



*Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio
Settore Copianificazione urbanistica Area Sud-Est*

*copianificazioneurbanistica.areasudest@regione.piemonte.it
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it*

*Classificazione: 11.60.10 – PRGC_VAR/B80624
(da citare nella risposta)*

*Data e protocollo del documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

Allegati: n. 4

Riferimento protocollo precedente: A16000/28070 del 30/10/2018

***Al Responsabile S.I.A.P.
della Provincia di Asti
c/o Servizio Ambiente
provincia.asti@cert.provincia.asti.it***

***Al Responsabile S.U.A.P.
Unione Terre del Tartufo
terredeltartufo@cert.ruparpiemonte.it***

**OGGETTO: Comune di Moncalvo
Provincia di Asti
Variante Semplificata al P.R.G.C. ex art. 17 bis, comma 4, L.r. 56/77 s.m.i.
denominata “VARIANTE N. 1/2018”
Pratica n. [B80624]
Osservazioni e Contributi**

1 Premessa

Il S.U.A.P. dell'Unione Terre del Tartufo, in avvilimento con il S.I.A.P. della Provincia di Asti , con nota prot. n. 1936 del 26/10/2018, ns. prot. n. 28070/A16000 del 30/10/2018 , ha convocato la Conferenza di Servizi di cui agli artt. da 14 a 14 quinquies della Legge n. 241/1990 e s.m.i., ai sensi dell'art. 8, c.1, del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 17 bis, c.4, della L.r. 56/77 per l'ottenimento degli atti di assenso relativi al progetto di “nuovo insediamento turistico-ricettivo, comprendente albergo, piscina, ristorante, teatro all'aperto e campeggio” sito in Moncalvo, Strada Caminata 38, presentato dalla Ditta ORSOLINA S.r.l. .

Gli elaborati oggetto di istruttoria, elencati di seguito, sono stati scaricati al link : <http://www.terredeltartufo.at.it/Home/Menu?IDDettaglioPagina=104515>.

La rappresentanza della Regione Piemonte alla Conferenza, in qualità di rappresentante unico regionale, è attribuita alla dott.sa Geol. Paola Magosso, Dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est competente per materia e per ambito territoriale, a seguito di delega da parte del Direttore, prot. n. 23652/A16000 del 23/09/2016.

Facendo seguito alla prima seduta della prima Conferenza di Servizi, il Settore scrivente, preposto all'esame della pratica urbanistica, ha analizzato gli elaborati operando le necessarie verifiche e, a seguito dell'istruttoria, ha predisposto il presente contributo unico per il proseguimento dell'iter procedurale in oggetto.

2 Verifica aspetti procedurali

Come emerge dal resoconto, trasmesso dal S.I.A.P. della Provincia di Asti con nota prot. 25351 del 16.11.2018, ns. prot. N. 29579 del 16/11/2018, nella prima seduta della Conferenza dei Servizi,

svoltasi il giorno 12/11/2018, alle ore 10,30, presso la sede della Provincia di Asti, P.zza Alfieri 33, Asti, sono stati illustrati i contenuti della proposta di Variante in oggetto ed è stata verificata la coerenza degli obiettivi della stessa con le definizioni dell'art. 17 bis, c. 4, della L.r. 56/77 e s.m.i., valutando positivamente la correttezza della procedura individuata. Il Comune di Moncalvo dovrà comunque produrre certificazione attestante la conformità della Proposta ai requisiti di cui all'art. 8, c. 1, del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

Con la medesima nota il S.I.A.P. della Provincia di Asti ha convocato la seconda seduta della Conferenza di Servizi per il giorno 12/12/2018, alle ore 14,00 presso la Provincia di Asti, Sala Giunta, Piazza Alfieri n. 33, Asti.

3 Inquadramento territoriale

Dati geografici

La città di Moncalvo è uno fra i principali comuni del Monferrato, nonché di esso prima capitale storica, ed è situata a nord-est di Asti, sul confine con la Provincia di Alessandria, su un colle di altitudine media di 305 metri s.l.m. E' attraversata dalla Strada provinciale 457 di Moncalvo, che collega Asti all'alessandrino e al vercellese. La stazione di Moncalvo sorge lungo la ferrovia Castagnole-Asti-Mortara, il cui traffico è sospeso dal 2011. La popolazione del Comune è di 2967 abitanti (01/01/2017 - Istat), in flessione rispetto alla rilevazione del censimento 2011 (3184 ab).

