:*

Aree per l'istruzione	*(S)*	*mq. 2.707*
Aree di interesse comune	*(A)*	*mq. 2.388+ mq.1.160 =mq. 3.548*
Aree a verde, gioco, sport	*(V)*	*mq.18.971*
Aree a parcheggi	*(P)*	*mq. 3.330*
TOTALE		*mq. 27.396*
Verifica standard		*mq. 27.396+ mq.1.160 / 1.185 abitanti = ~~23,11~~. 24,09 mq./abit*

N.B. Il dato di incremento per la nuova previsione di area di interesse comune (mq. 1.160) è integrato dall'area per parcheggi (mq. 210) che risulta già attualmente previsto nel PRG vigente, in relazione ad un'area complessivamente interessata dalla trasformazione del progetto di mq. 1.370 che corrisponde all'ambito interessato dal progetto di demolizione dell'ex Cantina Sociale e conseguente riqualificazione per destinazione ad interesse pubblico dell'area risultante.

Per quanto riguarda la verifica degli standard urbanistici a seguito della variante di adeguamento in conseguenza del progetto determina una riduzione della C.I.R.T. dovuta all'eliminazione delle previsioni di edificabilità relative all'area di trasformazione urbana 'TU' di cui si prevede la trasformazione in area a servizi di interesse comune e parcheggio.

Si specifica che con il progetto in oggetto non vengono introdotti nuovi parametri edilizi sull'area di intervento, che, essendo ridefinita nella presente variante come "area per attrezzature di interesse comune" è disciplinata dalle specifiche norme contenute nelle NTA vigenti (art. 8)

Considerato che la presente variante prevede l'eliminazione delle previsioni di trasformazione urbana "TU" nell'area in oggetto e che tale revisione comporta la conseguente riduzione dell'insediabilità, si aggiorna la "scheda quantitativa dei dati urbani" riportata in allegato alla relazione;

8.

scheda quantitativa dei dati urbani (art. 14, 1° comma, punto 2, l.r. n. 56/1977)

COMUNE DI CELLE ENOMONDO

Localizzazione amministrativa

Provincia di ASTI

Comprensorio di ASTI

Unità locale dei servizi n. 68

Localizzazione geografica

a. numero d'ordine

b. numero geografico

c. altitudine: capoluogo 234

max - min 262 ÷ 132

I. SINTESI SOCIO-ECONOMICA al 1981

1. Popolazione residente al 31-12-1981 530

2. Dinamica demografica:

	1951	1971	1981	Variaz. assolute 1951-1981	Variaz. percent. 1951-1981 (1951 = 100)
Popolazione residente complessiva	720	522	530	- 190	- 26,38
di cui: a) nel capoluogo	470	-	327	- 143	- 30,42
b) nelle altre località abitate	67		91	+ 24	+ 35,82
c) sparsa	183		112	- 71	- 38,79
Popolazione turistica (media annua)					

3. Situazione occupazionale

a. Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva = DL = al 1971 : 286

b. Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = 63 di cui nel secondario 46

c. Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro = DL - OL = 223

d. Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe) 21

in uscita (Lpu) 24; saldo pendolari = Lpe - Lpu = - 3

e. Saldo domanda-offerta effettiva di posti di lavoro = DL + (Lpe - Lpu) - OL = 220

4. Situazione edilizia

	1951	1971	1981	Variaz. percent. 1951 - 1981 (1951 = 100)
a. Patrimonio edilizio residenziale:				
1) alloggi esistenti in complesso	230	221	259	+ 12,6
2) vani esistenti in complesso	920	912	1021	+ 10,9
b. Indice di affollamento medio: iam = abitanti in complesso / vani in complesso =	0,78	0,57	0,51	- 34,6
c. Situazione di sovraffollamento (ia > 1):				
1) abitanti in situazione di sovraffollamento			174	
2) vani sovraffollati			103	
d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica			65	

II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data 1981)

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 551

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha 325,45 = 65,04 %

b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha 127,84 = 25,55 %

c. boschi esistenti = ha 20,23 = 4,04 %

d. incolti produttivi = ha 26,86 = 5,37 %

tot. ha ____ = 100 %

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

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

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

a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 0,0180 = 0,85 % = 0,34 mq x ab.

b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 0,2055 = 9,81 % = 3,87 mq x ab.

c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 1,8380 = 87,75 % = 34,67 mq x ab.

d) aree per parcheggi pubblici = ha 0,0330 = 1,59 % = 0,62 mq x ab.

tot. = ha 2,0945 = 100 = 39,50 mq x ab.

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

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

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

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha ~ = ~ % = ~ mq x ab.

b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:

1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha ~ = ~ % = ~ mq x ab.

2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha ~ = ~ % = ~ mq x ab.

c) aree per parchi urbani e comprensoriali:

1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha ~ = ~ % = ~ mq x ab.

2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha ~ = ~ % = ~ mq x ab.

d) aree per impianti o attrezzature speciali:

1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha ~ = ~ % = ~ mq x ab.

2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha ~ = ~ % = ~ mq x ab.

tot. = ha ~ = 100 = ~ mq x ab.

5°) *Totali:*

1) Totale di 1° = ha 2,0945 = 100 % = 39,50 mq x ab.

2) Totale di 4° = ha ~ = ~ % = ~ mq x ab.

3) Totale di 1° + 4° = ha 2,0945 = 100 % = 39,50 mq x ab.

4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 2,0945 = 100 = 39,50 mq x ab.

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

1) *Residenze ed attività compatibili* (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 15,83 = 86,9 % = 29,8 mq x ab.

2) *Giardini e parchi privati* = ha 0,92 = 5,0 % = 17,3 mq x ab.

3) *Impianti produttivi*: superficie complessiva = ha 1,38 = 7,6 % = 26,0 mq x ab.

4) *Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private* = ha 0,07 = 0,5 % = 1,3 mq x ab.

