COMUNE DI CASTAGNOLE DELLE LANZE

(Provincia di Asti)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. 9 AL VIGENTE P.R.G.C.

(ai sensi del 5℃. art. 17 della L.R. n.56/77 e s. m.i.)

MODESTE VARIAZIONI ALLE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ALLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

CONCENTRICO

(PROGETTO PRELIMINARE)

ELABORATO 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N. DEL

PROGETTO :
studio di architettura
Arch. Pierluigi Ramello
Via P. Micca n.30 (studio)
14100 ASTI

Dr. Arch. PIERLUIGI RAMELLO

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

- PRGC approvato con D.G.R. n. 63-3776 in data 04.03.1986,
- Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 46-32974 del 25.02.1994,
- Variante n. 2 approvata con D.G.R. n. 16-29335 del 14.02.2000,
- Modifica n. 1 “variante non variante” approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 06.02.2003;
- Variante parziale n. 1 approvata definitivamente con d. C. C. n. 17 in data 06.06.2003;
- Modifica n. 2 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 in data 26.11.2003;
- Modifica n. 3 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 in data 16.03.2004;
- Modifica n. 4 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 26.04.2004;
- Variante parziale n. 2 approvata definitivamente con d. C. C. n. 10 in data 30.05.2006.
- Variante parziale n. 3 approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 27.02.2007;
- Modifica n. 5 “variante non variante” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 14.05.2007;
- Variante parziale n. 4 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 in data 27.07.2010;
- Variante parziale n. 6 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 in data 27.04.2012
- Variante parziale n. 7 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 in data 24.04.2013
- Modifica n. 6 “variante non variante” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 in data 28.04.2014
- Variante parziale n. 8 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 23/03/2016
- Prima adozione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell’art. 81 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 12.04.2018
- Approvazione Modifica al vigente PEGC, ai sensi del 12℃. dell’art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 27.06.2018

ANALISI GENERALE

Il Comune di Castagnole delle Lanze risulta dotato di P.R.G.C. adeguato ai disposti della L.R. n.56/77 e s.m.i., con specifici adeguamenti alle norme del P.A.I, alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ”Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114”, ed a quelle della L.R. n.19/99 relativa al R.E.C.

A seguito del riconoscimento del Sito UNESCO “ I paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe-Roero e Monferrato, il Comune ha attivato le procedure per la redazione degli Studi di carattere paesaggistico secondo le Linee guida regionali per l’adeguamento dei PRG e dei REC alle indicazioni di tutela del Sito UNESCO, in quanto il territorio comunale è totalmente ricompreso all’interno della Buffer zone.

In data 29/06/2017 si è svolta la prima riunione del TLP estesa anche i Comuni limitrofi di Calosso, Castiglione Tinella, Coazzolo, Moasca e Santo Stefano Belbo.

In considerazione della complessità delle procedure di redazione ed approvazione di tali Studi estesi ad un ambito territoriale di “Area vasta” comprendente i sopracitati Comuni, evidenziata la necessità di apportare alcune modesta variazioni, al vigente PRGC, sia di carattere pubblico che privato, comprese all’interno di contesti già prevalentemente edificati del Concentrico di Castagnole, si è prevista la redazione della presente Variante parziale ai sensi del 5℃. dell’art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Inoltre, al fine di garantire una corretta predisposizione della Variante parziale è stata inoltre predisposta la perimetrazione del Centro Abitato, ai sensi dell’art. 81 della L.R. n.56/77 e s.m.i., adottata con Deliberazione del Consiglio comune con propria Deliberazione n. 9 del 12.04.2018 ed inviata alla Regione Piemonte per il parere di competenza.

GLI OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE

La Variante non prevede sostanziali modifiche all'impianto urbanistico del vigente PRGC, le modifiche risultano sostanzialmente di modesta entità e sono comprese all'interno di ambiti territoriali posti nel tessuto edificato e/o edificabile; le variazioni comprendono sei ambiti territoriali, siti nel Concentrico di Castagnole, sia nel borgo storico di san Pietro, sia in quello nuovo di San Bartolomeo.

