



## **PROVINCIA DI ASTI**

*AREA PIANIFICAZIONE*

*TERRITORIALE*

**Servizio Pianificazione Territoriale**

**SIAP, C/O SERVIZIO AMBIENTE DELLA  
PROVINCIA DI ASTI**

Piazza Alfieri 33 – 14100 Asti

**COMUNITA' DELLE COLLINE  
TRA LANGHE E NONFERRATO  
Sportello Unico per le Attività Produttive**

Via Roma n. 13 – 14055 Costigliole d'Asti

**OGGETTO :** Conferenza dei Servizi ex art.8 DPR 169/2010 “Raccordi procedurali con strumenti urbanistici ” – “Variante semplificata ai sensi dell’art. 17bis della L.R. 56/77 e s.m.i.” contestuale all’istanza SUAP ai sensi dell’art. 8 comma 1 D.P.R. 160/2010

REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO IMPIANTO PRODUTTIVO – SOC. CAREDIO GROUP s.r.l.

**CONTRIBUTO NELL’AMBITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI, IN MERITO ALLA  
VARIANTE URBANISTICA**

**OBIETTIVI E OGGETTI DELLA VARIANTE :**

L’obiettivo della presente variante semplificata nasce dalla necessità di soddisfare le sopravvenute esigenze produttive ed il crescente carico di lavoro della Società Caredio Group s.r.l., che hanno stimolato la ditta istante allo sviluppo del progetto di ampliamento delle superfici produttive. Le modifiche introdotte al Piano Regolatore Generale dalla presente variante consistono pertanto nella previsione di una nuova area produttiva di riordino, completamento e nuovo impianto denominata D3.3 di superficie territoriale pari a 20.444,16 mq (di cui 15.658,15 mq destinati a superficie fondiaria, 691,63 mq destinati a viabilità, 4.094,38 mq destinati a standard urbanistico).

**GLI ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL’ART. 17 bis DELLA  
L.R. N.56/77 e s.m.i.**

- Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 27/12/2018
- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schede di sintesi normativa
- Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. – Documento Tecnico
- Verifica di compatibilità con la classificazione acustica
- Tavola P.1 – Sviluppo del territorio comunale
- Tavola P.2 – Sviluppo del concentrico
- Tavola P.6 – Analisi Paesaggistica - Uso del Suolo
- Tavola P.7 – Analisi Paesaggistica – Stato Insediativo
- Tavola P.8– Analisi Paesaggistica – Visibilità, valori ed interferenze

### **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 gli aspetti di seguito specificati:

- si prende atto delle indicazioni introdotte all'interno della specifica scheda di zona D3.3 oggetto di recepimento degli indirizzi previsti dal PTP. Il rispetto di tali indicazioni dovrà essere verificato in sede progettuale, provvedendo a darne esplicitamente atto e riscontro.
- Le nuove previsioni insediative devono essere opportunamente verificate sotto il profilo della sostenibilità in riferimento all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere. In particolare, occorre verificare le ricadute sui ricettori finali (già realizzati con il progetto di urbanizzazione denominato "Nuova viabilità D.O.C.U.P., Asti - Mare.").
- Con riferimento al Sistema dell'Assetto Storico Culturale e Paesaggistico, il PTP, per gli interventi di nuova edificazione persegue gli obiettivi di valorizzazione dell'identità paesaggistica del territorio, la salvaguardia degli scorci e coni visuali, la riqualificazione della percezione del paesaggio rispetto alle principali vie di comunicazione (di fondovalle e di crinale) e agli elementi puntuali di valore (architettonico, artistico e paesaggistico-storico). Le disposizioni previste dalla variante devono risultare idonee a garantire il mantenimento e la valorizzazione del sistema delle quinte di rilievi collinari. I parametri da rispettare nella trasformazione urbanistica ed edilizia (quali indici fondiari, altezze massime, larghezza massima della manica, ecc.) devono assicurare la compatibilità delle costruzioni con la morfologia del terreno. In particolare, il mantenimento dell'altezza prevista per il fabbricato in progetto (16,15 m) deve risultare idonea rispetto all'edificato esistente presente nell'intorno e supportato da comprovate esigenze logistiche e produttive che devono essere adeguatamente motivate e opportunamente documentate. Gli sbancamenti non devono risultare eccessivi, ma compatibili con la morfologia del terreno.
- Con riferimento al Sistema Infrastrutturale, occorre verificare le ripercussioni dell'intervento in oggetto sul sistema della viabilità, in relazione all'incremento di traffico sulle infrastrutture (S.P. ex S.S. 456 del Turchino, definita dal PTP quale viabilità di II° livello) e sulle intersezioni stradali esistenti. L'accesso al comparto dovrà essere valutato ed analizzato in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta. Tali verifiche ed i relativi accorgimenti necessari dovranno essere dettagliate all'interno di specifici elaborati ed essere sottoposte al Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente verificati ed autorizzati.
- L'intervento dovrà prevedere l'adozione di sistemi per il risparmio idrico anche attraverso il riciclo ed il riutilizzo delle acque usate e con sistemi di raccolta delle acque meteoriche (così come previsto dalla medesima scheda di zona). Lo scostamento da tale indirizzo dovrà essere adeguatamente motivato e giustificato sotto il profilo del risparmio idrico.
- Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili. Il progetto tiene conto di tale indicazione del PTP; si ritiene comunque opportuno provvedere all'integrazione specifica delle note della scheda di zona, coerentemente all'art.35 delle NdA del PTP.

