

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ASTI
COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI



VARIANTE SEMPLIFICATA
(ai sensi dell'art.17bis L.R.56/77 e s.m.i.)

Elaborato di carattere urbanistico
Realizzazione nuova struttura industriale
Richiedente BMPEUROPE S.r.l.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE: BMP EUROPE S.R.L.
Str. della Freisa, 1 - 14019 Villanova d'Asti (AT)

PROGETTO URBANISTICO: Pianificatore Territoriale Marco GRAZIANO
Via XX Settembre, 92 - 14100 Asti

LA STRUTTURA URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Villanova d'Asti è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato ai sensi della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Il Comune di Villanova d'Asti è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n° 65-41038 del 12/02/1985.

In seguito è stato modificato con successive varianti ai sensi dell'art. 17 della LR 56/77 smi e da varianti semplificate ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i.

La situazione Vigente dello strumento urbanistico è quella derivata dalla Variante 1/2020.

OBIETTIVI SPECIFICI DEL PROGETTO

L'obiettivo del progetto è l'ampliamento di una attività a carattere produttivo sita nel Comune di Villanova d'Asti, in Strada della Fresia, classificata dal vigente PRGC, all'interno delle "Aree ed Impianti produttivi: Aree per impianti industriali" Aree 2A.

Le previsioni progettuali verranno attuate con le procedure previste dall'articolo 8, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

L'area destinata all'ampliamento è posta al confine Ovest dell'attuale Area produttiva, l'ambito in oggetto ha una superficie territoriale pari a 11.550 mq. ed è attualmente classificata, nel vigente PRGC, all'interno delle Aree agricole di contorno dell'abitato (6D).

Le motivazioni che hanno determinato la necessità di tale ampliamento sono dettate dalla esigenza di nuovi spazi, circa 4800 mq di superficie, da destinare alle attività di deposito a seguito dell' incremento dell'attività produttiva della Ditta, che nella sua struttura originaria è insediata nel territorio comunale ed ha visto una recente espansione aziendale.

La Ditta nel settore della lavorazione meccanica, in particolare la sede di Villanova d'Asti è l'headquarter globale del Gruppo BMP che è Azienda leader nel settore serramentistico in particolare per quanto riguarda le porte rapide e le chiusure industriali, presenta inoltre filiali presenti in diversi paesi.

Secondo i progetti di espansione aziendale, l'ampliamento degli spazi e della conseguente riorganizzazione funzionale delle attività, verrà garantito l'incremento delle potenzialità produttive della ditta nella gestione dei flussi delle porte rapide.

L'intervento in oggetto risulta pienamente coerente con i disposti del DPR n.160/2010 e con le disposizioni normative regionali, in quanto trattasi di intervento determinato da eccezionalità ed evidente necessità di ampliamento di attività produttiva, funzionale al consolidamento ed espansione della attività medesima, non realizzabile in altri contesti territoriali.

I RIFERIMENTI DI LEGGE

Estratto DPR 7 settembre 2010, n. 160

Art. 8 Raccordi procedimentali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Estratto dell'art. 17 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Comma 4

Nei casi previsti dall'articolo 8, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 recante il regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, l'interessato chiede al responsabile dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) la convocazione della conferenza di servizi, presentando contestualmente il progetto delle attività da insediarsi, completo della proposta di variante urbanistica, comprendente, ove necessario, gli elaborati di natura ambientale, secondo il seguente procedimento:

- a) il responsabile del SUAP, verificata la completezza degli atti ricevuti e la procedibilità tecnica della proposta, convoca la conferenza di servizi, in seduta pubblica, di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della l. 241/1990 e delle altre normative di settore;
- b) la conferenza di servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;
- c) nel caso di espressione negativa, il responsabile del SUAP restituisce gli atti al proponente e comunica le risultanze in forma scritta, fissando un termine per la risposta alle osservazioni ostative e la ripresentazione degli elaborati;

d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, il responsabile del SUAP cura la pubblicazione della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla

conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi, nel rispetto della normativa in materia di segreto industriale e aziendale; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;

e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e, previa acquisizione dell'assenso della Regione, si esprime definitivamente entro i successivi trenta giorni;

f) il responsabile del SUAP trasmette le conclusioni della conferenza, unitamente agli atti tecnici, al Consiglio comunale, che si esprime sulla variante nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

Estratto Circolare Regione Piemonte N.2/AMB del 21/02/2019

Indirizzi in merito alle varianti di cui all'articolo 17 bis, comma 4, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) relative a progetti presentati agli Sportelli unici per le attività produttive.

Nella Circolare viene richiamato il carattere di eccezionalità della procedura, disciplinata dal sopracitato art. 8, del DPR n.160/2010, nel rispetto "della funzionalità e della coerenza delle scelte urbanistiche e di pianificazione globale del territorio, anche il fine di evitare che una realizzazione atomistica e dispersa sul territorio delle infrastrutture urbanistiche faccia ricadere sulla collettività i relativi ulteriori oneri finanziari".

Viene inoltre evidenziato che, "il carattere straordinario della procedura di variante ex articolo 8 del d.p.r. n. 160/2010, che approva non piani ma progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici, non solo si esplica in un suo limitato utilizzo, ma ha riflessi anche sulla natura e sugli effetti di detta variante rispetto alle varianti urbanistiche. Essa infatti, non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile, pena inefficacia, alla realizzazione del progetto di attività produttiva da cui deriva".

Come si evince, dalle procedure previste, "il procedimento di cui al comma 4 dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977 si connota per il fatto di essere un procedimento contraddistinto da notevole complessità, nel quale la ponderazione degli aspetti tecnici inerenti il progetto sottoposto ad approvazione si vanno a sommare con gli aspetti di ampia discrezionalità concessi agli Organi consiliari comunali sulla destinazione d'uso del territorio".

"Il Consiglio comunale detiene la definitiva valutazione in merito alla sussistenza dei presupposti idonei a giustificare la deroga sul piano urbanistico: la previsione normativa della variante "eccezionale" di cui al comma 4 dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977 non

determina infatti uno svuotamento della competenza pianificatoria del Consiglio Comunale".

"Tuttavia va ricordato come, soprattutto la giurisprudenza più recente, richiami la necessità da parte del Consiglio Comunale di adeguatamente motivare e di sostenere il diniego all'attività imprenditoriale proposta con ragioni inoppugnabili e in base a scelte, che, seppur discrezionali, non siano arbitrarie ma sostenute da un documentato e non altrimenti perseguibile interesse pubblico".

LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE E LA VARIANTE SEMPLIFICATA

Oggetto della presente variante è la trasformazione di un'area a destinazione "area di contorno dell'abitato art. 32 ter" delle NTA del vigente PRG in un'area a "destinazione per impianti industriali art. 20 paragrafo 2A" al fine di poter realizzare l'ampliamento dell'attuale insediamento produttivo BMP Italia, facente parte del gruppo BMP leader nel settore delle chiusure industriali sito in Strada. della Freisa 1.

Il gruppo BMP produce e distribuisce porte rapide industriali, tunnel estensibili elettro attivi e porte hangar in tutto il mondo, incrementando la propria attività, maturando conseguentemente l'esigenza di allestire nuovi spazi legati in particolar modo allo stoccaggio ed al deposito dei materiali.

Il nuovo capannone in progetto avrà uno sviluppo rettangolare di dimensioni 40 x 120,00 m, altezza esterna di m 9,95.

Sul fronte strada (Via della Freisa) viene prevista un'area per servizi pubblici (standard urbanistici) da destinare a parcheggio pubblico.

Non sono previsti nuovi accessi dalla viabilità pubblica per l'area, il presente progetto infatti prevede la modifica della viabilità interna di lotto per la gestione dei flussi veicolari interni.

La Variante urbanistica proposta assume le caratteristiche delle varianti semplificate previste dalla vigente L.U.R., codificate puntualmente con l'approvazione delle modifiche alla L.R. n.56/77, all'art. 17 bis.

