

2° variante strutturale al PRGI

Indice

1. La situazione Pianificatoria del Comune di San Giorgio- iter della presente Variante
2. Breve sintesi descrittiva del territorio costruito e non
3. Obiettivi della Variante Strutturale al Piano
4. Previsioni dello Strumento Urbanistico Provinciale – PTP
5. Recepimento delle indicazioni del PTP
6. VAS
7. Studio Idro-geologico del territorio
8. Recepimento delibera Consiglio Comunale L.R. 28 e D.G.R. 563-13414
9. La classificazione acustica del territorio comunale
VERIFICA DI CONGRUITA' DEI CONTENUTI DI VARIANTE CON LA PROPOSTA DI
ZONIZZAZIONE ACUSTICA REDATTA AI SENSI DELLA L.R. 52/2000
10. Vincoli presenti sul territorio
11. Dinamiche demografiche
12. Reperimento delle aree da destinare a Servizi alla residenza
13. Reiterazione dei Vincoli
14. Previsioni insediative
 1. Aree residenziali
 2. Aree Produttive
 3. Aree agricole

Calcolo della CIR

15. Modifiche apportate alla struttura del piano riscontrabili sulle tavole grafiche

DATI DIMENSIONALI DEL PIANO – PROGETTO

Scheda n.°1	Allegato 1 scheda C
Scheda n.°2	Allegato 2 scheda C Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa : destinazioni d'uso residenziale
Scheda n.°3a	Allegato 3 scheda C Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa : destinazioni d'uso produttivo
Scheda n.°3b	Allegato 2 scheda C Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa : destinazioni d'uso direzionale
Scheda n.°4	AREE RESIDENZIALI Confronto fra i dati di Piano Vigente e Progetto
Scheda n.°5	AREE PRODUTTIVE Confronto fra i dati di Piano Vigente e Progetto
Scheda n.°6	Individuazione Aree per Servizi Pubblici funzionale alla residenza
Scheda n.°7	Tabella riassuntiva di confronto aree per servizi

DATI DIMENSIONALI DEL PIANO approvato con D.G.R. 32-11943 del 0.9.0.9.1996

- ☐ Scheda n.°8 Allegato 1 alla scheda C
- ☐ Scheda n.°9 Allegato 2 alla scheda C

Contenuti 1° Variante Parziale
Contenuti 2° Variante Parziale
Contenuti 3° Variante Parziale

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

14.punto 2 lett.c della L.R. 56/77 e s.m.i

1. La situazione Pianificatoria del Comune di San Giorgio Monf.to Iter della presente Variante

Il Comune di San Giorgio Monferrato, congiuntamente ai Comuni di Cella Monte, Ozzano, Sala Monferrato, San Giorgio Monferrato, Terruggia e Treville facenti parte della Sub. area c) del Comprensorio di Casale Monferrato, aveva predisposto, nel rispetto di quanto sancito dalla L.R. 56/77 e S.m.I., il Piano Regolatore Regionale Intercomunale, approvato con D.G.R. n. 94-28053 in data 13.09.1983;

- ❑ **CON** deliberazione dell'assemblea Consortile n. 15 in data 07.10.1993, esecutiva, è stato sciolto il Consorzio dei Comuni della sub area "C" del Comprensorio di Casale Monferrato, per la programmazione, gestione, e pianificazione del territorio, il cui Statuto era stato approvato con D.G.R. n. 1-15491 del 15.09.1987.
- ❑ **CON** deliberazione C.C. n. 53 del 16.12.1993 si prendeva atto dell'avvenuto scioglimento del Consorzio suddetto;
- ❑ **CON** deliberazione C.C. n. **25** del 29.06.1994, esecutiva, e C.C. n. 28 del 27.07.1995, esecutiva, è stata adottata una variante al PRGI limitatamente al territorio Comunale, approvata con **DGR n. 22-4356 in data 16.01.1996**;
- ❑ **CON** deliberazione C.C. n. 20 del 25.09.2001 è stata approvata in via definitiva la variante parziale n. 1 limitatamente al territorio comunale, al vigente PRGI del Comune di San Giorgio Monferrato;
- ❑ **CON** deliberazione C.C. n. 23 del 27.09.2002 è stata approvata in via definitiva la variante parziale n. 2 limitatamente al territorio comunale, al vigente PRGI del Comune di San Giorgio Monferrato;

La presente Relazione si riferisce pertanto alla 1° Variante "Strutturale" del Piano Vigente che trae i propri indirizzi dal "DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE" redatto ed approvato dall'Amministrazione ai sensi della L.R. n.º1 del 26.01.2007.

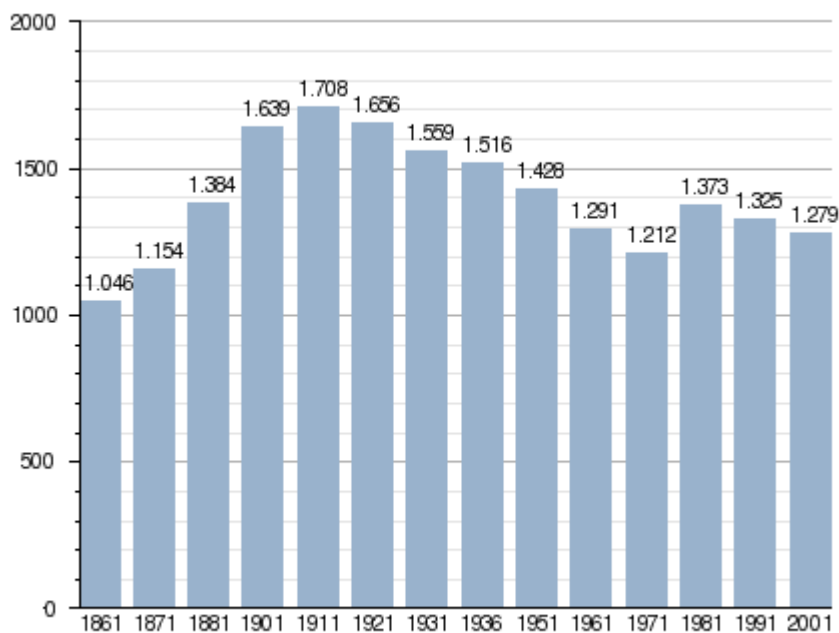
INDICAZIONI PROGRAMMATICHE

Inquadramento territoriale

Il territorio comunale si estende su una superficie complessiva di 7,13 Km². con una densità pari a 182,75 ab/Km², fortemente caratterizzato dall'attività agricola tipica della zona basso collinare monferrina (cereali, frumento, vite).

La sua relativa vicinanza con il centro attrattore, Casale Monferrato, ha favorito negli anni la sua crescita demografica che tuttora persiste.

Tendenza demografica



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

Dal 1981 al 2001 i dati ISTAT registrano un sensibile calo della popolazione che però risulta ad oggi cresciuta a 1.303 unità.

Tale condizione di crescita trova giustificazione principalmente nel fenomeno di migrazione locale all'interno del Comprensorio Casalese.

Il Comune di S. Giorgio, risulta favorito dalla tendenza al trasferimento, in particolar modo di giovani famiglie con attività lavorativa nel Casalese, che ambiscono a risiedere in zona collinare, paesisticamente varia ed interessante e contemporaneamente "comoda", a pochi minuti dai principali servizi (ospedale, banche, uffici pubblici, ecc...).

Tale fenomeno, unito alla presenza stabile nel comune di attività produttive in atto a carattere prevalentemente artigianale ha potuto pertanto controbilanciare quello meno favorevole dell'invecchiamento della popolazione locale.

Il flusso migratorio sopra descritto ha innescato un processo di trasformazione dell'uso del suolo che il Piano in progetto dovrà ulteriormente regolare e tutelare.

