

Regione Piemonte

Provincia di Alessandria

COMUNE DI PIETRA MARAZZI

Piano Regolatore Generale

Variante Strutturale e Variante in Itinere 2015
approvato con D.G.R. 61-5025 del 08/05/2017

Oggetto:

P.R.G.C. DELL'INTERO TERRITORIO Relazione Illustrativa

Approvato con Delibera C.C. nn. 04 e 05 del 28/04/2016

Il Segretario comunale: Dott. Giuseppe Visconti

Il Responsabile del Procedimento: Geom. Marco Di Piero

Il progettista: Dott. Arch. Paolo Bellora

Il Geologo: Dott. Ing. Geol. Gianluca Savasta

Aggiornamento cartografico: aprile 2016

Data: 23 ottobre 2017

Regione Piemonte

Provincia di Alessandria

COMUNE DI PIETRA MARAZZI

Piano Regolatore Generale

Variante Strutturale al P.R.G.C. (ex Variante Strutturale 2006)

Adozione progetto definitivo delle controdeduzioni alle osservazioni regionali

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Approvato con delibera C.C. n. del

Il Segretario comunale: Dott. Giuseppe Visconti

Il Responsabile del Procedimento: Geom Marco Di Piero

Il progettista: Dott. Arch. Paolo Bellora

Aggiornamento cartografico: luglio 2015:

Data: 24 luglio 2015

SOMMARIO

<i>pag. 3</i>	<i>EVOLUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</i>
<i>pag. 8</i>	<i>EVENTO ALLUVIONALE DEL NOVEMBRE 1994</i>
<i>pag. 10</i>	<i>GLI APPROFONDIMENTI IDROGEOLOGICI E LE PRESCRIZIONI DELLE AUTORITÀ</i>
<i>pag. 12</i>	<i>GLI INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE</i>
<i>pag. 14</i>	<i>I CARATTERI DEL PROGETTO</i> <ul style="list-style-type: none"><i>a. Il dimensionamento</i><i>b. Le aree residenziali</i><i>c. Il centro storico</i><i>d. Le aree produttive, direzionali,</i><i>e. Le aree agricole</i><i>f. Le aree per servizi e di interesse generale</i><i>g. La viabilità</i><i>h. Le fasce di rispetto</i><i>i. Aree soggette a prescrizioni geologiche</i><i>j. Aree soggette a tutela ambientale</i>

1.

EVOLUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale è frutto della continua evoluzione degli strumenti di pianificazione succedutisi nel tempo. Tali mezzi pianificatori si possono come di seguito riassumere.

- I comuni di Pietra Marazzi, Rivarone e Montecastello decidono di riunirsi in consorzio per la formazione di un piano regolatore intercomunale esteso al territorio dei comuni consorziati (Del. C.C. di Pietra Marazzi n° 12 del 22.3.79).

- Il consorzio, denominato "Consorzio Generale Intercomunale tra i comuni di Pietra Marazzi, Rivarone e Montecastello per la redazione e gestione del P.R.G.I.", viene istituito con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 8269 del 2.10.79.

- I comuni consorziati affidano agli architetti Mario Mantelli ed Enzo Testa l'incarico per la redazione del P.R.G.I. (il comune di Pietra Marazzi con deliberazione del C.C. n° 17 dell'01.02.79) nonché degli elaborati necessari per la adozione della Deliberazione Programmatica.

- L'Assemblea Consortile adotta, con deliberazione n° 1 del 27.6.1981, divenuta esecutiva il 29.7.81, le Linee Programmatiche per la formazione del P.R.G.I.

- L'Assemblea Consortile le adotta, con deliberazione n° 3 del 26.9.83, il Progetto Preliminare di P.R.G.I.

- Il comune di Pietra Marazzi adotta, con deliberazione del C. C. n° 29 del 30.10.83, il Progetto Preliminare di P.R.G.I. per la parte relativa al territorio di competenza.
- L'Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi, con deliberazione del C.C. n° 25 del 17.11.84, controdeduce alle osservazioni al Progetto Preliminare di P.R.G.I. accogliendo osservazioni che modificano nella sostanza il P.R.G.I. stesso.
- Gli architetti M. Mantelli ed E. Testa, estensori del P.R.G.I., con lettera in data 22.11.84 al Sindaco del Comune di Pietra Marazzi, dichiarano la propria indisponibilità alla redazione del Progetto Definitivo di P.R.G.I. per la parte relativa al territorio di Pietra Marazzi "a seguito delle volontà politico-amministrative ...(omissis)... assunte dalla Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi.
- L'Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi, con deliberazione del C.C. n° 2 del 20.1.85, preso atto della dichiarazione di indisponibilità degli architetti M. Mantelli ed E. Testa, incarica l'architetto Walter Mazzella per apportare modifiche al P.R.G.I. e completare il P.R.G.I. stesso per la parte relativa al territorio di Pietra Marazzi (delibera divenuta esecutiva il 25.3.85).
- L'Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi, con deliberazione del C.C. n° 40 del 18.7.85, divenuta esecutiva, "in considerazione degli obiettivi urbanistici che il Comune di Pietra Marazzi intende perseguire e della inesistenza di

omogeneità tra il territorio di questo comune e il territorio degli altri due comuni facenti parte del Consorzio” e “ravvisata la necessità di proseguire autonomamente l'iter per la redazione del P.R.G. confacente alle esigenze del territorio di questo comune ed alle finalità che l'Amministrazione intende perseguire”, recede dal Consorzio per la formazione del Piano Regolatore Intercomunale.

- Nel corso di numerosi dibattiti con la popolazione e con le forze sociali e politiche ed a seguito di approfondite indagini sono stati definiti i criteri per la definizione della Deliberazione Programmatica e del Progetto Preliminare.

- La Deliberazione Programmatica è stata adottata (contestualmente al Progetto Preliminare di P.R.G.C.) con Deliberazione del C.C. n° 10 del 15 febbraio 1986 - messa in pubblicazione dal 14 marzo 1986 al 28 marzo 1986.

- Il Progetto Preliminare di P.R.G.C. è stato adottato con Deliberazione del C.C. n° 11 del 15 febbraio 1986 – messa in pubblicazione dal 14 marzo 1986 al 28 marzo 1986.

- Il Progetto Preliminare è stato depositato dal giorno 21/4/86 per trenta giorni consecutivi, presso la Segreteria Comunale, al fine di consentire agli interessati di prenderne visione

- A seguito delle osservazioni pervenute ed a seguito in particolare dell'approfondimento degli studi e delle analisi per la redazione del Progetto Definitivo, sono state apportate modificazioni al progetto preliminare.

- Il progetto definitivo viene adottato con deliberazione del C.C. n° 4 del 2/4/1987;
- Con deliberazione del C.C. n° 8 del 16/03/1990 venne approvato in via definitiva il P.R.G.C. con accoglimento delle modifiche proposte dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n° 114/31114 del 22/08/1989
- Il P.R.G.C. venne approvato con atto della Giunta Regionale D.G.R. n° 28/7231 del 26/08/1991.
- Con deliberazione del C.C. n° 2 del 12/02/2004 venne approvato dall'Amministrazione Comunale il progetto preliminare della Variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77 art. 17 comma 2 - 3 - 4 .
- Con deliberazione del C.C. n° 17 del 22/12/2006, integrata con deliberazione del C.C. n° 5 del 12/03/2008 venne adottata dall'Amministrazione Comunale la Variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77 art. 17 comma 4 e trasmessa con nota 2307 del 06.06.2007 alla Direzione Regionale Programmazione Strategica della Regione Piemonte al fine di acquisire l'approvazione regionale prevista per legge.
- Con nota protocollo T385 del 16.02.2009 la Direzione Regionale Programmazione Strategica della Regione Piemonte trasmetteva la Relazione d'esame alla Variante Strutturale 2006 del P.R.G.C., proponendo di rinviarla all'Amministrazione Comunale ai sensi del comma 15 e seguenti dell'art.15 della L.R. 56/77 affinché siano apportate le modifiche ed integrazioni

richieste in tale elaborato.

- L'Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi ha provveduto ad integrare e rielaborare i contenuti della Variante Strutturale 2006 del P.R.G.C., e riproporla al Consiglio Comunale per la sua adozione con le procedure previste dall'art. 15 comma 16 e seguenti. della L.R. 56/77 con la Delibera C.C. n. 7 del 29.04.2010.

- L'Amministrazione Comunale con Deliberazione Consiliare n. 2 del 31.01.2011, integrata con D.C.C. n. 7 del 20.07.2011 ha controdedotto ai sensi del 15° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 , alle richieste formulate ed ha proceduto al conseguente aggiornamento degli elaborati.

- La Regione Piemonte, Assessorato all'Urbanistica e Programmazione Territoriale, con nota protocollo. 3987/DB0817 del 07.02.2012 trasmetteva relazione d'esame con la quale si rinviava il P.R.G.C. all'Amministrazione Comunale ai sensi del comma 15 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i. affinché il piano fosse opportunamente integrato e modificato conformemente alle indicazioni contenute nella stessa relazione. Nella stessa comunicazione veniva richiesto lo stralcio di alcuni interventi non pertinenti al contenuto della stessa Relazione d'esame, che sono confluiti in un nuovo procedimento definito Variante in itinere, il cui iter istruttorio sarà svolto parallelamente a quello della presente Variante strutturale.

L'Amministrazione del Comune di Pietra Marazzi ha provveduto quindi ad adeguare gli elaborati alle richieste sopra indicate, espresse dalla Regione Piemonte, ed il presente progetto ne rappresenta l'esito finale.

Il Comune di Pietra Marazzi con Delibera C.C. n. 16 del 17.06.2013 e successiva Determinazione n. 2 del 05.08.2013 ha approvato la Variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art 6 comma 7 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. relativa all'adeguamento dello strumento urbanistico a seguito della approvazione del progetto per la realizzazione di argine a protezione del concentrico sulla sponda sinistra del fiume Tanaro.

2.

L'EVENTO ALLUVIONALE DEL NOVEMBRE 1994

Nel novembre 1994 sul territorio comunale si abbattava una violenta calamità naturale con profonde ed inimmaginabili devastazioni alluvionali.

Tali alluvioni, aggravate anche dal degradato stato dei luoghi e dalle notevoli e persistenti piogge determinavano profondi stravolgimenti territoriali che imponevano una riformulazione generale degli strumenti di pianificazione.

In particolare si rendeva necessario studiare e ridefinire:

- a) problematiche delle aree a rischio;
- b) i risultati degli approfondimenti idrogeologici;
- c) le prescrizioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po';
- d) le possibili alternative di Piano.

Le ipotesi di lavoro pertanto dovranno riguardare l'utilizzo delle aree e delle infrastrutture viarie poste nelle zone esondate, la delimitazione delle aree a rischio sia di esondazione che di nuovi movimenti franosi in atto o potenziali, la ridefinizione di una eventuale identità di produzione nel territorio comunale, lo sviluppo residenziale e dei servizi, nonché le azioni di tutela territoriale e di uso del suolo compatibile.

La relazione geologica – tecnica ha indagato in modo puntuale il territorio comunale, definendo le caratteristiche geomorfologiche territoriali, determinando le carte tematiche

territoriali e fornendo le indicazioni necessarie alla successiva attività pianificatoria.

Tali indicazioni sono evidenziate nell'allegato di progetto.

3.

GLI APPROFONDIMENTI IDROGEOLOGICI E LE PRESCRIZIONI DELLE AUTORITA'

Le indagini e gli approfondimenti condotti hanno lo scopo di verificare le condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico del territorio comunale di Pietra Marazzi (AL), al fine di approfondire le conoscenze sui fenomeni di dissesto ivi segnalati dal P.A.I. (“Piano per l’Assetto Idrogeologico”). Ciò al fine di verificare l’adeguatezza delle previsioni urbanistiche alle condizioni del territorio ed eventualmente adeguarle alle indicazioni dello stesso P.A.I. e, più in generale, dell’effettiva situazione idrogeologica e geomorfologica riscontrata in sito. Conformemente alle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte, lo studio viene altresì utilizzato come documentazione geologico – tecnica a corredo della formazione degli strumenti urbanistici, in fase di predisposizione da parte del Comune di Pietra Marazzi.

I fenomeni di dissesto segnalati dal P.A.I. all’interno del territorio comunale di Pietra Marazzi sono di dissesto collinare.