4 Quadro generale urbanistico comunale

Piano Territoriale Regionale <i>approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011</i>	Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) : 24 "Asti"
Piano Paesaggistico <i>approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017</i>	Ambiti di paesaggio : 69 "Monferrato e piana casalese" Unità di paesaggio : 6907, 6901, 6903 Il PRGC, per quanto disposto dalla D.G.R. 23 marzo 2018, n. 30-6660, deve essere adeguato al Ppr, secondo le modalità previste dall'art. 46 comma 2 delle NdA del Ppr in attuazione dell'art. 145 comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio
PTP	DCR n. 384-28589 del 05 ottobre 2004 "Approvazione del Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Asti. Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo). Articolo 7" (Pubblicazione sul B.U.R. n. 43 del 28/10/2004)
Vigente PRG	Variente generale approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 23 marzo 2018, n. 30-6660
Nuovo regolamento edilizio	Il P.R.G.C. non è ancora adeguato ai parametri del Nuovo Regolamento Edilizio Tipo Regionale, approvato con DGR n. 24 -5052 del 28.11.17 (cfr. D.G.R. 23 marzo 2018, n. 30-6660)
Perimetrazione Centro Abitato	Il Comune non ha approvato la perimetrazione del Centro o Nucleo Abitato ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5 bis) della L.r. 56/77 e s.m.i.
Zonizzazione acustica	Il Comune è dotato di "Piano di classificazione acustica, ai sensi della L.r. 52/2000- D,G,R, 85-3802"

approvato con D.G.C. N. 23 DEL 07/06/2007

Pianificazione commerciale	Il Comune con DCC n. 3 e 4 del 05/03/2014, ha concluso le procedure per l'adozione dei criteri in materia Commerciale e con DCC n38 e 39 del 07/12/2017 ha recepito le disposizioni contenute nella DCR 20/11/2012, n. 191-43016. Pertanto può considerarsi adeguato
Zona sismica	4 - Zona con pericolosità sismica molto bassa
Adeguamento PAI	Il P.R.G.C. è adeguato al PAI (cfr. D.G.R. 23 marzo 2018, n. 30-6660)
Abitati da consolidare e/o trasferire	No
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	No
Parchi, S.I.C. e Z.P.S. , rete ecologica	No
Unesco	Buffer zone 2 in prossimità della componente 6 : Il Monferrato degli Infernot. Il Comune non ha predisposto l'Analisi Paesaggisti prevista dalle Linee guida per l'adeguamento dei Prgc e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO, approvate con D.G.R. n. 26-2131 del 21/09/2015
Usi Civici	Sì . Non interessano l'area di variante
PTA – zone di ricarica acquiferi profondi	No
Parchi – Piani d'Area – Rete ecologica	No

5 Sintesi e contenuti della Proposta di Variante

5.1 Obiettivi e contenuti

Gli obiettivi e i criteri che hanno indirizzato la Proposta di Variante sono sintetizzati in relazione come segue.

La Variante urbanistica si rende necessaria allo scopo di adeguare le previsioni del Piano Regolatore Generale all'attuazione del progetto per un nuovo insediamento turistico ricettivo con un'offerta molto articolata, comprendente teatro all'aperto, albergo, piscina coperta, ristorante, campeggio.

La relazione Tecnica Urbanistica, a pag. 3, verifica che il PRGC vigente, di recentissima approvazione nella sua revisione generale, non prevede aree normative a destinazione turistico-ricettiva (individuate con la sigla VA) idonee e sufficienti ad accogliere l'insediamento proposto.

Il nuovo intervento edilizio si affianca al complesso di Cascina Orsolina, sede di un'azienda agricola ed agriturismo molto attiva, con l'obiettivo di creare un'area turistico-ricettiva ben separata, a livello gestionale, dall'attività agriturismo già insediata, ma integrata ed unitaria dal punto di vista funzionale ed architettonico-compositivo. Il progetto imprenditoriale proposto si inserisce nei circuiti turistici esistenti di livello nazionale ed internazionale, sorretto da accordi istituzionali di natura pubblica e privata.