5) *Totale di B* (1+2+3+4) = ha 18,2 = 100 = 344 mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 20,2945 = 382,9 mq x ab.

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

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 551

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate)	= ha 322,60	= 65,2	%
b. pascoli e prati - pascoli permanenti	= ha 127,84	= 25,8	%
c. boschi esistenti	= ha 20,23	= 4,1	%
d. incolti produttivi	= ha 24,69	= 4,9	%
tot.	ha 495,36	= 100	%

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

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

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

a) aree per l'istruzione dell'obbligo	= ha 0,2707	= 9,8 %	= 2,28	mq x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	= ha 0,2388	= 8,7 %	= 2,01	mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha 1,8971	= 69,3 %	= 16,00	mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha 0,3330	= 12,2 %	= 2,81	mq x ab.
tot.	= ha 2,7396	= 100	= 23,11	mq x ab.

2°) *Attrezzature al servizio degli impianti produttivi* (art. 21.2)	= ha 0,0932	= 4,8 %	della superficie complessiva degli insediamenti produttivi
3°) *Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali* (art. 21.3)	= ha /	= / %	della superficie coperta degli edifici

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

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

5°) *Totali:*

1) Totale di 1°	= ha 2,7396	= 100 %	= 23,11	mq x ab.
2) Totale di 4°	= ha –	= / %	= –	mq x ab.
3) Totale di 1° + 4°	= ha 2,7396	= %	= 23,11	mq x ab.
4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	= ha 2,7396	= 100	= 23,11	mq x ab. (1)

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

1) *Residenze ed attività compatibili* (comprese le aree libere marginali e intercluse)	= ha 18,67	= 83,4 %	= 267	mq x ab. (2)
2) *Giardini e parchi privati vincolati*	= ha 1,48	= 6,6 %	= 21,2	mq x ab.
3) *Impianti produttivi*: superficie complessiva	= ha 2,17	= 9,6 %	= 31	mq x ab.
4) *Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private*	= ha 0,07	= 0,4 %	= 1	mq x ab.
5) *Totale di B* (1+2+3+4)	= ha 23,39	= 100	= 320,2	mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 25,1296 = 359,5 mq x ab.

(1) abitanti teorici
(2) abitanti esistenti + nuovi insediabili -42-

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario n. 30
b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario n. 76
c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26) ha 2,17

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

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

a. immobili consolidati allo stato di fatto	ha	= P	
b. immobili soggetti a restauro conservativo	ha 14,6845	= P	958
c. aree di completamento	ha 1,1469	= P	86
d. aree di ristrutturazione (P.d.R.) AREA T.U.	ha –	= P	~~13~~
d. aree di espansione	ha 2,8420	= P	140
tot.	ha 18,6734	= P	~~1184~~ ~~1.228~~ 1184

II. *Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica* (art. 82.3):

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

III. *Capacità insediativa in zone agricole* = P ✓

IV. *Capacità insediativa in complesso:* Totale di I + II + III = P ~~1184~~ ~~1.228~~ 1184

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

a. aree per servizi sociali esistenti	ha 2,0945	= 32,5	mq x ab. esistenti
b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi	ha ~~0,2089~~	= –	mq x ab.
c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	ha ~~0,6451~~	= ~~38,7~~	mq x ab. previsti
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c =	ha ~~2,7396~~ ~~2,5307~~ 2,647	= ~~63,11~~ ~~20,61~~ 22,35	mq x ab. teorici

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:
1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. ha ✓
2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu. ha ✓

b. per esigenze future ha 2,8420

5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

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

a. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42) ha ✓

- 43 -

6. VERIFICHE FATTIBILITÀ, COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E ASSOGGETTABILITÀ VAS.

Vincoli
L'area oggetto dell'intervento **non è sottoposta a vincoli.** La tipologia degli interventi (acquisizione e demolizione dell'edificio attuale con riqualificazione dello spazio pubblico risultante, ecc.) non prevede sistemazioni di scavo tali da necessitare verifiche di tipo archeologico.

Condizioni di fattibilità
Gli interventi risultano compatibili con le previsioni di carattere **geologico, idrologico e idraulico**, anche in relazione alla tipologia di intervento che prevede unicamente la demolizione del fabbricato esistente degradato al fine di ricavare uno spazio di uso pubblico in cui non si prevedono nuove costruzioni edilizie e non si prevedono scavi al di sotto della quota attuale del terreno.
Per la **compatibilità acustica** e la **compatibilità di carattere ambientale e paesaggistico** non si evidenzia alcun elemento di criticità o incompatibilità sia in relazione allo stato dei luoghi che alle possibili interazioni con il contesto.

Valutazione Impatto Ambientale (VIA)
L'intervento **non è sottoposto a procedura di VIA.** Le caratteristiche degli interventi e gli obiettivi complessivi del progetto costituiscono un **sostanziale miglioramento ambientale** e un aumento della sostenibilità con qualificazione degli spazi pubblici, miglioramento della loro fruizione, miglioramento dell'"immagine" urbana e dell'attrattività e in generale del centro storico, in quanto il progetto degli interventi è integrato con la Variante di adeguamento del PRG con specifica documentazione viene condotta la verifica di assoggettabilità alla VAS da cui si determina la "non assoggettabilità del presente progetto".

In termini di valutazioni della possibile interazione con l'ambiente per quanto riguarda le lavorazioni previste dal progetto con particolare evidenza della previsione di demolizione delle strutture della ex Cantina, fatte salve le prescrizioni che saranno sviluppate all'interno del Piano della sicurezza, si evidenzia nel seguito la descrizione delle principali lavorazioni con i relativi accorgimenti per garantire la minimizzazione degli effetti sull'ambiente e sul contesto.

