

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

Aggiornamento a seguito della seconda Conferenza dei Servizi
asincrona del 11/07/2025 e dei contributi pervenuti

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

AGGIORNAMENTI IN SEGUITO AL VERBALE DELLA PRIMA SEDUTA DI CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA 19/03/2025

Il giorno 19/03/2025, presso la Sala del Consiglio comunale del comune di Villanova d'Asti, alle ore 10:00, previa formale convocazione si è riunita la conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14-ter della Legge 241/90 per l'esame dell'istanza di permesso di costruire con contestuale Proposta di Variante Semplificata allo Strumento Urbanistico (art. 8 co. 1 D.P.R. 160 del 07/09/2010 e art. 17-bis co. 4 L.R. 56/1977), per la realizzazione di capannone in ampliamento all'esistente,

In relazione a quanto rilevato in sede di conferenza dei servizi e alle richieste di integrazioni formulate dalla stessa si aggiorna il documento come di seguito:

In relazione a:

“L'arch. Ravizza [...] facendo presente che all'interno della scheda di zona in esame, alcuni parametri sono demandati al Permesso di costruire; proprio perché ci si trova all'interno di un procedimento dove il progetto è una parte integrante dell'iter ed usciranno un progetto approvato e una variante urbanistica approvata, anziché fare riferimenti al PdCC, occorrerebbe inserire i dati reali del progetto anche all'interno della scheda di zona. Sulle altezze si faceva riferimento al Permesso di costruire; trattandosi in questo caso di un procedimento dove verranno approvati sia il progetto che la variante urbanistica, è opportuno che siano riportati direttamente i dati del progetto che sono anche oggetto di esame della conferenza”

Si provvede ad aggiornare l'apposito elaborato

In relazione a:

Riferimento Vs. prot. Prot. n.2112 del 18/02/2025

OGGETTO: PRATICA n. G07_2025_00545 - PRATICA SUAP n.590_2025-prot.1424 inerente il progetto di AMPLIAMENTO IMPIANTO PRODUTTIVO ESISTENTE.

Proponente: BMP EUROPE SRL

Richiesta di pareri agli Enti competenti in materia ambientale.

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto si evidenzia che la documentazione trasmessa deve essere opportunamente integrata al fine di consentire l'espressione del contributo di competenza.

- Indicare le autorizzazioni ambientali (emissioni, scarichi) in capo al proponente, ottenute nel corso degli anni di attività e di utilizzo dei diversi impianti tecnologici, e di quelli ad oggi presenti presso il sito produttivo.
- Verificare la possibilità di modificare il vigente Piano di Classificazione Acustica in modo che il nuovo fabbricato previsto in progetto risulti all'interno di una sola classe acustica (IV o V) in base alle esigenze produttive ed alla tutela dei recettori presenti nelle immediate vicinanze.

Il tecnico incaricato dell'istruttoria della pratica è l'Arch. Alessandro Boano del Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Est (rif. tel: 011 19681855 e-mail: alesboan@arpa.piemonte.it)

Si provvede ad integrare il documento di verifica di assoggettabilità alla VAS con i riscontri di cui alla richiesta di integrazioni di ARPA

AGGIORNAMENTI IN SEGUITO ALLA SECONDA SEDUTA DI CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA 11/07/2025

La Seconda Conferenza di Servizi (CdS) è stata indetta dal Responsabile del SUAP con Nota prot. n. 6863 del 3/6/2025 (ns. prot. n. 84675/A1600A del 3/6/2025) "OGGETTO: PRATICA SUAP n.590_2025-prot.1424 inerente il progetto di AMPLIAMENTO IMPIANTO PRODUTTIVO ESISTENTE. PROPONENTE: BMP EUROPE SRL. PROCEDURA EX ART. 8 D.P.R. 160/2010 ed ART. 17 BIS L.R. 56/77 SS.MM.II. CONVOCAZIONE 2^ CONFERENZA DEI SERVIZI - DECISORIA di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ss.mm.ii. ed alle altre normative di settore, in FORMA SEMPLIFICATA e MODALITA' ASINCRONA per il giorno 11.07.2025.

In relazione a quanto rilevato in sede di conferenza dei servizi e a quanto ai rilievi della stessa si aggiorna il documento come di seguito:

In riferimento a:



Classificazione: 11.60.10 – PRGC – C50062

- Consumo suolo

Dalla lettura della Relazione Illustrativa (pag 13 e 14) si prende atto del seguente conteggio di consumo suolo:

“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 %.*

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%”.

Dalla verifica condotta in istruttoria si evince che il conteggio del consumo di suolo sopra riportato non risulta effettuato correttamente.

Nello specifico, secondo la DGR del 4 aprile 2023, n. 2-6683¹, Allegato 2) - DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER L'ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO" DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE - paragrafo "1. Criteri di calcolo della soglia di incremento": «.....La soglia di possibile incremento di consumo si applica, in base ai disposti di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr, con cadenza quinquennale; tale periodo è calcolato a partire dalla data di efficacia dell'atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del Ptr, pubblicato sul BURP n. 32 dell'11/08/2011, corrispondente al 26/08/2011. Il limite percentuale di incremento di consumo del 3% torna nuovamente in disponibilità dei Comuni per ogni periodo quinquennale. I dati generati dai successivi monitoraggi regionali non sono finalizzati alla rideterminazione del CSU ai fini dell'applicazione del 3% di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr, per il quale rimarrà di riferimento il dato nel citato documento “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte -

edizione 2015” approvato con DGR n. 34-1915/2015, ma al rilevamento degli effetti delle trasformazioni territoriali derivanti dall’attuazione degli strumenti urbanistici comunali e ai fini della verifica della efficacia delle politiche regionali...».

Pertanto la quantità di suolo compromesso dovrà essere ricalcolata utilizzando i criteri e le disposizioni applicative dell’Allegato 2) alla DGR del 4 aprile 2023, n. 2-6683 in combinato disposto con l’art. 35 della Legge regionale n. 7/2022 così come modificata dalla Legge regionale n. 10/2024.

Si invita a valutare la possibilità di ricadere nella fattispecie prevista al paragrafo “2. Disciplina dei casi di superamento della soglia di incremento” della citata DGR del 4 aprile 2023 di seguito riportata:

«Analogamente possono rientrare tra i casi che non hanno effetto ai fini della determinazione della soglia, le previsioni di ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, già riconosciuti con destinazione propria dal Prg, che non possano essere localizzati altrove, al fine di consentire lo sviluppo delle attività esistenti di produzione di beni e servizi ai sensi dell’articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160; tali interventi devono garantire il potenziamento dell’attrattività del territorio, e/o l’aumento delle soglie occupazionali e/o rientrare nelle politiche di sviluppo locale in attuazione di previsioni finanziate con fondi pubblici comunitari, nazionali o regionali.