L'area oggetto d'intervento ad oggi ha destinazione agricola. L'intervento di nuova edificazione è finalizzato al soddisfacimento di esigenze di interesse comune a carattere privato, connesse anche all'attività agricola, tenuto conto delle impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati. I nuovi interventi garantiscono la continuità con il tessuto edilizio esistente e la variante prevede adeguati criteri progettuali e misure mitigative e di compensazione per l'inserimento territoriale, paesaggistico e ambientale degli stessi.

Ciò premesso gli effetti della Proposta di Variante in oggetto prevedono di individuare tre nuove aree normative a destinazione turistico-ricettiva (VA.6, VA.7, VA.8) ed una nuova area a servizi destinata a parcheggio (SP.1):

	AREE	SF	Uf mq/mq	Rc mq/mq	Sul max in progett o	Sup. coperta max in progett o mq	Parcheggi o Pubblico mq	Superfici e Servizi mq	Parcheggi o privato
campeggio	VA.6	19.465		0.06	/	1168	528	528	10 mq ogni 35 mq Sul
albergo, ristorante, piscina	VA.7	10.240	0.27	0.25	2765	2560	1350	1350	10 mq ogni 35 mq Sul
teatro all'aperto	VA.8	3.335	0.14	0.15	467	500	230	230	10 mq ogni 35 mq Sul
parcheggio	SP.1	9.070							

5.2 Elaborati della Proposta di Variante

La proposta è costituita dagli elaborati sotto elencati di riferimento per la redazione del presente contributo:

- RELAZIONE TECNICA URBANISTICA
- NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE DELLE AREE NORMATIVE
- SCHEDA QUANTITATIVA DATI URBANI – settembre 2018
- DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
- Tavola n. 1 - Planimetria sintetica del Piano e previsioni dei Comuni contermini - scala 1:20.000
- Tavola n. 2a - Struttura generale del P.R.G. - scala 1:5.000
- Tavola n. 2.1a - Struttura generale del P.R.G. con le prescrizioni della carta di sintesi - scala 1:5.000
- Tavola n. 3.1/a - Sviluppi del P.R.G.: Moncalvo centro e Stazione - scala 1:2.000

6 Osservazioni e contributi

6.1 Invio documentazione

In relazione alle modalità di trasmissione della documentazione digitale, si richiama quanto previsto dal Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, pubblicato sul BUR REGIONE PIEMONTE 16/10/2014 n. 42 Supp. 2, chiedendo che la prossima convocazione della Conferenza dei Servizi venga completata con :

- l'elenco puntuale della documentazione che costituisce la pratica, che riporti l'impronta digitale dei file (cfr. DPCM del 13.9.2014. GU n. 8 del 12.1.2015) con relativa attestazione di conformità rispetto agli elaborati allegati agli atti deliberativi;
- la documentazione tecnica e amministrativa, in formato PDF/A firmato digitalmente ai sensi di legge dai soggetti preposti. In presenza di difficoltà nell'invio della documentazione digitale a mezzo PEC, si chiede la trasmissione per le vie ordinarie

alla Direzione A1600 (sede di Torino su supporto fisico (per es. CD, DVD ecc.) .

6.2 Conformità con la Pianificazione sovraordinata

6.2.1 Conformità con il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il nuovo Piano Territoriale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011, attuato ai sensi dell'art. 8 bis , c.1, della L.r. 56/77 e s.m.i., costituisce lo strumento di riferimento per il governo del territorio e indica il complesso degli indirizzi e delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione settoriale e generale alle diverse scale. Pertanto occorre effettuare un confronto tra le proposte della Variante e le indicazioni del citato Piano, accertando che le modifiche rispettino gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del nuovo PTR.

La Variante in oggetto non analizza la conformità con il PTR, ad eccezione degli aspetti connessi al consumo di suolo (art. 31 PTR).

Si riportano pertanto di seguito gli aspetti del PTR che hanno attinenza con la Proposta di Variante in oggetto, chiedendo un approfondimento in tal senso.

Il PTR individua il territorio del Comune di Moncalvo nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 24 "Asti". Per una esaustiva descrizione dell'ambito di riferimento si rimanda alla lettura della relativa scheda contenuta nella Relazione del PTR (pag. 109-110). Gli indirizzi prevalenti dell'Ait in questione sono inoltre riportati nella relativa scheda contenuta nelle NdA del PTR, pag. 97.