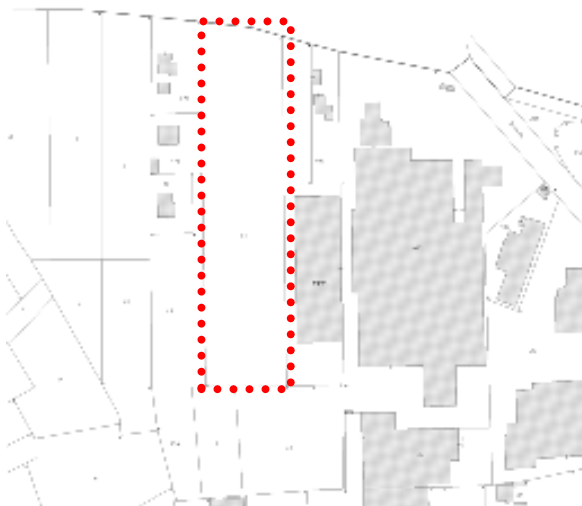
Si specifica che la ditta ha già proceduto in passato e su area limitrofa a quella di progetto ad una Variante Semplificata finalizzata all'ampliamento il cui iter si è concluso nel 2021.

Identificazione localizzativa e catastale

Le aree in oggetto, censite catastalmente al NCT Foglio n.29 mappale n.14, sono localizzate ad Ovest dell'area della Ditta proponente e affacciate su Strada della Freisa, e ad est confinano con area agricola 6 D dove sono presenti alcuni frammenti di edilizia residenziale.



Ortofoto

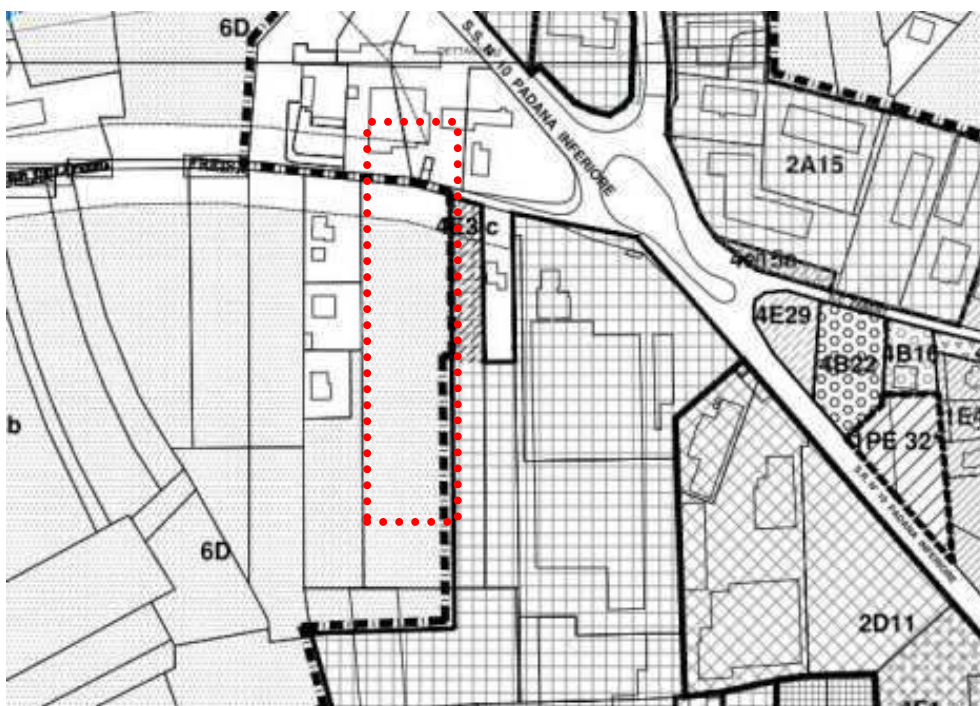


Estratto catastale

Destinazione Urbanistica: PRGC Vigente

Il Comune di Villanova d'Asti è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. N° 65- 41038 del 12/02/1985.

L'attuale Strumento Urbanistico è il risultato del P.R.G.C. originale approvato dalla Regione e dalle Varianti adottate e approvate via via nel tempo.



Estratto PRG Vigente

L'area in oggetto, localizzata con un rettangolo tratteggiato rosso nello stralcio sopra allegato, è sottoposta dallo strumento urbanistico vigente alla disciplina dell'art. 32 ter

delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente "Aree di contorno dell'abitato", che testualmente prescrive:

"Articolo 32 ter - 6D – Aree di contorno dell'abitato

Trattasi di aree agricole a ridosso dell'abitato nelle quali non è ammesso l'insediamento di fabbricati e manufatti propri dell'attività produttiva delle aziende agricole (stalle, silos, capannoni ecc...) né attività agricole industriali. Sui fabbricati produttivi delle aziende agricole esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fabbricati produttivi agricoli presenti in queste aree, purchè legittimati alla data di adozione della variante 02/10 al PRGC, potranno essere oggetto di individuazione da parte del Comune, con propria deliberazione consiliare, di ambiti di territorio su cui promuovere programmi di riqualificazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m. ed i., al fine di consentire la riconversione degli edifici incongrui con tipologie e destinazioni più compatibili con il contesto edilizio e paesaggistico circostante."

La Proposta di Variante Urbanistica

La presente Variante Semplificata ha per obiettivo la modifica della destinazione urbanistica del P.R.G.C. vigente delle aree censite catastalmente al NCT Foglio n.29 mappale 14, a destinazione "area di contorno dell'abitato art. 32 ter" delle NTA del vigente PRG in un'area a "destinazione per impianti industriali art. 20 paragrafo 2A" come l'area adiacente, al fine di poter realizzare l'ampliamento dell'attuale insediamento produttivo BMP Italia per evidenti esigenze di tipo funzionale e logistico.

L'area di ampliamento sarà codificata come **Area 2A3.a.**



Estratto PRG Variante

L'art. 20 delle NTA risulta compatibile con la presente variante, pertanto non sono effettuate variazioni al testo normativo.

L'art. 20 cita testualmente:

Art. 20 - Aree ed impianti produttivi Il P.R.G. classifica aree e impianti in: - aree per impianti industriali da attrezzare e di completamento (2.A.) - aree per impianti artigianali esistenti, da attrezzare, di riordino (2.B.) In tutte le aree produttive (aree 2A e 2B) non sono ammessi insediamenti industriali, artigianali o commerciali che abbiano processi produttivi o lavorazioni o stoccaggi di merci e/o sostanze particolarmente nocive e/o pericolose per l'incolumità del vicinato e per il loro carattere inquinante. In tal senso si fa particolare riferimento all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie nonché all'elenco delle industrie insalubri di cui al DM 5 settembre 1994.

In relazione alle caratteristiche idrogeologiche, geomorfologiche, agricole e paesaggistiche del territorio comunale, è vietato l'insediamento di tutte le attività insalubri di cui al DM 5 settembre 1994, allegato parte I (industrie insalubri di prima classe) elenco A) oltre alle attività industriali quali inceneritori, impianti nucleari (compresi laboratori e depositi), industrie petrolchimiche e affini. Sono altresì vietate le attività n. 13 (impianti di bitumaggio), n. 50 (impianti che trattano esplosivi) e n. 100 (impianti che trattano rifiuti solidi e liquami che non siano di interesse pubblico) di cui all'elenco b) dell' allegato parte I del DM 5 settembre 1994. Per tutte le rimanenti attività industriali di cui al DM sopra indicato, l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne l'insediamento o subordinarle a determinate misure cautelative in funzione dell'ubicazione e

della natura dell'impianto e dei fattori di rischio del medesimo. Le attività industriali esistenti non potranno di conseguenza trasformare e/o ampliare i propri processi produttivi inerenti le attività insalubri sopra vietate o con attività che, in ogni caso, ne aumentino il rischio industriale. E' altresì vietata la localizzazione di industrie e/o attività classificate a "rischio di incidente rilevante" in conformità alla normativa vigente.