Tali modifiche sono relative ad alcune aree urbanistiche a prevalente destinazione residenziale di completamento ed aree per servizi pubblici per standard urbanistici e ad un ambito territoriale a carattere produttivo; nel complesso esse prevedono stralci e riduzione delle potenzialità edificatorie.

Dal punto di vista normativo viene previsto un aggiornamento delle tabelle relative alle aree edificabili ed alle aree per servizi pubblici, coerentemente alle modifiche cartografiche previste, per quanto riguarda il testo delle N.T.A. viene prevista una modifica consistente nella introduzione dell'intervento edilizio di "ristrutturazione edilizia", ad integrazione di quelli ammessi dalle vigenti norme, all'interno delle Aree C.I.E. "Area a a capacità insediativa esaurita".

In considerazione che tali aree sono caratterizzate nella stragrande parte dei casi, da ambiti edificati di più recente edificazione (prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso), con strutture edilizie che spesso non risultano più rispondenti agli attuali canoni abitativi, di efficienza energetica e di qualità edilizia, è parso utile, come previsto in altre aree urbanistiche del vigente PRGC, consentire comunque anche in questi ambiti la possibilità di un più radicale intervento di riqualificazione edilizia.

Viene inoltre recepita una disposizione di legge sovraordinata, in materia di fascia di rispetto cimiteriale, con apposite modifiche di carattere normativo e cartografico.

Nel loro complesso tutte le modifiche previste non determinano incrementi di consumo del suolo o incrementi delle potenzialità edificatorie, le modifiche inoltre non risultano in contrasto con le disposizioni di tutela, contenute nelle Linee guida regionali per l'adeguamento dei PRG e dei REC alle indicazioni di tutela del Sito UNESCO

Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle D'Aosta, di Torino si è potuto verificare la presenza di uno specifico Decreto risalente al 6/05/1939 relativo ai territori di Coazzolo e di Castagnole delle Lanze che all'epoca costituivano un unico Comune.

Dall'esame di tale Decreto, sono state effettuate verifiche sulle mappe catastali dell'impianto, dalle medesime si è potuto verificare che le aree oggetto della presente Variante parziale non sono gravate da usi civici.

LE MODIFICHE PROPOSTE COMPRENDONO I SEGUENTI AMBITI TERRITORIALI:

A) CONCENTRICO DI CASTAGNOLE .AREE RESIDENZIALI
(AMBITO DI INTERVENTO N.1)

Viene prevista la definizione di una nuova area di completamento,a prevalente destinazione residenziale su di un ambito territoriale, di proprietà comunale, classificato dal PRGC vigente come area a verde privato.

L'area in oggetto è posto ai margini di ambiti edificati classificati a come "Aree a capacità insediativa esaurita" ed è delimitata sugli altri lati da aree classificate, dal vigente PRGC, quali Aree di completamento e di nuovo impianto (aree n. 88, 126, 127), tali ambiti sono dotati di una viabilità di accesso, in corso di acquisizione al patrimonio pubblico.

L'area è compresa all'interno del perimetro del Centro abitato, così come definito in sede di adozione del progetto , ai sensi dell'art. 81 della L.R. n.56/77 e s.m.i. ed è compreso all'interno del perimetro delle aree considerate come edificate , nella carta del consumo del suolo in Piemonte.

La modifica si inquadra nell'ambito della valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, la sua edificabilità risulta compatibile con il contesto edificato limitrofo caratterizzato da una edificazione di basso impatto sia dal punto di vista della densità edilizia, sia dal punto di vista delle altezze del tessuto edificato esistente o previsto.

L'area attualmente non risulta occupata e non è destinata a coltivazioni agricole.

Gli indici di edificabilità previsti risultano quindi coerenti con quelli degli ambiti limitrofi, la superficie dell'area risulta pari a mq. 560, a tale ambito viene attribuito il numero 191, quale area di completamento i di nuovo impianto.

