

# **COMUNE DI MONCALVO**

## Provincia di Asti

# P.R.G.

# VARIANTE GENERALE N. 1/2012

Progetto Definitivo

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

 il progettista:
 arch Marta Colombo

 il geologo incaricato:
 dott. Michele Actis-Giorgetto

 il Sindaco:
 Aldo Fara

 il Segretario Comunale:
 Rita Aiello

 Il Tecnico Responsabile del procedimento:
 Mario Ferraris

Allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. del

## **INDICE**

1	CONT	ENUTI GENERALI	3
	1.1	RIFERIMENTI NORMATIVI e ITER della Variante	3
	1.2	IL CONTESTO NORMATIVO E PROGRAMMATICO	4
	1.3	OBIETTIVI E FINALITA' DEL PROGETTO URBANISTICO GENERALE COMUNALE	5
2	ANAL	ISI DELLO STATO DI FATTO	7
	2.1	ELEMENTI CARATTERIZZANTI	7
	conse	rvativo	7
	2.2	IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E ISTITUZIONALE	7
	2.3	L'ASSETTO DEMOGRAFICO E OCCUPAZIONALE	8
	2.4	IL PATRIMONIO EDILIZIO E IL SISTEMA DEI SERVIZI	11
3	. IL P	ROGETTO DI P.R.G.	12
	3.1 POSSI	IL PERCORSO di FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE E LE ALTERNATIVE	12
	3.2	LE AZIONI PREVISTE DAL PIANO PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI	
	3.3	LA CAPACITA' INSEDIATIVA ESPRESSA DAL PIANO	16
	3.4	LA STRUTTURA DEL PIANO	17
	3.5	LA DOTAZIONE DI SERVIZI	18
	3.6	LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE	19
	3.7	LA COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	24
	3.8	L'ADEGUAMENTO AL PAI	25
	3.9	LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI	25
	3.10	LE TABELLE QUANTITATIVE	26

## 1. CONTENUTI GENERALI

#### 1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI e ITER della Variante

Il Comune di Moncalvo (AT) è dotato di un PRGC approvato con D.G.R. 29/11/1999 n. 52-28818.

Successivamente sono state adottate otto varianti parziali ai sensi del comma 7, art 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.:

- 1. VARIANTE PARZIALE C.C. N. 28 del 12/09/2001 Con questa variante l'area denominata PEC.4 viene suddivisa in 3 aree omogenee di cui una edificata e 2 libere; le due aree libere vengono assoggettate a due PEC distinti (N. 4.1 e N. 4.2) e l'area edificata è assoggettata alla normativa delle C1.2
- 2. VARIANTE PARZIALE C.C. N. 18 del 15/04/2002 Si prevede inserimento nuova area produttiva denominata D4.2 in ampliamento all'area produttiva D1 di via Piacenza. Sono modificate le NTA per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione tipo B. Viene effettuato l'adequamento delle NTA alla LR 28/99.
- 3. VARIANTE PARZIALE C.C. N 20 del 15 aprile 2002 con la quale si rettifica il tracciato della strada provinciale n. 30 su progetto della Provincia di Asti
- 4. VARIANTE PARZIALE C.C. N 44 del 22 agosto 2002 con la quale viene ampliata l'area destinata ad attività produttive con conseguente adeguamento delle N.T.A.
- 5. VARIANTE PARZIALE C.C. N 15 del 8 maggio 2003 Con questa variante viene individuata una nuova area a destinazione produttiva in strada Frinco, denominata D3.3, da assoggettare a PEC. E' inoltre previsto l'inserimento in zona propria di una attività produttiva esistente in località Tiro a Segno (area normativa D2) e la rilocalizzazione di una parte di area per servizi (ex PTOP del Bersaglio).
- 6. VARIANTE PARZIALE C.C. N. 21 del 27 settembre 2007. Con questa variante vengono rilocalizzate, nell'ambito delle stesse area normative (D4.1; D2, PV strada Frinco), al fine di migliorare la funzionalità dei servizi stessi, superfici a servizi destinate a parcheggio e viabilità. Viene inoltre ampliata l'area normativa esistente destinata ad attività estrattive in località Gessi. Infine viene ridisegnata, a parità di superfici e senza incrementi di capacità edificatoria, l'area edificabile residenziale in Zona normativa "C3" area n. 3.
- 7. VARIANTE PARZIALE C.C. N. 6 del 6 marzo 2008 con la quale il P.R.G.C. Tale variante interessa esclusivamente l'adeguamento del P.R.G.C. alle prescrizioni e agli indirizzi della vigente normativa commerciale (L.R. 12 novembre 1999 n. 28 e Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831).
- 8. VARIANTE PARZIALE –C.C. n. 34 del 24/09/2009. Con questa variante viene individuata un'area da destinare a edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, cambiando destinazione urbanistica all'area normativa C3-19 attualmente destinata a Caserma dei Carabinieri (funzione non più necessaria poiché già presente e collocata in un sito idoneo). Al fine di reperire la capacità edificatoria necessaria senza incrementare la capacità virtuale del PRG, è stata ridotta la capacità insediativa del P.P. 5 del Villaggio Aleramo (Piano Particolareggiato non più vigente).
- 9. VARIANTE PARZIALE 1/2011 adozione delibera CC n. 8 del 30/04/2011. Questa variante anticipa alcune previsioni della variante generale in corso di definizione, al fine di ottimizzare l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, coerentemente con i contenuti della variante generale. Comprende l'inserimento di una nuova area a servizi di interesse comune in località Santa Maria e la contestuale eliminazione della previsione di un'area con analoga destinazione in località San Rocco; la modifica del perimetro dell'area residenziale denominata PP.6 in località Stazione e la variazione della normativa tecnica inerente le modalità attuative dell'area B3 casa di riposo Gavello.

Trascorsi oltre dieci anni dall'adozione del piano si è resa necessaria una revisione generale dello stesso per una più concreta rispondenza a nuove ed ampliate esigenze costruttive e per un adeguamento alle modificate norme di pianificazione e tutela ambientale.

In data 28 aprile 2012 con delibera CC n. 9, è stato adottato il progetto preliminare della Variante Generale al PRGC n. 1/2012.

La delibera comprensiva degli allegati e del rapporto ambientale è stata pubblicata dal 14 giugno al 15 luglio 2012.

Sono pervenute 15 osservazioni, comprese quelle dell'Ufficio tecnico Comunale (finalizzata alla correzione di alcuni errori materiali riscontrati sugli elaborati del progetto preliminare e all'inserimento di alcune precisazioni nell'articolato delle norme tecniche al fine di una attuazione e gestione più efficiente dello strumento urbanistico), e della Provincia di Asti, presentate il 12/09/2013 in sede di pronunciamento di compatibilità della Variante al PTCP.

Le osservazioni presentate dai Soggetti con competenze ambientali (SCA) al Rapporto ambientale Preliminare, vengono illustrate sul Rapporto ambientale Definitivo.

L'Amministrazione ha deciso di contro dedurre anche alle osservazioni pervenute al di fuori dei periodi minimi prescritti dalla LR 56/77 e s.m.i..

Nel successivi capitoli 3.8, 3.9 e 3.10 sono illustrate puntualmente le osservazioni pervenute, le relative controdeduzioni e le modifiche apportate agli elaborati del progetto definitivo a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni.

In data con delibera C.C. n. sono stati approvati i "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni al dettaglio in sede fissa".

In data con delibera C.C. n. è stato approvato il "Progetto unitario di coordinamento" per l'Addensamento Extra Urbano Arteriale di tipo A.5 denominato "Valle san Giovanni".

## 1.2 IL CONTESTO NORMATIVO E PROGRAMMATICO

Le politiche comunitarie hanno individuato il tema dello spazio rurale e della sua valorizzazione come riserva di valori e di opportunità per l'intera comunità europea: le aree rurali vengono sottratte dagli ambiti della marginalità e dello svantaggio per diventare protagoniste di un nuovo modello di sviluppo economico e sociale.

In Italia i grandi progressi degli strumenti normativi e di programmazione che riguardano l'agricoltura e le aree rurali (montane e collinari) sono stati fatti negli anni '90 a partire dalla L. 142/90, poi con la L. 97/94 sulla Montagna e la legge di Orientamento sull'Agricoltura del 2001 che ha completamente rinnovato il settore offrendo numerose e differenziate opportunità di sviluppo e di crescita.

Il Piemonte nel 2000 si dotava di una legge dedicata ai territori collinari: la LR n. 16/2000 - *provvedimenti per la tutela e lo sviluppo dei territori e dell'economia collinare*, con cui venivano istituite le Comunità Collinari quali forme associative di Enti Locali.

L'importanza di questa legge sta nell'aver puntato sull'associazionismo delle istituzioni territoriali (sulla scorta dell'esperienza delle comunità montane) per affrontare, secondo la logica della concertazione, i temi dello sviluppo locale, legandoli a quelli irrinunciabili della salvaguardia e della valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio e dei prodotti locali.

Inoltre la programmazione dei fondi europei aveva già innescato in questi territori esperienze interessanti di programmazione integrata (LEADER e Gruppi di Azione Locale) che hanno contributo a creare un sistema di relazioni tra gli attori pubblici e privati presenti sul territorio.

A seguito della modificazione del quadro normativo nazionale, la Regione, con LR n. 11 del 28 settembre 2012 - Disposizioni organiche in materia di enti locali ha abrogato la legge 16/2000, ma ha ribadito il principio dell'associazionismo degli enti locali strutturato sulla base della suddivisione del territorio in ambiti omogenei: area montana, area collinare, area di pianura. L'obbligo dell'esercizio associato di funzioni e servizi viene comunque definito a livello statale

La programmazione 2014-2020 di nuovo mette l'accento sulle aree marginali (le cosiddette aree interne), integrando obiettivi di sviluppo sostenibile, tutela dell'ambiente, sicurezza del territorio e promozione dell'occupazione.

## 1.3 OBIETTIVI E FINALITA' DEL PROGETTO URBANISTICO GENERALE COMUNALE

- a) Agevolare la crescita di competitività del sistema economico locale;
- b) migliorare la qualità della vita dei residenti,
- c) migliorare la sicurezza idrogeologica del territorio,
- d) tutelare e valorizzare il paesaggio collinare quale risorsa ambientale e economica di grande importanza
- e) migliorare e semplificare l'impianto normativo del PRG ai fini di una attuazione più efficace

Questi gli **indirizzi strategici espressi dalla comunità locale** attraverso la sua Amministrazione.

Il Piano regolatore Generale Comunale è uno degli strumenti messi in campo dalla amministrazione comunale per il perseguimento dei suddetti indirizzi strategici.

A partire dalle linee strategiche sono stati esplicitati gli obiettivi del P.R.G., per il raggiungimento dei quali, a seguito di una fase di analisi, sono individuate le azioni possibili, quindi le prescrizioni normative che le disciplinano e infine il dimensionamento delle trasformazioni indotte.

Questi gli obiettivi del P.R.G., sui quali sono stati organizzati il quadro conoscitivo e l'impianto normativo:

Perseguire una elevata qualità dell'ambiente urbano storico e del paesaggio agrario, intesa come componente essenziale di un modello di sviluppo locale che integra la tradizionale vocazione agricola ad una non marginale presenza di commercio e produzione. Tale modello ha uno dei suoi punti di maggior forza proprio nell'offerta territoriale legata al turismo rurale, culturale, escursionistico e gastronomico. Contribuiscono al perseguimento di questo obiettivo le prescrizioni estetiche – tipologiche contenute nelle NTA e gli indici e i parametri edilizi-urbanistici definiti per ciascuna area normativa.