Per il caso in esame valgono infine le direttive ed agli indirizzi riportati negli articoli 16, 17, 23, 28, 31 delle N.d.A. del PTR, ai quali si rimanda per una completa lettura.

E' richiesto in particolare che gli strumenti urbanistici prevedano l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e le attività produttive connesse ed il contenimento dell'edificato frammentato e disperso, garantendo la coerenza di tutte le azioni trasformative in progetto con quanto previsto dal PPR (art. 16) .

Il PTR sollecita inoltre la valorizzazione del policentrismo regionale, favorendo il radicamento territoriale dei progetti di sviluppo locale (territorializzazione) per il rafforzamento delle identità locali (art. 17).

Riconoscendo nel territorio collinare del Monferrato, nel quale Moncalvo si colloca, un'area geografiche turisticamente rilevanti per la Regione, il PTR raccomanda che gli interventi trasformativi a fini turistici siano comunque subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative coerenti con il valore ambientale ed estetico e con il significato identitario e funzionale dei diversi territori (art. 23).

L'intervento trasformativo proposto dalla Variante in oggetto si colloca infatti comunque in un ambito vocato allo sviluppo dell'agricoltura (art. 26), tutelato anche dal P.R.G. vigente, ove il PTR suggerisce di proporre azioni volte a valorizzare e qualificare le risorse turistiche delle realtà rurali in maniera integrata, favorendo la diversificazione dell'economia, e di creare e qualificare una rete di servizi al turista organizzati secondo un approccio integrato. Tuttavia in tali ambiti è necessario verificare che le nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni connesse e siano subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Per i territori di collina (art.28) il PTR richiede alla pianificazione locale azioni volte a garantire la qualità dei servizi, il miglioramento dell'accessibilità, la valorizzazione e la fruizione delle risorse dell'insieme del patrimonio storico-artistico ed ambientale per favorire la percezione complessiva del contesto territoriale e più in generale del paesaggio, e di definire regole compositive per gli ampliamenti dell'urbanizzato in sintonia con i caratteri degli insediamenti esistenti, nel rispetto della morfologia del territorio, delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale.

Il PTR infine riconosce (art. 31) la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile. I nuovi impegni di suolo possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti.

Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale.

Tra le Direttive l'art. 31 prevede che, in assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8, le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente; per le varianti generali si considera la soglia del 6% su dieci anni di validità del piano.

La Relazione Tecnica Urbanistica, a pag. 8, propone di adottare un calcolo del suolo consumato sulla base della metodologia adottata per la Variante Generale appena approvata e verifica che l'incremento prodotto dalla Variante in oggetto è inferiore ai limiti imposti dal Ppr. Sono inoltre previsti interventi di compensazione per la perdita di naturalità derivata dal consumo di suolo (cfr. par. 6.1.3 punti 2 e 8).

Si chiede che la suddetta verifica sia effettuata anche con riferimento al dato regionale derivato dal Monitoraggio 2015, come riportato nella delibera di approvazione D.G.R. 23 marzo 2018, n. 30-6660, che individua per il comune di Moncalvo un valore di CSU (suolo urbanizzato) pari a 134 ha, di cui il 6% consentito ammonta a 8,04 ha.

6.2.2 Conformità con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 (BUR n. 42 s1 del 19/10/2017), attuato ai sensi dell'art. 8 bis, c.6, della L.r. 56/77 e s.m.i., rappresenta il quadro di riferimento per la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale e le sue previsioni costituiscono misure di coordinamento e riferimento per tutti gli strumenti di pianificazione. Il P.R.G.C. del Comune di Moncalvo, per quanto disposto dalla D.G.R. 23 marzo 2018, n. 30-6660, deve ancora essere adeguato al Ppr, secondo le modalità previste dall'art. 46 comma 2 delle NdA del Ppr, in attuazione dell'art. 145 comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

L'area oggetto di intervento ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 69 – MONFERRATO E PIANA CASALESE, Unità di Paesaggio n. 6901 "Collina e conca di Moncalvo".

