

Richiedente: BMPEUROPE SRL

RELAZIONE GENERALE

Premessa

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.

Identificazione localizzativa e catastale

L'area in oggetto risulta ubicata nel comune di Villanova d'Asti, circa 9 Km a ovest dal capoluogo lungo la strada SR 10 per Villafranca d'Asti, Strada della Freisa 1, censita al NCT Foglio n.29 mappali n°17 e 374.



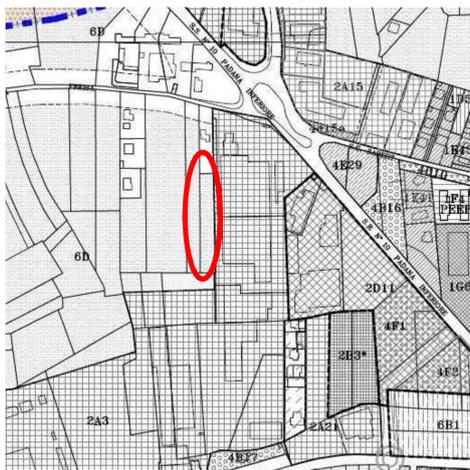
Ortofoto



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, e successiva Variante strutturale n. 1/2010 approvata con DCC 2 in data 10 marzo 2012 per adeguamento PAI, e Variante strutturale n. 2/2010 approvata con DCC n.19 in data 5 maggio 2015.



PRGC vigente

L'area in oggetto, localizzata con un cerchio 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

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica del P.R.G.C. vigente, secondo le procedure stabilite dall'art. 17bis c.4, della vigente Lr n. 56/77, delle aree censite catastalmente al NCT Foglio n.29 mappali n°17 e 374, 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, prevedendo le seguenti modifiche:

- La riclassificazione di un'area da "area di contorno dell'abitato" ai sensi della art.32 delle NTA vigenti ad "area per impianti industriali" ai sensi dell'art. 20 paragrafo 2A delle NTA vigenti, con

la stessa destinazione d'uso dell'area adiacente della quale è un ampliamento., di superficie territoriale complessiva di mq. 6.070.

- La riclassificazione di una porzione di area attualmente a destinazione "area di contorno dell'abitato" ad "area per attrezzature e servizi" normata dall'art 27 e prevista di mq 1.588.

Articoli di NTA di riferimento

L'insediamento esistente è inserito nell'art. 20 paragrafo 2A nel quale sono previsti interventi di ampliamento degli impianti esistenti.

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 1/2 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 quanto riguarda le aree 2A3a aree per impianti industriali, e 4E3c aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti produttivi, rif. art. 27 NTA, di proprietà della ditta BMP s.r.l.:

L'intervento interessa il complesso industriale esistente ubicato a Villanova d'Asti (AT) in Strada della Freisa n°1, sede della BMPEUROPE SRL., la società in previsione di ampliamento ha acquisito i terreni adiacenti alla sede principale ricadenti in area "6D – Aree di contorno dell'abitato" (art.

32 ter delle N.T.A.) nelle tavole del vigente P.R.G.C.

L'intervento si rende necessario al fine di rispondere a sopravvenute esigenze operative della ditta BMP Europe s.r.l, che necessita di potenziare la propria attività mediante la costruzione di una nuova struttura da destinare prioritariamente a magazzino e in minima parte all'assemblaggio del prodotto.

L'area attualmente ricade in area in area "6D – Aree di contorno dell'abitato" (art.32 ter delle N.T.A.) nelle tavole del vigente P.R.G.C.

Le disposizioni dell'art. 38 del Ppr, inerenti alla m.i. 7 richiedenti "*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*", e quelle contenute all'art. 43bis "Indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità ambientale" delle NTA vigenti, è opportuno che siano recepite nella convenzione allegata al permesso di costruire, oltre ai seguenti interventi a carattere mitigativo riguardanti:

- La previsione di scarichi dei servizi igienici rispondenti alle disposizioni normative in materia di contenimento dei consumi idrici, di un'apposita cisterna finalizzata alla raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del nuovo edificio e al loro riutilizzo per l'irrigazione delle aree pertinenziali, nonché di un'eventuale vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia;

- La scelta, in coerenza con le norme regionali e nazionali in materia di risparmio energetico, di installare sulla copertura del fabbricato un sistema di pannelli fotovoltaici che potrà garantire un'adeguata fonte di energia elettrica funzionale all'impianto di riscaldamento e raffrescamento, con pompa di calore o di tipo misto;

- Il progetto di un impianto di illuminazione delle aree esterne dotato di sistemi illuminanti non disperdenti luce verso l'alto, in linea con le vigenti norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico;

- La previsione di un'apposita area per lo stoccaggio momentaneo dei rifiuti, adeguatamente schermata da siepi, su terrapieno o su apposite fioriere;

- La proposta di minimizzare gli impatti sul paesaggio circostante prediligendo il ricorso a linee semplici e regolari e a colorazioni di facciata tenui, che richiamino i colori presenti in natura;

- La scelta di mettere a dimora nelle aree a verde idonee alberature costituite da essenze autoctone di buona capacità fogliare e rapido accrescimento, finalizzate sia all'ombreggiamento delle autovetture negli spazi a parcheggio, sia a costituire un'idonea barriera rispetto alla limitrofa area residenziale esistente.

