

UNIONE DI COMUNI "TERRE DI VINI E DI TARTUFI"

Prov. di Asti

Riqualificazione area ex cantina sociale di Celle Enomondo.

PROGETTO

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

Oggetto:

COMPATIBILITA' ACUSTICA

Maggio 2018

1. Premessa e inquadramento generale.....	2
2. Lo stato dei luoghi e il progetto di intervento.....	4
3. Variante urbanistica di adeguamento.....	5
4. Verifica di compatibilità acustica.	10
5. Documentazione fotografica.	13

1. PREMESSA E INQUADRAMENTO GENERALE

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**".

Il comune di Celle Enomondo è dotato di "zonizzazione acustica comunale" approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 10 del 25/02/2010.

L'ambito oggetto di intervento e contestuale variante urbanistica specifica di adeguamento conseguente alla demolizione della struttura dell'ex Cantina Sociale con eliminazione delle previsioni di insediabilità e ridefinizione dell'area come "servizi di interesse comune" è evidenziata nei seguenti estratti.



Estratto di mappa catastale Fg. 5mapp. 68



2. 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 sopraelevato 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.

3. VARIANTE URBANISTICA DI ADEGUAMENTO

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.

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.

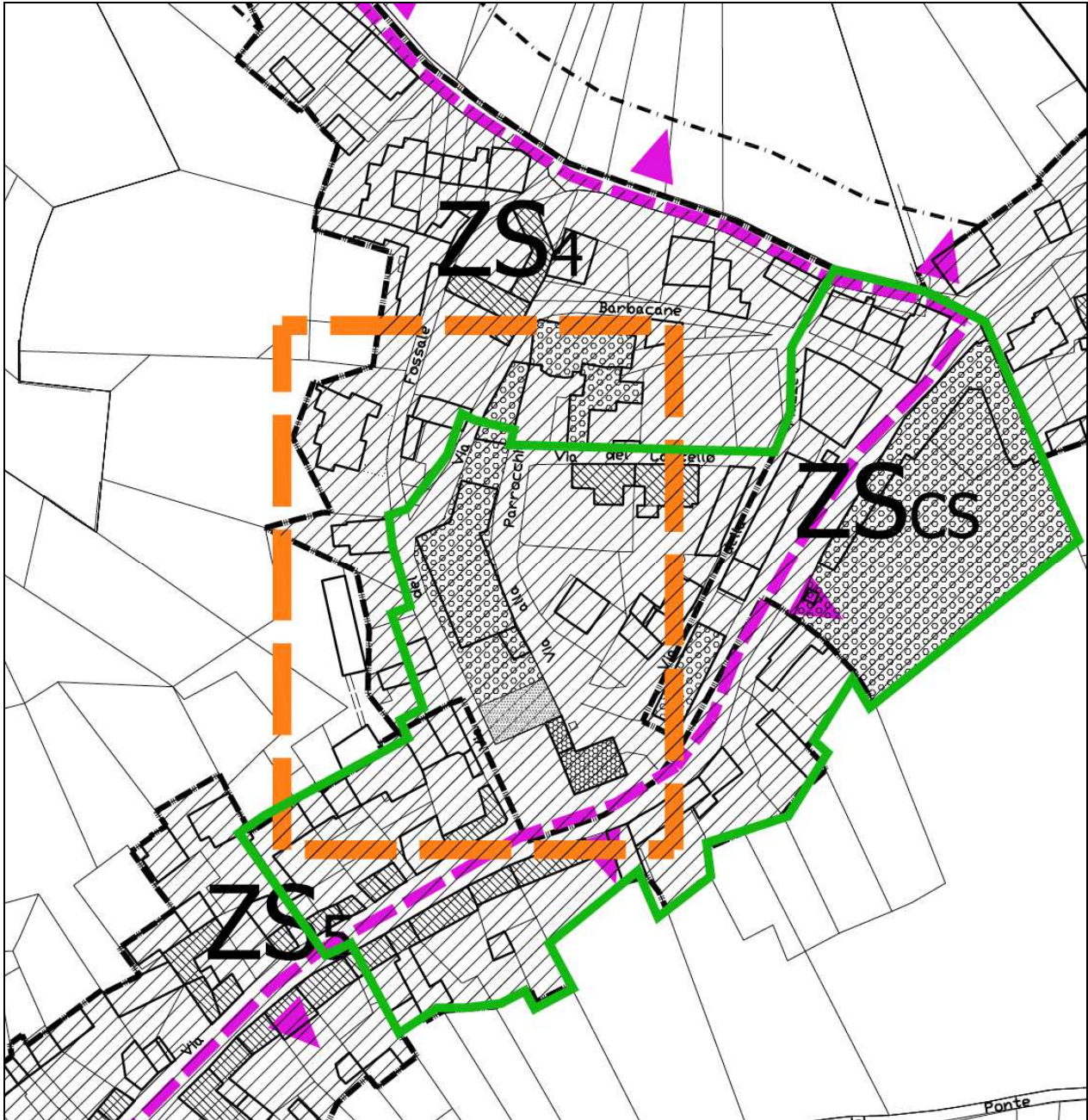
.....Omissis.....

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 Geologica 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 Geologica 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.

4. 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".