Si esaminano pertanto gli aspetti connessi con la dinamica dei versanti, che, rappresenta un elemento fondamentale nella difesa del territorio. Si provvede ad un censimento sistematico dei dissesti superficiali rilevabili sul territorio, ricorrendo sia all’osservazione stereoscopica delle fotografie aeree, sia

all'esame diretto sul terreno. Si sono in tal modo censiti settori di versante interessati da instabilità in corso o latenti, o comunque da tracce di fenomeni di instabilità pregressi.

Dal confronto e dalla sovrapposizione della carta della dinamica fluviale con quella geomorfologica e dei dissesti si è redatta un'attendibile carta di sintesi, redatta secondo le convenzioni previste dalla circolare "7/LAP" che suddivide l'intero territorio comunale in funzione della maggiore o minore idoneità all'edificazione. Essa assolve pertanto anche la funzione di documentazione geologica a corredo della formazione degli strumenti urbanistici.

Il risultato di tali indicazioni costituisce la base per le successive elaborazioni di pianificazione urbanistica e ne definiscono i limiti invalicabili di utilizzo del territorio anche ai fini della sicurezza delle persone e delle attività insediate.

Gli approfondimenti e le analisi allegate alla relazione geologica hanno fornito gli elementi essenziali per la definizione delle modalità di intervento nelle aree critiche sia per la tutela del suolo, sia per l'eventuale uso consentito.

Le azioni di pianificazione saranno sostanzialmente orientate alla salvaguardia delle peculiarità territoriali, alla tutela del suolo ed alla definizione di uso compatibile per il soddisfacimento dei bisogni della popolazione residente, anche stagionalmente, nel Comune

GLI INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE

Gli indirizzi proposti dai progettisti vengono sostanzialmente assunti dalla Amministrazione Comunale e si possono così sintetizzare:

- tutela massima del territorio e della popolazione ivi insediata;
- costituzione di vincoli e metodologie di intervento territoriale che tengono conto della particolarità del territorio stesso in rapporto con il fiume Tanaro e le aree dissestate esistenti e potenziali;
- definizione puntuale delle modalità di intervento nelle aree compromesse;
- ipotesi di ampliamenti residenziali in aree la cui sicurezza non è posta mai in discussione;
- esclusione di grandi insediamenti commerciali, produttivi o direzionali ma, solo possibili incrementi di piccole attività commerciali o artigianali tipiche del Comune;
- uso del suolo compatibile con i vincoli imposti dalla pianificazione sovraordinata;
- utilizzazione del territorio per lo svago e le attività turistiche ricettive e la residenza stagionale.

Tali indirizzi determineranno pertanto le scelte generali di

pianificazione sia in termini di dimensionamento che di caratterizzazione progettuale.

Anche in considerazione delle osservazioni formulate dall'organo provinciale competente vengono assunti come elementi di indirizzo nella progettazione della Variante le direttive ed i vincoli definiti dal P.T.P.

Tali indicazioni, con particolare riferimento alle disposizioni relative alla tutela ambientale ed alla sicurezza delle persone, sono considerate inderogabili e definite in modo puntuale su tutte le aree critiche.

I CARATTERI DEL PROGETTO***a) dimensionamento***

Il dimensionamento del presente Progetto di P.R.G.C. prevede una insediabilità complessiva di 1632 abitanti.

Tale dimensionamento viene determinato dalla seguente situazione di stato di fatto:

- gli abitanti residenti censiti al 1981 sono 687;
- gli abitanti residenti censiti al 1991 sono 796;
- gli abitanti residenti censiti al 1998 sono 892;
- gli abitanti residenti censiti al 2000 sono 941;
- gli abitanti residenti censiti al 2011 sono 914;
- i vani residenziali esistenti sono 2.153 (fonte cens. 2001)
- i vani non occupati sono 403 (fonte cens. 2001)

Le nuove realizzazioni prevedono:

- Vani residenziali di nuova realizzazione n. 315
- Con interventi di nuova realizzazione n. 315
- Volumetria residenziale di nuova realizzazione mc. 36.519

E' facilmente comprensibile da tali dati che se da un lato può essere agevole la determinazione dell'incremento di stanze (a seguito del calcolo del fabbisogno pregresso ed aggiuntivo) per la popolazione residente, dall'altro, risulta assai problematica

l'esatta determinazione delle quantità, sia esistenti che da prevedere, per la popolazione stagionale.

Ora, ferma restando la scelta del criterio analitico per la determinazione del fabbisogno di nuove stanze e quindi della capacità insediativa, sia per la popolazione residente che per quella temporanea, si è scelto:

- per la popolazione residente, di attenersi ai dati del censimento del 2001 per quanto riguarda il calcolo del fabbisogno pregresso al 2001 stesso.

Questa scelta si è resa necessaria proprio al fine di un realistico dimensionamento del piano stesso per i prossimi 10 anni.

- per la popolazione temporanea o stagionale, di attenersi per la determinazione delle quote di nuova edificazione, oltre che ai parametri puramente aritmetici ad altri parametri, quali lo stato di compromissione territoriale, la vicinanza al Alessandria, le comode vie d'accesso e la tranquillità territoriale.
- Il parametro utilizzato è 120 mc/ab.

Da quanto sopra esposto il calcolo C.I.R. del presente P.R.G.C. è dato da:

- popolazione residente attuale	914
- vani non occupati	403
- vani da nuove costruzioni	315
sommano totale	1.632

In base al calcolo della C.I.R. l'incremento percentuale dei vani

di nuova realizzazione rispetto al patrimonio edilizio esistente (2153 unità) rappresenta un decremento di 112 vani pari a – 5,20%.

b) aree residenziali

Agli effetti della applicazione della normativa di P.R.G.C., le aree residenziali sono organizzate in aree urbanistiche.

La suddivisione in aree urbanistiche è determinata non solo dalla situazione di fatto ma, nello spirito della L.R. 56/77, dalle categorie di intervento secondo le quali si intende attuare il P.R.G.C.

Sono così individuate, oltre ai Centri Storici, che meritano un paragrafo a parte, le aree edificate di antica edificazione, le aree residenziali esistenti di completamento, nelle quali possono essere realizzati interventi di completamento dei lotto e le aree di espansione dell'edificato.

Queste ultime aree sono state individuate confermando quelle nelle quali il costo delle urbanizzazioni è minore o nullo, con attenzione alla dotazione dei servizi e tenendo conto della chiara esigenza di riordino dell'assetto territoriale e della compatibilità geomorfologica.

Vengono inoltre considerate le modalità di intervento, di tutela e di recupero degli edifici residenziali posti in aree agricole o in aree di classe di pericolosità geomorfologica tale da sconsigliarne un'utilizzazione urbanistica a fini edificatori.

c) centri storici

Il problema dei centri storici viene affrontato sia in termini di tutele del bene ambientale sia in termini di riabilitazione del patrimonio edilizio e di recupero di funzione nell'ambito urbano.

La definizione dell'area specifica viene affidata allo studio ed alla valutazione della forma di impianto urbano. Dalle poche rappresentazioni grafiche antecedenti il XVIII secolo e dalle notizie degli storiografi si evince che il vecchio nucleo del Borgo consistesse (e praticamente coincidesse) con la porzione di tessuto urbano racchiusa all'interno della cinta muraria, ("in Villa") dotata di torri di difesa a pianta circolare (cfr. figg. 1-2 e foto 1-2-3). Su Via Roma (già Strada Maestra in epoca medioevale), fronte ovest, era il fossato, colmato per buona parte nel XVII secolo, della cui esistenza rimarrò fino agli anni '60 il fosso (solcato da ponticelli per accedere alle proprietà (sorte nei secoli sul luogo stesso del fossato, con grossi problemi di umidità di risalita per i proprietari) e la fontana ("il fontanone" nel XVII secolo), oggi scomparsa, sostituita della pensilina per la fermata dell'autobus (fig. 3).

Quest'arteria principale di scorrimento (pedonale, equestre e di carriaggi) era delimitata quindi ad est dal fossato predetto (poi edificato) e dalle mura, ad ovest dall'extra moenia, consistente nel solo Convento e Chiesa di San Cristoforo dei Padri Crociferi

(oggi scomparso), subito fuori la porta principale d'accesso al Borgo e da alcune cascine sparse più a nord, all'imbocco delle salite di San Guniforto (Boniforte) e Defendente (Cfr. Ricostruzione del Catasto Figurato dell'Abitato di Pietra al 1763, a cura dell'Ing. GF. Calorio, 19993 – figg. 4-5).

Il lato ovest di via Roma si è colmato nel tempo, in epoche differenti, di edifici residenziali disposti in lungo linea, ristrutturati pesantemente dopo la Seconda Guerra Mondiale (o totalmente rifatti negli anni '60) con perdita del valore d'immagine ambientale nella via e di omogeneità di stile architettonico e di scelta dei materiali d'impiego.

Emerge con grande evidenza la distinzione in Centro Storico ed Aree compromesse di antica edificazione graficamente risulteranno pertanto definiti tali ambiti dove l'antica perimetrazione intra moenia costituirà il Centro Storico.

Per quanto riguarda la frazione di Pavone, antico Comune, il Catasto Figurato dell'Abitato al 1763 (Cfr. figg. 7-8), accompagnato da una prospettiva a volo d'uccello del XVII secolo (Cfr. fig. 9), evidenziano la presenza attorno al Castello di un nucleo edificato (ancor oggi presente e non di molto modificato) e di cascinali sparsi lungo il pendio della rocca e sul territorio pavonese.

È ancora oggi possibile rilevare un'unitarietà di linguaggio architettonico e di valore formale-ambientale nella porzione di tessuto urbano immediatamente a ridosso del Castello (Cfr. fig.

10). Tale perimetrazione evidenzia caratteristiche formali territoriali che indicano la presenza dell'antico nucleo che costituisce in sede pianificatoria il Centro Storico.

Seguendo queste specifiche e puntuali informazioni, il piano, oltre a definire i confini del centro storico (o meglio, dei due centri storici di Pavone e Pietra Marazzi) sulla base di documentazione di carattere storico, prevede un recupero di aree da destinare a servizi pubblici, prevede parcheggi di attestamento nelle aree a margine e definisce condizioni di recupero del patrimonio edilizio a fini residenziali ed anche per ospitare piccole attività commerciali ed artigianali. Vengono definite condizioni di intervento con un grado di dettaglio già specifico degli strumenti attuativi particolareggiati.

Le categorie di intervento adottate, consentono interventi di tipo immediato nella maggior parte degli edifici del centro storico, mentre in altri, particolarmente interessanti dal punto di vista storico-architettonico-ambientale, le norme prescrivono le condizioni di recupero integrale.

Lo strumento del Piano di Recupero è previsto dove esistono particolari condizioni di intervento (accentuato degrado, intenzioni già espresse dai proprietari, ecc.) ma può essere adottato qualora si presentino nuovi motivi di interesse o qualora, per l'incuria da parte dei proprietari, sia necessario un intervento pubblico.

d) aree produttive, direzionali

Il Piano non prevede specifiche aree produttive o di tipo direzionale. Tali insediamenti, possibili per piccole dimensioni in aree residenziali costituiscono di fatto i servizi della residenza.

Il Piano è altresì adeguato agli indirizzi ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio a indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione della L.R. 28/99 e della 347- 42514 del 23/12/2003 così come modificati dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 come assunti con provvedimento del Consiglio Comunale n° 11 del 28/09/2006.

Le aree produttive del Piano vigente pari a mq. 37.177, vengono riconfermate nella presente Variante di Piano con incremento quindi pari allo 0%.

L'area produttiva esistente, posta in zona esondabile, pur essendo riconosciuta come destinazione d'uso in atto dovrà nel tempo trovare una idonea collocazione in zona che presenti le dovute condizioni di sicurezza.

Le attività di tipo turistico-ricettivo collegabili a varie forme di agriturismo vengono opportunamente considerate e tutelate al fine di incrementare l'unica realtà di questo tipo compatibile con il territorio comunale.

e) aree agricole

Il piano, con i limiti consentiti dallo stato di compromissione del territorio, cerca di migliorare le condizioni dell'uso agricolo del suolo.

Elementi di tale miglioramento possono essere considerate:

- riduzione notevole del sistema viario previsto che, oltre a sottrarre suolo coltivabile ed a limitarne l'uso con le fasce di rispetto, creava frattura nel territorio e limiti alla accessibilità dei fondi;
- l'istituzione di aree agricole di salvaguardia ambientale;
- regimazione delle acque di versante.

L'individuazione di tali aree ha la funzione di istituire una salvaguardia ambientale di interesse paesistico nelle aree di versante e idonea protezione delle aree di pianura finalizzata alla costituzione del Parco Fluviale del Tanaro, senza però ostacolarne l'uso agricolo.