2.A. - Aree per impianti industriali

Nelle aree 2A sono ammesse le destinazioni principali ed accessorie di cui al precedente art. 19 lettera a), b), c), d), e), f), g), h), i) ed l). Su tali aree sono consentiti: 1) interventi di ampliamento degli impianti esistenti in aree già attrezzate o di riordino; 2) interventi di nuova edificazione di impianti per insediamento di nuove attività oppure rilocalizzazione di attività già esistenti in altre parti del territorio comunale. Gli interventi di cui al punto 1) verranno attuati a mezzo di Permesso di Costruire singolo e/o convenzionato qualora l'ampliamento superi il 20% delle superfici lorde esistenti. Relativamente al patrimonio edilizio esistente su lotti che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, e per documentate necessità aziendali, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga nei limiti previsti della L.R. 20/2009 e s.m. ed i. (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica) secondo quanto stabilito dall' art. 7 della legge regionale medesima; per tali interventi è necessario ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato. Gli interventi di cui al punto 2) verranno attuati a mezzo di SUE che dovrà precisare, oltre a quanto stabilito agli artt. 38 45 del L.R. 56/77 , e s.m.i., anche la specifica delle lavorazioni svolte dall'azienda e il numero degli addetti previsti. Il SUE dovrà anche definire gli interventi di compensazione ecologica previsti all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica", ed in particolare l'ubicazione dell'area in cui realizzare l'intervento di compensazione, l'entità e le modalità di realizzazione, in accordo con lo studio ambientale con analisi agronomica, che dovrà essere allegato allo Strumento Urbanistico Esecutivo, il soggetto attuatore degli interventi compensativi, e la relativa quantificazione economica, in particolare qualora il soggetto attuatore dell'intervento edilizio non sia lo stesso dell'intervento di compensazione. In entrambi i casi previsti ai precedenti punti 1) e 2) agli elaborati di progetto dovrà essere allegato il progetto esecutivo redatto da tecnici specializzati delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti industriali e speciali per renderli conformi alle leggi vigenti del settore, in cui siano evidenziati il tipo e la quantità dei rifiuti da trattare e smaltire. La mancata presentazione o la non idonea documentazione di progetto comporta automaticamente il diniego del Permesso di Costruire . Al progetto dovranno inoltre essere allegate indagini geologiche puntuali di profondità finalizzate di volta in volta ad indicare le più idonee profondità di impianto delle opere di fondazione ai manufatti, nonché i valori delle tensioni di impianto, conformemente ai disposti del D.M. 11/3/88 e relativa normativa tecnica allegata. Il rapporto di copertura massimo per ciascuna area è indicato nella tabella quantitativa di cui all'allegato B; i dati riportati nelle altre colonne della suddetta tabella sono suscettibili di variazioni nella verifica

delle quantità reali in sede di progetto. L'altezza massima consentita è, per tutte le aree, di m 10,00. Alla urbanizzazione di tali aree si provvede con le stesse modalità stabilite per le aree di nuovo impianto a destinazione residenziale. Relativamente all'area 2A1, è da intendersi che la porzione di area vincolata ad uso agricolo (denominata cascina S. Giuseppe) meglio individuata nella specifica tav. 14, potrà assumere destinazione industriale solo ed esclusivamente quando sarà prodotta documentazione idonea a dimostrare la cessazione dell'attività agricola e l'avvenuto trasferimento del vincolo. Per tutte le aree di tipo produttivo industriale, tra cui l'area 2A4, che confinano con aree edificate e/o singoli edifici ad uso abitativo, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento è subordinato alla realizzazione di idonea fascia antinquinamento inedificabile da realizzare all'interno dell'area sul confine per una profondità di mt 20,00 o su aree espressamente individuate in cartografia, costituita dalla piantumazione di alberatura ad d'alto fusto a file sfalsate, la cui realizzazione sia garantita da apposita clausola fidejussoria, ove l'intervento sia subordinato a stipula di convenzione; ed eventualmente alla realizzazione di strutture tecnologiche fono-assorbenti che garantiscono l'abbattimento delle emissioni sonore secondo i limiti di legge. Nelle aree di tipo produttivo industriale esistenti, in occasione di interventi di riorganizzazione delle aree esterne, dovrà essere incrementata la permeabilità del suolo in modo da raggiungere, dove possibile, lo stesso rapporto di permeabilità previsto per le aree di nuovo insediamento. Dovranno, inoltre, essere realizzati interventi di mascheramento e di inserimento paesaggistico degli edifici, mediante la piantumazione di vegetazione arborea ed arbustiva, secondo quanto specificato all'art. 43 bis per gli edifici produttivi.

Nelle suddette aree gli interventi edificatori relativi a nuovi insediamenti di attività produttive sono subordinati in tutto o in parte alla preventiva formazione dello SUE come delimitato in cartografia. Per l'area 2A10 il perimetro di SUE include aree a destinazione diversa. Per l'area 2A21 l'edificazione è subordinata a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. con obbligo di cessione di ½ della strada di accesso dalla SR 29 DIR, come individuato in cartografia (v. tav. 11). Per quanto riguarda l'area 2A3 per la parte di proprietà della Ditta BASF Poliuretani Italia SpA , attualmente soggetta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 32/92, D.M. 5/9/94 e DPR 334/99, fino a quando permarrà valido per questa azienda l'obbligo di notifica ai sensi del DPR 334/99, il Sindaco, in qualità di "Autorità Sanitaria" nel territorio Comunale, per tali impianti dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni di legge sulla pubblica salute e incolumità, per cui il rilascio di Permessi di Costruire per ampliamenti sarà subordinato alla verifica aggiornata da parte degli organi competenti sia delle condizioni di sicurezza generali degli impianti esistenti e in progetto, sia della condizione che gli ampliamenti in progetto non causino alcun aggravio di rischio ai sensi dello stesso DPR 334/99. Non potrà inoltre essere modificata la posizione delle aree sede di potenziale rischio senza preventivi accordi con gli enti pubblici preposti. L'area in proprietà della Ditta alla data di adozione del presente PRGC e posta in zona agricola,

appositamente individuata nelle Tav. 9 e 11, non potrà essere alienata neppure parzialmente e non potrà pertanto in nessun modo essere edificata. Quanto prescritto al precedente comma rimarrà valido fino a quando, in adempimento alla Direttiva CEE 96/82CE del 9/12/96, la Ditta cesserà di essere classificata come industria a rischio ai sensi del citato DPR 334/99. Per tutte le aree produttive confinanti con le arterie della viabilità comunale e sovracomunale dovrà essere prevista una adeguata fascia di rispetto delle dimensioni e con le modalità definite dal " nuovo codice della Strada" di cui al D.L. 30.04.1992, n°285, modificato con DPR 26.04.1993 n°147 e dal suo Regolamento di esecuzione.

Per quel che attiene la specifica scheda d'area del PRG si è creata apposita scheda d'area relativa all'ambito specifico 2A3.a che è specifico oggetto di Variante per l'ambito è previsto e inserito all'interno della specifica scheda d'area apposito paragrafo in considerazione della specificità della tipologia di Variante ed in conformità alle indicazioni contenute nella Circolare 2/AMB/2019, capitolo 2.

Aree per Standard Urbanistici

Per quanto riguarda le Aree per standard urbanistici (previste nel dalla L.R. 56/77 nel 10% della Superficie Fondiaria in quanto area di riordino e completamento) il progetto di variante prevede il reperimento delle stesse, prevedendo una soluzione lineare lungo la viabilità pubblica a Nord, individuando l'area 4E3d destinata a parcheggio pubblico per una superficie di 1061,77 mq; la superficie minima per Standard per l'area (il 10% della Superficie Fondiaria) è di mq 1050.

Le aree per standard urbanistici di cui alla presente variante semplificata saranno cedute/assoggettate all'uso pubblico a mezzo di apposito atto notarile.

CONSUMO DI SUOLO - INDICAZIONI IN MERITO ALL'ART. 31 DEL PTR

Il Piano Territoriale Regionale tende a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, favorendo la riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti esistenti, introducendo il ricorso a misure di compensazione ecologica e l'utilizzo di tecniche perequative. Il piano prevede, inoltre, il coinvolgimento delle Province nella predisposizione di un sistema informativo condiviso e nella definizione di soglie massime di consumo di suolo da attribuire alle diverse categorie di comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto.

In assenza della definizione di tali parametri, il P.T.R. ammette, in via transitoria, che i comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso

insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente (art. 31 delle Norme di Attuazione).

Situazione Attuale

Secondo i dati del Monitoraggio del consumo del suolo si rileva per il territorio comunale di Villanova d'Asti dal rapporto regionale aggiornato ("Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2022" deliberazione della Giunta regionale n. 2-6683 del 4 aprile 2023 che presenta l'aggiornamento dei dati sul consumo di suolo 2022 così come rilevati nel corso del 2021) i dati seguenti:

- una superficie territoriale pari a 4.195 ha
- una superficie urbanizzata di CSU pari a 306 ha,
- valore percentuale di suolo urbanizzato (CSU) del 7,30 %.