Relativamente a tale ambito territoriale viene individuata cartograficamente la viabilità ad uso pubblico esistente, quale aggiornamento degli elaborati del PRGC, tale strada risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

PARAMETRI EDILIZI RELATIVI ALLE AREE LIMITROFE DI COMPLETAMENTO, O NUOVO IMPIANTO (VIGENTE PRGC)

Area urbanistica	Numero dei piani	Altezza massima	Indice edificabilità
Area C. o N.I. n.88	2	7,50 m.	0,80 mc/mq.
Area C. o N.I. n. 126	2	7,50 m.	0,50 mc/mq.
Area C. o N.I. n.127	2	7,50 m.	0,50 mc/mq.

PARAMETRI EDILIZI PREVISTI PER LA NUOVA AREA IN VARIANTE DEFINITA N. 191

Area urbanistica	Numero dei piani	Altezza massima	Indice edificabilità
Area C. o N.I. n.	2	7,50 m.	1,00 mc/mq.

VOLUMETRIA PREVISTA NUOVA AREA N. 191

Superficie mq. 560	Indice edificabilità 1,00 mc./mq	Volume edificabile mc. 560

B) CONCENTRICO DI CASTAGNOLE : AREE RESIDENZIALI
(AMBITO DI MODIFICA N. 2)

Viene previsto lo stralcio parziale (su richiesta del proprietario) di un'area classificata dal vigente PRGC, quale area di completamento o nuovo impianto identificata con il numero n. 89, la porzione di area stralciata viene riclassificata all'interno delle aree a verde privato, per le quali non sono previste potenzialità di carattere edificatorio.

Area urbanistica	Previsione PRGC vigente	Previsione Var. parziale	Aree stralciate	Volumetrie stralciate
Area di C. o N.I. n.89	Sup. mq. 4.150	Sup. mq. 1.405	Sup. mq. 2.745	mc. 2.910

C) CONCENTRICO DI CASTAGNOLE : AREE PER SERVIZI PUBBLICI
(AMBITO DI MODIFICA N. 3)

Modesta variazione alla previsione del vigente PRG, relativa ad una porzione di area destinata a servizi pubblici, per l'istruzione, individuata con il numero 35, di superficie complessiva pari a mq. 8.180 (dati tabella PRGC vigente).

La variante parziale prevede la modifica della destinazione urbanistica da "area per servizi pubblici" a verde privato di una porzione della medesima, di superficie pari a mq. 1150, limitrofa all'area di C. o di N.I. identificata con il numero 119, mantenendo invece inalterata la destinazione pubblica per la restante parte dell'area.

La modifica risulta conforme alle indicazione contenute nella Deliberazione della Giunta comunale n. 21 del 13/02/2018, con oggetto : "Approvazione bozza di convenzione Sigg. Carosso Ferrero, per la realizzazione di due edifici ad uso residenziale ed opere di urbanizzazione primaria, e della allegata Tav.1).

Tale modifica non determina alcun incremento delle potenziali volumetrie previste dal vigente PRGC, per l'area n.119, l'area oggetto di modifica potrà quindi essere considerata come area pertinenziale degli edifici in corso di realizzazione, ma sarà priva di potenzialità edificatorie.

Area a servizi pubblici Area per l'istruzione	Superficie PRGC vigente	Superficie stralciata	Superficie confermata in variante
n. 35	mq. 8.180	mq. 1.150	mq. 7.030

D) CENTRO STORICO : AREE PER SERVIZI PUBBLICI
(AMBITO DI MODIFICA N. 4)

Viene prevista una modifica alla perimetrazione delle aree per servizi pubblici, "area per l'istruzione" ed "area a parcheggio", ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., relative all'area occupata dalla scuola media "C. Vicari" ed alle aree limitrofe.

La modifica consiste in una diversa distribuzione planimetrica delle aree in oggetto, con l'ampliamento dell'area destinata all'istruzione (n.25), in parte all'interno delle aree classificate a parcheggio pubblico, ed in parte su aree non classificate come servizi pubblici, dal vigente PRGC, contestualmente viene prevista una riduzione dell'area a parcheggio pubblico (n. 24); il tutto secondo quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta comunale n.8 del 9/2/2017.