In queste aree gli interventi di autorizzazione saranno definiti quantitativamente e qualitativamente nel rispetto delle condizioni geomorfologiche del territorio definendo in modo puntuale le forme, le dimensioni ed i materiali da utilizzarsi a salvaguardia dell'ambiente naturale.

f) aree per servizi e di interesse generale

Il piano soddisfa gli standard di aree a servizi richiesti dalla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

La distribuzione dei servizi è stata fortemente condizionata dal grado di compromissione dei suoli che ha reso difficile il reperimento di spazi liberi sufficientemente estesi e con forme utilizzabili all'interno del tessuto urbano esistente.

Si è tuttavia teso a definire una rete di servizi "di vicinato" e nello stesso tempo a concentrare le aree di servizio in nuclei piuttosto consistenti, con grande attenzione alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

La L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni non prevede, per i comuni con popolazione complessiva prevista inferiore a 20.000 abitanti, la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature di interesse generale.

Il presente progetto di P.R.G.C. tuttavia, proprio a causa della naturale vocazione territoriale del comune di Pietra Marazzi ed anche per evitare le possibilità della sedimentazione del comune ai livelli di "dormitorio" prevede aree di interesse generale che caratterizzino il territorio come ambito di fruizione del tempo libero definendo ampie aree naturalistiche.

Di queste una parte è riservata ad attrezzature sportive da realizzarsi da enti pubblici o privati. Tali aree, definite di "esondazione" dalla relazione geologica, vengono recuperate mediante interventi di protezione arginale nel rispetto delle

indicazioni del P.A.I.

La dimensione stessa delle aree è tale da renderne realistica l'attuazione mediante strumenti urbanistici esecutivi.

Il dimensionamento delle aree a servizi funzionali alle residenze (artt. 21.1 e 22 della L.R. 56/77) è il seguente:

Aree piano vigente

(art.21= mq. 151.232 art. 22 =175.931) mq. 327.163

Aree eliminate (art.21 =16.074 + art.22 =0) mq. 16.074

Aree riconfermate (art.21 =135.158 + art.22 =175.931)

mq. 311.089

Aree aggiunte (art.21 =0 + art.22 =2563) mq. 2.563

Incremento mq. -13.511

Decremento percentuale -4.50 %

La superficie complessiva prevista di mq. 313.652 da destinare a servizi pubblici risulta sufficiente al fabbisogno di una popolazione insediabile di 17.425 unità (standard di 18 mq/ab) il dimensionamento complessivo risulta quindi conforme ai disposti dell'art. 21 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m. e. i.

g) viabilità

Gli interventi previsti sono esclusivamente interventi di razionalizzazione dell'attuale rete viaria. Vengono definite aree per parcheggio in zone limitrofe al centro abitato per supplire alle esigenze pregresse e recuperare gli standards mancanti.

Vengono inoltre confermati i vincoli previsti del vigente Codice

della Strada.

Gli interventi previsti dovranno in ogni caso uniformarsi alle modalità operative previste dagli organi di tutela ove poste in aree con criticità idrogeologica definita.

h) fasce di rispetto

A causa dell'assetto degli abitati e degli edifici esistenti (specialmente quelli prossimi ai centri storici), oltre che della particolare situazione orografica del territorio ai limiti delle aree cimiteriali, che non sempre consentono fasce di rispetto della profondità di 150 mt., il presente Progetto Preliminare di P.R.G.C. prevede la parziale riduzione di tale profondità.

Le fasce di rispetto stradali, fluviali, di corsi d'acqua superficiali, pozzi o impianti di depurazione nonché degli argini maestri sono puntualmente definite secondo legge.

i) aree soggette a prescrizioni geologiche

A tutela del territorio soggetto a particolari condizioni di pericolosità geomorfologica, il piano definisce le specifiche classi di pericolosità geomorfologica, indicandone le modalità di intervento, gli usi del territorio, la tutela del suolo e la regimazione delle acque superficiali.

Vengono altresì previste le opere di riassetto territoriale a tutela del suolo mediante opere di difesa spondale puntualmente individuate quando realizzate potranno determinare l'eventuale

revisione delle classi di pericolosità.

j) aree soggette a tutela ambientale

Tutto il territorio è soggetto a vincolo specifico a salvaguardia di particolari valenze naturalistiche ai sensi del D.Lgs. 42 del 27.01.2004, (ambito “Collina di Alessandria”)

In tale ambito viene inoltre riconosciuta una specifica tutela e procedura urbanistica per la costituzione del Parco Fluviale del Tanaro e del Biotopo mediante specifico progetto d’Area.

Il P.R.G.C. riporta puntualmente sulla cartografia di piano e all’interno delle N.T.A. tutti i vincoli sovraordinati in materia ambientale presenti sul territorio comunale.

6.

CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE

Gli elaborati di Piano sono stati adeguati con riferimento alla Relazione di Esame prot. 3987 del 07.02.2013 redatta dal servizio Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte trasmessa al Comune di Pietra Marazzi con nota prot. 3987/DB0817 del 07.02.2013.

Con esplicito riferimento a tale elaborato le modifiche apportate negli atti sono le seguenti:

punto 2.1

- Si conferma la scelta effettuata relativa alla perimetrazione del Centro Storico per la quale si è integrata la presente relazione

con l'apposito capitolo di approfondimento delle caratteristiche del Centro storico che illustra e documenta lo sviluppo urbano del capoluogo a supporto delle scelte effettuate. Sono state eliminate le segnalate incongruenze cartografiche.

- Il tratteggio blu indicato in planimetria individua l'area di interesse della Soprintendenza per i beni archeologici e non corrisponde alla perimetrazione del Centro Storico che è derivata dall'analisi dello sviluppo urbano del capoluogo di cui all'apposito capitolo sopra richiamato. - È stata verificata la campitura e la relativa legenda che individuano la perimetrazione dell'addensamento commerciale A1 nella tavola 06c

- È stata riportata all'estensione originaria la perimetrazione del Centro Storico di Pavone.

- È stato individuato con apposito segno grafico la perimetrazione dell'area assoggettata a Piano di Recupero del Castello di Pavone.

punto 2.2

- *Variante 01* _ Sono state stralciate dai lotti 27L e 32L le aree di completamento edificabile e sono state destinate a verde privato.

- *Variante 02* _ Sono state stralciate dai lotti 28L, 47L e 50L le porzioni di aree ricadenti in classe di rischio IIIa e trasformate in verde privato; il 50L è stato ripristinato nella sua forma originale con esclusione della porzione ricadente in classe di rischio IIIa.

- *Variante 03* _ L'area di espansione 1 è stata riproposta ma con la fascia di rispetto di m. 20.

- *Variante 04* _ L'area 3 ora 2 è stata riportata alla situazione originaria; tale area è esclusa tra quelle perimetrata a rischio archeologico come definiti dalla Soprintendenza competente.

- *Variante 05* _ In merito alle aree individuate a rischio archeologico è stata reinserita l'area di espansione n. 3 (ex 7) (c.na Monache) in quanto la Soprintendenza si è chiaramente espressa sul mantenimento della edificabilità delle aree individuate all'interno di zone a rischio archeologico, con l'inserimento di norme di cautela legate alla esecuzione di opere di scavo. È stata portata a 20 m. la fascia di rispetto stradale.

- *Variante 06* _ L'area 4 (ex 5) si riporta alle dimensioni originarie, si adegua la fascia di rispetto a 20 m. e si introduce un indice di edificabilità specifico per garantire una volumetria minima sul lotto.

- *Variante 07* _ L'area 6 è stata stralciata.

- *Variante 08* _ L'area 7 è stata riportata alla perimetrazione originaria ed ha assunto il n. 5.

- *Variante 09* _ L'area 8 è stata riportata alla precedente destinazione. L'area 9 , ora 6 è stata riportata alle dimensioni originarie con fascia di rispetto adeguata a 20 m.

punto 2.3

- *Variante 10* _ Nell'area individuata come turistico ricettiva è stata stralciata la destinazione per la porzione ricadente in classe

IIIa e riportata alla destinazione agricola.

punto 2.4

- Nell'area per attività produttive si conferma la limitazione degli interventi ammissibili derivanti dall'obbligo dell'osservanza dell'art. 35 peraltro modificato a seguito dei rilievi dell'Arpa.

punto 2.5

- È stata inserita normativa specifica per le aree per impianti tecnologici. Conseguentemente l'area individuata a servizi AC2 è stata stralciata.

- Si confermano le aree a servizi ricadenti in fasce di rispetto nelle quali è prevista la inedificabilità ma è consentito l'utilizzo delle aree per attività sportive o simili nei limiti del rispetto delle normative legate ai vincoli idrogeologici insistenti su tali aree.

punto 2.6

Gli elaborati geologici sono stati adeguati alle richieste Arpa e le relative norme sono state recepite nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione.

punto 2.7

- Le fasce di rispetto stradale sono state adeguate e portate a 20 m. per le porzioni edificabili poste all'esterno della perimetrazione dei centri abitati.

- È stato verificato ed inserito il vincolo idrogeologico imposto ai sensi art. 1 L. 30.12.1923 n. 3267.

Viene mantenuta l'attuale indicazione normativa riferita al Biotopo IT 1180024, "Garzaia di Pietra Marazzi" ritenendola sufficiente per la sua tutela.

- Relativamente alle fasce di rispetto cimiteriali vengono inserite sia a livello cartografico, sia a livello normativo le *"Fasce di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art.338 del T.U. leggi sanitarie R.D. 24.07.1935 n. 1265"*.

punto 2.8

REITERAZIONE DEI VINCOLI

In relazione alla problematica relativa alla reiterazione di vincoli di pianificazione comportanti la facoltà di acquisizione forzosa nel precisare che in alcuni ambiti tale imposizione vincolistica risulta reiterata si rinvia ogni problematica relativa all'attivazione di tali interventi acquisitivi.

Gli indennizzi dovuti ai sensi dell'art. 39 comma 2 del D.P.R. 237/2001 che si dovessero rendere necessari troveranno idonea copertura finanziaria nell'apposito capitolo di bilancio a ciò finalizzato.

punto 2.9

Si aggiornano gli elaborati della Variante conformemente alle richieste espresse..

punto 2.10

- Inserita la PREMESSA richiesta
- Inserito il comma 3 all'art. 1
- Inserito il comma 4 all'art. 1
- Inserito il comma 5 all'art. 1

- Aggiornato elenco elaborati art. 2
- Stralciate le parti già trattate dal Regolamento Edilizio approvato con Delibera C.C. 16 del 26.06.2000 e successive modifiche di cui alla Delibera C.C. 19 del 22.12.2006 e sostituiti da apposito paragrafo di richiamo
- Si conferma il contenuto dell'articolo 14 relativamente alle tipologie delle strade per disporre normativamente del quadro completo delle possibilità nel caso di future variazioni della classificazione delle strade esistenti sul territorio comunale
- L'articolo 15 è stato completato degli elementi richiesti ed in merito alla classificazione sismica del comune è stato introdotto uno specifico articolo il numero 50: Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale.
- È stato inserita in cartografia la raffigurazione del "Parco fluviale del Tanaro".

Le possibilità edificatorie riportate all'art. 16 sono comunque limitate dalle norme connesse alla presenza di fasce fluviali o aree a rischio idrogeologico.

- Agli articoli 17, 18, 19, 20 sono state inserite le categorie motel, villaggio albergo in sostituzione della precedente "case-albergo".

È stato precisato che le attività commerciali al dettaglio sono consentite esclusivamente all'interno dell'addensamento commerciale A1 ed all'esterno di questo sono concessi esclusivamente esercizi di vicinato.

- All'articolo 17 e conseguentemente al 19 si conferma la individuazione delle aree compromesse di antica edificazione per le motivazioni già esposte.
- All'articolo 20 in riferimento alle aree di completamento sono state inserite le distanze dalle strade corrette ed inserita la previsione di arretramento dalle strade in caso di nuova edificazione. È stata altresì inserita la disposizione relativa alla richiesta di particolare attenzione nella progettazione di nuovi interventi nel contesto paesaggistico circostante.
- All'articolo 21 in riferimento alle aree di completamento sono state inserite le distanze dalle strade corrette ed inserita la previsione di arretramento dalle strade in caso di nuova edificazione. È stata altresì inserita la disposizione relativa alla richiesta di particolare attenzione nella progettazione di nuovi interventi nel contesto paesaggistico circostante
- All'articolo 23 si è inserito il termine “*esistenti*” in sostituzione di “*sorti nel tempo*” e “*rischio*” idrogeologico in sostituzione di “*vincolo*”.
- All'articolo 25 si è inserito il termine “*terziarie*” in sostituzione di “*commerciali*”
- All'articolo 26, Aree destinate alle attività agricole, è stato inserito il limite di altezza per le nuove costruzioni ed inserito il limite dimensionale di 16 mq. per i basi fabbricati.
- È stato ritenuto opportuno mantenere l'articolo 27 relativo agli Edifici non utilizzati

- È stato completamente rielaborato il testo dell'articolo 35 relativo alle prescrizioni geologiche come richiesto dal parere Arpa.

