



REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI MORETTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE n° 33
(ex quinto comma art. 17 L.R. n.56/77 e succ.ve mod. ed int.ni)

PROGETTO DEFINITIVO

“RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA”
Approvata con Delib. C.C. n. del/2026

IL SINDACO
Geom. Giovanni GATTI

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.sa Mariagrazia MANFREDI

IL PROGETTISTA
Arch. Giorgio ROSSI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Riccardo CARIGNANO

Moretta, aprile 2026.

A1

INDICE

1 PREMESSA.

- 1.1 Situazione urbanistica vigente

2 ITER PROCEDURALE.

3 SCOPO DELLA VARIANTE.

- 3.1 La variante al dettaglio

4 VERIFICA DEI REQUISITI DI VARIANTE PARZIALE.

5 LOCALIZZAZIONE DELL'AREA INTERESSATA ALLA VARIANTE

6 CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE.

VINCOLI PRESENTI SULLE AREE OGGETTO DI VARIANTE:

- 6.1 P.T.R. Piano Territoriale Regionale
- 6.2 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale
 - 6.2.1 Componenti Naturalistico-Ambientali
 - 6.2.2 componenti storico-culturali - viabilità storica e patrimonio ferroviario (Art.22)
 - 6.2.3 componenti percettivo-identitarie
 - 6.2.4 componenti morfologico-insediative
 - 6.2.5 aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive
- 6.3 Piano di Tutela delle Acque (PTA)
- 6.4 Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA)
- 6.5 Rete Natura 2000 (Z.P.S., S.I.C. e Z.S.C.)
- 6.6 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTP).
- 6.7 Piano di Zonizzazione Acustica (PZA).
- 6.8 Pericolosità geomorfologica.
- 6.9 Accessibilità ed urbanizzazioni.
- 6.10 Eventuale presenza di industrie a rischio.
- 6.11 La percezione visiva dell'ambiente antropizzato.

7 ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI COINVOLTE.

- atmosfera e qualità dell'aria.
 - dati termometrici
 - dati pluviometrici
 - qualità dell'aria
 - acque superficiali e sotterranee
 - suolo e sottosuolo
 - flora, fauna, ecosistemi
 - paesaggio ed intervisibilità
 - rumore
- 7.1 spetti socio-economici.

8 IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI DETERMINATI DALLA ATTUAZIONE DELLA VARIANTE.

9 EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.

10 DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE.

- 10.1 Inquadramento dell'intervento.
- 10.2 Modifiche alla cartografia di Piano.
- 10.3 Modifiche normative

11 VERIFICA RISPETTO AL DGR 4 APRILE 2023 N°2-6683

12 SINTESI E CONCLUSIONE RIASSUNTIVA.

Allegati:

- richiesta presentata dalla società “DI.A.BI sas”. - prot. 8421 del 24/12/2025;
- delibera della Giunta Comunale n°1 del 09/01/2026;
- delibera del Consiglio Comunale n°2 del 25/02/2026 di approvazione del “progetto preliminare” con allegato documento tecnico;
- “Provvedimento Finale” emesso dal Responsabile dell’Organo Tecnico Comunale del Comune di Moretta geom. Enrico Frittoli in data 08/04/2026 a conclusione della verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

1 – PREMESSA.

1.1 - Situazione urbanistica vigente.

Il Comune di Moretta fin dal 1979 si dotò di un Piano Regolatore Generale che fu approvato con D.G.R. n. 5792 del 3 luglio 1979, cui seguirono successive varianti generali e parziali.

L'ultima Variante Generale oggi vigente, fu approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 1 ottobre 2012 cui anche ad essa seguirono successive varianti parziali.