Si provvede ad aggiornare il capitolo specifico della presente relazione esplicitando come la variante ricada nella fattispecie indicata.

- Infine le indicazioni e le osservazioni espresse dal Settore Valutazioni ambientali e Procedure integrate Contributo dell’Organo Tecnico Regionale n. 31228/A1600A del 26/02/2025, allegato al presente parere, dovranno essere interamente recepite al fine di garantire un’attenta integrazione del fabbricato nel contesto attenuandone la rilevanza percettiva.

Il presente capitolo esplicita il puntuale riscontro delle osservazioni pervenute.

Tutto ciò premesso, questo Settore esprime parere favorevole alle previsioni della Variante in argomento ai fini della realizzazione dell’ampliamento dell’attuale insediamento produttivo sito in Strada della Freisa n. 1 nel comune di Villanova d’Asti (AT) di cui all’oggetto, a condizione che vengano recepite le indicazioni relative al conteggio del Consumo di suolo e tutte le osservazioni espresse nel precedente paragrafo Rilievi e osservazioni, come sopra descritto.

In relazione a:



ASPETTI DI NATURA GEOLOGICA

Per gli aspetti di natura geologica, si rimanda ai contenuti della Relazione Geologico-Geotecnica-Sismica allegata al progetto ed alla variante semplificata; in particolare si rimanda a quanto espresso all’interno del Parere Unico della Regione Piemonte in merito a tali aspetti.

In ogni caso si ritiene utile integrare la Scheda di zona dell’area 2A3.a con eventuali prescrizioni derivanti dalla Relazione di cui sopra.

Si integra la specifica scheda normativa dell’area oggetto di Variante

VERIFICA RISPETTO AGLI ASPETTI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

Ai fini della compatibilità della variante urbanistica con i Sistemi del Piano Territoriale Provinciale, è stata operata una verifica delle componenti di PTP che interessano l'ambito oggetto di variante. Valutati gli oggetti e le previsioni urbanistiche di cui alla presente variante semplificata, si ritiene necessario mettere in evidenza quanto di seguito specificato:

- La previsione urbanistica relativa all'individuazione della nuova area produttiva (in relazione agli aspetti legati alla variante semplificata ed alla necessità di garantire l'idonea accessibilità delle aree) si deve configurare come ampliamento dell'area produttiva esistente 2A3 (su cui insiste l'attività insediata), anziché come area a sé stante; tale aspetto deve essere puntualmente richiamato all'interno della scheda di zona.
- In relazione agli indici urbanistici riportati all'interno delle Norme di Attuazione è necessario che gli stessi risultino adeguati ai valori utili alla sola realizzazione del progetto di cui alla presente variante semplificata; si chiede, a tal fine, di adeguare l'indice di copertura al valore 0,42 mq/mq.
- Con riferimento ai contenuti della Scheda normativa relativa all'area 2A3.a, si segnala quanto segue:
 - è necessario implementare l'apparato normativo con gli indirizzi e criteri di compatibilità di cui al comma 5.1 dell'art. 35 delle NdA del PTP riportati di seguito: *"in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature; almeno il 10 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada"* (tale indicazione rende necessario l'aggiornamento dell'indice del Verde privato di lotto non inferiore al 10% della Sf).

Si dà riscontro a quanto sopra alla specifica scheda di Area, che viene aggiornata sulla base di quanto espresso

- Le nuove previsioni insediative devono risultare opportunamente verificate sotto il profilo della sostenibilità in riferimento al possibile aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario, sia esistente che in progetto; lo scostamento da tale indirizzo dovrà essere adeguatamente motivato e giustificato sotto il profilo del risparmio idrico. Tale verifica dovrà essere sviluppata e risultare agli atti della variante.

Il progetto oggetto della presente variante non prevede neanche un minimo incremento del consumo idrico, non sono previsti allacciamenti fognari e di fornitura delle acque; dal punto di vista della gestione delle acque meteoriche si specifica che è prevista apposita vasca di raccolta finalizzata al riutilizzo per irrigazione delle aree di verde pertinenziale.

- In merito agli aspetti legati alla verifica sul consumo di suolo si richiamano i contenuti della D.G.R. 2-6683 del 4 aprile 2023 che prevede, nel caso ci siano previsioni di ampliamenti produttivi esistenti con destinazione propria da PRGC che utilizzano la procedura della variante semplificata, che l'ampliamento è assentibile in lotti contermini o nelle immediate vicinanze a quello principale in misura non superiore al 100% della SF esistente senza determinare effetti sull'incremento del consumo del suolo. Tale condizione dovrà risultare verificata al fine accertare la necessità o meno di procedere alla verifica di consumo di suolo.

La superficie fondiaria della area oggetto di variante è inferiore rispetto alla SF dell'attività in atto

Si richiama inoltre il capitolo aggiornato legato alla verifica del consumo di suolo

- In merito agli aspetti di natura acustica si evidenzia la necessità di sviluppare la verifica di compatibilità acustica delle previsioni poste in essere dalla variante semplificata. Agli effetti dell'art.5 comma 4 della L.R. 52/2000, ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica. A tal proposito si rammentano anche i contenuti di cui alla medesima legge articolo 7 comma 6bis che recita testualmente *“La modifica o revisione della classificazione acustica, ove attuata in sede di predisposizione o modifica degli strumenti urbanistici secondo le procedure di cui alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), è svolta contestualmente a tali procedure”*. Per il caso in oggetto si richiama l'attenzione: sulla presenza in prossimità dell'ambito della variante di aree a destinazione residenziale (attualmente interessate dalla classe acustica V – Aree prevalentemente industriali); alla necessità di adeguamento sotto profilo acustico delle previsioni urbanistiche in relazione alla classe acustica di riferimento (l'area risulterebbe interessata dalle classi acustiche IV e V, rendendo necessario un adeguamento normativo della scheda di zona in relazione alla realizzazione degli interventi). Tali aspetti dovranno essere opportunamente valutati ed affrontati con lo sviluppo della Verifica di compatibilità acustica richiamata.

Si richiamano i contenuti a firma del tecnico abilitato in acustica agli atti della presente variante.

In relazione a quanto sopra si specifica che, come emerge dalla documentazione di progetto l'intervento, non comporterà variazioni di classificazione acustica.

Si richiama inoltre specifica integrazione alle prescrizioni particolari di cui alla scheda d'area.

- In relazione alla dotazione di aree per servizi già oggetto di cessione, si suggerisce di valutare la possibilità di prevedere la sistemazione dell'area di parcheggio pubblico con piantumazione di alberature, in modo da rendere maggiormente fruibile l'area e al tempo stesso determinare una mitigazione delle strutture esistenti.
- In relazione agli aspetti della viabilità, considerato l'ampliamento dell'impianto produttivo esistente, si ritiene utile procedere ad una valutazione dei possibili effetti prodotti sul sistema della viabilità, di competenza comunale e statale, che potrebbero comportare anche modifiche alla viabilità di accesso all'area.