Migliorare le condizioni di sicurezza del territorio, individuando con precisione i fattori principali del rischio geomorfologico e idrogeologico e regolamentando di conseguenza l'attività edificatoria individuando ambiti di tutela ambientale. Il PRG è stato costruito in totale coerenza e integrazione con gli esiti degli studi geologici – tecnici in adeguamento al PAI: le NTA e le tavole di progetto integrano in modo puntuale per ciascuna area normativa, le norme geologiche di uso dei suoli.

*Migliorare l'offerta commerciale e turistico – ricettiva*, per assicurare una adeguata rete di appoggio al *turismo diffuso* che la Provincia di Asti individua come risorsa potenziale di queste zone e le comunità locali assumono come punto di forza del modello di sviluppo e consolidare il ruolo di polo di servizi che Moncalvo già ricopre per il territorio circostante.

Rafforzare il sistema dei servizi di interesse sovracomunale e promuoverne la gestione associata per offrire una migliore qualità della vita a chi già risiede e consolidare il ruolo di polo di servizi che Moncalvo già ricopre per il territorio circostante.

*Rinnovare il sistema attuativo del PRGC vigente*, prevedendo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi più moderni, allo scopo di sbloccare capacità edificatoria virtuale, rimasta inutilizzata per decenni, e garantire la realizzazione dei servizi che costituiscono la città pubblica.

*Migliorare la viabilità locale* allo scopo di ottimizzare l'accessibilità ai servizi e minimizzare le ricadute negative del traffico di attraversamento.

Tenuto conto degli obiettivi assunti dalla Amministrazione e sopra descritti, il P.R.G., a seguito di una fase di analisi che ha portato alla individuazione delle azioni possibili per il conseguimento dei suddetti obiettivi, ha definito le prescrizioni normative atte a disciplinare le attività ammesse.

Successivamente, sulla base dei parametri, degli indici e degli standards imposti dalla normativa urbanistica e/o costruiti secondo le regole dettate dalla stessa normativa, il Piano Regolatore ha dimensionato l'incremento sostenibile della popolazione in rapporto ad una adeguata dotazione di servizi.

## 2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

## 2.1 ELEMENTI CARATTERIZZANTI

Moncalvo ha un territorio interamente e tipicamente collinare, che si estende per 17,66 chilometri quadrati nella parte nord orientale della provincia di Asti, al confine con quella di Alessandria, con la quale esistono da tempo relazioni consolidate e condivisione di servizi (vedi acquedotto del Monferrato).

E' una *Città* (Moncalvo è stata decorata con il titolo di Città nel 1705 dal Duca Ferdinando di Mantova) di grande importanza storica: il centro conserva la caratterizzazione medioevale, con le strade strette e tortuose, che convergono nella piazza principale su cui si affacciano edifici di grande interesse architettonico ed importanza sociale, come la (ex) Sinagoga ed il teatro.

La città è stata sede, fino al 1939, di una fiorente comunità ebraica. Oggi sono visibili solo pochi resti del ghetto, che era situato tra le vie General Montanari e IV Marzo e la facciata della sinagoga su in piazza Carlo Alberto. Moncalvo costituisce l'unico caso in Italia in cui sulla Piazza principale si affaccia una Sinagoga e non una Chiesa. Con l'estinzione della Comunità ebraica l'edificio fu ceduto ed è attualmente usato come deposito. Rimane integro l'affascinante antico cimitero, posto nel verde di in una collina antistante Moncalvo, sulla via per Alessandria, attualmente oggetto di intervento conservativo.

Moncalvo è passata, nel corso della seconda metà del secolo scorso, da una economia prevalentemente agricola ad una economia mista, in cui si sono sviluppate attività legate alla viticoltura e alla produzione di macchinari agricoli, insieme al settore della plastica e dei servizi del terziario, con la progressiva crescita del settore turistico, soprattutto legato alla eno-gastronomia, che è divenuto uno degli elementi trainanti dell'economia locale.

Il comune è collegato dalla linea ferroviaria Asti Mortara con una stazione dedicata che dista circa 2 km (direzione nord) dal centro storico, nella località denominata appunto Stazione. E' inoltre attivo un servizio di autobus di linea che collega Moncalvo con Asti, Altavilla Monferrato e Casale Monferrato con corse quotidiane.

Il comune è attraversato in direzione nord - sud dalla strada statale SS.457 Asti-Casale, che lambisce il centro storico, e in direzione est - ovest dalle strade provinciali 30, 31 e 16.

## 2.2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E ISTITUZIONALE

Nonostante recentissimi flebili segnali positivi (in controtendenza con la crisi globale) del settore agricolo, i passati decenni di trend negativo, spopolamento e progressiva marginalizzazione, hanno indotto in questi luoghi, fenomeni collaterali di trasformazione della società e del territorio che hanno cambiato in modo radicale questi luoghi e che vale la pena di indicare.

#### Insediamenti produttivi.

Nel tentativo di sostituire il settore agricolo in crisi con altri sistemi produttivi-sociali e perseguire l'innalzamento dei livelli di reddito e di qualità della vita, sono nati i numerosi insediamenti produttivi artigianali di fondovalle la cui crescita, peraltro limitata, non si è sempre accompagnata ad una adeguata qualità dell'accessibilità, dei servizi annessi e dei manufatti edilizi.

#### Degrado e crescente pericolosità geomorfologia del territorio.

L'abbandono dell'attività agricola di coltivazione dei fondi e la sostanziale diminuzione degli abitanti ha prodotto il conseguente degrado del territorio e la sua progressiva rinaturalizzazione spontanea e incontrollata, facilitando e accelerando i fenomeni di pericolosità geomorfologia propri di queste zone.

#### Abbandono del patrimonio edilizio rurale storico.

Gli edifici storici destinati alla residenza rurale e alla attività agricola sono stati abbandonati o hanno comunque perso la funzionalità originale che era legata alle modalità produttive dell'agricoltura tradizionale. Inoltre i costi elevati per l'adeguamento funzionale degli edifici tradizionali e una scarsa cultura della conservazione delle architetture storiche, hanno contribuito in alcuni casi alla compromissione dei caratteri tipologici e costruttivi tipici, impoverendo un patrimonio storico artistico di grande valore.

Modificazione della composizione del sistema insediativo residenziale che vede diminuire la densità abitativa e la crescita delle abitazioni temporanee: molti emigrati nelle aree urbane, hanno mantenuto la loro originaria abitazione nel paese continuando ad usufruirne nel fine settimana e nelle vacanze estive. Tuttavia questa tendenza è stata modificata dalla crisi economica degli ultimi anni, che ha penalizzato proprio la produzione industriale e le aree urbane.

Tra le cause principali dell'abbandono e della difficoltà di ripresa sono, oltre alla bassa redditività di aziende agricole troppo frammentate, l'inadeguatezza della rete viaria e ferroviaria, che rende questo territorio marginale rispetto alle grandi vie di comunicazione, e la carenza dei servizi alla persona.

Tuttavia Moncalvo ha ricoperto nella storia e ricopre tuttora un ruolo di riferimento per un territorio più vasto, soprattutto nella offerta di servizi. Moncalvo è stato *capoluogo* della Comunità collinare Colli Divini e adesso è capofila della unione di comuni che eroga servizi in forma associata.

Nonostante una buona offerta commerciale e una consistente dotazione di impianti e aree per attività produttiveartigianale, il territorio continua comunque ad esprimere l'antica vocazione agricola, sì in declino, ma suscettibile di una forte ripresa legata alla crescita del turismo rurale: infatti il binomio agricoltura-turismo si prospetta come fondamentale per la rivitalizzazione umana ed economica di questi luoghi.

Il P.R.G. di Moncalvo coerentemente con gli altri gli strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale (Piani Territoriale Provinciale, PTR, PPR, ..) individuano nello sviluppo di attività agricole specializzate e di pregio (vitivinicoltura e tartufi in particolare), nel turismo naturalistico, rurale (ricettività agrituristica) e gastronomico, nella tutela e valorizzazione dei beni culturali, gli aspetti principali di questa rivitalizzazione.

Ugualmente importante ai fini dello sviluppo locale sono il rafforzamento e la crescita di una rete commerciale al dettaglio orientata alla vendita di prodotti alimentari di qualità, legati ad una produzione agricola locale attenta all'ambiente e alla genuinità del prodotto.

## 2.3 L'ASSETTO DEMOGRAFICO E OCCUPAZIONALE

Un dato importante per risalire alle tendenze evolutive di fondo è quello relativo alla distribuzione della popolazione per classi d'età.

L'anzianità di una popolazione, ed al contrario la sua giovinezza, forniscono importanti informazioni relativamente alle condizioni sociali ed economiche di quel gruppo di persone.

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Moncalvo, suddivisa per classi d'età, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2001.

Classi di età	Totale	% totale	% tot Italia
0-4	117	3,52%	4,59%
5-9	128	3,86%	4,70%
10-14	130	3,92%	4,92%
15-19	128	3,86%	5,20%
20-24	163	4,91%	6,01%

Classi di età	Totale	% totale	% tot Italia
25-29	205	6,17%	7,45%
30-39	486	14,64%	16,08%
40-54	697	20,99%	20,45%
55-59	193	5,81%	5,83%
60-64	218	6,57%	6,08%
65-69	231	6,96%	5,40%
> 70	624	18,80%	13,27%
Totale	3320	100,00%	100,00%

Composizione per età - Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2001

L'analisi dei profili della struttura demografica indica un comune dall'assetto demografico fortemente sbilanciata verso la popolazione anziana (18,8% di residenti con più di 70 anni, in confronto al 13,27% della media italiana).

Le classi di età fino a 39 anni risultano sistematicamente inferiori alla media nazionale. Il quadro complessivo caratterizza questa tipologia come appartenente a comuni con un'attività economica debole.

Nella tabella seguente è rappresentata l'evoluzione della popolazione di Moncalvo a partire dal 1861:

anno	residenti	variazione
1861	4.608	
1871	4.810	4,4%
1881	5.061	5,2%
1901	4.591	-9,3%
1911	4.299	-6,4%
1921	4.352	1,2%
1931	4.228	-2,8%
1936	3.960	-6,3%
1951	3.818	-3,6%
1961	3.889	1,9%
1971	3.901	0,3%
1981	3.755	-3,7%
1991	3.523	-6,2%
2001	3.320	-5,8%
2010	3.275	-1,4%

L'andamento demografico è coerente con la storia d'Italia a partire alla sua nascita, e in linea con l'evoluzione/involuzione dei territori rurali montani e collinari del nord Italia.

Lo spopolamento degli ultimi trenta anni risente della crisi del settore primario e del conseguente sfaldamento della società rurale.

## Il livello di istruzione

L'analisi del grado di istruzione viene giustificato dall' importanza che questo indicatore ha nel qualificare la popolazione di un comune ed il suo livello di sviluppo attuale e potenziale.

Più una popolazione presenta livelli di istruzione elevati maggiori sono le sue possibilità di migliorare le sue mansioni lavorative e conseguentemente i livelli di reddito.

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Moncalvo, suddivisa per titolo di studio, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2001

	Titolo di studio	totale	%totale	%Italia
1	Laurea	148	4,66%	7,51%
2	Diploma di scuola secondaria superiore	733	23,09%	25,85%
3	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	1068	33,64%	30,12%
4	Licenza di scuola elementare	943	29,70%	25,41%
5	Alfabeti privi di titoli di studio	254	8,00%	9,65%
6	Analfabeti	29	0,91%	1,45%
	Totale	3175	100,00%	100,00%

Livello di istruzione - Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT 2001

Dallo schema riportato risulta come caratteristica saliente una istruzione medio bassa. Prevalgono i titoli di studio elementari e medi mentre sia i laureati, sia i diplomati, sia gli analfabeti sono sotto la media nazionale.