Comune	Sup [ha]	CSU		CSI		CSR		CSC	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Villanova d'Asti	4.195	306	7,30	76	1,81			382	9,11

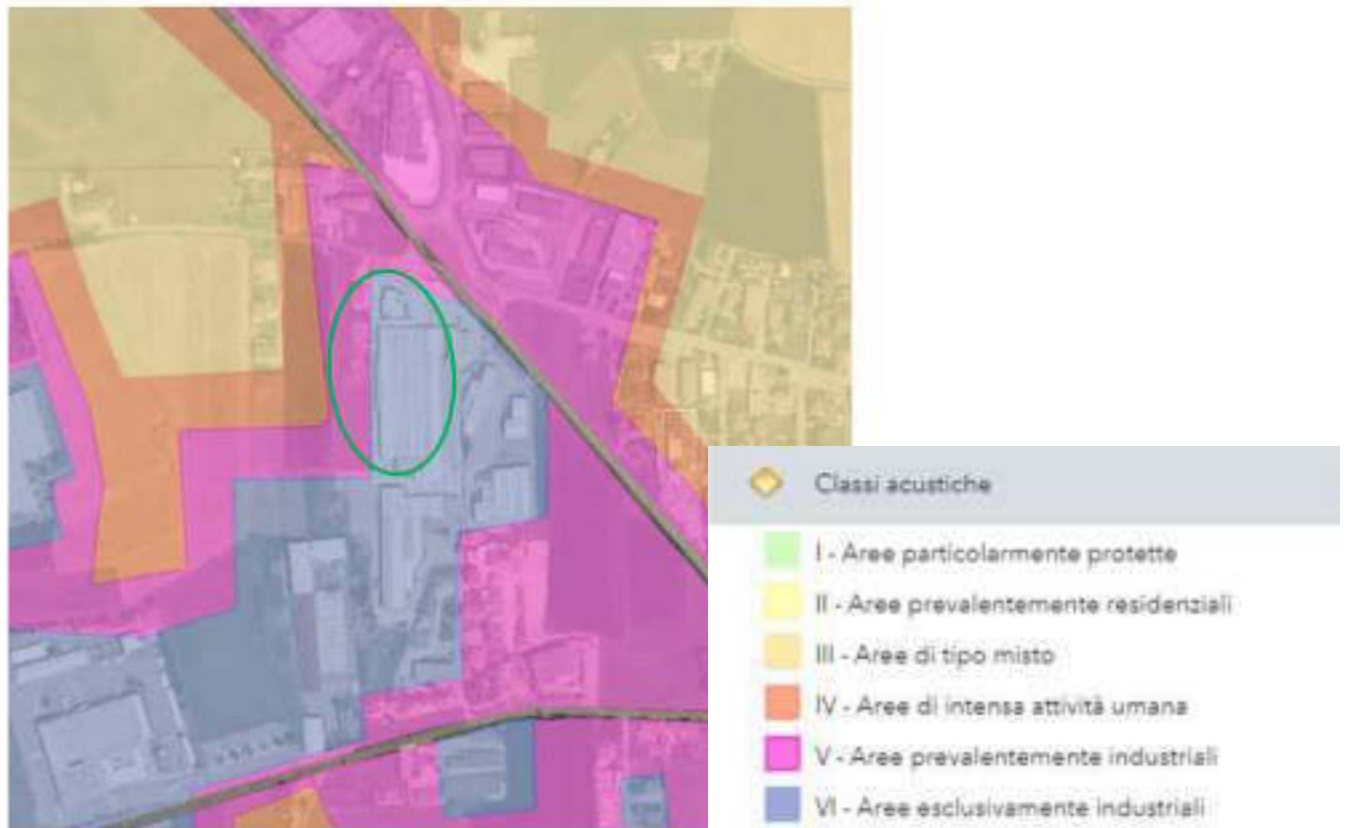
Situazione del Consumo di Suolo Post Variante Semplificata

La variante prevederà un consumo di suolo di 1,15 ha con conseguente incremento percentuale della CSU dello 0,38%

COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area oggetto di ampliamento è coerente con la vigente classificazione acustica comunale come da apposita documentazione tecnico-acustica

Il Comune di Villanova d'Asti è dotato di "Piano di classificazione acustica comunale", approvato ai sensi della L.R. n.52 del 2000"



ASPETTI GEOLOGICI

Dal punto di vista geologico per l'intervento proposto i terreni in oggetto non sono sottoposti al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n°3267.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, l'area oggetto d'intervento ricade all'interno della Classe IIa di pericolosità geomorfologica ai sensi della C.P.G.R. n°7/LAP, non sono previste modifiche all'attuale classificazione geologica contenuta nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", del vigente PRGC.

A tal fine è stata prevista, ai sensi delle vigenti norme di legge in materia uno specifico studio geologico, a firma del Geol. Massimo Massobrio, al fine di verificare la compatibilità dell'area in oggetto con le nuove esigenze di ampliamento,

Secondo quanto evidenziato nell'Elaborato di carattere geologico "Relazione geologico-geotecnica-sismica" l'area di intervento non ricade nelle fasce di rispetto fluviale del PAI e nelle aree soggette a rischio di alluvioni

L'intervento di nuova costruzione dovrà rispettare le specifiche disposizioni e prescrizioni contenute nella Relazione geologica.

IL TEMA DELLA COMPENSAZIONE

Al fine di quantificare economicamente l'entità delle compensazioni, riferita alla riduzione di servizi ecosistemici, è stata utilizzata la metodologia sviluppata nell'ambito del progetto LIFE SAM4CP (<http://www.sam4cp.eu/>) che consente una rapida valutazione degli effetti che i diversi tipi di trasformazione del territorio possono avere sui servizi ecosistemici restituendo una possibile variazione del valore economico tra lo stato attuale e quello simulato di utilizzo futuro di un territorio.

Come sottolineato dalle "Guidelines on best practice to limit, mitigate or compensate soil sealing" del gruppo di lavoro della Commissione Europea (SWD(2012) 101 final), il suolo fornisce una grande varietà di funzioni e servizi ecosistemici. La maggior parte, se non tutti, i servizi resi dal suolo hanno un'utilità diretta ed indiretta per l'uomo, e quindi una rilevanza anche in termini economici.