Abitazioni

Confermando come il fabbisogno di abitazioni debba essere prioritariamente soddisfatto attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (per un complesso di ragioni che vanno dall'esigenza di porre un freno all'abbandono e al degrado a quello di evitare ulteriori consumi di suolo agricolo, costosi per la collettività), sottolineando, comunque, che tale processo di "recupero" sia stato perseguito anche nelle pianificazioni precedenti e che abbia di fatto prodotto il quasi completo esaurirsi delle risorse; si dovrà integrare con la realizzazione di nuove costruzioni a completamento degli insediamenti esistenti.

Il Piano dovrà pertanto individuare aree libere per le nuove edificazioni (aree a semplice permesso di costruire o aree da sottoporre a convenzione); in qualche caso volte ad integrare le aree già utilizzate o a sostituire aree non utilizzate.

Si deve comunque sottolineare come il coinvolgimento di aree libere per nuove edificazioni (completamento) dovrà essere sempre operato tenendo conto del livello di urbanizzazione esistente, cercando altresì il miglioramento delle norme di salvaguardia paesaggistica.

Servizi

Si dovranno operare scelte di nuova impostazione al fine del reperimento delle aree da destinare a servizi; scelte volte a creare disponibilità di aree per il tempo libero ed in particolare dovranno essere integrati gli spazi da utilizzare per l'attività sportiva e per altre attività dei giovani, allo scopo di impedire processi di declino della popolazione più giovane.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie l'impegno è stato in passato considerevole.

L'influenza di questo settore sulle condizioni di sviluppo locali non è mai ribadita abbastanza. Le scelte operate hanno un peso considerevole per il conseguimento dell'obiettivo di contenere l'attuale processo di declino.

E' possibile ed indispensabile operare per avvicinare la qualità della vita locale a modelli più evoluti, verso i quali è giustamente orientata la domanda sociale, anche nei piccoli centri.

E' evidente che in questo settore debbono essere trovati collegamenti anche con i comuni contigui al fine di formare bacini di utenza sufficienti a garantire livelli di fruizione ottimali anche sotto il profilo qualitativo, conseguendo nel contempo una maggiore integrazione socio-culturale delle comunità interessate.

La graduale utilizzazione delle aree individuate dovrà essere articolata, soprattutto in funzione delle due categorie estreme di utenza: gli anziani e i giovani da 0 a 18 anni.

Pertanto dovranno in particolare essere realizzati spazi per l'assistenza e per il tempo libero: quindi attrezzature sociali e centri d'incontro, ma anche attrezzature per gli sport e per il gioco dei più piccoli, per il soggiorno all'aperto, per il passeggio.

Ma deve anche essere sottolineato che una buona dotazione di aree per servizi ed un'attenta ed efficiente realizzazione delle relative attrezzature ed infrastrutture, specie per quanto riguarda il verde per stare e la pratica sportiva, costituiscono importanti fattori di ogni politica di sviluppo del turismo.

Attività produttive

Le linee di impostazione del PRGC sono, da un lato la conservazione della struttura produttiva esistente già sviluppata e nel contempo si prevede il completamento delle aree ritenute a vocazione produttiva in quanto localizzate in contiguità alle aree esistenti, da considerarsi pertanto di completamento.

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DEL PIANO

La proposta di Variante al PRGC, che dovrà confermare e recuperare gli obiettivi generali già assunti per la formazione del Piano, viene evidenziata da una serie di motivazioni che l'Amministrazione ritiene sufficienti e che in estrema sintesi possono essere ricondotte:

- Esigenza di aggiornare le previsioni insediative in funzione dei processi di attuazione e dei caratteri delle domande di intervento.
- Esigenza di creare nuove aree edificabili di completamento, in quanto tutte le aree rese disponibili con l'ultima Variante sono di fatto ormai tutte edificate;
- La necessità di adeguare l'apparato normativo delle norme di legge nel frattempo emanate.

Gli obiettivi generali del Piano saranno:

- Orientare l'attività di governo del territorio Comunale;
- Costituire nel proprio ambito territoriale attuazione delle previsioni contenute nei piani sovraordinati, in tal senso gli obiettivi dovranno essere coerenti con il Piano Regionale e con il Piano Territoriale Provinciale;
- Localizzare le nuove zone di espansione in modo razionale rispetto alle infrastrutture esistenti e di previsione;
- rilanciare e sostenere le funzioni commerciali e residenziali del centro storico e della frazione;

nel contempo il Piano dovrà:

- salvaguardare l'ambiente naturale, culturale e i paesaggi valorizzando nel contempo le risorse umane, naturali e culturali;
- sviluppare in modo equilibrato le opportunità insediative;
- garantire a tutti l'accesso alle dotazioni di servizi dislocate e da dislocare sul territorio;

strategie

Le strategie del Piano dovranno essere inoltre " sostenibili" cioè improntate ad un modello di sviluppo che tenga in considerazione i possibili impatti sull'ambiente.

A garanzia della sostenibilità (sociale, ambientale ed economica) del Piano si dovranno adottare adeguate misure:

- Specifica definizione di criteri di pianificazione e progettazione che consideri gli ambiti maggiormente vulnerabili (aree produttive esistenti, infrastrutture, ecc.)
- Applicazione del principio del risparmio energetico e dei principi della bioedilizia nella costruzione dei manufatti;

Conformemente alle linee strategiche della politica Comunitaria, Nazionale e Regionale il Piano promuoverà azioni di integrazione ambientale e individuerà alcuni fattori strategici per il conseguimento degli obiettivi ambientali, quali:

- Riduzione dei consumi di energia nel settore edilizio
- Incentivazione al riuso degli immobili esistenti
- Incentivazione dell'uso di materiali ecologici
- Incentivazione dell'uso di fonti rinnovabili di energia

2. Breve sintesi descrittiva del territorio costruito e non

Il territorio comunale di San Giorgio Monferrato viene brevemente analizzato e descritto al fine di capire l'ambiente naturale ed artificiale, nonché le dinamiche delle trasformazioni possibili.

Il territorio rappresenta per chi giunge da Casale Monferrato il primo approccio con il paesaggio collinare che prosegue poi, salendo di quota, per tutto il Basso Monferrato. Le colline che costituiscono parte del territorio, come detto, hanno una quota relativa bassa e definiscono un paesaggio dolcemente ondulato.

Nonostante la crescita demografica e conseguentemente urbanistica, l'ambiente non ha subito devastanti trasformazioni, la crescita edificatoria che si è protratta per tutti gli ultimi 20 anni è stata condotta tenendo in giusto conto il paesaggio circostante.

Il centro storico è stato oggetto, esclusivamente, di recupero dei fabbricati esistenti rimanendo praticamente integro e libero da contaminazioni edificatorie stravolgenti.

Le aree verdi boscate sia pubbliche che private non sono state in alcun modo attaccate dalla esigenza edificatoria rimanendo praticamente inalterate.

3. Obiettivi della Variante strutturale al Piano

La Variante oggetto del presente progetto è il risultato di attente analisi preliminari svolte in diversi settori.

Sono stati presi in esame la documentazione cartografica e urbanistica del territorio, dei vincoli idrogeologici presenti, dei vincoli urbanistici, ambientali e tecnici.

In base a queste verifiche si è "dimensionato" un Piano che potesse rispondere alle esigenze della popolazione residente e nel contempo salvaguardasse i caratteri ambientali del territorio.

La Variante strutturale al PRGI che si intende realizzare, in conformità a quanto previsto dall'art.12 della L.R. 56/77, si propone i seguenti condivisi obiettivi:

- ❑ Precisa le aree da sottoporre a speciali norme ai fini della tutela del suolo e dell'ambiente;
- ❑ Individua le aree destinate ad ospitare l'incremento di popolazione ipotizzato;
- ❑ Definisce le aree destinate a standard urbanistici di cui all'art.21 L.R. 56/77 ;
- ❑ Determina per ogni parte del territorio comunale la disciplina di tutela ed utilizzazione del suolo;
- ❑ Individua gli edifici ed i complessi di importanza storico-artistica ed ambientale;
- ❑ Definisce l'organizzazione del territorio in relazione al sistema infrastrutturale e alle attività produttive.