Nell'ambito delle Verifica di Assoggettabilità a VAS e nell'ambito della Relazione Tecnica Urbanistica, il proponente ha provveduto, ai sensi del comma 9 dell'art. 46 delle NdA del Ppr, a verificare che i contenuti della variante rispettino le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti in esso contenute.

In merito alla verifica effettuata dal proponente, sintetizzata nella "Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante urbanistica" e nel paragrafo 6.1 della Relazione Tecnica Urbanistica, si rimanda alla comunicazione del Settore Territorio e Paesaggio, prot. 28928/A16000 del 09/11/2018, e successiva integrazione prot. n. 31700/A16000 del 10/12/2018, che si allegano, in quanto parti integranti delle presenti Osservazioni, per i necessari approfondimenti ed adeguamenti.

6.2.3 Adeguamento alle Linee Guida UNESCO

Il Comune di Moncalvo è compreso nei territori, oggetto di riconoscimento da parte dell'UNESCO, dei "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte; Langhe-Roero e Monferrato". Il comune ricade nella "buffer zone" n. 2 in prossimità della componente n. 6 "Il Monferrato degli Infernot".

Ai sensi dell'art. 33, c. 6, delle N.d.A. del PPR, trovano applicazione le "LINEE GUIDA PER L'ADEGUAMENTO DEI PIANI REGOLATORI E DEI REGOLAMENTI EDILIZI ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO" approvate con D.G.R. n. 26-2131 del 21.09.2015.

Il Comune non ha ancora predisposto l'Analisi Paesaggistica prevista dalle citate Linee Guida. Come riportato al paragrafo 6.2 della Relazione Tecnica Urbanistica, la recente Variante Generale ha già apportato integrazioni di tutela coerenti con il riconoscimento del sito UNESCO; tuttavia si sollecita l'Amministrazione Comunale a procedere in tempi brevi in alla redazione complessiva dell'Analisi Paesaggistica.

Il proponente ha effettuato la verifica di coerenza della Proposta di Variante in oggetto con le indicazioni delle Linee Guida, nell'ambito della Relazione Tecnica Urbanistica al paragrafo 6.2 e mediante l'allegata "Scheda comparativa linee guida UNESCO".

In generale emerge un quadro di compatibilità della variante in esame con le disposizioni delle Linee Guida, che trovano in gran parte già una compiuta attuazione delle Norme di Attuazione del

piano vigente oppure vengono integrate nelle schede normative delle nuove aree.

Nel merito si osserva quanto segue :