Elenco delle varianti:

- 1° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 145-36560 del 01 luglio 1984
- 2° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 74-4135 del 18 febbraio 1991 e rettificata con D.G.R. n. 65-4621 del 11 marzo 1991
- 3° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 53-32616 del 28 febbraio 1994
- 4° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 42-21260 del 29 luglio 1997
- 5° VARIANTE: Approvata con delibera C.C. n. 3 del 22 gennaio 1998
- 6° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 16-26884 del 22 marzo 1999
- 7° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 35-3204 del 11 giugno 2001
- 7° VARIANTE BIS: Approvata con D.P.G.R. n. 28 del 23 marzo 2000
- 8° VARIANTE: Approvata con delibera C.C. n. 60 del 30 settembre 1999
- 9° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 4 del 29 gennaio 2001
- 10° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 52 del 19 dicembre 2001
- 11° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 53 del 19 dicembre 2001
- 12° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 12 del 16 aprile 2003
- 13° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 38 del 13 luglio 2006
- 14° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 8 del 26 marzo 2007
- 15° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 6 del 6 febbraio 2008
- 16° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 36 del 30 giugno 2008
- 17° VARIANTE Approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 1° ottobre 2012
- 18° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 2 del 4 aprile 2013
- 19° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 42 del 30 settembre 2014
- 20° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 25 del 06 luglio 2015
- 21° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 15 del 27 aprile 2016
- 22° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 29 del 7 giugno 2017
- 23° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 51 del 12 novembre 2018
- 24° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 30 del 27 luglio 2020
- 25° MODIFICAZIONE art.17,c.12, Approvata con delibera C.C. n. 31 del 27 luglio 2020
- 26° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 24 del 28 luglio 2021
- 27° VARIANTE Approvata con delibera G.C. n. 26 del 18 maggio 2022
- 1° MODIFICAZIONE Approvata con delibera C.C. n. 28 del 28 aprile 2000

28° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 23 del 28 giugno 2023
29° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 9 del 17 aprile 2024
30° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 6 del 27 febbraio 2024
31° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 29 del 24 luglio 2024
32° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 33 del 22 ottobre 2025

2 - ITER PROCEDURALE.

Verifica preventiva di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Ai fini della Verifica preventiva di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contestuale al “progetto preliminare”, si procedette secondo quanto previsto dal comma 8 dell’art. 17 della L.R. 56/1977, come modificato dalla LR 3/2013, predisponendo il prescritto “documento tecnico”, nonostante:

- che questa Zona “Ce” (ex Consorzio Agrario) avesse già superato recentissimamente questa verifica in occasione della Variante n°32 (*approvata il 22 ottobre 2025 con delib. C.C. n° 33*) nella quale questa “zona” fu individuata;
- che la presente “variante” non cambi in alcun modo la destinazione della zona;
- che non ne modifichi la perimetrazione ne’ le prescrizioni inerenti la viabilità, i parcheggi, etc.
- che sia riferita esclusivamente alla modifica dell’art. 25 delle NTA, in riferimento a tre aspetti “architettonici” (*numero dei piani realizzabili, altezza massima del fabbricato, e tipo di copertura*) riferiti all’edificio che si può realizzare lasciando invariate tutte quante le altre prescrizioni.

Iter del “progetto preliminare con allegato il documento tecnico”.

- In data 25/02/2026 il “progetto preliminare con allegato il documento tecnico” fu adottato dal Comune con delibera C.C. n°2 immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134-4° comma del D.Lgs 267/2000;
- dopo l’adozione, il “progetto preliminare” è stato pubblicato, ai sensi del 7° comma dell’art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., dal 04/03/2026 al 19/03/2026. Nel successivo periodo prescritto per la presentazione, non sono pervenute osservazioni;
- in data 05/03/2026 con nota prot. 1553-Tit. 6 Cl.1 la delibera di adozione del “progetto preliminare” con i relativi elaborati è stata inviata al Presidente della Amministrazione Provinciale per il parere di compatibilità previsto dalla L.R. 29 luglio 1997 n°41;
- in data 05/03/2026 con nota prot. 1562-Tit. 6 Cl.1 la stessa documentazione fu inviata all’ARPA, ALL’ASL CN1 e al MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA’ CULTURALI E DEL TURISMO.

A seguito dell'invio del "progetto preliminare":

- la Provincia di Cuneo, viste le osservazioni espresse dal Settore Presidio del Territorio – Uff. Pianificazione Territoriale, dal Settore Viabilità, dal Settore Risorse del Territorio – Ufficio Acque, con nota protocollata presso il Comune di Moretta al N. prot. 2228 in data 02/04/2026 ha espresso parere di "non assoggettamento alla procedura di V.A.S.";
- l'ARPA Piemonte, con nota protocollata presso il Comune di Moretta al n° 2227 in data 02/04/2026 ha espresso il proprio parere di "non assoggettamento alla procedura di V.A.S.";
- l'ASL-CN1, con nota protocollata presso il Comune di Moretta al N. prot. 2277 in data 07/04/2026 ha espresso il proprio parere di "non assoggettamento alla procedura di V.A.S.".
- Il Parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di ALESSANDRIA, ASTI, CUNEO non è pervenuto.