4. Previsioni dello Strumento Urbanistico Provinciale - PTP

Riferite al territorio di San Giorgio Monferrato

La provincia di Alessandria ha adottato con Delibera Consiglio Provinciale n.º29/27845 in data 3.05.1999 il Piano Territoriale Provinciale approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.º223-5714 del 19.02.2002

Il PTP individua categorie d'intervento finalizzate alla disciplina ed al governo del territorio.

Il PTP suddivide il territorio provinciale in ambiti a vocazione omogenea individuati in base a vocazioni prevalenti in relazione alle caratteristiche storico culturali, paesaggistico-ambientale, socioeconomiche e insediative.

*Il comune di San Giorgio ricade nell'ambito a vocazione omogenea n.º1b "**Il Monferrato casalese orientale**" per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di sviluppo prevalenti:*

- ❑ **Tutela del paesaggio e dei versanti**
- ❑ **Incentivazione del presidio umano del territorio**
- ❑ **Sviluppo di attività agricole specializzate ed agrituristiche**
- ❑ **Sviluppo attività vitivinicole di pregio e della loro promozione**
- ❑ **Sviluppo delle attività turistiche ed enogastronomiche e religiose**

Inoltre vengono individuati i vincoli storico-artistici, paesaggistici ed ambientali e analizza l'ambiente in relazione ai disposti previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio

- ❑ **Relativamente agli "Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio" i versanti collinari del comune di San Giorgio;**
- ❑ **Si individua fra le architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva il "Castello"**

Per quanto attiene agli indirizzi di sviluppo del territorio nel sottosistema della residenza e delle attività il PTP individua per:

San Giorgio

CO	Aree di completamento	art. 23.18
ENC	Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	art. 19.2
CE	Area di conservazione	art. 23.5
RQ	Aree di riqualificazione	art. 24.8
MAB	aree di mantenimento di tipo b	art. 24 comma 4

CO aree di completamento*Definizioni*

Porzioni di territorio inedificato ma già urbanizzato o lotti interclusi all'interno di un tessuto già edificato

ENC Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio

Il PTP individua cartograficamente particolari conformazioni geomorfologiche e/o vegetazionali e, quali elementi naturali caratterizzanti il paesaggio ai fini della identità e riconoscibilità del paesaggio.

CE Aree di Conservazione*Definizione*

Aree di impianto storico o di antico impianto, secondo la definizione di zona A del D.M. 2.4.1968 n.°1444 e dell'art. 24 della L.R. 56/77, i tessuti edificati da individuare e classificare ai fini di una più corretta tutela, valorizzazione e conservazione.

RQ Aree di riqualificazione

Aree in cui risultano prioritari gli interventi di miglioramento e riqualificazione delle attività, delle infrastrutture, della struttura di impianto, degli spazi pubblici e dei loro rapporti con il tessuto edificato ed il paesaggio circostante.

MA/b Aree di mantenimento di tipo b

Aree produttive esistenti e/o previste che risultano:

b) coerente con gli obiettivi di sviluppo degli ambiti a vocazione omogenea ma con localizzazione non coerente al:

- sistema infrastrutturale
- struttura urbana
- valori agronomici del suolo

5. Recepimento delle indicazioni del PTP

Il Piano Territoriale Provinciale ha imposto la tutela e la riqualificazione di porzioni di territorio comunale (vedasi capitolo 3. della presente relazione) rimandando alla pianificazione comunale la formulazione più approfondita

Il PRG individua pertanto:

Relativamente al comune di San Giorgio Monferrato per quanto attiene :

a)

1. “ I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio”

“Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva” si individua il “**Castello** ”, in posizione baricentrica rispetto al centro storico.

A tutela del “Castello” il Piano Vigente prevede un’ampia zona di salvaguardia di inedificabilità che consente un’ampia tutela “visiva” del complesso.

b)

1. Il sottosistema insediativi della residenza

1.1 CO Aree di completamento

Il Piano prevede la realizzazione di aree residenziale all’interno dell’ambito CO in territorio già urbanizzato

1.2 ENC Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio

Il Piano riprende integralmente l’indicazione del PTP sottoponendo le aree che anche la pianificazione di dettaglio chiama ENC a tutela di inedificabilità consentendo solamente il prosieguo dell’eventuale attività agricola e le opere di ristrutturazione edilizia di quei fabbricati esistenti;

1.3. CE Area di conservazione

Vengono mantenuti inalterati gli l’Ambiti CE che corrisponde al concentrico storico

1.4. RC Aree di ricomposizione

Il Piano prevede ampliamenti edificatori esclusivamente all'interno delle aree di ricomposizione, distribuite nelle varie frazioni.

1.5. IU Ingressi urbani

Come si evince dalla tavola di PRG “ Tavola n.° 0.1.3 Carta della utilizzazione del suolo” nessuna area di nuovo inserimento viene localizzata in aree agricole a forte dominanza paesistica o ad eccellente produttività ne tanto meno in aree con in atto coltivazioni a vigneti DOC o DOCG.

Le aree edificabili vengono invece localizzate in zone limitrofe al paese e per tutte su terreni di fatto incolti.

6. VAS

L'introduzione nel diritto comunitario della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è avvenuta in data 27 giugno 2001, con l'emanazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La suddetta direttiva, definiti i principali istituti della VAS, demandava agli Stati membri il compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004. A causa dell'inadempimento dello Stato Italiano, la Commissione Europea ha, quindi, avviato diversi procedimenti di infrazione, così come previsto dell'articolo 226 CE, confluiti nella sentenza di condanna dell'8 novembre 2007 n.C-40/07.

Nel frattempo in data 31 luglio 2007, in seguito a due provvedimenti di proroga, è entrata in vigore la Parte Seconda del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione integrata ambientale (IPCC).

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 e 52 del precitato decreto, per tutti i procedimenti di pianificazione o programmazione avviati successivamente alla data del 31 luglio 2007 hanno quindi trovato diretta applicazione le disposizioni statali di recepimento della direttiva comunitaria, atteso che - ai sensi delle predette norme - soltanto quelli iniziati antecedentemente potevano concludersi in conformità alla normativa previgente.

Il 13 febbraio 2008 è peraltro entrato in vigore il decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del d.lgs. 152/2006", il cui articolo 1, comma 3 sostituisce integralmente la Parte Seconda del d.lgs. 152/2006.

In particolare per quanto concerne la VAS il c.d. decreto correttivo apporta significative modificazioni alla relativa disciplina anche con riferimento al regime transitorio, oggi normato dall'articolo 35 del d.lgs. 152/2006.

Tale articolo dispone che, sino a quando le Regioni non avranno adeguato il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti. Trascorso il termine entro cui le Regioni dovranno adottare le conseguenti disposizioni legislative e regolamentari, fissato in dodici mesi dall'entrata in vigore del decreto legislativo, trovano diretta applicazione le norme nazionali, come modificate dal decreto correttivo, ovvero le disposizioni regionali vigenti in quanto con le stesse compatibili.

In attesa dell'adeguamento - con apposita legge - dell'ordinamento regionale alle disposizioni della normativa nazionale di recepimento della direttiva 2001/42/CE, come modificata dal decreto correttivo, trova pertanto applicazione, nel caso della Regione Piemonte, l'articolo 20 della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40, che, anticipando le previsioni europee e nazionali di settore, prevede l'adozione e l'approvazione di determinati piani e programmi alla luce dell'analisi di compatibilità ambientale.

Al fine di scongiurare il sovrapporsi di un ulteriore regime transitorio nell'applicazione della normativa di cui trattasi, la Regione ha reputato necessario emanare un atto di indirizzo e coordinamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e) della l.r. 44/2000, volto a garantire un'applicazione del precitato articolo 20 della l.r. 40/1998 coerente con la direttiva 2001/42/CE e, comunque, tale da garantire sin d'ora che la stessa possa ritenersi

“compatibile” con l’atto statutale di recepimento, nell’evenienza che entro la data prevista non sia stata ancora approvata la legge regionale di attuazione del medesimo. ”

*A seguito di tali indicazioni il Comune di San Giorgio Monferrato, ha predisposto analisi di compatibilità ambientale che si propone di accertare **preliminarmente** la necessità di valutazione ambientale in relazione alla significatività degli effetti ambientali previsti.*

A tale relazione ha risposto la Provincia di Alessandria la Regione Piemonte e vari enti coinvolti nella tutela ambientale confermando la possibilità di escludere la redazione di VAS relativamente a tale variante.