Considerando che l'edificio ha un piano cantinato e che è previsto comunque il riempimento con MPS, si prevede di effettuare una campagna di frantumazione in loco che consente di ridurre sensibilmente il traffico di automezzi e di conseguenza un minor impatto sulla circolazione nelle strade comunali interessate.
Le fasi previste in sintesi sono:

<u>Accantieramento</u>
Realizzazione delle opere necessarie all'accantieramento dell'area di intervento, mediante:
Messa in opera di baraccamenti di cantiere, ufficio di cantiere e spogliatoio; Installazione di WC Chimico con servizio di pulizia settimanale
Trasporto mezzi d'opera
Realizzazione di recinzioni ove necessario;

<u>Opere di Strip-Out</u> con rimozione di tutte le parti non prettamente strutturali, con l'abbassamento delle suddette al piano di carico ed il conferimento delle stesse a discarica, previa selezione per classe di appartenenza (C.E.R.).

Demolizione ex cantina sociale
eseguita meccanicamente con idonei escavatori da demolizione muniti di specifici attrezzi idraulici, comprendendo le seguenti operazioni:
Verifica delle strutture;
La movimentazione, la selezione ed il deposito di tutti i materiali di risulta, secondo gli specifici codici C.E.R. di smaltimento;
L'abbattimento delle polveri, mediante l'irrorazione a pioggia delle strutture interessate;
Le movimentazioni e gli spostamenti necessari ad eseguire la completa demolizione dei fabbricati;
La riduzione volumetrica delle strutture necessaria alle successive lavorazioni; eseguita in cantiere e comprensiva degli oneri per l'ottenimento della relativa autorizzazione, condizionando la stessa alla effettiva possibilità di ottenimento.

Spianamento di tutto il materiale di risulta dalle frantumazioni

Trattamento e smaltimento elementi in eternit. Redazione di piano di lavoro e presentazione presso ASL competente, per il rilascio dell'autorizzazione, bonifica mediante incapsulamento degli elementi in eternit con soluzione impregnante, rimozione e accatastamento su bancali opportunamente sigillati con telo in polietilene etichettato a norma di legge. Collocazione dei bancali in area assegnata, carico su automezzo della ditta trasportatrice e conferimento in discarica autorizzata

L'intervento in progetto risulta pertanto **perfettamente fattibile dal punto di vista degli aspetti ambientali.**

Le verifiche di compatibilità confronto alla pianificazione sovraordinata (PPR, PTR, ecc.), anche secondo quanto già identificato nella "Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica" vengono riportate anche nella presente relazione con le opportune modalità, specificazioni e integrazioni.

ALLEGATO B

Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte delle varianti agli strumenti urbanistici che non costituiscono variante di adeguamento (articolo 11 e articolo 12 del Regolamento)

1. Premessa

Il Piano paesaggistico regionale descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari, al fine di garantire che sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato, riconoscendone i valori fondamentali e individuandone le principali criticità. Per assicurare il corretto equilibrio tra sviluppo delle comunità e salvaguardia dei principali ambiti di pregio paesaggistico, il Ppr prevede misure di tutela che traducono i riconoscimenti di valore del paesaggio in disposizioni normative che incidono direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione; ciò a partire dal **Sistema delle strategie e dagli obiettivi** descritti all'interno dell'**Allegato A alle Norme di attuazione (NdA),** che costituiscono il fondamentale riferimento per le scelte di governo del territorio. L'**Allegato B alle NdA** (**Obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio**) individua inoltre per ciascuno dei **76 Ambiti di paesaggio** in cui è stato suddiviso il territorio regionale, specifici obiettivi e linee di azione che, come indicato all'articolo 10 delle NdA "*Ambiti di paesaggio*", costituiscono indirizzi per la formazione degli strumenti di pianificazione; obiettivi finalizzati alla tutela e valorizzazione dell'intero territorio regionale riferiti specificamente alle differenti componenti paesaggistiche riconosciute dal Ppr sono precisati all'interno dei relativi articoli delle norme di attuazione

Il Ppr definisce altresì nelle **Schede degli Ambiti di paesaggio**, che descrivono nel dettaglio le caratteristiche naturali, storico-culturali e insediative relative ai 76 ambiti individuati, **indirizzi e orientamenti strategici** peculiari per ciascun territorio, rivolti alla realizzazione degli interventi da attuarsi all'interno dei diversi contesti paesaggistici.

Con riferimento all'apparato prettamente normativo, il Piano prevede all'interno delle NdA **obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni** per le componenti paesaggistiche riconosciute all'interno del territorio regionale e rappresentate nella tavola P4; inoltre individua, per i beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 157 del d.lgs. 42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (Codice), rappresentati nella Tavola P2 e nel **Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte**, Prima parte, specifiche **prescrizioni d'uso** ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice stesso, riportate nelle singole schede del Catalogo.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall'articolo 46, comma 2, delle NdA "*Adeguamento del Ppr*" devono essere adeguati al Ppr entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice.

Ai fini dell'adeguamento al Ppr è necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- orientare le azioni di pianificazione in coerenza con gli indirizzi;
- dare attuazione alle direttive;
- rispettare le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso.

L'articolo 2 delle NdA del Ppr "Caratteri delle disposizioni normative", ai commi 2, 3 e 4 definisce l'efficacia normativa delle previsioni del Ppr.

2. Rispetto delle previsioni del Ppr

Nelle more dell'adeguamento, come previsto dell'articolo 46, comma 9, delle NdA del Ppr, ogni variante apportata agli strumenti urbanistici devono essere coerenti con le previsioni del Ppr stesso, **limitatamente alle aree oggetto della variante**.