## Figure professionali

L'analisi delle figure professionali è un dato di natura più strettamente socio economica che dà una indicazione di massima sulle tipologie occupazionali presenti nell'ambito comunale.

Infine verrà presentato il dato degli addetti e degli occupati per definire se esiste una popolazione fluttuante che giornalmente entra od esce dal territorio comunale per motivi professionali.

Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Moncalvo, suddivisa per figure professionali, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2001

	Professione	Totale	% totale	% Italia
1	Imprenditore e Libero professionista	93	6,98%	7,44%
2	Lavoratore in proprio	307	23,05%	16,13%
3	Socio di cooperativa	10	0,75%	1,41%
4	Coadiuvante familiare	70	5,26%	1,76%
5	Dipendente o in altra posizione subordinata	852	63,96%	73,26%
	Totale	1332	100,00%	100,00%

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2001

Risulta come caratteristica rilevante che il comune di Moncalvo è un centro orientato al lavoro in proprio; notevole anche, rispetto all'Italia, la quota dei coadiuvanti.

Si tratta di un comune dove prevale il lavoro artigianale o agricolo ed è invece minore la presenza dell'industria di grandi dimensioni.

Per quanto riguarda invece la mobilità lavorativa sul territorio si possono ottenere informazioni interessanti analizzando il dato relativo al numero degli occupati e degli addetti rilevati nel comune.

Confrontando i dati Istat relativi al censimento 2001, si può rilevare che il numero degli occupati, pari a 1.332 unità, risulta maggiore rispetto al numero degli addetti, che risulta essere di 1.010 unità.

Questo raffronto rileva un saldo negativo di 322 persone che giornalmente si recano fuori dal territorio comunale di Moncalvo per svolgere la loro professione, segnalando quindi l'esistenza di un fenomeno di pendolarismo verso l'esterno, pari a circa il 14% del totale, e facendone dedurre quindi che per queste persone il comune svolge una funzione prettamente residenziale.

#### 2.4 IL PATRIMONIO EDILIZIO E IL SISTEMA DEI SERVIZI

### La residenza

Il sistema insediativo esistente è ancora quello storico (perlomeno nella sua struttura principale), obbligato sia dalle caratteristiche orografica del territorio, sia dall'attività agricola esercitata in loco nel corso dei secoli, che preservava assolutamente dall'edificazione quei terreni maggiormente idonei alla coltivazione *relegando* le costruzioni sulle sommità delle colline.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive storiche degli edifici rispondono alle esigenze della attività agricola e alla necessità di utilizzare i materiali costruttivi locali quali il laterizio.

Il patrimonio edilizio storico del comune è di grande bellezza e valore architettonico –artistico e gli ambienti urbani sono spesso straordinariamente suggestivi, oggi visitati da turisti sempre più numerosi.

Naturalmente sono evidenti, sia nel centro storico che nelle aree adiacenti, alcuni interventi edilizi successivi, su edifici anche architettonicamente interessanti, in contrasto con l'impianto originario e le caratteristiche architettoniche storiche degli edifici su cui insistono.

Altrettanto evidenti sono alcune nuove costruzioni risalenti prevalentemente agli anni '70 e '80, che utilizzano copiosamente la tecnologia del cemento armato per aggirare i vincoli posti dalla morfologia e dalla natura del terreno, con impatti negativi sul paesaggio e sulla sicurezza del territorio.

Dalla lettura dei dati del censimento si desume un aumento delle abitazioni non occupate e un rapporto tra occupanti e stanze occupate (o superficie dell'abitazione) in notevole crescita. Questo dipende da un insieme di fattori: l'abbandono dei territori rurali, la presenza di nuclei famigliari sempre meno numerosi, una maggiore disponibilità di risorse economiche, diverse esigenze rispetto alla qualità degli spazi domestici.

## <u>I servizi</u>

Moncalvo costituisce un polo di riferimento per i comuni della comunità collinare e non solo, sia per quanto riguarda le attrezzature scolastiche, che per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune e sportive. Questo contribuisce a rendere più che soddisfacente il sistema dei servizi per le esigenze del Comune.

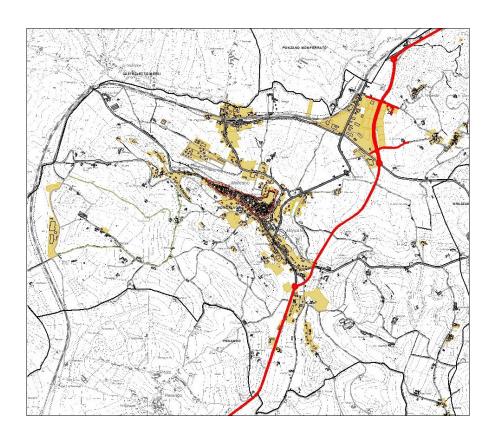
## 3. IL PROGETTO DI P.R.G.

### 3.1 IL PERCORSO di FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE E LE ALTERNATIVE POSSIBILI

Definiti gli obiettivi del nuovo progetto urbanistico (vedi cap. 1.3), sono state esplorate diverse soluzioni possibili ovvero diverse modalità di perseguimento degli obiettivi prefissati attraverso l'insieme normativo della variante.

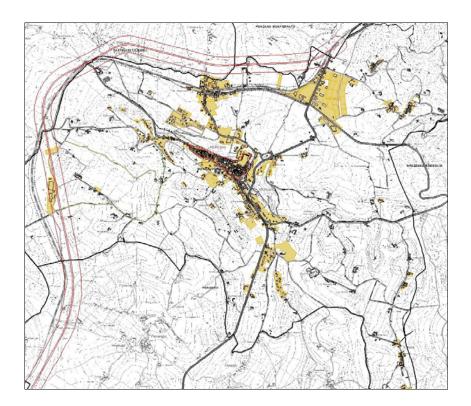
Di seguito viene descritto il percorso di formazione della variante e le principali scelte che hanno contribuito a delineare la forma finale del progetto urbanistico.

- 1. Innanzitutto è stata valutata la possibilità di mantenere la struttura normativa del PRG vigente e perseguire gli obiettivi mediante una variante strutturale mirata a risolvere alcuni problemi specifici, ricorrendo alla procedura introdotta dalla LR 1/2007 per le varianti strutturali: questa scelta comportava una procedura in capo al Comune stesso e quindi con tempi più certi, ma non permetteva la costruzione di un nuovo progetto urbanistico indebolendo notevolmente l'intero sistema degli obiettivi. Questa opzione permetteva di mantenere invariate le previsioni quantitative del PRGC ovvero un incremento di 156 ha dell'urbanizzato totale e 5.570 abitanti teorici aggiuntivi. Comunque, all'avvio della variante, la legge 1/2007 era entrata in vigore da poco e c'erano ancora incertezze e diffidenze verso la nuova procedura, sia da parte dei Comuni che da parte degli istruttori della Regione e delle Province. In conclusione la soluzione di una variante strutturale limitata ad alcuni temi specifici e che lasciasse di fatto inalterato l'impianto normativo del PRGC veniva esclusa.
- 2. Una volta deciso di optare per una variante generale, l'Amministrazione doveva scegliere se disegnare il nuovo assetto territoriale in funzione della viabilità sovra comunale Asti-Casale in corso di progettazione da parte della Regione Piemonte, oppure opporsi alla realizzazione del progetto, per il tratto che interessa il comune di Moncalvo, e proporre una diversa soluzione all'interno del progetto urbanistico. Come si vede nella figura seguente, il progetto regionale appare decisamente impattante dal punto di vista paesaggistico, andando ad interessare con tratti in viadotto e in rilevato tutto il territorio a nord del concentrico:



Ciononostante i problemi indotti dal traffico di attraversamento sono evidenti come anche l'inadeguatezza della strada ex SS 457 per il passaggio dei mezzi pesanti; inoltre l'area industriale e commerciale di valle San Giovanni sarebbe servita da una viabilità adeguata e potrebbe essere quindi ulteriormente potenziata. Evidentemente questa ipotesi, allontanando dal centro abitato il traffico pesante e di attraversamento, agevola azioni di riqualificazione dei percorsi e degli spazi pubblici urbani.

3. Tuttavia l'impatto sul paesaggio viene ritenuto insostenibile e in evidente contrasto i principali obiettivi della variante: viene quindi valutata la possibilità di rifiutare il nuovo tracciato viario (esclusivamente per il tratto che interessa il territorio di Moncalvo) e riproporre il vecchio progetto della provincia di Asti che risolveva il problema del traffico pesante e di attraversamento con un percorso meno impattante dal punto di vista ambientale-paesaggistico, sfruttando il corridoio infrastrutturale esistente della ferrovia (vedi immagine successiva)

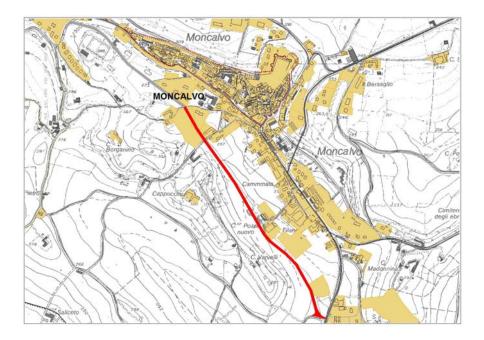


E' chiaro che il piano regolatore comunale non ha competenze sulla viabilità di interesse regionale, ma esprime comunque un progetto di sviluppo del territorio con cui gli enti sovra ordinati si confrontano per definire la propria programmazione. Quindi l'amministrazione comunale ha ottenuto lo stralcio delle nuove previsioni di viabilità regionale sul territorio di Moncalvo, riproponendo, all'interno degli elaborati illustrativi della variante, il vecchio progetto viario.

Anche l'area produttiva di Valle san Giovanni viene ridotta.

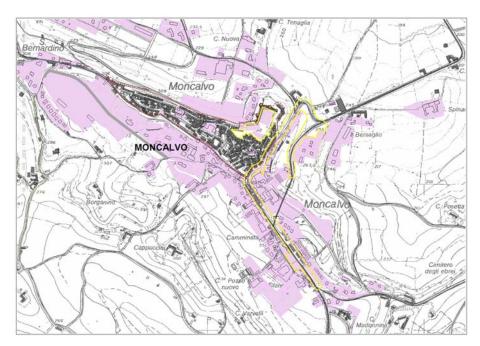
4. Il progetto di variante a questo punto scende di scala e affronta le scelte più puntuali sulla localizzazione delle aree di completamento residenziale e sulla regolamentazione delle trasformazioni nelle aree produttive.

La zona idonea ad ospitare interventi di completamento residenziale è senz'altro quella sud, anche per favorire la riqualificazione dell'edificato esistente. Viene valutata l'opzione di mantenere la viabilità di progetto indicata dal PRG vigente a sud del concentrico (indicata nella immagine successiva) che ha lo scopo principale di servire direttamente l'area sportiva e dei servizi scolastici e sanitari dalla direzione sud:



Tuttavia la realizzazione della nuova strada pone evidenti problemi di costi economici ed ambientali (attraversamento di aree a rischio idrogeologico, vaste porzioni di terreno intercluso, ...) che vengono valutati e la variante propone l'eliminazione del tracciato viario in progetto e la soluzione dei problemi di accessibilità mediante interventi puntuali di miglioramento della viabilità esistente.