- Nell'articolo 37 è stato sostituito il punto 1 come richiesto.

- per l'articolato dell'articolo 39 si è già riferito precedentemente.

- All'articolo 40, lettera c. si ritiene opportuno mantenere le indicazioni relative alle recinzioni e alle sistemazioni delle aree esterne in quanto ritenute integrative delle norme di cui all'articolo 39.

Alla lettera d. si stralcia il paragrafo relativo agli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo

- All'articolo 41 si stralciano i contenuti relativi ai PEC 1 e 2 soppressi.

- All'articolo 45 è stata inserita la prescrizione richiesta.

- All'articolo 48 è stato sostituito il contenuto del punto 2.

punto 3.1

- Sono state stralciati tutti gli inserimenti e modifiche non richieste di cui all'elenco riportato nella relazione di riferimento.

NUOVO PIANO TERRITORIALE REGIONALE

È stato verificato il contenuto del Piano Regolatore in oggetto in riferimento al Piano Territoriale Regionale di cui alla D.C.R. 21 luglio 2011 n. 122-29783 e non è stata rilevata la sussistenza di elementi di contrasto tra i loro contenuti.

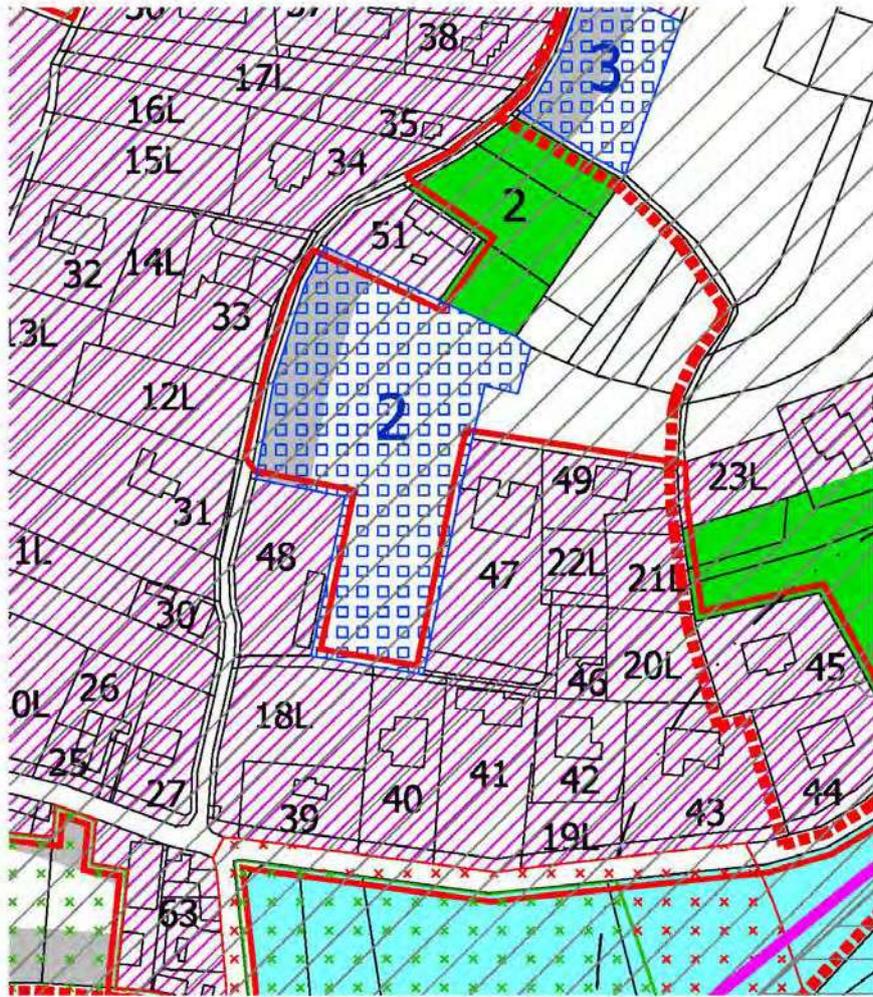
PRESCRIZIONI GEOLOGICHE PER LE AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

AREA DI ESPANSIONE "1"



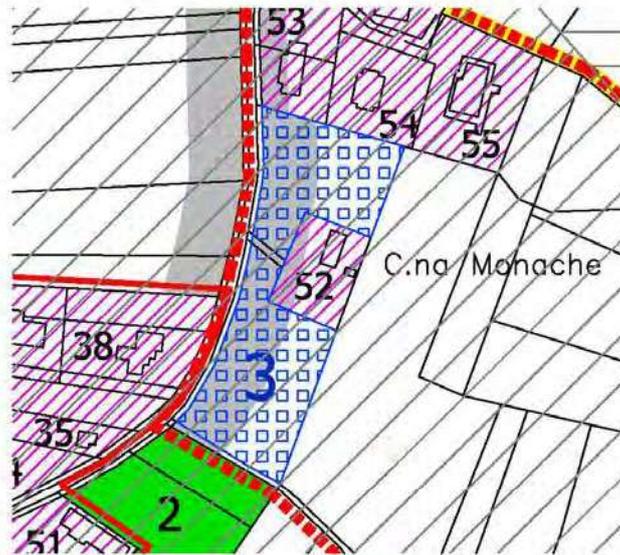
<i>Ubicazione</i>	L'area di espansione denominata "1" è costituita da una serie di terreni di forma complessivamente trapezoidale compresi tra la Frazione di Pavone e la Collina a Nord; la quota altimetrica è di circa 100 m s.l.m. La superficie complessiva del lotto è pari a 6.192 m ² .
<i>Caratteristiche litostratigrafiche</i>	L'area ricade in parte su terreni appartenenti alla formazione delle "Marne di S. Agata Fossili", costituita da sedimenti marnoso – sabbiosi, solitamente di colore grigio – azzurrognolo. Più precisamente il sito in esame si trova nella parte stratigraficamente superiore della formazione, in prossimità del contatto con le "Sabbie di Asti" che affiorano nella parte bassa della collina ed in corrispondenza della Frazione di Pavone. La stratificazione è difficilmente individuabile e comunque presenta giacitura a franapoggio nelle "Sabbie di Asti", con direzione di immersione verso Ovest ed inclinazione di circa 25°. Sono poi presenti depositi pluvio-colluviali nella parte meridionale del Lotto.
<i>Geomorfologia e dissesti</i>	L'area è posta sul versante collinare ubicato a Nord della Frazione di Pavone; su tutta l'area non si segnalano dissesti in atto o latenti.
<i>Idrogeologia</i>	La formazione presente è caratterizzata da permeabilità da media a molto bassa. Non è presente una vera e propria falda acquifera. La circolazione d'acqua è possibile esclusivamente in eventuali livelli ricchi in sabbie o in corrispondenza di piani di discontinuità di origine tettonica.
<i>Acclività ed esposizione</i>	L'acclività è modesta e mediamente di 3°-6° sull'orizzontale, con esposizione verso Sud-Ovest.
<i>Idrologia superficiale</i>	Non sono presenti corsi d'acqua significativi, l'area è posta alla base del versante collinare.
<i>Caratteristiche litotecniche</i>	Le marne non alterate presentano caratteristiche geotecniche tipiche di argille sovraconsolidate, con comportamento fortemente dipendente dalla coesione, ed angolo di attrito relativamente modesto. Su scarpate molto acclivi o intagli artificiali possono aversi fenomeni di fessurazione per essiccazione superficiale. Per contro, su versanti naturali a modesta acclività è probabile la presenza di uno strato superficiale alterato, privo di coesione. Per quanto riguarda le Sabbie di Asti, essi sono terreni incoerenti o presudocoerenti a debole grado di cementazione intergranulare.
<i>Classe di idoneità</i>	Classe IIa: settori caratterizzati da moderata pericolosità: le caratteristiche geologiche (natura e giacitura del sub-strato) e morfologiche (pendenze dei versanti) inducono un quadro di stabilità che in concomitanza ad intense precipitazioni piovose tende all'equilibrio limite. L'area presenta comunque una bassa acclività del versante.
<i>Prescrizioni e raccomandazioni</i>	Le indagini geologiche e geotecniche per l'edificazione dovranno comprendere, oltre alle usuali verifiche di cui al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 14.01.2008, anche una valutazione della profondità e delle caratteristiche del terreno in posto. In caso di significativi incrementi di carico sul versante o di realizzazione di sbancamenti o riporti (da limitare, comunque, al minimo indispensabile), è necessaria la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato (se presente). La relazione geologica dovrà, tra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta regimazione delle acque superficiali e suggerire gli opportuni interventi.

AREA DI ESPANSIONE "2"



<i>Ubicazione</i>	L'area di espansione denominata "2" è un terreno ubicato a destra della Strada di San Ilario salendo dalla frazione di Pavone, in corrispondenza circa della località C. Grillo. La quota altimetrica è di circa 150 m s.l.m. La superficie del lotto è di 8794 m ² .
<i>Caratteristiche litostratigrafiche</i>	L'area ricade completamente su terreni appartenenti alla formazione delle "Marne di S. Agata Fossili", costituita da sedimenti marnoso – sabbiosi, solitamente di colore grigio – azzurrognolo con giacitura principale degli strati che nella zona è pari a 255°/25°.
<i>Geomorfologia e dissesti</i>	L'area è posta sul versante collinare ubicato a Nord della Frazione di Pavone; su tutta l'area non si segnalano dissesti in atto o latenti.
<i>Idrogeologia</i>	La formazione presente è caratterizzata da permeabilità da media a molto bassa. Non è presente una vera e propria falda acquifera. La circolazione d'acqua è possibile esclusivamente in eventuali livelli ricchi in sabbie o in corrispondenza di piani di discontinuità di origine tettonica.
<i>Acclività ed esposizione</i>	L'acclività è modesta e mediamente di 3°- 6° sull'orizzontale, con esposizione verso Sud-Est.
<i>Idrologia superficiale</i>	Non sono presenti corsi d'acqua significativi, l'aerea è posta alla base del versante collinare.
<i>Caratteristiche litotecniche</i>	Le marne non alterate presentano caratteristiche geotecniche tipiche di argille sovraconsolidate, con comportamento fortemente dipendente dalla coesione, ed angolo di attrito relativamente modesto. Su scarpate molto acclivi o intagli artificiali possono aversi fenomeni di fessurazione per essiccazione superficiale. Per contro, su versanti naturali a modesta acclività è probabile la presenza di uno strato superficiale alterato, privo di coesione.
<i>Classe di idoneità</i>	Classe IIa: settori caratterizzati da moderata pericolosità: le caratteristiche geologiche (natura e giacitura del sub-strato) e morfologiche (pendenze dei versanti) inducono un quadro di stabilità che in concomitanza ad intense precipitazioni piovose tende all'equilibrio limite. L'area presenta comunque una bassa acclività del versante.
<i>Prescrizioni e raccomandazioni</i>	Le indagini geologiche e geotecniche per l'edificazione dovranno comprendere, oltre alle usuali verifiche di cui al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 14.01.2008, anche una valutazione della profondità e delle caratteristiche del terreno in posto. In caso di significativi incrementi di carico sul versante o di realizzazione di sbancamenti o riporti (da limitare, comunque, al minimo indispensabile), è necessaria la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato (se presente). La relazione geologica dovrà, tra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta regimazione delle acque superficiali e suggerire gli opportuni interventi.