Tutte le varianti devono quindi rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, e al contempo dimostrare di essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

3. Integrazione della Relazione illustrativa

In coerenza con i disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera 0a) della l.r. 56/1977, all'interno della **Relazione illustrativa** dello strumento urbanistico **uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi illustra il rapporto tra le previsioni del Ppr e della variante al Prg.**
In tale capitolo in primo luogo deve essere descritto come le finalità della variante dello strumento urbanistico sono coerenti con gli obiettivi del Ppr e in che modo sono rispettati i contenuti presenti nei diversi elaborati del Piano paesaggistico (**Schede degli ambiti di paesaggio, Norme di attuazione comprensive degli allegati, Schede del Catalogo dei beni paesaggistici, Tavole di piano**); deve inoltre essere inserita una **tabella** sulla base dello schema di seguito riportato finalizzata a illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto delle norme del Ppr da parte della variante.
Sottolineando l'importanza di verificare complessivamente i contenuti del Piano paesaggistico nella sua interezza, tale tabella è finalizzata ad agevolare il riscontro del rispetto del Ppr da parte della strumento urbanistico.
Nella prima parte della tabella (A) sono da riportare le prescrizioni specifiche contenute nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, relative agli eventuali beni paesaggistici ex articoli 136 e 157 del Codice presenti sul territorio comunale, che costituiscono previsioni immediatamente prevalenti sugli strumenti di pianificazione; **nella seconda colonna il comune dovrà descrivere come la variante rispetta le prescrizioni specifiche**.
La seconda parte della tabella (B) è relativa alle componenti paesaggistiche individuate dal Ppr stesso e disciplinate nelle Norme di attuazione a partire dall'articolo 13 delle NdA; riporta il titolo dell'articolo e, al fine di favorire la conoscenza e la comprensione dei contenuti dello strumento regionale, i temi oggetto dell'articolo stesso rappresentati nella cartografia del Ppr; nella prima colonna sono riportate unicamente le previsioni normative che devono essere rispettate al fine di garantire la coerenza dello strumento urbanistico, senza riportare le disposizioni relative ad altri strumenti o finalizzate all'adeguamento al Ppr. **La seconda colonna sarà compilata dal comune** rispetto ai contenuti della specifica variante e dovrà descrivere, anche con l'ausilio di eventuali cartogrammi che evidenzino le previsioni dello strumento urbanistico, in che modo la variante proposta rispetti le previsioni del Ppr, riferendosi puntualmente alle norme e alle tavole del Prg.

3.1 Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici
(***La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati***)

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

Non sono presenti sul territorio comunale beni paesaggistici ex articoli 136 e 157 del Codice.

B. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE
Articolo 13. Aree di montagna
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);* *- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;* *- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali);* *- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).* *Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.*

Non sono presenti sul territorio comunale aree di montagna.

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- *sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);*
- *zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguarda agli aspetti paesaggistici);*
- *zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso"di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").*

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").

Sul territorio comunale sono presenti i seguenti corpi idrici che non risultano essere oggetto di variante:

COMUNE	N. D'ORDINE REGIO DECRETO 1775/1933	DENOMINAZIONE				
		R.D. 1775/1933	CTR	IGM	PRG	MAPPE ORIGINALI DI IMPIANTO
Celle Enomondo	52 (192 da prec. elenco)	Torrente Borbore	Torrente Borbore	Torrente Borbore	Torrente Borbore	
	53 (193 da prec. elenco)	Rio Gravina	Rio Cravina	R. Gravina	Rio Gravina	
	57 (197 da prec. elenco)	Rio Blesio Malaspina, Rio Schiaretta	Blesio	Rio Blesio	Rio Blesio Malaspina, Rio Schiaretta	
	58 (198 da prec. elenco)	Rio Bello	Rio Sghiarotto	Rio Sghiarotta	Rio Bello o Sghiarotto o Sghiarotta	Rio Sghiarotta

Articolo 15. Laghi e territori contermini

Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).

Non sono presenti sul territorio comunale laghi e territori contermini

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi

Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.

Sul territorio comunale sono presenti territori coperti da boschi che non risultano essere oggetto di variante

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

Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4).

Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.

Non sono presenti sul territorio comunale aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico.

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

Nella Tav. P5 sono rappresentati:
- *aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);*
- *aree contigue;*
- *SIC (tema areale che contiene 128 elementi);*
- *ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)*
- *zone naturali di salvaguardia;*
- *corridoi ecologici;*
- *ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.*

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.

Non sono presenti sul territorio comunale aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità.

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità
Nella Tav.P4 sono rappresentate: *- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);* *- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);* *- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).* ***Prati stabili***

Sul territorio comunale sono presenti praterie prato-pascoli, cespuglieti che non risultano essere oggetto di variante.
Non sono presenti sul territorio comunale praterie rupicole, aree naturali e aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico
Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

Sul territorio comunale sono presenti le seguenti aree di elevato interesse agronomico che non risultano essere oggetto di variante:

- Classe di capacità d'uso del suolo: CLASSE II (ambiti 6813, 6819, 6820)

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario
Nella Tav.P4 è rappresentata: *- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);* *- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);* *- rete ferroviaria storica (tema lineare).*

Sul territorio comunale è presente rete viaria di età moderna e contemporanea che non risulta essere oggetto di variante
Non sono presenti sul territorio comunale rete viaria di età romana e medievale nè rete ferroviaria storica

Art. 23. Zone d'interesse archeologico
Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi). *Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.*

Non sono presenti sul territorio comunale zone d'interesse archeologico.

Articolo 25. Patrimonio rurale storico
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);* *- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);* *- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).*

Sul territorio comunale sono presenti i seguenti sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale che non risultano essere oggetto di variante:

- SS34 Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)

Non sono presenti sul territorio comunale nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali né presenza stratificata di sistemi irrigui

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);* *- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);* *- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).* *Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.*

Non sono presenti sul territorio comunale ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

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

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).

Non sono presenti sul territorio comunale aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Articolo 28. Poli della religiosità

Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).

Non sono presenti sul territorio comunale poli della religiosità

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).

Non sono presenti sul territorio comunale sistemi di fortificazioni

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

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);
- percorsi panoramici (tema lineare);
- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);
- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);
- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.

Non sono presenti sul territorio comunale belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

Non sono presenti sul territorio comunale relazioni visive tra insediamento e contesto

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).