1. gli ambiti più rilevanti sui quali incide la variante, adottando prescrizioni di tutela e prevedendo interventi mitigativi e compensativi sono :
 - 1.a) MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO DELLE TERRE E SALVAGUARDIA DELLA RISORSA SUOLO
 - 1.b) TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO
 - 1.c) TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE AREE BOSCADE
 - 2.a) TUTELA DEL VIGNETO E DELLE FORME DI COLTIVAZIONE TRADIZIONALI
 - 4.b) CORRETTO INSERIMENTO VISIVO DI EDIFICI, ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE
 - 6.b) CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITI RURALI
 - TRASV.a) MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREE AGRICOLE E NATURALI COMPROMESSE
2. con riferimento all'ob. 1.a), all'ob. 2.a) ed agli obiettivi trasversali, si suggerisce di inserire nella colonna delle proposte di variante la previsione di compensazione della perdita di naturalità dovuta al consumo di suolo agrario, come individuati al Cap. 7 della Relazione Tecnica Urbanistica. Si chiede di specificare meglio l'ubicazione, compresa l'individuazione catastale, e la dimensione dei lotti da avviare a bosco misto, allegando altresì il progetto delle piantumazioni, comprensivo della stima dei costi. La realizzazione di tali interventi deve essere puntualmente richiamata nelle relative schede di area VA quale contenuto obbligatorio della convenzione. Si suggerisce di prevedere altresì una polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione degli interventi compensativi;
3. con riferimento all'ob. 1.b) si suggerisce di prevedere che la captazione, regimazione e convogliamento delle acque superficiali avvenga mediante sistemi di drenaggio sostenibile (per es. bacini di detenzione per lo stoccaggio superficiale temporanee ed il controllo del flusso dell'acqua meteorica) ;
4. con riferimento all'ob. 2.a) si chiede di limitare l'estirpazione del vigneto alle sole aree indispensabili alla cantierizzazione degli interventi e non anche a quelle prospicienti gli interventi stessi;
5. con riferimento all'ob. 4.a) si chiede di dare atto della presenza nell'area oggetto di Variante dei percorsi della Rete dei Percorsi Escursionistici (RPE) della Regione Piemonte di cui alla L.r. 18 febbraio 2010, n. 12, i quali, ai sensi del Regolamento regionale di cui alla D.P.G.R. 16 novembre 2012, n. 9/R, , sono compresi nella rete fruitiva di cui all'Art. 42 "Rete di connessione paesaggistica" del Ppr. Gli interventi previsti dalla Variante non devono interferire con la preesistente percezione visiva dai percorsi suddetti;
6. con riferimento all'ob. 4.b) si chiede il progetto di sistemazione del parcheggio, comprensivo della stima dei costi. Si suggerisce di prevedere altresì una polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione degli interventi;
7. con riferimento all'ob. 6.b) si rileva che le indicazioni generali dell'obiettivo, punto f), richiamano la necessità di garantire la coerenza di tipologie e materiali delle eventuali nuove edificazioni ammesse con le preesistenze e con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'impiego di materiali incongrui. All'opposto la Relazione Paesaggistica richiama la volontà di distaccarsi dall'architettura tradizionale e propone per la maggior parte dei fabbricati l'adozione della tipologia della serra (struttura principale in acciaio con pelle trasparente in vetro e/o policarbonato), come richiamo al contesto agricolo. Inoltre il progetto prevede di installare pannelli fotovoltaici e solari nella copertura dell'edificio dell'albergo, introducendo ulteriori superfici riflettenti. In verità si evidenzia che la tipologia della serra non è affatto diffusa nei territori collinari del Monferrato e rappresenta un rilevante impatto visivo per l'estesa superficie riflettente. Inoltre l'utilizzo di tale tipologia per l'intero sviluppo dei manufatti potrebbe essere controproducente per la termoregolazione degli ambienti interni e per l'irraggiamento solare. Si suggerisce pertanto di limitare l'uso della tipologia a serra oppure di spezzarne la continuità dei

volumi, introducendo una equilibrata proporzione tra parti vetrate e parti opache, con l'inserimento di elementi dell'involucro realizzati con materiali tradizionali, anche finalizzati al controllo del benessere degli spazi interni (cfr. REGIONE PIEMONTE, "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010).

Il proponente ha illustrato gli effetti sul paesaggio degli interventi proposti tramite la realizzazione di fotoinserimenti. Si chiede che gli stessi siano integrati in uno studio di inserimento paesaggistico più ampio, che dia evidenza delle scelte progettuali in relazione agli obiettivi definiti dalle Linee Guida UNESCO ed alle presenti osservazioni. I contenuti dello studio dovranno essere quelli indicati al punto 5.6 delle NtA del piano vigente;

8. con riferimento agli obiettivi trasversali, come concordato nella seduta della prima conferenza dei servizi in data 12/11/2018, si ritiene che il progetto di recupero funzionale ed architettonico a fini privati della C.na Costa non sia intervento idoneo, per tipologia e tempistica di realizzazione, a compensare gli effetti generati dalla Variante. Considerata la presenza, nell'ambito oggetto di Variante, di sentieri appartenenti alla Rete dei Percorsi Escursionistici (RPE) della Regione Piemonte, si suggerisce quale possibile intervento compensativo la realizzazione di opere finalizzate a migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo dei sentieri e la creazione di spazi ricreativi attrezzati a basso impatto ambientale. Altre modalità di mitigazione e compensazione possono essere individuate, in accordo con il Comune di Moncalvo, negli interventi indicati al par. 7, punto 3, del "DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS" ove si tratta degli impatti derivati dal progetto sulla viabilità comunale. Tutti gli interventi di compensazione devono essere rappresentati in un progetto, comprensivo della stima dei costi, e la loro realizzazione deve essere puntualmente richiamata nelle relative schede di area VA quale contenuto obbligatorio della convenzione. Si suggerisce di prevedere altresì una polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione degli interventi compensativi.