Misure compensative

In accordo con l'Amministrazione comunale le opere di compensazione ambientale, peraltro già contemplate all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica" delle NTA del PRGC vigente, pur non essendo trattato quale Strumento Urbanistico Esecutivo sono state definite nel realizzarle

direttamente sul sito di intervento, e nello specifico sull'area "4E3c" Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti produttivi (rif. art. 27 NTA).

Le opere compensative consisteranno nella piantumazione di alcune specie autoctone di provenienza locale. Per selezionare le specie autoctone più adeguate è stata consultata la "Guida alle specie spontanee del Piemonte" della Regione Piemonte e sono state promosse le seguenti "essenze", quali, l'Acerò campestre, il Pioppo tremolo ed il Sanguinello.

Realizzando le suddette opere direttamente sul sito si ottempererà a quanto prescritto nella nota di "Contributo dell'Organo tecnico regionale" rif. prot. n. 23492 del 01/03/2021, ovvero, alla sua attuazione contestualmente alla realizzazione dell'intervento oltre alla maggiore mitigazione del nuovo ampliamento. In riferimento a quest'ultima, sarà realizzata una consistente fascia arborea autoctona lungo il versante ovest, caratterizzata anch'essa dalle essenze Sanguinello e Pioppo tremolo, su tutta l'estensione del nuovo fabbricato e sino al confine della particella 16 di altra proprietà.

Il soggetto attuatore è la proprietà e l'intervento compensativo dovrà essere eseguito prima del rilascio dell'agibilità.

Compatibilità con il PTR (Piano Territoriale Regionale)

Il Piano Territoriale della Regione Piemonte è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011. Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.

A tale proposito esso dà degli indirizzi alla pianificazione locale che deve definire delle politiche di trasformazione del territorio volte a:

- a) garantire un uso parsimonioso del territorio che favorisca lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa;
- b) limitare il consumo di suolo, agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica;
- c) ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative.

Sempre al fine di ridurre il consumo di suolo, il PTR stabilisce come direttive per la pianificazione che:

- a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e quello da recuperare;

- b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato dovrà porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;
- c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale;
- d) promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche perequative.

Il PTR ha diviso il territorio regionale in Ambiti d'Integrazione Territoriale (AIT), di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale. Secondo tale suddivisione il Comune di Villanova d'Asti fa parte dell'AIT n.24 – Asti.

La posizione geografica pone l'AIT 24 a cerniera tra l'area astigiana e quella chierese-torinese, il fulcro di tale cerniera è proprio il comune di Villanova d'Asti.

Obiettivo prioritario del nuovo PTR è il contenimento del consumo di suolo (art. 31 delle NTA),

“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).

Secondo i dati del Monitoraggio del consumo del suolo previsti nell'ambito della Variante strutturale al vigente PRGC si rileva per il territorio comunale di Villanova d'Asti ha una superficie urbanizzata di ha 397,09, nell'ambito della medesima viene previsto un incremento potenziale di suolo urbanizzato in misura pari al 6%, (da raggiungere nell'arco di 10 anni), corrispondente ad una superficie pari a 238.256 mq..

La Variante strutturale, nella sua Relazione illustrativa ne prevede un incremento pari a 214.740 mq., inferiore quindi al limite consentito, la presente Variante semplificata prevede un incremento in

misura pari a 6.040 mq., tale superficie sommata a quanto previsto dalla precedente variante risulta compatibile con l'incremento complessivo ammesso.”

Nella realizzazione di nuovi insediamenti per attività produttive o terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali si dovrà privilegiare l'ubicazione in aree non soggette a pericolosità o a rischio idrogeologico; solo in seconda istanza potrà esserne consentita l'ubicazione in aree di moderata pericolosità, così definite dalla normativa del PAI, limitando in tal modo il numero di opere esposte a rischi di natura idraulica ed idrogeologica.

I terreni oggetto di intervento sono censiti al N.C.T. del Comune di Villanova d'Asti (AT) al F.29 mappali nn°17-374. non sono sottoposti al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n°3267.