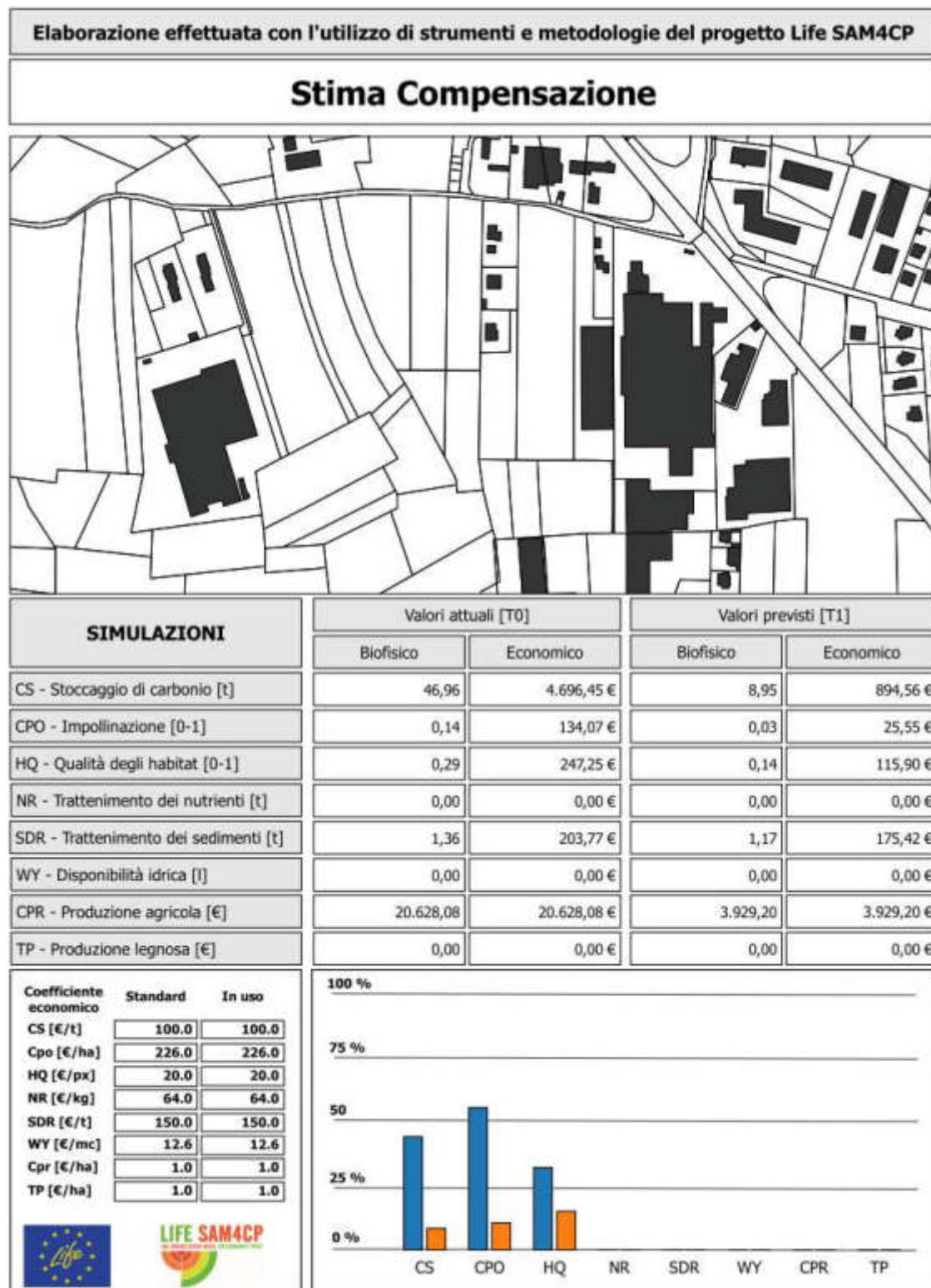
Appare quindi cruciale, nell'ambito delle politiche di gestione e di pianificazione del territorio, valutare le ricadute economiche di diverse scelte di pianificazione territoriale ed urbanistica, attraverso la stima dei costi e benefici associabili a diversi scenari di uso del suolo, e/o a politiche di tutela e indirizzi propri degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Partendo da questo presupposto, il progetto propone di contribuire ad uno degli obiettivi posti dall'UE all'interno del programma Life + 2013 nell'ambito della Politica e Governance ambientali relativo al suolo, predisposto da Città metropolitana di Torino, Politecnico di Torino, ISPRA, CSI Piemonte e CREA.

E' stato pertanto utilizzato il tool online denominato "Playsoil", grazie al quale, impostando l'area in esame e prevedendo la particolare tipologia di insediamento edilizio (densa, semidensa, rada) è stato possibile determinare il delta economico dell'area in progetto, ovvero la variazione conseguente all'attuazione di cambiamento di uso del suolo, lo strumento consente un'immediata lettura della mappatura dei servizi resi dal suolo e permette, seppur in maniera semplificata, di simularne la variazione conseguente all'attuazione di cambiamento di uso del suolo.

PlaySoil è stato concepito seguendo gli standard definiti per i più diffusi strumenti di informazione geografica. Esso affianca alle classiche cartografie di base (immagini aeree, cartografia ibride, ecc.) le mappe tematiche dei 7 S.E. ritenuti maggiormente rilevanti sul territorio nazionale e analizzati dal progetto LIFE SAM4CP: CS – Carbonio, Cpo – Impollinazione, HQ – Qualità Habitat, Cpr – Produzione Agricola, TP – Produzione Legnosa, NR – Purificazione Acqua, SDR – Mitigazione Erosione

Attraverso lo strumento è stato possibile determinare il delta economico dell'area in progetto, ovvero la variazione conseguente all'attuazione di cambiamento di uso del suolo.

Di seguito è riportato estratto del simulatore con i risultati del calcolo della compensazione:



Estratto del calcolo della compensazione con il tool

Pertanto l'importo della compensazione calcolato secondo la metodologia sopra descritta è quantificato in € 20.768,99

Le aree su cui ricadranno le compensazioni ambientali saranno stabilite in sede di conferenza di Servizi.

LA COERENZA CON I PIANI SOVRAORDINATI

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI ASTI

Gli obiettivi della Variante oggetto della verifica di assoggettabilità alla V.A.S., non risulta in contrasto con gli obiettivi del PTP e in particolare:

VERIFICA DEI LIVELLI DI COMPATIBILITA'

X livello di compatibilità degli obiettivi della Variante

Artt. 10 e 11 NTA del PTP (pericolosità geomorfologica per processi della rete idrografica e di versante).

Le modifiche normative previste non determinano alcuna criticità, in quanto sostanzialmente estranee a tale componente

Previsione urbanistica	Elevata compatibilità	Compatibilità	Non in contrasto
Ampliamento area produttiva			X

Artt. 12 NTA del PTP (tutela acque sotterranee).

Le modifiche normative previste non determinano significative criticità in quanto risultano estranee a tali componenti ambientali

Previsione urbanistica	Elevata compatibilità	Compatibilità	Non in contrasto
			X

Artt. 23 NTA del PTP (Aree a destinazione agricola)

Il territorio comunale di Villanova d'Asti non risulta compreso nell'elenco dei Comuni classificati quali aree colturali di forte dominanza paesistica

Le modifiche normative previste non determinano significative criticità in quanto rispondono a quanto previsto al punto b2.2) *"condizionare le trasformazioni di tali suoli, quando comportino la compromissione o la riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive, alla presenza e/o assenza di alternative praticabili, circa il bilancio delle trasformazioni sotto il profilo economico, ambientale e sociale, ecc."*, l'ampliamento previsto delle aree produttive risulta non altrimenti localizzabile e determina potenziali incrementi positivi in termini produttivi.

Previsione urbanistica	Elevata compatibilità	Compatibilità	Non in contrasto
Sottrazione di area agricola per ampliamento area produttiva			X

Artt. 24 NTA del PTP (tutela della qualità dell'aria).

Le modifiche normative previste risultano non in contrasto con tale componente, in quanto prevedono sostanzialmente la realizzazione di un edificio da destinare prevalentemente a magazzino/deposito, senza sensibili incrementi delle immissioni in atmosfera

Previsione urbanistica	Elevata compatibilità	Compatibilità	Non in contrasto
			X

Artt. 35 NTA del PTP (attività produttive).

Le modifiche normative previste risultano non in contrasto con tale componente, in quanto l'intervento risulta limitrofo all'insediamento esistente, nell'obiettivo di non determinare frammentazioni del territorio e limitando il consumo di suolo, come indicato al punto b) del comma 1.1) dell'articolo

