



# COMUNE DI MONCALVO

Provincia di Asti

## P.R.G.C.

### VARIANTE GENERALE N. 1/2012

Rielaborazione Parziale ai sensi del comma 15 art. 15 della LR 56/77

### 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**

<b>1. CONTENUTI GENERALI</b> .....	3
1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI e ITER della Variante .....	3
1.2 IL CONTESTO NORMATIVO E PROGRAMMATICO .....	6
1.3 OBIETTIVI E FINALITA' DEL PROGETTO URBANISTICO GENERALE COMUNALE .....	7
<b>2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO</b> .....	8
2.1 ELEMENTI CARATTERIZZANTI.....	8
2.2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E ISTITUZIONALE.....	8
2.3 L'ASSETTO DEMOGRAFICO E OCCUPAZIONALE .....	9
2.4 IL PATRIMONIO EDILIZIO, il TURISMO E IL SISTEMA DEI SERVIZI.....	13
<b>3. IL PROGETTO DI P.R.G.</b> .....	16
3.1 IL PERCORSO di FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE E LE ALTERNATIVE POSSIBILI .....	16
3.2 LE AZIONI PREVISTE DAL PIANO PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI.....	19
3.3 LA CAPACITA' INSEDIATIVA ESPRESSA DAL PIANO.....	21
3.4 LA STRUTTURA DEL PIANO .....	21
3.5 LA DOTAZIONE DI SERVIZI .....	23
3.6 LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE .....	26
3.7 LA COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	31
3.8 L'ADEGUAMENTO AL PAI.....	32
3.10 LA RIELABORAZIONE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 15 LR 56/77 .....	36

**ALLEGATI: LE TABELLE RIASSUNTIVE DELLE AREE NORMATIVE****SCHEMI GRAFICI DI RAFFRONTO****SCHEMA GRAFICO VARIANTI PARZIALI E REITERAZIONE VINCOLI**

## **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 NT A per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione tipo B. Viene effettuato l'adeguamento 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 PT OP 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 – delibera CC n. 17 del 15/09/2011. 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.
10. VARIANTE PARZIALE 1/2015 – delibera CC n. del --/2015. Con questa Variante Parziale, condivisa con gli uffici della Regione Piemonte competenti per l'istruttoria della variante Generale (copianificazione urbanistica area sud-est), sono state anticipate le previsioni edificatorie per 2 lotti di completamento a destinazione residenziale sui quali non erano state espresse osservazioni o riserve da parte degli Enti competenti.

Nella tabella seguente si riportano le modifiche quantitative introdotte dalle varianti sopra indicate:

RAFFRONTO AREE	P.R.G.C.		VARIANTE P.R.G.C.		VARIANTE PARZIALE		VARIANTE PARZIALE		VARIANTE PARZIALE		VARIANTE PARZIALE	
			<i>approvata con delibera C.C. n. 22 del 15/04/2002</i>		<i>approvata con delibera C.C. n. 15 del 08/05/2003</i>		<i>approvata con delibera C.C. n. 21 del 27/09/2007</i>		<i>approvata con delibera C.C. n. 34 del 24/09/2009</i>		<i>approvata con delibera C.C. n. 17 del 15/09/2011</i>	
Aree tipo	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)
A1	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300
A2	21.150	11.100	21.150	11.100	21.150	11.100	21.150	11.100	21.150	11.100	21.150	11.100
A3	138.000	5.300	138.000	5.300	138.000	5.520	138.000	5.740	138.000	5.960	138.000	5.960
A4	6.570	-	6.570	-	6.570	-	6.570	-	6.570	-	6.570	-
A5	11.500	-	11.500	-	11.500	-	11.500	-	11.500	-	11.500	-
A6	2.700	-	2.700	-	2.700	-	2.700	-	2.700	-	2.700	-
A7	22.000	11.500	22.000	11.500	22.000	11.500	22.000	11.500	22.000	11.500	22.000	11.500
B1	42.675	1.200	42.675	1.200	42.675	1.200	42.675	1.200	46.378	1.200	67.078	1.200
B2	31.910	1.500	31.910	1.500	31.910	1.500	31.910	1.500	32.650	1.500	32.650	1.500
B3 (servizi socio-sanitari)	3.860	3.860	3.860	3.860	3.860	3.860	3.860	3.860	3.860	3.860	10.460	10.460
C1	94.029	3.500	94.029	3.500	94.029	3.500	94.029	3.500	99.406	3.500	102.386	3.500
C2 (P.P.)	202.000	30.500	202.000	30.500	202.000	30.500	202.000	30.500	125.000	21.000	99.000	17.000
C3 (P.E.C./concessioni)	35.125	5.317	35.125	5.317	35.125	5.317	35.125	5.317	70.260	14.171	66.480	13.725
C4	47.900	9.580	47.900	9.580	47.900	9.580	47.900	9.580	47.900	9.580	77.840	16.480
D1	5.900	1.000	5.900	1.000	5.900	1.000	5.900	1.000	5.900	1.000	5.900	1.000
D2	82.870	10.200	82.870	10.200	86.760	10.690	86.760	10.690	86.760	10.690	66.060	8.915
D2 T	19.140		18.500	-	18.500	-	18.500	-	18.500	-	18.500	-
D3 (P.P.+P.E.C.)	231.466	76.900	231.466	76.900	242.546	76.900	242.546	76.900	242.546	76.900	242.546	76.900
D4	147.000	29.400	161.850	32.370	161.850	32.370	161.850	32.370	161.850	32.370	161.850	32.370

RAFFRONTO AREE	P.R.G.C.		VARIANTE P.R.G.C.		VARIANTE PARZIALE		VARIANTE PARZIALE		VARIANTE PARZIALE		VARIANTE PARZIALE	
			<i>approvata con delibera C.C. n. 22 del 15/04/2002</i>		<i>approvata con delibera C.C. n. 15 del 08/05/2003</i>		<i>approvata con delibera C.C. n. 21 del 27/09/2007</i>		<i>approvata con delibera C.C. n. 34 del 24/09/2009</i>		<i>approvata con delibera C.C. n. 17 del 15/09/2011</i>	
Aree tipo	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)	Sup. (mq)	Servizi (mq)
E	262.580	55.500	247.655	55.500	247.655	55.500	247.655	55.500	247.655	55.500	248.635	55.500
SUE (P.T.O.P.)	54.250	54.250	54.250	54.250	-	-	-	-	-	-	-	-
SUE - area servizi - P.E.C. "Madonna dei Monti -	-	-	-	-	45.714	45.714	45.714	45.714	45.714	45.714	45.714	45.714
Servizi - Parco della Rimembranza	-	-	-	-	7.826	7.826	7.826	7.826	7.826	7.826	7.826	7.826
Servizi - loc. Valletta	91.330	91.330	91.330	91.330	91.330	91.330	91.330	91.330	91.330	91.330	91.330	91.330
Servizi - Istruzione	7.360	7.360	7.360	7.360	7.360	7.360	7.360	7.360	7.360	7.360	7.360	7.360
P.E.C. 6 (servizi socio-sanitari)	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	30.360	30.360
<b>TOTALI</b>	<b>1.602.615</b>	<b>450.597</b>	<b>1.601.900</b>	<b>453.567</b>	<b>1.616.160</b>	<b>453.567</b>	<b>1.616.160</b>	<b>453.787</b>	<b>1.584.115</b>	<b>453.361</b>	<b>1.589.195</b>	<b>455.000</b>

NOTA: per agevolare il confronto tra le diverse varianti, la tabella è stata compilata con la stessa logica utilizzata dall'estensore del P.R.G.C. ed a partire dai dati numerici contenuti nella relazione dello stesso P.R.G.C.. Ne consegue, rispetto alla tabella contenuta nella relazione, che non è distinta la superficie territoriale da quella fondiaria; che nel conteggio delle aree a servizi è compresa la viabilità; che le aree per servizi socio-sanitari hanno 2 denominazioni diverse (P.E.C. 6 e B.3); inoltre la tabella non comprende le aree inedificabili non agricole come le ALII, che invece sono indicate in relazione.

In allegato è riportato uno schema grafico con la rappresentazione cartografica dell'oggetto territoriale delle singole varianti parziali

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'articolo 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 controdedurre anche alle osservazioni pervenute al di fuori dei periodi minimi prescritti dalla LR 56/77 e s.m.i..

Nei 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 5 marzo 2014, rispettivamente con delibere C.C. n. 3 e n. 4, sono stati approvati i "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni al dettaglio in sede fissa" e "Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni del commercio al dettaglio", di cui alla LR 28/1999 e s.m.i. e successive DD.C.R..

In data 5 marzo 2014 con delibera C.C. n. 2, è stato approvato il "Progetto unitario di coordinamento" per l'Addensamento Extra Urbano Arteriale di tipo A5 denominato "Valle san Giovanni", dopo aver acquisito il parere favorevole della Provincia di Asti (rif. n. 112 del 17/07/2013).

## **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 contribuito 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 promuovere 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.

#### Insedimenti 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 produttive-artigianale, 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 (viticoltura 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

Il Comune di Moncalvo è in linea con le dinamiche demografiche in atto in Italia ed in particolare nei territori rurali: diminuzione della popolazione ed aumento dei nuclei famigliari, incremento dell'indice di vecchiaia e degli indici di dipendenza, sia giovani che anziani (vedi le tabelle successive – fonte ISTAT):

Indicatore	1991	2001	2011
Popolazione residente	3.523	3.320	3.184
Variazione intercensuaria annua	-0,6	-0,6	-0,4

<b>Indicatore</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
Incidenza superficie centri e nuclei abitati	6,1	6,1	5,7
Densità demografica	202,2	190,6	182,8

<b>Indicatore</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
Incidenza popolazione residente con meno di 6 anni	4,1	4,4	4,1
Incidenza popolazione residente di 75 anni e più	12,1	12,4	14,5
Indice di dipendenza anziani	36,3	40,9	44,0
Indice di dipendenza giovani	17,8	17,9	19,6
Indice di vecchiaia	204,4	228,0	224,1
Incidenza dei separati legalmente e dei divorziati	1,4	3,5	6,0

A parte l'incidenza dei separati e divorziati, Moncalvo riporta dei valori superiori a quelli piemontesi e nazionali in tutti gli indicatori demografici descritti:

<b>Indicatore</b>	<b>Moncalvo</b>	<b>Piemonte</b>	<b>Italia</b>
Incidenza popolazione residente con meno di 6 anni	4,1	5,2	5,6
Incidenza popolazione residente di 75 anni e più	14,5	11,8	10,4
Indice di dipendenza anziani	44,0	37,1	32,0
Indice di dipendenza giovani	19,6	20,4	21,5
Indice di vecchiaia	224,1	182,3	148,7
Incidenza dei separati legalmente e dei divorziati	6,0	7,0	5,4

Inoltre la popolazione si sposta progressivamente dai nuclei abitati alle case sparse, testimoniando il cambiamento degli stili di vita che penalizzano la vita sociale; tuttavia la comunità mantiene una certa vitalità, come risulta l'impegno che i cittadini di Moncalvo dedicano al volontariato, decisamente superiore a quello registrato nella provincia di Asti e in comuni prossimi con caratteristiche simili:

	<b>numero istituzioni non profit attive con volontari</b>	<b>numero volontari delle istituzioni non profit attive</b>	<b>popolazione totale</b>	<b>incidenza dei volontari sulla popolazione</b>
Moncalvo	28	492	3.184	15%
Cocconato	20	339	3.398	10%
provincia di Asti	1.206	21.492	223.018	10%

Per quanto riguarda la partecipazione alla vita attiva ed al mondo del lavoro (vedi tabelle successive), il tasso di occupazione totale nel comune è pari al 45,6% (assolutamente in linea con i dati nazionale ma di 2 punti sotto ai valori piemontesi) con il terziario come settore trainante, che fa registrare il maggior numero di occupati ed anche il maggiore incremento dal 1991 al 2011. Crescono in modo consistente anche professioni ad alta specializzazione (+10,8%).

Contrariamente ad alcuni luoghi comuni, il settore agricolo parte come settore minoritario già nel 1991 e resta sostanzialmente stabile.

La performance peggiore è quella del settore artigianale, che perde il 23,4% in vent'anni, seguito da quello industriale (-10,8%).

In linea con l'andamento a livello nazionale e regionale, diminuisce sensibilmente il tasso di occupazione giovanile e quindi aumenta altrettanto sensibilmente il rapporto tra giovani attivi e giovani non attivi.

Indicatore	1991	2001	2011
Tasso di occupazione maschile	58,9	57,7	56,7
Tasso di occupazione femminile	32,7	34,6	36,5
Tasso di occupazione	44,9	45,2	45,6
Tasso di occupazione 15-29 anni	56,3	57,9	44,7
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	9,4	8,0	8,7
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	42,8	38,4	32,1
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	27,6	31,7	37,7
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	20,3	21,8	21,6
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	17,1	32,9	27,9
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	49,5	29,7	26,1
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	6,5	14,9	15,3
Rapporto giovani attivi e non attivi	138,4	87,7	68,7

**Nel censimento Industria e servizi del 2011 risultano a Moncalvo 260 imprese attive per un totale di addetti pari a 701.**

I redditi derivanti dalle dichiarazioni IRPEF degli ultimi 7 anni (vedi tabelle seguenti) sono assolutamente coerenti con quelli dell'intera provincia di Asti, che registra comunque dei valori decisamente inferiori a quelli della regione Piemonte. Il numero dei dichiaranti e l'importo medio delle dichiarazioni registra comunque una crescita costante, sia rispetto al numero dei dichiaranti sia rispetto al totale della popolazione.