7 Studio idro-geologico del territorio

Con nota prot. 12810/19.12 del 09.08.2004 la Direzione Pianificazione e Gestione Urbana della Regione Piemonte provvedeva a trasmettere all'Amministrazione Comunale di San Giorgio Monferrato il parere conclusivo del Gruppo Interdisciplinare di cui alla Deliberazione G.R. 6 agosto 2001 n.º31-3749 area di Alessandria, in merito all'esame del quadro di dissesto risultante dalla verifica di compatibilità effettuata dal Comune di San Giorgio, considerando quest'ultimo idoneo ad aggiornare ed integrare gli allegati del PAI.

Lo studio geologico incaricato della redazione del Piano ha pertanto provveduto alla stesura della carta di sintesi (classi di pericolosità) e della normativa geologica, elaborati che sono parte integrante della presente Variante al Piano.

Per un maggior dettaglio della Normativa si rimanda alla relazione allegata a cura dello studio geologico.

Si precisa però che tutte le aree di nuovo inserimento, aree "C" di completamento di tipo residenziale, sono previste in aree con pericolosità moderata e più specificatamente:

Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;

Classe IIa: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono l'attuazione di interventi di riassetto territoriale (regimentazione delle acque superficiali, rettificazione dei profili caratterizzati da controtendenze, ecc...) nonché l'adozione ed il rispetto di accorgimenti costruttivi (superamento della coltre di alterazione con il piano di posa delle fondazioni), realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito dei lotti interessati da nuovi insediamenti e in un intorno di almeno 100 m. circostante.

Per una migliore e più chiara individuazione delle aree edificabili sovrapposte al piano geologico si rimanda alle tavole di piano n.º3 alla scala 1:2.000

8 Recepimento relazione relativa alla L.R.28 e D.G.R. n.° 59-10831 per il commercio

L'Amministrazione Comunale ha provveduto alla stesura dell' "INDIVIDUAZIONE ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONE COMMERCIALI" come previsto dalla L.R.28 e DCR n.59-10831 del 24 marzo 2006 per il commercio approvata con D.C.C. n.°9 del 10.03.2008

In sintesi i contenuti:

Il Comune di San Giorgio è considerato come Comune Minore della rete secondaria e quindi rientra nell'ambito di aree di programmazione commerciale del Comune di Casale Monferrato.

Pertanto nel territorio comunale si è individuato:

Sulla base dei criteri di cui all'art.13 D.C.R. 563-13414 e da quanto emerge dagli obiettivi e considerazioni sopra citate si riconosce un unico addensamento A1 che di fatto coincide con il perimetro dell'insediamento urbano a carattere storico-artistico;

Per quanto riguarda l'individuazione delle medie strutture di vendita si rimanda a " CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI RELATIVE ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (art.8 comma 3 D.Lgs. 114/98 ed art.4 comma 1 L.R. 28/99) parte integrante della Delibera approvata.

Le Norme d'attuazione del Piano recepiscono completamente le indicazioni predette

9. La classificazione acustica de territorio comunale

VERIFICA DI CONGRUITA' DEI CONTENUTI DI VARIANTE CON LA PROPOSTA DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA REDATTA AI SENSI DELLA L.R. 52/2000

Vedasi relazione allegata a firma ing.Santero

10. Vincoli presenti sul territorio e vincolo di nuovo inserimento

Preliminarmente alla formazione del piano si sono presi in esame i vincoli presenti e

- ❑ Vincolo ambientale per fascia di rispetto al rio di Gattola ai sensi del D.lgs. n°42/04 art. 142

Il PRG riporta una fascia di rispetto ai sensi del D.lgs. n.°42/04 della profondità di mt. 150 a protezione dell'acqua pubblica del rio Gattola.

La fascia è individuata negli elaborati grafici di Piano ed evidenzia la zona all'interno della quale è necessario ottenere l'autorizzazione degli Enti preposti per l'esecuzione di eventuali interventi edilizi.

- ❑ Vincolo per fasce di rispetto alla viabilità extraurbana:
Riguarda l'area di rispetto necessaria a salvaguardare la possibilità di realizzare eventuali ampliamenti delle strade provinciali, comunali presenti nel territorio. Dette fasce sono disciplinate dall'art.11 delle N.T.A.
- ❑ Vincolo per fasce di rispetto cimiteriale:
Riguarda le aree di rispetto a protezione dei cimiteri disciplinato ai sensi dell'art.27.5 della L.R. 56/77 e s.m.i. le N.T.A. disciplinano l'utilizzo di tali aree.
- ❑ Vincolo per fasce di rispetto dei depuratori:
Riguarda le aree di rispetto degli impianti di depurazione. Detti impianti sono normati dalla L.319/76
- ❑ Vincolo per fasce di rispetto dei laghi e dei fiumi:
Riguarda l'area di rispetto necessaria a salvaguardare la possibilità di realizzare eventuali ampliamenti in prossimità dei laghi e fiumi presenti sul territorio. Dette fasce sono disciplinate dall'art. 29 della L.R. 56/77;
- ❑ Vincolo dei nuclei storico-ambientali e dell'immagine paesaggistica:
Riguarda il sostegno e la conservazione del patrimonio culturale e ne favorisce la pubblica fruizione e la valorizzazione.
Detto vincolo è disciplinato dal D.lgs 22.01.2004 n.°42 e dall'art. 9 della L.R. 56/77;
- ❑ Vincolo ENC Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio
Il PTP individua cartograficamente particolari conformazioni geomorfologiche e/o vegetazionali e, quali elementi naturali caratterizzanti il paesaggio ai fini della identità e riconoscibilità del paesaggio

11. Dinamiche demografiche

Dati desunti dal :

- ❑ 13° censimento generale della popolazione 1991
- ❑ 14° censimento generale della popolazione 21 ottobre 2001
- ❑ censimento generale delle abitazioni a cura degli uffici demografici del comune

Gli obiettivi oggetto della presente Variante si basano anche sulla positiva congiuntura che vede il Comune di San Giorgio uscire da una fase di stagnazione della crescita della popolazione, stagnazione dovuta alla penuria di offerta di suoli edificabili, che ha avuto una prima ripresa a seguito della 1ª Variante Parziale che ha di fatto “spostato” la capacità edificatoria su altri terreni i cui proprietari si sono dimostrati favorevoli alla vendita.

Anno	Abitanti	Variazione	Variazione %
1981	1361		
1982	1362		
1983	1346		
1984	1329		
1985	1331		
1986	1305		
1987	1310		
1988	1305		
1989	1306		
1990	1314		
1991	1313		
1992	1315		
1993	1284		
1994	1286		
1995	1298		
1996	1297		
1997	1287		
1998	1304		
1999	1305		
2000	1281		
2001	1279		
2002	1292		
2006	1295		

Dati di confronto fra il 13° censimento Istat (1991) ed il 14° censimento Istat (2001)

I seguenti dati sono stati utilizzati ai fini della redazione del Piano:

	Abitazioni occupate	Stanze	Famiglie	Abitanti	Abit.non occupate e/o seconde case	Stanze non occupate e/o seconde case
13° Censimento 1991	539	2.475	539	1.321	119	507
14° Censimento 2001	541	2.531	541	1279	123	371

12. Reperimento delle aree da destinare a Servizi alla residenza

La tabella n.°6 riporta il conteggio delle superfici destinate ad uso pubblico per servizi, ripartite per ogni singola area, nella stessa tabella si opera il raffronto fra la dotazione di servizi del PRG vigente e quella prevista dal presente progetto.