AREA DI ESPANSIONE "3"



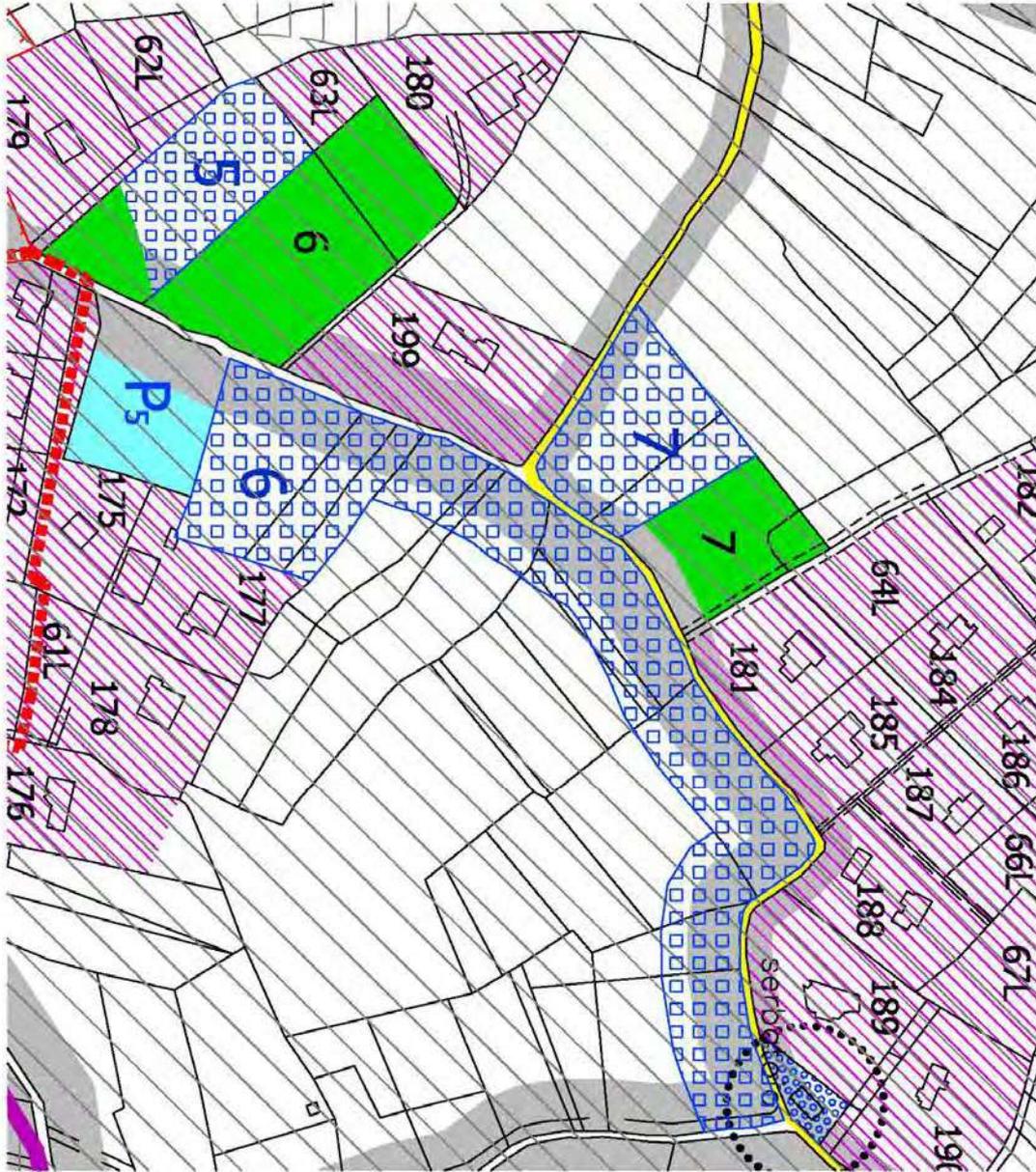
<i>Ubicazione</i>	L'area di espansione denominata "3"; si tratta di una fascia di terreno posta a destra della Strada di San Ilario salendo da Pavone. Più esattamente sono terreni che si trovano all'altezza di C. Monache. La quota altimetrica arriva a 160 m s.l.m., la superficie complessiva del lotto è pari a 4.345 m ² .
<i>Caratteristiche litostratigrafiche</i>	L'area ricade completamente su terreni appartenenti alla formazione delle "Marne di S. Agata Fossili", costituita da sedimenti marnoso – sabbiosi, solitamente di colore grigio – azzurrognolo.
<i>Geomorfologia e dissesti</i>	L'area è posta lungo la cresta spartiacque della collina di San Ilario lungo la strada Comunale; in questa fascia non si rileva la presenza di dissesti in atto. Ad Est dell'area è presente la zona monitorata della "Frana di S. Ilario" completamente classificata come area in classe IIIa. La zona ricade in parte nella fascia di rispetto richiesta dai Settori Competenti della Frana di S. Ilario.
<i>Idrogeologia</i>	La formazione presente è caratterizzata da permeabilità molto bassa. Non è presente una vera e propria falda acquifera. La circolazione d'acqua è possibile esclusivamente in eventuali livelli ricchi in sabbie o in corrispondenza di piani di discontinuità di origine tettonica. Soggiacenza molto variabile a seconda della posizione dei livelli permeabili con possibile saturazione d'acqua delle porzioni limoso-argillose in concomitanza di intense e prolungate precipitazioni piovose.
<i>Acclività ed esposizione</i>	L'acclività è modesta e mediamente di 3°-6° sull'orizzontale, con esposizione verso Sud-Est.
<i>Idrologia superficiale</i>	Non sono presenti corsi d'acqua significativi, l'area è posta in una zona di cresta collinare.
<i>Caratteristiche litotecniche</i>	Le marne non alterate presentano caratteristiche geotecniche tipiche di argille sovraconsolidate, con comportamento fortemente dipendente dalla coesione, ed angolo di attrito relativamente modesto. Su scarpate molto acclivi o intagli artificiali possono aversi fenomeni di fessurazione per essiccazione superficiale. Per contro, su versanti naturali a modesta acclività è probabile la presenza di uno strato superficiale alterato, privo di coesione.
<i>Classe di idoneità</i>	Classe IIa: settori caratterizzati da moderata pericolosità: le caratteristiche geologiche (natura e giacitura del sub-strato) e morfologiche (pendenze dei versanti) inducono un quadro di stabilità che in concomitanza ad intense precipitazioni piovose tende all'equilibrio limite. L'area presenta comunque una bassa acclività del versante. In parte l'area ricade anche nella fascia di rispetto della Frana monitorata di S. Ilario che è stata classificata in Classe IIIa e quindi risulterebbe in edificabile.
<i>Prescrizioni e raccomandazioni</i>	Le indagini geologiche e geotecniche per l'edificazione dovranno comprendere, oltre alle usuali verifiche di cui al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 14.01.2008, anche una valutazione della profondità e delle caratteristiche del terreno in posto. In caso di significativi incrementi di carico sul versante o della realizzazione di sbancamenti o riporti (da limitare, comunque, al minimo indispensabile), è necessaria la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato (se presente). La relazione geologica dovrà, tra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta irragimazione delle acque superficiali e suggerire gli opportuni interventi di sistemazione.

AREA DI ESPANSIONE "4"



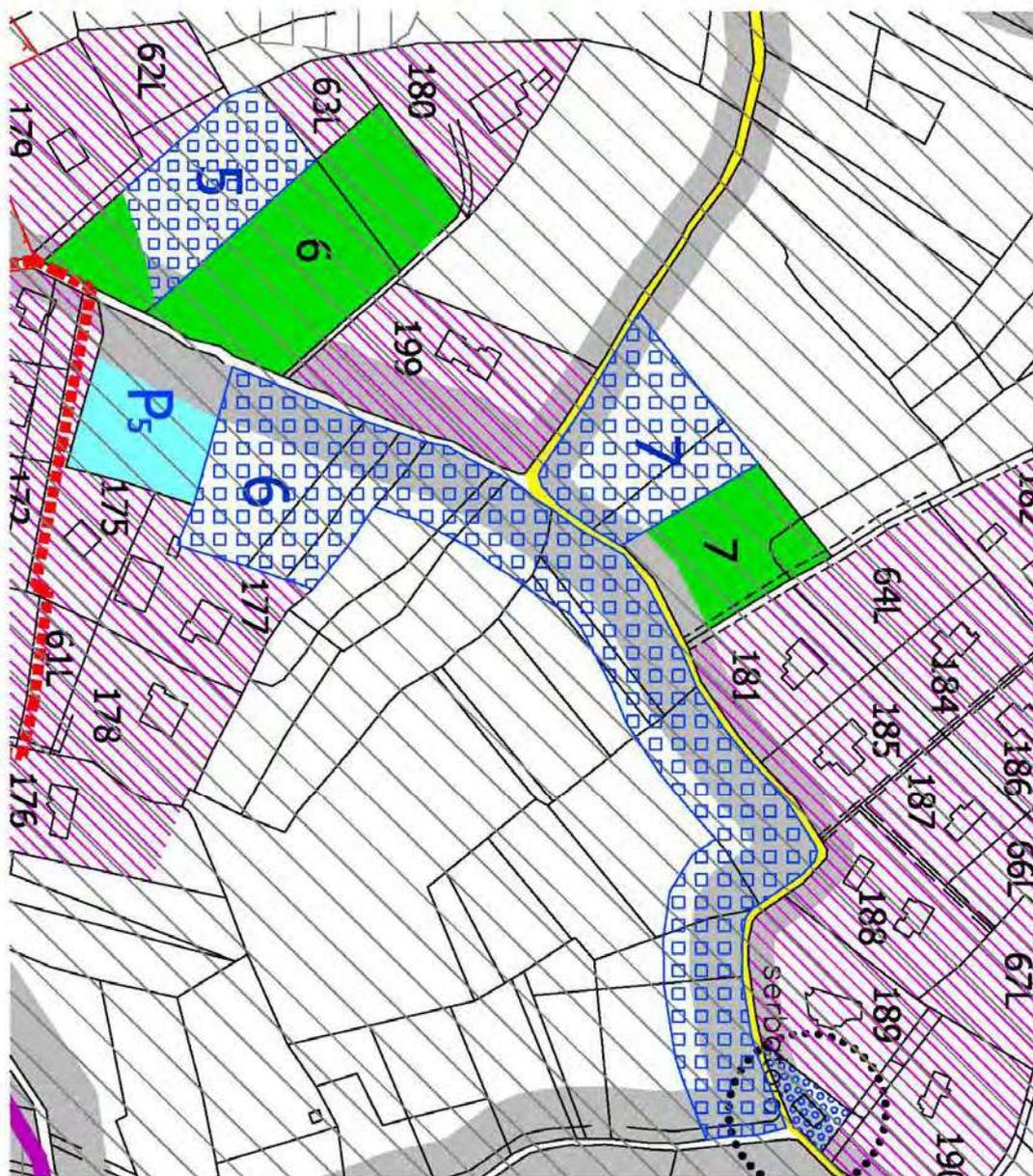
<i>Ubicazione</i>	L'area di espansione denominata "4"; si tratta nuovamente di una fascia di terreno posta a destra della Strada di San Ilario salendo da Pavone. Più esattamente sono terreni che si trovano tra C. Monache e C. S. Ilario. La quota altimetrica arriva a 165 m s.l.m., la superficie complessiva del lotto è pari a 7.849 m ² .
<i>Caratteristiche litostratigrafiche</i>	L'area ricade completamente su terreni appartenenti alla formazione delle "Marne di S. Agata Fossili", costituita da sedimenti marnoso – sabbiosi, solitamente di colore grigio – azzurrognolo.
<i>Geomorfologia e dissesti</i>	L'area è posta lungo la cresta spartiacque della collina di San Ilario lungo la strada Comunale; in questa fascia non si rileva la presenza di dissesti in atto. Ad Est dell'area è presente la zona monitorata della "Frana di S. Ilario" completamente classificata come area in classe IIIa. La zona ricade in parte nella fascia di rispetto richiesta dai Settori Competenti della Frana di S. Ilario.
<i>Idrogeologia</i>	La formazione presente è caratterizzata da permeabilità molto bassa. Non è presente una vera e propria falda acquifera. La circolazione d'acqua è possibile esclusivamente in eventuali livelli ricchi in sabbie o in corrispondenza di piani di discontinuità di origine tettonica. Soggiacenza molto variabile a seconda della posizione dei livelli permeabili con possibile saturazione d'acqua delle porzioni limoso-argillose in concomitanza di intense e prolungate precipitazioni piovose.
<i>Acclività ed esposizione</i>	L'acclività è modesta e mediamente di 3°-6° sull'orizzontale, con esposizione verso Sud-Est.
<i>Idrologia superficiale</i>	Non sono presenti corsi d'acqua significativi, l'area è posta in una zona di cresta collinare.
<i>Caratteristiche litotecniche</i>	Le marne non alterate presentano caratteristiche geotecniche tipiche di argille sovraconsolidate, con comportamento fortemente dipendente dalla coesione, ed angolo di attrito relativamente modesto. Su scarpate molto acclivi o intagli artificiali possono aversi fenomeni di fessurazione per essiccazione superficiale. Per contro, su versanti naturali a modesta acclività è probabile la presenza di uno strato superficiale alterato, privo di coesione.
<i>Classe di idoneità</i>	Classe IIa: settori caratterizzati da moderata pericolosità: le caratteristiche geologiche (natura e giacitura del sub-strato) e morfologiche (pendenze dei versanti) inducono un quadro di stabilità che in concomitanza ad intense precipitazioni piovose tende all'equilibrio limite. L'area presenta comunque una bassa acclività del versante. In parte l'area ricade anche nella fascia di rispetto della Frana monitorata di S. Ilario che è stata classificata in Classe IIIa e quindi risulterebbe in edificabile.
<i>Prescrizioni e raccomandazioni</i>	Le indagini geologiche e geotecniche per l'edificazione dovranno comprendere, oltre alle usuali verifiche di cui al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 14.01.2008, anche una valutazione della profondità e delle caratteristiche del terreno in posto. In caso di significativi incrementi di carico sul versante o della realizzazione di sbancamenti o riporti (da limitare, comunque, al minimo indispensabile), è necessaria la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato (se presente). La relazione geologica dovrà, tra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta irragimazione delle acque superficiali e suggerire gli opportuni interventi di sistemazione.