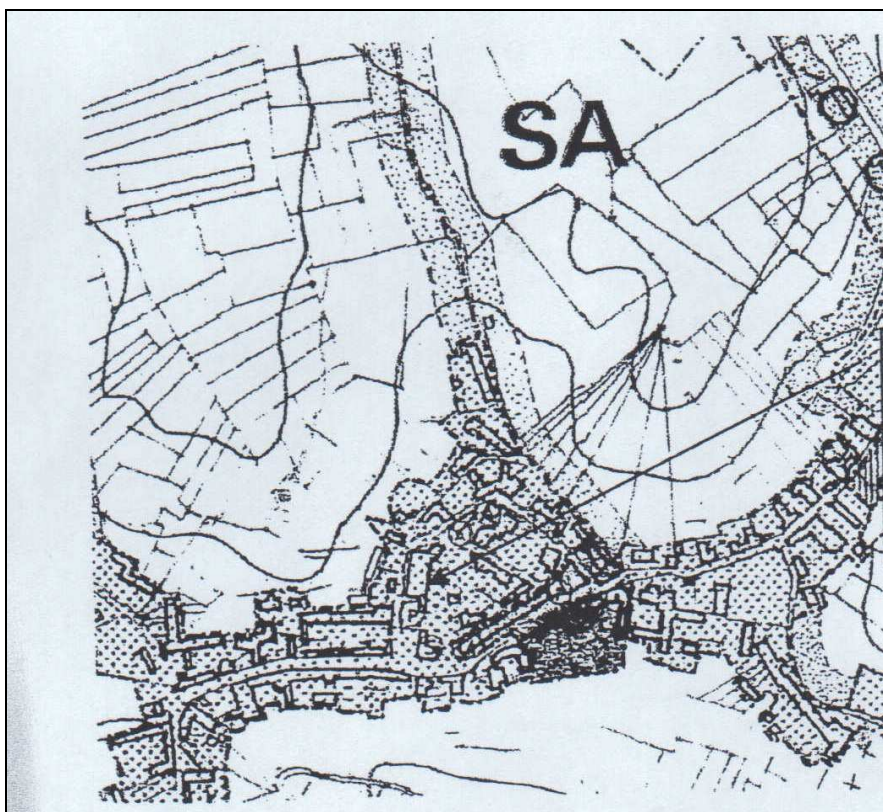
Si evidenzia che nella precedente variante ai sensi della L.R.1/2007 che ha introdotto nell'area in oggetto la previsione di "area trasformazione urbana "TU" è stata redatta una "verifica di compatibilità acustica" che ha riguardato anche "l'area ex Cantina sociale" con i riferimenti riportati nella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

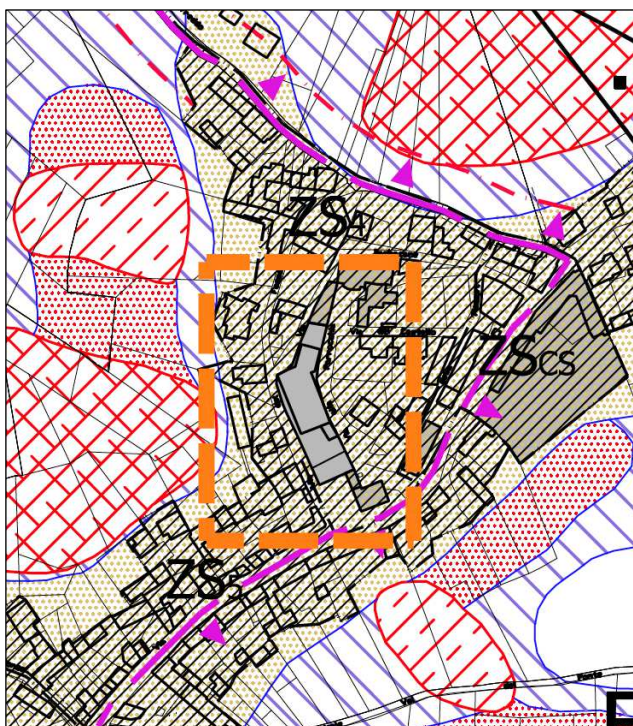
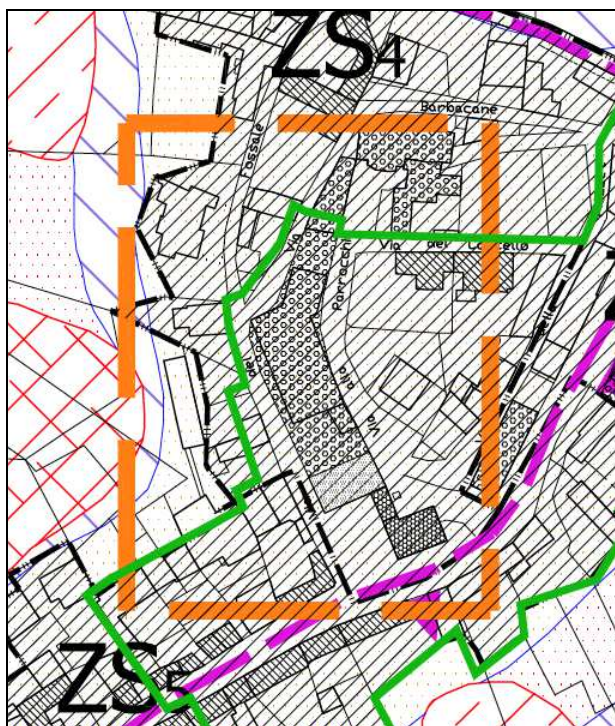


Riguardo ai contenuti della presente variante così come evidenziati nella presente relazione e negli elaborati della variante stessa viene pertanto riconfermata come invariata la definizione delle classi acustiche

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



Documentazione fotografica.