Il progetto viene aggiornato, in relazione alla verifica degli effetti sul sistema della viabilità, questa non presenterà sostanziali modifiche rispetto alla situazione attuale, gli accessi all'area produttiva non subiranno variazioni, non è previsto nessun nuovo accesso dalla viabilità pubblica.

Vista la documentazione presentata e valutati gli oggetti, verificate le integrazioni prodotte a seguito delle richieste della Conferenza, si esprime una valutazione nel complesso favorevole alla presente variante semplificata, nel rispetto dei contenuti del presente parere.

Le risultanze di quanto richiesto dovranno essere opportunamente documentate e esplicitate all'interno degli elaborati costituenti la variante semplificata oggetto di approvazione (Relazione Illustrativa, Tavole, Norme di Attuazione, Schede di Zona).

In relazione a:



Prot. n. (*) /A1814A

Asti li

Si fa rilevare, inoltre, che l'Area di cui all'oggetto confina a W con un asse di scolo delle acque che scorre con direzione N-S rappresentato in una tavola di progetto. Si richiama l'attenzione a un corretto mantenimento delle condizioni di efficienza.

Non si rilevano, per quanto di competenza, ulteriori elementi significativi per l'espressione del parere regionale.

Si richiama la prescrizione nelle prescrizioni particolari di cui alla scheda d'area.

In relazione a:



COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI
UNIONE DI COMUNI
"MONFERRATO E PIANALTO ASTIGIANO"
PROVINCIA DI ASTI



DETERMINAZIONE
SETTORE TECNICO 2
N. 75 DEL 13/06/2025

1. Di richiamare la premessa a far parte integrante e sostanziale del presente disposto.
2. Di stabilire, in ottemperanza alle proprie competenze, l'esclusione dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante Semplificata al vigente P.R.G.C. proposta dal BMP Europe Srl per l'ampliamento della propria unità produttiva ubicata in Strada della Freisa 1 (rif. pratica SUAP n. 590_2025 – Prot. 1424).
3. Di recepire tutte le osservazioni pervenute dai soggetti competenti a esprimere il parere in materia ambientale, integralmente allegate con finalità prescrittive al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale, e delle quali si dovrà dare debito riscontro, predisponendo altresì apposito fascicolo esplicativo da allegare alla stesura definitiva della documentazione costituente Variante semplificata.
4. Di definire, con il recepimento delle osservazioni di cui al punto precedente, le strategie e gli indirizzi che l'amministrazione comunale intende perseguire per garantire la compatibilità ambientale degli interventi proposti.

Si richiamano pertanto le osservazioni pervenute dagli enti con competenza ambientale, si specifica inoltre che per quanto riguarda il meccanismo della compensazione che si atterrà a quanto previsto dalle NTA della variante urbanistica di cui all'articolo 43ter

Si richiamano le osservazioni pervenute dagli enti con competenza ambientale:



Rumore

Con riferimento all'inquinamento acustico, nella documentazione trasmessa si dichiara che non si rilevano criticità dovute all'attuazione delle previsioni in quanto compatibili con l'attuale classificazione acustica del comune.

Tuttavia, si ritiene evidenziare che nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni recettori sensibili potenzialmente critici che richiedono approfondimenti al fine di garantire la riduzione/eliminazione degli eventuali impatti e la predisposizione di idonee misure di mitigazione acustica qualora necessarie.

Si da atto del recepimento della presente all'apposito documento di acustica agli atti della presente variante

Misure mitigative

Nel concordare con le misure sopra richiamate, si sottolinea che è opportuno che esse siano recepite sia nell'apparato normativo della Variante, ad integrazione di quelle già contenute all'art. 43bis "Indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità ambientale" delle NTA vigenti e/o tra le prescrizioni particolari della specifica scheda relativa alle aree produttive, sia nell'eventuale convenzione che accompagnerà il permesso di costruire.

Alla luce del disposto sopra richiamato, si ribadisce, ad integrazione delle attenzioni già previste, la necessità di un'attenta focalizzazione sull'inserimento paesaggistico del nuovo fabbricato, al fine di perseguire:

- un elevato livello di qualità del progetto architettonico, tenendo conto delle più recenti e analoghe realizzazioni di architettura contemporanea e dei materiali costruttivi più appropriati;
- un elevato grado di integrazione con il contesto, in funzione del campo di visibilità comunemente fruibile dalla viabilità pubblica circostante, evitando, per quanto possibile considerata la mixité di caratteri tipologico-compositivi che connotano l'intorno dell'area di intervento e l'accostamento a un fabbricato residenziale, di incrementare la disomogeneità del tessuto edificato.

In termini operativi, per quanto attiene nello specifico all'involucro dell'edificio in progetto si propone, oltre all'analisi delle colorazioni che connotano il contesto ipotizzata nel Dv, di valutare un'eventuale ripartizione modulare dei prospetti per fasce orizzontali con abbinamenti di tonalità (non tutte necessariamente tenui) che contribuiscano a conferire effetti di frammentazione cromatica e movimento al nuovo volume. In tal modo potrà essere conseguita un'efficace smaterializzazione della struttura, contenendone la percezione visiva e l'artificialità.

In relazione, infine, alla barriera e alle aree verdi previste a ridosso dei confini con il lotto di pertinenza dell'edificio residenziale che risulterà inglobato nel comparto produttivo di proprietà BMP Europe, si suggerisce di prendere in considerazione, compatibilmente con le superfici disponibili, la piantumazione di siepi multistrato (arbustive, arboree di 1° e 2° grandezza) tali non solo da costituire uno schermo visivo, ma anche da assolvere a funzioni ambientali quali la protezione dalle emissioni acustiche, la cattura delle polveri, l'abbattimento degli inquinanti atmosferici e la depurazione dei deflussi idrici.

Si da riscontro a quanto sopra negli specifici elaborati progettuali agli atti della presente variante.

Misure compensative

Per quanto concerne le misure compensative, a fronte della compromissione di circa 11.500 mq di suolo integro afferente alla II classe di capacità d'uso e al di fuori dell'impronta del consumo di suolo da superficie urbanizzata desunta dal sistema informativo regionale per il monitoraggio del consumo di suolo, si ritiene opportuno, come accennato nel Dv, *"prevedere, in accordo con l'Amministrazione comunale, adeguate opere di compensazione"*.

In merito a tali opere costituiscono innanzitutto riferimento le disposizioni già contenute all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica" delle NTA del PRGC vigente.

In alternativa alle azioni di rimboschimento o di miglioramento forestale di cui al suddetto art. 43ter delle NTA, potranno essere eventualmente valutate misure finalizzate a ripristinare e potenziare la connettività ecologica dei "corridoi in discontinuità" che interessano il territorio comunale, rappresentati negli estratti cartografici riportati nel Dv (par. "Natura e biodiversità").

