

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI MORETTA  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
COMUNALE

VARIANTE GENERALE  
(ex secondo comma articolo 17 L.R. n. 56/77 e succ.ve mod.ni ed int.ni)

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO A0

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
DELLA REGIONE PIEMONTE

adottata con Deliberazione C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/2012

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Geom. Carlo CORTASSA

IL SINDACO  
Avv. Sergio BANCHIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Nadia MOREAL

IL PROGETTISTA  
Arch. Giorgio ROSSI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Roberto MINA

DATA: Gennaio 2012

A0

## PREMESSA

In seguito alle Osservazioni formulate dalla Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia in data 05.12.2011 Rif. Prot. Gen. N. 46154/0817 del 9/11/2010 e Prot. Gen. N. 52492/0817 del 10/12/2010 e alla Valutazione effettuata dalla Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia – Settore Valutazione di Piani e Programmi in data 19.09.2011 Det. N. 583, l'Amministrazione Comunale ritiene di assumere, quali controdeduzioni ai sensi del 13° comma dell'art.15 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., le seguenti determinazioni, provvedendo ad apportare agli Elaborati di Piano, adottati con D.C.C. n. 39 del 28/09/2010, le modificazioni e le integrazioni conseguenti, sulla base delle richieste formulate dalla Direzione Regionale.

Le modifiche, le correzioni e le integrazioni effettuate dettate dall'attenta analisi delle osservazioni regionali non comportano la ripubblicazione degli atti in quanto:

- non sono in contrasto con le norme legislative vigenti non sono in contrasto con quanto richiesto dalle osservazioni regionali
- hanno mantenuto l'impostazione generale del P.R.G.C.
- hanno mantenuto le caratteristiche generali di Piano
- non hanno introdotto nuovi vincoli.

Si prende atto che le osservazioni hanno contribuito a migliorare la struttura del Piano e a rendere più chiara la normativa.

Qui di seguito si richiamano nello stesso ordine sinteticamente i vari punti delle Osservazioni della Regione, individuati con la numerazione da loro assegnata, per rendere più chiaro il riferimento delle controdeduzioni.

Le controdeduzioni, ove necessario, sono corredate dallo stralcio della norma modificata e/o integrata e l'estratto della cartografia a una scala maggiore, tutto questo per rendere più comprensibile le risposte dell'Amministrazione alle Osservazioni Regionali.

Qui di seguito l'elenco di:

- a) Elaborati che non sono stati modificati;
- b) Elaborati che hanno subito modifiche a seguito delle osservazioni
- c) Elaborati integrativi

### **a – ELABORATI CHE NON SONO STATI MODIFICATI:**

- B1 - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C.
- B2 - N.T.A. – confronto fra il PRGC vigente e la presente variante generale
- C1 - Tav. 2 – Azzonamento P.R.G.C. vigente – scala 1:5.000
- C2 - Tav. 4 – Azzonamento P.R.G.C. vigente – scala 1:2.000
- C3 - Tav. 4bis – Planimetria del centro storico P.R.G.C. vigente – scala 1:500
- E1 - Carta geomorfologica e dei dissesti
- E1.1 -Carta dell'assetto morfologico e fasce altimetriche;
- E1.2 -Carta degli eventi alluvionali 2008;
- E1.3 -Carta dell'evento alluvionale 2 aprile 2009;
- E2 - Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite;
- E3 - Carta geoidrologica e schema litostratigrafico;
- E4 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni;
- E5 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- E6 - Relazione geologico-tecnica (fasi 1 e 2 della Circ. P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP);
- E6.1 - Valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico (Fiume Po);

- E6.2 - Valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico minore (Bealera Tagliata);
- E6.3.1 - Valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico minore (Bealera del Molino e San Martino) – Relazione;
- E6.3.2 - Valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico minore (Bealera del Molino e San Martino) – Appendice (tabelle e grafici del modello idrologico e dei modelli idraulici)
- E6.4 – Carta delle fasce di pericolosità geomorfologica – Area concentrico scala 1:5.000 – Tavola fuori testo agli elaborati E6.3.1 e E6.3.2
- E6.5 - Schede di rilevamento delle opere di difesa idraulica;
- E8 - Dichiarazione di recepimento delle valutazioni regionali e di conformità del quadro del dissesto
- H1 - Scheda quantitativa dei dati urbani (art.14, 1° comma, punto 2-c, LR 56/77)
- I1 – Planimetria con individuazione dei vincoli espropriativi reiterati – scala 1:2.500

## **b – ELABORATI CHE HANNO SUBITO MODIFICHE**

### ELABORATI PRESCRITTIVI

- B3 – N.T.A. – P.R.G.C. in variante Norme Tecniche di Attuazione

Si elencano gli articoli che hanno subito delle modifiche:

Art. 3 – Descrizione degli indici urbanistici,

Art. 6 – Intervento urbanistico preventivo,

Art. 13 – Computo delle cubature,

Art. 14 – Altezza dei fabbricati,

Art. 14 bis – Altezza dei fronti della costruzione (Hf),

Art. 15 – Allineamenti e distanze,

Art. 15 ter – Fasce di rispetto dai depuratori,

Art. 17 – Tipi di intervento per tutte le destinazioni d’uso,

Art. 18 – Divisione del territorio comunale in zone,

Art. 19 – Le zone residenziali,

Art. 20 – Il Centro storico - CS,

Art. 20 bis – Norme pr gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico,

Art. 21 – Zone residenziali esistenti e di ristrutturazione Rr,

Art. 22 – Zone residenziali di completamento, Rc,

Art. 23 –Zone residenziali di espansione, Re,

Art. 23 bis – Re9 – Area occupata dall’ex stazione ferroviaria ed attrezzature ferroviarie,

Art. 24 – Zone produttive,

Art. 24 bis – Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla l.r. 12.11.99 nr. 28 e d.c.r. 24.03.06 nr. 59-10831,

Art. 25 – Zone esistenti e confermate: Ce,

Art. 27 – Zone agricole,

Art. 28 – Zone agricole frazionali, Af e “Centri edificati” Ne,

Art. 32 – Zone Verdi di rispetto dei corsi d’acqua e Zone vincolate dal decreto legislative n.42 del 2004,

Art. 34 – Zone destinate alla viabilità,

Art. 38 – Norme di tutela delle acque sotterranee,

Art. 43 – Aree comprese nelle perimetrazioni del “p.t.o.” (tutela e valorizzazione delle Risorse ambientali del Po) e del “piano d’area” (“sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po”),

Si elencano gli articoli introdotto “ex novo”:

Art. 16 bis – Gestione dei rifiuti urbani,  
Art. 16 ter – Risparmio idrico e riutilizzo delle acque meteoriche,  
Art. 16 quater – Misure di mitigazione e compensazione ambientale,  
Art. 43bis – Biodiversità (L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Tabella aree per servizi sociali a servizio delle residenze

- Tavole di Piano

Si elencano le tavole che hanno subito delle modifiche:

- D1, Tav. 1 planimetria sintetica del piano con le fasce marginali dei comuni contermini (1/25000)
- D2, Tav. 2 azzonamento (scala 1/5000)
- D3, Tav. 4 azzonamento (scala 1/2000)
- D4, Tav. 4bis planimetria del Centro Storico (1/500)

#### ELABORATI DESCRITTIVI E GIUSTIFICATIVI

- A1 Relazione illustrativa
- E7 Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento e sulle opere pubbliche di particolare importanza
- F1 Rapporto ambientale con sintesi non tecnica
- F2 Compatibilità ambientale – Relazione preliminare alla stesura della dichiarazione di sintesi modificata a seguito delle osservazioni regionali
- G1 Verifica di compatibilità acustica PRGC vigente

#### **c- ELABORATI INTEGRATIVI**

- A0 Controdeduzioni alle Osservazioni Regionali

# RELAZIONE D'ESAME PREDISPOSTA DALLA DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA

(SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA DI CUNEO)

## 3. Osservazioni

### 3.1 Contenuti specifici di progetto

#### 3.1.1 Integrazioni cartografiche, usi del suolo e aree protette

La Regione rileva alcune carenze cartografiche chiedendo delle integrazioni e più precisamente:

- l'elaborato D1 risulta scarso di informazioni urbanistiche;
- la Tavola "Localizzazione usi civici" (scala 1/5000) fornita a titolo illustrativo dovrà essere adottata ufficialmente come elaborato di Variante;
- i tenimenti dell'Ordine Mauriziano individuati sull'elaborato D2 Tavola 2 azzonamento (scala 1/5000) risultano poco visibili;
- sull'elaborato D3 Tavola 4 Azzonamento (scala 1/2000) togliere l'indicazione di "fabbricato residenziale in zona impropria"
- si chiede poi di tenere già presenti le eventuali modificazioni introdotte dalla L.R. 19/2009 così come modificata dalla L.R. 16/2011 che entrerà in vigore a far data dall'1/1/2012 (biodiversità).

L'osservazione è accolta integrando e modificando, come richiesto gli elaborati cartografici interessati e più precisamente:

- sull'elaborato D1 sono state inserite tutte le destinazioni d'uso urbanistiche del comune di Moretta e di tutti i comuni limitrofi;
- gli "usi civici" sono stati inseriti nelle planimetrie D2, D3, D4;
- sull'elaborato D2 Tavola 2 azzonamento (scala 1/5000) i retini individuanti i tenimenti dell'Ordine Mauriziano sono stati sostituiti con altri, in modo da essere leggibili immediatamente;
- sull'elaborato D3 Tavola 4 Azzonamento (scala 1/2000) è stata tolta l'indicazione di "fabbricato residenziale in zona impropria";
- sono state inserite le modificazioni introdotte dalla L.R. 19/2009 così come modificata dalla L.R. 16/2011, entrata in vigore a far data dall'1/1/2012 nella tavola D2.

#### 3.1.2 Zone agricole di salvaguardia ambientale (As)

La Regione chiede di rivalutare le scelte urbanistiche riguardante l'ampliamento dell'area As circondata dalle aree produttive In3, In11, In12 e In13 inglobando al suo interno due edifici residenziali in zona impropria per i quali le Norme di Attuazione consentono un aumento del Rapporto di Copertura del 25%. Questa previsione determinerebbe, come anche già espresso dal Settore Valutazione di Piani e Programmi, una criticità acustica e ambientale tra la destinazione residenziale e quella produttiva e uno sviluppo produttivo non coerente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia operati dalla stessa variante.

L'osservazione non viene accolta in quanto l'Amministrazione Comunale ritiene di confermare la scelta effettuata specificando che l'eventuale possibile ampliamento non potrà superare il 20% della superficie coperta preesistente (v. art.30 comma 1 lettera a) con un massimo di 120 mc. in quanto trattasi di edificio residenziale. La conferma dell'impostazione urbanistica consentirà di evitare problematiche legate all'acustica in quanto la zona As creerà una zona cuscinetto tra l'area industriale e le due abitazioni esistenti.

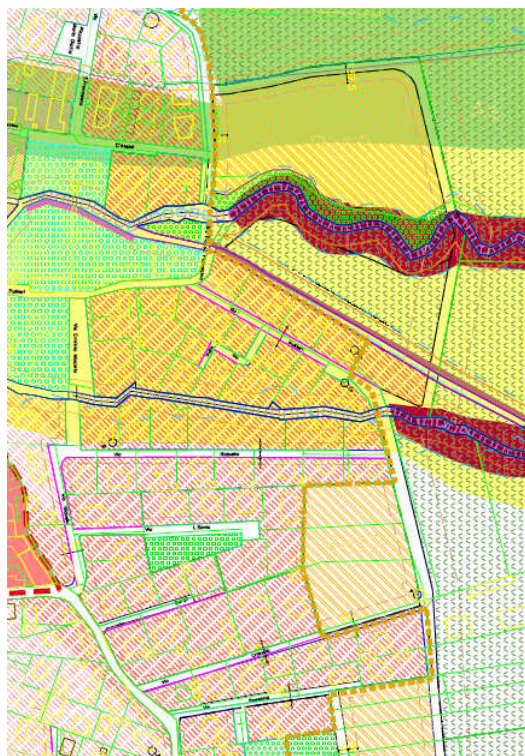
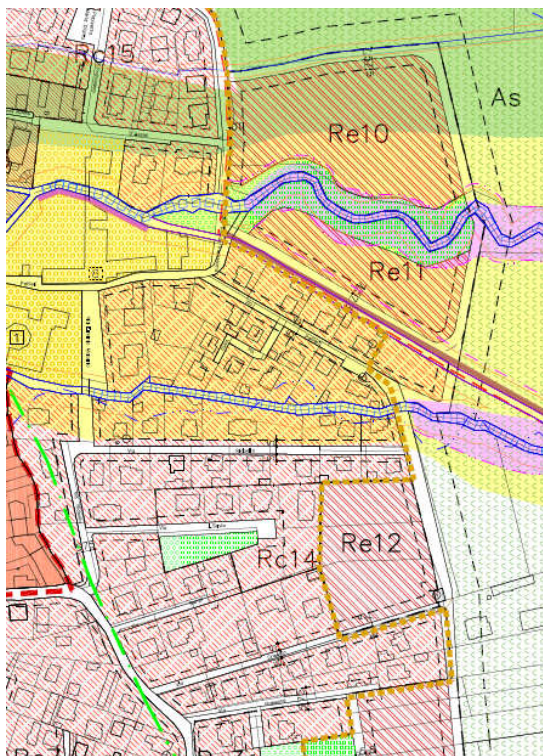
#### 3.1.3 Zone residenziali di espansione (Re)

La Regione propone di ridimensionare le aree Re10 ed Re11, chiedendo di verificare il tipo e dimensionamento dell'allevamento presente in adiacenza alle suddette previsioni residenziali in quanto:

- le aree Re10 e Re11 si collocano in un ambito destinato ad area As di salvaguardia ambientale a margine del Capoluogo;
- l'area Re10 risulta adiacente a un allevamento di bovini creando una situazione di criticità e interferenza tra le due destinazioni d'uso;
- le aree Re10 e Re11 configurano un'espansione dell'abitato più esterna, inserendosi in ambito libero da preesistenze residenziali, in modo più centrifugo rispetto alle altre aree Re (12 e 13) e meno organico rispetto agli insediamenti consolidati.

L'osservazione viene accolta stralciando la zona Re11 che pertanto resterà zona As (area di salvaguardia ambientale) restando confermata, per necessità funzionali, la viabilità così come già prevista.

La zona Re10 viene mantenuta anche perché l'allevamento, segnalato in cartografia, ha di fatto cessato l'attività nella metà del 2011.



### 3.1.4 Zone di nuovo impianto (In)

Relativamente al sistema produttivo la Regione osserva che la Variante in esame prevede un notevole incremento quantitativo di queste zone, seppur localizzato in prossimità e prosecuzione delle aree esistenti già destinate a tale uso. Nonostante si prenda atto della situazione particolare odierna dello stato di fatto delle Ditte (alcune in stato fallimentare, altre trasferitesi in altra regione, ecc ...) della necessità di rilocalizzare il Consorzio Agrario, etc. richiede ugualmente un'attenta rivalutazione della situazione in essere ed una riconsiderazione delle nuove previsioni aggiuntive che possa concretizzarsi con il contenimento in riduzione delle aree In 12 e In13.

L'osservazione non viene accolta precisando che una buona parte delle aree già perimetrare nel vecchio piano risultano "di fatto" non utilizzabili in quanto proprietà di privati e di Enti che non intendono, al momento, renderle disponibili (area ex Lactalis in Ir1) la cui proprietà ha sospeso dal

2007 la produzione a tempo indeterminato, trasferendo la produzione in Lombardia, l'area occupata dall'ex Neograf (Ic5) chiusa dal 2009 e attualmente in stato fallimentare, parte dell'area Ic4 di proprietà della Curia saluzzese e attualmente non disponibile.

Inoltre la Soc. INALPI, presente nell'area Ir3 ha recentemente acquisito tutte le aree ancora edificabili del Piano Esecutivo Convenzionato 21 già approvato nel 2005 e facente parte dell'area In6.

Alla luce di questa constatazione, l'Amministrazione conferma la previsione delle nuove aree, ritenendole tali da permettere quei nuovi auspicati insediamenti che consentirebbero di modificare positivamente la situazione occupazionale attuale.

Inoltre le aree In11, In12 e In13 sono studiate e progettate secondo un disegno urbanistico funzionale di ampio respiro mentre invece l'alternativa di eliminare aree intere o ridimensionarle, farebbe venir meno il quadro urbanistico complessivo.

### 3.2 Norme di Attuazione

In "rosso" si evidenziano le parti aggiunte

In "verde" le parti eliminate

#### Art.3 – Descrizione degli indici urbanistici

La Regione propone di eliminare ogni definizione di indici, superfici, ... già contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

L'osservazione viene accolta e si modifica l'art.3 come segue eliminando quanto richiesto:

#### art.3 - Descrizione degli indici urbanistici

*Il presente piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art.12, comma 5, della L.R. 8 luglio 1999 n.19. Le definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento venga modificato nel contenuto degli specifici articoli. **degli indici urbanistici sono contenute nel Regolamento Edilizio vigente.***

~~1—Gli interventi edificatori nelle varie zone del territorio comunale sono regolati dai seguenti indici:~~

~~1—St—superficie territoriale: è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.~~

~~2—Sf—superficie fondiaria: è l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.~~

~~3—Su1—superficie per opere di urbanizzazione primaria:~~

~~comprende le aree destinate a:~~

~~a) strade,~~

~~b) spazi di sosta e parcheggio a livello di quartiere,~~

~~c) reti di fognatura, acquedotto, metanodotto, pubblica illuminazione e telefono,~~

~~d) aree di verde attrezzato primario a livello di quartiere.~~

~~4—Su2—superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, come richiesto dall'art. 21 della legge 5.12.1977, n.56, successive modifiche ed integrazioni.~~

~~5—Sm—superficie minima di intervento: è l'area minima indicata nelle tavole di piano ovvero dalle norme di zona per gli interventi relativi ai piani esecutivi.~~

~~6—It—indice di densità edilizia territoriale (mc/mq): è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.~~

~~7—If—indice di densità edilizia fondiaria (mc/mq): è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.~~

~~8—Ut—indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Su1/St$ ): rappresenta il numero di~~



metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

9 –  $U_f$  – indice di utilizzazione fondiaria ( $m^2/m^2$ ): è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $U_f = S_{ul}/S_f$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

10 –  $S_c$  – Superficie coperta: la superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

11 –  $R_c$  – rapporto di copertura (%): è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $R_c = S_c/S_f$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

12 –  $S_{ul}$  – Superficie utile lorda della costruzione:

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

13 –  $S_{un}$  – Superficie utile netta della costruzione:

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18 del Regolamento Edilizio, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

14 –  $V$  – Volume della costruzione:

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi ( $m^3$ ), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano ( $S_{ul}$ ), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

~~2.-Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.~~

~~3.-Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 del Regolamento Edilizio.~~

#### **Art.6 – Intervento urbanistico preventivo**

La Regione chiede di sostituire la competenza dell'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi conformi al P.R.G.C. da parte del Consiglio Comunale con la Giunta Comunale.

L'osservazione viene accolta e si sostituisce quanto richiesto modificando il comma 1 dell'art.6 come segue:

- 1 Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo consistente in un piano particolareggiato (di iniziativa del Comune) ovvero di un piano esecutivo di libera iniziativa od obbligatorio ai sensi degli art. 43 e 44 della legge regionale 5.12.1977, n. 56, successive modifiche ed integrazioni, o di un piano di recupero, ai sensi dell'art. 41bis della stessa L.R., riferiti ad almeno una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G.C., o fissata dalle norme delle varie zone o individuata, ove contemplato dalle N.T.A., dal **competente organo Consiglio** Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, con le modalità di cui al comma che segue.*

#### **Art. 14 – Altezza dei fabbricati**

##### **Art. 14 bis – Altezza dei fronti**

La Regione chiede di eliminare gli articoli 14 e 14 bis, perché di competenza del Regolamento Edilizio.

L'osservazione viene accolta modificando gli articoli richiesti nel seguente modo:

viene modificato il comma 1 dell'art. 14 come segue:

##### **Art. 14**

*1 L'altezza della costruzione, è quella computata secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del successivo art. 14bis delle presenti norme.*

*Nelle aree oggetto di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenze delle principali quote planoaltimetriche, definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccatto, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.*

L'art. 14 bis viene completamente sostituito dalla seguente frase:

##### **Art. 14**

*“Per la definizione dell'Altezza dei fronti della costruzione si rinvia al Regolamento Edilizio vigente”.*

#### **Art. 17 – Tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso**

La Regione propone di aggiornare il testo in riferimento alle vigenti norme di legge, e al punto 9.1, relativamente ai parametri edilizi ed urbanistici indicati in parentesi, aggiungere la voce “distanze”.

L’osservazione viene accolta adeguando il testo secondo le vigenti norme di legge ai seguenti punti:

*2.2. - Procedura*

*Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessaria la presentazione di **D.I.A. S.C.I.A.**, ~~e/o~~ permesso di costruire **e/o comunicazione Art. 6 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.***

*3.2 - Procedura*

*Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti al permesso di costruire o alla presentazione di **D.I.A. S.C.I.A.***

*5.2 – Procedura*

*Gli interventi di demolizione sono soggetti **a permesso di costruire o** alla presentazione di D.I.A..*

Il punto 9.1 viene modificato nel seguente modo:

*9.1. – Definizione*

*Si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici per la specifica zona di pertinenza (superficie coperta, volume, **distanze**, ecc).*

**Art. 20 bis** – Norme per gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico

La Regione chiede che al punto 1 lettera b) dopo le parole Villa Salina si aggiungano le parole “nel Centro Storico”.

L’osservazione viene accolta aggiungendo al punto 1 lettera b) le parole richieste:

*b) Palazzo Pollano, **Villa Salina nel centro storico** ed edificio corrispondente al n. 4 di vicolo Moncenisio, fabbricati di valore ambientale soggetto ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo salvo che per le parti aggiunte prive di valore storico e architettonico per le quali, in caso di intervento, e' prescritta la demolizione senza ricostruzione.*

**Art. 20 ter** – Catalogo dei beni culturali e architettonici

La Regione chiede di individuare in cartografia gli edifici di cui alla L.R. 35/98 (Guarini) oppure indicarli nel presente articolo.

L’osservazione viene accolta individuando in cartografia gli edifici di cui alla L.R. 35/95 nelle tavole D3 e D4.

**Art. 21** – Zone residenziali esistenti e di ristrutturazione Rr

La Regione al punto 5 propone di stralciare le parole da “salva la facoltà ...” fino a “richiedere la” e sostituire con le parole “ad eccezione della”

L'osservazione viene accolta modificando così il punto 5:

**5** *La dotazione di aree destinate a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., potrà essere monetizzata ~~salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere la~~ ad eccezione della dotazione relativa ai parcheggi pubblici.*

**Art. 22** - Zone residenziali di completamento Rc

La Regione chiede di chiarire al punto 5 la modalità di intervento relativa all'area ex Ce (azienda Novarese) tenendo presente che sarebbe opportuno anche per quest'area l'attuazione con strumento urbanistico esecutivo.

Richiede inoltre che al punto 6 si preveda che la quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici non possa essere monetizzata.

Si accoglie l'osservazione aggiungendo il comma 7, riportato qui sotto, in cui si specifica che l'intervento relativo all'area ex Ce (Azienda Novarese) è possibile con un P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato).

*7 Per quanto concerne l'area di ricucitura perimetrata nella zona Rc9, in luogo dell'ex attività commerciale (Novarese) un tempo presente l'intervento realizzativo dovrà prevedere un P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato); lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), in considerazione della localizzazione dell'intervento all'interno di un tessuto urbano esistente, dovrà prevedere uno specifico capitolo che, individuando le criticità connesse con le varie fasi realizzative, proponga interventi e tutele volte alla riduzione e alla mitigazione degli effetti negativi propri dei cantieri sul contesto urbano (edificato e viabilità) circostante. In particolare dovranno essere espresse le misure che si intendono porre in essere per ridurre le emissioni in atmosfera, il rumore, la produzione di rifiuti, l'occupazione temporanea del suolo, aggravio della mobilità e del transito, etc... con l'utilizzo di mezzi idonei, di barriere e schermi assorbenti, di eventuali viabilità dedicate, etc..*

*Questo capitolo dovrà prevedere monitoraggi specifici atti a tenere sotto controllo i vari aspetti negativi sopra individuati onde correggere in tempo reale le situazioni che diventassero critiche.*

Per quanto riguarda l'osservazione al punto 6 viene accolta totalmente modificando così la prima parte del punto 6:

**6** *La dotazione di aree destinate a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., relativa alle due aree di ricucitura del tessuto edilizio residenziale perimetrata nella zona Rc9 in luogo delle attività commerciali (Giacosa, Novarese) potrà essere monetizzata, con l'esclusione della quota relativa ai parcheggi pubblici ~~salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere la dotazione relativa ai parcheggi pubblici~~ e l'ampliamento della pista ciclabile a m. 2,50.*

**Art. 24** – Zone produttive

Al punto 4 a) la Regione ritiene eccessivo ammettere in tutte le Ic un rapporto di copertura del 60%;

al punto b) sottopunto 7 la Regione ritiene eccessivo ammettere un rapporto di copertura del 60% per aree non del tutto edificate.

Al punto 4 c) sottopunto 5 la Regione non ritiene opportuno intervenire con permesso di costruire convenzionato.

Per il punto 4) l'osservazione viene accolta modificando il punto come segue:

9 Considerando l'attuale grave crisi economica in cui si dibattono praticamente tutte le attività produttive presenti sul territorio comunale e la contestuale necessità di offrir loro la possibilità di adeguarsi alle richieste tecnologiche, che in questa situazione si tradurrebbe nel favorire la competitività e quindi la sopravvivenza della ditta stessa e dei posti di lavoro, l'Amministrazione ritiene di dover intervenire favorendo questo tipo di adeguamenti senza che l'eventuale ormai esaurita o limitata capacità insediativa renda necessaria un'improbabile ed economicamente impossibile rilocalizzazione in aree di maggiori dimensioni. Per consentire questa prosecuzione delle attività il rapporto di copertura, per **le i fabbricati produttivi costruiti nelle Zone Ic2 e Ic7 alla data del 31/12/2009**, è concesso un rapporto di copertura fondiaria **eccezionale** massima pari al 60% della superficie fondiaria stessa.

Per il punto 4b) sottopunto 7 l'osservazione viene accolta in quanto, pare eccessivo ammettere un rapporto di copertura del 60% per aree non del tutto edificate, viene modificato il punto come segue:

7 Considerando l'attuale grave crisi economica in cui si dibattono praticamente tutte le attività produttive presenti sul territorio comunale e la contestuale necessità di offrir loro la possibilità di adeguarsi alle richieste tecnologiche, che in questa situazione si tradurrebbe nel favorire la competitività e quindi la sopravvivenza della ditta stessa e dei posti di lavoro, l'Amministrazione ritiene di dover intervenire favorendo questo tipo di adeguamenti senza che l'eventuale ormai esaurita o limitata capacità insediativa renda necessaria un'improbabile ed economicamente impossibile rilocalizzazione in aree di maggiori dimensioni. Per consentire questa prosecuzione delle attività **il rapporto di copertura, per i fabbricati produttivi costruiti nelle Zone Ir nella Zona Ir3 alla data del 31/12/2009**, è concesso un rapporto di copertura fondiaria **eccezionale** massima pari al 60% della superficie fondiaria stessa.

Per il punto 4c) sottopunto 5, l'osservazione non viene accolta in quanto trattasi di un articolo che è già così presente nelle NTA "approvate" e non è stato oggetto di "variante" tranne che per il cambiamento della "definizione" dell'intervento (~~concessione~~ – permesso di costruire).

**Art. 24 bis** – Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.99 ...

La Regione propone, per omogeneità con gli altri Piani di stralciare la Tabella di cui al comma 3 dell'articolo in oggetto facendo riferimento alla Tabella di compatibilità contenuta nei criteri adottati con D.C.C. n.25 del 10.07.2007.

L'osservazione viene accolta e si modifica come richiesto stralciando la Tabella di cui al comma 3 facendo riferimento alla Tabella di compatibilità contenuta nei criteri adottati con D.C.C. n.25 del 10.7.2007.

**Art. 25** – Zone esistenti e confermate: Ce

La Regione chiede di chiarire al punto 7 quali siano le destinazioni d'uso che si intendono confermare e/o ammettere.

Viene accolta l'osservazione modificando il punto 7 nel seguente modo:

7 Per il complesso immobiliare individuato in cartografia di P.R.G.C. a nord del concentrico con fronte su Via Pollano (ex-mobilificio Turello), in considerazione della particolare collocazione nel territorio è consentita, oltre all'attività commerciale **e artigianale** nei limiti di cui ai commi precedenti, la possibilità di modificare la precedente destinazione d'uso per un riutilizzo con destinazione di pubblico interesse quale, albergo, ristorante, ecc.; in questo caso oltre all'elaborato

*progettuale dovrà prodursi uno studio dettagliato che determini, in relazione alla utenza che andrà ad insediarsi, il fabbisogno di aree a servizi che comunque non dovrà mai essere inferiore a quanto previsto dal terzo comma del presente articolo. ....*

#### **Art. 27 – Zone agricole**

La Regione al punto 9 relativamente agli edifici esistenti non recuperabili, per i quali è consentita la demolizione con ricostruzione, suggerisce che sarebbe opportuno individuarli in cartografia, conservando quelli di antico impianto.

L'osservazione viene accolta parzialmente modificando l'articolo nel seguente modo:

#### **9** *Interventi ricostruttivi di edifici esistenti non recuperabili.*

*Per gli edifici esistenti non recuperabili e non assoggettati a vincoli di tutela, siano essi destinati all'abitazione che all'attività agricola, è consentita la demolizione e ricostruzione a pari volumetria sagoma.*

*La ricostruzione dovrà avvenire con le prescrizioni dettate per le nuove costruzioni nell'ottica di un recupero corretto dei valori e delle tipologie costruttive locali e nel massimo rispetto dell'uniformità stilistica con i fabbricati tipici storicizzati eventualmente esistenti.*

La Regione al punto 11 relativamente agli allevamenti di tipo intensivo industriale dopo le parole "intensivo industriale" suggerisce di aggiungere il seguente testo: "e comunque così definibili dalle vigenti normative e regolamenti di settore".

L'osservazione viene accolta e si è modificato il punto nel seguente modo:

#### **11** *Allevamenti.*

*Ai fini normativi per l'attuazione del P.R.G.C. si distinguono gli allevamenti in base alle seguenti definizioni:*

*- sono considerati allevamenti aziendali quelle attività nelle quali il rapporto tra peso vivo ed ettaro di superficie aziendale non superi i 40 q.li.*

*Alla determinazione della superficie aziendale concorrono le aree agricole di proprietà dell'imprenditore, le eventuali aree agricole in affitto, dimostrabili con regolare contratto registrato.*

*Il possesso dei titoli sopra richiesti (possessione o affitto) sono considerati strettamente connessi all'attività per cui il loro venir meno modifica automaticamente la "definizione" di allevamento.*

*In considerazione del fatto che parte del territorio ricade in aree considerate come "vulnerabili da nitrati di origine agricola", le superfici di cui sopra, siano esse in possesso o in affitto, dovranno essere dimensionate in modo conseguente alla loro possibilità di spandimento.*

*- sono considerati allevamenti di tipo intensivo industriale e comunque così definibili dalle vigenti normative e regolamenti di settore, quelle attività nelle quali il rapporto suddetto risulti essere superiore ai 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie di azienda, calcolata come sopra specificato.*

*Per questo tipo di attività produttiva il progetto di piano regolatore non prevede la possibilità di realizzazione di nuovi centri aziendali.*

La Regione al punto 12 dopo le parole "del 29.10.2007" suggerisce di inserire le parole "come modificato dal D.P.G.R. 20.9.2011, n. 7/R.

L'osservazione viene accolta e si è modificato il punto nel seguente modo:

#### **12** *Allevamenti ricadenti in aree designate come "vulnerabili da nitrati di origine agricola".*

*Tutti gli allevamenti zootecnici dovranno osservare rigorosamente la "Direttiva Nitrati" e il "Regolamento Regione Piemonte n. 10/R del 29/10/2007" come modificato dal D.P.G.R. 20.09.2011, n° 7/R ed in*

particolare tutte le aziende ricadenti nell'elenco dei fogli di mappa designati "zone vulnerabili da nitrati, ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152". I fogli di mappa, indicati nel decreto Presidente della Giunta Regionale 28 dicembre 2007 n. 12/R, sono i seguenti: 4, 12, 14, 16, 17, 18, 24, 25. Eventuali nuove successive modifiche e/o integrazioni regionali sono da intendersi automaticamente recepite dalle presenti N.T.A.

#### **Art. 27 bis – Zone agricole A) – aree agricole normali**

La Regione chiede di rivedere l'impostazione e i contenuti dei punti 2 e 3 in quanto sono le costruzioni di cui ai punti a), b) e c) del punto 2 che devono necessariamente rispettare idonee distanze dagli edifici residenziali esistenti e non viceversa. La Regione rileva inoltre alcune incongruenze, ad esempio al punto 2 lett. C) le costruzioni per allevamento intensivo si riferiscono solo a quelle già esistenti mentre al punto 3 si parla di distanze riferite a nuove edificazioni.

L'osservazione non viene accolta in quanto trattasi di un articolo che è già così presente nelle NTA "approvate" e non è stato oggetto di "variante".

#### **Art. 34 – Zone destinate alla viabilità**

La Regione chiede di sostituire la parola "concessione" con la parola "connessione" e al punto 6 le parole "è richiesta" con le parole "può essere ammessa".

L'osservazione viene accolta effettuando le sostituzioni richieste:

**2** *L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Parimenti i tracciati appositamente segnalati nelle tavole 1/5000 e 1/2000 quali "rete viabilistica primaria di **concessione connessione** interurbana del P.t.p." rappresentano indicazioni progettuali dello strumento pianificatorio la cui potenzialità realizzativa va tutelata all'interno della fascia indicata sul P.t.p. quale "corridoio infrastrutturale" fino all'adozione dei relativi progetti esecutivi.*

**6** *La quantità minima è stabilita per ciascuna zona omogenea ai relativi articoli della presente normativa. Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere ubicati marginalmente alle sedi viarie o agli edifici costruiti e le superfici così destinate dovranno essere cedute gratuitamente al comune, insieme alle sedi viarie. **E' richiesta Può essere ammessa** la monetizzazione di queste aree nei casi di cui all'art. 35, comma 3).*

## **TABELLE DI ZONA**

Le Tabelle di zona contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione sono state modificate in seguito alle richieste precedenti.

Le osservazioni della Regione Piemonte sia relative alla parte urbanistica che ambientale hanno determinato delle conseguenti e ulteriori modifiche alle N.T.A. che qui si evidenziano.

In "rosso" si evidenziano le parti aggiunte

In "verde" le parti eliminate

#### **Articolo 13 – Computo delle cubature**

E' stato modificato il comma 1 dell'articolo

**1** Il computo delle cubature deve essere eseguito con le modalità definite **all'art. 3, comma 1, punto 14 delle presenti norme dal Regolamento Edilizio vigente.**

#### **Articolo 15 – Allineamenti e distanze**

E' stato modificato il comma 8 dell'articolo.

**8** Le Per la definizione delle distanze di cui al titolo del presente articolo si rinvia al Regolamento Edilizio vigente sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada.

#### Articolo 15 ter – Fasce di rispetto dai depuratori

E' stato modificato l'articolo

Fatto salvo quanto prescritto dalle competenti autorità in sede di autorizzazione dell'attività, in una fascia di 100 m. dagli impianti di depurazione di acque reflue civili è vietata la costruzione di nuovi edifici e sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento, fatta eccezione per le costruzioni a diretto servizio dell'impianto stesso.

#### Articolo 18 – Divisione del territorio comunale in zone

E' stato modificato il comma 2 dell'articolo

**2** Le zone sono classificate secondo il seguente prospetto:

- zone residenziali
  1. zona storica e di tutela ambientale Cs
  2. zone residenziali esistenti e di ristrutturazione Rr
  3. zone residenziali di completamento Rc
  4. zone residenziali di espansione Re
- zone produttive
  5. zone con impianti esistenti confermati di completamento Ic
  6. zone di riordino Ir
  7. zone di nuovo impianto In
- zone commerciali
  8. zone esistenti e confermate Ce
  9. zone di nuovo impianto Cn
- zone agricole
  10. zone agricole normali A
  11. zone agricole frazionali Af
  12. centri edificati Ne
  13. zone agricole di salvaguardia ambientale As
- zone a vincolo speciale
  14. zone a vincolo cimiteriale
  15. zone verdi di rispetto
  16. zone a parco privato
  17. zone di salvaguardia dalle opere di captazione dell'acquedotto



18. zone di rispetto agli impianti di depurazione
- zone a tutela speciale:
    - 19. decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.
    - 20. L.R. 29 giugno 2009 n.19 “testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità”
    - 20. ex comma 8ter L.R. n.56/77 – (D.C.R. n.981-4186 in data 8/3/1995) Progetto territoriale operativo “tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po”
    - 21. ex L.R. n.28/90 – Piano d’Area “Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po”
    - 22. ex L.R. n.65/95 – “sistema delle aree protette”
    - 23. 21. “piano stralcio delle fasce fluviali” approvato con D.P.C.M. in data 24/7/1998
    - 24. 22. ex Circolare P.G.R. n.7/LAP – 06/05/96
    - 25. 23. P.A.I. approvato con D.P.C.M. in data 24/5/2001
  - zone pubbliche e di interesse generale
    - 26. 24. zone destinate alla viabilità
    - 27. 25. zone d'acqua
    - 28. 26. zona di rinaturalizzazione ambientale
    - 29. 27. zone a verde pubblico
    - 30. 28. zone per impianti pubblici.

#### Articolo 20 – Centro storico (CS)

Sono state sostituite le definizioni degli interventi edilizi vecchie con quelle oggi esistenti. E' stato aggiornato il numero degli anni:

*“Per gli edifici di proprietà pubblica con più di 50 70 anni considerati, al fine delle procedure amministrative, come edifici vincolati ai sensi del D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) eventuali adeguamenti, compatibili con l’edificio, dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.”*

Articolo 23 bis. Re9 – Area occupata dall'ex stazione ferroviaria ed attrezzature ferroviarie  
E' stata aggiunta la quantità di verde privato.

5 Gli indici edificatori per la predisposizione dei piani esecutivi sono così definiti:

- superficie territoriale = 40.180 mq.
- indice di fabbricabilità territoriale = 0,33 mc./mq.
- volumetria realizzabile = 13.259
- altezza massima = 9,10 mt
- n. piani abitabili f.t. = 2 più l'eventuale p.t.  
con caratteristiche conformi all'art. 13 – comma 2 delle presenti N.T.A.
- distanza dai confini = 5 mt o in aderenza (v. art.15)
- aree per urbanizzazione secondaria = 25 mq/90 mc
- rapporto di copertura (Rc) = 25% della Sf
- parcheggio privato = 10 mq/100 mc
- verde privato: = non meno del 30% della superficie fondiaria del lotto

- distanza dai confini stradali = 6,00 mt (per strade con carreggiata di sezione inf. a 7 mt)  
= 7,50 mt (per strade con carreggiata di sezione tra 7 e 15 mt)

= 10,0 mt (per strade con carreggiata di sezione sup. a 15 mt)

E' stato aggiunto un comma

**8** Il P.E.C. riferito alla zona, dovrà evidenziare con apposite specifiche tavole, gli interventi proposti per l'inserimento paesaggistico delle nuove previsioni con particolare riferimento al raccordo con il paesaggio edificato circostante. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini e/o orti progettati con ambiti di essenze autoctone.

**8 9** I caselli ferroviari presenti su tutto il territorio comunale, non più utilizzati a fini di servizio, non potranno essere recuperati a fini abitativi.

Articolo 28 – Zone agricole frazionali, Af e “centri edificati” Ne  
Dove veniva citato il “P.T.O.” è stato aggiunta la parola “ex”.

Articolo 32 – Zone verdi di rispetto dei corsi d'acqua e Zone vincolate dal decreto legislativo n.42 del 2004.

Sono stati eliminati tre commi

~~3—Nelle aree comprese nel sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po sono consentiti unicamente interventi che non risultino in contrasto con quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 17 aprile 1990, n. 28.~~

~~4—Sono soggette a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 (parte terza) le sponde del fiume Po, dei torrenti Varaita, Tepice e della Bealera del Molino.~~

~~5—Per quanto riguarda il fiume Po, la normativa di riferimento è quella prevista nel P.T.O. e nel Piano d'Area.~~

Articolo 43 – Aree comprese nelle perimetrazioni del “p.t.o.” (“tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po)

E' stato modificato il comma 1 dell'articolo.

~~1 Il P.R.G. individua le la perimetrazionie dell'ex P.T.O. e del Piano d'Area rimandando, per quanto eventualmente in contrasto con le presenti N.T.A., alla normativa specifica degli stessi sia per quanto concerne le destinazioni d'uso che per quanto concerne le modalità d'intervento.~~

Dove veniva citato il “P.T.O.” è stato aggiunta la parola “ex”.

**Articolo 43 bis – Biodiversità (L.R.19/2009 e s.m.i.)**

E' stato aggiunto questo articolo

*Si recepisce il dettato dell'art. 6 della L.R. 19/2009 che delimita sul nostro territorio le “aree contigue della fascia fluviale de Po – cuneese” riportando questo perimetro nella tavola D2 - Azzonamento.*

### **3.3 Valutazione Ambientale Strategica**

La Regione chiede, per quanto riguarda gli aspetti di Valutazione Ambientale Strategica di prendere in considerazione i contenuti del Parere Motivato espresso dall'Organo Tecnico Regionale in data 15.9.2011 (Prot. n. 844/DB0805) allegato alla Determina n. 583 del 19.09.2011.

L'osservazione viene accolta rimandando al seguente capitolo PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) – PARERE DELL'OTR DETERMINA N. 583 DEL 19.09.2011, Cod. Direzione DB0800, Cod. Settore DB0805 - Allegato – Prot. int. N. 844/DB08.5 del 15.09.2011

## PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

PARERE DELL'OTR DETERMINA N. 583 DEL 19.09.2011, Cod. Direzione DB0800, Cod. Settore DB0805.

Allegato – Prot. int. N. 844/DB08.5 del 15.09.2011

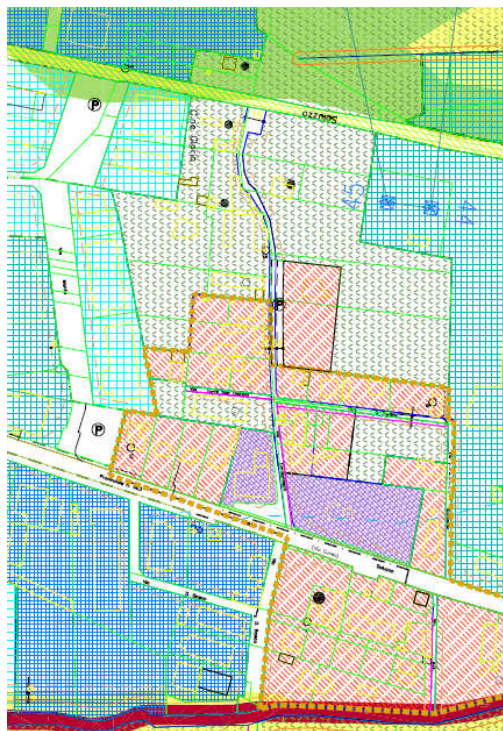
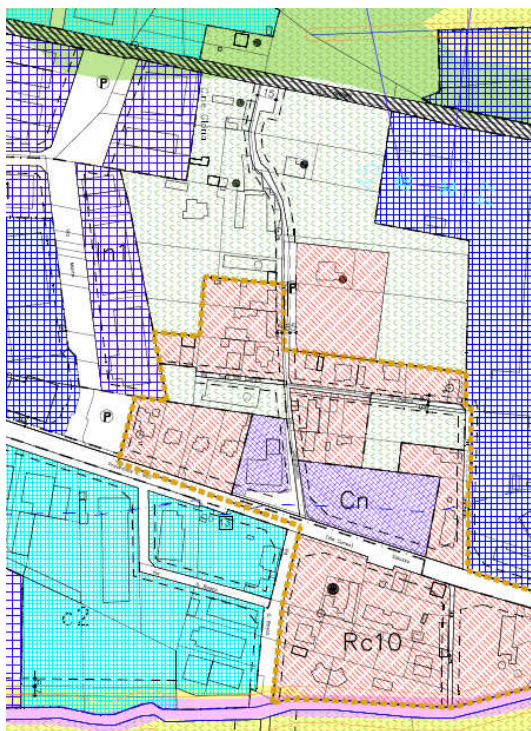
Qui di seguito si richiamano nello stesso ordine, sinteticamente, le richieste inoltrate dall'Organo Tecnico Regionale, come riportate al punto 6 CONCLUSIONI, con la numerazione da loro assegnata, per rendere più chiaro il riferimento.

Si riportano in "magenta" le parti aggiunte

Si riportano in "blu" le parti eliminate

1. Si richiede di valutare la necessità di stralciare le nuove previsioni urbanistiche che vanno a reiterare problematiche di promiscuità con le aree produttive (espansione dell'area residenziale Rc10 e che non si configurano come effettivamente intercluse dall'abitato esistente).

Si è tenuto conto della richiesta riducendone l'estensione, la correzione della perimetrazione dell'Area residenziale di completamento RC10 con l'inclusione dell'edificio residenziale da anni esistente e individuato nel vecchio P.R.G.C. come "edificio in zona impropria".



2. Si richiede di approfondire l'apparato normativo delle aree a destinazione residenziale, come indicato nel capitolo 5, relativamente all'impianto urbanistico, ai caratteri tipologico-compositivi degli edifici ed al disegno del verde.

Si è tenuto conto della richiesta aggiungendo il comma 0 all'art. 19 "La residenza", che viene riportato qui di seguito.

*0 In generale tutti gli interventi previsti, siano essi di completamento (Rc) o di nuova espansione (Re), dovranno porre estrema attenzione alla loro ricucitura con il territorio circostante rispettando gli allineamenti o, ove ancora non esistessero, prefissandoli in relazione agli orientamenti tipici dei nostri luoghi adeguandoli alla morfologia del terreno e alla viabilità di servizio presente o prevista.*

*Compositivamente la progettazione dovrà fare riferimento al linguaggio architettonico tipico locale anche interpretandolo ma non stravolgendolo cioè utilizzando tipologie di copertura, paramenti esterni e finiture ricorrenti e comunque uniformi all'interno delle varie aree.*

*Gli accessi viari, qualora da prevedersi negli strumenti esecutivi, dovranno essere giustificati ed ottimizzati con la viabilità esistente.*

*Gli strumenti urbanistici esecutivi e le singole pratiche edilizie dovranno comprendere specifiche tavole in cui siano dettagliatamente illustrati gli interventi proposti per realizzare un adeguato inserimento paesaggistico dei nuovi interventi previsti: dovranno cioè indicare la posizione dell'edificato all'interno del lotto e il suo orientamento in rapporto con quello degli edifici limitrofi.*

*Dovranno specificare la sistemazione degli spazi "verdi" e delle relative piantumazioni previste come raccordo con il paesaggio edificato esistente, l'eventuale territorio agricolo limitrofo e l'ambiente in generale. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini e/o orti progettati con essenze autoctone ricorrenti, opportunamente disposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni confinanti.*

*Dovranno altresì essere evidenziate le attenzioni e le modalità di tutela previste per la conservazione e salvaguardia dei corridoi ecologici presenti, intesi in tutte le loro valenze.*

*In tutte le aree residenziali "Rc di completamento" e "Re di espansione" la progettazione degli spazi dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 40% della S.f. del lotto. Questa superficie permeabile, comprensiva del verde previsto negli indici di zona, potrà anche essere ottenuta con la messa in opera di blocchi traforati "tipo" Greenblock o simili.*

**3.** Per l'area di completamento residenziale Rc9, si richiedono indicazioni normative che indichino la necessità di un progetto di inserimento paesaggistico che limiti la disomogeneità tipologico-compositiva.

Si è tenuto conto della richiesta integrando il comma 5 dell'art.22, come qui di seguito riportato:

**5** *Per quanto concerne l'area di ricucitura perimetrata nella zona Rc9, in luogo dell'ex attività commerciale (Giacosa) un tempo presente in prossimità dell'incrocio con Via Villanova Solaro, l'intervento realizzativo dovrà prevedere un P.di R. (piano di recupero) che riorganizzi e riordini tutti i volumi esistenti e l'accesso da Via Martiri della Libertà, con specifiche tavole e scelte progettuali che approfondiscano l'inserimento paesaggistico dei volumi e delle tipologie proposte in rapporto con il contesto esistente.*

Circa il monitoraggio delle polveri e dei rumori durante i lavori dei cantieri, in aggiunta alle tutele che comunque dovranno essere attentamente e dettagliatamente individuate dal Piano di Sicurezza e Coordinamento (D.lgs 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i. e D.lgs 3 agosto 2009 n. 106) previsto per i cantieri, è stato aggiunto il comma 7) dello stesso articolo con la seguente prescrizione:

**7** *Per quanto concerne l'area di ricucitura perimetrata nella zona Rc9, in luogo dell'ex attività commerciale (Novarese) un tempo presente l'intervento realizzativo dovrà prevedere un P.EC. (Piano Esecutivo Convenzionato); lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), in considerazione della localizzazione dell'intervento all'interno di un tessuto urbano esistente, dovrà prevedere uno specifico capitolo che, individuando le criticità connesse con le varie fasi realizzative, proponga interventi e tutele volte alla riduzione e alla mitigazione degli effetti negativi propri dei cantieri sul contesto urbano (edificato e viabilità) circostante. In particolare dovranno essere espresse le misure che si intendono porre in essere per ridurre le emissioni in atmosfera, il rumore, la produzione di rifiuti, l'occupazione temporanea del suolo, aggravio della mobilità e del transito, etc... con l'utilizzo di mezzi idonei, di barriere e schermi assorbenti, di eventuali viabilità dedicate, etc..*

*Questo capitolo dovrà prevedere monitoraggi specifici atti a tenere sotto controllo i vari aspetti negativi sopra individuati onde correggere in tempo reale le situazioni che diventassero critiche.*

4. Si richiede di garantire la cucitura con il tessuto urbano esistente della nuova espansione residenziale (aree Re10, Re11, Re12, Re13) nella zona Nord dell'abitato e valutare il ridimensionamento delle aree Re10 e Re11. Si dovrà porre attenzione al contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata;

Si è tenuto conto della richiesta di garantire la cucitura con il tessuto urbano esistente aggiungendo il comma 8 all'art. 23 – Zone residenziali di espansione (Re) riportato qui di seguito.

*8 Il P.E.C. riferito alla zona Re10, dovrà evidenziare con apposite specifiche tavole, gli interventi proposti per l'inserimento paesaggistico delle nuove previsioni con particolare riferimento al raccordo fra il paesaggio edificato e il paesaggio agricolo limitrofo. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini e/o orti progettati con ambiti di essenze autoctone predisposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni agricoli confinanti ferma restando la massima tutela dei corridoi ecologici presenti intesi in tutte le loro valenze.*

Si è anche tenuto conto della richiesta di ridimensionamento eliminando la zona Re11 (pur conservando la viabilità da e per la Re10) in modo di non interferire negativamente con la presenza di corridoi ecologici e la loro componente ecosistemica ed ecologica.

Per quanto riguarda l'osservazione circa il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata si rinvia a quanto già illustrato al punto 2).

5. Si richiede di considerare il ridimensionamento delle aree a destinazione produttiva di nuovo impianto, approfondendo il relativo inserimento paesaggistico, garantendone l'accesso mediante corridoi infrastrutturali opportunamente schermati e limitando l'impermeabilizzazione del suolo.

Per quanto riguarda il ridimensionamento delle aree, l'Amministrazione Comunale non condivide la richiesta precisando che una buona parte delle aree già perimetrare nel vecchio piano risultano "di fatto" non utilizzabili in quanto proprietà di privati e di Enti che non intendono, al momento, renderle disponibili (area ex Lactalis in Ir1) la cui proprietà ha sospeso dal 2007 la produzione a tempo indeterminato, trasferendo la produzione in Lombardia, l'area occupata dall'ex Neograf (Ic5) chiusa dal 2009 e attualmente in stato fallimentare, parte dell'area Ic4 di proprietà della Curia saluzzese e attualmente non disponibile.

Inoltre la Soc. INALPI, presente nell'area Ir3 ha recentemente acquisito tutte le aree ancora edificabili del Piano Esecutivo Convenzionato 21 già approvato nel 2005 e facente parte dell'area In6.

Alla luce di questa constatazione, l'Amministrazione conferma la previsione delle nuove aree, ritenendole tali da permettere quei nuovi auspicati insediamenti che permetterebbero di modificare positivamente la situazione occupazionale attuale.

Inoltre le aree In11, In12 e In13 sono studiate e progettate secondo un disegno urbanistico funzionale di ampio respiro mentre invece l'alternativa di eliminare aree intere o ridimensionarle, farebbe venir meno il quadro urbanistico complessivo.

Per quanto riguarda invece la richiesta relativa agli aspetti paesaggistici e di tutela ambientale con particolare riferimento alla permeabilità dei suoli e alle zone limitrofe di salvaguardia ambientale (As) si è formulato un comma 0 nell'art. 24 "zone produttive" - "Capo 3 – L'industria", che è qui riportato

*0 In generale tutti gli interventi previsti, siano essi riferiti ad aree di completamento (Ic) o di nuovo impianto (In), dovranno porre estrema attenzione alla ricucitura con il territorio circostante.*

*La viabilità dovrà essere intesa come un “corridoio infrastrutturale” opportunamente schermato che ottimizzi gli accessi, i percorsi e i deflussi ottimizzando, ove già esistente, la viabilità attuale. Gli strumenti esecutivi, eventualmente previsti, dovranno considerare e giustificare questi aspetti evidenziandone anche il rapporto con la viabilità esterna esistente.*

*Gli strumenti urbanistici esecutivi e le singole pratiche edilizie dovranno comprendere specifiche tavole in cui siano dettagliatamente illustrati gli interventi proposti per realizzare un adeguato inserimento paesaggistico dei nuovi interventi previsti e dovranno specificare la sistemazione degli spazi “verdi” e delle relative piantumazioni previste come raccordo con il paesaggio edificato esistente, l’eventuale territorio agricolo limitrofo e l’ambiente in generale. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini progettati con essenze autoctone ricorrenti, opportunamente disposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni confinanti.*

*In tutte le aree di cui sopra (Ic e In) la progettazione degli spazi dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 30% della S.f. del lotto. Questa superficie permeabile, comprensiva del verde previsto negli indici di zona, potrà anche essere ottenuta con la messa in opera di blocchi traforati “tipo” Greenblock o simili.*

*Compositivamente la progettazione dovrà essere particolarmente curata per garantire prodotti edilizi di qualità escludendo soluzioni anonime e/o puramente intese come semplice contenitore di funzioni.*

Si è modificato il comma 5 della lettera c) dell’articolo 24:

*5 In generale, per tutti gli interventi edificatori richiesti nelle zone produttive occorrerà individuare chiaramente nella planimetria di progetto le aree verdi private da realizzare che dovranno essere previste accorpate preferibilmente verso gli spazi pubblici e, ove debbano costituire filtro visivo, disposte in modo opportuno sul confine per costituire realmente una separazione visiva dall’ambiente pubblico circostante. Particolare attenzione dovrà essere posta per individuare interventi mirati al raccordo ambientale con gli spazi confinanti ed in particolare con le aree AS di salvaguardia ambientale.*

*Questi interventi potranno essere realizzati con ambiti di essenze autoctone predisposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni agricoli confinanti.*

E’ stato aggiunto il comma 6 della lettera c) dell’articolo 24:

*6 La tipologia dei fabbricati, ancorché condizionata dalle necessità proprie dell’attività che dovrà contenere, dovrà essere opportunamente studiata per ottenere un manufatto curato nell’aspetto esterno con materiali e finiture che non siano solo le semplici strutture prefabbricate in cemento armato, anche se dipinto, ma che tendano ad ottenere un prodotto anche formalmente “qualitativamente” migliore con la scelta di materiali, rivestimenti, serramenti, etc. migliori.*

**6.** Si richiede di rivedere le previsioni urbanistiche in corrispondenza dell’area As (area agricola di salvaguardia ambientale), anche nell’ottica dell’auspicabile ridimensionamento delle aree In11, In12 e In13, al fine di trovare soluzioni progettuali che tendano ad evitare che la stessa area si venga a configurare come lotto intercluso tra le nuove aree di espansione delle attività produttive.

Non si è accolta la richiesta in quanto, come già rilevato al punto 5) precedente, l'eventuale variazione di destinazione dell'area (As) prevista proprio come cuscinetto fra le aree produttive e l'abitazione comporterebbe un accostamento particolarmente critico con queste attività, in particolare dal punto di vista dell'inquinamento acustico che risulterebbe non in linea con le finalità della normativa vigente.

**7.** Si richiede di definire un bilancio ambientale delle emissioni in atmosfera delle attività presenti sul territorio comunale ai fini dell'insediamento di nuove attività produttive e delle nuova viabilità sovra comunale prevista;

Si è tenuto conto della richiesta facendo redigere, per la V.A.S., uno studio specifico da un tecnico "competente in campo ambientale" volto a quantificare le emissioni in atmosfera delle attività attualmente presenti (industria, residenza, servizi, etc.) sul territorio comunale. (v. studio allegato)  
Le risultanze dello studio hanno permesso di ottenere elementi utili per la gestione futura degli interventi concedibili anche nei nuovi insediamenti previsti.

**8.** Si richiede di produrre una cartografia adeguata per l'individuazione dei corridoi ecologici presenti sul territorio comunale, anche in vista dell'individuazione di una nuova area di rinaturalizzazione.

Si è tenuto conto della richiesta allegando lo studio effettuato dalla IPLA per il WWF precisando che già la L.R. 3.8.2011, n.16 "modifiche alla legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 (T. Unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità) che prevede l'ampliamento delle aree contigue della fascia fluviale del Po, identifica una fascia di salvaguardia del fiume nella quale è interdotta qualsiasi edificazione, anche a destinazione agricola.

Nella VAS si precisa che:

- l'eventuale realizzazione della nuova tangenziale dovrà prevedere uno studio che, individuati i "corridoi ecologici" presenti sul territorio ne garantisca la conservazione e valorizzazione;
- la realizzazione dei nuovi previsti insediamenti residenziali e produttivi non dovranno in alcun modo peggiorare la situazione dei corsi d'acqua presenti ma anzi si dovrà mirare al completo recupero dell'ecosistema un tempo presente (pesci, i gamberi di fiume, etc.)

Circa la richiesta puntualizzazione cartografica si rinvia all'elaborato D2 - tav. 2 (azzonamento) nella quale si sono già evidenziati molti degli aspetti richiesti<sup>1</sup>.

**9.** Si richiede di integrare gli art.li 38 e 38bis della N.T.A., così come indicato nel paragrafo 4.2 *Acque* del parere.

Si è tenuto conto della richiesta integrando, come richiesto nel paragrafo 4.2 *acque*, l'art. 38 delle N.T.A. commi 1) e 2), che vengono riportati qui sotto.

**1** *Su tutto il territorio comunale, esclusa la porzione ricadente nella fascia A del PAI, sarà possibile la trivellazione di pozzi ad uso irriguo purché la loro profondità consenta di sfruttare unicamente le riserve idriche da falda freatica, superficiale o libera, ponendo in essere le limitazioni di cui all'art. 4 della L.R. 30 aprile 1996, n. 22 s.m. e i.; la massima profondità autorizzabile è quella della base dell'acquifero superficiale, così come definita dalle isobate della Tavola 3 degli allegati geologici al Piano e dalla d.g.r. n. 34-11524 del 3 giugno 2009.*

---

<sup>1</sup> - "Emergenze del sistema naturalistico" (principali corridoi ecologici, reticolo ecologico minore)

- "Aree ed elementi di specifico interesse storico, artistico, culturale e paesaggistico" (beni di interesse documentario e di architettura minore, annucleamenti rurali, percorsi storici accertati).



*La stessa limitazione di profondità si applica ai pozzi relativi ad altri utilizzi, ad esclusione delle acque da destinarsi al consumo umano o per l'industria alimentare.*

*2 Il richiedente nel formulare la necessaria domanda all'Amministrazione competente dovrà allegare la documentazione redatta ai sensi del r.r. n. 10/R del 29 luglio 2003 e s.m.i. ~~il progetto e lo studio idrogeologico generale redatto ai sensi della L.R. 30 aprile 1996, n. 22 e s.m.i.~~, e specificare il diametro e la profondità dell'opera che intende realizzare nonché il tipo di protezione dell'area in superficie onde evitare qualsiasi tipo di danneggiamento o pericolo per cose e persone.*

**10.** Si richiede di inserire nelle NTA indirizzi specifici per la gestione dei rifiuti urbani.

Tenendo conto della richiesta si è scritto un articolo specifico (art. 16bis – gestione dei rifiuti urbani), qui di seguito riportato, come previsto dalla legislazione regionale - Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani e Programmi Provinciali di Gestione dei Rifiuti Urbani nonché all'art. 205 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 - relativo alla percentuale di raccolta differenziata da assicurarsi da parte dei comuni e, come richiesto L.R. 24/10/2002 n. 24 art. 4 e dalla D.G.R. 1 marzo 2010 n. 32-13426 e si sono formulati i criteri atti alla localizzazione e al posizionamento nel territorio Comunale dei punti di conferimento finalizzati alla raccolta dei rifiuti.

#### ARTICOLO 16 bis – Gestione dei rifiuti urbani

*1 Come previsto dalla legislazione regionale nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani e dai Programmi Provinciali di Gestione dei Rifiuti Urbani nonché all'art. 205 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152, relativo alla percentuale di raccolta differenziata da assicurarsi da parte dei comuni, il Comune di Moretta ha individuato indirizzi specifici per la gestione dei rifiuti urbani volti a soddisfare le previsioni di legge.*

*2 Per quanto richiesto dall'art. 4 della L.R. 24/10/2002 n. 24 e dalla D.G.R. 1 marzo 2010 n. 32-13426, con il presente articolo si formulano i criteri atti alla localizzazione e al posizionamento nel territorio Comunale dei punti di conferimento finalizzati alla raccolta dei rifiuti.*

*Considerate le caratteristiche geomorfologiche del terreno nel territorio comunale, la raccolta dei rifiuti dovrà avvenire per mezzo di contenitori posizionati a livello stradale.*

*3 Questi contenitori dovranno essere raggruppati e dimensionati (in numero), relativamente alla classificazione del rifiuto (organico, generico, carta, plastica, vetro, metallo, etc.) in relazione al numero di famiglie utenti insediate in un raggio definito dal Regolamento Comunale e al numero dei prelievi previsto.*

*Il Comune dispone inoltre di una specifica Area destinata ad "isola ecologica" individuata nell'elaborato D3 - tav. 4 con la sigla "I" e descritta all'art. 40 delle presenti N.T.A.*

*Lo smaltimento definitivo dei rifiuti sarà effettuato dalla ditta incaricata e avverrà nei luoghi concordati, con le modalità e i mezzi periodicamente definiti negli appalti pubblici previsti.*

**11.** Si richiede di integrare le NTA al fine di richiamare la necessità di adottare adeguate soluzioni per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma 2 del D.lgs. 152/2006.

Si è tenuto conto della richiesta integrando le NTA con un nuovo articolo (Art. 16ter – Risparmio idrico e riutilizzo delle acque meteoriche), che qui sotto si riporta, in cui si prevedono, come dettato dal comma 2 dell'art. 146 del D.lgs. 152/2006, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale del comune e con le risorse finanziarie disponibili, specifiche reti duali che rendano possibili utilizzazioni di acque anche non potabili richiamando direttamente la normativa regionale. Di conseguenza con questa eventuale realizzazione, si è subordinato, ove siano eventualmente già disponibili all'atto della richiesta del permesso di costruire, il rilascio del permesso stesso alla

previsione dell'installazione dei prescritti contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento alle reti duali presenti.