Moncalvo - Redditi Irpef						
Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2005	1.905	3.313	57,50%	35.855.190	18.822	10.823
2006	1.966	3.320	59,20%	37.575.822	19.113	11.318
2007	1.904	3.356	56,70%	39.271.754	20.626	11.702
2008	1.954	3.332	58,60%	40.545.710	20.750	12.169
2009	1.919	3.290	58,30%	40.602.436	21.158	12.341
2010	1.880	3.275	57,40%	39.663.793	21.098	12.111
2011	1.853	3.179	58,30%	40.829.430	22.034	12.843

#### Redditi Irpef Provincia di Asti

Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2005	120.527	214.205	56,30%	2.330.387.940	19.335	10.879
2006	123.766	215.074	57,50%	2.477.414.600	20.017	11.519
2007	123.314	218.081	56,50%	2.657.202.379	21.548	12.184
2008	126.087	220.156	57,30%	2.705.806.527	21.460	12.290
2009	125.421	221.151	56,70%	2.694.431.770	21.483	12.184
2010	124.370	221.687	56,10%	2.720.145.809	21.871	12.270
2011	125.001	217.407	57,50%	2.771.762.778	22.174	12.749

Redditi Irpef Piemonte						
Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2005	2.572.345	4.341.733	59,20%	52.944.030.014	20.582	12.194
2006	2.618.536	4.352.828	60,20%	55.897.402.167	21.347	12.842
2007	2.609.218	4.401.266	59,30%	59.478.820.720	22.796	13.514
2008	2.637.889	4.432.571	59,50%	60.326.064.724	22.869	13.610
2009	2.610.838	4.446.230	58,70%	59.796.825.020	22.903	13.449
2010	2.594.087	4.457.335	58,20%	60.515.099.844	23.328	13.577
2011	2.591.561	4.357.663	59,50%	61.201.345.919	23.616	14.045

(fonte Comuni Italiani)

Gli indicatori del pendolarismo per studio e per lavoro crescono in modo consistente (vedi tabelle seguenti), naturalmente a carico della mobilità privata: scendono in modo altrettanto consistente i dati relativi all'uso dei mezzi pubblici ed alla mobilità lenta. Questi valori sono coerenti con la crescita dell'occupazione nei settori ad elevata specializzazione e nel terziario avanzato, che sono normalmente collocati nelle aree urbane. Inoltre cresce l'indicatore della mobilità lunga e diminuisce quello della mobilità breve (che resta comunque decisamente): anche i cittadini di Moncalvo, in linea con la situazione nazionale, devono andare più lontano per lavorare.

Indicatore	1991	2001	2011
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	57,9	63,8	64,2
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	25,0	26,9	30,2
Mobilità occupazionale	86,2	80,6	103,6
Mobilità studentesca	55,7	55,9	60,8
Mobilità privata (uso mezzo privato)	50,9	58,5	66,7
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	12,6	9,1	8,6
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	30,2	24,9	22,6
Mobilità breve	88,9	84,6	83,1
Mobilità lunga	3,3	4,1	4,6

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

Come risulta dalle tabelle seguenti, il patrimonio edilizio di Moncalvo è costituito da 1.052 edifici, di cui 944 a destinazione residenziale. Più del 90% degli edifici è stato costruito prima degli anni '80; si presume quindi che le prestazioni energetiche del patrimonio edilizio siano complessivamente scarse o comunque non coerenti con le attuali normative e buone pratiche operanti nel settore.

numero di edifici (valori assoluti)			
Stato d'uso	utilizzati	non utilizzati	totale
Moncalvo	1.006	46	1.052

Gli edifici inutilizzati sono complessivamente 46 su un totale di 1.052. Tra ci sono due mulini con pertinenze, che costituiscono un problema di riuso di difficile soluzione a causa delle caratteristiche volumetriche e costruttive che inducono rilevanti costi per la demolizione e/o riconversione.

### La residenza

Il sistema insediativo esistente è ancora quello storico (perlomeno nella sua struttura principale), obbligato sia dalle caratteristiche orografiche del territorio, sia dall'attività agricola esercitata in loco nel corso dei secoli, che preserva 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.

Epoca di costruzione	numero di abitazioni (valori assoluti) in edifici residenziali									
	1918 e precedenti	'19-'45	'46-'60	'61-'70	'71-'80	'81-'90	'91-'00	'01-'05	2006 e successivi	tutte le voci
Moncalvo	887	203	139	333	266	16	39	44	10	1.937

Il numero degli interni ed il numero dei piani negli edifici residenziali fornisce il quadro di una edilizia prevalentemente a bassa densità, con caratteristiche proprie dall'edificio mono o bifamiliare, anche se il numero degli edifici con più di 4 piani è decisamente consistente rispetto ad altre realtà paragonabili. Gli stessi edifici pluripiano rientrano nel patrimonio edilizio più scadente, realizzato prima degli anni '80 sopra descritto.

numero di edifici residenziali (valori assoluti)							
Numero di interni	1	2	3_4	5_8	9_15	16 e più	Totale
Moncalvo	600	163	102	48	16	15	944

numero di edifici residenziali (valori assoluti)					
Numero di piani fuori terra	1	2	3	4 e più	Totale
Moncalvo	28	515	293	108	944

Interessante il rapporto mq/abitante nelle abitazioni occupate (48,2 mq/ab che corrisponde a 145 mc/ab), che ci fornisce indicazioni importanti per il dimensionamento del piano. Infatti l'indice volumetrico abitativo esistente stimato (145 mc/ab), è decisamente superiore a quello indicato per il dimensionamento dei PRGC dalla LR 56/77 e s.m.i. all'art. 20 comma 3 ovvero: "120 mc. per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti e a 90 mc. per ogni abitante in tutti gli altri Comuni."

Indicatore	1991	2001	2011
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	39,1	43,4	48,2
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	26,0	32,1	39,6
Indice di affollamento delle abitazioni	0,6	0,1	0,4

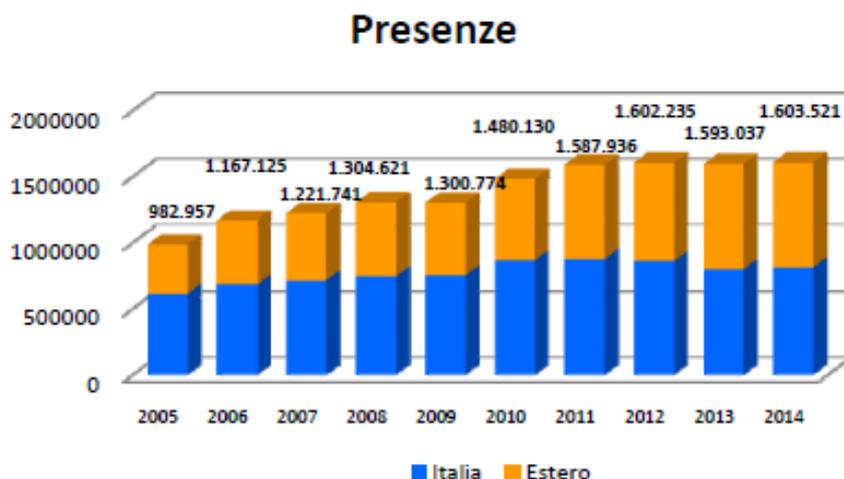
Le abitazioni non occupate da persone residenti risultano 528 su un totale di 1.937 (ISTAT 2011); si può presumere un uso prevalente a seconda casa per le vacanze, in quanto abitazione di famiglia.

### Il turismo

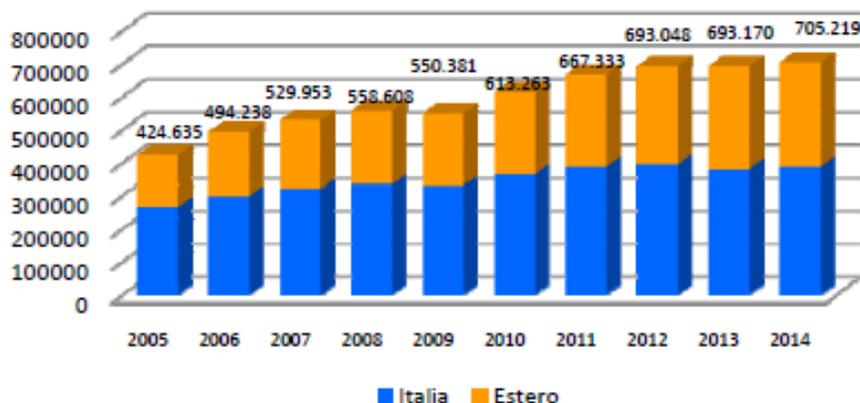
Il settore turistico merita particolare attenzione perché proprio le colline piemontesi delle Langhe e del Monferrato negli ultimi anni hanno incrementato in modo eccezionale sia le presenze che gli arrivi, in modo particolare di provenienza estera.

In un contesto estremamente favorevole per il turismo piemontese, tra i "prodotti" turistici più venduti risultano infatti le colline del vino e l'enogastronomia ad esse associata, oltre naturalmente a Torino città, i laghi e le montagne olimpiche.

I grafici seguenti provenienti dall'osservatorio regionale sul turismo, si riferiscono alle ATL del sud-est del Piemonte: Langhe e Roero, Asti, Alessandria



## Arrivi



Moncalvo rientra appieno in questo scenario; la tabella seguente mostra l'offerta turistica di Moncalvo nel 2002 e nel 2014:

	esercizi	letti	totali	
			arrivi	presenze
2014	9	250	3.739	8.365
2002	4	47	418	641

.... l'incremento del flusso turistico è impressionante e l'offerta ricettiva si sta adeguando.

Si può presumere che il settore turistico, ulteriormente rafforzato dalla recente istituzione del Sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato", costituisca traino per l'economia locale, inducendo il recupero di attività produttive/artigianali legate all'enogastronomia e ai servizi in ambito turistico-ricettivo.

### I servizi

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.

Il sistema dei servizi quindi deve rispondere ad esigenze che vanno oltre il fabbisogno dei residenti e comprendono, oltre agli abitanti dei comuni limitrofi, anche i turisti giornalieri e non.

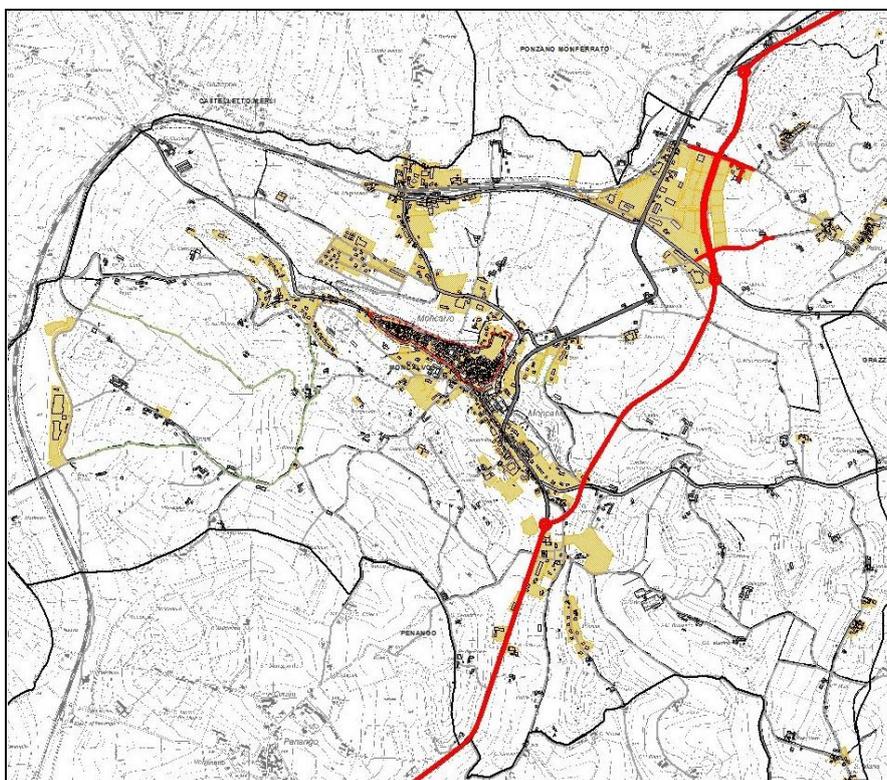
### **3. IL PROGETTO DI P.R.G.**

#### **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.

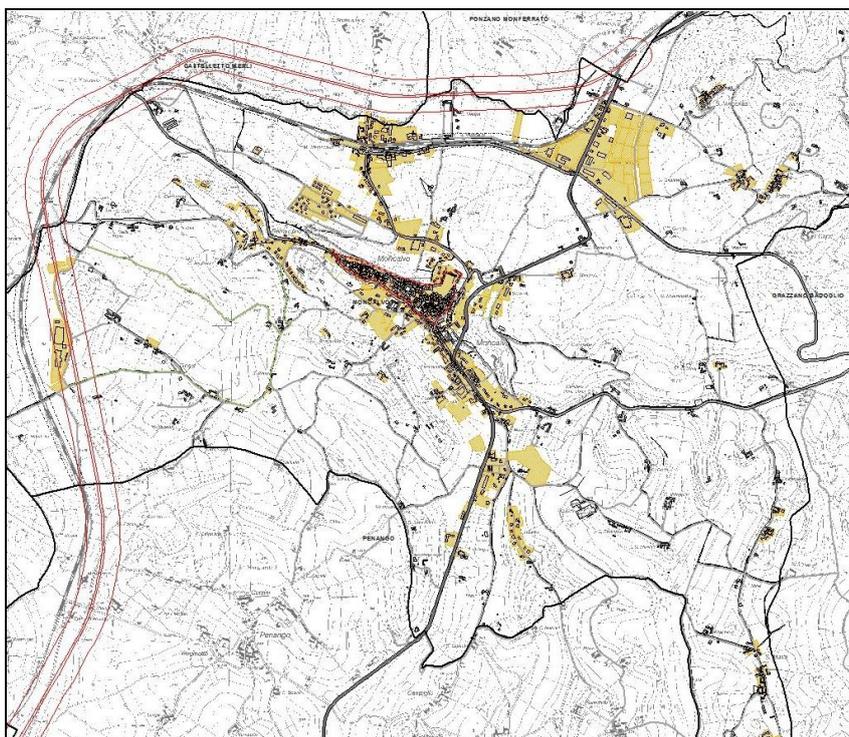
Di seguito viene descritto il percorso di formazione della variante e le principali scelte che hanno contribuito a delineare la forma finale del progetto urbanistico.

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)

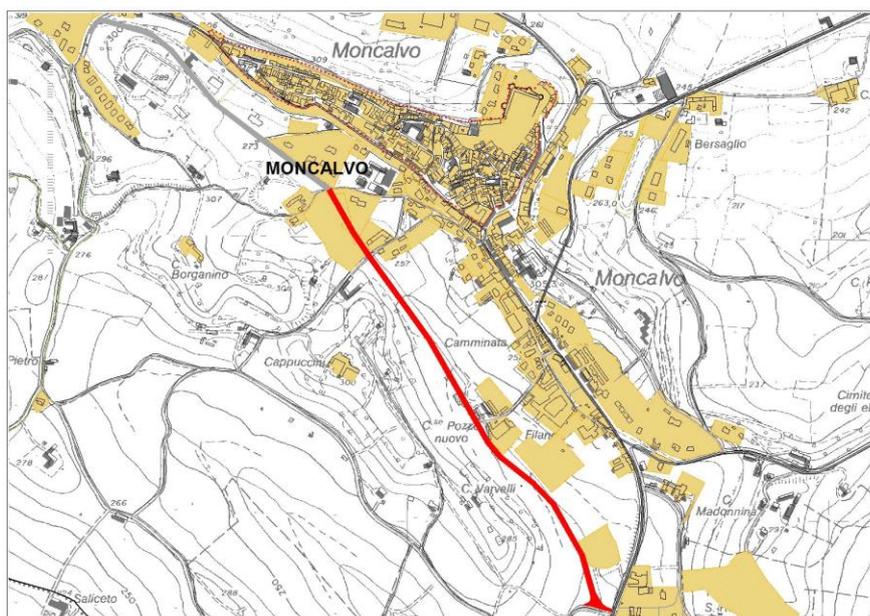


E' chiaro che il piano regolatore comunale non ha competenze sulla viabilità di interesse regionale, ma esprime comunque un progetto di sviluppo del territorio con cui gli enti sovra ordinati si confrontano per definire la propria programmazione. **Quindi l'amministrazione comunale ha ottenuto lo stralcio 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.