A titolo esemplificativo, potranno essere previsti circoscritti interventi selvicolturali volti a riqualificare la fascia ripariale del Torrente Banna, che scorre a nord-ovest dell'area oggetto di Variante, o del Rio Robeirano, che segna l'esteso brano di territorio rurale a sud del futuro stabilimento, mediante l'eliminazione delle specie esotiche e invasive e il ripristino della vegetazione nei tratti di discontinuità, favorendo lo sviluppo di cenosi arboreo-arbustive tipiche delle fasce fluviali e perifluviali. La messa a sistema di tali interventi può rappresentare l'opportunità per migliorare e accrescere il livello di naturalità dell'ambito perifluviale e per costituire adeguate fasce tampone con funzione di filtro nei confronti delle fonti di inquinamento diffuso da nitrati e fitosanitari.

Analogamente alle opere mitigative proposte, anche le misure compensative dovranno trovare puntuale riscontro nell'apparato normativo della Variante e nell'eventuale convenzione connessa al permesso di costruire. Tale specificazione costituirà garanzia della loro effettiva attuazione.

Si richiamano i contenuti della presente osservazione in relazione, alle NTA e ai documenti progettuali allegati alla variante.

Si sottolinea, infine, di prescrivere in relazione sia alle mitigazioni sia alle compensazioni:

- che l'attuazione delle misure correttive avvenga contestualmente alla realizzazione dell'intervento oggetto di Variante;
- che, in merito alle nuove piantumazioni, sia previsto il ricorso esclusivo a specie autoctone di provenienza locale (quali l'acero campestre, il celtis australis, il carpinus betulus e il populus alba proposti nel Dv), evitando di utilizzare le specie vegetali alloctone invasive inserite nell'aggiornamento delle Black-List approvato dalla Regione Piemonte con d.g.r. n. 24-9076 del 27.05.2019. Dovrà essere inoltre valutata l'adeguatezza della dimensione della chioma e della struttura dell'apparato radicale al contesto in cui saranno inserite.

Si richiamano i contenuti della presente osservazione alla specifica scheda d'area allegata alle NTA.

In relazione a:



In ogni modo, nel nuovo fabbricato destinato a magazzino dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro:

- D.Lgs. 09/04/08, n. 81 e s.m.i.;
- *"Linee guida per la notifica relativa a costruzione, ampliamento o adattamento di locali e ambienti di lavoro"* di cui alla D.G.R. n. 16.01.2006 n. 30-1995, aggiornate con il Documento *"Requisiti per la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati destinati ad attività lavorative"* approvato con Determina del Direttore del Dipartimento di Prevenzione di questa ASL n. 1/DP del 20/01/11 e pubblicato sul sito ASL AT.

Le prescrizioni di cui sopra sono riportate alla specifica scheda normativa d'area

In relazione a:



CONTRIBUTO

Rif. ns. prot. n. 4351/2025

In relazione alla matrice energia, si approva la scelta di adottare impianti di illuminazione esterna conformi alla normativa vigente, con l'obiettivo di ridurre l'inquinamento luminoso e favorire un maggiore risparmio energetico. Tuttavia, al fine di rafforzare le misure di efficientamento energetico, si raccomanda l'adozione di sistemi, sia orizzontali che verticali, ad alte prestazioni. Tali interventi, benché non esplicitamente definiti nella relazione di verifica di assoggettabilità, potrebbero rappresentare un valido contributo alla mitigazione dell'impatto dell'ampliamento produttivo, così come l'impiego di coperture dotate di moduli fotovoltaici integrati per la produzione di energia rinnovabile potrebbe contribuire a migliorare significativamente il bilancio energetico complessivo del progetto. A tal riguardo, si ritiene necessario che il Comune, in fase di autorizzazione dell'intervento, verifichi l'efficacia e l'effettiva integrazione progettuale delle soluzioni proposte. Tale verifica dovrà assicurare la conformità alle normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici, al fine di garantire il rispetto degli standard previsti.

In merito a quanto sopra si specifica che il progetto non prevede opere che necessitano di efficientamento energetico, non sono previsti impianti di riscaldamento nella struttura oggetto del progetto.

In merito alle Migliori Tecniche Disponibili (BAT), si osserva che non è stato chiaramente esplicitato il modo in cui la Ditta intenda applicare tali tecniche nel contesto operativo attuale. Si sottolinea che la Ditta è attualmente autorizzata in via generale dalla Provincia di Asti per attività di verniciatura su materiali vari, pertanto eventuali modifiche impiantistiche rispetto a quanto già autorizzato richiedono la presentazione preventiva di una domanda di autorizzazione alle emissioni in atmosfera (AUA o AVG). Non risulta pertanto chiaro se le BAT siano già state definite, poiché non è stata allegata alcuna istanza di modifica alla documentazione di variante.

Non si procede a modifiche impiantistiche tali da necessitare di domanda di autorizzazione di emissioni in atmosfera.

L'ampliamento del sito produttivo, previsto a ovest dell'attuale sede, se da un lato mira a ottimizzare la continuità e l'efficienza operativa e logistica dell'attività dall'altro comporta la sottrazione di terreno agricolo per una superficie complessiva di circa 11.500 m² e l'implementazione di un'area a parcheggio pubblico lungo la Via della Freisa. Questi interventi pongono importanti riflessioni circa il loro impatto sulla matrice suolo, quali ad esempio la sua impermeabilizzazione con conseguente perdita di terreno agricolo. Pur riconoscendo che la proposta di utilizzare pavimentazioni semipermeabili inverdite nelle aree di parcheggio rappresenta una misura di mitigazione valida e condivisibile, essa non appare pienamente sufficiente a compensare l'impatto complessivo. Si raccomanda, pertanto, di integrare ulteriori misure di mitigazione nel progetto, come l'ampliamento delle aree verdi, e si concorda con la previsione di pianificare, in accordo con l'Amministrazione comunale, opere di compensazione per bilanciare gli impatti derivanti dalla trasformazione del suolo.

Si richiamano il tema della compensazione di cui al parere dell'Organo Tecnico Regionale e le misure di mitigazione adottate in relazione al recupero delle acque meteoriche di cui agli elaborati progettuali.

Complessivamente, alla luce delle considerazioni su esposte, seppur le modifiche proposte potrebbero avere degli effetti sull'ambiente, questi ultimi sono ritenuti gestibili attraverso adeguate misure di mitigazione e circoscritti a un'area già consolidata e antropizzata; pertanto, non si rileva la presenza di aspetti di incompatibilità né motivazioni a supporto del rinvio della variante parziale alla fase di VAS.

Infine, si rammenta che il provvedimento finale della procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS dovrà essere trasmesso ai soggetti interessati e pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità procedente.