**Articolo 16 ter – Risparmio idrico e riutilizzo delle acque meteoriche**

**1** Come previsto dal comma 1 lettera d) dell'art. 146 del D.lgs. 152/2006, il comune si prefigge di promuovere l'informazione e la diffusione di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo.

**2** Come previsto dal comma 1, lettera g) dello stesso articolo, nei nuovi insediamenti previsti dovranno applicare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi nazionali e regionali vigenti, al fine di ridurre e razionalizzare i consumi di acqua e di migliorare le condizioni di sostenibilità ambientale dell'utilizzo delle risorse idriche, in particolare dovrà essere prevista l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare (o per singola utenza), in tutti i casi di realizzazione di unità immobiliari, qualunque sia la destinazione d'uso, si dovranno dotare tutte le nuove costruzioni con sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne di idonea capacità delle acque meteoriche, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza.

**3** Come previsto dal comma 2 (dell'art. 146 del D.lgs. 152/2006), compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, il Comune provvederà a dotarsi di reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.

**4** Ove già queste reti siano disponibili la realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento alle reti stesse.

**12.** Si richiede di elaborare un "piano di monitoraggio", individuando indicatori capaci sia di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante generale di piano sia di verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati e l'attuazione delle misure di mitigazione individuate (cfr. punto 3.2 della relazione).

Si è tenuto conto della richiesta elaborando, nella VAS, un "piano di monitoraggio", che individua indicatori specifici, suggeriti dalla richiesta stessa.

**13.** Si richiede di elaborare una relazione preliminare alla stesura della Dichiarazione di sintesi che dovrà illustrare in che modo gli aspetti ambientali siano stati presi in considerazione nel piano (cfr. punto 3.1 della presente relazione<sup>2</sup>);

Si è tenuto conto della richiesta elaborando la "Relazione preliminare alla stesura della Dichiarazione di sintesi".

**14.** Si richiede di prevedere misure di mitigazione ambientale ed individuare compensazioni ambientali che garantiscano (...) volte al ripristino e all'implementazione delle aree naturali, facendo ricorso a specie vegetali autoctone.

Si è tenuto conto della richiesta definendo ulteriormente la previsione del ricorso all'utilizzo, come elemento mitigatore e compensatore ambientale, di zone (filtri, siepi, piantumazioni in genere)

---

<sup>2</sup> "... Si richiede pertanto l'integrazione di quanto riportato negli elaborati F1 Rapporto ambientale con sintesi non tecnica – F2 "compatibilità ambientale – Dichiarazione di sintesi" per comporre la "Relazione preliminare alla stesura della Dichiarazione di sintesi" che contenga sia i dati degli atti amministrativi e sia le motivazioni che hanno portato alla scelta del Piano così come sopra specificato.

realizzate con specie arboree autoctone che si rapportino con quanto attorno esistente e/o richiamino tipologie storicamente affermate.

In quest'ottica si dovranno privilegiare fasce alberate lungo le strade di PEC e all'interno dei singoli lotti anche, per i casi di frangia, anche come filtri olfattivi (esempio filtro da aree coltivate e concimate).

In particolare è stato introdotto un nuovo articolo "16 quater" qui di seguito riportato.

**Articolo 16 quater – Misure di mitigazione e compensazione ambientale**

**1** *Tutte le nuove realizzazioni dovranno prevedere attente misure di mitigazione e compensazione con l'ambiente circostante per mezzo di previsioni progettuali che utilizzino e valorizzino il verde, realizzato con essenze autoctone tipiche, in macchie, siepi, etc.*

**2** *In particolare questi spazi di ricucitura dovranno riguardare i confini con gli spazi liberi ancora destinati a scopi agricoli e costituire filtro da aree coltivate e concimate e/o destinate all'allevamento animale.*

**3** *L'elaborato grafico di cui sopra, espresso in una specifica tavola progettuale, farà parte integrante del progetto volto all'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione dell'opera.*

**15.** Si richiede di porre particolare considerazione alla qualità della progettazione, al fine di individuare un'edilizia coerente ed integrata con i caratteri fisici morfologici e funzionali del contesto territoriale e delle preesistenze di pregio, attenta all'impianto, alle tipologie e materiali costruttivi, al disegno dell'eventuale verde accessorio, nonché a misure di mitigazione e compensazione ambientale degli impatti prodotti.

Si è tenuto conto della richiesta definendo ulteriormente quanto già contenuto nelle NTA circa la necessità di prevedere progettazioni rispettose del linguaggio vernacolare locale inteso nel senso più ampio: tipologie, materiali, etc. ponendo particolare attenzione anche all'aspetto ambientale con la richiesta di uno specifico studio, da prevedersi come "obbligatorio" in fase di richiesta del titolo abilitativo, volto alla progettazione del verde e al raccordo con l'ambiente circostante.

A questo proposito si rinvia a quanto già detto al precedente punto 2).

Un analogo particolare approfondimento è stato anche richiesto nelle NTA relativamente alle aree produttive e alla mitigazione e/o soluzione delle problematiche connesse con le varie realtà insediate e/o insediabili, introducendo il comma 0 dell'art. 19 "Le zone residenziali" del "Capo 2 – La residenza" (v. precedente punto 2) e uno analogo dell'art. 24 "Zone produttive" del "Capo 3 – L'industria" (v. precedente punto 5).

Per analogia si è integrato l'art. 24bis "disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla lr.12.11.99 nr. 28e d.c.r. 24.03.06 nr. 58-10831) con un comma 0 qui di seguito riportato.

**0** *In generale tutti gli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto (Cn), dovranno porre estrema attenzione alla ricucitura con il territorio circostante.*

*La viabilità dovrà essere intesa come un "corridoio infrastrutturale" opportunamente schermato che ottimizzi gli accessi, i percorsi e i deflussi ottimizzando, ove già esistente, la viabilità attuale. Gli strumenti esecutivi, eventualmente previsti, dovranno considerare e giustificare questi aspetti evidenziandone anche il rapporto con la viabilità esterna esistente.*

*Gli strumenti urbanistici esecutivi e le singole pratiche edilizie dovranno comprendere specifiche tavole in cui siano dettagliatamente illustrati gli interventi proposti per realizzare un adeguato inserimento paesaggistico dei nuovi interventi previsti e dovranno specificare la sistemazione degli spazi "verdi" e delle relative piantumazioni previste come raccordo con il paesaggio edificato esistente, l'eventuale territorio agricolo limitrofo e l'ambiente in generale. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini progettati con essenze autoctone ricorrenti, opportunamente disposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni confinanti.*

*In tutte le aree di cui sopra (Cn) la progettazione degli spazi dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 30% della S.f. del lotto. Questa superficie permeabile, comprensiva del verde previsto negli indici di zona, potrà anche essere ottenuta con la messa in opera di blocchi traforati "tipo" Greenblock o simili.*

*Compositivamente la progettazione dovrà essere particolarmente curata per garantire prodotti edilizi di qualità escludendo soluzioni anonime e/o puramente intese come semplice contenitore di funzioni.*

**16.** Si richiede di valutare gli eventuali incrementi di traffico veicolare e le aree a parcheggio conseguenti al nuovo edificio residenziale-commerciale (ex Consorzio agrario), individuando efficaci misure di mitigazione/compensazione ambientale; ed inserendo nelle NTA indicazioni circa il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata favorendo l'utilizzo di pavimentazioni drenanti che permettano un buon grado di inerbimento.

La richiesta viene tenuta in considerazione in parte in quanto si conferma la scelta dettata dalla necessità di riqualificare l'area dell'attuale Consorzio Agrario sotto vari aspetti che dovranno portare alla realizzazione di un edificio residenziale adatto al centro cittadino, alla rettifica e semplificazione della viabilità verso il "centro polivalente", alla realizzazione (ampliamento) della piazza e al soddisfacimento delle necessità di parcheggio derivanti dall'intervento e non solo. Per questo fine si sono confermati i parametri già definiti per la progettazione del P.E.C. o del permesso di costruire convenzionato obbligatorio integrando la normativa per la realizzazione dei parcheggi, con l'inserimento, del comma 0 nell'art. 19 "Le zone residenziali" del "Capo 2 - LA RESIDENZA", di specifiche prescrizioni circa il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata sulle aree destinate a parcheggio (v. quanto detto al punto 2) e al punto 15)

In ogni caso si evidenzia che è precisa volontà dell'Amministrazione esercitare un puntuale e rigoroso controllo sulla proposta progettuale (urbanistica, formale e non solo) sin dalla fase preliminare, per ottenere un livello qualitativo consono all'importanza del luogo e qualificante per l'intera piazza.

**17.** Si richiede di completare l'analisi di coerenza esterna, verificando la corrispondenza tra gli obiettivi della Variante e gli obiettivi deducibili dai piani a diretta valenza ambientale da svolgere anche rispetto agli strumenti di pianificazione in adozione e alle relative misure in salvaguardia, in particolare:

- Il nuovo Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio Regionale, con D.C.R. n.122-29783 del 21 luglio 2011 che sostituisce il P.T.R. approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (art. 7, 8, 9, 10, 11, 18bs e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico regionale;
- Il P.P.R. adottato con D.G.R. n.53-11975 del 04/08/2009.

Come evidenziato al punto 1 della Relazione di esame predisposta dalla Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia – Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo, le presenti osservazioni hanno già tenuto conto delle indicazioni contenute nel nuovo P.T.R. e quindi costituiscono di fatto la verifica richiesta.