Si evince pertanto dalla analisi di detta tabella che le aree per Servizi in variante sono pari a:

complessivamente aree a verde pubblico, Istruzione Parcheggio e attrezzature di interesse Comune = mq. 61.680

dato che porta ad una dotazione di servi per ogni abitante teorico pari a:

mq. 61.680/ 2.047 (abitanti totali teorici) = **30.13 mq.** per ogni abitante

Risulta pertanto ampiamente verificato il minimo di aree da garantire ai sensi della L.R.56/77 art.21 che stabilisce una dotazione globale di 25 mq./ab.

Dalla lettura della scheda n.°7 emerge il dato che le aree per l'istruzione sono al disotto della dotazione minima, ma è necessario ricordare che, nonostante l'esigua superficie, i servizi scolastici (scuola materna e scuola elementare) sono efficacemente funzionanti sul territorio e sufficienti alle attività scolastiche necessarie.

Le aree Verdi pubbliche e le aree a parcheggio sono invece decisamente superiori ai valori minimi, dato questo importante per un paese a decisa vocazione residenziale e turistica.

13. Reiterazione dei vincoli

Tutte le aree destinate a servizi pubblici vincolate dallo strumento urbanistico vigente e riconfermate nel presente Piano sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ad esclusione dell'area n.2 e dell'area n.14, che vengono reiterate per le ragioni sottoesposte:

n.°	Proprietà	MOTIVAZIONE DELLA SCELTA DI RICONFERMA	foglio	particella	USO	Totale mq.
2	Curia	E' costituita dall'area di pertinenza della chiesetta di S.Grato e risulta pertanto ineliminabile	4	A	C	590
14	FFSS	Costituisce l'area di parcheggio al servizio della stazione ferroviaria ed è quindi non rilocalizzabile	8	153 – 149	P	1.450

Tali aree vengono ritenute non eliminabili ne rilocalizzabili.

14. PREVISIONI INSEDIATIVE

1. Aree residenziali

L'attuale Variante al Piano si pone come obiettivo quello di dotare il comune di nuove aree fabbricabili capaci di soddisfare la domanda di realizzazione di nuovi edifici, tale domanda trae la sua origine essenzialmente dal flusso migratorio dalla città vicina (Casale Monferrato).

La Variante al PRG conferma l'assetto territoriale previsto dal Piano vigente.

Occorre però precisare che il Piano Vigente è il risultato delle trasformazioni operate da una revisione complessiva del Piano:

- **1° Variante Strutturale al PRGI approvata con D.G.R. 22-4356 del 16/01/1996**

E da 3 revisioni parziali:

- **1° approvata con D.C.C. n.° 20 del 25.09.2001**
- **2° approvata con D.C.C. n.°23 del 27.09.2002**
- **3° approvata con D.C.C. n.°23 del 30.09.2008**

I dati utilizzati sono pertanto, per quanto concerne la CIR quelli della 1° Variante Strutturale, mentre la localizzazione delle aree è quella prevista dalla stessa 1° Variante ed inoltre parzialmente dalle 2 Varianti Parziali prodotte in forza dell'art.17 dell L.R. 56/77, che come è noto non può modificare la CIR del Piano Vigente.

Essenzialmente pertanto le previsioni della Variante al Piano prevedono, per le aree residenziali:

- **L'inserimento di nuove aree edificabili a completamento del tessuto edificatorio esistente;**

- ❑ ***Tutti i nuovi lotti ricadono in aree dotate di urbanizzazioni di tipo primario, e pertanto non dovrebbero determinare costi aggiuntivi a carico dell'Amministrazione;***
- ❑ ***In particolare le nuove aree ricadono in zone di completamento del tessuto edilizio esistente in diretto prolungamento dell'abitato esistente e sempre in adiacenza a strade comunali con servizi operanti***

Al fine della valutazione delle singole aree edificabili si rimanda alle schede allegate alla presente Relazione **" DATI DIMENSIONALI DEL PIANO – PROGETTO"**

3. Aree Produttive

Per quanto attiene alle aree produttive l'Amministrazione ha ritenuto di mantenere le aree esistenti, apportando modeste modificazioni nella localizzazione, senza pertanto inserire nuove aree.

4. Aree agricole

Le aree agricole sono state suddivise essenzialmente in aree libere ed edificate;

Nelle aree libere è possibile l'edificazione sola da parte di soggetti che ne abbiano titolo secondo quanto definito all'art.1 del D.Lgs. 18.05.2001 n.º228 o soggetti di cui alle lettere b) e c) 3º comma art.25 L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi su edifici esistenti in aree agricole sono consentiti a qualsiasi soggetto secondo i parametri individuati all'art.9 delle N.T.A.

CALCOLO DELLA C.I.R.
Criterio analitico (art.20, punto 4)

Dati desunti dal censimento 2001, atto allegato alla presente relazione	
a) Abitanti residenti (anno 2001)	n. 1.279
b) Abitanti stagionali (anno 2001)* n.° 300<1.279	n.
c) Vani non occupati (anno 2001)**	n. 371
d) Vani già previsti e riconfermati dalla variante	n. 136
e) Vani previsti dalla Variante	n. 261
f) Vani recupero rustici (se non compresi alle voci d) ed e)	n.
g) Vani turistico ricettivi (se non compresi alle voci d) ed e)	n.
VANI TOTALI	n. 2.047
* (inserire il dato solo se superiore agli abitanti residenti)	
** (censimento istat oppure indagine diretta)	
DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (art.21.1):	Mq. 51.175
SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:	Mq. 61.680
La dotazione di aree a servizi soddisfa abbondantemente il fabbisogno - mq. 61.680 equivalente a 2.467 abitanti teorici	

Si precisa che la CIR del Piano Vigente è pari a 2.455 nettamente al disopra della CIR risultante dalla presente Variante pari a 2.047.

15. Modifiche apportate alla struttura del piano riscontrabili sulle tavole grafiche

Gli elaborati grafici del Piano sono costituiti dalle tavole:

Tavola n.°0.1.3	Carta della utilizzazione del suolo scala 1:5.000
Tavola n.°1	Inquadramento territoriale scala 1:25.000
Tavola n.°2	Assetto insediativo complessivo del territorio intercomunale sovrapposto alla carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica Scala 1:5.000
Tavola n.°3e1	San Giorgio Monferrato – Chiabotto e Zona Produttiva Aree urbanizzate ed urbanizzande Scala 1:2.000
Tavola n.°3e2	San Giorgio zona collinare Aree urbanizzate ed urbanizzande Scala 1:2.000
Tavola n.°4e	Sviluppo nuclei storici San Giorgio Scala 1:1.000
Tavola n.°5e	Opere di urbanizzazione primaria sull'intero territorio comunale Scala 1:5.000

- ***Le variazioni cartografiche che modificano l'assetto Urbanistico del Piano sono evidenziate, con opportuna numerazione "cerchiata", alle tavole n.° 2 e 3;***
- ***Sono altresì riportate, nelle stesse tavole, le aree destinate a Servizi, anch'esse numerate, ma racchiuse da quadratino;***
- ***Le aree individuate come "C" s'intendono aree edificabili di completo***

In dettaglio:

MODIFICHE CARTOGRAFICHE 2008

1. Riconferma di area destinata ad ambito esecutivo "PEC 5.2 "
Rettifica dell'ambito con esclusione di aree precedentemente edificate;
individuazione di nuovo tracciato viabilistico
2. Riconferma di area di tipo D2 in regione Chiabotto di mq. 3.950;
3. Presa d'atto di avvenuta edificazione in area di tipo D2 e conseguente trasformazione della stessa in area di tipo D1; Individuazione di area di penetrazione ai lotti edificati;
4. Riconferma di area di tipo D2 di mq. 2.800;
5. Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup. terr. 600 mq. – ind. 1.00/1.00 = mc. 600;
6. Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup. terr. 600 mq – ind. 1.00/1.00 = mc. 600, previa soppressione di area per servizi destinati a verde di mq. 600;
7. Presa d'atto di avvenuta edificazione per mq. 912 e trasformazione dell'area in "B2"
8. Presa d'atto di avvenuta edificazione per mq. 960 e trasformazione dell'area in "B2"
9. Individuazione di aree a verde privato in edificabile;
10. Presa d'atto di avvenuta edificazione in area di tipo C per mq. 950;
11. Trasformazione di area inedificabile in area a Servizi pubblici (parcheggio) di mq. 470;
12. Presa d'atto di avvenuta edificazione e trasformazione in "B2";
13. Individuazione di area a verde privato inedificabile;
14. -----
15. Inserimento di nuova area edificabile di tipo "C" di completamento Sup.terr. 800 mq.- ind. 1.00/1.00 = mc. 800
16. Soppressione di area per servizi di mq. 2.675 e successiva trasformazione in area a verde privato inedificabile
17. Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
18. Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
19. Individuazione di area a verde privato in edificabile;
20. Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.Terr. 1.100 ind. 0.50/1.00 = mc. 550 ;
21. Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
22. Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
23. Individuazione di area a verde privato in edificabile
24. Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.terr. 800 mq. – ind. 1.00/1.00 = mc. 800;
25. Riconferma di area edificabile di tipo "D2" di mq. 23.000;
26. Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.terr. 1.000 – ind. 1.00/1.00 = mc. 1.000
27. inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento sottoposta a convenzione per mq. 5.200 con indice 0,40/1,00 per mc. 2.080

27a.	Soppressione di area destinata ad ampliamento produttivo Individuazione di nuova area edificabile di tipo "C" di completamento da sottoporre a convenzione pari a mq. 5.000 con indice 0,40/1,00 mc. 2.000
27b.	Individuazione di area da destinarsi ad attività direzionali
28.	Riconferma di area edificabile di tipo C di completamento Sup. terr. 1.900 mq. ind. 0.736/1.00 = mc. 1.400;
29.	Individuazione di area a verde privato in edificabile
30.	Conferma di area edificabile "C" di completamento Sup.Terr. 550 mq. – ind. 1.00/1.00 = mc. 550
31.	Conferma di area edificabile "C" di completamento Sup.terr. 580 mq – ind. 1.00/1.00 = mc. 580
32.	Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.terr. 1.000 mq. – ind. 1.00/1.00 = mc. 1.000;
33.	Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.Terr. 800 mq. – ind. 1.00/1.00 = mc. 800
34.	Presa d'atto di avvenuta edificazione in area produttiva e successiva trasformazione in area di tipo D2;
35.	Presa d'atto di avvenuta edificazione in area produttiva e successiva trasformazione in area di tipo D2
36.	Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.terr. 700 mq. – ind. 1.00/1.00 = mc. 700
37.	Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
38.	Individuazione di area a verde privato in edificabile
39.	Riconferma di area edificabile "C" di completamento Sup.Terr. 800 mq. – ind. 1.00/1.00 = 800 mc.
40.	Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
41.	Individuazione di area a verde privato inedificabile
42.	Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
43.	Individuazione di area a verde privato inedificabile
44.	Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.terr. 1.000 mq. – ind. 1.00/1.00 = mc. 1.000
45.	Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.terr. 800 ind. 1.00/1.00 = mc. 800;
46.	Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
47.	Inserimento di nuova area destinata a servizi Parcheggio per mq. 380
48.	Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2
49.	Individuazione di area a verde privato in edificabile;
50.	-----
51.	Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.terr. 700 mq. – ind. 1.00/1.00 = mc. 700
52.	-----
53.	Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup. terr. 800 mq. - ind. 1.00/1.00 = mc. 800
54.	
55.	
56.	-----
57.	-----

58.
59. -----
60. Presa d'atto di avvenuta edificazione in area di tipo "C" di completamento
61. Individuazione di area a verde privato inedificabile
62. Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2;
63. Presa d'atto di avvenuta edificazione e successiva trasformazione in area di tipo B2;
64.
65. Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.Terr. mq. 850 – ind. 1.00/1.00 = mc. 850
66. Inserimento di nuova area edificabile "C" di completamento Sup.Terr. mq. 1.000 – ind. 0.60/1.00 = mc. 600
67. Riconferma di area edificabile sottoposta a Piano Esecutivo "5.1" Sup.Terr. mq.18.000 – indice 0.50/1.000 =mc. 9.000 di cui già edificati mc.5.000
Cartografatura del Pec approvato
68. -----
69. Inserimento di nuova area edificabile di tipo "D2" artigianale per mq. 4.250
70. Inserimento di area agricola edificata in zona B2;
71. Inserimento di area a verde privato inedificabile;
72. -----
73. Presa d'atto di avvenuta edificazione di nuovo impianto di depurazione ed individuazione di fascia di rispetto
74. Soppressione di area produttiva
75. Soppressione di area per servizi e conseguente trasformazione in area a verde privato inedificabile;
76. Ampliamento area di tipo B1;
77. Individuazione di nuovo fabbricato costruito da coltivatore diretto, trasformazione in area di tipo B2 per la parte edificata ed in verde privato inedificabile la restante parte;
78. Individuazione di nuova area a servizi pubblici (area verde) di mq. 750;
79. Inserimento di nuova area edificabile di tipo "C" convenzionata Sup.terr. 1.600 mq. – ind. 0.50/1.00 = mc. 800;
80.
81. Individuazione di nuova viabilità per accesso al PEC 5.1;
82. -----
83. Presa d'atto di avvenuta edificazione di fabbricato di coltivatore diretto;
84. Soppressione di area per servizi destinata a Parcheggio;
85. Previsione di ampliamento trasversale della strada Serra al calibro di mt. 8,00 e raccordo di immissione della stessa con la Provinciale Casale Asti;
86. Inserimento di nuova area destinata a servizi pubblici Verde e Parcheggio mq.6.000
87. Riduzione di area produttiva di tipo D2 pari a mq. 1.720 al fine di trasferire la stessa su altro mappale limitrofo
88. Inserimento di area produttiva di tipo D2 pari a mq. 1.720 traslata da altro mappale limitrofo;
89. Rimozione della previsione di Piano della Strada statale n.°457 di Moncalvo
90. Inserimento di area ENC;
91.. -----
92. Soppressione di vincolo per strada panoramica e di fruizione del paesaggio

La strada sulla quale insiste il vincolo è di fatto “in trincea” e pertanto risulta comunque impossibile fruire della vista sul paesaggio;

- 93. Area edificata di tipo D1
- 94. Area edificata di tipo D1
- 95. Area edificata di tipo D1
- 96. Area edificata di tipo D1
- 97. Area edificata di tipo D1
- 98. Area edificata di tipo D1
- 99. Area edificata di tipo D1
- 100. Area edificata di tipo D1
- 101. Area edificata di tipo D1
- 102. Area edificata di tipo D1
- 103. Area edificata di tipo D1
- 104. Area edificata di tipo D1



Con la colorazione azzurra si evidenziano le aree edificabili di nuovo inserimento e di riconferma



La colorazione viola individua le aree di nuovo inserimento D2 artigianali;



La colorazione bruna individua le aree direzionali.

DATI DIMENSIONALI DEL PIANO

PROGETTO

Allegato 1 SCHEDA C**Capacità insediativa teorica****SCHEDA N.º****1. STATO DI FATTO (CENSIMENTO 2001)**

1.1	Abitanti stabili attuali	n.	1.279
1.2	Abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	
1.3	Vani residenziali esistenti	n.	2.531
	Occupati stabilmente	n.	2.531
	Occupati saltuariamente	n.	
	Non occupati	n.	371
1.4	volumetria residenziale esistente	mc.	

2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1	Vani residenziali di nuova realizzazione	n.	397
	Con interventi di recupero	n.	
	Con interventi di nuova edificazione	n.	397
	Riconfermata	n.	136
	Prevista	n.	261
2.2	volumetria residenziale di nuova realizzazione	mc.	32.710
	con interventi di recupero	mc.	
	con interventi di nuova edificazione in progetto	mc.	23.480
	riconfermati	mc.	12.230

3. VALORI TOTALI

3.1	capacità insediativa residenziale teorica	n.	2.047
3.2	abitanti stabili previsti	n.	
3.3	abitanti saltuari previsti	n.	