Sul territorio comunale sono presenti unicamente le seguenti relazioni visive tra insediamento e contesto che non risultano essere oggetto di variante:

- SV4 Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali – Colline di San Damiano;
- SV6 Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti - Colline tra Borbore e Tanaro Colline del Triversa e sbocchi sul Borbore (x)

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:
- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

Non sono presenti sul territorio comunale luoghi ed elementi identitari

TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO

Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità).

Non sono presenti sul territorio comunale tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano

USI CIVICI

Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del d.lgs. 42/2004 (Tav. P2).

Non sono presenti sul territorio comunale zone gravate da usi civici

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche
- *porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);*
- *varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);*
- *elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)*

Sul territorio comunale sono presenti varchi tra aree edificate che non risultano essere oggetto di variante
Non sono presenti sul territorio comunale porte urbane né elementi strutturanti i bordi urbani

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

m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)

L'area oggetto di variante, così come altre parti di territorio comunale, ricade nelle morfologie insediative "urbana consolidata dei centri minori (m.i.2)" (art. 35 delle N.d.A.). No si rilevano in ogni caso elementi di interazione con i contenuti della presente variante.
Non sono presenti sul territorio comunale morfologie insediative "urbane consolidate dei centri minori (m.i. 1)" né tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3)

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

Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche

Non sono presenti sul territorio comunale morfologie insediative di "Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)"

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

Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).
Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.

Non sono presenti sul territorio comunale morfologie insediative di "Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)"

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)
Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: *m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);* *m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).* *Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.*

Sul territorio comunale sono presenti morfologie insediative di "Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6)" che non risultano essere oggetto di variante.

Non sono presenti sul territorio comunale morfologie insediative di "Aree di dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i. 7)".

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)
m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie); *Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territori.* *m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).* *Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..)*

Non sono presenti sul territorio comunale morfologie insediative di ""Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)".

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); *- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);* *- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);* *- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);* *- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);* *- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO*).

Sul territorio comunale sono presenti morfologie insediative di "sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna" (m.i. 11) che non risultano essere oggetto di variante.

Non sono presenti sul territorio comunale morfologie insediative di "aree rurali di pianura o collina (m.i. 10), né "villaggi di montagna (m.i. 12), né "aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa" (m.i. 13), né "aree rurali di pianura (m.i. 14), né "alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (m.i. 15).

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- elementi di criticità lineari (tema lineare:infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);* *- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).*

Sul territorio comunale sono presenti unicamente elementi di criticità lineari (art. 41, c. 2, lett. a) "CL1 Impattante presenza di barriere lineari date da infrastrutture a terra (grandi strade, ferrovie, attrezzature)" – SP58 che non risultano essere oggetto di variante.

Art. 42.Rete di connessione paesaggistica
Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-cullturale, la rete di fruizione.

Sul territorio comunale sono presenti unicamente corridoi su rete idrografica da ricostituire che non risultano essere oggetto di variante.

Disponibilità delle aree
L'area su cui ricade l'intervento è attualmente di proprietà privata e pertanto contestualmente al presente progetto sono attivate le procedure per la loro acquisizione alla **proprietà pubblica.**

Calcoli delle strutture e degli impianti
Le caratteristiche degli interventi in progetto **non prevedono alcune nuove opere di tipo strutturale** e sotto l'aspetto impiantistico non prevedono la nuova realizzazione di impianti, evidenziando unicamente alcune semplici dotazioni di attrezzature. Pertanto il progetto **non richiede alcun tipo di verifica e/o relazione specialistica.**

Interferenze
Lo stato dei luoghi, fatta salva la necessità di acquisizione della proprietà dell'immobile e delle sue aree di pertinenza, così come evidenziate nella situazione catastale, **non ha evidenziato alcuna interferenza** possibile con le previsioni progettuali, anche in quanto esse non prevedono interventi che possono interessare in qualche modo preesistenze relazionabili con gli obiettivi del progetto.

Verifica di compatibilità geologica-idrogeologica.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e idrogeologici si riporta quanto evidenziato al punto 2) precedente in relazione alle integrazioni normative di dettaglio inserite nella tabella di zona.

In termini generali si evidenzia che nella precedente variante ai sensi della L.R.1/2007 che ha introdotto nell'area in oggetto la previsione di "area trasformazione urbana "TU" è stata redatta una "relazione geologica" (valutata dai servizi regionali competenti nell'ambito della procedura di approvazione) la quale non ha tuttavia ritenuto di prevedere trattazione per l'ambito in oggetto. Si ritiene pertanto che le previsioni della presente variante riguardanti la stessa area e aventi come obiettivo unicamente l'eliminazione delle previsioni di insediabilità, possano essere ritenute compatibili con il quadro delle previsioni geologiche-idrogeologiche che non presenta alcuna criticità. Dal punto di vista dell'attuazione futura degli interventi a seguito dell'approvazione della variante urbanistica, le prescrizioni normative di dettaglio garantiscono la coerenza con il carattere dello stato dei luoghi anche per quanto riguarda le eventuali implicazioni tra la demolizione della struttura ex Cantina e il muro preesistente controripa il quale non viene interessato dal presente progetto anche in quanto le strutture portanti dell'ex Cantina risultano, allo stato attuale, indipendenti dal predetto muro.

Verifica di compatibilità acustica.

Per quanto riguarda la componente "rumore" si evidenzia che il comune di Celle Enomondo è dotato di Piano di Classificazione Acustico rispetto al quale la presente Variante, per il suo contenuto di carattere puntuale e circoscritto, rivolto unicamente alla riqualificazione e ampliamento della piazza comunale previa demolizione dell'ex Cantina Sociale, non comporta alcuna incompatibilità o interferenza sia confronto ai "*criteri di classificazione acustica del territorio di cui alla DGR 6 agosto 2001, n. 85-3802",* che per quanto riguarda gli eventuali *"accostamenti critici".* Si evidenzia anzi che, prevedendo la variante l'eliminazione di insediabilità del PRG vigente per nuove destinazioni residenziali e commerciali, si determina evidentemente un sostanziale miglioramento anche confronto ai contenuti della componente "rumore".