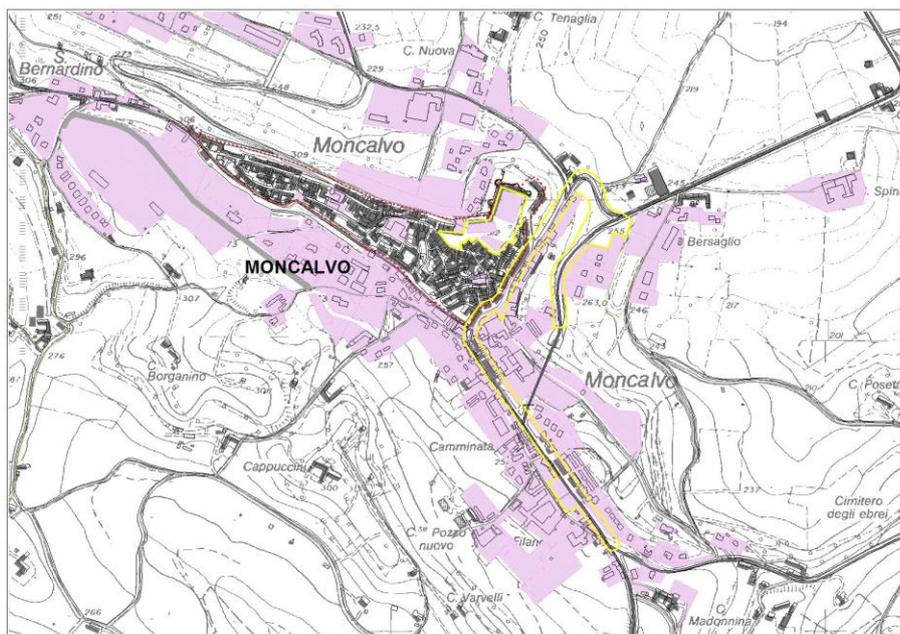
4. Il progetto di variante a questo punto scende di scala e affronta le scelte più puntuali sulla localizzazione delle aree di completamento residenziale e sulla regolamentazione delle trasformazioni nelle aree produttive.

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 obiettivi 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 regola 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 conseguenti 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 NT Al 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

L'andamento della popolazione residente dal 1981 al 2011 e la sua distribuzione nel territorio comunale è riassunto nella tabella seguente, che riporta anche il conteggio della popolazione turistica media annua che tiene conto degli arrivi rilevati dall'osservatorio e dalle seconde case utilizzate per le vacanze.

popolazione residente					
	1981	1991	2001	2011	%
totale	3.755	3.523	3.320	3.184	- 18
nel capoluogo	2.290	2.357	2.184	2.082	- 10
nuclei abitati	792	571	529	511	- 55
case sparse	673	595	607	591	- 13,9
popolazione turistica media annua	990	2.250	3.000	4.470	78

La capacità insediativa residenziale del Comune di Moncalvo è quantificata sulla base delle risultanze del censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011 e tenendo conto di un indice medio di occupazione delle abitazioni di 2,5 persone/abitazione, che corrisponde alla composizione media del nucleo familiare riscontrato all'interno del comune.

La stima, descritta per esteso nella tabella di dimensionamento del piano allegata alla presente relazione, 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 mq si Superficie Utile Lorda della costruzione per abitante (pari a 120 mc/ab).

**La CIRT così calcolata è pari a 3.914 abitanti di cui 489 in aree di completamento e nuovo impianto e 241 in aree di ristrutturazione.**

**Considerando che la CIRT del PRGC vigente è pari a 5.773 ab, la presente variante generale riduce la capacità insediativa di 1.859 ab virtuali.**

### 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 seguenti:

<b>Area urbanistica A – Centro storico e Beni culturali</b>		
<b>ZTO</b>	<b>Area Normativa</b>	
A	A1	Centro storico individuato ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77.
A	A2	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) della L.R. 56/77
A	A3	Immobili aventi carattere di documento della civiltà industriale
A	A4	Aree di interesse paesistico - ambientale ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77

<b>Area urbanistica B – Aree residenziali consolidate esterne al C.S.</b>		
<b>ZTO</b>	<b>Area Normativa</b>	
B	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= $\leq$ 0,15
B	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= $\leq$ 0,25
B	B3	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.
B	B4	Aree di riqualificazione con IF= $\leq$ 0,75

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

<b>Area urbanistica D – Aree per attività produttive, commerciali e per il terziario</b>		
<b>ZTO</b>	<b>Area Normativa</b>	
B	D1	Impianti artigianali esistenti in centro abitato e/o adiacenti ad aree residenziali
B	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.
B	D4	Aree a destinazione mista artigianale e commerciale di completamento e riqualificazione
B	D5	Aree a destinazione commerciale inserite all'interno di un addensamento extra urbano arteriale A.5

<b>Area urbanistica E – Aree agricole</b>		
<b>ZTO</b>	<b>Area Normativa</b>	
E	EA	Aree agricole produttive
E	EB	Aree agricole boscate.
E	ET	Aree agricole di tutela della produzione
E	ES	Aree agricole di interesse scientifico

<b>Area urbanistica V – Aree per attività private di interesse pubblico</b>		
<b>Area Normativa</b>		
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	SI	Aree o immobili destinate ad attività di interesse comune: cultura, spettacolo, attività sociali, assistenziali, sanitarie, uffici pubblici, caserme, mercati su aree pubbliche.
F	SSP	Aree destinate ad attrezzature sportive, ricreative, parchi
F	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	Aree destinate a impianti tecnologici e attrezzature pubbliche.

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

Per le altre destinazioni d'uso :

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

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

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 16.500 mq. **Nella tabella successiva e nello schema grafico allegato, sono elencate con numero progressivo e localizzate sulla cartografia le aree a servizi oggetto della reiterazione.**

La ragione e la necessità della reiterazione del vincolo (riportata in tabella per ciascuna area), 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.

N.	DESCRIZIONE	SIGLA	destinazione d'uso	codice	località	AREA mq	PATRIMONIO	motivazione della reiterazione
1	Aree a servizi in progetto	As_p	parcheggio - in progetto con SUE	SP	strada Pozzo Nuovo (sud Filanda)	647,12	privato	il parcheggio è attualmente inserito all'interno di uno SUE
2	Aree a servizi in progetto	As_p	parcheggi/verde - in progetto	SV/SP	Frazione Santa Maria	1.669,43	privato	si tratta di un'area strategica per la frazione, anche in considerazione della collocazione e sviluppo di nuove attività di servizio di interesse comune (Sl.15)
3	Aree a servizi esistente	As_e	parcheggio e verde - esistente	SV	Concentrico - via Truffa/Caminata	566,00	privato	è un'area già attrezzata e utilizzata come parcheggio pubblico e verde stradale. Contiene anche una cabina elettrica
4	Aree a servizi esistente	As_e	parcheggio - esistente	SP	San Bernardino	767,61	privato	è un'area già attrezzata e utilizzata come parcheggio e verde, adiacente ad un impianto dell'acquedotto.
5	Aree a servizi in progetto	As_p	parcheggio - in progetto	SP	Concentrico - via Roma	230,36	privato	si tratta di un'area collocata in posizione strategica all'interno del tessuto consolidato del CS
6	Aree a servizi in progetto	As_p	parcheggio e verde - in progetto	SV/SP	villaggio Aleramo	2.299,60	privato	sono aree a servizio pubblico funzionali ai lotti di completamento che il PRGC ha mantenuto in quell'ambito (C1.11, C1.22, C1.23, C1.26).
7	Aree a servizi esistente	As_e	parcheggio - in progetto	SP	villaggio Aleramo	253,79	privato	
8	Aree a servizi in progetto	As_p	parcheggio e verde - in progetto	SV/SP	villaggio Aleramo	1.653,76	privato	
9	Aree a servizi esistente	As_e	verde - esistente	SV	corso XXV Aprile - filanda	2.926,02	privato	è un'area già adibita a verde urbano ed inoltre la programmazione commerciale e il PRGC individuano una localizzazione commerciale urbana L.1 nel sito adiacente della Antica Filanda.
10	Aree a servizi esistente	As_e	verde - esistente	SP	corso XXV Aprile	969,18	privato	si tratta di aree residuali di vecchi strumenti urbanistici esecutivi e quindi sono ritenute indispensabili all'efficienza funzionale degli stessi
11	Aree a servizi esistente	As_e	verde - esistente	SP	corso XXV Aprile	254,63	privato	
12	Aree a servizi esistente	As_e	verde - esistente	SP	corso XXV Aprile	518,04	privato	
13	Aree a servizi esistente	As_e	verde - esistente	SP	corso XXV Aprile	521,24	privato	
14	Aree a servizi esistente	As_e	verde - esistente	SP	corso XXV Aprile	415,30	privato	si tratta di aree già attrezzate ed utilizzate come verde pubblico stradale
15	Aree a servizi esistente	As_e	verde - esistente	SP	corso XXV Aprile	803,94	privato	
16	Aree a servizi in progetto	As_p	interesse comune - scuole - in progetto	SC.3	strada Valletta - plesso scolastico esistente	2.678,25	privato	è un'area indispensabile per garantire all'impianto scolastico esistente la possibilità di ampliamento e/o riqualificazione edilizia e funzionale
<b>TOTALE superfici a servizi reiterati non rientranti in SUE</b>						<b>16.527</b>		

### 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 mq.

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 seguente 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
<b>TOTALE</b>	<b>85</b>	<b>7.565</b>	<b>89,0</b>

*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 vendita 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
<b>TOTALE</b>	<b>83</b>	<b>4.914</b>	<b>85</b>	<b>7.565</b>
<b>MEDIE STRUTTURE</b>	<b>7</b>	<b>1.494</b>	<b>9</b>	<b>3.850</b>

*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 mq. 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	<b>89,4%</b>	<b>10,6%</b>	<b>0%</b>

*% 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
<i>Comuni &lt;10000 ab</i>	19,1%	65,4%	15,5%
<i>Comuni sub-polo</i>	15,8%	73,7%	10,5%
<i>Regione Piemonte</i>	15,9%	74,3%	9,8%
<u>Moncalvo</u>	<b>22,4%</b>	<b>62,4%</b>	<b>15,3%</b>

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

**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
Moncalvo	-	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, con un'ale 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

##### Addensamenti

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. Il riconoscimento dell'addensamento arteriale extra urbano di tipo A. 5 è avvenuta con Del. C.C. n. 2 del 5/03/2014, espletata la procedura di concertazione (così come previsto nella redazione dell'apposito Progetto Unitario di Coordinamento) con i comuni limitrofi e con la Provincia di Asti, che ha espresso parere favorevole con determina n. 112 del 17/07/2013. La programmazione del 2007 riconosceva l'area come localizzazione commerciale di tipo L.2; l'addensamento A.5 è stato inserito sul progetto definitivo della Variante urbanistica in luogo della Localizzazione L2, (in adeguamento alle nuove normative commerciali regionali), **senza indurre alcuna modifica sul progetto urbanistico.**

##### Localizzazioni

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

Per quanto riguarda invece le localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2, non si riscontrano le caratteristiche oggettive per poterne riconoscere sul territorio comunale, in quanto si andrebbe a compromettere l'utilizzazione agricola del territorio.

In pratica il modello di rete distributiva che si propone potrebbe essere così sintetizzato:

- mantenimento e sviluppo della politica commerciale nei confronti della parte del territorio ove attualmente si concentra il commercio al fine di potenziare il ruolo di offerta nei confronti della popolazione residente del comune per una offerta di maggiore qualità;
- mantenimento di un polo commerciale in Valle San Giovanni, per consentire di integrare merceologicamente l'offerta di beni di largo consumo a livello di servizio comunale ed extra comunale, riconoscendo un addensamento A.5 definendo la perimetrazione in modo da comprendere solo le aree che attualmente hanno espresso una reale vocazione commerciale.

I CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO al dettaglio di cui alla LR 28/1999 e s.m.i. e successive DD.C.R. sono stati approvati in via definitiva con Del. C.C. N.3 del 5/03/2014, espletata la procedura di richiesta dei pareri alle organizzazioni imprenditoriali dei commercianti e alle organizzazioni di tutela dei consumatori (cfr. lettera prot. 2365 del 14/07/2007).

Le NORME SUL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DEL COMMERCIO al dettaglio di cui alla LR 28/1999 e s.m.i. e successive DD.C.R. sono state approvate in via definitiva con Del. C.C. n. 4 del 5/03/2014, espletata la procedura di richiesta dei pareri alle organizzazioni imprenditoriali dei commercianti e alle organizzazioni di tutela dei consumatori (cfr. lettera prot. 2296 del 20/05/2013).

**Il Progetto Preliminare della variante urbanistica non ha subito alcuna modifica indotta dalla conclusione della procedura commerciale.**

### **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 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'avenuta 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 al PROGETTO PRELIMINARE**

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

Sono state predisposte 2 tabelle distinte, rispettivamente per le osservazioni dei privati e per quelle espresse dalla Provincia di Asti in occasione del pronunciamento di compatibilità della variante al PT CP.