In relazione a:



Rumore e vibrazioni, l'attuale Piano di Classificazione Acustica individua, per l'area oggetto di variante, due classi acustiche diverse (VI e V) che sono dei buffer rispetto alla classe acustica VI prevista per l'area industriale posta lungo la SS 10 – strada per Chieri e il resto del territorio posto in classe acustica III.

Si prende atto di quanto definito dal tecnico competente ma si evidenziano i seguenti aspetti:

- l'ampliamento del sito industriale andrà a consentire la realizzazione di un nuovo fabbricato avvicinando le possibili sorgenti sonore ai recettori esistenti. L'attività svolta, deposito e magazzino, prevede l'utilizzo di mezzi d'opera ed autoveicoli che prevedono l'utilizzo di segnalatori acustici, in caso di manovre in retromarcia, che possono risultare piuttosto intensi e l'aumento del traffico veicolare in particolari momenti della giornata;
- il nuovo fabbricato sarà interessato da due classi acustiche diverse.

Sulla base di queste considerazioni individuano i seguenti aspetti:

- si ritiene indispensabile che venga realizzata una siepe perimetrale formata da alberi ed arbusti lungo tutto il perimetro posto verso i recettori A e B (così individuati nella Valutazione previsionale di impatto acustico).
- Venga effettuata una campagna di misure ad attività in atto, considerando più sorgenti contemporaneamente attive, al fine di confermare i risultati previsionali. In caso di superamento dei limiti dovranno essere individuate opportune misure (barriere acustiche) finalizzate a garantire il rispetto dei limiti di zona.
- In considerazione della ridotta distanza con i recettori già individuati si suggerisce alla proprietà di realizzare comunque le barriere in modo da limitare il possibile disturbo.
- In caso di segnalazioni o esposti le misure condotte dalla scrivente Agenzia presso l'area produttiva verranno effettuate in modo cautelativo considerando la classe acustica più bassa dell'area al fine di ridurre il fenomeno dell'inquinamento acustico e garantire quanto più possibile il benessere dei residenti.

Si richiama l'apposito documento di acustica agli atti della presente variante per il recepimento di quanto sopra

5. Considerazioni conclusive

In considerazione di quanto evidenziato nel presente contributo si ritiene che la documentazione presentata sia utile ad individuare le possibili ricadute ambientali legate all'attuazione delle previsioni pianificatorie.

A fronte delle indicazioni fornite si ritiene che la variante possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione.

In generale si segnala che la fase di cantiere potrebbe determinare lievi interferenze. La scrivente Agenzia ritiene che sia possibile gestire in modo efficace questi aspetti con l'applicazione dei vigenti disposti normativi ambientali riferiti ai cantieri edili.

Si chiede che il parere motivato, espresso dall'autorità competente, definisca le strategie e gli indirizzi che l'amministrazione comunale intende perseguire per garantire la compatibilità ambientale degli interventi proposti in considerazione delle osservazioni e delle indicazioni evidenziate e proposte nella presente relazione insieme a quelle degli altri soggetti con competenza ambientale consultati.

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 elettroattivi 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.

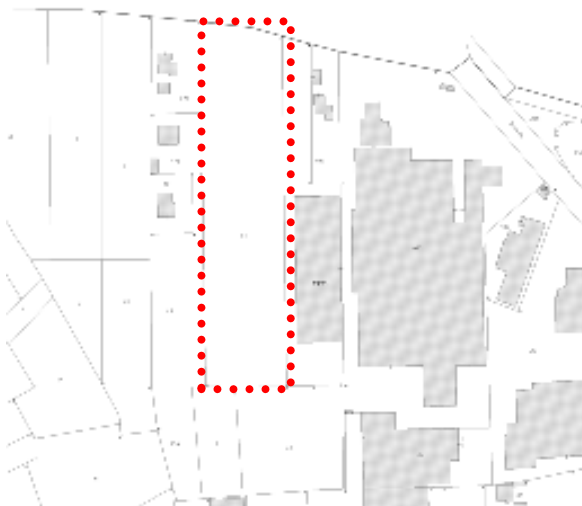
Si specifica che la ditta ha già proceduto in passato e su area limitrofa a quella di progetto ad una Variante Semplificata finalizzata all'ampliamento il cui iter si è concluso nel 2021.

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 nella 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

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).

Stante quanto sopra si richiama inoltre quanto alla DGR del 4 aprile 2023, n. 2-6683 paragrafo "2 che cita:

"Analogamente possono rientrare tra i casi che non hanno effetto ai fini della determinazione della soglia, le previsioni di ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, già riconosciuti con destinazione propria dal Prg, che non possano essere localizzati altrove, al fine di consentire lo sviluppo delle attività esistenti di produzione di beni e servizi ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160; tali interventi devono garantire il potenziamento dell'attrattività del territorio, e/o l'aumento delle soglie occupazionali e/o rientrare nelle politiche di sviluppo locale in attuazione di previsioni finanziate con fondi pubblici comunitari, nazionali o regionali. [...]

L'ampliamento è assentibile in lotti contermini o nelle immediate vicinanze a quello principale e in misura non superiore al 100% della superficie fondiaria esistente attraverso l'approvazione di varianti al Prg ai sensi dell'articolo 17 bis comma 4 della legge regionale 56/1977.

Le fattispecie descritte nel presente paragrafo dovranno trovare sufficiente riscontro e motivazione tra gli elaborati del Prg o delle sue varianti ed essere condivise tra Regione, Provincia o Città metropolitana e Comune/i nell'ambito delle procedure di approvazione della variante stessa."

In relazione alla specifica variante urbanistica in essere, al potenziamento della rete produttiva locale e al potenziamento aziendale si specifica che:

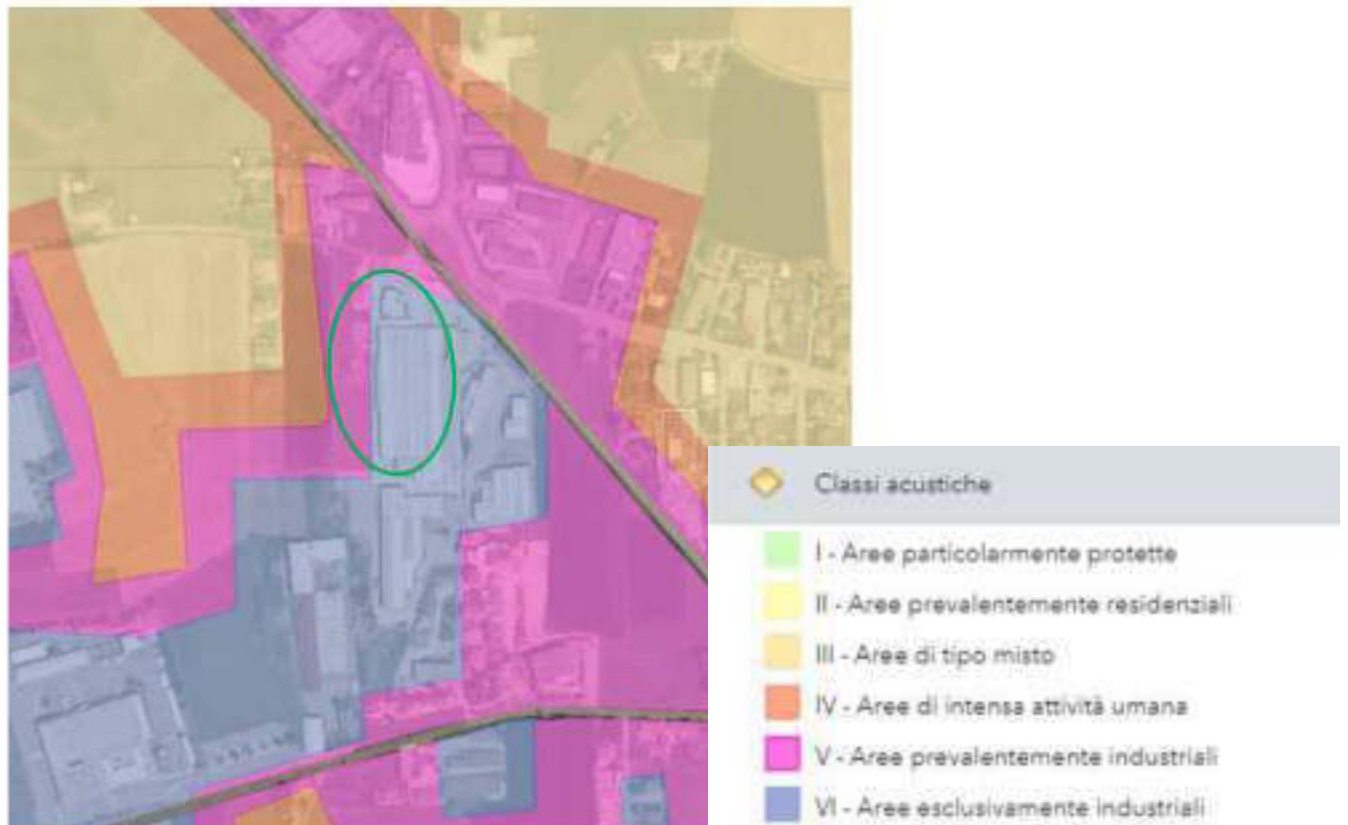
L'intervento garantisce il potenziamento dell'attrattività del territorio per quanto riguarda il profilo produttivo e di know-how; l'ampliamento è finalizzato allo stoccaggio di materiali specifici per la produzione di nuovi prodotti il cui brevetto è stato recentemente rilevato dall'azienda.

Quanto sopra si completa specificando che l'ampliamento della Superficie Territoriale risulta inferiore al 100% della Superficie Territoriale dell'attività in conduzione.

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:

Stima Compensazione



SIMULAZIONI	Valori attuali [T0]		Valori previsti [T1]	
	Biofisico	Economico	Biofisico	Economico
CS - Stoccaggio di carbonio [t]	46,96	4.696,45 €	8,95	894,56 €
CPO - Impollinazione [0-1]	0,14	134,07 €	0,03	25,55 €
HQ - Qualità degli habitat [0-1]	0,29	247,25 €	0,14	115,90 €
NR - Trattenimento dei nutrienti [t]	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
SDR - Trattenimento dei sedimenti [t]	1,36	203,77 €	1,17	175,42 €
WY - Disponibilità idrica [l]	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
CPR - Produzione agricola [€]	20.628,08	20.628,08 €	3.929,20	3.929,20 €
TP - Produzione legnosa [€]	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €

Coefficiente economico	Standard	In uso
CS [€/t]	100.0	100.0
Cpo [€/ha]	226.0	226.0
HQ [€/px]	20.0	20.0
NR [€/kg]	64.0	64.0
SDR [€/t]	150.0	150.0
WY [€/mc]	12.6	12.6
Cpr [€/ha]	1.0	1.0
TP [€/ha]	1.0	1.0

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 quelle individuate dall'art.43ter "Opere di compensazione ecologica" delle NTA del PRGC, si rimanda alla successiva convenzione urbanistica la definizione puntuale delle realizzazioni.