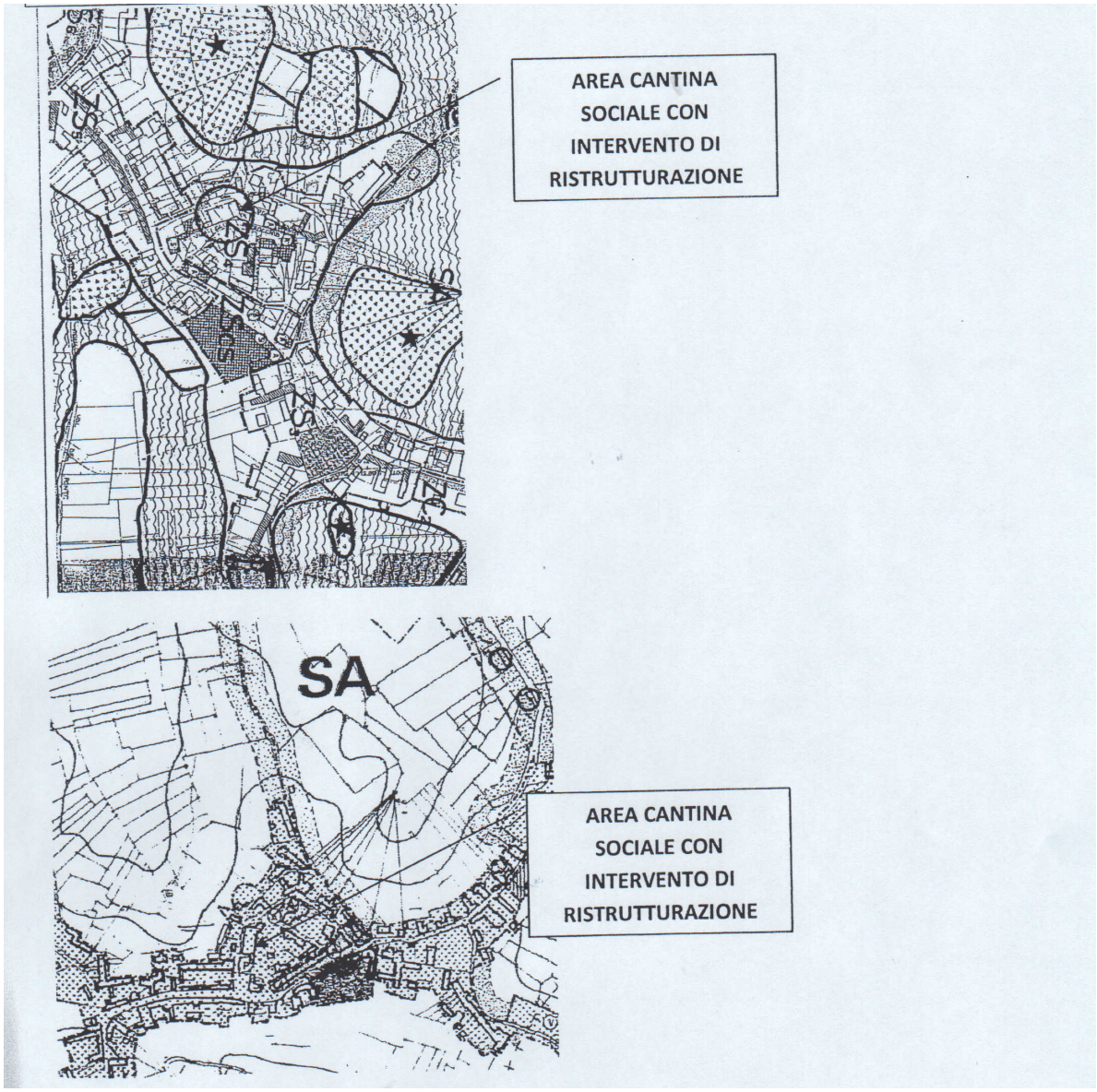
Si evidenzia che nella precedente variante ai sensi della L.R.1/2007 che ha introdotto nell'area in oggetto la previsione di "area trasformazione urbana "TU" è stata redatta una "verifica di compatibilità acustica" che ha riguardato anche "l'area ex Cantina sociale" con i riferimenti riportati nella scheda seguente:

VERIFICA SITUAZIONE URBANISTICA AREE OGGETTO DI VARIANTE PER LE QUALI E' NECESSARIA LA VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

AREA EX CANTINA SOCIALE AMBITO 1

(intervento di ristrutturazione edilizia con destinazione d'uso: residenziale, turistico ricettiva, terziaria)

Vigente PRGC	Variante
Area residenziale compromessa satura ZS4	Area residenziale compromessa satura ZS4
Classe	Classe
II	II