Le modifiche comportano un incremento di aree per servizi pubblici in misura pari mq. 1.985 (reperite su aree limitrofe, attualmente non comprese nelle aree standard)

Nell'ambito della modifica vengono inoltre corrette le superfici, indicate nella tabella del vigente PRGC, relativamente alle aree in oggetto, in quanto contenenti dati di superficie errati, questa operazione si può configurare come correzione di errore materiale.

TABELLA RELATIVA ALLA CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI EVIDENZIATI

Classificazione area vigente PRGC	Superficie da tabella PRGC	Superficie correttamente quantificata
Parcheggio pubblico n.24	mq. 1.150	mq. 1.880
Area per l'istruzione n. 25	mq. 4.400	mq. 4.000

TABELLA RELATIVA ALLE MODIFICHE PREVISTE DALLA VARIANTE PARZIALE

Classificazione area vigente PRGC	Superficie corretta PRGC	Superficie come da Variante
Parcheggio pubblico n.24	mq. 1.880	mq. 1.690
Area per l'istruzione n. 25	mq. 4.000	mq. 6.175

E) CONCENTRICO DI CASTAGNOLE LOC. VIA PIANI: : AREE RESIDENZIALI (AMBITO DI MODIFICA N.5)

Viene previsto un semplice e limitato incremento delle potenzialità edificatorie, previste dal vigente PRGC, all' interno dell'Area di C. o N.U. identificata con il n.114, senza alcuna modifica della perimetrazione della medesima e senza alcun consumo di nuovo suolo.

L'incremento previsto risulta pari a mc. 240, viene pertanto previsto un incremento della densità edilizia del vigente PRGC coerentemente alla modifica apportata.

Area urbanistica	Superficie area (invariata)	Indice di edificabilità PRG vigente	Indice di edificabilità previsto in variante	Incremento volumetrico previsto in Variante
C. o N.I. n. 114	mq. 2.400	0,5 mc./mq.	0,60 mc./mq.	mc. 240

F) CONCENTRICO DI CASTAGNOLE DELLE LANZE LOC. SAN BARTOLOMEO (AMBITO DI MODIFICA N.6)

Viene previsto lo stralcio di un'area a carattere produttivo, individuata nel vigente PRGC come "Area produttiva di nuovo impianto " individuata con la numerazione progressiva XXXV, compresa all'interno del perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, come ridefinita ai sensi dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i. dalla Variante parziale.

Tale area di superficie pari a mq. 2.000, con una potenzialità edificatoria pari al 45% della superficie fondiaria viene stralciata e riclassificata all'interno delle aree agricole.

G) CONCENTRICO DI CASTAGNOLE DELLE LANZE LOC. SAN BARTOLOMEO (AMBITO DI MODIFICA N.7)

Viene individuata all'interno dell' Area di ristrutturazione urbanistica n.49, il tracciato di una viabilità pubblica di collegamento tra Via Tagiaferro e l'area a parcheggio pubblico al servizio dell'insediamento commerciale, sito in un ambito territoriale limitrofo.

RIDUZIONE DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE COMPLESSIVE DEL PRGC, PREVISTA DALLA VARIANTE PARZIALE

Dall'analisi dei dati sopra riportati si può evidenziare che la Variante prevede un modesto decremento delle potenzialità edificatorie previste ed una conseguente riduzione del dato riferito alla C.I.R. del vigente PRGC

Stralcio delle potenzialità edificatorie Area n. 89	Nuova previsione Area n. 177	Incremento potenzialità edificatorie Area n. 114	Riduzione complessiva delle potenzialità edificatorie
mc. 2.910	mc. 560	mc. 240	mc. 2.110

RIDUZIONE DELLA C.I.R.T. PREVISTA DALLA VARIANTE PARZIALE

mc. 2.110 Volumetrie stralciate dalla Variante

rapporto volume /stanza-abitante 75 mc./abit. (come previsto dal vigente PRGC)

28 vani/abitanti stralciati

Capacità insediativa teorica (C.I.R.T.) prevista dal vigente PRGC 7.376

Capacità insediativa teorica (C.I.R.T.) prevista dalla Variante parziale 7.348

RIDUZIONE DELLE SUPERFICI DESTINATA AD EDIFICAZIONE DEL PRGC, PREVISTA DALLA VARIANTE PARZIALE

Dall'analisi dei dati sopra riportati si può evidenziare che la Variante prevede una consistente riduzione di aree destinate ad interventi di edificazione sia di carattere pubblico che privato.