6.3 Valutazioni rispetto alle normative di settore

6.3.1 Procedura di VAS

In riferimento alla procedura di VAS, l'Organo Tecnico Regionale ha trasmesso il contributo di cui alla nota prot. n. 31931/A16000 del 11/12/2018, finalizzato all'espressione del provvedimento di verifica di cui all'art. 12, c.4, del D.Lgs. 152/2006 da parte dell'autorità competente comunale, che si allega e alla quale si rimanda, in quanto parte integrante delle presenti Osservazioni, per i necessari approfondimenti ed adeguamenti.

6.3.2 Difesa del suolo

In riferimento alla Variante in esame il Settore Tecnico Regionale Alessandria-Asti ha trasmesso le osservazioni di cui alla nota n. 55222/A18000 del 28/11/2018 (Ns. Prot. 30669 /A16000 del 29/11/2018) che si allega ed alla quale si rimanda, in quanto parte integrante delle presenti Osservazioni, per i necessari approfondimenti ed adeguamenti.

6.3.3 Classificazione acustica

La relazione Tecnica Urbanistica riporta in allegato la "Verifica di congruità con il Piano di zonizzazione acustica (Ing. Renato Sartero) dalla quale si evince che le aree oggetto di variante non subiscono variazioni di classe acustica.

6.4 Valutazioni di carattere urbanistico

6.4.1 Valutazione in merito al dimensionamento della variante

La variante, andando ad incrementare le aree normative definite per attività private di interesse pubblico VA – turistico ricettive, non prevede incremento della capacità insediativa residenziale teorica (art. 20 L.r. 56/77 e s.m.i.).

Il settore scrivente non ha ricevuto dall'Amministrazione gli elaborati del piano vigente, aggiornati a seguito del recepimento delle modifiche "ex officio" introdotte con la D.G.R. 23 marzo 2018, n. 30-6660 "L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di MONCALVO (AT). Approvazione della Variante generale al PRGC".

Al fine di effettuare una completa verifica dell'aggiornamento dei dati si chiede di integrare la documentazione della presente variante con :

- la "Scheda quantitativa dei dati urbani" del piano vigente, aggiornata in conseguenza del recepimento delle modifiche "ex officio";
- la "Tabella relativa al calcolo della capacità insediativa teorica" del piano vigente, aggiornata in conseguenza del recepimento delle modifiche "ex officio";

6.4.2 Valutazioni in merito alle impostazioni e all'impianto strutturale

Con le ulteriori modifiche ed integrazioni indicate nel presente contributo, si condivide il giudizio generale sulla compatibilità dell'impianto generale della variante con gli indirizzi e gli obiettivi perseguiti dagli strumenti sovraordinanti regionali e dalle Linee Guida Unisco. Tale giudizio deriva dagli elementi riscontrati al paragrafo 6.1.1. e 6.1.2. della Relazione Tecnica Urbanistica, ove gli impatti generati dalla proposta (consumo di suolo agrario e ad uso vitivinicolo, interferenza con contesti di valore scenico ed estetico e con i profili paesaggistici e crinali collinari), attenuati dalle disposizioni di tutela e dalle misure mitigative e compensative (mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio rurale, alto livello qualitativo degli interventi edilizi), vengono compensati dai punti di forza del progetto (sviluppo ed integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi che valorizzano le risorse locali e la specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari e che assicurano la manutenzione del territorio, sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso). Si chiede eventualmente di argomentare con maggior dettaglio le finalità sociali e culturali che sorreggono l'iniziativa ed eventuali accordi istituzionali già in corso per la promozione delle attività stesse.

6.4.3 Valutazione sulla variazioni Aree a servizi

La variante individua una nuova area destinata a parcheggio pubblico SP1, a servizio delle aree normative per attività private di interesse pubblico VA – turistico ricettive di nuova previsione, per una superficie di mq 9070, eccedente la quantità richiesta pari al 50% della nuova Sul prevista dalla variante in oggetto, come disposto all'art. 6.3 delle NdA del piano vigente. (Sul max = 4398 mq, 50% Sul = 2199 mq).

Non vengono individuate aree a servizi per altri usi. Tuttavia, come indicato nella citata D.G.R. 23 marzo 2018, n. 30-6660, il piano vigente presenta un' eccedenza di aree per servizi (mq 215.599 > mq 208.875 previsti dall'art. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.). Le aree diverse dal parcheggio, pari sempre al 50% della nuova Sul prevista dalla variante in oggetto, potranno pertanto essere reperite in ambiti diversi dal contesto della variante, facendo ricorso alla monetizzazione (art. 5.7 NdA piano vigente).