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	inserimento di vincolo archeologico	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	10/06/2012	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
6	0003300/2012	12/07/2012	Ruscalla Giacomo	strada Asti	modifica destinazione da ATA a produttiva D2	foglio 17 part. 321,322	RESPINTA per motivazioni di carattere urbanistico. Qualora emergano reali esigenze di insediamento di attività artigianale, si suggerisce il ricorso allo sportello unico con progetto di impresa
7	0003387/2012	16/07/2012	Re Luciano	valle san Giovanni	sospensione IMU		RESPINTA - non attiene al PRG
8	0003403/2012	17/07/2012	Schiavonetti Andriano	valle san Giovanni	riduzione confini area produttiva con esclusione fabbricato	foglio 8 part. 4	già ACCOLTA dal progetto preliminare
9	0003362/2012	17/07/2012	immobiliare prestige srl	strada casale - chiesetta san Giovanni	modifica destinazione da servizi a turistico-ricettivo	foglio 8 part. A, 50	RESPINTA in quanto è già possibile realizzare spazi espositivi e attività culturali con destinazione Servizi di interesse comune
10	0002140/2012	09/05/2013	Bertola Giorgio parrocchia sant'Antonio di Padova	chiesa della Madonna	modifica destinazione da servizi SI2 a residenziale con demolizione e ricostruzione	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	VAS - rapporto ambientale		recepito nel Rapporto Ambientale Definitivo
13	0000750/2013	06/02/2013	ARPA	tutto il territorio	VAS - rapporto ambientale		recepito nel Rapporto Ambientale Definitivo
14	protocollo digitale	12/09/2013	provincia di Asti	tutto il territorio	compatibilità PTCP		vedi tabella successiva
15			ufficio tecnico comunale	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
				valle san Giovanni	inserire la possibilità di realizzare il PEC dell'area D3.3 per parti		ACCOLTA - nel progetto definitivo è stata integrata la 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
				schede aree normative B	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 schede delle aree B2, B3 e B4.		ACCOLTA - nel progetto definitivo sono state modificate ed adeguate le schede n. 6, 7, 8, 9 delle aree normative B1, B2, B3, B4
				classe IIb4 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
				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
				aree A	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				

**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
<b>1</b>	<b>verifica rispetto alle prescrizioni vincolanti del PTCP</b>
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
<b>2</b>	<b>verifica rispetto al sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico del PTCP</b>
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
<b>3</b>	<b>verifica rispetto sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale del PTCP</b>
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 cartografia 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
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 ter 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.
<b>4</b>	<b>verifica rispetto sistema ambientale del PTCP</b>
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 viabilità (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 comma 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
<b>5</b>	<b>verifica rispetto sistema relazionale - infrastrutturale del PTCP</b>
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 rispetto in cartografia e viene integrato l'art. 7.2 per quanto riguarda l'area di visibilità agli incroci a raso
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
<b>6</b>	<b>verifica rispetto sistema economico - insediativo del PTCP</b>
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 valida 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 effettuata 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)
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
<b>7</b>	<b>osservazioni in merito ai contenuti della variante</b>
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 rispetto cimiteriale	nel progetto definitivo vengono introdotte le fasce di rispetto cimiteriale di 200 ml e vengono conseguentemente aggiornati i seguenti 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 contrasto con le classi di idoneità all'edificazione riportate nella carta di sintesi	le <u>esigue</u> porzioni non edificabili eventualmente comprese in aree normative a destinazione residenziale, sono chiaramente definite INEDIFICABILI all'interno delle singole schede delle aree normative, ma vengono perimetrare all'interno del PEC in quanto concorrono a generare capacità edificatoria.
* <i>ref. Parere in merito al pronunciamento di compatibilità variante generale n. 1/2012 Comune di Moncalvo datato 26/08/2013 - protocollo informatico</i>	

Il Progetto Definitivo della Variante Generale al PRGC è stato adottato dal Consiglio Comunale con DCC n. 05 del 05.03.2014 integrata con la DC n.46 del 21.07.2014, ed inviata ai competenti uffici regionali per l'approvazione definitiva.

### 3.10 LA RIELABORAZIONE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 15 LR 56/77

La presente variante generale è ancora soggetta alla vecchia procedura di approvazione della LR 56/77 (ante LR 3/2013), che prevede l'approvazione da parte della Regione.

L'Amministrazione Comunale di Moncalvo (AT) aveva adottato, con la DCC n. 05 del 05.03.2014 integrata con la DC n.46 del 21.07.2014, la "Variante strutturale generale" al PRGC, trasmessa con nota n.2243/2014 del 26.05.2014 e successive integrazioni, al fine di acquisire, previo parere della Direzione Ambiente, Governo, Tutela del Territorio, la prescritta approvazione della Giunta Regionale.

Dopo aver acquisito i pareri del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico Area di Alessandria, Asti, Biella e Vercelli in data 12.12.2014 e in data 24.03.2015, e del Settore Valutazione Piani e Programmi in data 30.12.2014, in data 25 marzo 2015 il Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione (per la Provincia di Asti) della Regione ha inviato al Comune la relazione d'Esame, che comprende proposte di modificazioni e integrazioni al fine di conseguire l'approvazione da parte della Giunta Regionale.

La relazione d'esame si conclude con il rinvio del progetto di variante Generale all'Amministrazione Comunale di Moncalvo, ai sensi del 15° comma dell'art.15 della LR 56/77 smi, "affinché siano apportate le modificazioni e le integrazioni puntualmente illustrate e motivate alle OSSERVAZIONI E RILIEVI posti da questa Relazione d'Esame e/o eventualmente inseriti nuovi vincoli o nuove localizzazioni, in conseguenza degli stralci determinati dalle osservazioni di carattere idrogeologico, ambientale/paesaggistico ed urbanistico".

**Nella tabella seguente sono riportate tutte le osservazioni di carattere ambientale ed urbanistico, con le relative controdeduzioni e l'indicazione delle modifiche quantitative indotte alla variante generale dall'accoglimento delle osservazioni, nonché il riferimento puntuale agli articoli di NTA interessati dalle modifiche e/o integrazioni.**

A seguito delle osservazioni della Regione Piemonte sono stati integrati i capitoli 2.3, 2.4 e 3.3 della presente relazione.

N.	ref. documento	OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
<b>PROCEDURA V.A.S.</b>			
<b>ORGANO TECNICO REGIONALE</b>			
1	pag 3 - 21	è carente d'indicazioni relativamente alle misure di compensazione e di mitigazione ambientale, come previsto invece dal D.Lgs. 152/2006 (All.VI, lettera g.) e già dalla L.R. 40/1998 (All.F)	Nel capitolo 5, per ciascuna componente ambientale sono state descritte dettagliatamente tutte le misure e prescrizioni del piano con effetti positivi, molte delle quali possono configurarsi come azioni di mitigazione. Nel capitolo 6 "Ulteriori misure di mitigazione specifiche per il consumo di suolo" si propongono alcune misure di mitigazione riferite al consumo e all'impermeabilizzazione di suolo, che rappresentano i principali impatti non eliminabili derivanti dalle previsioni di espansione residenziale e produttiva.
2	pag 3	manca la valutazione di coerenza esterna	La valutazione di coerenza esterna è stata affrontata in modo completo, prendendo in considerazione proprio gli strumenti elencati nel parere, nel combinato disposto degli art. 3 e 5 del RA. In questa parte il parere motivato dell'organo tecnico contiene alcuni refusi.
3	pag 3	Valutazione alternative	esiste un capitolo specifico: cap. 7 pag 116 che descrive le alternative in perfetta coerenza con quanto richiesto dal 152/2006 e s.m.i.. Il parere dell'organo tecnico riporta testualmente i contenuti della DGR del 12 gennaio 2015, n. 21-892 (posteriore al RA) – rif. pag 4
4	pag. 3	aree C1.12,13,20 e C2.6 a Lussina: impatto sul paesaggio per cortina e crinali; fragilità idrogeologica	Tutte le aree in questione ricadono in classe II e le schede delle aree normative contengono specifiche prescrizioni per i versanti acclivi adiacenti. Le aree C1.12 e 20 sono già presenti nel PRGC vigente e la variante le ha confermate. L'impatto sul paesaggio è mitigato dagli indici Ut e Uf e dall'altezza max molto bassi e dall'Ip molto elevato (70% SF). In sede della parziale rielaborazione ai sensi dell'art. 15 comma 15 LR 56/77, le aree C1.13, C1.20 e C2.6 sono state significativamente ridotte (vedi la successiva osservazione n. 8)
5	pag 3	Area C2.4 a Stazione. Criticità ambientale dovuta da terreno pianeggiante e panoramico (?) con consumo di suolo agricolo	L'area esisteva già sul PRGC vigente. La variante generale l'ha solo confermata. Non si trova né in II né in III classe di capacità d'uso dei suoli agricoli. La scheda contiene specifiche prescrizioni relativamente all'impatto paesaggistico dell'insediamento. In sede della parziale rielaborazione ai sensi dell'art. 15 comma 15 LR 56/77, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi sono stati ritoccati a seguito dell'avvenuta dismissione (nel frattempo) della viabilità pubblica di accesso all'area.
6	pag. 4	si ritiene necessario inserire temi riguardanti la sostenibilità energetica degli edifici ed in particolare per quanto concerne il risparmio energetico.	Sono già presenti nel cap. 5.9 del RA
7	pag. 4	Area Tabacchetti (D2.6), che per la sua collocazione in contesto poco compromesso necessita di un ripensamento in termini di localizzazione ed estensione territoriale.	L'area era già presente nel PRG vigente. In ogni caso nella revisione ex comma 15 si propone lo stralcio dell'area non ancora compromessa (corrispondente a 6.100 mq di ST produttiva; 7.500 mq di ST a servizio delle attività produttive; 2.000 mq di aree per la viabilità in progetto)
8	pag. 4	la realizzazione di circa 29.700 nuovi mq di aree a parcheggio (cfr. art. 6.3.7 delle NTA) e l'ampliamento di aree urbane (C2.4 – C2.6), ricadono nelle categorie di cui agli allegati della L.R. 40/1998, in quanto le soglie, secondo la normativa vigente, risultano azzerate. Si ricorda che l'art. 15 del DL 91/2014 prevede l'azzeramento delle soglie dimensionali che limitano il campo di applicazione della VIA per gran parte delle categorie elencate nell'allegato IV al D.Lgs. 152/2006 e, conseguentemente, negli allegati B1, B2 e B3 alla L.R. 40/1998. Pertanto alcune delle azioni in previsione potrebbero ricadere nella categoria B1.4 della L.R. 40/1998 "progetti edilizi di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione interessanti superfici superiore ai 40 ettari" – B3. 7 "costruzioni di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto", in quanto le soglie, secondo la normativa vigente, risultano azzerate.	29.700 mq è la somma di tutte le aree a parcheggio previste dal piano: NON si tratta di un'unica area e le aree C2.4 e C2.6 insieme non raggiungono i 24 ha. Comunque in sede della parziale rielaborazione ai sensi dell'art. 15 comma 15 LR 56/77, l'area C2.6 è stata significativamente ridotta: da 19.380 mq a 9.380 mq (vedi tabelle riassuntive e schede delle aree normative)
9	pag. 4 - ECOSISTEMI	quantificare la perdita di ecosistemi naturali o seminaturali e individuare opportune azioni di mitigazione e compensazione ambientale.	La valutazione è presente al cap. 5.8 pag 97: effetti sulla componente natura e biodiversità
10	pag. 5 - qualità dell'aria	In vista dei possibili aumenti del flusso viabilistico conseguenti all'incremento della residenzialità, valutare gli eventuali effetti negativi sulla qualità dell'aria derivanti dall'incremento dei flussi di traffico conseguenti alla Variante generale al PRGC.	Il territorio di Moncalvo si trova in un ambito collinare e rurale e la qualità dell'aria non è considerata tra le componenti ambientali a rischio. Inoltre la variante riduce del 32% la CIRT del PRGC vigente, che corrisponde ad una diminuzione di 1.859 abitanti insediabili; l'incremento stimato degli abitanti teorici indotto non è tale da far temere significativi impatti negativi sulla qualità dell'aria.
11	pag. 5 - risorse idriche	è necessario prevedere vasche di raccolta delle acque nelle aree destinate ad attività artigianali e produttive (DPG 20-02-2006, n. 1/R). Per le nuove trasformazioni urbanistiche occorre inoltre prevedere, nelle NTA, adeguate soluzioni per il risparmio idrico e il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006: "Gli strumenti urbanistici, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale e con le risorse finanziarie disponibili, devono prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili."	Le prescrizioni sono già presenti nelle NTA: cfr. cap. 5.3 del RA e art. 6 delle NTA (art. 6.2 c.4; art. 6.3 c.6; art. 6.4 c.12). Comunque il comma 4 dell'art. 6.2 è stato integrato con l'aggiunta della specifica prescrizione: "Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili."
12	pag. 5 e 6 - rifiuti	Si richiede che il PRGC si faccia carico della programmazione del servizio di raccolta rifiuti. Inoltre si richiede di inserire all'art. 6 c2: "Contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è fatto obbligo prevedere gli spazi destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani".	La programmazione del servizio di raccolta rifiuti è compito di COSMOS. Le prescrizioni richieste già presenti nelle NTA all'art. 5 c4: "I Piani Esecutivi devono, se necessario, individuare idonei spazi (aree ecologiche) per localizzazione di attrezzature di supporto alla raccolta differenziata, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale." e nello specifico in alcune schede di aree normative
13	pag. 6 - suolo	per le aree destinate a parcheggio o pavimentate, sia private sia pubbliche, le NTA dovrebbero contenere indicazioni circa il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile, preferendo, comunque, soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo (sterrati inerbiti e parcheggi su prato armato)	Prescrizioni già presenti nelle NTA art. 5.1 c6 (residenza); 6.3.4 c4 (servizi); 6.4 c21 (produttivo). Inoltre TUTTE le schede delle aree normative hanno un Ip