AREE URBANISTICHE	SUPERFICI VIGENTE PRGC	SUPERFICI STRALCIATE E RICLASSIFICATE IN AREA AGRICOLA O IN AREA A VERDE PRIVATO
AREA PER SERVIZI PUBBLICI PER L'ISTRUZIONE N.35		mq. 1.150
AREA DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE N. 89		mq. 2.745
AREA PRODUTTIVA N. XXXV		mq. 2.000

SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE STRALCIATE MQ. 5.895

ESTRATTO CARTA DEL CONSUMO DEL SUOLO

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI MODIFICA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Le procedure di approvazione sono quelle previste dalla L.R. n.56/77 e s.m.i. relativamente alle Varianti parziali al P.R.G.C., 5℃. dell'art. 17, c osì come modificato dalle LL.R. n.3 e n.17 del 2013, in quanto le modifiche previste dalla medesima, anche sommate a quelle delle precedenti Varianti parziali non producono uno o più tra i seguenti effetti:

a) non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
c) non riducono la quantità globale delle aree a servizi, di cui all'art.21 e 22 per più di 0,5 mq./abitante, nel rispetto oppure oltre i minimi previsti dalla L.U. regionale;
d) non aumentano la quantità globale delle aree a servizi, per più di 0,5 mq./abitante, oltre i minimi previsti dalla L.U. regionale;
e) incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei Comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4%, nei Comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 mq. di superficie utile lorda comunque ammessa;tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive, in misura superiore al 6% nei Comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei Comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2% nei Comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente;
h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti

La presente Variante parziale risulta compatibile con i Piani sovraordinati, quali PTR, PPR approvato, con il PTP di Asti, rispetta inoltre i parametri di cui ai punti c), d), e) del sopracitato art. 17, riferiti anche in relazioni alle varianti parziali precedentemente approvate.

La presente Variante non presenta inoltre le caratteristiche di quelle previste ai commi 3° e 4° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i. ed ha un effetto limitato al solo territorio comunale di Castagnole delle Lanze ed è inoltre sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE MODIFICHE PREVISTE DALLA VARIANTE PARZIALE IN OGGETTO E DALLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI APPROVATE

VARIANTE	STRALCI AREE SERVIZI PUBBLICI	INCREMENTI AREE SERVIZI PUBBLICI	CAPACITA' INSEDIATIVA
PRIMA	nessuno	nessuna	nessuna modifica
SECONDA	nessuno	nessuna	nessuna modifica
TERZA	nessuno	nessuna	nessuna modifica
QUARTA	nessuno	nessuna	nessuna modifica
QUINTA	nessuno	nessuna	nessuna modifica
SESTA	nessuno	nessuna	nessuna modifica
SETTIMA	nessuno	nessuna	Nessuna modifica
OTTAVA	nessuno	nessuna	nessuna modifica

VERIFICA DEI REQUISITI DI CUI ALLE LETTERE c), d) del 5°c. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

MODIFICA COMPLESSIVA DELLE AREE PER STANDARD URBANISTICI

Riduzione delle Aree per servizi pubblici mq. 1.150
mq. 1.150 / 7.348 abit. = 0.16 mq./abit.

Area a servizi pubblici Area per l'istruzione	Superficie PRGC vigente	**Superficie stralciata e riclassificata come verde privato**	Superficie confermata in variante
n. 35	mq. 8.180	**mq. 1.150**	mq. 7.030

Incrementi delle Aree per servizi pubblici mq. 1.985
mq. 1.985 /7.348 abit. = 0,27 mq./abit.