A conclusione di questo procedimento il Responsabile dell'Organo Tecnico Comunale del Comune di Moretta geom. Enrico Frittoli, ha emesso il proprio "Provvedimento Finale" in data 08/04/2026.

3 - SCOPO DELLA VARIANTE.

Durante la fase di progettazione del nuovo supermercato "Prestofresco" previsto con la Variante n°32 nel sito dell'ex Consorzio Agrario in zona "Ce" furono rilevate, dalla Società interessata alla costruzione, necessità tecniche tali che con la normativa specifica vigente (*v. art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.C.*) non si potevano risolvere.

Per questo motivo la società "DI.A.BI sas", interessata a questa realizzazione, in data 24/12/2025 con lettera prot. 8421 chiese all'Amministrazione Comunale di Moretta che venisse predisposta una Variante ex 5° comma art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale fossero rimossi gli impedimenti riscontrati.

La Giunta Comunale riunitasi in data 09/01/2026, preso atto delle motivazioni addotte, con delib. n°1/2026, accolse la richiesta e pertanto l'obiettivo della presente Variante è quello di dare risposta alla richiesta avanzata modificando in parte l'articolo 25 delle vigenti NTA - "Zone Ce", come richiesto.

3.1 La variante al dettaglio.

La richiesta avanzata dalla società "DI.A.BI sas" è volta a far sì che il nuovo edificio possa essere realizzato:

- 1) a due piani anziché ad uno solo come oggi previsto, in modo di permettere loro di realizzare al secondo piano gli ambienti tecnici necessari al supermercato;
- 2) che l'altezza massima esterna del fabbricato possa essere portata a m. 8,65 anziché m. 7,00 come oggi previsti, per riprendere le caratteristiche del fabbricato obsoleto che si andrà a sostituire;
- 3) che la copertura possa essere di tipo "misto" (oppure piana) superando l'obbligo attuale che la richiedeva solo a falde, per così permettere una miglior disposizione dei pannelli solari previsti.

4- VERIFICA DEI REQUISITI DI VARIANTE PARZIALE.

relativamente al disposto dell'Art. 17 punti 5-a, 5-b, 5-c, 5-d, 5-e, 5-f, 5-g e 5-h) L.R. 56/77 e s.m.i. e alla luce della L.R. 29 maggio 2020 n. 13.

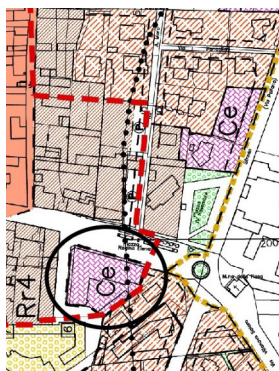
Gli interventi previsti dalla presente "Variante n°33" allo strumento urbanistico vigente sono compatibili con i "requisiti di variante parziale" in quanto le modifiche apportate soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- 5-a)** non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione (*Variante Generale n°17 - approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 01/10/2012*);
- 5-b)** non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- 5-c)** non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. n. 56/1977;
- 5-d)** non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/1977;
- 5-e)** non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (omissis);
- 5-f)** non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento (oggi 8% ex L.R. 13/2020), nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti (omissis);
- 5-g)** non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- 5-h)** non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

5 - LOCALIZZAZIONE DELL' AREA INTERESSATA ALLA VARIANTE.

L'area interessata dalla presente "variante" riguarda la Zona "Ce" individuata sull'ex Consorzio Agrario in piazza Regina Elena ed è relativa all'edificazione del nuovo supermercato "prestofresco".

Questa "Ce" ha una superficie di 2.250 mq. e, come detto, è stata individuata nel 2025 con la Variante n°32.



Estratto della Zona “Ce” ex Consorzio Agrario, individuata nella cartografia del PRGC vigente e non modificata nella presente variante.

Questa zona “Ce” nella “classificazione di pericolosità geomorfologica” del territorio.

Dalla Relazione Geologico-Tecnica predisposta dal geologo dott. Marco Novo per la Variante n°32 nella quale questa Zona “Ce (ex Consorzio Agrario)” venne individuata, si ricava che la stessa ricade nel: *Settore Centro - “Classe 2a”*.

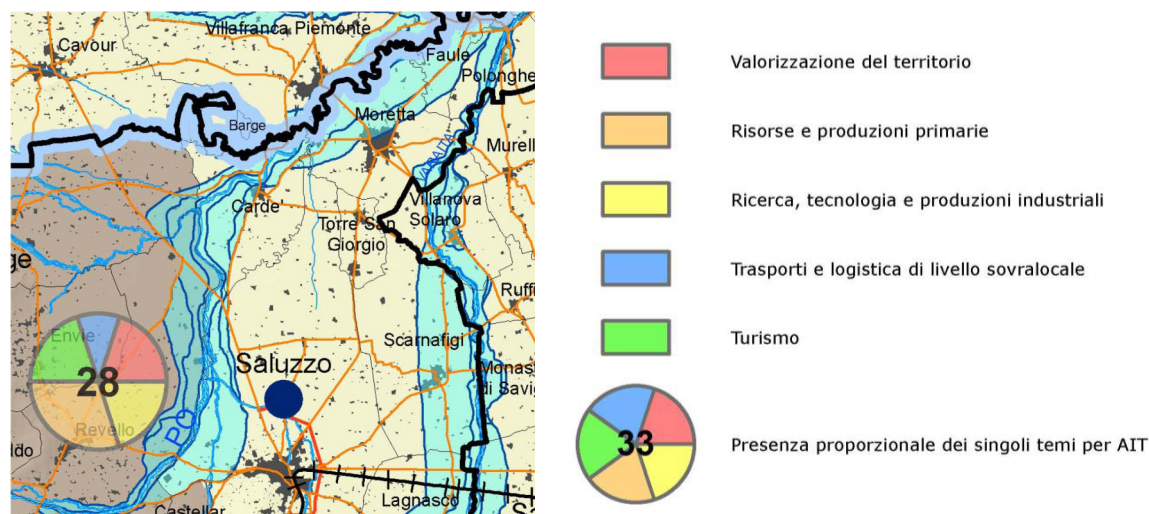
6 - CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELL’AREA OGGETTO DI VARIANTE.

Vincoli presenti sull’area oggetto di variante.

Premesso che l’intervento previsto nella presente variante, non modifica i vincoli già oggi individuati dal Piano Regolatore vigente, qui di seguito si esaminano dettagliatamente i vincoli sovracomunali.

6.1 P.T.R. Piano Territoriale Regionale.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del Piano stesso prevede la suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione Territoriale e il territorio di Moretta risulta compreso nell’Ambito n. 28.



Piano Territoriale Regionale – ambito 28.

Nel PTR il sistema insediativo che caratterizza l'Ambito 28 è caratterizzato dalla presenza di centri urbani situati nel territorio pianeggiante con un edificato piuttosto compatto con ramificazioni lungo le principali arterie di adduzione (comuni di Saluzzo e Moretta), e da costruzioni rurali disperse nel territorio agricolo in maniera ramificata.

Si rilevano espansioni delle aree per attività produttive - organizzate in modo compatto - nei comuni di Saluzzo e Moretta.

6.2 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale individua gli ambiti di paesaggio (Ap) suddividendo il territorio regionale in 76 ambiti di paesaggio.

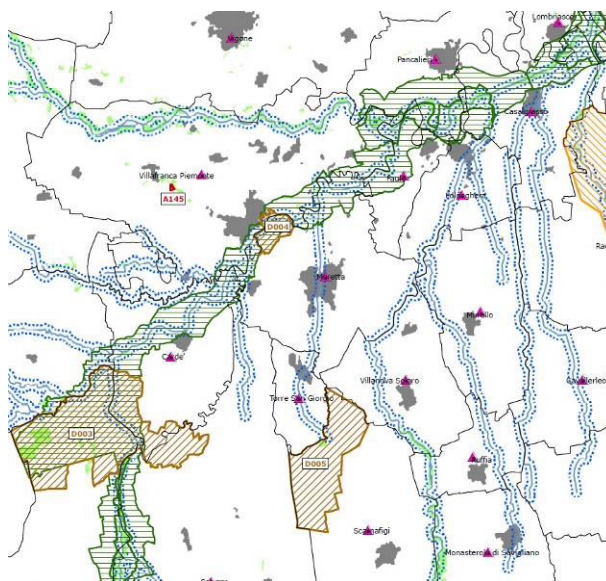
Il Comune di Moretta, nell'elenco dei Comuni suddiviso per "ambiti di paesaggio (Ap)" è individuato nell'ambito 46 (Piana tra Po e Stura di Demonte) e, nell'elenco dei Comuni suddiviso per "unità di paesaggio (Up)" è individuato nell'unità di paesaggio 4603 (Piana tra Moretta e Cavallermaggiore), classificata come paesaggio naturale o rurale a media rilevanza e buona integrità.