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1	per gli interventi di recupero	mc/ab	
4.2	per gli interventi di nuova edificazione	mc/ab	90
4.3	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva	mc/ab	

**DATI DIMENSIONALI
DEL PIANO VIGENTE**

1° VARIANTE GENERALE

approvata con DGR n. 22-4356 in data 16.01.1996

Allegato 1**Capacità insediativa teorica****SCHEDA N.8****3. STATO DI FATTO**

3.1	Abitanti stabili attuali	n.	1.321
3.2	Abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	300
3.3	Vani residenziali esistenti	n.	2.982 + /peep 202)
	Occupati stabilmente	n.	2.475
	Occupati saltuariamente	n.	
	Non occupati	n.	507
1.4	volumetria residenziale esistente	mc.	

4. NUOVE REALIZZAZIONI

4.1	Vani residenziali di nuova realizzazione	n.	327
	Con interventi di recupero	n.	
	Con interventi di nuova edificazione	n.	327
	Riconfermata	n.	69
	Prevista	n.	258
4.2	volumetria residenziale di nuova realizzazione	mc.	30.118
	con interventi di recupero	mc.	
	con interventi di nuova edificazione in progetto	mc.	23.818
	riconfermati	mc.	6.300

3. VALORI TOTALI

3.1	capacità insediativa residenziale teorica	n.	2.455
3.2	abitanti stabili previsti	n.	
3.3	abitanti saltuari previsti	n.	

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.4	per gli interventi di recupero	mc/ab	
4.5	per gli interventi di nuova edificazione	mc/ab	120
4.6	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva	

1° VARIANTE PARZIALE

approvata con D.C.C. n.° 20 del 25.09.2001

Si riporta, al fine di meglio chiarire i contenuti della Variante, per estratto le modificazioni apportate risultanti dalla Relazione allegata al Piano

“ Ricordando che la presente Variante parziale trae la sua validità legislativa dall’art. 17, 7° comma della L.R. n.°56 del 5.12.1977 e s.m., per cui non viene modificato l’impianto strutturale del Piano Regolatore Generale, non viene ridotta o aumentata la quantità globale delle aree per servizi, non vengono modificati vincoli nazionali o regionali a tutela del territorio.

Si precisa che la presente Variante non modifica la capacità insediativa residenziale prevista dalla Variante strutturale del '96.

Uno degli scopi della presente Variante è quello di trasformare l’attuale destinazione dell’Ambito 5.1, da PEEP in PEC che in maggior dettaglio si esplicita;

Nel Piano vigente è inserita un area di circa 18.000 mq. destinata a PEEP le cui specificazioni sono le seguenti, citando integralmente le Norme di Attuazione del Piano :

1) ambito n.°5.1 di via IV Novembre in S.Giorgio, finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale di complessivi circa 18.000 mq./ a P.E.E.P.

- volume edificando/mc. 24.000
- altezza massima/ml 6,00
- aree per servizi/mq. 6.000
- tipologia/ case a schiera
- destinazione d’uso/ residenza;

L’attuale Amministrazione di S.Giorgio ha deciso di modificare sia l’attuabilità di tale area sia la sua capacità insediativa, questo al fine di migliorare l’impatto che tale edificazione (24.000 mc. produrrebbero circa 60 unità unifamigliari) potrebbe avere sul territorio collinare di S.Giorgio.

In questo senso le norme prevedono, per tale ambito le seguenti specificazioni:

1) ambito n. 5.1 di Via IV Novembre in S. Giorgio, finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale con area territoriale di complessivi circa 18.000 mq., attraverso strumento esecutivo convenzionato (P.E.C.) :

Note di specificazione:

- **volume edificando consentito:** mc. 9.000 circa;
- **altezza massima dei fabbricati in progetto:** ml. 6.00;
- **destinazione d'uso dei fabbricati:** residenziale;
- **tipologia nuove costruzioni ed ampliamenti:** case isolate con tetto a due falde nelle forme tradizionali, con manto in coppi alla piemontese e finiture esterne conformi alle prescrizioni dell'art. 15 delle presenti norme di attuazione;
- **dotazione delle opere di urbanizzazione primaria:** il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, necessarie a dotare l'intero ambito delle infrastrutture di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, aventi caratteristiche tecniche idonee sulla base dei capitoli delle opere pubbliche; le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati;
- **inserimento paesaggistico-ambientale:** il piano dovrà prevedere il progetto delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati e delle aree pubbliche, compresa la realizzazione di una cortina alberata secondo indicazione grafica.

Per le sistemazioni a verde andranno utilizzate specie arboree ed arbustive locali, mentre i parcheggi potranno essere ricavati mediante l'arretramento della recinzione di proprietà.

Per la realizzazione dei nuovi fabbricati non saranno ammessi movimenti di terra per scavo e riporto superiori a più o meno ml.1, con esclusione della formazione di muri di sostegno.

- **Viabilità:** Dovrà essere mantenuta la viabilità pubblica di collegamento esistente fra monte e valle dell'area destinata a PEC al fine di garantire l'accessibilità al territorio agricolo posto a valle;

Il rilascio di concessione é subordinato alla verifica delle condizioni d'insediabilità contenute nella Relazione Geologica Generale ed alle sue tavole allegate facente parte del P.R.G. ed alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. ed alle Varianti allo stesso.

Dal che si può dedurre che l'edificabilità su tale area è stata notevolmente ridotta da (24.000 mc. a 9.000 mc.) a tutto vantaggio dell'immagine paesaggistica del paese. "

2° VARIANTE PARZIALE

approvata D.C.C. N.° 23 del 27.09.2002

Si riporta, al fine di meglio chiarire i contenuti della Variante, per estratto le modificazioni apportate risultanti dalla Relazione allegata al Piano

Ricordando che la presente Variante parziale trae la sua validità legislativa dall'art. 17, 7° comma della L.R. n.°56 del 5.12.1977 e s.m., per cui non viene modificato l'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale, non viene ridotta o aumentata la quantità globale delle aree per servizi, non vengono modificati vincoli nazionali o regionali a tutela del territorio.

Si precisa che la presente Variante non modifica la capacità insediativa residenziale prevista dalla Variante strutturale del '96.

1. Lo spostamento previsionale del tracciato della strada n.° trova motivazione nella irrealizzabilità della previsione fatta nella Variante '90; dovendo comunque assicurare l'accesso ai due lotti edificabili contigui si è studiato, con sopralluoghi sul posto, il nuovo tracciato che pare agli scriventi l'unico possibile.
2. Anche la traslazione dell'area edificabile n.° Sul piano in progetto trova giustificazione nella morfologia del terreno, che appare maggiormente pianeggiante nell'area di nuovo inserimento.

3° VARIANTE PARZIALE

approvata D.C.C. N.° 23 del 30.09.2008

La Variante ha riguardato essenzialmente:

1. La modifica di n.º2 aree di tipo "C"
2. L'inserimento di una piccola area ad uso parcheggio
3. Correggere il posizionamento dell'area per servizi a verde pubblico posta in zona Chiabotto
4. Definire il tracciato del sedime della strada comunale Campiona

Tutte le Variazioni sono state recepite dalla Variante in oggetto.

Regione Piemonte - Dipartimento 2°: Organizzazione del territorio
Assessorato alla Pianificazione e Gestione urbanistica

(art. 1, 1° comma, lettera 2, c della legge regionale n. 56 del 5-12-1977)

COMUNE DI

S. GIORGIO MONFERRATO

Localizzazione amministrativa

Provincia di ALESSANDRIA

Comprensorio di

Unità locale dei servizi n. 21

Localizzazione geografica

a. numero d'ordine

b. numero geografico

c. altitudine: capoluogo 281 mslm

max - min

I. SINTESI SÓCIO-ECONOMICA al

1. Popolazione residente al 31-12-17 2001

1270

2. Dinamica demografica:

Popolazione residente complessiva

di cui: a) nel capoluogo

b) nelle altre località abitate

c) sparsa

Popolazione turistica (media annua) ...