Previsione urbanistica	Elevata compatibilità	Compatibilità	Non in contrasto
			X

ESTRATTI PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI COORDINAMENTO

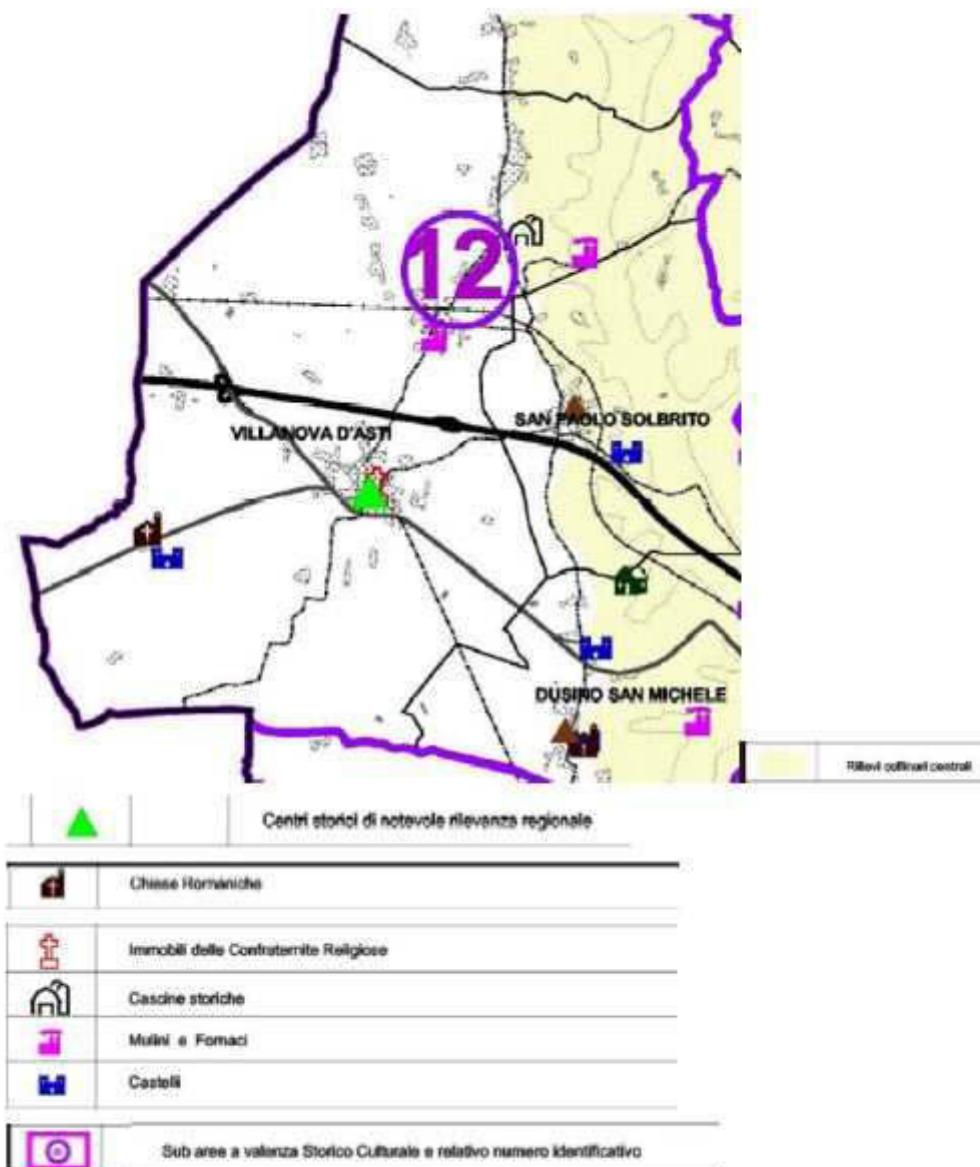
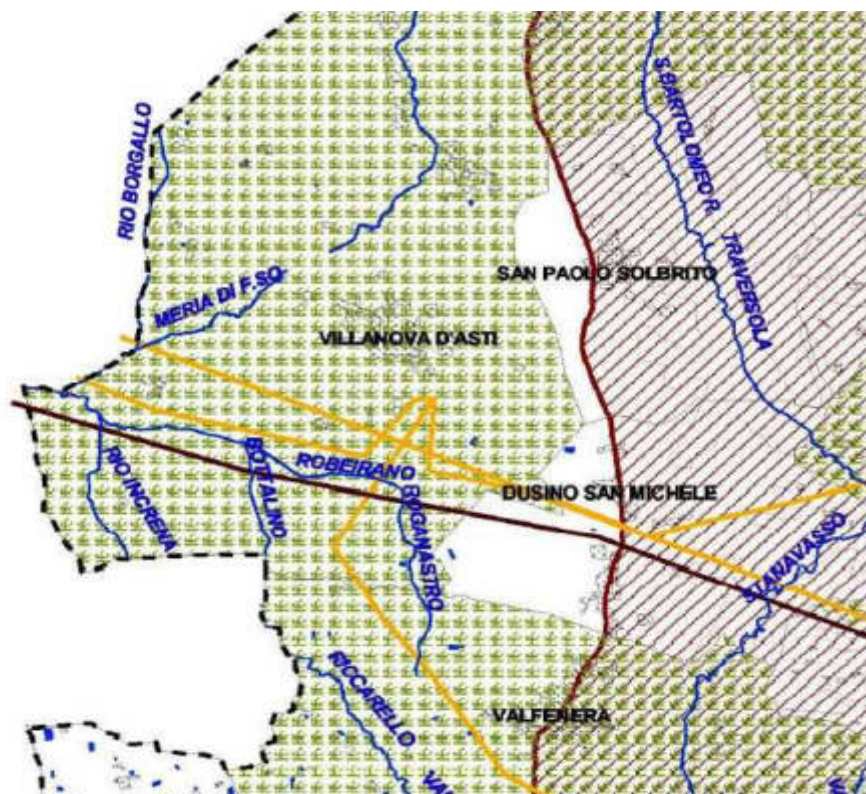
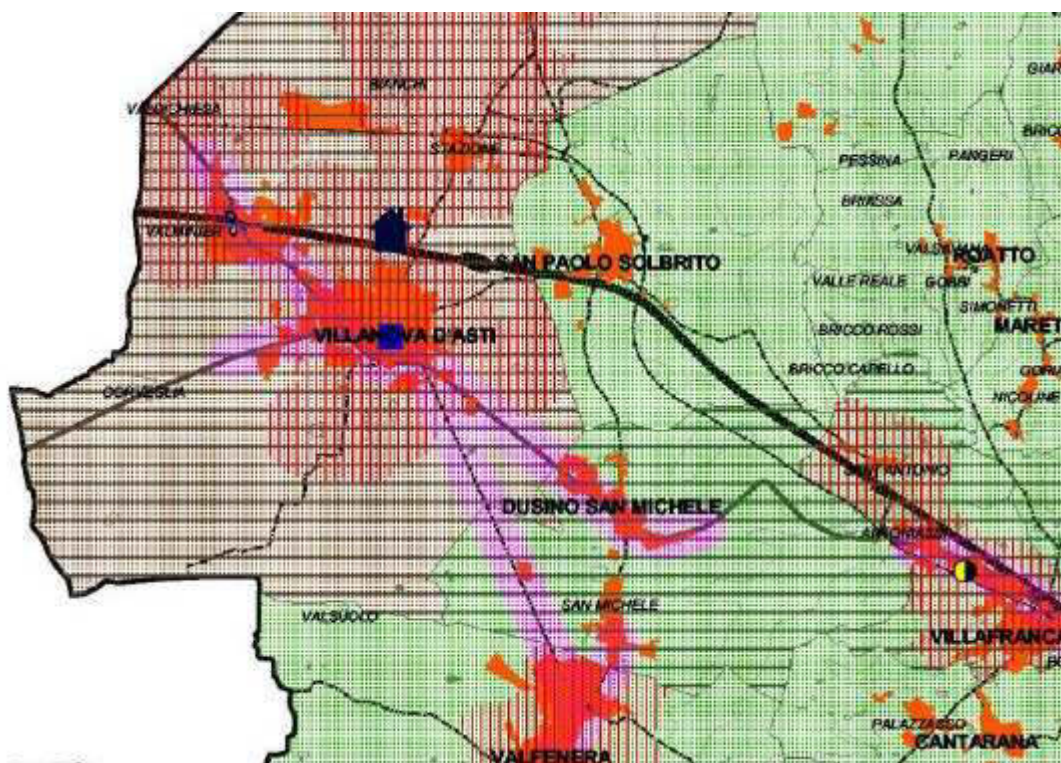


Figura 2.2.3/III – Estratto Tav. 02 del PTCP – Sistema dell'assetto storico culturale e paesaggistico



LA RETINATURA O IL CONTERNO: la retinatura copre, il conterno delimita le intere superfici che si intendono individuare con la caratterizzazione.			
IL SEGNO: indica il comune al cui territorio si riferisce la caratterizzazione			
IL SEGNO: indica la presenza delle caratteristiche puntuali previste in "dicitura"			
		DICITURA	NOTE
Atto		Area di applicazione delle disposizioni sulla rinatura sito	1) La caratterizzazione si applica a tutto il territorio provinciale
Acqua		Bacini e confluenze ad elevata sensibilità o relativi codici identificativi: 0010 - Bacino di Langhe - 0010 - Bacino di Langhe	2) La caratterizzazione è esclusivamente esclusiva rispetto a quella di cui alla nota 3
Acqua		Bacini e confluenze ad elevata sensibilità o relativi codici identificativi: 0010 - Bacini - 0010 - Bacini - 0010 - Bacini - 0010 - Bacini	3) La caratterizzazione è esclusivamente esclusiva rispetto a quella di cui alla nota 2
Elementi di insediamento		Area soggetta ad interventi di riqualificazione	4)
Elementi di insediamento		Stabilimenti o nuclei di insediamento rilevante	5)
Elementi di insediamento		Linee aerea T22 V1	6)
Elementi di insediamento		Linee aerea T22 V1	7)
Elementi di insediamento		Area di sviluppo	8) La caratterizzazione delle aree definite di comune ad altre caratteristiche