Analizzando la Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, allegata al vigente P.R.G.C. e della quale si allega un estratto, si evidenzia come i terreni oggetto di intervento ricadano in Classe IIa di pericolosità geomorfologica ai sensi della C.P.G.R. n°7/LAP:

Compatibilità con il PPR (Piano Paesaggistico Regionale)

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 53-11975 del 04/08/09.

Il PPR è lo strumento principale della pianificazione regionale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. Pertanto, l'obiettivo principale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il PPR ha diviso il territorio regionale in 76 Ambiti paesaggistici. Il territorio comunale di Villanova d'Asti è stato inserito, per quanto concerne l'area di pianura, nell'unità di paesaggio n. 66 (“Chierese ed altopiano di Poirino”), mentre l'area collinare è stata inserita nell'unità 68 (“Astigiano”).

In merito alla pianificazione, gli indirizzi e le strategie correlati al territorio di Villanova d'Asti risultano i seguenti:

- Per gli aspetti storico-culturali:

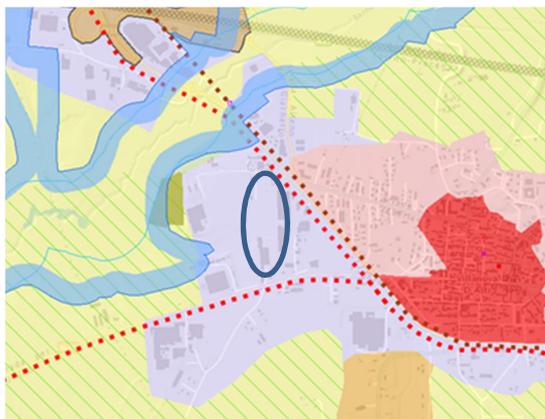
- conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura;
- _ interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale ed industriale manifatturiero;

- _ protezione delle aree che hanno mantenuto assetti colturali omogenei riconoscibili o consolidati (coltura della vite sui pendii solivi della media collina, colture cerealicole nella pianura);
- Per gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale:
- _ azioni di tutela e di valorizzazione delle risorse residue naturalistiche e del corretto assetto colturale;
 - _ miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua;
 - _ costituzione di un sistema di corridoi ecologici, a partire dalla trama idrografica minore;
 - _ gestione attiva e sostenibile dei boschi, con conservazione dei portaseme d'alto fusto, e quindi mantenimento e/o recupero del valore naturalistico e dell'identità dei luoghi;
 - _ negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo è necessario prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee la gestione deve contenere la robinia e tendere ad eliminare gli altri elementi esotici. Allo stesso modo è necessario valorizzare i querceti relitti, le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema.
- Per quanto riguarda gli aspetti insediativi, è necessario:
- _ preservare la continuità degli spazi aperti nella piana agricola;
 - _ arrestare la crescita arteriale, favorire l'ispessimento del tessuto urbano e la gerarchizzazione dei percorsi.

Tra i suddetti ambiti si analizzano quelli interessati dai contenuti della variante urbanistica, che prevede l'ampliamento di circa 6.000 mq dell'area 2A3 - Aree per impianti industriali.

- ***Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico***

Nella Tav. P4 del Ppr 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).



ESTRATTO TAV. P4

Indirizzi comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Le aree interessate dall'ampliamento risultano comprese in classe II di fertilità del suolo.

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

Direttive comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

Trattasi di ampliamento di attività produttiva esistente, previsto in un modesto ambito territoriale limitrofo alle aree a destinazione produttiva, non altrimenti localizzabile.

- **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).

Indirizzi comma 2

Dall'esame della documentazione di progetto e dagli elaborati del PRGC relativi alla Variante strutturale non risultano interferenza con l'ambito in oggetto

Prescrizioni 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.

Dall'esame della documentazione di progetto e dagli elaborati del PRGC relativi alla Variante strutturale non risultano interferenza con l'ambito in oggetto.

• **Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative**

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.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:

- 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).

Indirizzi 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 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.

I bordi urbani

L'area in oggetto risulta compresa nelle morfologie insediative m.i.7.

Trattasi di ampliamento di attività produttiva esistente, non altrimenti localizzabile, previsto in un modesto ambito territoriale limitrofo alle aree a destinazione produttiva già occupate.

Direttive comma 6

I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.

comma 7

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.

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

- **Articolo 38. Aree di dispersione insediativa**

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

- 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).

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita

Direttive comma 3

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.

comma 4

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.

L'area in oggetto è classificabile come morfologia insediativa m.i.7.

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.

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 lettera b

La progettazione edilizia dovrà risultare coerente a quanto previsto dal comma 4 lettera 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;”

- **Art. 42. Rete di connessione paesaggistica**

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.

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 specificino 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;

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.

Sulla base dei contenuti della variante urbanistica e richiamate le suddette considerazioni **non si riscontrano incoerenze e difformità con il PPR.**

Compatibilità con il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

Si procede alla verifica della compatibilità delle previsioni contenute nella variante in oggetto con le prescrizioni del PTCP.