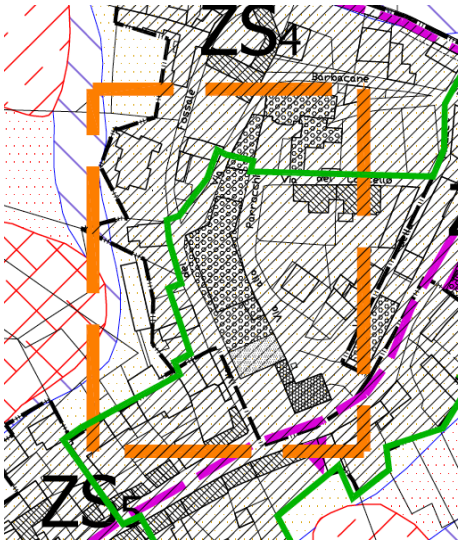


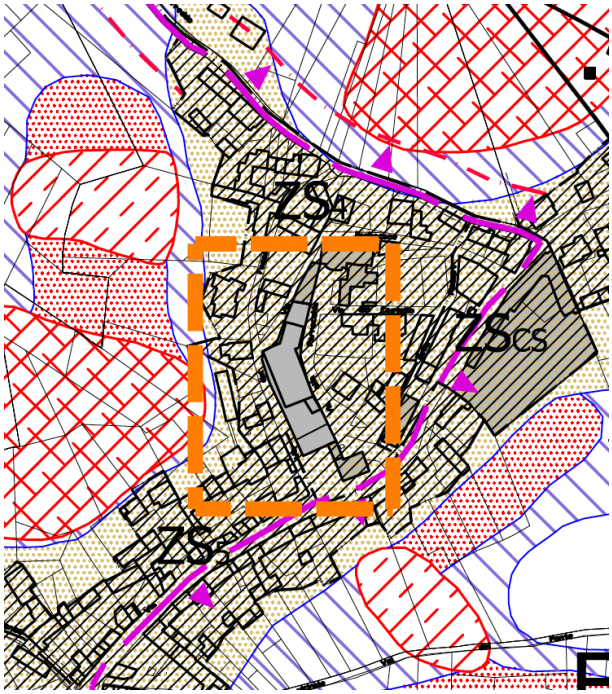
Riguardo ai contenuti della presente variante così come evidenziati nella presente relazione e negli elaborati della variante stessa viene pertanto riconfermata come invariata la definizione delle classi acustiche

VERIFICA COMPATIBILITA' ACUSTICA

AREA EX CANTINA SOCIALE

Vigente PRGC (come definita da Var L.R. 1/2007 del 2011)	Variante PRGC in oggetto
Area residenziale compromessa satura ZS4	Arre per attrezzature di interesse comune in Area residenziale compromessa satura ZS4
Classe	Classe
II	II





7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

30
215
22
206

8. PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA;

Organizzazione del cantiere

L'impresa dovrà prima dell'inizio dei lavori, fornire al Coordinatore per l'esecuzione, il proprio Piano Operativo di Sicurezza per quanto attiene alle proprie scelte autonome ed all'organizzazione del cantiere, oltre a specifico 'Piano di demolizione'
L'area di cantiere dovrà essere dotata di baracche di cantiere (ufficio, servizi igienici, spogliatoio ecc.) e aree a disposizione dell'impresa (ricovero automezzi, area per lavorazioni, depositi, aree di stoccaggio materiali ecc.).
Locali ed attrezzature saranno messi a disposizione di eventuali imprese sub-appaltatrici.
In cantiere sarà tenuta a disposizione un pacchetto di medicazione contenente i presidi sanitari indispensabili per prestare le prime immediate cure ai lavoratori feriti o colpiti da malore improvviso. Tale pacchetto verrà conservato nell'ufficio di cantiere e la sua ubicazione sarà segnalata con appositi cartelli.
In cantiere sarà esposta una tabella riportante i nominativi e gli indirizzi dei posti ed organizzazioni di pronto intervento per i diversi casi di emergenza o normale assistenza.

Recinzione, parcheggi, vie di accesso

L'area di cantiere verrà isolata, ai fini della sicurezza, dal resto dell'ambiente circostante. A tal fine viene effettuata una recinzione provvisoria dell'area in esame, realizzata con tubolari e giunti metallici e rete di plastica ad alta resistenza.
Per il transito relativo alla viabilità pubblica adiacente l'area di cantiere verrà adottata la segnaletica prevista dal codice stradale.
Sarà vietato l'accesso ai luoghi di lavoro da parte di estranei mediante l'allestimento di sbarramenti, delimitazioni, apposita segnaletica e/o eventuale servizio di sorveglianza, a seconda dei casi.
I veicoli pesanti quali escavatori meccanici, autocarri, autobetoniere, macchine operatrici speciali, ecc. che verranno ad interferire con il traffico stradale esterno, dovranno tassativamente rispettare il limite di velocità che sarà stabilito in funzione delle lavorazioni previste e delle caratteristiche dei percorsi e dei mezzi.
Nel caso di lavori interferenti con il traffico stradale esterno o di lavori con elevata presenza di macchine operatrici, i lavoratori adibiti al segnalamento dovranno essere dotati di indumenti ad alta visibilità e di apposite palette o bandiere fluorescenti.
La viabilità dovrà essere mantenuta curata e non dovrà essere ingombrata da materiali, che ostacolino la normale circolazione. In particolare il traffico pesante dovrà essere incanalato in particolari percorsi lontano da tutti i punti pericolosi.

Impianti elettrici e di messa a terra e di protezione contro le scariche atmosferiche

L'illuminazione ordinaria nel cantiere dovrà essere attuata con apparecchi fissi installati su pali, o in altre posizioni elevate.
L'impianto elettrico di cantiere sarà realizzato a cura dell'Impresa, in base alle proprie attrezzature e macchinari utilizzati e dovrà rispondere alle normative vigenti.
Le strutture metalliche delle baracche di cantiere, delle tettoie di lavorazione al coperto, ecc. saranno collegati elettricamente a terra in modo da garantire la dispersione delle scariche atmosferiche. Tali collegamenti saranno realizzati nell'ambito dell'impianto generale di terra e denunciati all'I.S.P.E.S.L..

Identificazione dei rischi derivanti dalla presenza del cantiere
Rischi provenienti dall'ambiente circostante

Il P.S.C. nella sua versione finale dovrà valutare attentamente le caratteristiche dell'area di cantiere relativamente a:

- demolizione fabbricato;
- sottoservizi;
- traffico stradale e pedonale.