Estratto della Tavola 04 del PTPC – Sistema ambientale



LA RETINATURA O IL CONTERNO: la retinatura cogre, il contorno delimita le intiere superfici che si intendono individuare con la caratterizzazione.			
IL SEGNO: indica il comune al cui territorio si riferisce la caratterizzazione			
IL SEGNO: indica la presenza delle caratteristiche puntuali precisate in "dicitura"			
		DICITURA	NOTE
Sistema Residenziale		Area urbanizzata e urbanizzabile da PRG	¹⁾ La caratterizzazione delle aree delimitate si somma ad altre caratterizzazioni
		Dorsali a rischio di sviluppo lineare	²⁾ La caratterizzazione delle aree delimitate si somma ad altre caratterizzazioni
		Sistemi di diffusione urbana	³⁾ La caratterizzazione delle aree delimitate si somma ad altre caratterizzazioni
Commerciale e Secondaria		Area di programmazione commerciale	⁴⁾ La caratterizzazione delle aree delimitate si somma ad altre caratterizzazioni
		Conosci Polo della rete primaria	⁵⁾ La caratterizzazione di cui alle note n. 5, 6, 7 e 8 sono mutuamente esclusive all'interno del sistema commerciale
		Conosci Sub Polo della rete primaria	⁶⁾ La caratterizzazione di cui alle note n. 5, 6, 7 e 8 sono mutuamente esclusive all'interno del sistema commerciale
		Processi intermedi della rete commerciale	⁷⁾ La caratterizzazione di cui alle note n. 5, 6, 7 e 8 sono mutuamente esclusive

Estratto della Tavola 06 del PTPC – Sistema dell'assetto economico insediativo

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON IL P.T.P.C. - Tabella riassuntiva

LEGENDA LIVELLI DI COERENZA + Piena coerenza Integrazione tra obiettivi del Piano e gli obiettivi degli strumenti esaminati 0 Indifferenza Assenza di correlazione e/o criticità significative tra obiettivi del Piano e le azioni della variante - Incoerenza Contrapposizione tra obiettivi del Piano e obiettivi degli strumenti esaminati		OBIETTIVI E LINEE DI AZIONE						
		T. 1.A Ass. Idrogeol. pericol. geomorf. e idrografico	T. 1.b Ass. Idrogeologico Tutela ris. Idriche sotterranee	T. 2 Ass. storico, cult. urale e paesaggistico	T. 3 Sistema Ass. Naturale Agricolo e Forestale	T.4 Sistema ambientale	T.5 Sistema relazionale infrastrutturale	T.6 Sistema Assetto economico insediativo
AZIONI DELLA VARIANTE AL PRG								
A.1	Ampliamento delle aree a destinazione produttiva della Ditta BMP	0	0	0	0	0	0	0

PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Le previsioni urbanistiche della Variante, in oggetto, non risultano inoltre in contrasto con i disposti normativi del P.T.R. vigente, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, in particolare :

N.T.A. del P.T.R.

Art. 31 " Contenimento del consumo di suolo "

Comma 10 "Direttive"

"In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8, le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni, per ogni quinquennio, non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente"

Si richiama il capitolo specifico

Art. 33 " Le energie rinnovabili"

"Indirizzi"

Nelle aree di nuovo insediamento ed in quelle di recupero e riqualificazione urbana gli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello assicurano:

a) l'adozione di processi e tecnologie finalizzate all'efficienza e la risparmio energetico e idrico, nonché alla minimizzazione delle emissioni

Previsione urbanist.	Elevata compatibilità	Compatibilità	Non in contrasto
			x

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

VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE E DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE		LEGENDA		
		++	Piena coerenza	Integrazione tra obiettivi del Piano e gli obiettivi degli strumenti esaminati
		+	Parziale coerenza	
		0	Indifferenza	Assenza di significativa correlazione tra obiettivi del Piano e le azioni della variante, o modesti livelli di incoerenza
		-	Parziale incoerenza	Contrapposizione tra obiettivi del Piano e obiettivi degli strumenti esaminati
--	Incoerenza			
Obiettivi del Piano			Livello di coerenza - obiettivi specifici del Piano	
PT1.1	Valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socio-economiche dei sistemi locali		0	
PT1.2	Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale		-	
PT1.3	Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori		0	
PT1.4	Tutela e riqualificazione dell'immagine identitaria del paesaggio		0	
PT1.5	Riqualificazione del contesto urbano e periurbano		0	
PT1.6	Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali		0	
PT1.7	Salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali		0	
PT1.8	Rivitalizzazione della montagna e della collina		0	
PT1.9	Recupero e risanamento delle aree degradate		0	
PT2.1	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: acqua		0	
PT2.2	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: aria		0	
PT2.3	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo e sottosuolo		-	
PT2.4	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale		0	
PT2.5	Promozione di un sistema energetico efficiente		0	
PT2.6	Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali		0	
PT2.7	Contenimento della produzione e ottimizzazione del sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti		0	
PT3.1	Riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e delle relative infrastrutture		0	
PT3.2	Riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica		0	
PT3.3	Sviluppo equilibrato della rete telematica		0	
PT4.1	Promozione selettiva delle attività di ricerca, trasferimento tecnologico, servizi per le imprese e formazione specialistica		0	
PT4.2	Promozione dei sistemi produttivi locali agricoli e agro-industriali		0	
PT4.3	Promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali		+	
PT4.4	Riqualificazione e sviluppo selettivo delle attività terziarie		0	
PT4.5	Promozione delle reti e dei circuiti turistici		0	
PT5.1	Promozione di un processo di governance territoriale e promozione della progettualità integrata sovracomunale		0	
PT5.2	Organizzazione ottimale dei servizi collettivi sul territorio		0	



SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana:

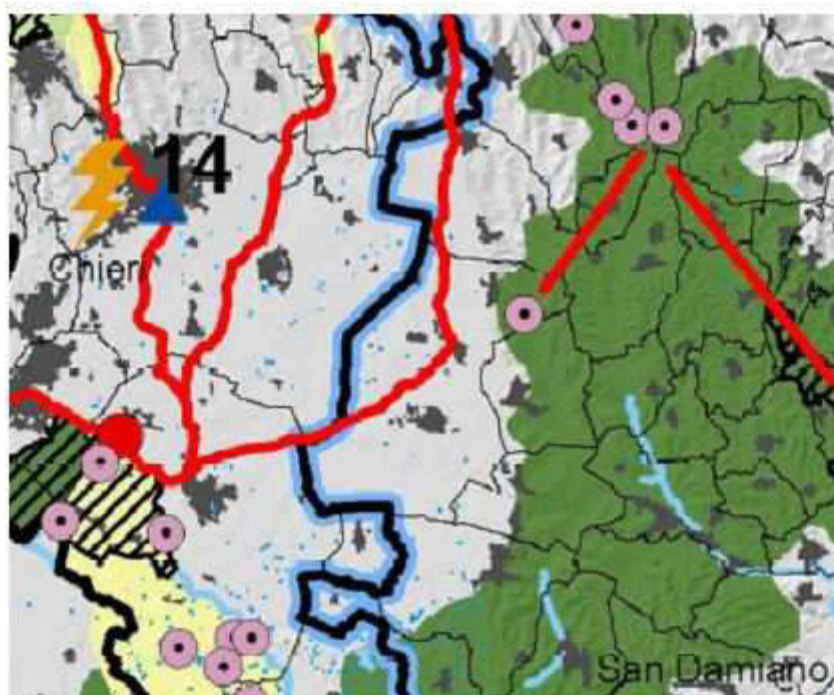
- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore
- Poli capoluogo di provincia
- Altri poli
- 33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)
- Centri storici di maggiore rilievo

MORFOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

Altimetria

- Territori montani (fonte ISTAT)
- Territori di collina (fonte ISTAT)
- Territori di pianura (fonte ISTAT)
- Territori montani (L. 30/99 e s.m.i.)