Al fine di effettuare una completa verifica dell'aggiornamento dei dati si chiede di integrare la documentazione della presente variante con :

- una tabella di raffronto contenente il "Dettaglio delle aree a servizi ex art. 21" del piano vigente aggiornata, in conseguenza del recepimento delle modifiche "ex officio".

6.4.4 Valutazioni di dettaglio

Occorre inserire nella Relazione Tecnica Urbanistica un cartogramma riportante lo stato di fatto dell'area, con l' indicazione degli edifici esistenti, degli edifici già licenziati ed in corso di costruzione e di quelli da realizzare a seguito dell'approvazione della proposta di SUAP; per l'area del campeggio verificare nel contempo il numero di tende esistenti e quelle previste in progetto, aggiornando eventualmente il dato all'interno delle relazioni.

Con riferimento alle Norme di Attuazione si chiede di :

- aggiornare i dati quantitativi relativi alle aree SP in progetto e totali riportati nella tabella di pag 32 delle NdA;

- in merito alla modifica dell'art. 6.6 delle Nda, che richiama l'art. 6.2.4, si chiede di precisare che le prescrizioni valgono anche qualora l'intervento sia assoggettato a titolo edilizio convenzionato.

Con riferimento alle Schede di Area si chiede di :

- inserire il richiamo alla monetizzazione (art. 5.7 Nda piano vigente) per il reperimento delle aree per servizi diverse dal parcheggio;
- inserire le prescrizioni proposte nella Relazione Tecnica Urbanistica per l'art. 19 del Ppr ;
- specificare nel dettaglio gli interventi di compensazione connessi con la realizzazione degli interventi, da inserire in convenzione (si veda anche quanto riportato al par. 6.1.3.).

Infine si chiede che la documentazione della Proposta di SUAP venga integrata con la bozza di convenzione prevista all'interno delle Schede di Area e disciplinata all'art. 5.3 delle Nda.

6.5 Conclusioni

In riferimento a quanto sopra espresso:

- considerando che la procedura in oggetto si configura come strumento per l'attuazione di interventi di normative settoriali volte alla semplificazione ed accelerazione amministrativa con contestuale Variante Semplificata al P.R.G.C. riferita all'ambito oggetto dell'intervento e previsto dall'art. 17 bis, c.4, della L.r. 56/77 ;
- preso atto che tali varianti devono essere conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionale e provinciale nonché ai piani settoriali, e che gli aspetti urbanistici e ambientali afferenti alla variante sono valutati nel procedimento di approvazione:

Questo Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est, in merito alla Proposta di Variante Semplificata al P.R.G.C. del Comune di Moncalvo "Variante 1/2018 ex art. 17bis, c.4, della L.R. 56/1977 e s.m.i.", finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento turistico ricettivo comprendente teatro all'aperto, albergo, piscina coperta, ristorante, campeggio, presentata dalla Ditta ORSOLINA S.r.l., esprime le proprie valutazioni positive relativamente al prosieguo dell'iter di variante, condizionate al recepimento e al soddisfacimento delle osservazioni sopra evidenziate, in accordo con i pareri dei soggetti competenti nelle specifiche materie, riservandosi di esprimersi definitivamente sulla Variante al P.R.G.C. e sulle eventuali osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione.

Il Funzionari Istruttore
Arch. Marina Ferrari



Il Dirigente del Settore
Copianificazione Urbanistica
Area Sud -Est
dott. Geol. Paola MAGOSSO

il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005

Allegati:

- *Parere del Settore Tecnico Regionale - Alessandria Asti Prot. n. 55222/A18000 del 28/11/2018 (Ns. Prot. 30669 /A16000 del 29/11/2018)*
- *Parere del Settore Territorio e paesaggio Prot. n. 28928/A16000 del 09/11/2018*
- *Integrazione Parere del Settore Territorio e paesaggio Prot. n. 31700/A16000 del 10/12/2018*
- *Parere del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate Prot. n. 31931/A16000 del 11/12/2018*