1951	1971	19... 2001	Variaz. assolute 1951-2001	Variaz. percent. 1951-2001 (1951 = 100)
1361	1313	1270	-82	

3. Situazione occupazionale

a. Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva = DL =

b. Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = di cui nel secondario

c. Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro = DL - OL =

d. Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe)

in uscita (Lpu); saldo pendolari = Lpe - Lpu =

e. Saldo domanda-offerta effettiva di posti di lavoro = DL + (Lpe - Lpu) - OL =

4. Situazione edilizia

a. Patrimonio edilizio residenziale:

1) alloggi esistenti in complesso

2) vani esistenti in complesso

b. Indice di affollamento medio:
iam = abitanti in complesso =
vani in complesso

c. Situazione di sovraffollamento (ia > 1):

1) abitanti in situazione di sovraffollamento

2) vani sovraffollati

d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica

1951	1971	19... 2001	Variaz. percent. 1951 - 19... (1951 = 100)
	530	541	
	2475	2531	
	0,53	0,50	

II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 713,00

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha = %
 b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha = %
 c. boschi esistenti = ha = %
 d. incolti produttivi = ha = %
 tot. ha = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1*) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 0,300 = % = mq x ab.
 b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 0,287 = % = mq x ab.
 c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 2,783 = % = mq x ab.
 d) aree per parcheggi pubblici = ha 1,129 = % = mq x ab.
 tot. = ha 4,589 = 100 = mq x ab.

2*) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) = ha 1,000 = % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi3*) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) = ha 1 = % della superficie coperta degli edifici

4*) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha = % = mq x ab.
 b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 c) aree per parchi urbani e comprensoriali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 d) aree per impianti o attrezzature speciali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 tot. = ha 4,589 = 100 = mq x ab.

5*) Totali:

1) Totale di 1° = ha 4,589 = % = mq x ab.
 2) Totale di 4° = ha 1,000 = % = mq x ab.
 3) Totale di 1° + 4° = ha 5,589 = % = mq x ab.
 4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 5,589 = 100 = mq x ab.

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate:

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 26,78 = % = mq x ab.
 2) Giardini e parchi privati = ha 2,10 = % = mq x ab.
 3) Impianti produttivi: superficie complessiva = ha 2,98 = % = mq x ab.
 4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private = ha 1 = % = mq x ab.
 5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4) = ha 33,86 = 100 = mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 39,45 = mq x ab.

III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANIZZATO E URBANIZZANDO secondo le previsioni di P.R.G.

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 713,00

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha 670,00 = %

b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha = %

c. boschi esistenti = ha 1,80 = %

d. incolti produttivi = ha = %

tot. ha 671,80 = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 0,29 = % = mq x ab.

b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 6,287 = % = mq x ab.

c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 2,783 = % = mq x ab.

d) aree per parcheggi pubblici = ha 1,120 = % = mq x ab.

tot. = ha 4,589 = 100 = mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) = ha 1,20 = % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) = ha 0,135 = % della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha = % = mq x ab.

b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:

1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.

2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.

c) aree per parchi urbani e comprensoriali:

1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.

2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.

d) aree per impianti o attrezzature speciali:

1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.

2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.

tot. = ha 5,924 = 100 = mq x ab.

5°) Totali:

1) Totale di 1° = ha 4,589 = % = mq x ab.

2) Totale di 4° = ha = % = mq x ab.

3) Totale di 1° + 4° = ha 4,589 = % = mq x ab.

4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 5,924 = 100 = mq x ab.

B. USI PRIVATI di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 2,618 = % = mq x ab.

2) Giardini e parchi privati vincolati = ha 2,10 = % = mq x ab.

3) Impianti produttivi: superficie complessiva = ha 5,10 = % = mq x ab.

4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private = ha = % = mq x ab.

5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4) = ha 33,09 = 100 = mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 39,90 = mq x ab.

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

- a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario n.
- b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario n.
- c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26) ha

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):

- a. immobili consolidati allo stato di fatto ha = P 1279
- b. immobili soggetti a restauro conservativo ha = P 371
- c. aree di completamento ha = P 397
- d. aree di ristrutturazione ha = P
- d. aree di espansione ha = P
- tot. ha = P 2047

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):

- a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate ha = P
- b. aree per attrezzature turistiche previste ha = P
- c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate ha = P
- d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive ha = P
- e. aree attrezzate a campeggio ha = P
- tot. ha = P

III. Capacità insediativa in zone agricole = P

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III = P 2047

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

- a. aree per servizi sociali esistenti ha 15890 = 241 mq x ab.
- b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi ha = mq x ab.
- c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti ha 15790 = 771 mq x ab.
- d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c = ha 21.680 = 392 mq x ab.

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

- a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:
1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. ha
2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu. ha
- b. per esigenze future ha

5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

- a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41) ha
1. già formati e vigenti, da realizzare ha
2. da formare su aree individuate dal PRG ha
3. da formare su aree da individuare ha
- c. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42) ha

SEZIONE I – Allegato 4 alla scheda C
Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

PEC Piano Esecutivo Convenzionato

2. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

Adozione approvazione **30.01.2008 n.º2**

3. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Ambito 5.2

4 DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Residenziale – Servizi Pubblici (Interesse comune, Verde, Parcheggi)

5 DATI DIMENSIONALI

Superfici:

territoriale	mq. 17.000
fondiarie	mq. 17.000
servizi pubblici	mq. 1.500

Insedimenti residenziali

Volume	mc. 4.900
Abitanti teorici	54

Insedimenti terziari :

volume mc.	e/o superficie utile lorda mq.
------------	--------------------------------

Insedimenti produttivi:

superficie utile lorda mq.	e/o superficie coperta mq.
----------------------------	----------------------------

SEZIONE I – Allegato 4 alla scheda C
Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

4. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

PEC Piano Esecutivo Convenzionato

5. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

Adozione approvazione **08.11.2006 n.°63**

6. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Ambito 5.1

4 DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Residenziale – Servizi Pubblici (Interesse comune, Verde, Parcheggi)

5 DATI DIMENSIONALI

Superfici:

territoriale	mq. 18.000
fondiarie	mq. 18.000
servizi pubblici	mq.

Insedimenti residenziali

Volume	mc. 9.000
Abitanti teorici	n.° 100

Insedimenti terziari :

volume mc.	e/o superficie utile lorda mq.
------------	--------------------------------

Insedimenti produttivi:

superficie utile lorda mq.	e/o superficie coperta mq.
----------------------------	----------------------------

SEZIONE I – Allegato 4 alla scheda C
Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

7. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

PEC Piano Esecutivo Convenzionato

8. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

Adozione approvazione

9. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Ambito 5.3

4 DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Residenziale – Direzionale

5 DATI DIMENSIONALI

Superfici:

territoriale	mq. 10.500
fondaria	mq. 7.000
servizi pubblici	mq.

Insedimenti residenziali

Volume	mc. 7.000
Abitanti teorici	78

Insedimenti terziari (direzionale):

volume mc.	3.000	e/o superficie utile lorda mq. 3.000
------------	--------------	--------------------------------------

Insedimenti produttivi:

superficie utile lorda mq.	e/o superficie coperta mq.
----------------------------	----------------------------

SEZIONE I – Allegato 4 alla scheda C
Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

10. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

PEC Piano Esecutivo Convenzionato

11. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

Adozione approvazione 06.06.1996

12. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Ambito 5.4

4 DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Produttivo Servizi Pubblici (Interesse comune, Verde, Parcheggi)

5 DATI DIMENSIONALI

Superfici:

territoriale	mq.
fondiarie	mq. 35.000
servizi pubblici	mq. 6.000

Insedimenti residenziali

Volume	mc.
Abitanti teorici	

Insedimenti terziari :

volume mc.	e/o superficie utile lorda mq.
------------	--------------------------------

Insedimenti produttivi:

superficie utile lorda mq.	e/o superficie coperta mq.
----------------------------	----------------------------