AREA DI ESPANSIONE "5"



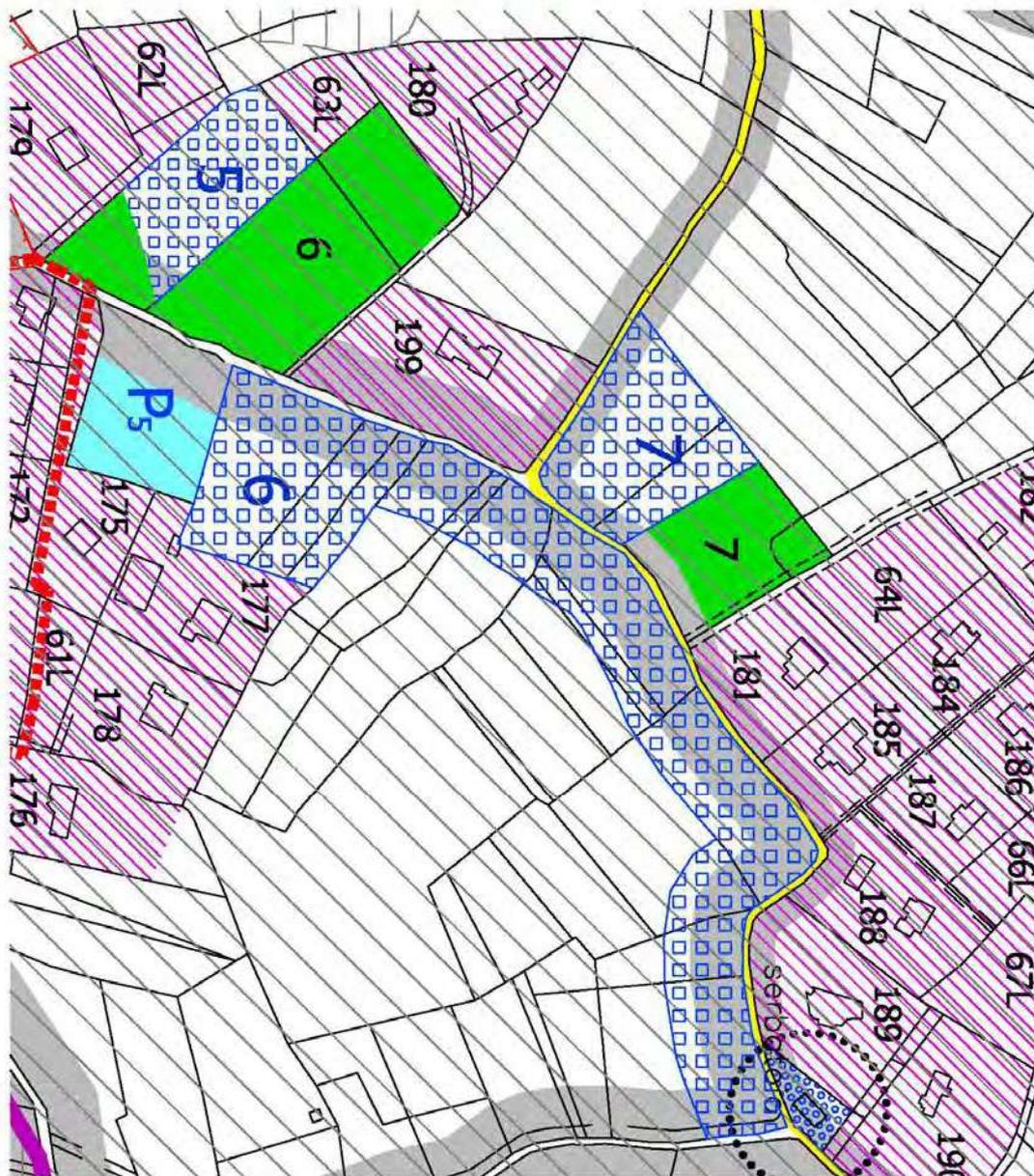
<i>Ubicazione</i>	L'area di espansione denominata "5" è ubicata nella zona ad Est di Case Mantellotta, in un'area posta a Nord del centro abitato di Pietra Marazzi. La superficie del lotto è di 2960 m ² .
<i>Caratteristiche litostratigrafiche</i>	L'area ricade completamente su terreni appartenenti alla formazione delle "Marne di S. Agata Fossili", costituite da sedimenti marnoso – sabbiosi, solitamente di colore grigio – azzurrognolo.
<i>Geomorfologia e dissesti</i>	Nell'area in questa fascia non si rileva la presenza di dissesti in atto. Immediatamente ad Ovest dell'area è presente un'area limitata che, anche se priva di indizi di movimenti recenti è da considerarsi potenzialmente instabile soprattutto in occasione di intense precipitazioni.
<i>Idrogeologia</i>	La formazione presente è caratterizzata da permeabilità molto bassa. Non è presente una vera e propria falda acquifera. La circolazione d'acqua è possibile esclusivamente in eventuali livelli ricchi in sabbie o in corrispondenza di piani di discontinuità di origine tettonica. Soggiacenza molto variabile a seconda della posizione dei livelli permeabili con possibile saturazione d'acqua delle porzioni limoso-argillose in concomitanza di intense e prolungate precipitazioni piovose.
<i>Acclività ed esposizione</i>	L'acclività è variabile e mediamente compresa tra i 10°-15° sull'orizzontale, con esposizione verso Sud-Est.
<i>Idrologia superficiale</i>	Non sono presenti corsi d'acqua significativi. A sud di C.na Mantellotta sono presenti i dreni sub-orizzontali realizzati nelle argille a scopo di bonifica. La posizione dei dreni è indicata sulla tavola 5 in scala 1:10.000 della verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica P.A.I..
<i>Caratteristiche litotecniche</i>	Le marne non alterate presentano caratteristiche geotecniche tipiche di argille sovraconsolidate, con comportamento fortemente dipendente dalla coesione, ed angolo di attrito relativamente modesto. Su scarpate molto acclivi o intagli artificiali possono aversi fenomeni di fessurazione per essiccazione superficiale. Per contro, su versanti naturali a modesta acclività è probabile la presenza di uno strato superficiale alterato, privo di coesione.
<i>Classe di idoneità</i>	Classe IIa: settori caratterizzati da moderata pericolosità: le caratteristiche geologiche (natura e giacitura del sub-strato) e morfologiche (pendenze dei versanti) inducono un quadro di stabilità che in concomitanza ad intense precipitazioni piovose tende all'equilibrio limite. L'area presenta comunque una bassa acclività del versante.
<i>Prescrizioni e raccomandazioni</i>	Le indagini geologiche e geotecniche per l'edificazione dovranno comprendere, oltre alle usuali verifiche di cui al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 14.01.2008, anche una valutazione della profondità e delle caratteristiche del terreno in posto. In caso di significativi incrementi di carico sul versante o di realizzazione di sbancamenti o riporti (da limitare, comunque, al minimo indispensabile), è necessaria la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato (se presente). La relazione geologica dovrà, tra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta regimazione delle acque superficiali e suggerire gli opportuni interventi.

AREA DI ESPANSIONE "6"



<i>Ubicazione</i>	L'area di espansione denominata "6" è ubicata nella zona ad Est di Case Mantellotta, in un'area posta a Nord del centro abitato di Pietra Marazzi. I terreni sono rappresentati da una fascia di espansione posta a fianco della strada comunale che da Case Mantellotta va verso Nord. La superficie dei terreni di espansione è di 14587 m ² .
<i>Caratteristiche litostratigrafiche</i>	L'area ricade completamente su terreni appartenenti alla formazione delle "Marne di S. Agata Fossili", costituita da sedimenti marnoso – sabbiosi, solitamente di colore grigio – azzurrognolo.
<i>Geomorfologia e dissesti</i>	Nell'area in questa fascia non si rileva la presenza di dissesti in atto. Immediatamente ad Ovest dell'area è presente un'area limitata che, anche se priva di indizi di movimenti recenti è da considerarsi potenzialmente instabile soprattutto in occasione di intense precipitazioni.
<i>Idrogeologia</i>	La formazione presente è caratterizzata da permeabilità molto bassa. Non è presente una vera e propria falda acquifera. La circolazione d'acqua è possibile esclusivamente in eventuali livelli ricchi in sabbie o in corrispondenza di piani di discontinuità di origine tettonica. Soggiacenza molto variabile a seconda della posizione dei livelli permeabili con possibile saturazione d'acqua delle porzioni limoso-argillose in concomitanza di intense e prolungate precipitazioni piovose.
<i>Acclività ed esposizione</i>	L'acclività è variabile e mediamente compresa tra i 10°-15° sull'orizzontale, con esposizione verso Sud-Est.
<i>Idrologia superficiale</i>	Non sono presenti corsi d'acqua significativi.
<i>Caratteristiche litotecniche</i>	Le marne non alterate presentano caratteristiche geotecniche tipiche di argille sovraconsolidate, con comportamento fortemente dipendente dalla coesione, ed angolo di attrito relativamente modesto. Su scarpate molto acclivi o intagli artificiali possono aversi fenomeni di fessurazione per essiccazione superficiale. Per contro, su versanti naturali a modesta acclività è probabile la presenza di uno strato superficiale alterato, privo di coesione.
<i>Classe di idoneità</i>	Classe IIa: settori caratterizzati da moderata pericolosità: le caratteristiche geologiche (natura e giacitura del sub-strato) e morfologiche (pendenze dei versanti) inducono un quadro di stabilità che in concomitanza ad intense precipitazioni piovose tende all'equilibrio limite. L'area presenta comunque una bassa acclività del versante.
<i>Prescrizioni e raccomandazioni</i>	Le indagini geologiche e geotecniche per l'edificazione dovranno comprendere, oltre alle usuali verifiche di cui al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 14.01.2008, anche una valutazione della profondità e delle caratteristiche del terreno in posto. In caso di significativi incrementi di carico sul versante o di realizzazione di sbancamenti o di riporti (da limitare, comunque, al minimo indispensabile), è necessaria la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato (se presente). La relazione geologica dovrà, tra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta regimazione delle acque superficiali e suggerire gli opportuni interventi.