Nello scenario finale la variante affronta i problemi di accessibilità e di riqualificazione proponendo un piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato alla riqualificazione della viabilità di accesso al centro storico e alla zona dei servizi (vedi in giallo nella immagine successiva).



Anche il sistema delle aree produttive viene rivisto, riducendone l'impatto sia in termini di superficie territoriale occupata, che in termini di quantità e qualità dei volumi edificabili.

Infine gli esiti della VAS, che procedeva in affiancamento al progetto urbanistico, hanno contribuito in maniera decisiva alla stesura finale della normativa tecnica.

### 3.2 LE AZIONI PREVISTE DAL PIANO PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI

Di seguito si riprendono gli obietti del P.R.G. delineando le azioni previste per il conseguimento degli stessi.

1. Perseguire una elevata qualità dell'ambiente urbano storico e del paesaggio agrario, intesa come componente essenziale di un modello di sviluppo locale che integra la tradizionale vocazione agricola ad una non marginale presenza di commercio e produzione. Tale modello ha uno dei suoi punti di maggior forza proprio nell'offerta territoriale legata al turismo rurale, culturale, escursionistico e gastronomico.

#### Azioni:

- 1.1 Mantenimento e consolidamento dell'impianto normativo che regolamenta l'attività edilizia nel centro storico e sugli edifici di interesse storico e architettonico individuati dal Piano
- 1.2 Riduzione della superficie delle aree a destinazione produttiva di nuovo impianto in Valle San Giovanni e C.na Nuova;
- 1.3 Integrazione della normativa tecnica delle aree a destinazione agricola con prescrizioni a tutela del paesaggio e della qualità architettonica
- 2. *Migliorare le condizioni di sicurezza del territorio*, individuando con precisione i fattori principali del rischio geomorfologico e idrogeologico e regolamentando di conseguenza l'attività edificatoria individuando ambiti di tutela ambientale.

#### Azioni:

- 2.1 Revisione delle aree di piano alla luce delle indagini geologiche e idrogeologiche con eventuali consequenti ridimensionamenti delle superfici territoriali e degli indici edificatori
- 2.2 studio idrogeologico-idraulico dell'area di Valle San giovanni e progetto di sistemazione idraulica
- 3. *Migliorare l'offerta commerciale e turistico ricettiva*, per assicurare una adeguata rete di appoggio al *turismo diffuso* che la Provincia di Asti individua come risorsa potenziale di queste zone e le comunità locali assumono come punto di forza del modello di sviluppo e consolidare il ruolo di polo di servizi che Moncalvo già ricopre per il territorio circostante

#### Azioni:

- 3.1 Adeguamento del PRGC alla normativa commerciale vigente
- 3.2 Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali in coerenza con il progetto urbanistico
- 3.3 individuazione di aree a destinazione turistico ricettive;
- 3.4 inserire nelle NTA la possibilità di insediare B&B in tutte le aree normative (con la sola esclusione delle aree produttive)
- 4. Rafforzare il sistema dei servizi di interesse sovracomunale e promuoverne la gestione associata per mezzo della Comunità Collinare, per offrire una migliore qualità della vita a chi già risiede e consolidare il ruolo di polo di servizi che Moncalvo già ricopre per il territorio circostante.

#### Azioni:

- 4.1 riordino e potenziamento dell'area a servizi di interesse sovracomunale
- 4.2 riordino infrastrutturale. Individuazione di nuova viabilità e aree di sosta per facilitare l'accesso al complesso scolastico

5. *Rinnovare il sistema attuativo del PRGC vigente*, prevedendo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi più moderni, allo scopo di sbloccare capacità edificatoria virtuale, rimasta inutilizzata per decenni, e garantire la realizzazione dei servizi che costituiscono la città pubblica.

#### Azioni:

- 5.1 Ridimensionamento del carico urbanistico sulle aree di espansione attualmente soggette a P.P. di iniziativa pubblica e verifica del fabbisogno pregresso di standards a servizi
- 5.2 Individuazione di piccoli lotti di completamento residenziale a bassa densità
- 5.3 Sostituire i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica con i Piani esecutivi di libera iniziativa nel sistema attuativo delle aree di nuovo impianto
- 6. Razionalizzare il sistema localizzativo e normativo relativo alle aree per attività artigianali e produttive allo scopo di rendere maggiormente competitiva (dal punto di vista qualitativo) l'attuale offerta di aree su un territorio più vasto.

#### Azioni:

- 6.1 Riduzione dell'area produttiva in località Valle San Giovanni
- 6.2 eliminazione dell'area produttiva D3
- 6.4 ipotesi di recupero del complesso architettonico della Filanda per destinazioni miste all'interno di un'area di espansione urbana a ridosso ed a completamento della città esistente
- 7. *Migliorare la viabilità locale* allo scopo di ottimizzare l'accessibilità ai servizi e minimizzare le ricadute negative del traffico di attraversamento.

#### Azioni:

- 7.1 nuova viabilità di accesso all'area a servizi di interesse sovracomunale
- 7.2 confermare la previsione di nuova viabilità sovracomunale in progetto (competenza Regione Piemonte)
- 8. *Sostenere l'innovazione dell'agricoltura* e delle attività ad essa connesse, nella direzione di una crescente diversificazione del reddito agricolo, secondo le finalità della legge di Orientamento sull'agricoltura.

#### Azioni

8.1 adeguamento delle NTA riguardanti le aree agricole agli indirizzi della Legge di orientamento sull'agricoltura del 2001

## 3.3 LA CAPACITA' INSEDIATIVA ESPRESSA DAL PIANO

La capacità insediativa residenziale del Comune di Moncalvo è quantificata sulla base delle risultanze del 14° censimento generale della popolazione e delle abitazioni e tenendo conto di un indice medio di occupazione delle abitazioni di 2,5 persone/abitazione, che corrisponde alla composizione media del nucleo famigliare riscontrato all'interno del comune.

La stima è stata realizzata sommando, per ciascun tipo di area normativa residenziale:

- il numero di abitanti attualmente residenti
- il numero di abitanti insediabili nelle aree normative dotate di indice di edificabilità (territoriale o fondiario)
- il numero di abitanti insediabili a seguito del recupero delle abitazioni non utilizzate
- il numero di abitanti insediabili a seguito del recupero di strutture ex agricole

Per il calcolo degli del numero di abitanti insediabili nelle aree dotate di indice, di cui al precedente punto 2.b), si assume il valore di 40 mg si Superficie Utile Lorda della costruzione per abitante (pari a 120 mc/ab).

### 3.4 LA STRUTTURA DEL PIANO

Il P.R.G. divide il territorio comunale in Aree Urbanistiche (A.U.) in funzione delle destinazioni d'uso prevalenti, esistenti e di progetto, del valore storico – architettonico degli insediamenti e del valore paesaggistico e ambientale delle aree non urbanizzate.

Le Aree Urbanistiche sono a loro volta suddivise in Aree Normative cui corrispondono le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ai sensi del D.M. 144/68. Le Aree normative di P.R.G. individuano porzioni di territorio all'interno delle quali vigono le medesime prescrizioni urbanistiche ed edilizie. A ciascuna area Normativa corrispondono, all'interno delle presenti N. di A., delle Schede Normative che riportano gli indici di edificabilità, le destinazioni principali e quelle secondarie, le modalità e i tipi di intervento ed eventuali note specifiche.

I vincoli e le fasce di rispetto rappresentati in cartografia si sovrappongono alle aree Normative integrandone i contenuti prescrittivi.

Le Aree Urbanistiche individuate e le tipologie di Aree Normative in esse contenute sono le sequenti:

	Area urbanistica A – Centro storico e Beni culturali				
ZTO		Area Normativa			
Α	A1	Centro storico individuato ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77.			
		Nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici civili o rurali e manufatti con le relative aree di pertinenza aventi valore storico e artistico, individuati ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 2)			
Α	A2	della L.R. 56/77			
Α	A3	Immobili aventi carattere di documento della civiltà industriale			
Α	A4	Aree di interesse paesistico - ambientale ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77			

	Area urbanistica B – Aree residenziali consolidate esterne al C.S.			
ZTO		Area Normativa		
В	B1	Aree edificate in tempi diversi, esterne al centro storico, a bassa densità edilizia, nelle quali è prevista la riqualificazione dell'esistente con saturazione degli indici fondiari, con IF=<0,15		
В	B2	Aree edificate in tempi diversi, esterne al centro storico, a bassa densità edilizia, nelle quali è prevista la riqualificazione dell'esistente con saturazione degli indici fondiari, con IF=<0,25		
В	В3	Aree edificate in tempi recenti, esterne al centro storico, con IF= < 0,35, nelle quali è prevista la riqualificazione dell'esistente con saturazione degli indici fondiari. Sono comprese le aree già assoggettate a S.U.E. in corso di attuazione.		
В	B4	Aree di riqualificazione con IF=< 0,75		

	Area urbanistica C – Aree residenziali di completamento e nuovo impianto			
ZTO		Area Normativa		
В	C1	Aree libere intercluse edificabili con titolo edilizio semplice o convenzionato.		
С	C2	Aree residenziali di nuovo impianto edificabili con S.U.E.		
В	C3	Aree edificate o in corso di edificazione destinate all'edilizia sociale		

	Area urbanistica D – Aree per attività produttive, commerciali e per il terziario				
ZTO		Area Normativa			
В	D1	Impianti artigianali esistenti in centro abitato e/o adiacenti ad aree residenziali			
В	D2	Impianti produttivi esistenti esterni al centro abitato			
D	D3	Aree a destinazione produttiva di completamento e nuovo impianto. Comprendono anche aree già assoggettate a S.U.E. in corso di attuazione.			
В	D4	Aree a destinazione mista artigianale e commerciale di completamento e riqualificazione			
		Aree a destinazione commerciale inserite all'interno di un addensamento extra urbano arteriale			
В	D5	A.5			

	Area urbanistica E – Aree agricole				
ZTO		Area Normativa			
Е	EA	Aree agricole produttive			
E	EB	Aree agricole boscate.			
E	ET	Aree agricole di tutela della produzione			
Ε	ES	Aree agricole di interesse scientifico			

		Area urbanistica V – Aree per attività private di interesse pubblico		
	Area Normativa			
F	VA	Aree o immobili destinati ad attività turistico/ricettive esistenti o in progetto.		

	Area urbanistica S – Aree a servizio pubblico esistenti e in progetto								
ZTO		Area Normativa							
F	SC Aree o immobili destinati all'istruzione:asili nido, scuole materne,scuole dell'obbligo								
F	Aree o immobili destinate ad attività di interesse comune: cultura, spettacolo, attività sociali, assistenziali, sanitarie, uffici pubblici, caserme, mercati su aree pubbliche.								
F	SSP	SSP Aree destinate ad attrezzature sportive, ricreative, parchi							
F	SP	SP Aree destinate a parcheggio pubblico							
F	SV	Aree destinate a verde pubblico, attrezzato e no							
F	SD Aree o attrezzature al servizio delle attività commerciali, produttive, direzionali								
F	ST								

## 3.5 LA DOTAZIONE DI SERVIZI

Il Progetto di Variante al P.R.G. individua, ai sensi della legislazione vigente e sulla base delle esigenze del Comune di Moncalvo e della Comunità Collinare Colli Divini, le aree destinate a soddisfare ed assicurare la dotazione di servizi sociali, attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono essere attuati secondo un progetto, anche di massima, esteso all'intera area normativa e le attrezzature che vi sono realizzate non consumano capacità edificatoria.