Figura 2.2.1/I - Tavola A - Strategia 1 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio (estratto)



RETE ECOLOGICA E AREE DI INTERESSE NATURALISTICO

- Nodi principali (Core areas) *
- Nodi secondari (Core areas) *
- Punti d'appoggio (Stepping stones) *
- Zone tampone (Buffer zones) *
- Connessioni *
- Aree di continuità naturale *
- Aree di interesse naturalistico (Aree protette, SIC, ZPS)

QUALITA' DELLE ACQUE Punti di rilevazione

- Elevata
- Buona
- Sufficiente
- Scadente
- Pessima

QUALIFICAZIONE E CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- Impianti qualificati in progetto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili
- Impianti qualificati in esercizio per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili
- Certificazioni ambientali (agenda 21, Emas enti pubblici)

Figura 2.2.1/II - Estratto da PTR Tavole della Conoscenza B – Strategia 2 Sostenibilità ambientale, efficienza energetica

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Si allega lo specifico elaborato di Verifica di Coerenza di cui al Regolamento PPR

Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico ALLEGATO B DEL REGOLAMENTO PPR

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
(non interessato dalla Variante)	
Articolo 14. Sistema idrografico	
(non interessato dalla Variante)	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
(non interessato dalla Variante)	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
(non interessato dalla Variante)	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
(non interessato dalla Variante)	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
(non interessato dalla Variante)	
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).	
Indirizzi comma 4 Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	<u>Le aree interessate dall'ampliamento risultano comprese in classe II di fertilità del suolo pur non rientrando le suddetto tematismo di PPR.</u> <u>L'impegno di nuovo suolo risulta di limitata entità e le relative criticità risultano contenute anche per lo specifico sviluppo e andamento planimetrico dell'area in oggetto.</u>
Direttive comma 8 Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.	<u>Trattasi di ampliamento di attività produttiva esistente, previsto in un modesto ambito territoriale limitrofo alle aree a destinazione produttiva, non altrimenti localizzabile.</u>
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav.P4 è rappresentata: - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);	

- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare)	
<u>Indirizzi</u> comma 2 Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	<i>Gli interventi previsti in variante non interferiscono con gli ambiti classificati come viabilità storica</i> <i><u>SS11 Asti- Torino, via Trofarello Moncalieri e</u></i> <i><u>SS12 Strada reale Torino Alessandria</u></i>
<u>Direttive</u> comma 4 Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	<i>Gli interventi previsti in variante non interferiscono con gli ambiti classificati come viabilità storica</i> <i><u>SS11 Asti- Torino, via Trofarello Moncalieri e</u></i> <i><u>SS12 Strada reale Torino Alessandria</u></i>
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 24. Centri e nuclei storici	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 28. Poli della religiosità	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
<u>SITI UNESCO</u>	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
<u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u>	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
<u>USI CIVICI</u>	

<i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i>	
<u>Direttive</u> comma 17 Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.	<u>Dall'esame della documentazione di progetto e dagli elaborati del PRGC relativi alla Variante strutturale non risultano interferenza con l'ambito in oggetto.</u>
<u>Prescrizioni</u> comma 19 Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.	<u>Dall'esame della documentazione di progetto e dagli elaborati del PRGC relativi alla Variante strutturale non risultano interferenza con l'ambito in oggetto.</u>
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
<i>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i> <i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).	
<u>Indirizzi</u> comma 4 Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: - garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; - favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; - garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; - contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; - contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; - garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. comma 5 I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati	<u>L'intervento in oggetto non interferisce con gli elementi definiti nella Tav. P4 quali varchi tra aree edificate, non sono presenti invece porte urbane ed elementi strutturanti i bordi urbani</u> <u>L'area in oggetto risulta compresa nelle morfologie insediative m.i.7.</u> <u>Trattasi di ampliamento di attività produttiva esistente, non altrimenti localizzabile, previsto in un modesto ambito territoriale limitrofo alle aree a destinazione produttiva già occupate.</u>

caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.	
<u>Direttive</u> <i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. <i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento; III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.	<u>L'intervento in oggetto non interferisce con gli elementi definiti nella Tav. P4 quali varchi tra aree edificate, non sono presenti invece porte urbane ed elementi strutturati I bordi urbani</u> <u>L'area in oggetto risulta compresa nelle morfologie insediative m.i.7.</u> <u>Trattasi di ampliamento di attività produttiva esistente, non altrimenti localizzabile, previsto in un modesto ambito territoriale limitrofo alle aree a destinazione produttiva già occupate.</u>
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
(non interessato dalla Variante)	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
(non interessato dalla Variante)	

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> - m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); - m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). <i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. <i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; b. possono essere ammessi oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	<u>L'area in oggetto è classificabile come morfologia insediativa m.i.7.</u> <u>L'ambito territoriale all'interno del quale viene previsto l'ampliamento risulta in gran parte compromesso, nella sua funzione agricola dalla presenza di importanti insediamenti produttivi esistenti.</u> <u>Trattasi di ampliamento di attività produttiva esistente, non altrimenti localizzabile, previsto in un modesto ambito territoriale limitrofo alle aree a destinazione produttiva già insediate, questo risulta in coerenza con il comma 4 lette. b</u> <u>La progettazione edilizia dovrà risultare coerente a quanto previsto dal comma 4 lettera c)</u>
Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Art. 42. Rete di connessione paesaggistica	
<i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i>	

Indirizzi

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

comma 9

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

comma 11

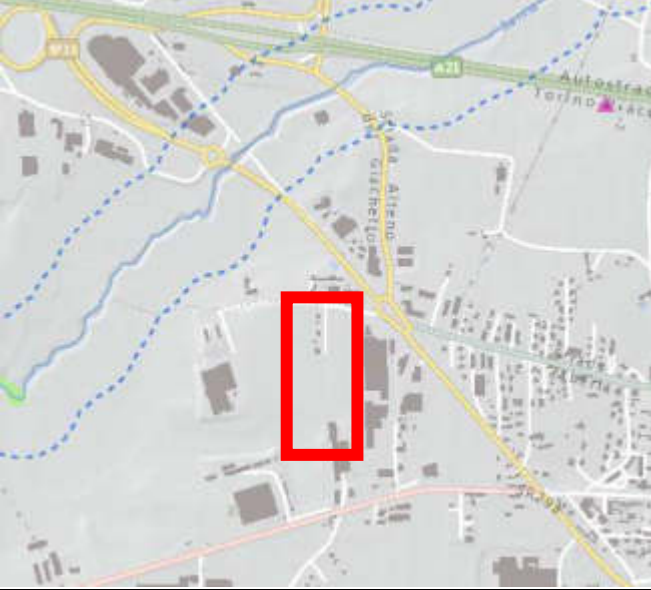
Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

La variante non interferisce con gli elementi della rete ecologica, identificati alla Tav. P5 del PPR, la disposizione, che riprende quella dell'edificio già realizzato risulta non influente sui flussi ecologici dell'area, sono inoltre legati alla progettualità interventi di mitigazione paesaggistica che possono generare positive ricadute sulla connettività ambientale locale.

Schede di approfondimento

AREA OGGETTO DI VARIANTEDescrizione dell'area : *Ampliamento area produttiva esistente – BMP EUROPE*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessun Bene Interessato	-Componente Morfologico Insediativa M.i. 7 -Componente Storico-Culturale Viabilità storica e patrimonio ferroviario
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'ambito territoriale all'interno del quale viene previsto l'ampliamento risulta in gran parte compromesso, nella sua funzione agricola,, dalla presenza di importanti insediamenti produttivi esistenti. Gli interventi previsti in variante non interferiscono con gli ambiti classificati come viabilità storica	
CONCLUSIONI	
Trattasi di ampliamento di attività produttiva esistente, non altrimenti localizzabile, previsto in un modesto ambito territoriale limitrofo alle aree a destinazione produttiva già insediate, questo risulta in coerenza con il comma 4 lette. b art.38. La progettazione edilizia dovrà risultare coerente a quanto previsto dal comma 4 lettera c) art.38	