- Con riferimento a quanto disposto dalla Scheda di zona tra le Note per Prescrizioni speciali e urbanistiche, si rileva quanto segue:
  - per completezza e ad integrazione dei contenuti della Tavola A.06 “Planimetria essenze arboree” si ritiene opportuno predisporre opportuna relazione (trattata anche sinteticamente) che risponda in maniera puntuale alla: specificazione delle modalità di utilizzo e di individuazione di vegetazione autoctona, modalità di realizzazione di quinte verdi riferite alle visuali principali, interventi sulla vegetazione esistente resosi necessari al fine della realizzazione dell'intervento.
  - Con riferimento a quanto disposto per le aree boscate, in aggiunta a quanto previsto, si ritiene utile richiamare le disposizioni di cui all'art. 16 delle NdA del PPR, garantendo in ogni caso il rispetto della pianificazione regionale.
- L'individuazione urbanistica dell'area D3.3 determina la formazione, tra la medesima area D3.3 e l'area produttiva D2, di un'area agricola isolata non coerente sotto il profilo urbanistico e di difficile utilizzo all'uso agricolo. Si richiede di provvedere alla verifica di tale criticità.
- Si è riscontrato un non allineamento tra i dati riportati all'interno della Relazione Illustrativa (nella sezione dedicata al calcolo degli standard) con quelli contenuti nelle schede di zona (oggetto di approvazione di recente variante parziale al PRGC, agli atti dell'Ente scrivente) e riferiti alle aree D3 D3.1 e D3.2 ; in particolare non risultano corrispondenti i dati relativi alle Superfici Territoriali (dato di riferimento per il calcolo degli standard). Si richiede di verificare tale aspetto, motivando la presenza di dati differenti e provvedendo alle opportune correzioni.

La progettazione degli interventi in oggetto dovrà garantire l'integrale rispetto delle prescrizioni e indicazioni espresse e riferite alla Pianificazione di livello provinciale

#### **VERIFICA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO**

Relativamente a tale aspetto si evidenzia che il Comune ha in corso l'Analisi Paesaggistica e ha attivato ad oggi solo il primo tavolo di lavoro preliminare. Alla documentazione di variante semplificata, in relazione agli aspetti d'interesse, risultano allegate la Tavole P.6 (Uso del Suolo) , P.7 (Stato Insediativo) e P.8 (Visibilità, Valori ed Interferenze). Quale criticità puntuale, all'interno della Relazione, viene richiamato un unico elemento di detrazione visiva, già segnalato dal PPR come “barriera visiva in primo piano rispetto a beni o panorami lungo SP3” (non ritrovata rappresentata in tavola) ; non risultano evidenziate ulteriori criticità, verosimilmente in relazione al fatto che l'analisi non è stata completata. Si ritiene che la Tavola P7, in relazione ai contenuti delle LLGG – Sezione III (Obiettivi) – non contenga tutti gli elementi da considerare ai fini dell'Analisi Paesaggistica (sia desunti dal PPR che individuati attraverso l'analisi sul territorio), anche limitatamente all'ambito oggetto di intervento con estensione ad un intorno significativo ai fini della valutazione.

Non risulta agli atti la Tavola di raffronto, che sovrappone le risultanze dell'Analisi Paesaggistica alle previsioni del PRG vigente, evidenziando gli “ambiti da sottoporre a rielaborazione in sede di variante” di adeguamento alle LL.GG. Unesco.

In relazione a quanto sopra, non è possibile, allo stato attuale, esprimersi compiutamente in relazione a tutti gli aspetti.

In ogni caso occorre risultati garantito il rispetto delle indicazioni generali e delle indicazioni per le prescrizioni di cui, in particolare agli obiettivi 4.a “Conservazione e valorizzazione dei Belvedere e dalle visuali da punti e strade panoramiche, assi prospettici e fulcri visivi, anche con riferimento al mantenimento dei rapporti visivi tra core zone e buffer zone” e 4.b “corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture”.

#### **CONCLUSIONI**

Così come indicato dalla Circolare P.G.R. 21/02/2019 n. 2/AMB “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”, si ricorda che nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto non può eccedere le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici;
- deve essere verificato l'integrale rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;
- è necessario garantire le opere di urbanizzazione che l'intervento richiede;
- è necessario garantire la sostenibilità della variante semplificata tramite l'ottemperanza di quanto previsto nell'analisi ambientale (VIA/VAS);
- il progetto deve essere tale da potersi realizzare tramite titolo edilizio diretto.

Vista la documentazione presentata e valutati gli oggetti si esprime una valutazione nel complesso favorevole a condizione che sia rispettato quanto prescritto all'interno del presente.

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).

**IL COORDINATORE DEL  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Arch. Nada Ravizza)**  
Firmato digitalmente

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE T.LE  
(Arch. Roberto Imparato)**  
Firmato digitalmente