La dotazione minima di aree per le varie categorie di servizi, prevista per la formazione del P.R.G. e da osservare in sede di attuazione, è determinata secondo i disposti dell'art. 21 della legge regionale 56/77. La prescritta dotazione minima dovrà sempre essere verificata, secondo le sottoelencate tabelle:

## Per le destinazioni d'uso residenziali:

PER LA POPOLAZIONE RESIDENTE:						
aree per l'istruzione dell'obbligo SC:	5,00 mq. per abitante					
2. aree per attrezzature verdi, il gioco e lo sport SSP:	12,50 mq. per abitante					
3. aree per parcheggio pubblico e verde attrezzato SP - SV:	2,50 mq. per abitante					
4. aree per attrezzature comuni e sociali SI:	5,00 mq. per abitante					
TOTALE	25,00 mq. per abitante					

## Per le altre destinazioni d'uso :

PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE:	
aree per parcheggio, aree per centri e servizi sociali, mense e attrezza	ature varie, ecc <i>(di cui almeno la metà</i>
destinata a parcheggio ) SD	-
D1; D2; D4 (per gli interventi di riqualificazione dell'esistente)	10 % superficie fondiaria
D3	20 % superficie territoriale

PE	PER GLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI, COMMERCIALI E TURISTICO RICETTIVI.						
1.	1. aree per parcheggio 50% (40% nel C.S) della superficie utile lorda						
2.	2. aree a verde, per centri e servizi sociali ed						
	attrezzature varie	50% (40% nel C.S.) della superficie utile lorda					
	TOTALE	100% (80% nel C.S.) superficie utile lorda					

Il piano individua cartograficamente nelle tavole di progetto le aree destinate o da destinare a servizi pubblici.

Una quota parte delle aree a servizi pubblici non viene individuata cartograficamente ma è compresa nella perimetrazione delle singole Aree Normative e sarà definita, sulla base dei parametri e delle quantità previste nelle schede di zona, in fase di SUE o Permesso di costruire Convenzionata.

I servizi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 possono essere realizzati direttamente dall'amministrazione comunale o da altre amministrazioni pubbliche competenti o da privati, i quali operano in diritto di superficie e attraverso convenzioni che garantiscano l'uso pubblico delle attrezzature e ne definiscano le modalità di utilizzo.

La variante generale prevede la **reiterazione del vincolo a servizio** pubblico su alcune aree, per un totale di 6 500 mg.

La ragione e la necessità della reiterazione del vincolo deriva in parte dalla localizzazione strategica delle aree (vedi figura successiva) ed in parte dal fatto che alcune di esse assolvono già di fatto alla funzione di interesse pubblico pur non essendo ancora acquisite dal patrimonio comunale.

### 3.6 LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

### Premessa

Con la promulgazione del Decreto Legislativo 31/3/1998 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/1999 n. 28 recante il titolo "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31/3/1998, n. 114", l'intera materia commerciale, sia a livello nazionale che regionale, ha subito una notevole modificazione sotto il profilo strutturale e gestionale. La Regione Piemonte, in osservanza dei sopra citati provvedimenti ha inoltre adottato una specifica deliberazione, la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede

fissa", con cui sono stabiliti gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa e i criteri di programmazione urbanistica ai quali devono attenersi i vari livelli di governo regionale e locale.

L'art. 4 della citata legge regionale sul commercio prevede che i Comuni adeguino i propri strumenti urbanistici generali ed i regolamenti di polizia locale al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
- b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio in prossimità nei centri urbani, nei piccoli comuni, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
- c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;
- d) favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
- e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica dei diversi livelli di governo, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

#### Lo sviluppo della rete distributiva

Gli esercizi commerciali di Moncalvo, escludendo le farmacie e gli esercizi pubblici, in base ai dati aggiornati a aprile 2007 forniti dagli uffici comunali, nel complesso risultano essere pari a **85**, **di cui 53 non alimentari**, **19 alimentari** e **13 misti**, esercizi che trattano cioè indifferentemente prodotti alimentari e non alimentari.

In termini percentuali il 62,4% dei negozi è di tipo extra - alimentare, i negozi alimentari sono il 22,4% mentre i misti sono il 15,3%.

La superficie complessiva degli esercizi commerciali è pari a 7.565 mq, di cui 3.513 mq per gli esercizi non alimentari, 739 per quelli alimentari e 3.313 mq. per gli esercizi misti.

La suddivisione percentuale della superficie commerciale rispecchia solo in parte il dato relativo al numero di negozi, in quanto mentre agli extra alimentari compete la maggior parte della superficie con una percentuale del 46,4%, gli altri due dati risultano invece essere invertiti con il 9,8% per gli alimentari e il 43,8% per gli esercizi misti.

Questi due dati connessi trovano riscontro nella superficie media che risulta essere negli esercizi alimentari pari a 38,9 mq., per quelli extra alimentari di 66,3 mq. e negli esercizi misti pari a 154,8 mq..

La situazione che si delinea da questo primo confronto consente di individuare una preponderanza del settore extra alimentare, almeno come numero di negozi e superficie complessiva, che definisce una tendenza della rete distributiva oltre che ad attirare, sicuramente anche a sfruttare il flusso di transito che interessa il territorio del comune di Moncalvo.

Proseguendo l'analisi a livello complessivo si possono mettere in relazione le dimensioni dei singoli esercizi commerciali, notando che il più piccolo ha una superficie di vendita di soli 8 metri quadrati ed il più grande presenta una dimensione di 899 mg.

Si può rilevare che il 20% dei negozi del comune ha una superficie di vendita inferiore a 25 mq. e il 41,18% dei negozi ha una superficie di vendita inferiore a 50 mq.

Il 21,18% degli esercizi attivi presenta una dimensione compresa tra i 51 e i 100 mq. ed il 12,94% tra i 100 ed i 250 mq., mentre tutte le altre tipologie dimensionali di taglia media rappresentano solo il 4,71 % del totale.

Non esistono invece esercizi di grande dimensione

Una rete distributiva che, soprattutto nel nucleo centrale è pertanto impostata su negozi di piccola, quando non di piccolissima, dimensione, rivolta presumibilmente ad una clientela locale proveniente da una modesta distanza, per acquisti di primaria necessità.

Suddividendo il complesso degli esercizi commerciali presenti in funzione del settore di appartenenza si ha la sequente situazione:

TIPO ES.COMM.	N° TOT.	SUP.TOT.	SUP. MEDIA
ALIMENTARI	19	739	38,9
NON ALIMENTARI	53	3.513	66,3
MISTI	13	3.313	254,8
TOTALE	85	7.565	89,0

esercizi commerciali a aprile 2007 - Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Complessivamente i dati confermano il quadro di una rete di vendita strutturata ed orientata a fornire un servizio prevalentemente locale, nei confronti delle esigenze primarie della popolazione residente o proveniente da limitate distanze.

Nell'anno 2001, al momento del primo adeguamento approvato, la rete di vendita censita nella relazione allegata era composta da 83 punti di venduta di cui 14 alimentari, 55 non alimentari, e 14 miste.

Dal raffronto con la situazione commerciale rilevata nel 2001 emergono i dati e le considerazioni che seguono:

TIPO ESERCIZI COMMERCIALI	N° TOT. 2001	MQ	N° TOT. 2007	MQ
ALIMENTARI	14	500	19	739
NON ALIMENTARI	55	3.142	53	3.513
MISTI	14	1.272	13	3.313
TOTALE	83	4.914	85	7.565
MEDIE STRUTTURE	7	1.494	9	3.850

Raffronto esercizi commerciali 2001-2007 - fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Dalla comparazione dei dati emerge che nell'arco di sei anni, mentre il saldo numerico tra gli esercizi esistenti è pari a 2 esercizi commerciali, corrispondente ad un valore del 0,2% del totale, il raffronto superficiale denota un incremento di 2.651 mg. di vendita, pari al 35% della superficie complessiva.

Questi dati esprimono una tendenza in crescita della rete commerciale soprattutto nel settore delle medie strutture che in genere attraggono bacini di utenza di rilevanza sovracomunale.

Questo sviluppo può e deve essere assecondato, utilizzando le opportunità che la programmazione consente di applicare, al fine di fornire alla popolazione residente e non un servizio commerciale sempre più adeguato e competitivo.

La rete distributiva per zone

Il territorio del comune è stato suddiviso in due macrozone:

zona 1: corrispondente con il Centro Storico, così come è definito dagli strumenti urbanistici comunali,

zona 2: corrispondente con il rimanente territorio comunale, comprendente sia il concentrico sia le zone più esterne.

Dalla analisi della rete commerciale all'interno delle suddette zone risulta che nella zona 1 si trova il 54,1% del totale dei negozi ma in termini di superficie si totalizza solo il 27,4%, com'è logico, dato che il tessuto edilizio del centro non consente di reperire spazi adeguati a permettere la attivazione di esercizi di più ampie dimensioni. mentre quei pochi esercizi commerciali con maggior superficie si distribuiscono sul resto del territorio.

Il dato comunque mostra come la rete distributiva di Moncalvo si disponga maggiormente nella parte centrale, anche se il divario in termini numerici è solo di 5 unità, mentre esiste una notevole differenza in termini di superficie a favore del resto del territorio.

## Raffronto con i dati regionali

Al fine di valutarne tipologia, consistenza e qualità, la rete commerciale di Moncalvo è messa a confronto con i dati regionali rilevati dall'Osservatorio Regionale sul Commercio nel corso del 2005.

Per mettere a confronto le serie di dati regionali con quelli di Moncalvo si prendono in considerazione i dati suddivisi rispetto a due sottoinsiemi di cui il comune fa parte:

- 1. dimensionale e cioè i dati inerenti all'insieme dei comuni con meno di 10.000 abitanti;
- 2. **gerarchico** e cioè i dati inerenti all'insieme dei comuni sub-polo, di cui Moncalvo fa parte.

Una prima analisi è già stata accennata in precedenza e riguarda la suddivisione percentuale tra esercizi commerciali suddivisi per classi di dimensione, ai sensi del decreto legislativo 114/98:

	EC piccoli	EC medi	EC grandi
Comuni <10000 ab	89,9%	9,6%	0.4%
Comuni sub-polo	92,6%	6,9%	0,5%
MONCALVO	89,4%	10,6%	0%

% esercizi commerciali - fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Moncalvo presenta una percentuale inferiore di esercizi di piccole dimensioni rispetto ai valori di riferimento e una percentuale di negozi di medie dimensioni che è superiore a quanto normalmente presentano i comuni con caratteristiche simili, ad indicare che il comune potenzialmente ha una buona capacità di attrazione sui consumatori dei comuni limitrofi.

Altro confronto che può fornire delle indicazioni sulla tipologia di offerta commerciale del comune è rispetto alle tre categorie merceologiche di alimentari, non alimentari e misti.

	Alimentari	Non alimentari	Misti
Comuni <10000 ab	19,1%	65,4%	15,5%
Comuni sub-polo	15,8%	73,7%	10,5%
Regione Piemonte	15,9%	74,3%	9,8%
<u>Moncalvo</u>	22,4%	62,4%	15,3%

Suddivisione % esercizi commerciali per categoria merceologica - Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

In questo caso Moncalvo presenta una suddivisione della offerta commerciale con una maggiore percentuale di esercizi di generi alimentari, quelli extra alimentari hanno una percentuale inferiore mentre le strutture miste sono quasi uguali ai valori dei comuni con meno di 10.000 abitanti e comunque superiori rispetto a gli altri due insiemi di riferimento.

In questo caso l'esuberanza di esercizi alimentari può essere connessa alla presenza di un turismo legato ai prodotti tipici di cui il territorio di Moncalvo è particolarmente ricco.