N.	rif. documento	OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
14	pag. 6, 7, 8 - consumo suolo	non si condivide la metodologia proposta circa l'utilizzo dell'indice di permeabilità (Ip) introdotto nelle schede di piano, che portano a stimare in 15,7 ha il consumo di suolo complessivo generato dalla Variante (pag. 85 - 87 del Rapporto Ambientale). In questo caso il consumo di suolo calcolato deve essere fatto coincidere con la SF dell'intero lotto oggetto di trasformazione, in quanto le aree "libere" interne ai lotti edificabili, come risultano dall'elaborazione del proponente, sono comunque compromesse sia all'utilizzo agricolo che a quello naturalistico/ambientale. Quindi, non sono condivisibili i contenuti relativi alla valutazione del consumo di suolo complessivo (pag. 86-87 del R.A.) e, di conseguenza, tutte le considerazioni relative alla coerenza con l'art. 31 del PTR. Quindi si ritiene che gli interventi previsti dal nuovo PRGC non possono essere considerati ambientalmente sostenibili e, in tal senso, si auspica la riduzione delle previsioni di espansione dell'edificato in misura tale da rientrare entro i limiti fissati dall'art. 31 del PTR.	L'osservazione è stata accolta ed a tal fine è stato organizzato un incontro con arch. Minuto e dott. Pelassa il 27 gennaio 2016. In tale sede sono state concordate le linee guida per il calcolo del consumo di suolo. Quindi il suolo consumato dalla variante generale viene ricalcolato a partire dalla sovrapposizione 2 layers: 1. il CSC 2013 dell'Osservatorio regionale; 2. il suolo urbanizzato derivato dalla banca dati AGEA – uso del suolo (2012); Da questa sovrapposizione, unitamente alla fotointerpretazione su base google earth (+ conoscenza sul campo), si deriva il layer definitivo che riporta il suolo ATTUALMENTE consumato (ovvero lo stato di fatto). Al layer così costruito vengono sottratte le superfici destinate alle infrastrutture (39,3 ha) e quelle compromesse in modo reversibile (cava: 7,1 ha) Risultati: a) CSU Osservatorio = 134,50 ha b) AGEA = 231,24 ha c) Layer finale con fotointerpretazione = 196,58 ha Al layer del suolo attualmente consumato c), viene sovrapposto il progetto di variante e vengono individuate le aree residenziali, produttive e a servizi di completamento/nuovo impianto (ovvero non ancora compromesse) esterne all'impronta del suolo già consumato, indipendentemente dal fatto che siano state previste dalla variante o preesistenti sul PRGC vigente. Dall'insieme delle suddette aree, che costituiscono il nuovo consumo di suolo, ne vengono stralciate alcune che risultano decisamente intercluse o molto complementari ad aree già compromesse (tot. 8.960 mq). Non viene valutata alcuna riduzione del nuovo suolo consumato a seguito dell'applicazione dell'indice di Permeabilità Ip.  Quindi, dopo aver operato le riduzioni di superfici residenziali e soprattutto produttive di nuovo impianto di cui alle precedenti osservazioni e controdeduzioni, risultano i seguenti dati: <b>nuovo suolo consumato = 11,24 ha, pari al 5,72% del suolo attualmente consumato c) &lt;al 6% su 10 anni richiesto dal PTR (art. 13)</b> A seguito dell'utilizzo della banca dati AGEA, è stata adeguata anche la carta dell'uso del suolo C2.6 (allegato tecnico) e sono state aggiornate le perimetrazioni delle aree agricole ET ed EB, e delle aree A4 – Aree di interesse paesistico ambientale
15	pag. 8, 9 - aree critiche pag. 10-11	si segnalano come particolarmente critiche per il comparto agricolo le aree: residenziali di nuovo impianto C2.3, C2.4, C2.5 San Bernardino) e C2.6, in quanto risultano marginali e periferiche rispetto al nucleo urbano principale. Produttiva D2.6 (Tabacchetti), in quanto la sua completa realizzazione genererebbe un protendimento edificato lungo il fianco collinare. Area produttiva D3.3, in quanto occupa una vasta superficie su suoli di II classe di capacità d'uso compromettendo i migliori suoli agricoli del territorio comunale. Per l'area C2.6 si richiede di approfondire: • l'analisi dello stato attuale con particolare attenzione all'appartenenza ad ambiti di percezione da punti e percorsi panoramici; • lo studio degli effetti sul paesaggio derivanti dall'attuazione delle previsioni in oggetto. Valutare il ridimensionamento delle previsioni e l'individuazione di misure di mitigazione che favoriscano la riqualificazione del paesaggio percepibile dalla cosiddetta Strada dei Vini (es formazione di fasce di vegetazione boschiva con funzione di filtro visivo sulle espansioni edilizie)	L'osservazione è stata accolta. Le aree D2.6 (Tabacchetti) e D3.3 (valle san Giovanni) erano già presenti nel piano vigente con dimensioni molto più consistenti, tuttavia la rielaborazione ai sensi dell'art. 15 comma 15 LR 56/77 ha portato allo stralcio dell'intera area D3.3 (stralcio di 72.100 mq di ST) intesa come unico grande ambito di intervento unitario ed al suo interno vengono ritagliati 3 piccoli lotti indipendenti che non hanno problemi idrogeologici e sono facilmente accessibili dalla viabilità esistente: D3.3, D3.4, D3.5. Inoltre si propone il ridimensionamento dell'area D2.6 (vedi precedente osservazione 7) ed anche dell'area C2.5 (san Bernardino), che viene spostata leggermente ad est a favore di un'area a verde dove si colloca il belvedere.
16	Pag. 11 - NTA	Si segnalano alcune necessarie integrazioni e adeguamenti delle NTA (DGR Unesco; adozione PPR; ...)	L'osservazione è stata accolta integrando gli specifici articoli delle NTA: 7.4; 8.3; 8.5
17	Pag. 13	Richiesta di inserimento di "aree a rischio archeologico in cartografia e nelle NTA	L'osservazione è stata accolta. E' stato integrato in tal senso l'art. 8.5 delle NTA
18	Pag. 14	Richiesta di inserimento di "aree a rischio paleontologico" in cartografia e nelle NTA	L'osservazione è stata accolta. E' stato integrato in tal senso l'art. 8.5 delle NTA
19	Pag. 19 – piano di monitoraggio	Indicazioni e suggerimenti per costruire il piano di monitoraggio	Sono già presenti all'interno del R.A.
20	Pag. 24 – monitoraggio componente scenico-percettiva	Necessità di individuare punti di osservazione particolarmente significativi	Sono già presenti nelle tavole di progetto e nelle NTA: belvedere e percorsi panoramici (art. 7.4 delle NTA)
<b>URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE</b>			
<b>REGIONE PIEMONTE</b>			
1	Pag. 5	In fase controdeduttiva verificare l'insediabilità evidenziando le modalità utilizzate per definire il numero degli abitanti insediabili nelle aree a destinazione residenziale e quello della popolazione turistica media annua, integrando adeguatamente il paragrafo 3.3 della Relazione illustrativa.	L'osservazione è stata accolta. sono stati integrati i capitoli 2.3, 2.4 e 3.3 della presente relazione.
2	Pag. 5	1. limitare la colonizzazione del territorio agricolo; 2. confermare la classificazione del vigente PRGC relativa agli edifici esistenti in zona agricola: edifici destinati ad attività extra-agricola, edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole, abitazioni rurali; 3. mantenere la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e riconoscimento dei vigneti come componenti rilevanti del paesaggio agrario e risorsa insostituibile dello sviluppo sostenibile; 4. mantenere il sistema irriguo, del sistema dei pozzi (tutti da individuare), delle sorgenti, della viabilità minore e delle formazioni lineari (siepi e filari), etc.; 5. mantenere la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante terrazzamenti, ciglionamenti, etc; 6. conservare l'assetto agrario costruito, delle recinzioni storiche, del sistema insediativo storico, delle alberature	1. L'osservazione è stata accolta: con la rielaborazione parziale del progetto di Variante, ai sensi dell'art. 15 comma 15 della LR 56/77, è stata operata una <b>riduzione delle superfici complessive delle aree normative pari a circa 18 ha</b> che sono stati restituiti alla destinazione agricola; 2. la normativa tecnica regolamenta già tutti i tipi di edifici presenti in zona agricola (cfr. art. 6.5 e 9.1 per gli edifici in contrasto d'area). Nel verificare la presenza e la completezza delle prescrizioni richieste sono state riscontrate delle ridondanze tra l'art. 9.1 e gli articoli specifici relativi alle singole aree normative e quindi sono state operate le opportune correzioni. 3. L'osservazione è stata accolta riportando all'interno delle aree normative ET - Aree normative agricole a tutela della produzione – i vigneti esistenti e censiti nella banca dati dell'uso del suolo AGEA (cfr. precedente osservazione 14 degli Enti con competenze ambientali) 4. Esistono già al riguardo specifiche prescrizioni all'interno delle NTA: art. 6.1.4 comma 4; art. 8.5 comma 5. Tuttavia sono stati

N.	rif. documento	OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
		diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).	indicati nelle tavole i pozzi e le sorgenti di acqua non potabile. Trattandosi appunto di acque non potabili non sono indicate le fasce di rispetto. 5. Esistono già al riguardo specifiche prescrizioni all'interno delle NTA: art. 6.5 comma 24; art. 6.1.4 comma 4 e art. 8.5 comma 5 6. Esistono già al riguardo specifiche prescrizioni all'interno delle NTA: art. 6.5 comma 24; art. 6.1.4 comma 4 e art. 8.5 comma 5
3	Pag. 6	Ridurre le espansioni insediative e limitare il consumo del suolo	Con la rielaborazione parziale del progetto di Variante, ai sensi dell'art. 15 comma 15 della LR 56/77, è stata operata una <b>riduzione delle superfici complessive delle aree normative pari a circa 18 ha</b> e una <b>diminuzione della CIRT pari a 68 abitanti teorici</b>
4	Pag. 6	Eliminare C1.11, C1.22, C1.23, C1.26 villaggio Aleramo per motivi di dissesto idrogeologico	L'osservazione è stata accolta. Le aree in questione sono state eliminate
5	Pag. 6	Eliminare C1.4, C1.27 Tiro a segno per motivi di dissesto idrogeologico	A seguito delle controdeduzioni del geologo dott. Actis-Giorgetto, le aree sono state mantenute. La C1.4 c'era già nel vigente PRGC, la C1.27 è un piccolissimo otto intercluso – L'area D1 diventa area a servizi per la realizzazione della caserma dei carabinieri
6	Pag. 6	Eliminare C1.15 Stazione per motivi di dissesto idrogeologico	A seguito delle controdeduzioni del geologo dott. Actis-Giorgetto, le aree sono state mantenute. L'area era già presente nel vigente PRGC
7	Pag. 6	Eliminare C2.4 Stazione per motivi di dissesto idrogeologico	Area esistente nel PRGC vigente; era stata inserita con variante parziale. A seguito delle controdeduzioni del geologo dott. Actis-Giorgetto l'area è stata mantenuta.
8	Pag. 6	Eliminare C2.3 Stazione per motivi di dissesto idrogeologico (da approfondire) e perché "marginale e periferica rispetto al contesto urbano"	A seguito delle controdeduzioni del geologo dott. Actis-Giorgetto sono state superate le problematiche di dissesto sollevate in sede di osservazione. Inoltre l'area è adiacente (quasi compresa in) all'abitato di Stazione, che è una frazione di Moncalvo sede della stazione ferroviaria. Era già presente nel vigente PRGC
9	Pag. 6	Eliminare C2.2 Concentrico per motivi di dissesto idrogeologico	L'osservazione è stata parzialmente accolta: la rielaborazione ai sensi dell'art. 15 comma 15 LR 56/77 ha portato alla riduzione della ST di c.a. 2.280 mq. Non risultano problemi di dissesto idrogeologico. L'area è stata inserita per attenuare il degrado paesaggistico con interventi di completamento.
10	Pag. 6	Eliminare C1.7 Madonnina per motivi di dissesto idrogeologico (impluvio)	A seguito delle controdeduzioni del geologo dott. Actis-Giorgetto sono state superate le problematiche di dissesto sollevate in sede di osservazione. L'area era già presente nel vigente PRGC
11	Pag. 6	Eliminare C2.6 Lussina per motivi paesaggistici e ambientali: consumo di suolo, dispersione urbana, strada dei vini	L'osservazione è stata parzialmente accolta: l'area è stata significativamente ridotta, da 19.380 mq a 9.380 mq (vedi tabelle riassuntive e schede delle aree normative). Con questo ridimensionamento ed a seguito delle controdeduzioni del geologo dott. Actis-Giorgetto, sono state superate le problematiche di dissesto sollevate in sede di osservazione
12	Pag. 6	L'area C3.1 villaggio Aleramo (contiene gli scheletri). Solo interventi di riutilizzo delle volumetrie esistenti.	Tali prescrizioni sono già presenti nelle NTA e nelle schede delle aree normative.
13	Pag. 6	L'area C1.21 era un'area produttiva satura	E' un'area residenziale già parzialmente edificata.
14	Pag. 7	Eliminare l'area D5.2 (localizzazione commerciale) in Valle san Giovanni per motivi di dissesto idrogeologico	A seguito delle controdeduzioni del geologo dott. Actis-Giorgetto è stata trovata la soluzione per superare le problematiche di dissesto sollevate in sede di osservazione e l'area è stata mantenuta. La scheda dell'area normativa contiene le prescrizioni geologico-tecniche e costruttive che condizionano l'edificazione.
15	Pag. 7	Drastica riduzione delle aree D2.7, D3.1, D3.3 in Valle san Giovanni per motivi di rischio idrogeologico e di elevata capacità d'uso dei suoli	L'osservazione è parzialmente accolta. La rielaborazione ai sensi dell'art. 15 comma 15 LR 56/77 ha portato allo stralcio dell'intera area D3.3 (stralcio di 72.100 mq di ST) intesa come unico grande ambito di intervento unitario ed al suo interno sono stati individuati 3 piccoli lotti indipendenti che non hanno problemi idrogeologici e sono facilmente accessibili dalla viabilità esistente: D3.3, D3.4, D3.5 L'area D2.7 è esistente e già edificata e quindi è stata mantenuta; gli interventi ammessi, a seguito della messa in sicurezza del <b>sistema idraulico</b> esistente, sono finalizzati esclusivamente a garantire la possibilità di riqualificazione ed adeguamento tecnologico degli impianti esistenti. Si ricorda che gli interventi di messa in sicurezza sono già stati finanziati e sono in corso di realizzazione. L'area D3.1 è stata mantenuta individuando una porzione inedificabile, da utilizzare esclusivamente per viabilità interna, parcheggio e verde.
16	Pag. 7	Ridimensionare la D2.6 (Tabacchetti) per motivi paesaggistici e ambientali: consumo suolo	L'osservazione è stata accolta. L'area è stata significativamente ridimensionata con lo stralcio delle aree non ancora compromesse (stralciati 6.100 mq ST produttiva; 7.500 mq ST a servizio attività produttive; 2.000 mq di viabilità in progetto)
17	Pag. 7	Ridimensionare l'area D3.2 (Stazione) dalla parte del Rio Menga	L'osservazione è stata accolta.
18	Pag. 7	Ridimensionare l'area VA.1 (verso Casale) togliendo il lotto inedito. In caso di demolizione-ricostruzione, nuova costruzione, predisporre la relazione geologico-technica redatta sotto forma di scheda come indicato nella CPGR 7/LAP/96 e successiva NTE/99 indicando la distanza minima da tenere dall'orlo della scarpata fluviale che è alta almeno 5 m ed è in evoluzione.	L'area è stata mantenuta poiché lo stralcio renderebbe difficilissimo il recupero funzionale dell'edificio esistente: sarebbe in contrasto con il principio della riqualificazione e rigenerazione degli spazi edificati (vedi PTR).
19	Pag. 7	Eliminare l'area VA.2/B (mountain bike)	L'osservazione è stata accolta. E' stata eliminata l'area VA.2/A e la VA.2/B è stata ridimensionata (diventa VA.2)
20	Pag. 7	Verificare le prescrizioni per l'edificazione dell'area VA.5 (campeggio) per evitare l'edificazione nella parte a valle degli edifici esistenti	L'osservazione è stata accolta individuando nelle tavole di PRGC la superficie fondiaria (VA.5/A) e modificando ed integrando la scheda dell'area normativa VA.5
21	Pag. 8	Tutte le aree, residenziali e produttive, devono essere dotate di idoneo sistema fognario	L'osservazione è stata accolta. Sono state integrate le prescrizioni già esistenti con l'inserimento di un nuovo comma 6 all'art. 6.2 e l'integrazione del comma 8 dell'art. 6.4
22	Pag. 10	Verificare l'attuazione delle aree a servizi dei PEC e PP del PRGC vigente e motivare in fase controdeduttiva	Le aree a servizi previste dai PEC e dai PP del PRGC vigente sono state in parte attuate e dismesse. Alcune aree sono da tempo ad uso pubblico, ma non sono state ancora iscritte a patrimonio comunale: è attualmente in corso una attività di ricognizione per completarne l'iscrizione a patrimonio. L'osservazione non prevede modifiche o integrazioni degli elaborati di Piano.
23	Pag. 10	Indicare l'eventuale reiterazione dei vincoli	La documentazione richiesta è già presente in quanto richiesta dalla Regione Piemonte come documentazione integrativa in fase di istruttoria della Variante generale.
24	Pag. 10	Inserire ulteriori prescrizioni per il dimensionamento e la realizzazione delle strutture in aree a servizio pubblico	L'eccessiva rigidità nel dimensionamento crea problemi in fase attuativa, perché le esigenze dei servizi pubblici mutano nel tempo
25	Pag. 11	Per ciascuna delle localizzazioni residenziali previste dal PRGC le schede delle aree normative devono indicare tutti	Le schede delle aree normative già contengono quanto richiesto.