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

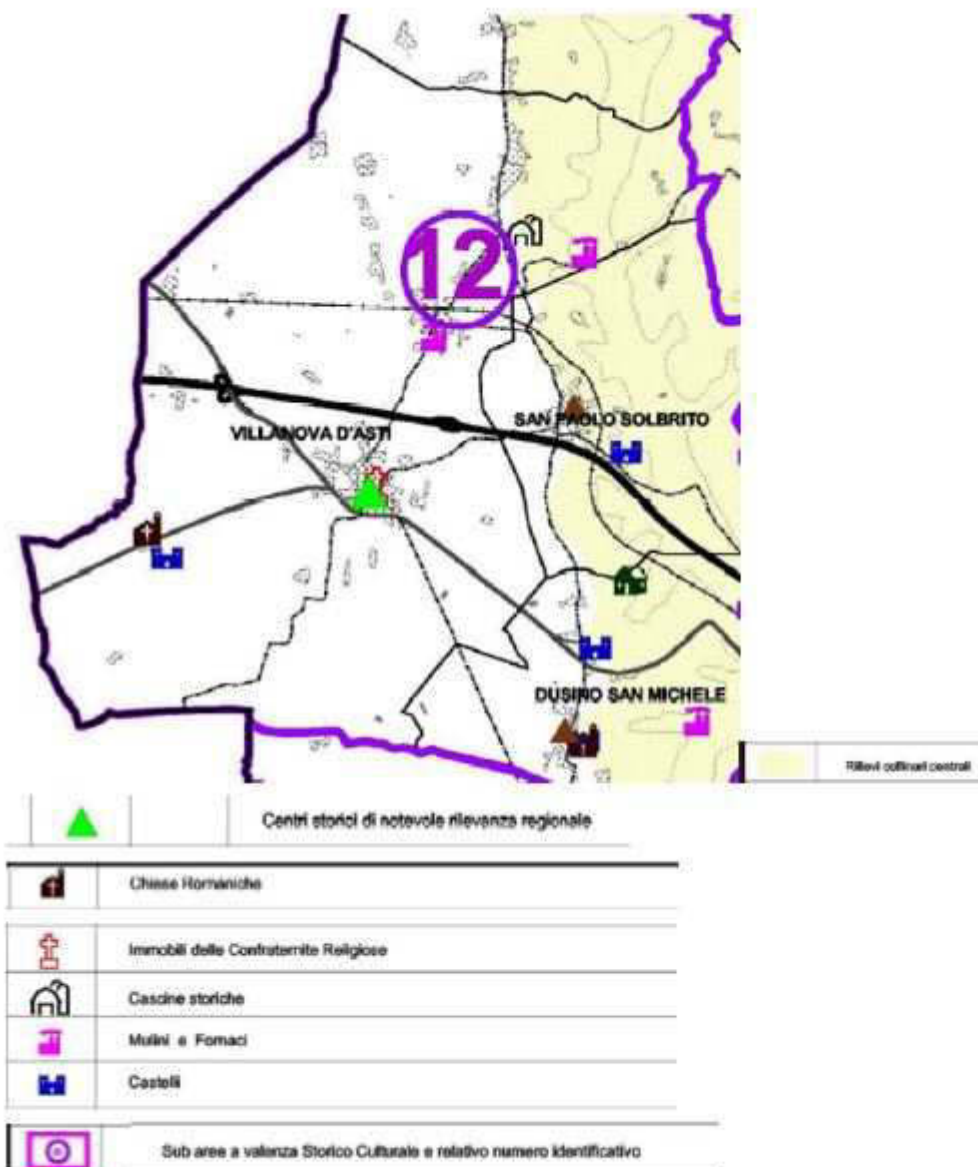
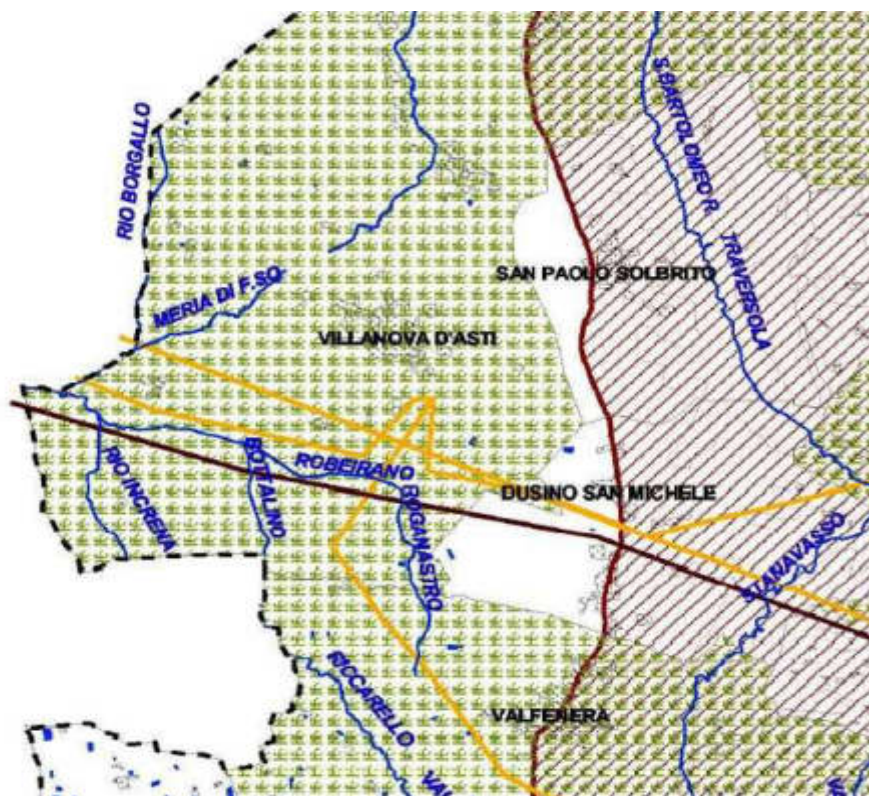
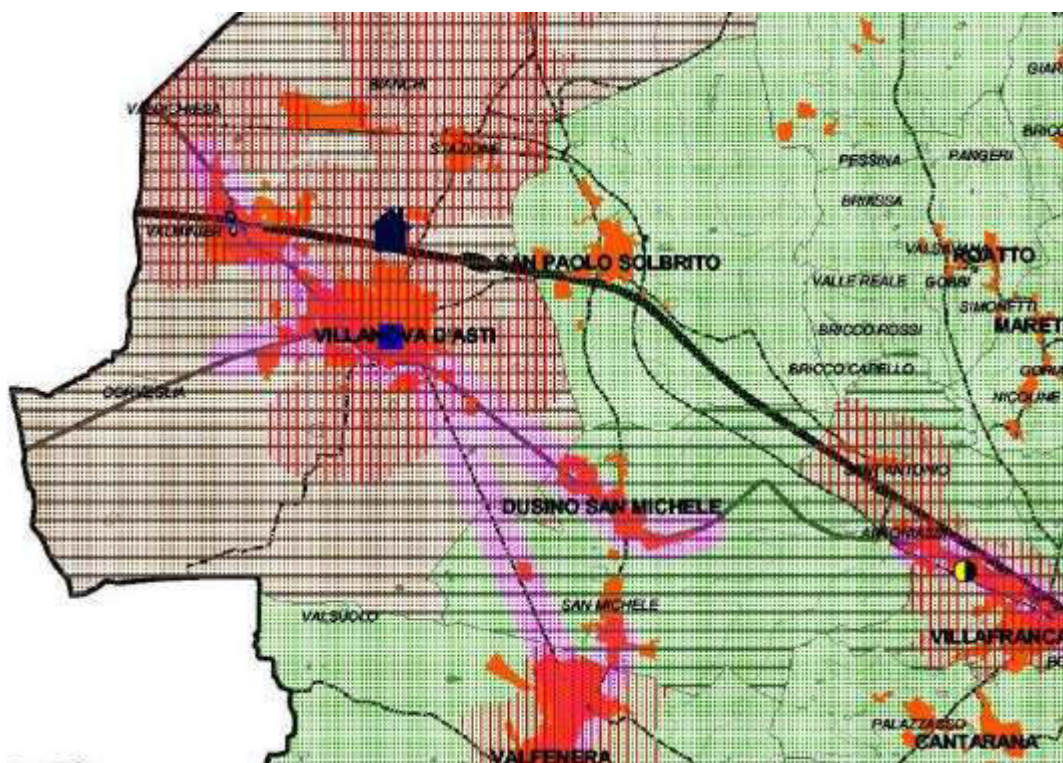


Figura 2.2.3/III – Estratto Tav. 02 del PTCP – Sistema dell'assetto storico culturale e paesaggistico



LA RETINATURA O IL CONTOURNO: la retinatura copre il contorno 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 predette in "dicitura"	
Elementi di comunicazione	Area	DICITURA	NOTE
		Area di applicazione delle disposizioni sulla materia auto	1) La caratterizzazione si applica a tutto il territorio provinciale
		Area di applicazione delle disposizioni sulla materia auto	2) La caratterizzazione è esclusivamente esclusiva rispetto a quella di cui alla nota 1)
		Area di applicazione delle disposizioni sulla materia auto	3) La caratterizzazione è esclusivamente esclusiva rispetto a quella di cui alla nota 2)
		Area soggetta ad interventi di qualità	4)
		Stabilimenti o nuclei di insediamento rilevante	5)
Elementi di comunicazione		Linea aerea T22 KV	6)
		Linea aerea 220 KV	7)
		Area di qualità	8) La caratterizzazione delle aree delimitate si riferisce ad altre caratterizzazioni