Rischi trasmessi all'ambiente circostante

Il P.S.C. nella sua versione finale dovrà valutare attentamente i rischi trasmessi dal cantiere all'ambiente circostante; in particolare si dovranno affrontare le seguenti problematiche:

- provvedimenti per evitare o ridurre le emissioni di inquinanti (polveri, gas, vapori, ecc.)
- misure tecniche ed organizzative previste per ridurre al minimo le emissioni sonore durante le attività lavorative
- interferenza con la viabilità esistente

Nel caso di interferenza con la viabilità esistente dovrà prevedersi una viabilità alternativa e in particolar modo l'organizzazione provvisoria degli svincoli che dovrà essere sottoposta al giudizio insindacabile del Responsabile del Procedimento.

Valutazione dei rischi e prescrizioni relative alle lavorazioni

L'individuazione dei pericoli e la valutazione dei rischi, l'identificazione delle procedure esecutive, degli apprestamenti (opere provvisionali) e delle attrezzature atte a prevenirli, nonché le prescrizioni atte ad evitare i rischi derivanti dalla presenza simultanea o successiva di più imprese o lavoratori autonomi, può essere più correttamente effettuata suddividendo l'opera in fasi e sottofasi di lavoro.

Nel Piano di Sicurezza e Coordinamento verranno analizzati i rischi che procederanno dalle lavorazioni previste per la realizzazione degli interventi in oggetto.

A seguito dell'individuazione delle varie fasi lavorative, saranno evidenziati i rischi prevedibili e/o l'impiego di sostanze pericolose e, quindi, le misure di prevenzione da adottare per il mantenimento delle condizioni di sicurezza in cantiere.

Di seguito si riportano le principali lavorazioni previste e una serie di rischi potenziali che saranno analizzati in dettaglio nel P.S.C.:

LAVORAZIONI	RISCHI PREVALENTI
Installazione del cantiere	**Rischi per la sicurezza** Scivolamento, cadute a livello, urti, colpi, impatti, compressioni, investimento, punture, tagli, abrasioni, ustioni. **Rischi per la salute di tipo fisico/chimico** Rumore, movimentazione manuale dei carichi.
Scavi e movimenti terra	**Rischi per la sicurezza** Scivolamento, cadute a livello, urti, colpi, impatti, compressioni, investimento, seppellimento/sprofondamento. **Rischi per la salute di tipo fisico/chimico** Vibrazioni in genere, microclima termico, radiazioni ionizzanti/radon, campi elettromagnetici, amianto.
Demolizioni	**Rischi per la sicurezza** Scivolamento, seppellimento, cadute dall'alto, crollo intempestivo, urti, colpi, impatti, getti e schizzi/proiezioni di materiali, investimento. **Rischi per la salute di tipo fisico/chimico** Rumore, microclima termico.
Pavimentazioni stradali	**Rischi per la sicurezza** Scivolamento, cadute a livello, urti, colpi, impatti, getti e schizzi/proiezioni di materiali, investimento. **Rischi per la salute di tipo fisico/chimico** Rumore, microclima termico.
Opere a verde (messa dimora alberi, inerbimento ecc.)	**Rischi per la sicurezza** Scivolamento, cadute a livello, punture, tagli, abrasioni, investimento, incidente stradale. **Rischi per la salute di tipo fisico/chimico** Microclima termico, chimico
Opere di completamento aree attrezzate (arredi urbani, passerelle, recinzioni, parapetti ecc.)	**Rischi per la sicurezza** Scivolamento, cadute a livello, urti, impatti, punture, tagli, abrasioni, cesoiamento, investimento, incidente stradale. **Rischi per la salute di tipo fisico/chimico** Microclima termico.

Cronoprogramma dei lavori

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento dovrà contenere il cronoprogramma al fine di definire ciascuna fase di lavoro, comprese le fasi di allestimento e smontaggio di tutte le misure atte a provvedere alla messa in sicurezza del cantiere. Dovranno essere definite e analizzate le concomitanze, le sovrapposizioni, quindi le amplificazioni dei rischi che ne derivano.

A questo punto si dovrà verificare se sono possibili misure di sicurezza integrative tali da rendere tali lavorazioni compatibili, o se si dovrà ricorrere allo sfasamento temporale delle attività incompatibili.

Stima dei costi per la sicurezza

Dopo aver individuato tutte le misure ed i dispositivi da adottare ai fini della sicurezza, occorre individuarne e stimarne i costi.

La "stima dei costi" (Allegato XV punto 4 del D.Lgs 81/2008) è il risultato di un'analisi puntuale di tutte le voci relative agli apprestamenti necessari per la gestione del cantiere in condizioni di sicurezza, in tutte le fasi di lavoro e per tutta la durata del cantiere stesso.
La stima dovrà essere congrua, analitica per voci singole, a corpo o a misura, riferita ad elenchi prezzo standard o specializzati, oppure basata su prezziari o listini ufficiali vigenti nell'area interessata.
Gli oneri possono essere suddivisi in "oneri direttamente previsti nella stima dei Lavori" che rappresentano quella quota parte degli oneri già presenti nel computo metrico estimativo e in "oneri specifici" che rappresentano le eventuali specifiche opere di sicurezza necessarie alla realizzazione della singola opera non prevedibili nell'analisi dei prezzi delle opere compiute, per le quali procedere da una apposita stima.

Gli oneri della sicurezza comprendono:

- allestimento opere provvisionali e apprestamenti di sicurezza (dispositivi di protezione collettiva, ecc.), servizi igienico-assistenziali, utilizzo di apparecchiature e macchine che tengano conto dei bisogni di sicurezza, impostazione e organizzazione di lavori prevedendo una logistica di sicurezza e l'uso dei DPI, costo degli apprestamenti inerenti le opere di prevenzione e protezione, spese di adeguamento del cantiere in osservanza del D.Lgs 81/2008 ecc.,
- previsione, all'occorrenza, dell'allestimento e/o uso di specifiche opere provvisionali, macchine e/o attrezzature dettate da particolari condizioni di rischio insiti nelle lavorazioni dell'opera in esame e non prevedibili a priori, se non attraverso un attento esame da parte del coordinatore nell'elaborazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento.