



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/B90532

(da citare nella risposta)

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

Allegati: n. 2

Riferimento protocollo precedente: 15539/A16000 del 13/06/2019

**Al Responsabile S.I.A.P.
c/o Servizio Ambiente Provincia di Asti**

provincia.asti@cert.provincia.asti.it

**Al Responsabile Sportello Unico della
Comunità Collinare “Tra Langa e Monferrato”**

protocollo@pec.langamonferrato.gov.it

**e p.c. REGIONE PIEMONTE
Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate
Settore Territorio e Paesaggio
Settore Tecnico regionale Alessandria-Asti**

OGGETTO: Comune di Montegrosso d’Asti

Provincia di Asti

Variante Semplificata al P.R.G.C. ex art. 17 bis, comma 4, L.r. 56/77 s.m.i.

pratica S.I.A.P. TRA-1472019-CARE

Pratica n. [B90532]

***Integrazione alle Osservazioni e Contributivi cui alla nota ns. prot n.
11667/A16000 del 02/05/2019***

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. 7387/2019, ns. prot. n. 8328 del 28/03/2019, ha convocato la Conferenza di Servizi di cui agli artt. 14 e seguenti 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 ampliamento di impianto produttivo sito in Montegrosso d’Asti, presentato dalla ditta CAREDIO GROUP S.r.l. .

Gli elaborati oggetto di istruttoria sono stati scaricati al link : http://158.102.224.7/supporto_provati/index.php/ambiente-conferenza-servizi/societa-careddio-group-s-r-l.

La rappresentanza della Regione Piemonte alla Conferenza, in qualità di rappresentante unico regionale, è attribuita alla dott.ssa 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.

Con nota prot. n. 8977 del 17/04/2019 (ns. prot. n. 10716/A16000 del 19/04/2019) il S.I.A.P. della Provincia di Asti ha convocato la **prima seduta della prima Conferenza di Servizi per il giorno 04.03.2019**.

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 contributo unico per il proseguimento dell'iter procedurale in oggetto di cui alla nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019.

Con nota prot. n. 8977 del 17/04/2019 (ns. prot. n. 10862/A16000 del 23/04/2019) il S.I.A.P. della Provincia di Asti ha trasmesso il resoconto della seduta del 04.03.2019 ed ha convocato la **seconda seduta della prima Conferenza di Servizi per il giorno 03/05/2019**.

A seguito degli esiti della seduta, come risulta da resoconto trasmesso con nota prot. n. 12308 del 07/06/2019 (ns. prot. 15146/A16000 del 10/06/2019) il S.I.A.P. della Provincia di Asti ha chiesto al proponente di fornire riscontro, entro i termine di trenta giorni dalla comunicazione, alle richieste di integrazione documentale dettagliate nei contributi istruttori depositati dagli enti in Conferenza.

Con nota prot. n. 14929 del 12/07/2019 (ns. prot. n. 18689 del 17/07/2019) il S.I.A.P. della Provincia di Asti ha comunicato l'invio della documentazione integrativa ed ha indetto la seduta conclusiva della prima fase della Conferenza per il giorno 24/07/2019 .

La documentazione integrativa è stata recapitata a mano al settore scrivente, su supporto fisico CD allegato alla nota PEC ns. prot. n. 18689 del 17/07/2019, ed è composta dei seguenti elaborati :

REVISIONE 01 – ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI ENTI – CONFERENZA DEI SERVIZI

- Relazione illustrativa e tecnica di accompagnamento alle richieste di integrazioni della Conferenza dei Servizi;

DOCUMENTI AGGIORNATI IN SEGUITO AL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

- D01 Relazione illustrativa e tecnica delle opere di urbanizzazione;
- D02 Relazione tecnico-illustrativa ed igienico-sanitaria;
- D03 Relazione tecnica ed idraulica di dimensionamento scarichi fognari acque bianche e nere;
- D04 Relazione ambientale sul piano scavi e discariche;
- D05 Computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione;
- D06 Relazione geologica e geotecnica;
- D07 Relazione tecnica agronomica-forestale;
- D08 Relazione descrittiva paesaggistica, allegata alla domanda di parere per interventi inseriti in “Zona Unesco” – Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato”;
- D09 Bozza convenzione – Permesso di Costruire Convenzionato;
- D10 Relazione recepimento/trattazione integrazioni – Pratica VVF;
- Elaborato tecnico della copertura.

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO AGGIORNATI IN SEGUITO AL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

- A01 Inquadramento urbanistico e catastale;
- A02 Estratto di P.R.G.C. vigente e oggetto di istanza;

- A03 Conteggi planimetrici;
- A04 Planimetria generale di rilievo;
- A05 Planimetria generale di progetto;
- A06 Planimetria interventi di mitigazione;
- A07 Planimetria generale di raffronto;
- A08 Sezioni trasversali area di progetto interna al lotto;
- A09 Progetto opere di urbanizzazione primaria, planimetria generale sottoservizi;
- A10 Progetto opere di urbanizzazione primaria, viabilità in progetto da dismettere, profili longitudinali reti acque meteoriche e acque nere;
- A11 Progetto opere di urbanizzazione primaria, particolari costruttivi sottoservizi;
- A12 Progetto opere di urbanizzazione primaria, impianto di trattamento acque prima pioggia;
- A13 Progetto opere urbanizzazione primaria, planimetria di tracciamento della viabilità, profilo longitudinale;
- A14 Progetto opere di urbanizzazione primaria, sezioni trasversali con individuazione scavi e riporti;
- A 15 Progetto opere di urbanizzazione primaria, sezioni stradali tipo;
- A16 Pianta nuovo fabbricato;
- A17 Pianta copertura nuovo fabbricato;
- A18 Sezioni nuovo fabbricato;
- A19 Prospetti nuovo fabbricato;
- A20 Pianta blocco uffici e servizi;
- A21 Sezioni blocco uffici e servizi;
- A22 Foto aerea con individuazione riprese fotografiche di rilievo, documentazione fotografica;
- A23 Estratto di carte di sensibilità visiva, fotoinserimenti, rendering di progetto;
- A23 bis Soluzione alternativa facciata sud.

DOCUMENTI ED ELABORATI GRAFICI DELLA VARIANTE URBANISTICA AGGIORNATI IN SEGUITO AL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

- 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 e interferenze.

Nella terza seduta del 24/07/2019, come risulta dal “*Resoconto della seduta della conferenza di servizi del 24/07/2019*” inviato con nota del S.I.A.P. prot. n. 16867/2019 del 08/08/2019 (ns. prot. n. A16000-2019 /21027 del 09/08/2019), la Conferenza ha preso atto del parere negativo espresso dai Vigili del Fuoco di Asti. A fronte di tale diniego il Settore scrivente non ha ritenuto di depositare il proprio contributo, in attesa di verificare se la revisione del progetto, necessaria ad una espressione favorevole da parte dei VVFF, potesse comportare modifiche agli elaborati di carattere urbanistico, in particolare sotto il profilo geologico.

Vista la nota: “*Trasmissione del resoconto della Terza seduta della CdS e richiesta atti istruttori ai fini della pubblicazione*”, stesso prot. n. 16867/2019 del 08/08/2019 (ns. prot. n. A16000-2019 /21027 del 09/08/2019), con la quale il Responsabile dello Sportello Unico richiede la trasmissione dei contributi di competenza a seguito della verifica degli elaborati ulteriormente prodotti dalla ditta Caredio, pur “...nelle more della formulazione di un nuovo parere da parte del medesimo Comando...” ,

verificato che nella documentazione integrativa prodotta dalla Ditta, reperibile nel sito della

Provincia di Asti, non sono allegati nuovi elaborati di competenza del Settore scrivente di cui all'art. 17bis c.14, come ulteriormente dettagliati dalla Circ.P.G.R. del 21.02.2019, n.2/AMB, ai fini del prosieguo dell'iter istruttorio si procede, come richiesto, alla trasmissione del presente contributo unico riferito agli elaborati già in precedenza esaminati e sopra elencati (PEC ns. prot. n. 18689 del 17/07/2019), confermando quanto anticipato nella terza seduta della Conferenza dei Servizi del 24/07/2019 e riservandosi di esprimersi definitivamente sulla Variante al P.R.G.C. e sulle eventuali osservazioni che perverranno a seguito della pubblicazione, nel corso della seduta conclusiva che verrà convocata previo contatto tra le parti.

Si anticipa sin d'ora che l'eshaustività degli elaborati che verranno pubblicati, il recepimento delle osservazioni di seguito richiamate e il parere favorevole del VVFF saranno condizioni basilari per un'espressione favorevole circa la variante in oggetto.

2 Verifica aspetti procedurali

Nel merito si rimanda a quanto riportato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019 e nella premessa del presente contributo.

3 Inquadramento territoriale

Nel merito si rimanda a quanto riportato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019.

4 Quadro generale urbanistico comunale

Nel merito si rimanda a quanto riportato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019.

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 per soddisfare le sopravvenute esigenze produttive della Società Caredio Group s.r.l., che hanno stimolato la ditta istante allo sviluppo del progetto di ampliamento delle superfici produttive finalizzato al raggiungimento dei seguenti requisiti:

- estensione della superficie coperta mediante la costruzione di un nuovo fabbricato, con altezza minima interna pari a 12,75 m per comprovate esigenze logistiche e produttive;
- vicinanza all'attuale sito industriale ed aderenza ai corpi di fabbrica esistenti per garantire la continuità della filiera produttiva ed ottimizzazione delle risorse ed infrastrutture già presenti;
- mantenimento ed accrescimento di una sede ritenuta strategica per l'azienda fortemente radicata sul territorio;
- possibilità di incrementare il personale attualmente assunto utilizzando manodopera locale fidelizzata all'azienda e in sinergia con i suoi obiettivi.

Effettuate le opportune verifiche e ricerche di mercato, è stato accertato che sul territorio comunale non vi erano lotti liberi tali da rispettare almeno i requisiti di vicinanza all'esistente sito produttivo e la necessaria capacità edificatoria. Pertanto la ditta ha acquisito le aree contigue all'attuale insediamento industriale, per una superficie catastale complessiva di mq. 27.370, attualmente classificate dal vigente P.R.G.C. in zona agricola, in quanto rispondenti ai requisiti sopra

elencati. È stato quindi sviluppato il progetto che prevede la realizzazione di un fabbricato produttivo, nell'ambito di un unico lotto libero, con superficie coperta pari a mq 6.330,63 (prima mq 7.390,82) destinato a deposito merci, uffici e servizi, questi ultimi distribuiti su due livelli, con contestuale urbanizzazione delle aree.

Ciò premesso gli effetti della Proposta di Variante in oggetto, come da ultimo modificata, prevedono l'inserimento in Piano Regolatore di una nuova area produttiva di riordino completamento e nuovo impianto (D3.3), con relativa scheda di attuazione. L'area oggetto d'intervento ad oggi ha destinazione agricola.

ARE A	St mq	Sf mq	Copertura max lotto fondiario mq/mq	Sup. coperta max mq	Superficie Servizi mq >20% Sf	Superficie strade mq	Superficie min parcheggio privato = 5% Sf mq
D3.3	17.962,54 (al netto della superficie della strada vicinale)	14.017,9 7	0,60	8.410,78	3.595,95 > 3.592,51	658,62 (al netto della superficie della strada vicinale)	782,38 > 700,90

Dal confronto con la proposta precedente risulta pertanto che la superficie territoriale della nuova proposta diminuisce di circa 2.500 mq e diminuiscono conseguentemente anche la superficie coperta ammissibile e la superficie impermeabilizzata del lotto fondiario:

AREA	St mq	Sf mq	Sup. coperta max mq
Ipotesi definitiva D3.3	17.962,54	14.017,97	8.410,78
I^ ipotesi D3.3	20.440,00	15.658,15	9.340,89
Differenza	-2.477,46	-1.640,18	-930,11
Differenza %	-12,12%	-10,47%	-9,96%

La variante comporta altresì una modifica delle aree destinate ad uso pubblico :

- viene prevista un'area a standard in progetto, da assoggettare all'uso pubblico, composta per mq 2.548,99 (prima mq 3.362,97) da un parcheggio di uso pubblico e per mq 736,96 (prima mq 731,41) da un'area verde di uso pubblico, per complessivi mq. 3.285,95 (prima mq 4.094,389), catastalmente identificati al Foglio 13 particelle 444, 505 (parte) e 861;
- viene modificata ed incrementata la previsione di strada pubblica a margine dell'area D2 . Il nuovo sedime stradale insiste per gran parte sull'attuale carreggiata della strada vicinale, della larghezza di circa 3,5 mt, sterrata e fiancheggiata da fossi colatori, attraverso la quale si accede all'area oggetto di trasformazione e per la restante parte su terreni di proprietà del proponente. La parte iniziale della nuova viabilità è già prevista dal vigente P.R.G.C. e si estende per tutto il fronte est dei lotti liberi delle aree produttive individuate in P.R.G.C. per una lunghezza di circa 56 m; all'estremità della stessa è prevista una rotatoria per l'inversione di marcia. La proposta in oggetto prevede l'allungamento della strada per circa 145 mt (prima 175 mt), spostando la rotatoria all'estremità. La nuova viabilità è costituita da una sezione tipo della larghezza di 8 m ed è pavimentata in conglomerato bituminoso.

5.2 Elaborati della Proposta di Variante

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

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEDE DI SINTESI NORMATIVA
- VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. – DOCUMENTO TECNICO
- VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
- Tavola P.1 – Sviluppo del territorio comunale - scala 1:5.000
- Tavola P.2 – Sviluppo del concentrico - scala 1:2.000
- Tavola P.6 – Analisi Paesaggistica USO DEL SUOLO - scala 1:5.000
- Tavola P.7 – Analisi Paesaggistica STATO INSEDIATIVO - scala 1:5.000
- Tavola P.8 – Analisi Paesaggistica VISIBILITA' VALORI ED INTERFERENZE - scala 1:5.000
- Relazione Geologia- geotecnica, a firma Dott. Geol. Andrea Piano

6 Osservazioni e contributi

6.1 Invio documentazione

Nel merito si rimanda a quanto riportato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019.

6.2 Conformità con la Pianificazione sovraordinata

6.2.1 Conformità con il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Premesso quanto già riportato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019, si osserva quanto segue.

Verificato che la variante, essendo ammissibile ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, risponde ai requisiti di necessità dell'intervento e impossibilità di reperire altrove le aree di ampliamento necessarie, le integrazioni apportate alla proposta risultano conformi alle disposizioni dell'art. 27 del PTR, nel senso che le trasformazioni urbanistiche ed edificatorie proposte sono poste in continuità con quelle esistenti e volte a configurare un confine netto, anche sotto il profilo visivo, tra l'edificato continuo produttivo e le aree agricole circostanti, costituito dalla nuova viabilità comunale e dagli interventi di mitigazione.

Non sembra ancora sufficientemente approfondito invece il richiamo alla qualità degli spazi aperti (parcheggi, interconnessioni con la rete stradale, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante) e alla riqualificazione ambientale attraverso l'integrazione nel paesaggio dei bordi delle aree produttive e commerciali esistenti e realizzate ex novo (si vedano in proposto le prescrizioni di cui al paragrafo 6.4.5.).

E' stata aggiornata la valutazione del consumo di suolo di cui all'art. 31 del PTR con i seguenti valori :

Consumo di suolo CSU	mq	%	Verifica incremento
----------------------	----	---	---------------------

Totale stato attuale	1.370.000,00		
Incremento ammesso nel quinquennio	41.100,00	3	
Incremento Variante semplificata	13.345,59	0,97%	< 3 %
Totale CSU variante	1.383.345,59		
Incremento ancora disponibile nel quinquennio	27.754,41	2,03%	

Se, come affermato nella “Relazione illustrativa e tecnica di accompagnamento alle richieste di integrazioni della Conferenza dei Servizi” (cfr. pag. 16), il Comune di Montegrosso ha verificato che le varianti approvate nell’ultimo quinquennio non hanno apportato aumenti del consumo di suolo, l’Amministrazione dovrà farsi carico di richiamare nella delibera comunale il consumo di suolo riconosciuto con la presente Variante (0,97 %), precisando che con successive varianti non potrà consumare nel quinquennio più del 2,03% del suolo urbanizzato.

Infine si prende atto che nella scheda di area D3.3 sono stati inseriti generici richiami alla “compensazione ecologica”. Trattandosi tuttavia di Variante semplificata, indirizzata alla realizzazione di uno specifico intervento, occorre che la scheda di area individui specificatamente le azioni compensative da attuarsi in concomitanza con la realizzazione degli interventi (si vedano in proposto le prescrizioni di cui al paragrafo 6.4.5.).

6.2.2 Conformità con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Premesso quanto già riportato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019, si osserva quanto segue.

Si prende atto che è stata integrata nella Relazione Illustrativa della Variante (cfr. par. 8.2) la scheda “Allegato B” del Regolamento di attuazione del Ppr.

In merito alla compilazione della scheda si evidenzia che hanno rilievo per quanto riguarda la Variante anche le disposizioni dell’art. 34 “Disciplina generale delle componenti morfologico insediative”.

Rispetto agli indirizzi e direttive di tale articolo la Variante risulta ancora carente nel contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione e nel disciplinare, negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, processi finalizzati alla riqualificazione dell’ambiente, del costruito e degli spazi pubblici. Lo stesso dicasi per il recepimento delle direttive ed indirizzi di cui agli artt. 38 e 40 del Ppr (si vedano in proposto le prescrizioni di cui al paragrafo 6.4.5.).

In relazione al contributo trasmesso dal Settore Territorio e Paesaggio di cui alla nota prot. n. 8643/A16000 del 02/04/2019, si prende atto che la tettoia prevista dal progetto originale (TAV. A 02), ricadente in zona D3.1, la quale in minima parte interferiva con la fascia di rispetto di 150 mt dal Rio di Vallumida è stata stralciata dal progetto e pertanto non è richiesta l’Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. .

Infine in merito all’osservazione relativa agli abbinamenti cromatici si prende atto che è stata adottata una nuova soluzione di finitura delle facciate, aggiungendo alla coloritura del paramento due nuove tonalità di colore ed inoltre è stata proposta per il fronte sud una soluzione alternativa con fasce di maggiore larghezza.

Si veda inoltre l’ulteriore nota trasmessa dal Settore Territorio e Paesaggio, prot. n. 19173/A16000 del 22/007/2019, che si allega ed alla quale si rimanda, in quanto parte integrante delle presenti Osservazioni.

6.2.3 Adeguamento alle Linee Guida UNESCO

Premesso quanto già riportato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019, si osserva quanto segue.

Si prende atto che è stato introdotto nella Relazione Illustrativa della Variante (cfr. par. 11) lo schema comparativo finalizzato ad agevolare il riscontro del rispetto delle indicazioni delle Linee Guida da parte della variante.

In merito alla compilazione dello schema si evidenzia quanto segue :

- a. le indicazioni di cui al punto c) dell'ob. 1.b) "Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico" sono state correttamente integrate nella scheda di area;
- b. le coperture vegetali classificate come bosco ai sensi della normativa vigente (D.Lgs 34/2008 e L.r. 4/2009), non interessano direttamente l'area di intervento bensì le aree oggetto di compensazione;
- c. le indicazioni di cui all'ob. 1.d) "Tutela delle aree protette e delle altre aree di conservazione della biodiversità" sono state comunque integrate nella scheda di area;
- d. la scheda di area D3.3 integra nel paragrafo "Inserimento paesaggistico" le misure di tutela riguardanti l'ob. 4.a) "Conservazione e valorizzazione delle visuali";
- e. occorre che le indicazioni di cui al punto d) ed f) dell'ob. 6.b) "Contenimento del consumo di suolo ed alto livello qualitativo degli interventi edilizi" vengano opportunamente integrate nella scheda di area;
- f. si ritiene che gli obiettivi trasversali b) "Mitigazione e riqualificazione di elementi di detrazione visiva" e c) "Riqualificazione e valorizzazione degli assi viari di accesso al sito" abbiano rilevanza ai fini delle presente Variante e pertanto vadano integrate le relative prescrizioni.

In merito all'Analisi paesaggistica si evidenzia che la relazione si limita all'illustrazione dei contenuti delle tavole non accompagnata un commento ragionato dell'esito delle analisi.

Relativamente alle indicazioni formulate con la precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019 si osserva quanto segue:

1. con riferimento all'ob. 1.a), si prende atto della riduzione della superficie fondiaria e della superficie territoriale dell'intervento, come riportato al paragrafo 5.1 del presente parere, e dell'incremento delle azioni mitigative.
2. con riferimento all'ob. 1.b) le controdeduzioni fornite dal proponente non risultano coerenti con l'osservazione sollevata. La variante in esame incrementa comunque gli spazi impermeabili per una superficie di circa 10.900 mq (6.330 mq sup. coperta + 4.600 mq area pavimentata) che passa da un coefficiente di deflusso pari al 20 % (aree verdi) ad un coefficiente del 90 % aumentando i volumi delle acque di dilavamento superficiale che non vengono infiltrate nel terreno, modificando così il ciclo naturale dell'acqua e del suolo, diminuendo i fenomeni evapotraspirativi, l'infiltrazione superficiale e profonda e la ricarica delle falde acquifere. I dispositivi di controllo delle acque di prima pioggia previsti dal progetto hanno la funzione di limitare l'apporto di inquinanti, ma non di mitigare gli effetti suddetti;
3. con riferimento all'ob. 6.a), si prende atto delle modifiche apportate;
4. con riferimento all'obiettivo trasversale b), non si concorda con l'affermazione che l'obiettivo non abbia rilevanza ai fini della presente Variante. Nell'area oggetto di analisi paesaggistica infatti insistono diversi manufatti che, per varie motivazioni quali la monoliticità dei volumi fuori scala, le coloriture, l'assenza di caratteri distintivi, l'utilizzo di elementi di strutture prefabbricate seriali, generano problemi di impatto visivo e di

percezione di bassa qualità ambientale nelle relazioni visive tra area di intervento e territorio UNESCO. Si prende atto che non sono state prodotte le specifiche scheda di censimento relative a tali elementi detrattori, almeno riferite agli edifici di proprietà del proponente, richieste con la precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019;

5. analogamente, con riferimento all'obiettivo trasversale c) non si concorda con l'affermazione che l'obiettivo non abbia rilevanza ai fini della presente Variante per gli stessi motivi illustrati al precedente punto 4. Come già evidenziato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019 occorre, al fine di valorizzare e, ove necessario, riqualificare gli assi di accesso al sito, rappresentato dalla Strada provinciale 456 " del Turchino", che la variante preveda indicazioni normative finalizzate a manutenzione, recupero e mitigazione degli edifici e manufatti posti nelle fasce di rispetto del suddetto asse viario, quantomeno per quelli compresi negli ambiti di proprietà.

Le prescrizioni relative alla proposta di Variante, derivate dalle osservazioni sopra esposte, sono riportate al paragrafo 6.4.5.

6.3 Valutazioni rispetto alle normative di settore

6.3.1 Procedura di VAS

Con la D.D. n. 1403 del 19/06/2019, il Dirigente del Servizio Ambiente della Provincia di Asti, in attuazione della convenzione di avvilimento tra la Provincia di Asti, l'Unione dei Comuni "Tra Langa e Monferrato" ed il Comune di Montegrosso d'Asti per lo svolgimento delle competenze di Organo Tecnico per la V.A.S., ha disposto di escludere la Variante in oggetto dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, richiamando la necessità che il progetto definitivo dell'intervento di cui trattasi e la contestuale variante urbanistica ex art. 17 bis della L.r. 56/7, soddisfino le prescrizioni di cui all'allegato A della medesima determina, al quale si rimanda per una attenta applicazione.

Il par. 2.7 della "Relazione illustrativa e tecnica di accompagnamento alle richieste di integrazioni della Conferenza dei Servizi" dettaglia come la variante ha tenuto conto delle prescrizioni di cui al precedente parere del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate Prot. n. 11575/A16000 del 02/05/2019, confluito in buona parte nell'allegato A della suddetta determina.

Nel merito si ravvisa che:

- a. Permangono le criticità generali individuate al punto 2. Considerazioni di carattere metodologico; l'elaborato "VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. – DOCUMENTO TECNICO" è stato solo parzialmente integrato nella parte finale con le indicazioni delle opere di mitigazione e le immagini dei fotoinserimenti e dei rendering, senza tuttavia fornire un commento ragionato delle analisi visive condotte. Si precisa inoltre che l'Analisi Paesaggistica condotta ai sensi delle Linee Guida UNESCO non esaurisce i contenuti del documento di verifica di assoggettabilità, che deve invece rispondere ai disposti dell'art. 12 e dell'allegato I del D.Lgs. 152/2006.
- b. Non sono stati integrati nel suddetto elaborato gli approfondimenti emersi in questa fase, come, a titolo di esempio, la valutazione di massima dell'incremento di traffico sviluppati al successivo punto 3- ARIA ed i relativi interventi mitigativi proposti.
- c. Si prende atto della riduzione della superficie fondiaria e della superficie territoriale dell'intervento, come riportato al paragrafo 5.1 del presente parere, e dell'incremento delle azioni mitigative. Tuttavia i richiami alla "compensazione ecologica" inseriti nella scheda di area D3.3 risultano troppo generici; sarebbe stato opportuno che la verifica di assoggettabilità prima e, conseguentemente, la scheda di area avessero dimensionato ed individuato specificatamente gli interventi da attuarsi ai fini della compensazione degli impatti ambientali residui.

- d. Circa l'inserimento paesaggistico si evidenzia comunque che le analisi hanno messo in rilievo che l'area interessata dalla trasformazione urbanistico edilizia è caratterizzata da elevati valori di sensibilità visiva, indipendentemente dal fatto che sia posta in secondo piano rispetto alla rete viaria. Il nuovo manufatto è percepito anche dai rilievi collinari circostanti sia in termini di volume che di coloriture delle facciate e delle coperture. Andranno pertanto attuati tutti gli accorgimenti previsti dalla pianificazione sovraordinata.
- e. Si prende atto che è stata confermata la soluzione a bande verticali, della tinteggiatura delle facciate, aggiungendo alla coloritura del paramento due nuove tonalità di colore, dedotte dalla tabella cromatica riportata al capitolo 2 - Colore della pubblicazione "Valorizzazione del paesaggio di Langa - Linee guida di intervento per la mitigazione e la realizzazione di insediamenti industriali - Regione Piemonte – Unione di Comuni Colline di Langa e del Barolo" (che tuttavia risulta superato da più recenti modalità di approccio al tema dell'inserimento degli edifici produttivi in contesti di valore paesaggistico). Il proponente non ha colto il suggerimento di sviluppare un'apposita analisi cromatica del contesto e di valutare soluzioni di finitura alternative rispetto alle bande verticali, verificate mediante prove colorimetriche supportate da rendering, che sarebbero invece modalità di approccio da privilegiare in questi casi. Inoltre non è stato colto il suggerimento relativo alla realizzazione di pareti e coperture verdi.
- f. Nel merito delle misure di compensazione si richiama quanto già riportato al paragrafo 6.2.1. ed al punto c. precedente.

Le prescrizioni relative alla proposta di Variante, derivate dalle osservazioni sopra esposte, sono riportate al paragrafo 6.4.5 .

6.3.2 Difesa del suolo

In riferimento alla Variante in esame il Settore Tecnico Regionale Alessandria-Asti ha trasmesso ulteriore nota prot. n. 32553/A18000 del 16/07/2019 (ns. Prot. 18519/A16000 del 16/07/2019) che si allega ed alla quale si rimanda, in quanto parte integrante delle presenti Osservazioni.

6.3.3 Classificazione acustica

Nel merito si rimanda a quanto riportato nella precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019.

6.4 Valutazioni di carattere urbanistico

6.4.1 Valutazione in merito al dimensionamento della variante

Come indicato nel par. 7 della Relazione Illustrativa della Variante, si riportano di seguito i dati relativi alle aree produttive previste dal piano vigente e le variazioni apportate dalla presente variante.

P.R.G.C. VIGENTE		VARIANTE	
Area	Sup. Territ. (m²)	Area	Sup. Territ. (m²)
D1	52.980,00	D1	52.980,00
D2	21.000,00	D2.	21.000,00
D3	20.000,00	D3	20.000,00

D3.1	10.800,00	D3.1	10.800,00
D3.2	32.000,00	D3.2	32.000,00
		D3.3	17.962,54
DC1	74.700,00	DC1	74.700,00
DC2	16.130,00	DC2	16.130,00
DC3	16.560,00	DC3	16.560,00
DC3.1	9.000,00	DC3.1	9.000,00
DR	39.800,00	DR	39.800,00
TOT	292.970,00	TOT	310.932,54

Si ribadisce la richiesta, già formulata con la precedente nota prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019, di aggiornare la “Scheda quantitativa dei dati urbani”.

6.4.2 Valutazioni in merito alle impostazioni e all'impianto strutturale

Le analisi prodotte in fase di integrazione confermano il permanere di alcune incoerenze rispetto ad alcuni obiettivi dei piani sovraordinanti (cfr. par. 6.2) e la sottovalutazione di alcuni spetti di sostenibilità ambientale (cfr. par 6.3.1.) non completamente compensati dalla previsione e dalla messa in atto di azioni di mitigazione e compensazione adeguatamente progettate.

Il par. 2.6 della “Relazione illustrativa e tecnica di accompagnamento alle richieste di integrazioni della Conferenza dei Servizi” dettaglia come la variante ha tenuto conto delle valutazioni di carattere urbanistico di cui al precedente parere del Settore scrivente, prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019.

Nel merito si ravvisa:

a) **TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO:** come già chiarito al paragrafo 6.2.3, punto 2. , l'argomento non è stato affrontato compiutamente neppure nella fase di integrazione. L'osservazione era tesa a sottolineare che, indipendentemente dalle verifiche idrauliche, le trasformazioni urbanistiche devono essere progettate e realizzate, ove possibile, con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura/tombinatura, garantendo un livello di permeabilità dell'area sufficiente a consentire lo smaltimento interno di parte delle acque meteoriche. Si prende atto che in sede di conferenza il proponente ha giustificato l'impossibilità di adottare sistemi di drenaggio sostenibile con la motivazione che la falda si trova ad una quota troppo elevata perché tali sistemi possano essere efficaci.

b) **RISOLUZIONE DELLE SITUAZIONI DI FRANGIA E RAPPORTO CON IL TERRITORIO APERTO:** si prende atto del ridimensionamento della superficie fondiaria; la nuova strada comunale viene a definire il bordo tra l'edificato ad uso produttivo e le altre destinazioni.

c) **CONTROLLO DEL CONSUMO DI SUOLO:** si prende atto del ridimensionamento dell'area a parcheggio pubblico prevista dalla Variante. Non vi è stato invece lo sforzo progettuale, richiesto anche verbalmente in sede di conferenza, per introdurre una migliore definizione delle aree di sosta e di circolazione e l'introduzione di elementi minimi di qualità dello spazio pubblico. Anche l'area a verde pubblico prevista non sembra avere sufficienti attenzioni per uno spazio pubblico fruibile per gli utenti. Come già indicato nel precedente parere del Settore scrivente, prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019, l'area per servizi, per assolvere all'uso pubblico, deve configurarsi come parcheggio del comparto produttivo, prevedendo la realizzazione di uno spazio attrezzato per rendere la sosta più confortevole ai mezzi pesanti (per es. tavoli al coperto, sosta ombreggiata, verde pubblico attrezzato, bagno pubblico ecc.) e un'adeguata qualità delle finiture (marciapiedi per il transito dei pedoni, cordolature per la delimitazione degli spazi, spazi verdi attrezzati, alberature con funzione di

ombreggiatura dei veicoli in sosta).

d) INTERVENTI MITIGATIVI: gli interventi mitigativi proposti sono limitati alla mitigazione degli effetti relativi all'edificio in costruzione e sono costituiti nella messa a dimora di alberi ed arbusti per la mitigazione degli impatti visivi della nuova opera in progetto. Per quanto riguarda la disposizione degli esemplari l'area di intervento è stata suddivisa in quattro areali sommariamente così costituiti :

- Areale 1:

Subarea piantumata: mq 528,40

Mappali interessati: foglio 13 num. 861

- Areale 2:

Subarea piantumata: mq 187,90

Mappali interessati: foglio 13 num. 861 e 444

- Areale 3:

Subarea piantumata: mq 1.491,69

Mappali interessati: foglio 13 num. 505 e 444

- Areale 4 costituito da :

- Subarea piantumata: mq 2.317,81

Mappali interessati: foglio 13 num. 237, 238, 483

- Perimetrazione lato ovest:

Subarea piantumata: mq 989,83

Mappali interessati: foglio 13 num. 235

- Perimetrazione parcheggio sud:

Subarea piantumata: mq 291,75

Mappali interessati: foglio 13 num. 483

Si vedano in proposito le osservazioni di cui al paragrafo 6.4.4., let. b).

Inoltre, come già osservato al par. 6.3.2., punto 4., in riferimento all'obiettivo trasversale b) delle Linee Guida UNESCO, l'Analisi Paesaggistica non ha prodotto le schede di censimento relative a tali elementi detrattori, per lo meno ricadenti nella proprietà del proponente, dalle quali trarre le disposizioni per la realizzazione dei necessari interventi mitigativi. Si richiama a tale proposito la prescrizione dell'obiettivo trasversale b) delle Linee Guida UNESCO rammenta che recita: "Ogni intervento sugli elementi censiti deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazioni del verde, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e controllo dell'inquinamento luminoso, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. In assenza di progetto unitario non è possibile procedere con alcuna opera edilizia di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza."

e) DISPOSIZIONI PER QUALITA' ARCHITETTONICA DEI MANUFATTI: si prende atto che le modifiche apportate hanno riguardato soltanto le finiture esterne, con le precisazioni di cui ai par. 6.3.1, let. e), e non la definizione dei volumi edilizi. Tale soluzione risulta ammissibile soltanto per il fatto che l'edificio è posto in secondo piano rispetto alla viabilità principale, e quindi in parte nascosto da edificazioni preesistenti, ed a condizione che vengano rispettate tutte le prescrizioni di cui al par.

6.4.5 in merito agli interventi di progettazione degli spazi pubblici, mitigazioni e compensazioni.

Le prescrizioni relative alla proposta di Variante, derivate dalle osservazioni sopra esposte, sono riportate al paragrafo 6.4.5 .

6.4.3 Valutazione sulla variazioni Aree a servizi

La relazione illustrativa, al par. 5, riassume il reperimento della dotazione di aree a standard urbanistici ex art. 21, c. 1. punto 2) della L.r. 56/77 per il comparto D3 (occorre adeguare i valori riportati in relazione alla nuova proposta).

Area	St mq	Viabilità mq	Servizi dismessi mq	Servizi monetizzati mq	Totale servizi mq
D3 e D3.1	30.800,00	945	5.593,14	2.322,00	7.915,14
D3.2	32.000,00	1.494,15	3091,00	2.914,20	6.005,20
D3.3. NUOVA	20.444,16	691,63	4.094,38	0.00	4.094,38
TOTALE	17.962,54	658,62	3.285,95	310,00	3.595.95

La proposta di variante prevede l'assoggettamento ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, c. 4 della l.r. 56/77, di una superficie pari a mq. 3.285,95, composta per mq 2.548,99 (prima mq 3.362,97) da un parcheggio e per mq 777.48 (prima mq 731,41) da un'area destinata a verde, in parte già prevista dal piano regolatore vigente, individuate all'interno della superficie territoriale dell'intervento e rappresentate cartograficamente con la sigla SP cerchiata ed un retino rigato obliquo verde.

Data la superficie territoriale pari a mq 17.962,54, la proposta individua una dotazione di aree per servizi di mq 3.592.51, pari al 20 % della superficie territoriale stessa.

Risulta pertanto che, ai fini del soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21, c. 1. punto 2) della L.r. 56/77, il proponente dovrà garantire la restante superficie di mq 310,00 mediante monetizzazione, ai sensi dell'art. 21, c 4 bis, della L.r. 56/77, da regolarsi nell'ambito della convenzione. Tale necessità deve essere indicata nella scheda di area D.3.3 (si vedano in proposito le prescrizioni riportate al paragrafo 6.4.5).

6.4.4 Valutazioni di dettaglio

Con riferimento a quanto già indicato nel precedente parere del Settore scrivente, prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019, si osserva quanto segue.

a) le disposizioni della bozza di convenzione in merito a cessione al Comune delle aree per la viabilità, l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi e la realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione è opportuno siano ulteriormente precisate.

b) si prende atto che il progetto del verde di cui all'elaborato A06 "Planimetria interventi di mitigazione" ed al documento D07 "Relazione tecnica agronomica-forestale" ha integrato in parte i suggerimenti di cui al precedente parere del Settore scrivente, prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019. Si osserva che gli interventi di mitigazione di cui agli areali 3 e 4 sono collocati al di fuori della superficie territoriale del nuovo intervento ; occorre pertanto che su di essi venga apposto, in sede di convenzione, un vincolo di mantenimento della destinazione d'uso e l'obbligo da parte del proponente di manutenzione degli interventi mitigativi.

c) si prende atto del Nulla Osta rilasciato dal Servizio Viabilità della Provincia di Asti in merito

alla sostenibilità degli accessi viari, che si chiede di allegare con la relativa tavola alla relazione di progetto. Permangono le criticità legate alla carenza di qualità nella progettazione dello spazio pubblico evidenziate nel precedente parere del Settore scrivente, prot. n. 11667/A16000 del 02/05/2019.

Si suggerisce inoltre di stralciare dalla Scheda di Sintesi Normativa D3-3, nel paragrafo “Interventi ammessi, destinazioni”, le destinazioni d’uso “artigianale” e “commerciale” in quanto non pertinenti con la domanda di S.U.A.P. inoltrata dal proponente, volta ad ottenere un ampliamento di impianto produttivo. Inoltre, per quanto riguarda la destinazione commerciale, si rammenta che il comma 3 dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 esclude dall’applicazione dell’applicazione del medesimo articolo 8 alcune tipologie di strutture commerciali (medie e grandi strutture di vendite), ed il comma 8 dell’art. 26 della L.r. 56/77 impone che i titoli abilitativi delle attività commerciali di superficie lorda di pavimento superiore a 8.000 mq siano subordinati a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo e a preventiva autorizzazione regionale, disposizioni non previste per l’attuazione dell’area D3.3 e non compatibili con la presente procedura di variante semplificata.

Le prescrizioni relative alla proposta di Variante, derivate dalle osservazioni sopra esposte, sono riportate al paragrafo 6.4.5 .

6.4.5 Conclusioni

Come già detto, le analisi e gli elaborati prodotti in fase di integrazione, il permanere di alcune incoerenze rispetto ad alcuni obiettivi dei piani sovraordinanti e la sottovalutazione di alcuni aspetti di sostenibilità ambientale, evidenziate nei paragrafi precedenti, non risultano completamente compensati dalla previsione e dalla messa in atto di azioni di mitigazione e compensazione adeguatamente progettate.

Si ravvisa, per altro, come alcune disposizioni normative di tutela riportate nella scheda D3.3 oggetto della presente variante siano già presenti nelle “Note per prescrizioni speciali edilizie ed urbanistiche” dell’area D.3.2. vigente ed avrebbero quindi già dovuto dispiegare i loro effetti ai fini dell’inserimento paesaggistico degli interventi realizzati.

In ottemperanza ai disposti dei piani sovraordinati pertanto, la presente proposta può risultare ammissibile soltanto a condizione che vengano rispettate tutte le prescrizioni che seguono.

A - Norme di Attuazione :

- 1) 1) sostituire a pag. 30 la frase : “L’attuazione della zona D3.3 è subordinata alla redazione di Permesso di costruire convenzionato che preveda la dismissione delle aree a standard art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. indicate nelle tavole di P.R.G. e la realizzazione delle conseguenti opere di urbanizzazione a carico del proponente.” con la seguente :

“L’attuazione della zona D3.3 è subordinata al rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nella relativa scheda di Sintesi Normativa”.

B - Scheda di Sintesi Normativa D3-3 :

- 1) nel paragrafo “Interventi ammessi, destinazioni”, dopo le parole “produttive”, stralciare le parole “artigianali,e commerciali” ;
- 2) dopo l’elenco degli elementi edilizi inserire il seguente paragrafo :

“Note per prescrizioni

L’attuazione della zona D3.3 è conseguente al rilascio dell’autorizzazione di cui alla pratica SIAP : TRA-1472019-CARE, con contestuale variante semplificata ex art. 17/bis L.r. 56/77 e s.m.i. .

La decadenza della suddetta autorizzazione comporta la decadenza delle previsioni urbanistiche di cui alla zona D3.3 ed il ritorno della superficie territoriale alla precedente destinazione d'uso agricola.

3) nel paragrafo "Carattere generale", dopo il primo punto dell'elenco puntato inserire i seguenti punti:

"- La convenzione, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. In contenuti minimi della convenzione sono, per analogia, quelli previsti all'art. 45 delle L.r. 56/77 e s.m.i..

- Ogni intervento che interessi l'area D3.3 deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazioni del verde, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e controllo dell'inquinamento luminoso, ecc. . In assenza di progetto unitario non è possibile procedere con alcuna opera edilizia di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza.

4) dopo il paragrafo "Carattere generale" è inserito il seguente paragrafo:

Aree per la realizzazione della viabilità pubblica e dei servizi di standard urbanistici

L'attuazione della zona D3.3 è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità comunale, individuate all'interno della superficie territoriale e rappresentate cartograficamente nelle tavole di piano, oltre che del corrispondente sedime della strada vicinale esistente.

Inoltre è subordinata all'assoggettamento ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, c. 4 della l.r. 56/77, di una superficie pari a mq. 3.285,95, composta per mq 2.548,99 da un'area destinata a parcheggio e per mq 777,48 da un'area destinata a verde, individuate all'interno della superficie territoriale e rappresentate cartograficamente nelle tavole di piano con la sigla SP cerchiata ed un retino rigato obliquo verde.

Inoltre, ai fini del soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21, c. 1. punto 2) della L.r. 56/77, il proponente dovrà garantire la restante superficie di mq 310,00 mediante monetizzazione, ai sensi dell'art. 21, c. 4 bis, della L.r. 56/77, da regolarsi nell'ambito della convenzione.

5) Nel paragrafo "Sistemazione delle aree a verde", al terzo punto dell'elenco puntato dopo le parole "integrante del progetto di intervento." inserire la frase "La verifica del presente parametro va estesa all'area D3 -D.3.1."

6) Nel paragrafo "Tutela del sistema idrogeologico", al secondo punto dell'elenco puntato dopo le parole "adozione di sistemi" inserire le parole "di drenaggio sostenibile e per ".

7) Nel paragrafo "Compensazione ecologica" eliminare il primo punto elenco.

8) Alla fine del paragrafo "Compensazione ecologica" aggiungere i seguenti punti:

"- L'attuazione della zona D3.3 è subordinata alla realizzazione dei seguenti interventi di compensazione ecologica, da disciplinarsi nell'ambito della convenzione :

- a) messa a dimora di alberi ed arbusti in corrispondenza delle superfici dell'"Areale 4" di cui allo stralcio planimetrico sotto riportato, avente le caratteristiche di "bosco" ai sensi dell'art. 3, c. 1, della L.r. 4/2009 (estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti). L' intervento di compensazione dovrà essere realizzato nel rispetto della L.R. n. 4 del 10/02/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste e del Regolamento Regionale recante: Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale

10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste). Abrogazione dei regolamenti regionali 15 febbraio 2010, n. 4/R, 4 novembre 2010, n. 17/R, 3 agosto 2011, n. 5/R." Al termine degli interventi la superficie oggetto degli interventi costituirà a tutti gli effetti bosco permanente.

(inserire stralcio planimetrico Areale 4);

- b) messa a dimora di alberi d'alto fusto ed a rapido accrescimento lungo il perimetro esterno del lato nord, confinante con la strada Coassolo, dell'insediamento D3.2;
- c) tinteggiatura dei fabbricati con finitura in cemento prefabbricato a vista, ricadenti nel comparto D.2 di proprietà dei richiedenti l'intervento, comprese le superfici di copertura.

Detti interventi dovranno essere descritti in idonei progetti da allegarsi alla convenzione, di livello almeno definitivo (cfr. art. 23, c. 7 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" e Sezione II del relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207), comprensivi della stima dei costi, sottoscritti da professionista competente per materia.

- 9) nel paragrafo "Inserimento paesaggistico", al quinto punto dell'elenco puntato togliere la frase: "o, in alternativa, la tabella cromatica riportata al capitolo 2 - Colore della pubblicazione Valorizzazione del paesaggio di Langa - Linee guida di intervento per la mitigazione e la realizzazione di insediamenti industriali - Regione Piemonte - Unione di Comuni Colline di Langa e del Barolo."
- 10) nel paragrafo "Inserimento paesaggistico", al quinto punto dell'elenco dopo le parole "cromatica del contesto." inserire la "Identica colorazione dovrà essere adottata per le coperture ove non si utilizzino soluzioni del tipo tetto-giardino."
- 11) nel paragrafo "Inserimento paesaggistico", dopo il quinto punto dell'elenco puntato inserire i seguenti :
 - Deve essere garantita la coerenza di tipologie e materiali delle nuove edificazioni con le preesistenze e con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'impiego di materiali incongrui; le nuove edificazioni dovranno evitare, l'impiego di strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato, ecc.) lasciate a vista e prevedere adeguati accorgimenti progettuali che garantiscano il corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto paesaggistico.
 - Costituiscono riferimento i manuali "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."
- 12) Dopo il sesto punto elenco del paragrafo "Inserimento paesaggistico" aggiungere il seguente paragrafo:

"Interventi di mitigazione:

L'attuazione della zona D3.3 è subordinata alla realizzazione dei seguenti interventi di mitigazione, da disciplinarsi nell'ambito della convenzione :

- messa a dimora di alberi ed arbusti in corrispondenza delle superfici dell'"Areale 1" (mq 528,40), dell'Areale 2 (mq 187,90), dell'Areale 3 (mq 1.491,69), della Perimetrazione lato ovest (mq 989,63), di cui allo stralcio planimetrico sotto riportato (inserire stralcio planimetrico reali);

Detti interventi dovranno essere descritti in idonei progetti da allegarsi alla convenzione, di livello almeno definitivo (cfr. art. 23, c. 7 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" e Sezione II del relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207), comprensivi della stima dei costi, sottoscritti da

professionista competente per materia.

Per le aree oggetto di interventi di mitigazione, la convenzione prevede il vincolo di mantenimento della destinazione d'uso e l'obbligo da parte del proponente di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria.”

- 13) stralciare gli schemi planivolumetrici riportati al fondo della scheda, in quanto le principali prescrizioni sono già riportate nel testo della scheda e gli schemi risultano riferiti ad impianti plurilotto non compatibili con l'area in oggetto.

C - Elaborati cartografici della variante:

- 1) rendere evidente in tutte le tavole il perimetro della superficie territoriale dell'area D3.3.
- 2) aggiornare la cartografia di base delle tavole di Analisi paesaggistica P.6, P.7, P.8; in particolare non è rappresentato l'edificio principale ricadente sulle aree di proprietà del proponente, fondamentale per avere una visione corretta dello stato di fatto.
- 3) integrare l'elaborato “Scheda quantitativa dei dati urbani” con il raffronto tra i dati vigenti e quelli in variante.

D – Elaborati progettuali :

- 1) In merito all'elaborato AO6 “Planimetria interventi di mitigazione” occorre :
 - a. estendere l'Areale 4 affinché rispetti le disposizioni dell'art. 3, c. 1 , della L.r. 4/2009 (estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti) e classificarlo come intervento di compensazione;
 - b. integrare l'intervento di cui al punto b) dell'osservazione 8) del paragrafo B - Scheda di Sintesi Normativa D3-3, classificato come intervento di compensazione;
 - c. allegare al progetto la stima dei costi.
- 2) In merito all'elaborato A 15 “Progetto opere di urbanizzazione primaria, sezioni stradali tipo” occorre :
 - a. operare una riorganizzazione degli spazi di sosta di manovra secondo lo schema concordato in sede di conferenza ed integrare idonei elementi di finitura quali cordoli, marciapiedi, aiuole, sistemi drenati, arredi verdi;
- 3) occorre integrare gli elaborati progettuali relativi all'intervento di compensazione di cui al punto c) dell'osservazione 8) del paragrafo B - Scheda di Sintesi Normativa D3-3 (tinteggiatura).

E – Bozza di convenzione.

Fatta salva la competenza del Comune in materia, si suggeriscono le seguenti modifiche ed integrazioni :

1. i riferimenti normativi corretti in merito al permesso di costruire convenzionato sono l'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001. In generale vanno aggiornati i riferimenti normativi riportati nella bozza.
2. per analogia, i contenuti minimi della convenzione sono quelli indicati all'art. 45, c.1, della l.r. 56/77, ove pertinenti, che vanno opportunamente integrati nella bozza di convenzione;
3. la bozza di convenzione deve riportare il conteggio, riferito all'intervento, del contributo di costruzione di cui all'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001;
4. eliminare gli articoli ed i riferimenti ad opere di urbanizzazione secondaria, che non sono previsti nell'intervento in questione;

5. all'inizio dell'art. 2) "Attuazione del progetto" aggiungere il seguente punto :

"- I soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione progetto autorizzato con pratica SIAP : TRA-1472019-CARE ed alle eventuali variazioni non sostanziali di cui all'art. 22. c. 2 bis del D.P.R. 380/2001."
6. all'art. 2) "Attuazione del progetto" aggiungere una descrizione quali-quantitativa dell'intervento ed il corretto riferimento alle tavole di progetto (quest'ultimo aspetto va verificato per l'intera bozza);
7. all'art. "Cessione gratuita di aree per viabilità pubblica" integrare il conteggio della superficie relativa all'attuale strada vicinale, esterna alla superficie territoriale dell'intervento, che deve comunque essere ceduta;
8. la cessione gratuita e l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree dovranno avvenire previo frazionamento;
9. al paragrafo 9) Oneri di urbanizzazione primaria stralciare la frase dopo le parole "dalla Amministrazione comunale" fino a "vigente normativa nazionale" e inserire di seguito il seguente paragrafo :

"Esecuzione opere di urbanizzazione

- I soggetti attuatori assumono per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure, fino alla diramazione a servizio del lotto, delle opere di urbanizzazione primaria consistenti in:

(descrivere le opere)

.....

- Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto rappresentato negli elaborati di progetto di seguito elencati e da eventuali progetti esecutivi:

(elencare gli elaborati)

.....

Le opere verranno realizzate a scomputo totale/parziale degli oneri di cui agli artt. per un importo totale di € , come risultante dal Computo Metrico estimativo di cui all'elaborato

- Le opere devono essere eseguite nel rispetto delle norme e disposizioni tecniche vigenti.

- I soggetti attuatori, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, assumono in perpetuo l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette opere con vincolo di uso pubblico esonerando il Comune dalle relative responsabilità."
10. integrare nella convenzione il paragrafo che disciplina la realizzazione degli interventi di compensazione come segue :

"Esecuzione interventi di compensazione ecologica"

- I soggetti attuatori assumono per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cura e spese, delle opere di compensazione descritte negli elaborati di progetto consistenti in :

 - d) messa a dimora di alberi ed arbusti in corrispondenza dell'"Areale 4" di cui all'elaborato, avente le caratteristiche di "bosco" ai sensi dell'art. 3, c. 1 , della L.r . 4/2009 (estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti). L' intervento di compensazione

dovrà essere realizzato nel rispetto della L.R. n. 4 del 10/02/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste e del Regolamento Regionale recante: Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste). Abrogazione dei regolamenti regionali 15 febbraio 2010, n. 4/R, 4 novembre 2010, n. 17/R, 3 agosto 2011, n. 5/R." Al termine degli interventi la superficie oggetto degli interventi costituirà a tutti gli effetti bosco permanente.

- e) messa a dimora di alberi d'alto fusto ed a rapido accrescimento lungo il perimetro esterno del lato nord, confinante con la strada Coassolo, dell'insediamento D3.2, di proprietà dei soggetti attuatori;
- f) tinteggiatura dei fabbricati con finitura in cemento prefabbricato a vista, ricadenti nel comparto D.2 di proprietà dei soggetti attuatori, comprese le superfici di copertura.

- Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto rappresentato negli elaborati di progetto di seguito elencati e da eventuali progetti esecutivi:

(elencare gli elaborati)

.....

- Le opere devono essere eseguite nel rispetto delle norme e disposizioni tecniche vigenti.

- Per le opere a verde il soggetto attuatore si impegna ad assicurare le cure colturali ai rimboschimenti fino all'affermazione della piantagione per un periodo non inferiore ai cinque anni. Al termine dei cinque anni il soggetto attuatore dovrà produrre al Comune una Dichiarazione di Regolare Esecuzione dei lavori riferita alle cure colturali, firmata da professionista abilitato.

- I soggetti attuatori, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, assumono in perpetuo l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette opere, con vincolo di destinazione d'uso.

11. integrare nella convenzione il paragrafo che disciplina la realizzazione degli interventi di mitigazione come segue :

"Esecuzione interventi di mitigazione"

- I soggetti attuatori assumono per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cura e spese, delle opere di compensazione descritte negli elaborati di progetto consistenti in :

- a) messa a dimora di alberi ed arbusti in corrispondenza delle superfici dell'"Areale 1" (mq 528,40), dell'Areale 2 (mq 187,90), dell'Areale 3 (mq 1.491,69), della Perimetrazione lato ovest (mq 989,63), di cui all'elaborato ;

- Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto rappresentato negli elaborati di progetto di seguito elencati e da eventuali progetti esecutivi:

(elencare gli elaborati)

.....

- Le opere devono essere eseguite nel rispetto delle norme e disposizioni tecniche vigenti.

- Per le opere a verde il soggetto attuatore si impegna ad assicurare le cure colturali ai rimboschimenti fino all'affermazione della piantagione per un periodo non inferiore ai cinque anni. Al termine dei cinque anni il soggetto attuatore dovrà produrre al Comune una Dichiarazione di Regolare Esecuzione dei lavori riferita alle cure colturali, firmata da professionista abilitato.

- I soggetti attuatori, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, assumono in perpetuo l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette opere, con vincolo di destinazione d'uso.
12. coordinare le disposizioni in merito all'attestazione di ultimazione dei lavori, alle modalità collaudo delle opere, di rilascio delle agibilità e di svincolo delle cauzioni, riportate in modo contraddittorio in diversi articoli della bozza;
 13. il rilascio dell'agibilità deve essere subordinato all'ultimazione a regola d'arte degli interventi di compensazione e mitigazione.

Si rimanda alle competenze del Comune la verifica del puntuale adempimento delle prescrizioni sopra riportate in sede di esecuzione degli interventi.

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 Montegrosso ex art. 17 bis, c.4, della L.R. 56/1977 e s.m.i.", , per l'ottenimento degli atti di assenso relativi al progetto di ampliamento di impianto produttivo sito in Montegrosso d'Asti, presentato dalla ditta CAREDIO GROUP S.r.l., **esprime le proprie valutazioni positive relativamente al prosieguo dell'iter di variante, condizionate al recepimento ed al soddisfacimento delle osservazioni sopra evidenziate** e di quelle espresse nei 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. 32553/A18000 del 16/07/2019 (ns. Prot. 18519/A16000 del 16/07/2019)*
- *Comunicazione Settore Territorio e Paesaggio prot. n. 19173/A16000 del 22/007/2019*