N.	rif. documento	OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
		parametri egli indici urbanistici ed edilizi con relative modalità attuative degli interventi.	
26	Pag. 11	Prevedere le piantumazioni all'interno delle fasce di rispetto di depuratori, discariche, impianti industriali	E' già previsto negli artt. 6.3.6 comma 4 e 6.4 comma 6. Il comma 4 dell'art. 6.3.6 è stato integrato con il riferimento a discariche pubbliche ed eccentrici.
27	Pag. 11	Inserire specifico riferimento nelle NTA agli immobili tutelati ai sensi del Dlgs n.42/2004 e smi	Esiste già un'apposita prescrizione al comma 1 dell'art. 8.5 delle NTA. Non si ritiene di dover inserire nelle NTA elenchi di competenza di altra amministrazione (soprintendenza) e suscettibili di modifiche ed integrazioni. La presenza di vincoli sovraordinati ed il rispetto delle norme imposte dalla presenza degli stessi deve essere comunque dimostrata in sede di progetto e di rilascio dei titoli edilizi.
29	Pagg. 12-13	Integrazioni di alcuni artt. delle NTA: art 4 -art 4.7 - art 4.7.1 - art 4.8 – artt. 6.1, 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 – art 6.2.4 – art 6.3 – art 6.6 – art 8.2 – art 8.5	Art 4: è stato inserito il riferimento esplicito alla LR 9/2003 nella Ristrutturazione edilizia di tipo B, che comprende l'intervento in questione. Art 4.7 comma 2: non c'è il comma 2. L'osservazione è di difficile comprensione (perché il riferimento alla commissione locale per il paesaggio?) art 4.7.1 comma 4. Osservazione accolta: è stato operato lo stralcio richiesto art 4.8. L'osservazione è di difficile comprensione (perché il riferimento alla commissione locale per il paesaggio?) artt. 6.1, 6.1.1, 6.1.2. L'osservazione è stata accolta inserendo all'interno dei commi 2 degli artt 6.1.1 e 6.1.2 lo specifico riferimento alla commissione locale per il paesaggio. Gli oggetti normati dagli artt. 6.1.3 e 6.1.4 non sono individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.. Con l'occasione è stato eliminato il refuso nel comma 1 dell'art. 6.4 in contrasto con la finalità di agevolare l'esercizio dell'attività agricola che è la destinazione d'uso principale dell'area normativa. Art 6.2.4. Le aree a servizi ex art 21 LR 56/77 e s.m.i. sono indicate per ciascuna area nelle schede delle aree normative, come peraltro richiesto dalla precedente osservazione n. 12 Art 6.6. Si ritiene di mantenere la possibilità di insediamento in tali aree di tutte le destinazioni ammesse nelle aree VA, al fine di massimizzare le opportunità di recupero dell'esistente. Art 8.2. L'osservazione è stata accolta con l'integrazione del comma 1 dell'art. 8.2 Art 8.5. L'osservazione è stata accolta con l'aggiunta dei commi 6 e 7 che normano le aree di interesse archeologico e paleontologico inserite in cartografia. Per quanto riguarda le prescrizioni relative alla Buffer Zone del sito Unesco, queste saranno oggetto di specifica successiva variante (come concordato con gli stessi uffici regionali)
30		Osservazioni del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio geologico	Queste osservazioni sono state controdedotte dal geologo dott. Actis-Gorgetto. L'accoglimento totale o parziale delle osservazioni ha portato alla parziale revisione della carta di sintesi e quindi delle tavole di piano n. 2.1/a e 2.1/b, ed alla integrazione dell'art. 8.1 delle NTA e di alcune schede delle aree normative. L'introduzione all'interno dell'art. 8.1, delle prescrizioni ex. D.G.R. 7 aprile 2014, n. 64-7417, ha portato alla necessità di adeguare alla normativa vigente anche le definizioni degli interventi edilizi (art. 4 delle NTA)

Complessivamente, a seguito della rielaborazione parziale ex art. 15 comma 15, sono stati ridotti considerevolmente seguenti parametri urbanistici ed edilizi di dimensionamento del PRGC:

- **Ridotta di mq. 182.122 la superficie territoriale complessiva pari all'8% della ST complessiva individuata dal progetto definitivo di Variante Generale 1/2012;**
- **Ridotta di mq 2.726 la Sul residenziale pari al 9% della Sul complessiva individuata dal progetto definitivo di Variante Generale 1/2012;**
- **Ridotta di 68 abitanti equivalenti la CIRT, che corrisponde al 2% della CIRT conteggiata nel progetto definitivo della Variante Generale 1/2012**
- **Ridotta di mq 32.760 la Sc di progetto nelle aree produttive di completamento e nuovo impianto che corrisponde al 51% della Sc di progetto conteggiata nel progetto definitivo della Variante Generale 1/2012**
- **Ridotto di ha 4,31 il suolo complessivo consumato pari a 11,24 ha (= al 5,72% del suolo attualmente consumato < al 6% su 10 anni ex art. 13 PTR)**

In allegato si riportano le tabelle riassuntive delle aree normative con l'evidenziazione delle modifiche introdotte e il conteggio delle differenze quantitative dei singoli parametri di dimensionamento: ST, SF, Sul, CIRT.

Come previsto dai commi 16 e 17 dell'art. 15 della LR 56/77 in vigore prima delle modifiche introdotte dalla LR 3/2013 e successive, il progetto preliminare di Variante Generale parzialmente rielaborato sulla base delle osservazioni della Regione Piemonte, è stato adottato con Del. C.C. n. 16 del 5 maggio 2016 e pubblicato per 30 gg consecutivi (dal 16 maggio al 14 giugno 2016) insieme al Rapporto Ambientale ed agli elaborati geologici. La LR 56/77 e s.m.i. prevede che nei 30 giorni successivi (dal 15 giugno al 14 luglio 2016) chiunque possa presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, limitatamente agli argomenti oggetto della rielaborazione ex comma 15 art. 15 LR 56/77 (fatte salve le correzioni di errori materiali eventualmente riscontrati).

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

Le osservazioni pervenute sono riportate nella tabella seguente insieme alle relative controdeduzioni e l'indicazione delle modifiche indotte alla variante generale dall'accoglimento delle osservazioni, nonché il riferimento puntuale agli articoli di NT Ainteressati dalle modifiche e/o integrazioni.

n.	Prot.	data	Primo firmatario	osservazione	controdeduzione
1	0002322	07/07/2016	Abbazia Cooperativa sociale – il Presidente	Si richiede di cambiare la destinazione dell'area D3.2 in località stazione da produttiva a servizi, per poter trasferire l'attività socio-assistenziale attualmente insediata in un fabbricato esistente in area SI.3. E' richiesta la possibilità di edificare 1.000 mq di sul	Osservazione accolta. L'area D3.2 era stata già ridotta in accoglimento delle osservazioni formulate dalla Regione sulla carta di sintesi. In questa sede viene modificata la destinazione d'uso da produttiva a servizio pubblico di interesse generale SI. Contemporaneamente l'area SI.3 esistente (sempre in località Stazione) che ospita attualmente la struttura socio-assistenziale, viene ricondotta alla destinazione residenziale consolidata B1.
2a	0002357	11/07/2016	Ufficio Tecnico Comunale	si richiede l'eliminazione dell'area servizi SI.24 ed il ripristino della preesistente area C3.1, così come già prevista nel progetto definitivo della Variante Generale al P.R.G. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 05.03.2014, senza alcuna modifica di parametri ed indici edificatori.	Osservazione accolta. Sono state modificate le tavole di progetto e la scheda dell'area normativa C3.1, mantenendo le stesse condizioni e capacità edificatorie complessive. In coerenza con il parere della Regione Piemonte, le possibilità edificatorie sono limitate al recupero parziale delle superfici già parzialmente edificate. L'eliminazione dell'area SI.24 non incide sul rispetto degli standard ex art 21 poiché la superficie complessiva delle aree di interesse comune esistenti e in progetto è largamente superiore ai minimi di legge.
2b				si richiede che nelle aree produttive "D1" sia altresì prevista la possibilità di insediare attività artigianali di	Osservazione accolta. Viene aggiunto il comma 3 all'art.

n.	Prot.	data	Primo firmatario	osservazione	controdeduzione
				produzione, nel rispetto dei limiti necessari ad evitare attività nocive e moleste	6.4.1 delle NTA e sono integrate le schede delle aree normative D1
2c				Si richiede l'inserimento dell'area in loc. S. Anna, già di proprietà comunale ed erroneamente compresa in "zona agricola", all'interno dell'area normativa ST "Zone destinate ad attrezzature e servizi tecnici di interesse pubblico". Tale destinazione è coerente con l'uso attuale dell'area.	Osservazione accolta. L'area esistente viene inserita in cartografia con il simbolo ST
2d				si richiede di correggere l'incongruenza che si è venuta a creare tra il preesistente art. 9.5 "Aree agricole di interesse scientifico" ed il nuovo comma 7 dell'art. 8.5 "Beni culturali, paesaggio ed usi civici", con l'accoglimento del contributo della Soprintendenza Archeologica del Piemonte	Osservazione accolta. Viene eliminato l'art. 9.5 poiché norma lo stesso oggetto del nuovo comma 7 dell'art. 8.5, e vengono aggiornate le cartografie sulla base delle segnalazioni della Soprintendenza Archeologica del Piemonte
3	0002953	15/09/2016	Michele Denegri	Si richiede la riclassificazione di alcuni terreni agricoli di proprietà in località C.na Orsolina, da IIIa a II della carta di sintesi. Allega relazione geologica.	Osservazione accolta. Per le controdeduzioni si veda relazione geologica.
4	0003208	06/10/2016	Michele Denegri	Si richiede la riclassificazione di alcuni terreni agricoli di proprietà in località Gessi, da IIIa e IIIb2 a II della carta di sintesi. Allega relazione geologica.	Osservazione accolta. Per le controdeduzioni si veda relazione geologica.

Non sono pervenute osservazioni sul rapporto ambientale.

**Nelle more dell'adozione in via preliminare e definitiva della rielaborazione parziale della presente variante generale ai sensi del comma 15 art. 15 LR 56/77 (ante 2013), è intervenuta l'adozione, da parte di Regione Piemonte, di 2 atti di programmazione territoriale e paesaggistica:**

1. il PPR, ri-adottato con DGR n. 20-1442 in data 18/05/2015;
2. e le Linee guida per l'adeguamento dei Piani regolatori alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", approvate con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015

Al momento dell'espressione del Parere Motivato dell'OTR (29/12/2014) e delle osservazioni regionali, nessuno dei 2 atti era ancora stato emesso.

Riguardo all'adeguamento alle linee guida UNESCO, è stato concordato con la Regione Piemonte che questo sarà affrontato con apposita variante successivamente all'approvazione della presente variante Generale, che comunque è in linea con gli obiettivi di tutela e valorizzazione propri del Sito Unesco.

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI

AREE NORMATIVE	C.S.	A2 - Nuclei Frazionali	Case sparse	B1	B2	B3	B4	C1 comma 15	C1-variante	C2										C3				TOTALE AREE RESIDENZIALI comma 15	TOTALE AREE RESIDENZIALI VARIANTE GENERALE						
										1	2	2 comma 15	3	3 comma 15	4	4 comma 15	5	5 comma 15	6	6 comma 15	7	TOT. Comma 15	TOT.			1	2	TOT.	TOT.		
NUMERO INTERVENTO	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.B	TOT. C1	TOT. C1	1	2	2 comma 15	3	3 comma 15	4	4 comma 15	5	5 comma 15	6	6 comma 15	7	TOT. Comma 15	TOT.	1	2	TOT.	TOT.			
SUP. TERRITORIALE	109.630	118.980						985.300	36.030	39.590	3.400	7.000	4.725	13.600	13.330	11.870	8.970	4.370	2.660	19.380	10.000	5.000	48.085	64.620	10.500	10.500	6.570	17.070	17.070	1.315.095	1.335.190
SUP. FONDIARIA	68.500	84.758		228.000	40.000	57.500	2.500	328.000	45.365	60.355	2.700	5.600	3.725	10.200	10.230	8.870	7.600	3.500	1.455	14.530	7.000	3.750	36.460	49.150	10.500	9.000	3.300	13.800	12.300	575.383	604.563
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T. (mq/mq)											0,24	0,24	0,24	0,20	0,20	0,20	0,23	0,09		0,08	0,13	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	0,30	0,27	0,27	0,27	0,11	0,20	0,11	0,18	0,27					0,66				
SUPERFICIE UTILE LORDA ESISTENTE (Sul)																									1.500	1.500		1.500	1.500		
SUPERFICIE UTILE LORDA IN PROGETTO	2.026	356	0					7.245	6.638	8.100	810	1.680	1.134	2.720	2.666	2.374	2.063	393	291	1.550	1.300	1.000	9.264	10.528	0	1.500	2.168	2.168	3.668	29.197	31.922
ABITANTI ESISTENTI RESIDENTI	1.013	178	591					1.402																						3.184	3.184
ABITANTI TOTALI INSEDIABILI	1.064	187	591	855	250	431	47	1.583	166	202	20	42	28	68	67	69	52	40	7	39	33	25	232	263	38	38	54	92	92	3.914	3.982
NUOVI ABITANTI	51	9						181	166	202	20	42	28	68	67	69	52	40	7	39	33	25	232	263	38	38	54	92	92	730	798
SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE				34.200	10.000	17.250	1.875	63.325	6.638	8.100	810	1.680	1.134	2.720	2.700	2.374	2.060	393	290	1.550	1.300	1.000	9.294	10.528	1.500	1.500	2.168	3.000	3.668	82.925	85.620

nota 1: il valore della S.T. delle aree B comprende la somma di tutte le superfici delle aree a servizi esterne alle perimetrazioni del C.S. e dei nuclei storici minori nonché la superficie di tutte le strade pubbliche presenti sul territorio comunale all'esterno delle suddette perimetrazioni.