Estratto della Tavola 04 del PTPC – Sistema ambientale



LA RETINATURA O IL CONTERNO: la retinatura copre, il contorno 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 precisate in "dicitura"			
		DICITURA	NOTE
Sistema Residenziale		Area urbanizzata e urbanizzabile da PRG	¹⁾ La caratterizzazione delle aree delimitate si somma ad altre caratterizzazioni
		Dossati 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
Sistema Commerciale e Secondaria		Area di programmazione commerciale	⁴⁾ La caratterizzazione delle aree delimitate si somma ad altre caratterizzazioni
		Comuni 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
		Comuni 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
		Comuni intermedi della rete secondaria	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		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, culturale 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
+ 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								
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:

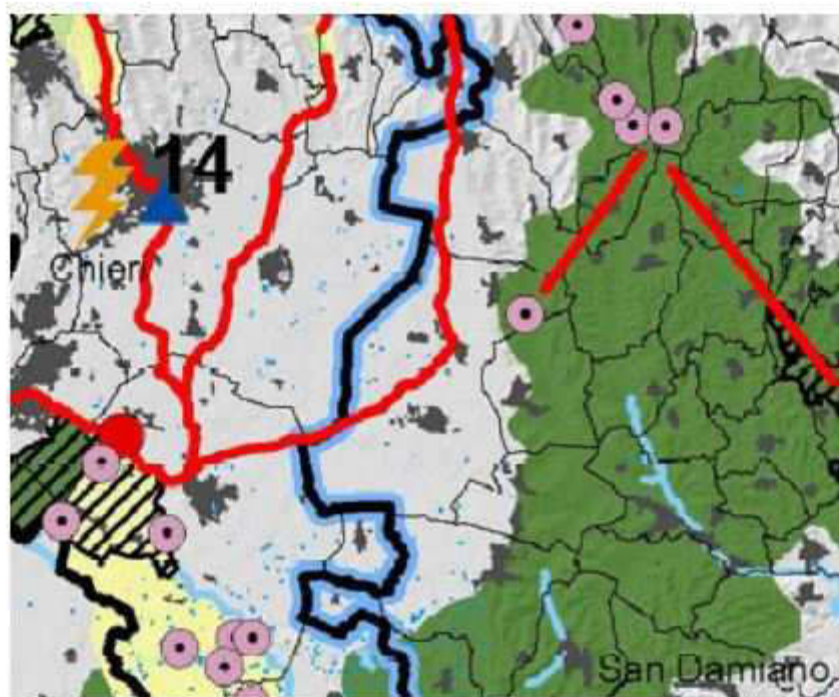
- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore
- Poli capoluogo di provincia
- Altri poli
- 33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)
- Centri storici di maggiore rilievo

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



QUALITA' DELLE ACQUE Punti di rilevazione



QUALIFICAZIONE E CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

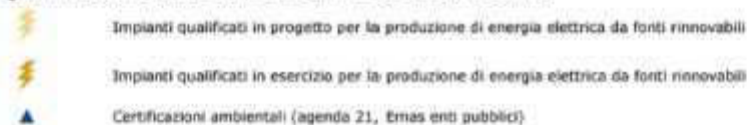


Figura 2.2.1/II - Estratto da PTR Tavole della Conoscenza B – Strategia 2 Sostenibilità ambientale, efficienza energetica

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	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
<i>(non interessato dalla Variante)</i>	
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).	
<u>Indirizzi</u> 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>
<u>Direttive</u> 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>SS11 Asti- Torino, via Trofarello Moncalieri e</i> <i>SS12 Strada reale Torino Alessandria</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>SS11 Asti- Torino, via Trofarello Moncalieri e</i> <i>SS12 Strada reale Torino Alessandria</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: a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. 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; d. 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; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; f. 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

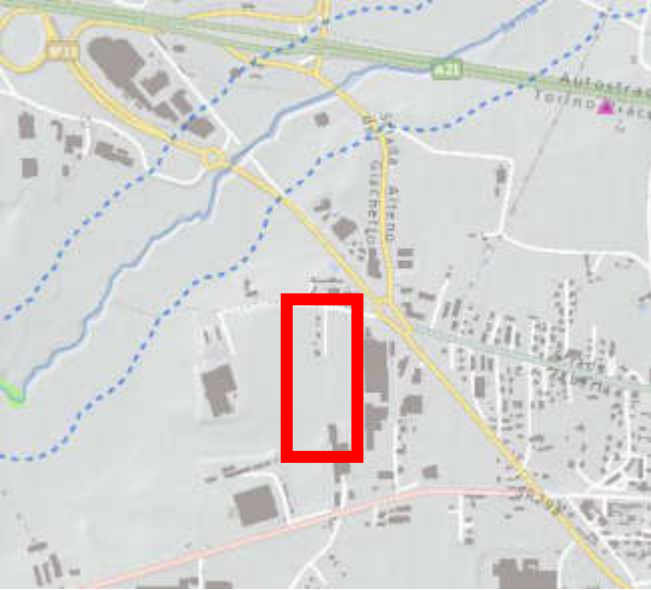
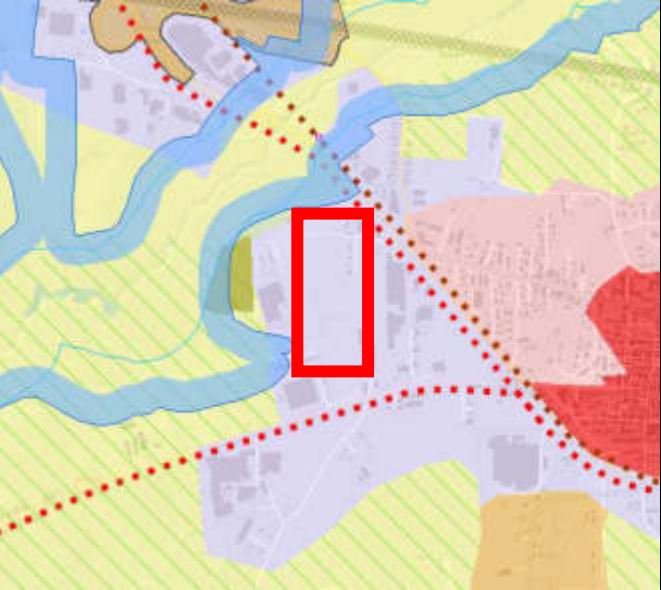
Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- 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	