Classificazione area vigente PRGC	Superficie corretta PRGC	Superficie come da Variante
Parcheggio pubblico n.24	mq. 1.880	mq. 1.690 la quota differenziale viene ricompresa all'interno dell' area per l'istruzione
Area per l'istruzione n. 25	mq. 4.000	mq. 6.175

L'ampliamento dell'area per l'istruzione comprende in parte una porzione di area (mq. 190) per servizi pubblici, classificata dal vigente PRGC come area a parcheggio pubblico n. 24 ed in parte su area (mq. 1985), non classificata dal vigente PRGC come aree per servizi pubblici.

VERIFICA DEI REQUISITI DI CUI ALLA LETTERA e) del 5°c. . 17 della L.R. n.56/77 e S.M.I.

RIDUZIONE DELLA C.I.R.T. PREVISTA DALLA VARIANTE

mc. 2.110 Volumetrie stralciate dalla Variante
rapporto volume /stanza-abitante 75 mc./abit.
mc. 2.110/ 75 = 28 vani/abitanti stralciati
Capacità insediativa teorica (C.I.R.T.) prevista dal vigente PRGC 7.376
Capacità insediativa teorica (C.I.R.T.) prevista dalla Variante parziale 7.348

VERIFICA REQUISITI DI CUI AL COMMA 6 dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.
ANALISI IN MERITO ALLA DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In ogni caso le NTA della Variante, relativamente all'Area n. 191 prevedono che l'intervento edilizio sia subordinato ad una ulteriore verifica, in merito alla capacità del depuratore quale ricettore dei reflui, in caso di attuazione degli interventi previsti.
La strada aduso pubblico di accesso al lotto in progetto è dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

RISCHIO SISMICO

Con la DGR 17.11.2003 n.61-11017 la Giunta regionale ha recepito la classificazione sismica dei Comuni del Piemonte, con successiva DGR 19.01.2012, Allegato A, sono state approvate le modalità per la predisposizione degli studi finalizzati alla prevenzione del rischio sismico a supporto degli strumenti urbanistici generali e loro varianti generali e strutturali dei Comuni compresi nelle zone 3S e 3 a partire dal 1.06.2012.

Il Comune di Castagnole delle Lanze ricade all'interno della Zona 4.

LA COERENZA CON I PIANI SOVRAORDINATI

PTPC di ASTI

Tavola 1A SISTEMA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

La nuova area a destinazione residenziale é compresa all'interno dei " Tessuti edificati"

Tavola 1B SISTEMA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

La nuova area a destinazione residenziale é compresa all'interno dei " Tessuti edificati"

Tavola 2 SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO

La nuova area a destinazione residenziale é compresa all'interno degli ambiti definiti "Rilievi collinari centrali"

Tavola 3 SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE

La nuova area a destinazione residenziale é compresa all'interno del centro abitato, quindi compatibile con le indicazioni del Piano

Tavola 4 SISTEMA AMBIENTALE

Non interessata da specifiche componenti

Tavola 5 SISTEMA RELAZIONALE – INFRASTRUTTURALE

Presenza della S.P. n.13

Tavola 6 SISTEMA DELL'ASSETTO ECONOMICO INSEDIATIVO

La nuova area a destinazione residenziale é compresa all'interno dell'ambito definito "Comune minore della rete secondaria – Aree urbanizzate ed urbanizzande da PRG"

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE APPROVATO (PPR)

Il Comune è compreso nell'Ambito 71 MONFERRATO ASTIGIANO, inoltre il suo territorio comunale è classificato all'interno delle Unità di paesaggio 7102 "Colline su valle del Tinella".
La Variante non risulta inoltre in contrasto con i le norme dei tutela previste con la DGR n. 20-1442 del 18 maggio 2015 di riadattato il P.P.R. , relative agli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,15,16,18,23,26,33 e 39 delle N.d.A. in esso contenute, nonché con le specifiche prescrizioni d'uso di cui all'art. 143, comma1 lett. b del Codice stesso, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici.
Come sopra evidenziato, dalla data di adozione del Ppr, fino alla sua approvazione, i Comuni sospendono ogni determinazione su istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le prescrizioni in salvaguardia delle NdA e del Catalogo relative ai beni paesaggistici.
Gli articoli delle NdA del Ppr in salvaguardia sono relativi ai seguenti argomenti:
Art. 3. Ruolo del Ppr e rapporti con i piani e i programmi territoriali
Art. 13. Aree di montagna
Art. 14. Sistema idrografico
Art. 15. Laghi e territori contermini
Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi
Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
Art. 23. Zone d'interesse archeologico
Art. 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo
Art. 33. Luoghi ed elementi identitari
Art. 39."Insule" specializzate e complessi infrastrutturali