SUPERFICI TOTALI ST	comma 15	variante generale
aree residenziali	1.335.910	1.364.675
aree produttive	360.058	478.720
VA	50.530	93.310
aree a servizi	204.710	196.625
TOTALE	1.951.208	2.133.330

risparmi superfici residenziali	superfici produttive	risparmi superfici VA	o superficie servizi	totale superficie risparmiata
-28.765	-118.662	-42.780	8.085	-182.122
-2%	-25%	-46%	4%	-9%

CIRT			
comma 15	variante generale	risparmio CIRT	%
3.914	3.982	-68	-2%

Comune di Moncalvo (AT)  
 Variante Generale n.1/2012 al PRGC  
 revisione ex comma 15 LR 56/77 e s.m.i.

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI C1

AREE NORMATIVE	C1 - comma 15																												TOT. Comma 15	TOT variante generale	TOT risparmio			
NUMERO INTERVENTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	13*	14	15	16	17	18	19	20	20*	21	22	23	24	25	26	27	28				
SUP. TERRITORIALE			1.650	6.700		4.000			4.300			1.650	2.450	2.450	1.070	2.500		1.240		1.160		3.130	2.070	3.060			1.680	1.700			3.300	36.030	39.590	3.560
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	1.770	960	2.200	2.000	1.100	3.050	1.000	2.600	2.500	1.310	2.500	6.200	2.070	1.360	1.450	3.300	900	3.100	45.365	60.355	14.990
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T. (mq/mq)			0,18	0,05		0,09			0,13			0,13	0,10	0,10	0,27	0,13		0,12		0,13		0,10	0,12			0,20	0,20				0,14			
Indice di Utilizzazione Fondiarria U.F. (mq/mq)	0,15	0,05	0,25	0,15	0,25	0,10	0,10	0,20	0,15	0,10	0,10	0,15	0,11	0,14	0,30	0,15	0,15	0,14	0,13	0,15	0,10	0,13	0,17	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	245	288	330	300	154	397	151	260	325	207	375	620	207	340	334	330	135	465	6.638	8.100	1.462
ABITANTI TOTALI INSEDIABILI	3	3	8	9	9	9	6	3	14	6	4	6	6	6	7	8	8	4	10	4	7	8	5	9	16	5	9	8	8	3	12	166	202	37

\* contiene area a verde di compensazione

Comune di Moncalvo (AT)  
 Variante Generale n.1/2012 al PRGC  
 revisione ex comma 15 LR 56/77 e s.m.i.

DETTAGLIO DELLE AREE a SERVIZI ex art. 21

AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA comma 15							
N. ABITANTI in PROGETTO	residenti		popolazione turistica media annua		totale		
	3.914		4.470		8.384		
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	19.570	19.570	104.799	20.960	164.898	variante generale	differenza
SUPERFICIE AREE A SERVIZI PREVISTI DAL PIANO	20.120	44.380	108.420	31.790	204.710	196.625	8.085
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							

Comune di Moncalvo (AT)  
 Variante Generale n.1/2012 al PRGC  
 revisione ex art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i.

DETTAGLIO DELLE AREE PRODUTTIVE D1

AREE NORMATIVE	D1																				18 comma 15	TOT. Comma 15	TOT.	differenza
NUMERO INTERVENTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	18 comma 15	TOT. Comma 15	TOT.	differenza		
SUP. TERRITORIALE					5.220	1.070														3.225	9.515	6290		
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	1.680	64.149	65.690	-1.541		
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	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	0,30	0,40				
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	620	14.275	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	52	4.706	5.000	-294		
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	672	18.981	19.275			

Comune di Moncalvo (AT)  
 Variante Generale n.1/2012 al PRGC  
 revisione ex comma 15 L.R. 56/77 e s.m.i.

DETTAGLIO DELLE AREE PRODUTTIVE D2

AREE NORMATIVE	D2																						TOT. Comma 15	TOT.	differenza
	1	2	3	4	5	6	6 comma 15	7	8	8 comma 15	9	10	11	12	13	14	14 comma 15	15	16	17					
NUMERO INTERVENTO																									
SUP. TERRITORIALE						19.180	5.664	16.570		7.720							24.160					54.114	19.180	-13.516	
SUP. FONDIARIA	2.810	6.410	3.420	9.640	15.680	9.730	4.564	13.800	8.300	6.280	33.400	3.700	2.000	5.100	5.400	14.900	13.500	12.100	1.950	4.180	143.934	152.520	-8.586		
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T. (mq/mq)						0,30	0,48																		
Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F. (mq/mq)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	0,60	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)	0,35	0,30	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	0,50	0,50	0,30	0,50	0,50					
Superficie Coperta esistente (Sc)	940	800	600	1.340	3870	1.000	1.000	1.290	2.660	2.660	10.330	1.340	320	770	1.500	3.660	3.660	300	440	1.225	32.385	32.385			
Superficie Coperta in progetto (Sc)	43	1.123	426	1.552	834	1.919	369	5.610	1.490	480	6.370	510	680	1.780	1.200	3.790	3.090	3.330	535	865	28.798	32.057	3.260		
Sc TOTALE (mq)	984	1.923	1.026	2.892	4.704	2.919	1.369	6.900	4.150	3.140	16.700	1.850	1.000	2.550	2.700	7.450	6.750	3.630	975	2.090	61.183	64.442	3.260		

Comune di Moncalvo (AT)  
 Variante Generale n.1/2012 al PRGC  
 revisione ex comma 15 L.R. 56/77 e s.m.i.

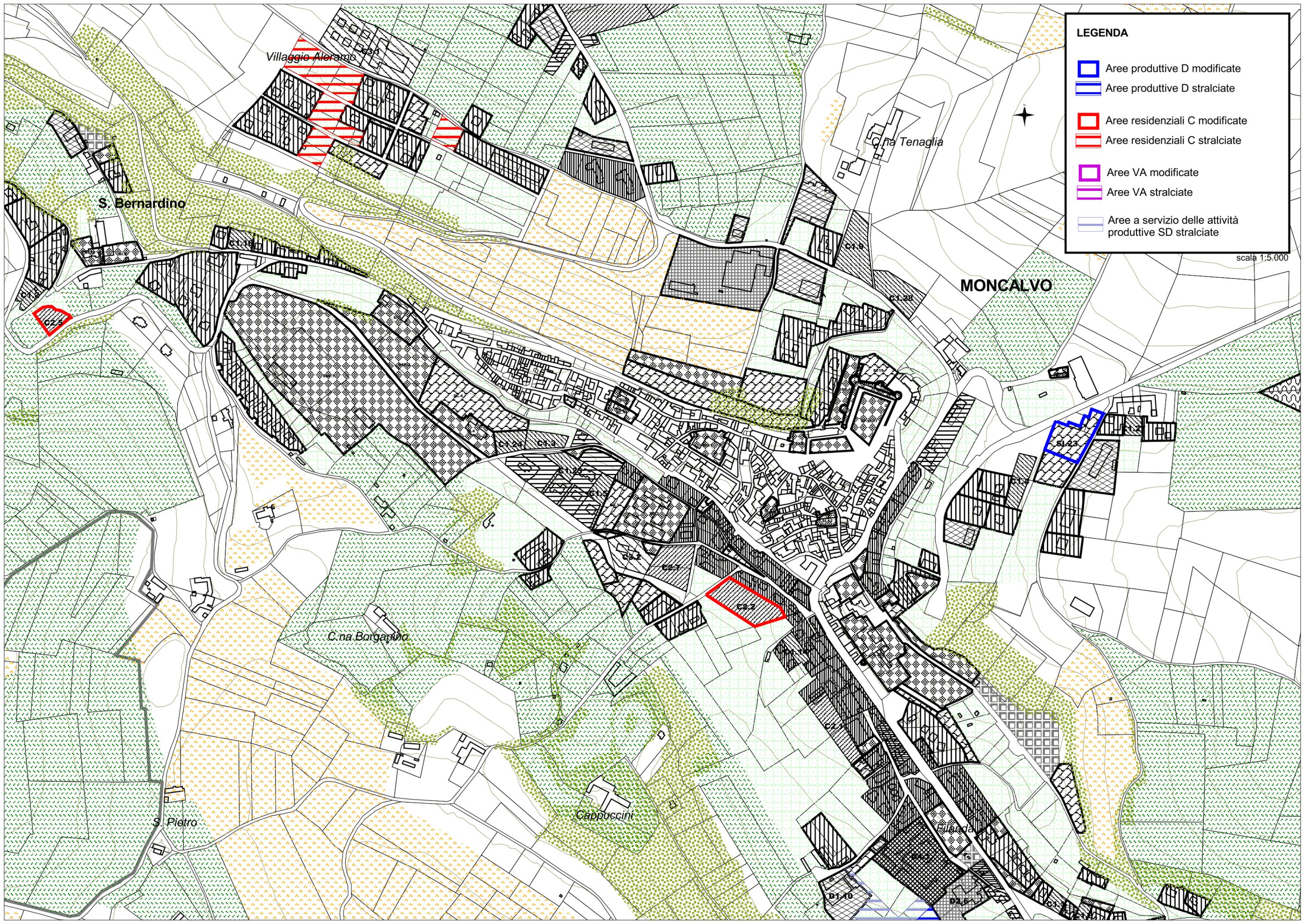
DETTAGLIO DELLE AREE PRODUTTIVE D3 - D4 - D5

AREE NORMATIVE	D3										D4	D5						TOTALI			
	1	1 comma 15	2	2 comma- 15	3	3 comma 15	4 comma 15	5 comma 15	TOT. D3	TOT D3 comma 15	1	1	2	3	4	5	6	TOT. D5	TOT.	TOT comma 15	riduzione
SUP. TERRITORIALE	16.700	15.000	4.530	3.280	97.860	5.700	4.130	6.000	119.090	30.830			30.270					30.270	149.360	61.100	-88.260
SUP. FONDIARIA	13.360	9.600	3.620	2.600	73.400	4.560	3.300	4.800	90.380	22.260	10.320	11.120	18.160	6.190	3.300	8.770	8.150	55.690	156.390	88.270	-68.120
Indice di Utilizzazione Territoriale U.T. (mq/mq)	0,40	0,80	0,80	0,80	0,38	0,80	0,80	0,80					0,6								
Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F. (mq/mq)	0,50	1,00	1,00	1,00	0,50	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)	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	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	0	0			0		4.000	2.500	0	2.425	575	1.639	1.594	8.733	12.733	12.733	0
Superficie Coperta in progetto (Sc)	6.680	4.800	1.810	1.300	36.700	2.280	1.650	2.400	45.190	11.130	128	3.060	9.080	670	1.075	2.746	2.481	19.112	64.430	30.370	-34.060
Sc TOTALE (mq)	6.680	4.800	1.810	1.300	36.700	2.280	1.650	2.400	45.190	11.130	4.128	5.560	9.080	3.095	1.650	4.385	4.075	27.845	77.163	43.103	-34.060

Comune di Moncalvo (AT)  
 Variante Generale n.1/2012 al PRGC  
 revisione ex comma 15 LR 56/77 e s.m.i.

DETTAGLIO DELLE AREE per ATTIVITA' PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO VA

AREE NORMATIVE	VA					TOT. Variante generale	TOT. comma 15	differenza
	1	2	2 comma 15	3	4			
NUMERO INTERVENTO	10.000	<del>45.080</del>	2.300					
SUP. TERRITORIALE	10.000	<del>45.080</del>	2.300			55.080	12.300	-42.780
SUP. FONDIARIA	7.500	<del>3.700</del>	2.100	11.950	4.100	22.180	49.430	-1.600
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	<del>0,20</del>	0,20	0,20		0,20		
Superficie Coperta in progetto (Sc)	2.250	<del>740</del>	420	2.390	0	4.436	9.816	-320



**LEGENDA**

-  Aree produttive D modificate
-  Aree produttive D stralciate
-  Aree residenziali C modificate
-  Aree residenziali C stralciate
-  Aree VA modificate
-  Aree VA stralciate
-  Aree a servizio delle attività produttive SD stralciate