Ultimo ma interessante parallelo con i dati regionali è quello che riguarda la densità degli esercizi commerciali, ossia il loro numero o la loro superficie commerciale in rapporto alla popolazione residente.

Per gli esercizi di vicinato verrà confrontato il numero di abitanti per esercizio mentre per le medie strutture verrà confrontato il dato relativo ai mg. ogni 1000 abitanti.

Questi dati sono quelli che rappresentano meglio l'efficacia dell'offerta della offerta commerciale di un comune nei confronti della propria popolazione:

	Alimentari	Non alimentari	Misti	<u>TOT.</u>
Regione Piemonte	399,2	92,2	797,5	68,5
Comuni sub-polo	391,7	93,3	762,8	68,4
<u>Moncalvo</u>	173,3	67,2	411,5	43,3

N. di abitanti per esercizio commerciale (di vicinato) - Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

Dalla tabella si rileva come il numero di abitanti per esercizio è inferiore, per ogni settore merceologico, rispetto a tutti i valori degli insiemi di riferimento.

In totale quindi il riscontro numerico riguardante l'offerta commerciale degli esercizi di vicinato risulta inferiore sia rispetto alla media regionale (un esercizio ogni 43,3 abitanti, in raffronto al dato regionale di un esercizio ogni 68,4 abitanti), sia rispetto alla media dei comuni sub polo (che è di un esercizio ogni 68,5 abitanti).

Questi dati complessivamente indicano che la rete comunale presenta una numerosità elevata di negozi di piccole dimensioni, che possono contare pertanto su numero di potenziali clienti che proviene dal di fuori dei semplici confini comunali.

Per quanto riguarda invece la superficie di vendita delle medie strutture disponibile ogni 1.000 abitanti la tabella sottostante indica per gli esercizi non alimentari un valore in linea con quelli medi regionali, ma sia il dato dei misti sia il dato globale sono notevolmente superiori rispetto ai valori medi risultanti negli altri insiemi di riferimento.

	Alimentari	non alimentari	Misti	TOT.
Regione Piemonte	6,11	344,1	162,0	512,3
Comuni sub polo	9,2	323,8	211,3	544,2
<u>Moncalvo</u>	-	288,7	881,4	1170,2

Mq medie strutture ogni 1 000 abitanti - Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

Dalla tabella sopra riportata si può osservare come le medie strutture miste siano numerose sul territorio comunale ad indicare che sicuramente attraggono clientela da un bacino di utenza che va oltre il solo territorio di Moncalvo.

In conclusione, si può quindi ricavare dai dati esposti come numericamente l'offerta di questo comune è distribuita adeguatamente tra le tre categorie merceologiche.

Sotto l'aspetto dimensionale si riscontra una superficie esistente superiore alle medie regionali e dei comuni sub polo, e anche questo dato ribadisce un dimensionamento corretto della rete distributiva, anche se lievemente sbilanciata verso le piccole strutture di vicinato rispetto alle medie strutture.

Si può peraltro rilevare l'esistenza di un centro commerciale con la presenza di strutture di grande dimensione, che completano la dotazione commerciale del comune, fornendo un servizio più comodo e vicino alle esigenze di confronto e di possibilità di scelta da parte della popolazione, senza che questa si debba rivolgere obbligatoriamente alle reti distributive di altri comuni.

#### Trend dal 2007

Dal raffronto con la situazione commerciale rilevata nel 2007 (al momento dell'ultimo adeguamento approvato), risulta una tendenza ad una lieve decrescita della rete commerciale anche se i dati rientrano nelle fluttuazioni fisiologiche della rete commerciale e tale calo ancora non è avvenuto nel settore delle medie strutture che dovrebbero attrarre bacini di utenza di rilevanza sovra comunale.

#### Criteri di programmazione

## <u>Addensamenti</u>

La realtà commerciale della città, che presenta attività commerciali distribuite su tutto il territorio, ma con una zona di evidente concentrazione, ha permesso di individuare il seguente:

**Addensamento storico rilevante A 1** – corrispondente con le vie e piazze dell'intero Centro Storico così come delimitato nelle planimetrie di PRG.

**Addensamento extra urbano arteriale A.5** – collocato nella zona di fondovalle in frazione Valle S. Giovanni. La programmazione del 2007 riconosceva l'area come localizzazione commerciale di tipo L.2.

#### Localizzazioni

E' stata individuata una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L.1 in località Filanda, all'ingresso meridionale della città.

Come previsto dall'art. 14, comma 3, della DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012, l'amministrazione di Moncalvo stabilisce che eventuali altre localizzazioni di tipo L. 1 non vengono riconosciute in maniera specifica con il presente adeguamento, ma possono venire riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nelle aree che il P.R.G.C. ammette a destinazione d'uso commerciale, all'interno del tessuto residenziale del comune.

### 3.7 LA COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Moncalvo (AT) è dotato di Piano di classificazione acustica approvato con delibera del consiglio comunale n.27 del 27/09/2007.

Agli effetti dell'art. 5, comma 4, della L.R. 52/2000 è tenuto ad effettuare una verifica delle nuove previsioni urbanistiche contenute nella I variante parziale 2011 al P.R.G.C. vigente rispetto al piano di classificazione effettuata ed una eventuale sua revisione.

Premesso che la classificazione acustica rappresenta un valido strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale ed industriale e per questo motivo non può prescindere dal Piano Regolatore Generale, in particolare:

- da L.R. 52/2000, art. 2, comma a: "essa integra gli strumenti urbanistici vigenti, con i quali è coordinata al fine di armonizzare le esigenze di tutela dell'ambiente esterno e abitativo dall'inquinamento acustico con la destinazione d'uso e le modalità di sviluppo del territorio"
- da D.G.R. 6/08/01, n. 85-3802, paragrafo 2, punto 1: "la zonizzazione riflette le scelte dell'Amministrazione Comunale in materia di destinazione d'uso del territorio pertanto prende le mosse dagli strumenti urbanistici, integrandosi e coordinandosi con essi".

La classificazione acustica in funzione delle destinazioni d'uso urbanistiche si può articolare in sei classi dalle "aree particolarmente protette" fino alle "Aree esclusivamente industriali".

E' stata svolta la verifica di congruità in merito alla compatibilità acustica della variante generale al P.R.G.C. vigente con la classificazione acustica redatta ai sensi della L.R. 52/2000 concerne le aree del territorio comunale che sono state variate.

Dall'analisi effettuata non sono emersi eventuali accostamenti critici attribuibili alle variazioni introdotte con la nuova variante al P.R.G.C. confermando quindi la congruità dei contenuti di variante con Il Piano di classificazione acustica.

Il comune di Moncalvo con l'avvenuta approvazione definitiva della variante al P.R.G.C. avrà l'obbligo, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della Legge regionale n. 52 del 20 ottobre 2000, di adeguare il proprio Piano di Classificazione acustica.

### 3.8 L'ADEGUAMENTO AL PAI

Contestualmente alla formazione della Variante Generale sono stati avviati gli studi geomorfologici ed idraulici per l'adeguamento al PAI dello strumento urbanistico. Tali studi sono stati aggiornati e dettagliati nel corso della formazione della variante, anche a seguito di eventi atmosferici straordinari che hanno evidenziato nuove situazioni di rischio potenziale.

Gli studi idraulici sono confluiti in un progetto di adeguamento e messa in sicurezza del sistema idrografico minore della zona di valle san Giovanni già approvato dal Comune ed in corso di valutazione da parte di Regione Piemonte ai fini del finanziamento delle opere.

Le schede delle aree normative riportano puntualmente la classe di idoneità all'edificazione attribuita dalla carta di sintesi e gli eventuali interventi di messa in sicurezza cui è vincolata la possibilità di trasformazione delle singole aree.

## 3.9 LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

A seguire sono riportate le osservazioni pervenute a le relative controdeduzioni, che motivano l'eventuale accoglimento.

Nella tabella successiva sono riportate le osservazioni della Provincia di Asti al Progetto Preliminare in occasione del pronunciamento di compatibilità della variante al PTCP.

Nelle tabelle sono indicate puntualmente gli elaborati e/o gli articoli delle NTA modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

n.	N. prot.	DATA	PRIMO FIRMATARIO	località	oggetto	dati catastali	note
1	0001328/2012	15/03/2012	soprintendenza beni archeologici	Caminata		foglio 13 part. 254,255,256 parte	ACCOLTA - nel progetto definitivo viene inserita un'area di attenzione indicata in cartografia con apposito retino, a cui corrisponde un nuovo comma 6 dell'art. 8.5.
2	0002802/2012		Segir Walter	Valletta	modifica destinazione da servizi a residenziale edificabile	foglio 13 part. 218,219	RESPINTA - Il terreno è a disposizione per eventuali ampliamenti del plesso scolastico
3	0002808/2012	16/06/2012	Amelio Piero Angelo	strada della Ronda	realizzazione parcheggio coperto da affittare	foglio 7 part. 168,170	RESPINTA - il terreno è troppo acclive
4	0003039/2012	29/06/2012	Gonella Giorgio	strada Ronda	ripristino area edificabile al posto di verde privato		RESPINTA per motivazioni di carattere urbanistico e di sicurezza rispetto agli accessi dalla SS457
5	0003092/2012	05/07/2012	RO.LA.FER	strada Patro-valle san giovanni	reiserimento dei lotti in area produttiva come da prg vigente	foglio 3 part. 232,233,288,396,398	RESPINTA per motivazioni di carattere urbanistico
							NO per motivazioni di carattere urbanistico- qualora emergano reali esigenze di insediamento di attività artigianale, si suggerisce il
	0003300/2012		Ruscalla Giacomo	strada Asti	modifica destinazione da ATA a produttiva D2	foglio 17 part. 321,322	ricorso allo sportello unico con progetto di impresa
_	0003387/2012	16/07/2012	Re Luciano	valle san giovanni	sospensione IMU		RESPINTA - non attiene al PRG
1.	0000400/5545	47/07/00/-	0.1.1		riduzione confini area produttiva con esclusione		NACCOLTA
_ {	0003403/2012	1//0//2012	Schiavonetti Andriano	valle san giovanni	fabbricato	foglio 8 part. 4	già ACCOLTA dal progetto preliminare
١,	0000000000000000	47/07/0040		strada casale - chiesetta	100 1 10 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		RESPINTA in quanto è già possibile realizzare spazi espositivi e
_	0003362/2012	17/07/2012	immobiliare prestige srl	san giovanni	modifica destinazione da servizi a turistico-ricettivo	foglio 8 part. A, 50	attività culturali con destinazione Servizi di interesse comune
10	0002140/2012	09/05/2013	Bertola Giorgio parrocchia sant'Antonio di Padova	chiesa della Madonna		foglio 13 part. 301,3012,303,304	RESPINTA per motivi di tutela del patrimonio storico
11	0003186/2013	17/07/2013	coniugi Hatch	Stazione	modifica destinazione da produttiva (parte di D3.2) a verde privato	foglio 7, part. 190,484 (ex 436)	ACCOLTA - la porzione di area D3.2 retrostante l'abitazione viene ricondotta alla destinazione a "verde privato"
12	0000520/2013	24/01/2013	ASL	tutto il territorio	rapporto ambientale		sulla VAS
13	0000750/2013	06/02/2013	ARPA	tutto il territorio	rapporto ambientale		sulla VAS
14	protocollo digitale	12/09/2013	provincia di Asti	tutto il territorio	compatibilità PTCP		vedi tabella successiva
				tutto il territorio	inserimento di alcuni edifici esistenti non rappresentati nelle tavole del progetto preliminare		ACCOLTA
				NTA	specificare le modalità di applicazione della norma di cui all'art. 7.4		ACCOLTA - viene introdotta la specifica che limita ai siti panoramici di riferimento la verifica di impatto sulle visuali
				cimitero	inserire area a parcheggio/verde a servizio del cimitero (già di proprietà pubblica)	foglio 8 part. 103	ACCOLTA
				NTA	riportare ad un unico articolo di NTA (9.1) le prescrizioni relative agli interventi ammessi su fabbricati in zona impropria		ACCOLTA
			ufficio tecnico comunale		inserire la possibilità di realizzare il PEC dell'area		ACCOLTA - nel progetto definitivo è stata integrata la
				valle san giovanni	D3.3 per parti		scheda n. 84 dell'area normativa D3.3
				NTA	adeguare l'art. 6.3 delle NTA ai disposti dell'art. 21 della LR 3/2013 comma 4bis		ACCOLTA
15				schede aree	verificare la coerenza di parametri, indici e prescrizioni contenuti nelle schede con le prescrizioni contenute nelle NTA art. 6.2.1, con particolare riguardo agli interventi ammessi.  Verificare rapporto di copertura esistente sulle		ACCOLTA - nel progetto definitivo sono state modificate ed adeguate le schede n. 6, 7, 8, 9 delle aree normative
				normative B	schede delle aree B2, B3 e B4.		B1, B2, B3, B4

