

Avv. Claudio Simonelli  
Alessandria, Via Mazzini 46

Gent.mo Dott.  
**Angelo Marengo**  
**Responsabile Servizio Ambiente**  
**Provincia di Asti**

a mezzo pec: [provincia.asti@cert.provincia.asti.it](mailto:provincia.asti@cert.provincia.asti.it)

Egr. Sig.  
**Marco Rossi**  
**Responsabile SUAP**  
Unione dei colli divini nel Cuore del Monferrato

a mezzo pec: [suap.collidivini@pec.it](mailto:suap.collidivini@pec.it)

Spett.le  
**COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO**

a mezzo pec: [utc.castagnole.mto@cert.ruparpiemonte.it](mailto:utc.castagnole.mto@cert.ruparpiemonte.it)

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI CROSSODROMO SU  
TERRENI SITI A CASTAGNOLE MONFERRATO (AT)**

**Pratica SUAP n. 15/2018 – pratica SIAP C.D. 0682018 MONF.**

.....

Il sottoscritto avv. Claudio Simonelli, a nome e per conto del concessionario dell'azienda faunistico-venatoria "Castagnole Monferrato", in relazione al progetto in oggetto, ed in particolare ai documenti prodotti dalla società proponente con riferimento al progetto VAS attivato dal Comune di Castagnole Monferrato, con

riserva di ulteriori contributi in vista della Conferenza dei servizi, formula le seguenti

## OSSERVAZIONI

### 1. ASPETTI ACUSTICI

Senza entrare nel merito degli aspetti più tecnici riguardanti la valutazione dell'impatto acustico che verranno certamente analizzati e valutati in profondità dai competenti Enti che partecipano alla CdS, ci si limita a considerare il tema della c.d. "fascia cuscinetto".

Si ricorda che tale aspetto era stato evidenziato:

- a. nella 1a seduta della Conferenza dei Servizi del 20 Maggio 2016; dal verbale della seduta si legge (intervento della d.ssa Franca Varvello): *".....la necessità di prevedere una fascia di tutela "cuscinetto"*;
- b. nella relazione a firma della d.ssa geol. Magosso del 30 Giugno 2016 (Allegato 6 del resoconto della seduta) al primo punto elenco del paragrafo "4. Conclusioni" si riporta testualmente: *" Si precisa infatti che ogni variazione urbanistica al PRGC non può creare accostamenti critici sotto l'aspetto acustico comportando necessariamente l'individuazione di classi acustiche solo all'interno della proprietà e dell'area oggetto di intervento senza creare vincoli su aree confinanti non di proprietà"*;
- c. nel documento "Contributo istruttorio relativo agli aspetti ambientali di competenza provinciale" redatto a valle della CdS preliminare del 27/10/2017 dal Settore Ambiente della Provincia di Asti e datato 30 Ottobre 2017 si legge: *"Per*

quanto riguarda la componente “rumore” si precisa che la proposta di variante dovrà essere accompagnata da una valutazione di compatibilità della medesima con il piano di classificazione acustica del Comune di Castagnole Monferrato. La suddetta valutazione e le eventuali proposte di modifica della classificazione acustica comunale dovranno essere redatte da tecnico competente utilizzando i criteri di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2001, n. 85-3802. Al proposito si ritiene opportuno attribuire all’area in variante una classe acustica V, nella quale dovrà essere inserita, per intero, una fascia cuscinetto di ampiezza almeno pari a 50 metri al fine di evitare l’accostamento critico con le circostanti aree poste in classe III.”

d. sempre nell’ambito della Conferenza dei Servizi preliminare, nella relazione ARPA del 03 Novembre 2017 al primo punto elenco di pag.7 si legge:” definire una fascia cuscinetto in classe IV da porsi all’interno dell’area di proprietà in ottemperanza ai dettati normativi. Infatti la modalità operativa di previsione delle fasce cuscinetto in caso di accostamenti critici in aree non urbanizzate ne prevede l’inserimento all’interno dell’area con la classe acustica più elevata. Questa proposta è ulteriormente rafforzata dalla necessità di contenere l’inquinamento rumoroso all’interno dell’area oggetto di variante e quindi tutelare maggiormente le proprietà confinanti e l’area vasta intorno al sito.

Questi richiami dimostrano che l’obbligatorietà normativa (vedi DGR 06/08/2001 n.85) di includere nell’area in variante una fascia

di tutela (“cuscinetto”) era ben nota ai progettisti della società proponente fin dall’inizio del procedimento.

Risulta quindi senza fondamento la motivazione espressa nella controdeduzione presente nella “Documentazione di impatto acustico –Controdeduzioni” a firma del tecnico acustico della Proponente che respinge l’osservazione effettuata dalla ASL AT che evidenziava che la fascia cuscinetto in classe acustica IV era stata posta nel progetto al di fuori del confine di proprietà. La controdeduzione del tecnico acustico si basa sulla motivazione che *“l’inserimento all’interno della stessa area avrebbe determinato l’occupazione da parte della fascia cuscinetto per più del 50% dell’area MX (non possibile ai sensi del punto 2.6 lettera d) della DGR 06/08/2001 n.85)”*.

Questo varrebbe se si dovesse ragionare su una situazione esistente ma nel caso in esame siamo in una fase progettuale in cui si devono ex ante considerare i vincoli al contorno e poi realizzare il progetto, ovvero prima è necessario di individuare la fascia cuscinetto di classe IV che deve contornare le aree confinanti in classe III e da lì ricavare l’area in classe V dove posizionare il circuito.

Allo stato attuale la zona (intera valle Randolo) nella quale dovrebbe insistere il crossdromo è classificata in classe III; la società proponente è proprietaria di una vasta area in tale zona la cui estensione è ben più ampia rispetto alla superficie del progettato crossdromo e tale da assicurare la realizzazione della fascia cuscinetto senza che la sua estensione sia inferiore al 50% dell’area di proprietà.

Il proponente invece ha prima definito il tracciato delle piste secondo una sua necessità incurante delle disposizioni normative e poi si è appellato a quanto citato dalla lettera d) del punto 2.6 della DGR 06/08/2001 n.85.

IL PROGETTO VA QUINDI RIVISTO EX ANTE E NON EX POST PER ADEMPIERE ALLA NORMATIVA, adeguando il circuito alla superficie delle aree in classe V.

## 2. ASPETTI URBANISTICI

La variante al PRGC è definita ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 s.m.i., e quindi, coerentemente anche con i contenuti dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, è da assimilarsi ad una destinazione di "impianto produttivo".

Con tale destinazione d'uso urbanistica, secondo la previsione di "nuovo impianto", ai sensi dell'art. 21 comma 2 della L.R. 56/77 s.m.i., "la dotazione minima di area per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto ... è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale...".

Per la superficie territoriale indicata nella variante pari a mq. 145.235, l'area vincolata a tale scopo dovrebbe quindi essere di 29.047 mq. Al riguardo la variante pare indicare solo un'area a "parcheggio privato" per mq. 4.112 oltre ad aree definite genericamente "temporanee" per parcheggio poste all'esterno del confine dell'area urbanistica e quindi ancora in zona agricola.

Risulta pertanto una carenza rispetto alla dotazione di standard prevista dalla norma.

Nel caso in oggetto tale carenza, oltre che in riferimento alle previsioni della L.R. 56/77 e s.m.i. pare particolarmente significativa anche per i contenuti, visto il carattere dell'intervento che si colloca ad un livello sovracomunale, oltrechè per il reale fabbisogno di "attrezzature funzionali" che lo stesso genera nei confronti di un ampio contesto.

Per il soddisfacimento del suddetto standard di servizi ai sensi del comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. *"qualora l'acquisizione delle superfici ..... non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento ....., le convenzioni e gli atti di obbligo .....e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.*

Contestualmente alla variante deve essere definito l'importo "extra-oneri" del contributo a favore del comune (ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera "d-ter" del D.P.R. 380/2001) conseguentemente in sintesi al maggior valore delle aree oggetto di trasformazione urbanistica, sulla base di un calcolo specifico in applicazione dell'apposito regolamento regionale, da assumersi con delibera comunale. Anche in questo caso la determinazione del contributo,

oltreché previsto per legge, presenta una concreta rilevanza per costituire una reale "compensazione" di interesse pubblico per il territorio comunale interessata dagli impatti dell'intervento previsto.

I fabbricati (in cui è prevista anche l'attività di ristorazione, ecc.) vengono definiti come "non aderenti al suolo" ma essi, per norma consolidata dal punto di vista urbanistico, sono sostanzialmente assimilati a "costruzioni". Pertanto, (in riferimento alla superficie indicata di 580 mq) ad essi dovrebbe quindi essere applicato anche lo standard di cui all'art. 21 comma 3 della L.R. 56/77 s.m.i. con una dotazione del 100% della SLP.

In ogni caso, sempre per tali destinazioni e sempre ai sensi dell'art. 21 comma 3 della L.R. 56/77 s.m.i., "i Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard...aggiuntive..." che in questo caso appaiono particolarmente opportune proprio in relazione alla rilevanza dell'intervento.

Nel PRG vigente per le "zone produttive", viene indicata la previsione anche in rapporto al contesto del 5% di area da destinarsi a parcheggi pubblici. Tale previsione di dotazione può essere riferita anche all'area in oggetto ma la stessa è evidentemente da intendersi non esaustiva e non sostitutiva della previsione di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. che fissa comunque lo standard complessivo minimo di servizi che il PRG deve garantire.

Distinti saluti

Per A.F.V. Castagnole Monferrato  
avv. claudio simonelli