scala 1:5.000

**MONCALVO**

Villaggio Aleramo

S. Bernardino

C. na Tenaglia

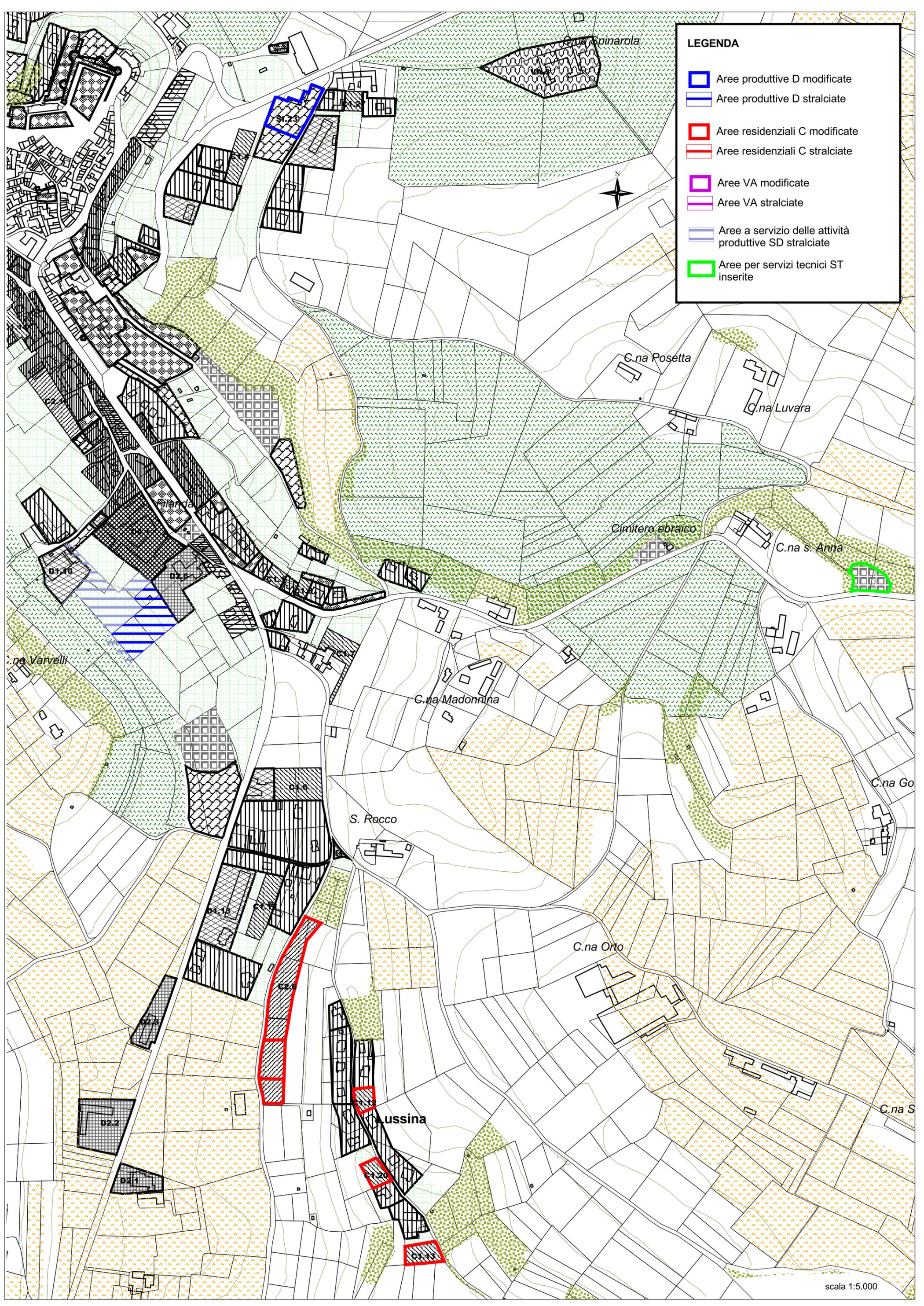
C. na Borgarino

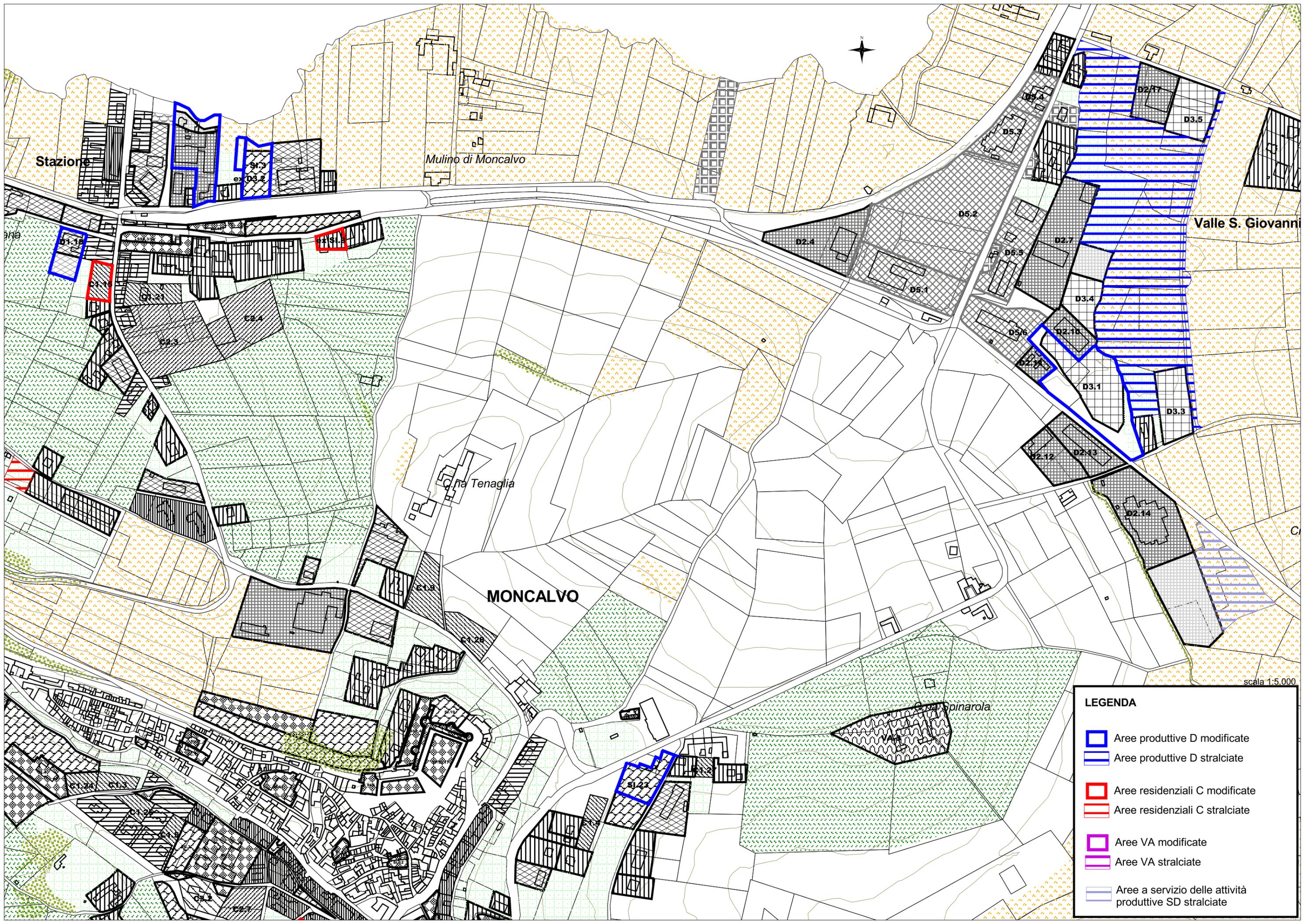
S. Pietro

Cappuccini

**LEGENDA**

-  Aree produttive D modificate
-  Aree produttive D stralciate
-  Aree residenziali C modificate
-  Aree residenziali C stralciate
-  Aree VA modificate
-  Aree VA stralciate
-  Aree a servizio delle attività produttive SD stralciate
-  Aree per servizi tecnici ST inserite





scala 1:5.000

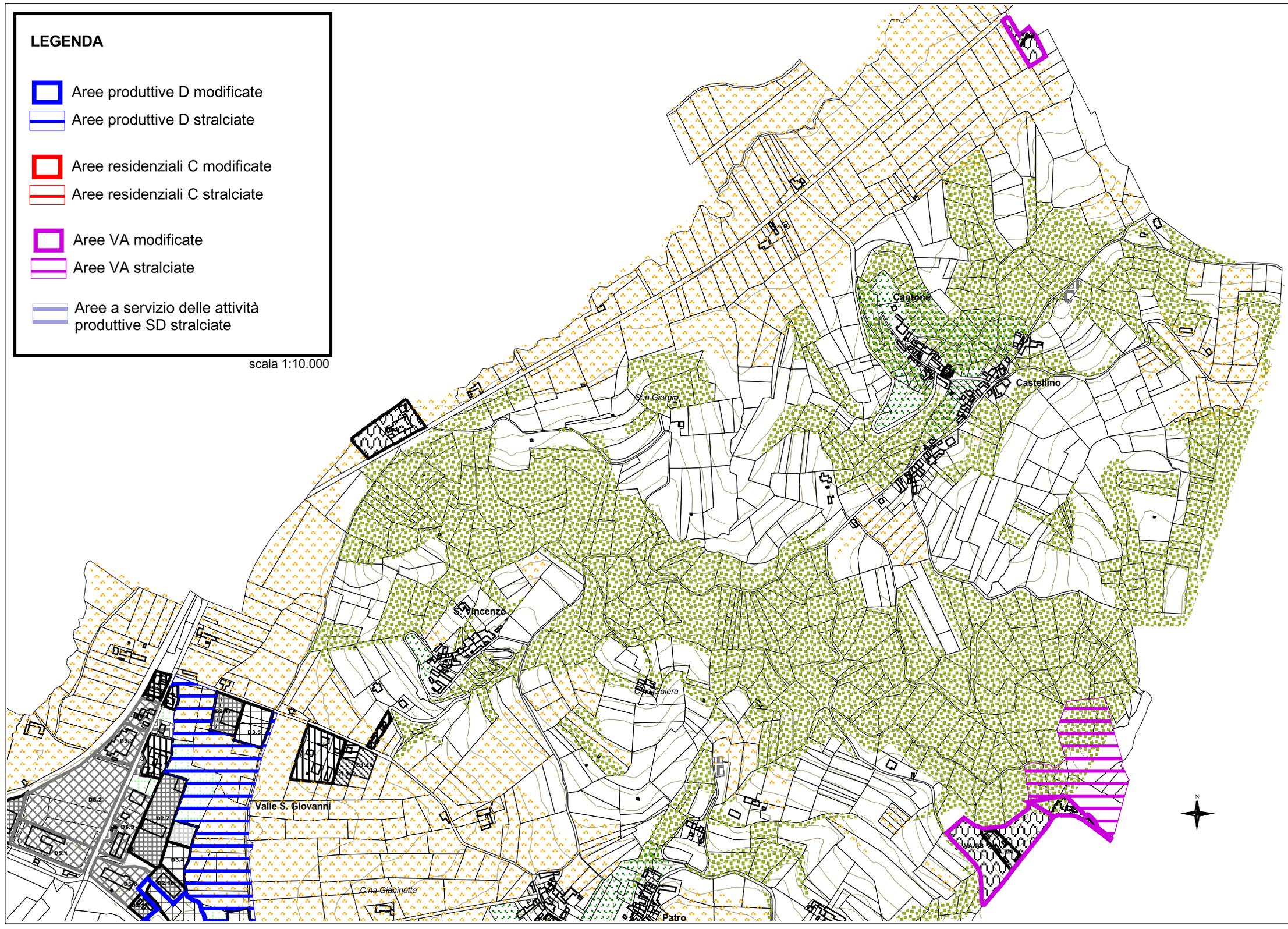
**LEGENDA**

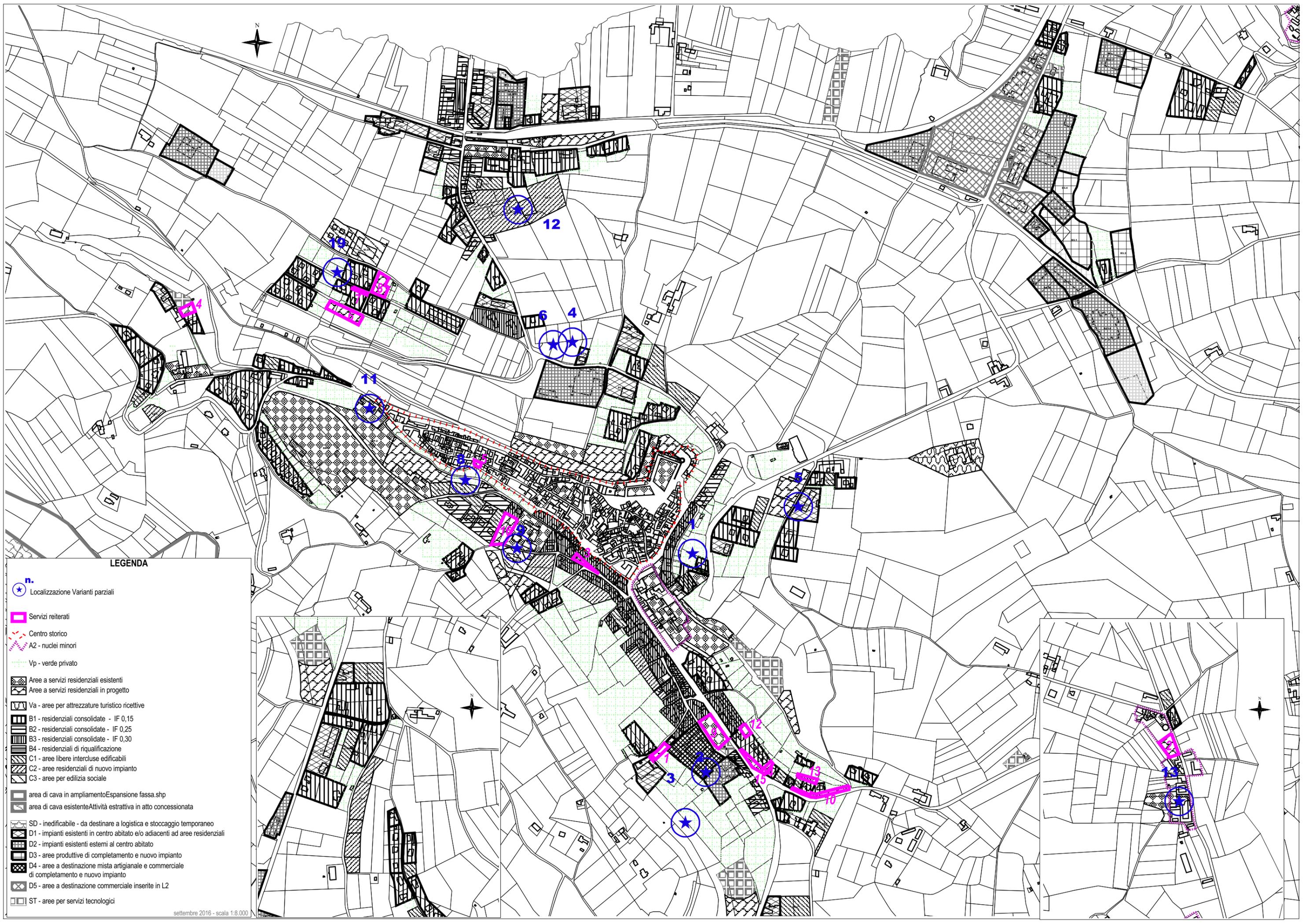
- Aree produttive D modificate
- Aree produttive D stralciate
- Aree residenziali C modificate
- Aree residenziali C stralciate
- Aree VA modificate
- Aree VA stralciate
- Aree a servizio delle attività produttive SD stralciate

# LEGENDA

-  Aree produttive D modificate
-  Aree produttive D stralciate
-  Aree residenziali C modificate
-  Aree residenziali C stralciate
-  Aree VA modificate
-  Aree VA stralciate
-  Aree a servizio delle attività produttive SD stralciate

scala 1:10.000





**LEGENDA**

- Localizzazione Varianti parziali
- Servizi reiterati
- Centro storico
- A2 - nuclei minori
- Vp - verde privato
- Aree a servizi residenziali esistenti
- Aree a servizi residenziali in progetto
- Va - aree per attrezzature turistico ricettive
- B1 - residenziali consolidate - IF 0,15
- B2 - residenziali consolidate - IF 0,25
- B3 - residenziali consolidate - IF 0,30
- B4 - residenziali di riqualificazione
- C1 - aree libere intercluse edificabili
- C2 - aree residenziali di nuovo impianto
- C3 - aree per edilizia sociale
- area di cava in ampliamentoEspansione fassa.shp
- area di cava esistenteAttività estrattiva in atto concessionata
- SD - inedificabile - da destinare a logistica e stoccaggio temporaneo
- D1 - impianti esistenti in centro abitato e/o adiacenti ad aree residenziali
- D2 - impianti esistenti esterni al centro abitato
- D3 - aree produttive di completamento e nuovo impianto
- D4 - aree a destinazione mista artigianale e commerciale di completamento e nuovo impianto
- D5 - aree a destinazione commerciale inserite in L2
- ST - aree per servizi tecnologici