n	N. prot.	DATA	PRIMO FIRMATARIO	località	oggetto	dati catastali	note
				classe Ilb4 di Gessi	verificare la possibilità di modificare da IIIb4 a IIIb2 la classe della carta di sintesi sugli edifici in località Gessi situati ai bordi dell'area di cava.		ACCOLTA - nel progetto definitivo sono state riportate nelle tavole 2.1 le modifiche introdotte dal geologo nella carta di sintesi
			ufficio tecnico comunale	stazione	correggere errore materiale: l'area a servizi adiacente alla D1.1 è a servizio dell'attività produttiva		ACCOLTA - nel progetto definitivo è stato corretto l'errore sulle tavole ed inserito il riferimento nella scheda della D1.1
			unido todnico comunare		specificare e dettagliare le norme per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici per uso domestico ad esclusivo servizio delle unità immobiliari		ACCOLTA - nel progetto definitivo l'art. 6.1 è stato integrato con l'aggiunta del comma 11
				NTA	inserire nelle NTA l'articolo normativo riguardante le fasce di rispetto degli impianti di depurazione		ACCOLTA - nel progetto definitivo è stato introdotto l'art. 8.9

gennaio 2014 2

## PROVINCIA DI ASTI Città di Moncalvo Variante Generale al PRGC

### Osservazioni della Provincia di Asti al Progetto Preliminare

Premessa. Al fine di rendere la normativa tecnica efficiente ed efficace, le NTA sono state organizzate secondo una struttura gerarchica: ovvero una norma più generale contiene le prescrizioni che devono essere rispettate da tutte le aree e/o gli interventi sottordinati (es. le prescrizioni relative ai PEC riguardano tutte le aree che devono essere attuate con PEC, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, e quindi non vengono ripetute negli articoli relativi alle diverse destinazioni d'uso del territorio). Quindi (come peraltro già indicato nel questionario per la valutazione di compatibilità con il PTC) la maggior parte delle osservazioni sotto elencate risultano già recepite nel progetto preliminare, ma la collocazione delle singole prescrizioni non coincide necessariamente con gli articoli riferiti alla destinazione d'uso/attività oggetto di osservazione.

osservazioni Provincia di Asti*	controdeduzioni Comune di Moncalvo
1	verifica rispetto alle prescrizioni vincolanti del PTCP
devono essere recepite le prescrizioni immediatamente vincolanti art. 15 PTCP	prescrizione già presente: art. 8.5 comma 5 delle NTA
devono essere recepite le prescrizioni immediatamente vincolanti art. 24 PTCP	La progettazione e realizzazione delle viabilità di II livello non è normata dal PRG, essendo opera pubblica e di competenza provinciale.
devono essere recepite le prescrizioni immediatamente vincolanti art. 26 PTCP	prescrizione già presente: art. 9.4 comma 4
devono essere recepite le prescrizioni immediatamente vincolanti art. 28 PTCP	non è materia di PRG
devono essere recepite le prescrizioni immediatamente vincolanti art. 29 PTCP	prescrizione già presente: art. 8.7 e tavole di piano
devono essere recepite le prescrizioni immediatamente vincolanti art. 30 PTCP	prescrizione già presente nella tavola C.7.2
devono essere recepite le prescrizioni immediatamente vincolanti art. 36 PTCP	sono stati approvati i criteri ed il PRG è stato adeguato alla normativa commerciale
2 verifica	rispetto al sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico del PTCP
Si evidenzia il carattere di transitorietà dell'art. 15 comma 3.1 del PTCP	il PRG assume come definitiva la norma "eventualmente" transitoria e quindi l'art. 8.5 comma 5 costituisce adeguamento del PRG
si richiede di integrare l'art. 8.5 comma 3 delle NTA del PRG allo scopo di garantire l'integrità dei siti- belvedere. Viene inoltre osservata la collocazione in area privata del sito previsto in prossimità di C.na San Rocco.	l'integrità viene salvaguardata con l'assoggettamento degli interventi ammessi ad autorizzazione ai sensi del DL 42/2004 artt. 146 e 147. Il sito presso c.na san Rocco è all'interno di un PEC dove è prescritta la dismissione (vedi scheda aree normative n. 42)
si richiedono specifiche norme di tutela per gli oggetti contenuti nel "sistema beni architettonici" di cui alla tavola 02 del PTCP	le specifiche norme di tutela sono contenute nell'art. 6.1
si osserva un errore materiale nella scheda D4.1- filanda - del PRG	ACCOLTA - nel progetto definitivo viene corretto il riferimento agli articoli di NTA
3 veri	fica rispetto sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale del PTCP
si richiede la classificazione aree boscate ai sensi art. 20 comma 4.1	L'art. 30 della 56/77 come modificato dalla LR 3/2013 e s.m.i. non contiene più il riferimento alle aree boscate, ma solo al vincolo idrogeologico, che è trattato all'art. 8.4 delle NTA. I boschi indicati in cartografia sono assoggettati a vincolo paesaggistico (cfr art. 6.5.3 delle NTA). Le proprietà comunali da destinare a uso pubblico sono assimilate agli usi civici e sono normati all'art. 8.5 comma 3 delle NTA. Nel progetto definitivo sono stati indicati in cartografia i filari alberati più significativi che sono normati dall'art. 8.5 comma 5 delle NTA. le aree boscate individuate nella catografia del progetto definitivo sono coerente con la tavola P2 del PPR in approvazione.
si richiede la traduzione normativa dell'indirizzo di cui art. 20 comma 5.3 del PTCP	ACCOLTA - nel progetto definitivo viene integrato l'art. 6.5.3 comma 2 delle NTA
si richiede l'inserimento delle fasce di rispetto delle acque pubbliche	ACCOLTA - sono prescritte nella normativa tecnica all'art. 8.3 ed erroneamente non riportate in cartografia. Si provvede ad integrare le tavole del progetto definitivo

gennaio 2014

## PROVINCIA DI ASTI Città di Moncalvo Variante Generale al PRGC

## Osservazioni della Provincia di Asti al Progetto Preliminare

osservazioni Provincia di Asti*	controdeduzioni Comune di Moncalvo
si richiede l'inserimento in cartografia delle colture di cui all'art. 23 comma 2.2 del PTP	non è stato possibile reperire i dati per l'individuazione cartografica
si richiede la traduzione normativa degli indirizzi di cui all'art. 23 commi 5.1 e 5.2	sono tradotti all'interno dell'art. 6.5 e nell'art. 8.5
si richiede di riportare in cartografia le aree agricole soggette a vincolo "non aedificandi"	ACCOLTA - nel progetto definitivo sono stati introdotti i commi 9 bis e 9 tris all'art. 6.5 dove si riporta l'obbligo a rappresentare su mappe catastali tenute in pubblica visione le aree assoggettate a vincolo "non aedificandi" ai sensi del comma 19 dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.
4	verifica rispetto sistema ambientale del PTCP
art. 26 comma 4.1 PTCP - collocazione isole ecologiche per raccolta differenziata	le isole ecologiche sono collocate in aree a servizi (parcheggi) o destinate alla vibilità (slarghi a lato delle strade, soprattutto nelle frazioni) sulla base di un piano concordato con il gestore della raccolta rifiuti.
verifiche rispetto al piano di zonizzazione acustica	il progetto preliminare è stato già corredato di una relazione di compatibilità rispetto al piano di zonizzazione approvato che non ha rilevato accostamenti critici.
fascia di rispetto dell'elettrodotto	Le NTA riportano all'art. 8.7 la dimensione della fascia di rispetto dell'elettrodotto e relative prescrizioni contenute nelle prescrizioni immediatamente vincolanti e che richiedono attuazione di cui all'art. 29 coma 3.1 del PTP. Nel progetto definitivo si integra la norma (art. 8.7) con i riferimenti alla legislazione di settore richiamata nell'osservazione, sia per quanto riguarda la realizzazione di nuovi elettrodotti, sia per quanto riguarda l'elettrodotto esistente. In questo caso è stata indicata una distanza cautelativa di 50 ml all'interno della quale verificare il raggiungimento dell'obiettivo di qualità (come definito dal DM Ambiente 29 maggio 2008).
dotazione di sistemi di convogliamento delle acque meteoriche in cisterne; aree di sosta con superfici drenanti	Prescrizioni già contenute nei seguenti articoli: art. 6.2 comma 5; 6.3 comma 6; 6.4 comma 12, 6.5 comma 24, 6.6 comma 5; art. 6.3.4 comma 4, 6.4 commi 11 e 21, 5.1 comma 6
5	verifica rispetto sistema relazionale - infrastrutturale del PTCP
si richiede di riportare in cartografia le fasce di rispetto stradale ed integrare l'art. 7.2 delle NTA	ACCOLTA - in sede di progetto definitivo sono inserite le fasce di ripetto in cartografia e viene integrato l'art. 7.2 per quanto riguarda l'area di visibilità agli incroci a raso
si richiede di modificare le fasce di rispetto per le strade provinciali indicate all'art. 7.2 delle NTA	ACCOLTA - l'art. 7.2 viene modificato come richiesto in sede di progetto definitivo
6	verifica rispetto sistema economico - insediativo del PTCP
devono essere rispettate le prescrizioni delle aree a servizi di cui all'art. 34 delle NTA del PRG	le NTA contengono già tali prescrizioni, enunciate in modo puntuale nei seguenti articoli: art. 5.1 commi 4, 5, 6; art. 6.2 comma 5; art. 6.3 comma 6; art. 6.4 commi 11, 12, 19, 21; art. 6.5 comma 24; art. 6.6 comma 5; art. 6.3.4 comma 4; art. 6.4 commi 11 e 21; art. 5.6; schede normative aree C2
deve essere prescritta un'altezza massima agli impianti tecnologici per cui è indicata una deroga nelle NTA	la deroga contenuta nelle NTA per gli impianti tecnologici nelle diverse aree normative (es. silos in aree agricole; ciminiere in aree produttive;) è funzionale a permettere la realizzazione di impianti per i quali non si può conoscere a priori l'altezza, in quanto essa dipende dal singolo specifico impianto. Inserire comunque un'altezza max vanifica la ratio della norma. Restano comunque valide le norme generali sull'inserimento ambientale contenute nelle NTA per i PEC e per le singole destinazioni urbanistiche.
deve essere verificata la portata dei ricettori finali per lo smaltimento delle acque bianche e nere	la verifica è stata veffettuata nel rapporto ambientale all'interno della procedura di VAS
devono essere recepiti gli indirizzi di cui all'art. 35 comma 1.5 del PTCP relativamente alle aree produttive (art. 6.4 NTA)	tutti gli indirizzi di cui all'art. 35 comma 1.5 sono già recepiti all'interno delle NTA, sia all'interno dell'art. 6.4, sia all'interno di norme più generali (es. art. 5.1). Nel progetto definitivo viene esplicitata l'esclusione delle aree da destinare a viabilità dal computo degli standard all'interno dei PEC (art. 5.1)
devono essere recepiti gli indirizzi di cui all'art. 37 comma 5.1 lett. a), b) del PTP	tutti gli indirizzi sono recepiti all'interno degli articoli 5.1 e 6.2 delle NTA e nelle schede delle aree normative residenziali C2
devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 37 comma 4.1 lett. A), b), c) e d) del PTCP	tali prescrizioni sono state rispettate nel momento di formazione del progetto urbanistico, come evidenziato nel rapporto ambientale (VAS)