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON IL P.T.R. E IL P.P.R. - Tabella riassuntiva

VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE E DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE		**LEGENDA**		
		++	Piena coerenza	Integrazione tra obiettivi del Piano e gli obiettivi degli strumenti esaminati
		+	Parziale coerenza	
		0	Indifferenza	Assenza di significativa correlazione tra obiettivi del Piano e le azioni della variante, o modesti livelli di incoerenza
		-	Parziale incoerenza	Contrapposizione tra obiettivi del Piano e obiettivi degli strumenti esaminati
		- -	Incoerenza	
Obiettivi del Piano		Livello di coerenza/obiettivi specifici del Piano		
PT1.1	Valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socio-economiche dei sistemi locali	0		
PT1.2	Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale	0		
PT1.3	Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori	0		
PT1.4	Tutela e riqualificazione dell'immagine identitaria del paesaggio	0		
PT1.5	Riqualificazione del contesto urbano e periurbano	0		
PT1.6	Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali	0		
PT1.7	Salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali	0		
PT1.8	Rivitalizzazione della montagna e della collina	0		
PT1.9	Recupero e risanamento delle aree degradate	0		
PT2.1	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: acqua	+	Riduzione dei consumi dovuti alle riduzione delle potenzialità edificatorie del vigente PRG	
PT2.2	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: aria	+	Riduzione delle potenziali emissioni dovute alle riduzione delle potenzialità edificatorie del vigente PRG	
PT2.3	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo e sottosuolo	++	Riduzione delle aree destinate a nuove edificazioni	
PT2.4	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale	0		
PT2.5	Promozione di un sistema energetico efficiente	0		
PT2.6	Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali	0		
PT2.7	Contenimento della produzione e ottimizzazione del sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti	0		

PT3.1	Riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e delle relative infrastrutture	0	
PT3.2	Riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica	0	
PT3.3	Sviluppo equilibrato della rete telematica	0	
PT4.1	Promozione selettiva delle attività di ricerca, trasferimento tecnologico, servizi per le imprese e formazione specialistica	0	
PT4.2	Promozione dei sistemi produttivi locali agricoli e agro-industriali	0	
PT4.3	Promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali	0	
PT4.4	Riqualificazione e sviluppo selettivo delle attività terziarie	0	
PT4.5	Promozione delle reti e dei circuiti turistici	0	
PT5.1	Promozione di un processo di governance territoriale e promozione della progettualità integrata sovracomunale	0	
PT5.2	Organizzazione ottimale dei servizi collettivi sul territorio	0	

VERIFICA DELLA COERENZA CON IL PPR APPROVATO

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.1 (NUOVA AREA C)

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.2 (STRALCIO PARZIALE AREE EDIFICABILI)

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.3 (STRALCIO PARZIALE AREA PER SERVIZI PUBBLICI)

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.4 (MODIFICA AREE PER SERVIZI PUBBLICI)

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.5 (PARZIALE INCREMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIE SENZA MODIFICHE PLANIMETRICHE)

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.6 (STRALCIO AREA DI NUOVO IMPIANTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA)

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.7 (PREVISIONE DI NUOVA VIABILITA' PUBBLICA ALL'INTERNO DI UN AMBITO DI TRASFORMAZIONE)

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.1 (NUOVA AREA C di COMPLETAMENTO)

AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO N.2 (STRALCIO PARZIALE AREE EDIFICABILI)