AREA DI ESPANSIONE "7"



<i>Ubicazione</i>	L'area di espansione denominata "7" è ubicata nella zona ad Est di Case Mantellotta, in un'area posta a Nord del centro abitato di Pietra Marazzi. La superficie del lotto è di 3823 m ² .
<i>Caratteristiche litostratigrafiche</i>	L'area ricade completamente su terreni appartenenti alla formazione delle "Marne di S. Agata Fossili", costituite da sedimenti marnoso – sabbiosi, solitamente di colore grigio – azzurrognolo.
<i>Geomorfologia e dissesti</i>	Nell'area in questa fascia non si rileva la presenza di dissesti in atto. Immediatamente ad Ovest dell'area è presente un'area limitata che, anche se priva di indizi di movimenti recenti è da considerarsi potenzialmente instabile soprattutto in occasione di intense precipitazioni.
<i>Idrogeologia</i>	La formazione presente è caratterizzata da permeabilità molto bassa. Non è presente una vera e propria falda acquifera. La circolazione d'acqua è possibile esclusivamente in eventuali livelli ricchi in sabbie o in corrispondenza di piani di discontinuità di origine tettonica. Soggiacenza molto variabile a seconda della posizione dei livelli permeabili con possibile saturazione d'acqua delle porzioni limoso-argillose in concomitanza di intense e prolungate precipitazioni piovose.
<i>Acclività ed esposizione</i>	L'acclività è variabile e mediamente compresa tra i 10°-15° sull'orizzontale, con esposizione verso Sud-Est.
<i>Idrologia superficiale</i>	Non sono presenti corsi d'acqua significativi. A sud di C.na Mantellotta sono presenti i dreni sub-orizzontali realizzati nelle argille a scopo di bonifica. La posizione dei dreni è indicata sulla tavola 5 in scala 1:10.000 della verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica P.A.I..
<i>Caratteristiche litotecniche</i>	Le marne non alterate presentano caratteristiche geotecniche tipiche di argille sovraconsolidate, con comportamento fortemente dipendente dalla coesione, ed angolo di attrito relativamente modesto. Su scarpate molto acclivi o intagli artificiali possono aversi fenomeni di fessurazione per essiccazione superficiale. Per contro, su versanti naturali a modesta acclività è probabile la presenza di uno strato superficiale alterato, privo di coesione.
<i>Classe di idoneità</i>	Classe IIa: settori caratterizzati da moderata pericolosità: le caratteristiche geologiche (natura e giacitura del sub-strato) e morfologiche (pendenze dei versanti) inducono un quadro di stabilità che in concomitanza ad intense precipitazioni piovose tende all'equilibrio limite. L'area presenta comunque una bassa acclività del versante.
<i>Prescrizioni e raccomandazioni</i>	Le indagini geologiche e geotecniche per l'edificazione dovranno comprendere, oltre alle usuali verifiche di cui al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 14.01.2008, anche una valutazione della profondità e delle caratteristiche del terreno in posto. In caso di significativi incrementi di carico sul versante o di realizzazione di sbancamenti o riporti (da limitare, comunque, al minimo indispensabile), è necessaria la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato (se presente). La relazione geologica dovrà, tra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta regimazione delle acque superficiali e suggerire gli opportuni interventi.

Regione Piemonte

Provincia di Alessandria

COMUNE DI PIETRA MARAZZI

Piano Regolatore Generale

Variante in Itinere 2015

Oggetto:

P.R.G.C. DELL'INTERO TERRITORIO Relazione Illustrativa

Adottato con Delibera C. C. nr. _____ del _____

Il Segretario comunale: Dott. Giuseppe Visconti

Il Responsabile del Procedimento: Geom. Marco Di Piero

Il progettista: Dott. Arch. Enrico Pelizzone
Dott. Arch. Paolo Bellora

Il Geologo: Dott. Ing. Geol. Gianluca Savasta

Aggiornamento cartografico: aprile 2016

Data: 08 aprile 2016

SOMMARIO

<i>pag. 2</i>	1. <i>EVOLUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</i>
<i>pag. 10</i>	2. <i>I CARATTERI DEL PROGETTO</i> <i>a. Il dimensionamento</i> <i>b. Le aree per servizi e di interesse generale</i>
<i>pag. 12</i>	3. <i>CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE</i>
<i>pag. 16</i>	4. <i>NUOVO PIANO TERRITORIALE REGIONALE</i>
<i>pag. 16</i>	5. <i>VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</i>
<i>pag. 17</i>	6. <i>VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</i>

1. EVOLUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale è frutto della continua evoluzione degli strumenti di pianificazione succedutisi nel tempo. Tali mezzi pianificatori si possono come di seguito riassumere.

- I comuni di Pietra Marazzi, Rivarone e Montecastello decidono di riunirsi in consorzio per la formazione di un piano regolatore intercomunale esteso al territorio dei comuni consorziati (Del. C.C. di Pietra Marazzi n° 12 del 22.3.79).

- Il consorzio, denominato "Consorzio Generale Intercomunale tra i comuni di Pietra Marazzi, Rivarone e Montecastello per la redazione e gestione del P.R.G.I.", viene istituito con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 8269 del 2.10.79.

- I comuni consorziati affidano agli architetti Mario Mantelli ed Enzo Testa l'incarico per la redazione del P.R.G.I. (il comune di Pietra Marazzi con deliberazione del C.C. n° 17 dell'01.02.79) nonché degli elaborati necessari per la adozione della Deliberazione Programmatica.

- L'Assemblea Consortile adotta, con deliberazione n° 1 del 27.6.1981, divenuta esecutiva il 29.7.81, le Linee Programmatiche per la formazione del P.R.G.I.

- L'Assemblea Consortile le adotta, con deliberazione n° 3 del

26.9.83, il Progetto Preliminare di P.R.G.I.

- Il comune di Pietra Marazzi adotta, con deliberazione del C.C. n° 29 del 30.10.83, il Progetto Preliminare di P.R.G.I. per la parte relativa al territorio di competenza.

- L'Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi, con deliberazione del C.C. n° 25 del 17.11.84, controdeduce alle osservazioni al Progetto Preliminare di P.R.G.I. accogliendo osservazioni che modificano nella sostanza il P.R.G.I. stesso.

- Gli architetti M. Mantelli ed E. Testa, estensori del P.R.G.I., con lettera in data 22.11.84 al Sindaco del Comune di Pietra Marazzi, dichiarano la propria indisponibilità alla redazione del Progetto Definitivo di P.R.G.I. per la parte relativa al territorio di Pietra Marazzi "a seguito delle volontà politico-amministrative ...(omissis)... assunte dalla Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi.

- L'Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi, con deliberazione del C.C. n° 2 del 20.1.85, preso atto della dichiarazione di indisponibilità degli architetti M. Mantelli ed E. Testa, incarica l'architetto Walter Mazzella per apportare modifiche al P.R.G.I. e completare il P.R.G.I. stesso per la parte relativa al territorio di Pietra Marazzi (delibera divenuta esecutiva il 25.3.85).

- L'Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi, con deliberazione del C.C. n° 40 del 18.7.85, divenuta esecutiva, "in considerazione degli obiettivi urbanistici che il Comune. di

Pietra Marazzi intende perseguire e della inesistenza di omogeneità tra il territorio di questo comune e il territorio degli altri due comuni facenti parte del Consorzio” e “ravvisata la necessità di proseguire autonomamente l'iter per la redazione del P.R.G. confacente alle esigenze del territorio di questo comune ed alle finalità che l'Amministrazione intende perseguire”, recede dal Consorzio per la formazione del Piano Regolatore Intercomunale.

- Nel corso di numerosi dibattiti con la popolazione e con le forze sociali e politiche ed a seguito di approfondite indagini sono stati definiti i criteri per la definizione della Deliberazione Programmatica e del Progetto Preliminare.

- La Deliberazione Programmatica è stata adottata (contestualmente al Progetto Preliminare di P.R.G.C.) con Deliberazione del C.C. n° 10 del 15 febbraio 1986 - messa in pubblicazione dal 14 marzo 1986 al 28 marzo 1986.

- Il Progetto Preliminare di P.R.G.C. è stato adottato con Deliberazione del C.C. n° 11 del 15 febbraio 1986 – messa in pubblicazione dal 14 marzo 1986 al 28 marzo 1986.

- Il Progetto Preliminare è stato depositato dal giorno 21/4/86 per trenta giorni consecutivi, presso la Segreteria Comunale, al fine di consentire agli interessati di prenderne visione

- A seguito delle osservazioni pervenute ed a seguito in particolare dell'approfondimento degli studi e delle analisi per la redazione del Progetto Definitivo, sono state apportate

modificazioni al progetto preliminare.

- Il progetto definitivo viene adottato con deliberazione del C.C. n° 4 del 2/4/1987;

- Con deliberazione del C.C. n° 8 del 16/03/1990 venne approvato in via definitiva il P.R.G.C. con accoglimento delle modifiche proposte dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n° 114/31114 del 22/08/1989

- Il P.R.G.C. venne approvato con atto della Giunta Regionale D.G.R. n° 28/7231 del 26/08/1991.

- Con deliberazione del C.C. n° 2 del 12/02/2004 venne approvato dall'Amministrazione Comunale il progetto preliminare della Variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77 art. 17 comma 2 - 3 - 4 .

- Con deliberazione del C.C. n° 17 del 22/12/2006, integrata con deliberazione del C.C. n° 5 del 12/03/2008 venne adottata dall'Amministrazione Comunale la Variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77 art. 17 comma 4 e trasmessa con nota 2307 del 06.06.2007 alla Direzione Regionale Programmazione Strategica della Regione Piemonte al fine di acquisire l'approvazione regionale prevista per legge.

- Con nota protocollo T385 del 16.02.2009 la Direzione Regionale Programmazione Strategica della Regione Piemonte trasmetteva la Relazione d'esame alla Variante Strutturale 2006 del P.R.G.C., proponendo di rinviarla all'Amministrazione Comunale ai sensi del comma 15 e seguenti dell'art.15 della

L.R. 56/77 affinché siano apportate le modifiche ed integrazioni richieste in tale elaborato.

- L'Amministrazione Comunale di Pietra Marazzi ha provveduto ad integrare e rielaborare i contenuti della Variante Strutturale 2006 del P.R.G.C., e riproporla al Consiglio Comunale per la sua adozione con le procedure previste dall'art. 15 comma 16 e seguenti. della L.R. 56/77 con la Delibera C.C. n. 7 del 29.04.2010.

- L'Amministrazione Comunale con Deliberazione Consiliare n. 2 del 31.01.2011, integrata con D.C.C. n. 7 del 20.07.2011 ha controdedotto ai sensi del 15° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 , alle richieste formulate ed ha proceduto al conseguente aggiornamento degli elaborati.

- La Regione Piemonte, Assessorato all'Urbanistica e Programmazione Territoriale, con nota protocollo. 3987/DB0817 del 07.02.2012 trasmetteva relazione d'esame con la quale si rinviava il P.R.G.C. all'Amministrazione Comunale ai sensi del comma 15 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i. affinché il piano fosse opportunamente integrato e modificato conformemente alle indicazioni contenute nella stessa relazione.

L'Amministrazione del Comune di Pietra Marazzi provvedeva ad adeguare gli elaborati alle richieste sopra indicate, espresse dalla Regione Piemonte, e ad adottare la relativa nuova formulazione degli elaborati di Piano. Il Comune di Pietra

Marazzi con Delibera C.C. n. 16 del 17.06.2013 e successiva Determinazione n. 2 del 05.08.2013 ha approvato la Variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art 6 comma 7 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. relativa all'adeguamento dello strumento urbanistico a seguito della approvazione del progetto per la realizzazione di argine a protezione del concentrico sulla sponda sinistra del fiume Tanaro.

Conformemente alle richieste espresse al punto 3. della nota protocollo 3987/DB0817 del 07.02.2012 tutti gli inserimenti e variazioni che non erano state ritenute accettabili nella stesura della Variante del Piano adottato con Deliberazione C.C. n. 17 del 22.12.2006 e successiva integrazione di cui alla Delibera C.C. n. 5 del 12.03.2008 sono stati inseriti nel progetto di “VARIANTE IN ITENERE ALLA VARIANTE STRUTTURALE PRG” di cui alla presente relazione.

Tale Variante rientra nelle disposizioni transitorie previste dall'art. 89 della L.R. n. 3/2013, con riferimento al comunicato pubblicato sul B.U. n. 22 del 30.05.2013.

La Variante in Itinere ai sensi dei disposti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008, All. II, punto 1, è stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Comune di Pietra Marazzi ha trasmesso al competente organo regionale con nota prot. 1102 del 14.04.2014 la “Relazione tecnica finalizzata alla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica”.

La competente Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, Settore Valutazione di Piani e Programmi della Regione Piemonte, nella Determinazione n. 618 del 19.11.2014, ha deciso di sottoporre la Variante in Itinere 2013 alla procedura di VAS. Negli elaborati di tale Variante è stata quindi redatta la relativa specifica documentazione ai fine dell'espletamento di tale procedura.

Il Comune di Pietra Marazzi, a seguito dei disposti della D.G.R. 4-3084 del 12.12.2011, e della D.G.R. 11-33058 del 18.10.2010, è stato riclassificato ai fini del rischio sismico ed inserito in Zona 3. A seguito di tale riclassificazione si è reso necessario, nella fase preventiva di attivazione della Variante in Itinere, procedere all'adeguamento sismico degli elaborati geologici – tecnici del Piano. Il Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Alessandria, Asti, Biella e Vercelli della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste della Regione Piemonte, ha valutato la documentazione prodotta in merito dal Comune di Pietra Marazzi ed ha trasmesso Relazione Istruttoria con nota pervenuta al Comune stesso in data 08.10.2014.