Il Piano Territoriale della Provincia di Asti è stato approvato con DCR n. 384-28589 in data 05.10.2004.

Esso contiene una specifica considerazione delle valenze paesistiche del territorio provinciale e costituisce, pertanto, piano di tutela nel settore del paesaggio a tutti gli effetti di legge.

Il Piano Territoriale della Provincia di Asti è un Piano prevalentemente di indirizzo: lo scopo principale è quello della tutela del territorio e della valorizzazione dei caratteri peculiari dello stesso.

Gli obiettivi prefissati riflettono i campi nei quali la Provincia può espletare effettive azioni di governo del territorio e costituiscono quindi le linee guida per definire le scelte di sviluppo.

In merito alla valorizzazione del territorio, gli obiettivi che il Piano Territoriale Provinciale intende perseguire sono la definizione degli elementi morfologici di valore del territorio Astigiano e

l'individuazione delle risorse per la fruizione dell'ambiente naturale e dei beni architettonici di valore storico culturale, allo scopo di garantire una mirata salvaguardia degli stessi e una cosciente valorizzazione del paesaggio.

Localizzazione Intervento

I terreni considerati risultano ricompresi in Classe IIa ai sensi della CPGR 7/LAP. Il Comune di Villanova d'Asti, dal punto di vista della classificazione sismica, risulta inserito in classe IV.

Geologia

Nell'area in esame si riconoscono i depositi continentali appartenenti all'unità superiore del complesso "A" villafranchiano, costituita da depositi fluviali e lacustri a natura argilloso-limosa bruno-rossastri molto diffusi nel settore centro-meridionale dell'altipiano la cui pedogenesi ha portato alla formazione di suoli di colore rosso (5 YR).

Tali depositi essendo costituiti da argille e limi hanno una bassa permeabilità e sono per lo più sterili dal punto di vista idrogeologico (terreni poco permeabili).

Geomorfologia Ed Idrogeologia

Zona pianeggiante facente parte, dal punto di vista geomorfologico, dell'Altopiano di Poirino.

I terreni sono caratterizzati da una bassa permeabilità con falda acquifera poco persistente e non rilevabile in prossimità del p.c..

In base all'analisi geomorfologica si ricava, nell'area:

-l'assenza di deflussi idrici superficiali incanalati

-gli afflussi meteorici sono smaltiti parte per ruscellamento areale, parte per infiltrazione

-non si prefigurano rischi geologici.

Tali considerazioni sono confermate dagli allegati geologico-tecnici allegati al vigente P.R.G.C..

Non si evidenzia, nell'area oggetto d'intervento, la presenza di dissesti in atto o potenziali neppure connessi con il reticolato idrografico locale.

Non si rilevano pertanto elementi geologici ed idraulici che possano comportare un impedimento al cambio di destinazione d'uso del terreno da **Area Agricola** ad **Area Industriale**.

Da prove penetrometriche eseguite nelle vicinanze per altri interventi, risulta la presenza di una falda superficiale con soggiacenza media pari a -4.0 m da piano campagna attuale.

In ogni caso l'intervento in progetto, non prevedendo la realizzazione di piani interrati, non andrà ad intercettare la falda, e quindi a modificare il regime idrogeologico dell'area.

Verifica standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/1977

A seguito della variante l'area urbanistica "2A 3 Aree per impianti industriali" si prevede l'ampliamento di circa 6.000 mq dell'area

La capacità insediativa teorica del PRGC vigente non subisce variazioni e quindi neanche il fabbisogno complessivo di aree per servizi pubblici connesso.

Di seguito la dotazione di aree per impianti produttivi del PRGC vigente ed in variante da cui risultano 6.070 mq di superficie produttiva in più rispetto all'attuale dotazione.

AREE PRODUTTIVE PER IMPIANTI INDUSTRIALI				
Sigla	Superfici in atto riconfermate	Superfici di nuovo insediamento	TOTALE	RC
2 A3 esistente	121.342	13.273	134.615	0,50
2 A3 variante	121.342	19.343	140.685	0,50
	-----	6.070	6070	

Conclusioni

La modifica urbanistica relativa all'area in oggetto dovrebbe quindi essere, al termine della presente procedura di variante, quella riportata negli allegati grafici allegati.

Si precisa che la modifica proposta non produce variazioni significative ai carichi urbanistici della zona, costituisce un incremento delle dotazioni territoriali produttive e non presenta particolari elementi di criticità dal punto di vista ambientale.

A livello comunale le funzioni urbanistiche e le opere che la variante prevede sono conformi con lo scenario urbanistico già esistente e con il quadro strategico definito dal PRG e suoi allegati.