gennaio 2014 2

## PROVINCIA DI ASTI Città di Moncalvo

## Variante Generale al PRGC Osservazioni della Provincia di Asti al Progetto Preliminare

	osservazioni Provincia di Asti*	controdeduzioni Comune di Moncalvo
Г	devono essere recepiti gli indirizzi di cui all'art. 36 del	
	PTCP (attività commerciali)	tali indirizzi sono stati recepiti all'interno dell'art. 5.1 e all'interno delle schede delle aree normative D5
7	7	osservazioni in merito ai contenuti della variante
	si richiede di verificare la rappresentazione delle fasce di	
	rispetto dei depuratori rispetto alla loro collocazione	nel progetto definitivo vengono corretti gli errori di rappresentazione riscontrati
	si richiede di motivare la rappresentazione della fascia di	nel progetto definitivo vengono introdotte le fasce di rispatto cimiteriale di 200 ml e vengono conseguentemente aggiornati i seguento
	rispetto cimiteriale	artt. delle NTA: 6.2.1; 8.2 e la scheda n. 10 dell'area normativa C1.1
	si richiede lo stralcio delle porzioni di aree normative in	le esigue porzioni non edificabili eventualmente comprese in aree normative a destinazione residenziale, sono chiaramente definite
	contrasto con le classi di idoneità all'edificazione riportate	INEDIFICABILI all'interno delle singole schede delle aree normative, ma vengono perimetrate all'interno del PEC in quanto concorrono a
	nella carta di sintesi	generare capacità edificatoria.
*	rif. Parere in merito al pronunciamento di compatibilità variante generale	n. 1/2012 Comune di Moncalvo datato 26/08/2013 - protocollo informatico

gennaio 2014 3

## 3.10 LE TABELLE QUANTITATIVE

#### DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI

AREE NORMATIVE	C.S.	A2 - Nuclei Frazionali	Case sparse	B1	B2	В3	B4		C1					C2					C3		
																					TOTALE AREE RESIDENZIALI
NUMERO INTERVENTO	TOT.	тот.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.B	TOT.	1	2	3	4	5	6	7	TOT.	1	2	тот.	ÉĦ
SUP. TERRITORIALE	109.630	118.980						985.300	69.070	3.400	7.000	13.600	11.870	4.370	19.380	5.000	64.620	10.500	6.570	17.070	1.364.670
SUP. FONDIARIA	68.500	84.758		228.500	39.900	57.500	2.500	328.400	60.350	2.700	5.600	10.200	8.870	3.500	14.530	3.750	49.150	10.500	3.300	13.800	604.958
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T. (mq/mq)										0,24	0,24	0,20	0,20	0,09	0,08	0,20			0,33		
Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F. (mq/mq)				0,15	0,25	0,30	0,75			0,30	0,30	0,30	0,27	0,11	0,11	0,27			0,66		
SUPERFICIE UTILE LORDA ESISTENTE (Sul)																		1.500			
SUPERFICIE UTILE LORDA IN PROGETTO	2.026	870	600					3.495	8.180	810	1.680	2.720	2.374	393	1.550	1.000	10.528	0	2.168	2.168	27.867
ABITANTI ESISTENTI RESIDENTI	1.013	435	300					1.497													3.245
ABITANTI TOTALI INSEDIABILI	1.064	457	315	857	249	431	47	1.584	205	20	42	68	59	10	39	25	263	38	54	92	3.980
NUOVI ABITANTI	51	22	15					87	205	20	42	68	59	10	39	25	263	38	54	92	735
SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE				34.275	9.975	17.250	1.875	63.375	8.180	810	1.680	2.720	2.374	393	1.550	1.000	10.528	1.500	2.168	3.668	85.751

nota 1: il valore della S.T. delle aree B comprende la somma di tutte le superfici delle aree a servizi esterno delle suddette perimetrazioni.

## DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI C1

AREE NORMATIVE															C	:1													
NUMERO INTERVENTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	TOT.
SUP. TERRITORIALE	825	2.200	1.650	6.700	1.400	4.000	2.400	600	4.300	2.340	1.600	1.650	2.450	1.070	2.500	1.240	3.050	1.160	2.600	3.130	3.060	6.200	2.070	1.680	1.700	3.300	900	3.300	69.075
SUP. FONDIARIA	825	2.200	1.200	2.300	1.400	3.700	2.400	600	3.800	2.340	1.600	1.500	2.200	960	2.200	1.100	3.050	1.000	2.600	2.500	2.500	6.200	2.070	1.360	1.450	3.300	900	3.100	60.355
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T. (mq/mq)			0,18	0,05		0,09			0,13			0,13	0,10	0,27	0,13	0,12		0,13		0,10	0,12			0,20	0,20			0,14	
Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F. (mq/mq)		0,05	0,25	0,15	0,25	0,10	0,10	0,20	0,15	0,10	0,10	0,15	0,11	0,30	0,15	0,14	0,13	0,15	0,10	0,13	0,15	0,10	0,10	0,25	0,23	0,10	0,15	0,15	
Sul in PROGETTO	124	110	300	345	350	370	240	120	570	234	160	225	242	288	330	154	397	150	260	325	375	620	207	340	334	330	135	465	8.099
ABITANTI TOTALI INSEDIABILI	3	3	8	9	9	9	6	3	14	6	4	6	6	7	8	4	10	4	7	8	9	16	5	9	8	8	3	12	202

## DETTAGLIO DELLE AREE a SERVIZI ex art. 21

AREE A	SERVIZI	PER LA F	RESIDENZA		
N. ABITANTI in PROGETTO	resic	lenti	popolazione media a		totale
	3.9	080	3.00	0	6.980
TIPOLOGIA DI SERVIZI	SC	SI	SSP - SV	SP	TOT.
STANDARDS EX ART. 21 L.R. 56/77 (mq/ab)	5	5	12,5	2,5	25,00
FABBISOGNO DI SERVIZI	19.900	19.900	49.750	9.950	99.500
SUPERFICIE AREE A SERVIZI PREVISTI DAL PIANO	20.120	36.965	89.650	49.890	196.625
STANDARDS EX ART. 21 L.R. 56/77 (mq/ab) della variante	5,06	9,29	12,84	7,15	28,17

NOTA 1: la quantità di servizi tiene conto del ruolo di Moncalvo come comune polo

NOTA 2: i servizi SC e SI sono calcolati sui residenti; i servizi SSP, SV, SP, sono calcolati sul totale della popolazione

### DETTAGLIO DELLE AREE PRODUTTIVE D1

AREE NORMATIVE										D1									
NUMERO INTERVENTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	TOT.
SUP. TERRITORIALE					5220	1070													
SUP. FONDIARIA	4.900	2.340	2.190	1.990	3.980	420	1.030	2.820	6.800	4.470	5.170	4.900	7.400	4.450	2.110	1.792	5.707	3.220	65.689
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T. (mq/mq)					0,80	0,40													
Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F. (mq/mq)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Rapporto di copertura R.C. (mq/mq)	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20	0,30	0,30	0,20	0,30	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	
Superficie Coperta esistente (Sc)	800	500	590	300	270	190	150	415	2.080	1.370	800	650	1.780	1.190	960	140	1.470	620	14.275
Superficie Coperta in progetto (Sc)	670	202	67	98	526	-64	159	149	-40	418	751	820	440	145	-327	398	242	346	5.000
Sc TOTALE (mq)	1.470	702	657	398	796	126	309	564	2.040	1.788	1.551	1.470	2.220	1.335	633	538	1.712	966	19.275

### DETTAGLIO DELLE AREE PRODUTTIVE D2

AREE NORMATIVE									D	2								
NUMERO INTERVENTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	TOT.
SUP. TERRITORIALE						19.180												
SUP. FONDIARIA	2.810	6.410	3.420	9.640	15.680	9.730	13.800	8.300	33.400	3.700	2.000	5.100	5.400	14.900	12.100	1.950	4.180	152.520
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T. (mq/mq)						0,30												
Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F. (mq/mq)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Rapporto di copertura R.C. (mq/mq)	0,35	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,30	0,50	0,50	
Superficie Coperta esistente (Sc)	940	800	600	1.340	3870	1.000	1.290	2.660	10.330	1.340	320	770	1.500	3.660	300	440	1.225	32.385
Superficie Coperta in progetto (Sc)	43	1.123	426	1.552	834	1.919	5.610	1.490	6.370	510	680	1.780	1.200	3.790	3.330	535	865	32.057
Sc TOTALE (mq)	984	1.923	1.026	2.892	4.704	2.919	6.900	4.150	16.700	1.850	1.000	2.550	2.700	7.450	3.630	975	2.090	64.442

### DETTAGLIO DELLE AREE PRODUTTIVE D3 - D4 - D5

AREE NORMATIVE		D	3		D4				D5				
NUMERO INTERVENTO	1	2	3	TOT. D3	1	1	2	3	4	5	6	TOT. D5	TOT.
SUP. TERRITORIALE	16.700	3.790	97.860	118.350			30.270					30.270	178.890
SUP. FONDIARIA	13.360	3.030	73.400	89.790	10.320	11.120	18.160	6.190	3.300	8.770	8.150	66.010	166.120
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T.													
(mq/mq)	0,40	0,40	0,38				0,6						
Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F.													
(mq/mq)	0,50	0,50	0,50			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Rapporto di copertura R.C. (mq/mq)	0,50	0,50	0,50		0,40	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		
Superficie Coperta esistente (Sc)	0	0	0	0	4.000	2.500	0	2.425	575	1.639	1.594	8.733	12.733
Superficie Coperta in progetto (Sc)	6.680	1.515	36.700	44.895	128	3.060	9.080	670	1.075	2.746	2.481	19.112	64.135
Sc TOTALE (mq)	6.680	1.515	36.700	44.895	4.128	5.560	9.080	3.095	1.650	4.385	4.075	31.973	80.996

## DETTAGLIO DELLE AREE per ATTIVITA' PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO VA

AREE NORMATIVE			VA			
NUMERO INTERVENTO	1	2	3	4	5	TOT.
SUP. TERRITORIALE	10.000	45.080				55.080
SUP. FONDIARIA	7.500	3.700	11.950	4.100	22.180	49.430
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T.						
(mq/mq)	0,50					
Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F.						
(mq/mq)	0,70					
Rapporto di copertura R.C. (mq/mq)	0,30	0,20	0,20		0,20	
Superficie Coperta in progetto (Sc)	2.250	740	2.390	0	4.436	9.816