In tale relazione la competente Direzione ha condiviso la modalità, i contenuti degli studi effettuati e gli elaborati cartografici relativi alla microzonizzazione sismica prodotti. Ha altresì espresso specifiche osservazioni relative alla compatibilità PAI, alle aree di nuova previsione della variante

in itinere ed alle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C..

Con Delibera C.C. n. 13 del 18.08.2015 ha adottato il Progetto Preliminare della Variante in Itinere alla Variante strutturale 2015 già approvata con delibera C.C. n. 1218.08.2015.

A seguito della pubblicazione sono pervenute all'Amministrazione comunale n. 6 osservazioni che sono state puntualmente controdedotte. Gli elaborati della variante in itinere del Piano sono stati aggiornati tenendo in debita considerazione le osservazioni accolte.

I CARATTERI DEL PROGETTO***a) dimensionamento***

Il dimensionamento del presente Progetto di P.R.G.C. prevede un'insediabilità complessiva di 1699 abitanti.

Tale dimensionamento viene determinato dalla seguente situazione di stato di fatto:

- gli abitanti residenti censiti al 1981 sono 687;
- gli abitanti residenti censiti al 1991 sono 796;
- gli abitanti residenti censiti al 1998 sono 892;
- gli abitanti residenti censiti al 2000 sono 941;
- gli abitanti residenti censiti al 2011 sono 914;
- i vani residenziali esistenti sono 2.153 (fonte cens. 2001)
- i vani non occupati sono 403 (fonte cens. 2001)
- Vani residenziali di nuova realizzazione previsti dalla presente Variante in itinere 2015 n. 338

Gli incrementi della presente Variante in itinere rispetto alla Variante strutturale 2015 prevedono:

- Vani residenziali di nuova realizzazione n. 23
- Con interventi di nuova realizzazione n. 23
- Volumetria residenziale di nuova realizzazione mc. 39.415

Da quanto sopra esposto il calcolo C.I.R. del presente P.R.G.C.

è dato da:

- popolazione residente cens. 2001	941
- vani non occupati	403
- vani da nuove costruzioni Variante strutturale 2015	315
- vani da nuove costruzioni Variante in itinere	23
sommano totale	1.682

In base al calcolo della C.I.R. l'incremento percentuale dei vani di nuova realizzazione rispetto al dimensionamento della Variante strutturale 2015 (2041unità) rappresenta un decremento di 192 vani pari a -9,4 %.

b) aree per servizi e di interesse generale

Il piano soddisfa gli standard di aree a servizi richiesti dalla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il dimensionamento delle aree a servizi funzionali alle residenze (artt. 21.1 e 22 della L.R. 56/77) è il seguente:

Aree piano vigente (Var. strutt. 2015)	mq. 313.652
Aree eliminate	
(art.21= mq. 20.121 art. 22 = 747)	mq. 20.868
Aree riconfermate	
(art.21= mq. 115.037 art. 22 = 177.747)	mq. 292.784
Aree aggiunte	
(art.21= mq. 12.877+ art. 22 = 12.930)	mq. 25.807
Incremento	
(art.21 = mq. 0 + art. 22 = 12.930)	mq. 12.930
Incremento percentuale	1,6 %

La superficie prevista complessiva di mq. 318.591 da destinare a servizi pubblici risulta sufficiente al fabbisogno di una popolazione insediabile di 17.700 unità (standard di 18 mq/ab) il dimensionamento complessivo risulta quindi conforme ai disposti dell'art. 21 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.e i.

3. *CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE*

Gli elaborati della presente Variante in Itinere sono stati redatti con riferimento alla Relazione di Esame prot. 3987 del 07.02.2013 redatta dal servizio Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte trasmessa al Comune di Pietra Marazzi con nota prot. 3987/DB0817 del 07.02.2013.

In particolare oggetto della presente variante sono quelle modifiche che erano state ritenute non pertinenti alle richieste della Regione Piemonte in sede di relazione di esame della Variante redatta ai sensi dell'art. 15 della L.R. 566/77 e s.m.i. e pertanto stralciate nella redazione della successiva variante .

Con esplicito riferimento a tale elaborato sono state apportate negli atti le modifiche in seguito descritte e la loro singola numerazione fa riferimento a quella indicata sull'elaborato grafico di individuazione degli interventi di variante al PRGC allegato alla presente relazione.

Nella redazione della presente Variante in itinere si è tenuto

conto delle indicazioni riportate nella Relazione Istruttoria del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Alessandria, Asti, Biella e Vercelli della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste della Regione Piemonte, pervenuta al Comune di Pietra Marazzi in data 08.10.2014. In base a tali indicazioni sono stati stralciati gli interventi ricompresi in fascia C, a tergo del limite della fascia B di progetto, rimandando la loro proposizione ad una nuova Variante Strutturale da redigere successivamente all'avvenuto collaudo delle opere arginali in corso di realizzazione e relative verifiche idrauliche. Sono quindi stati stralciati gli interventi individuati dai n. 2, 8, 14, che riguardavano nello specifico i lotti individuati come PDR1, P9, P12 e il lotto di completamento n. 191

Punto 3.1

Sono state inserite le seguenti aree di espansione :

1. VARIANTE 01 _ nella fascia posta a nord-est del limite del capoluogo verso il cimitero, in una porzione del territorio attualmente a destinazione agricola ed in parte a standard urbanistici come area per l'istruzione, è stata inserita l'area di espansione n. 7 indicata come PEC I di mq. 14.228 comprendente un nuovo spazio a parcheggio pubblico (n. P11 di 504 mq.) e uno spazio a standard urbanisti ex art. 22 . L'area attualmente destinata a standard AI (per istruzione) di mq. 3426 è stata trasferita

nel lotto libero adiacente.

2. VARIANTE 02 _ Stralciata
3. VARIANTE 03 _ Prevede l'ampliamento sui sedimi limitrofi, attualmente a destinazione agricola, dell'area di espansione esistente, ed assume il numero identificativo 6, in località Strada Bricchi, con l'introduzione di un'area di parcheggio (n. 13 di mq. 4.813) posta dall'altro lato della strada comunale, su porzione attualmente in parte e area a verde privato ed in parte agricola. Il dimensionamento dell'area è stato ridotto rispetto al progetto preliminare in seguito all'accoglimento di una osservazione ricevuta.
4. VARIANTE 04 _ Ampliamento dell'area di espansione n. 4 in parte nell'area precedentemente destinata a parcheggio P6 per mq. 1850 e lungo il lotto per la restante parte per mq. 2860.
5. VARIANTE 05 _ Il lotto residenziale di completamento identificato dal n. 63L viene in parte destinato ad ampliamento dell'adiacente area di espansione 5, ed in parte ad ampliamento dell'area a verde privato attigua.
L'intervento prevede inoltre è inoltre la restituzione a destinazione agricola dell'area residenziale di completamento n. 62L.

Sono state inserite le seguenti aree residenziali di completamento:

6. VARIANTE 06 _ È stata inserita l'area adiacente al lotto 43L in sostituzione del precedente parcheggio pubblico n. 7 per mq. 909.
7. VARIANTE 07 _ L'attuale parcheggio n. 5 viene sostituito da area residenziale di completamento 72L di mq. 3.037.

Altre modifiche a zone residenziali:

8. VARIANTE 08 _ Stralciata
9. VARIANTE 09 _ Ampliamento per completamento del perimetro del lotto catastale dell'area di completamento edificata (n. 176) per mq. 488.

Sono state stralciate le seguenti porzioni di aree di completamento residenziale (3.2):

10. VARIANTE 10 _ Restituzione a zona agricola di area attualmente prevista di completamento n. 44L e 46L (a nord/ovest del centro abitato zona Strada Costa)
11. VARIANTE 11 _ Restituzione a zona agricola di porzione dell'area completamento n. 50L (zona nord di Strada Costa) e adeguamento al confine catastale della perimetrazione dell'area a destinazione residenziale del lotto di completamento 129. Inserimento di una fascia a standard per verde pubblico in corrispondenza del lotto 50L lungo la strada Costa, inserita in classe di pericolosità III α .

Inserimento/trasformazione/eliminazione di aree a standard

(3.3):

12. VARIANTE 12 _ Riduzione dell' area di espansione 2 mediante l'inserimento di nuova area a parcheggio P8 e l'ampliamento dell'area a verde privato 2.

13. VARIANTE 13 _ Inserimento nuova area a parcheggio P10 su attuale zona agricola e stralcio di aree destinate a parcheggio P3 e P4, aree a standard PP1 e aree agricole poste tra le aree suddette e i lotti 82, 83 33L e 90, e loro trasformazione in area a verde privato n.10. I lotti di completamento 30L e 31L anch'essi sono trasformati in aree a verde privato.

14. VARIANTE 14 _ Stralciata.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state parzialmente rielaborate a seguito delle osservazioni espresse nella fase di Verifica di VAS di cui alla Determinazione n. 618 del 19.11.2014 della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia. In particolare si sono inserite norme atte a garantire una percentuale di permeabilità del suolo e l'inserimento di vegetazione nei lotti di intervento. Per quanto attiene l'impermeabilizzazione del suolo conseguente alle azioni previste dalla Variante, per quanto riguarda le superfici scoperte pavimentate sia pubbliche che private si sono integrati gli articoli delle NTA (art. 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 delle NTA). Per quanto riguarda i parcheggi la normativa è stata integrata imponendo l'uso della vegetazione quale elemento

migliorativo (art. 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 delle NTA). Per quanto riguarda le aree edificabili la norma è stata integrata imponendo la permeabilità in piena terra del 20/30/50% della superficie totale di ciascuna area (art. 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 delle NTA). Inoltre per tutte le aree di nuova edificazione la norma esprime la necessità di inserimento vegetazione riconducibile ai caratteri tipici locali (art. 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 51, 52 delle NTA).

Per quanto riguarda i “Requisiti energetici dei fabbricati e risparmio energetico” in osservanza di tutta la Normativa nazionale in merito, ed il “Risparmio idrico”, sono state integrate le NTA all’art 51.

Per la corretta valutazione degli aspetti ambientali, territoriali e paesaggistici sono stati introdotti gli artt. 51 - Qualificazione energetico-ambientale degli edifici e misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali, e l’art. 52- Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi.

4. NUOVO PIANO TERRITORIALE REGIONALE

È stato verificato il contenuto del Piano Regolatore in oggetto in riferimento al Quadro di Governo del Territorio in corso di formazione da parte della Regione Piemonte che allo stato attuale si articola in: -Piano Territoriale Regionale (PTR) adottato con DGR n. 16-10273 del 16/12/2008 e trasmesso al Consiglio Regionale per l’approvazione con DGR n. 18-11634

del 22/06/2009; -Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato con DGR n. 20 -1442 del 18/05/2015. -La Regione Piemonte dispone di un Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 388-9126 del 19/06/1997, a cui è stata apportata una Variante Integrativa alle norme di Attuazione adottata con D.G.R. n. 13-8784 del 19/05/2008. Con D.G.R. n. 53-11975 del 04/08/2009 è stata revocata la suddetta Variante interpretativa. A livello provinciale si fa riferimento al Piano Territoriale Provinciale (PTP) approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 223-5714 del 19/02/2002 e successivamente modificato tramite “Variante di adeguamento a normative sovraordinate” approvato con DCR n. 112-7663 del 20/02/2007.

Non è stata rilevata la sussistenza di elementi di contrasto tra i contenuti della presente Variante ed i loro contenuti.

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La variante in oggetto non rientra tra quelle escluse dal processo di Valutazione Ambientale strategica ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. art. 17 comma 9, per cui si è proceduto ad assoggettare gli interventi della Variante alla Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS. A seguito dell'istruttoria la competente Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, Settore Valutazione di Piani e Programmi della

Regione Piemonte, nella Determinazione n. 618 del 19.11.2014, ha deciso di sottoporre la Variante in Itinere 2013 alla procedura di VAS. Negli elaborati della Variante in itinere si producono quindi gli elaborati relativi alla relativa procedura di VAS di cui all'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Gli interventi di variazioni proposte dalla Variante in Itinere sono state verificate e ritenute congrui e conformi con le previsioni del piano di Classificazione Acustica vigente nel comune di Pietra Marazzi (provvedimento definitivo di Classificazione, Art. 7 L.R. 20 ottobre 200 n. 52). Negli elaborati viene prodotta la specifica "RELAZIONE DI VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE" degli interventi previsti nella variante.