In riferimento alla presente Variante n°33:

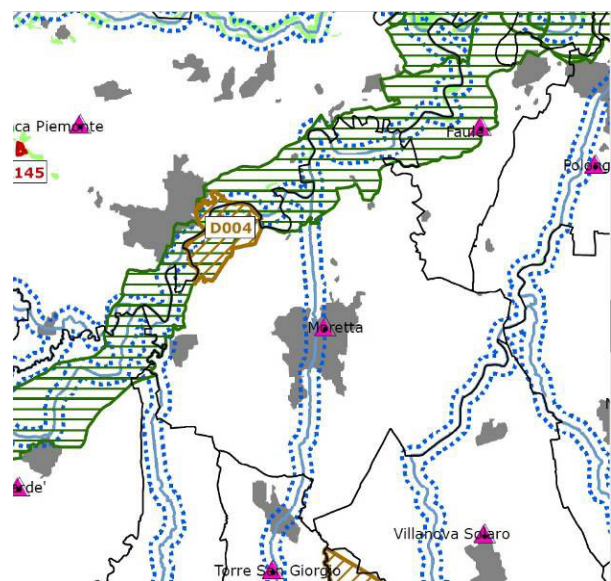
per quanto concerne la verifica rispetto alle prescrizioni del "piano paesaggistico regionale", si prende atto che la Zona "Ce", oggetto della presente Variante, è già stata esaminata e valutata al momento della sua perimetrazione (v. Var.32) e non risulta soggetta a vincoli per la tutela dei beni culturali.

Dalla cartografia di PPR.

TAVOLA P2.4 – 1/100.000 – BENI PAESAGGISTICI TORINESE E VALLI LATERALI
Aree tutelate per legge ai sensi dell'Art. 142 D. Lgs n°42/2004



Estratto Tav. P2.4



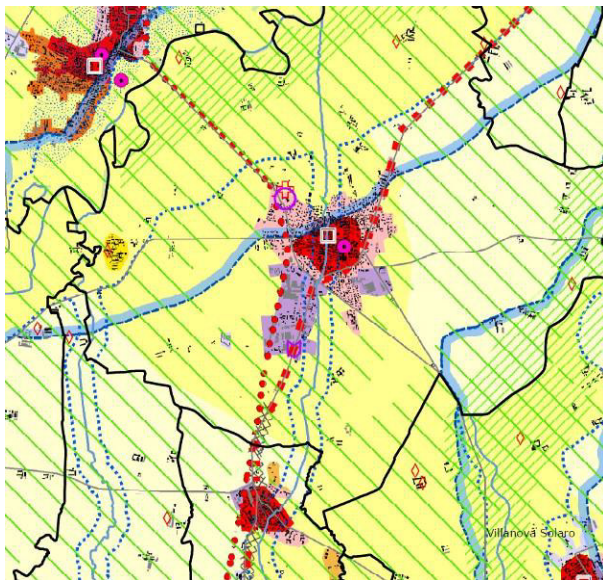
Estratto ingrandito Tav. P2.4

Nel Comune di Moretta la cartografia individua:

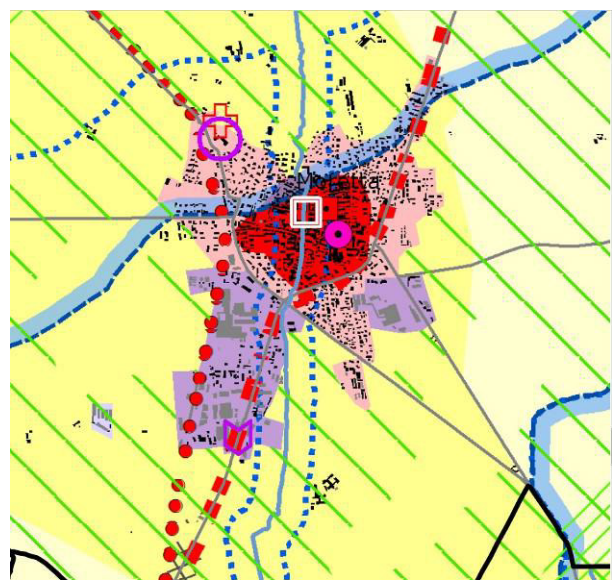
- Tratteggio “blu” – Lettera C) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150m. ciascuna (art. 14 N.d.A.).
- Triangolo “viola” – Lettera H) Le zone gravate da usi civici (art. 33 N.d.A.)

In riferimento alla presente Variante n°33 si rileva che l’area oggetto dell’intervento non ricade in questi vincoli.

TAVOLA P4.14 – 1/50.000 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE PINEROLESE



Estratto Tav. P4.14



Estratto ingrandito Tav. P4.14

Nel Comune di Moretta la cartografia del P.P.R. sopra riportata individua:

6.2.1 Componenti Naturalistico-Ambientali

Tratteggio “verde da sinistra in alto a destra in basso”:

- *aree di elevato interesse agronomico (Art.20).*

6.2.2 componenti storico-culturali - viabilità storica e patrimonio ferroviario (Art.22)

Tratteggio a quadratini rossi:

- *rete viaria di età moderna e contemporanea (Art.22)*

Tratteggio a pallini rossi:

- *rete ferroviaria storica (Art.22)*

Quadrato bordato di rosso e bianco:

- *Torino e centri di III° rango (Art.24)*

Quadrato rosso con puntino centrale nero:

- *struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (Art.24)*

Rombo rosso:

- *sistemi di testimonianza storiche del territorio rurale (Art.25)*

Croce:

- *poli della religiosità (Art.28)*

6.2.3 componenti percettivo-identitarie

Cerchio magenta:

- *fulcri del costruito (Art.30)*

Cerchio magenta pieno con puntino nero in centro:

- *elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (Art.30)*

6.2.4 componenti morfologico-insediative

Freccia doppia magenta rivolta in basso:

- *porte urbane (Art.34)*

Colore viola scuro:

- *insediamenti specialistici organizzati (Art.37) m.i.5*

Colore "giallo chiaro" di fondo:

- *aree rurali di pianura o collina (Art. 40) m.i.10*

Colore giallo scuro:

- *sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (Art.40) m.i.11*

In riferimento alla presente Variante n°33 si dichiara che la Zona "Ce" in oggetto non ricade in questi vincoli.

6.2.5 aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Dall'esame del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) non si individuano criticità riguardanti la compatibilità con quanto previsto nella presente variante ne' le scelte incidono sugli elementi del Piano Paesaggistico Regionale ne' incidono su vincoli per la tutela dei beni culturali.

Infine, in ottemperanza al dettato del Regolamento regionale recante Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.", ed in particolare in riferimento all'art. 11 – regime transitorio - Comma 7 che recita:

"Per le varianti parziali di cui all'articolo 17, comma 5, della l.r. 56/1977, all'inizio dello specifico capitolo della Relazione illustrativa dedicato ai rapporti con il Ppr, di cui al comma 3 del presente articolo, sono richiamati gli eventuali beni paesaggistici e le componenti paesaggistiche del Ppr presenti nell'area oggetto di variante e le disposizioni normative del Ppr interessate dalla variante stessa; nella deliberazione di adozione delle varianti parziali è dichiarato espressamente il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del Ppr."

si prende atto che la Zona “Ce”, oggetto della presente Variante, è già stata esaminata e valutata al momento della sua perimetrazione nella recente “variante n°32” (2025) e non è risultata soggetta a vincoli per la tutela dei beni culturali e pertanto si dichiara nuovamente che essa rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le norme del PPR.

6.3 Piano di Tutela delle Acque (PTA)

Il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano.

Il PTA è il documento di pianificazione regionale che individua le misure per raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale per corsi d'acqua, laghi e acque sotterranee, in risposta alle richieste della direttiva quadro acque (dir. 2000/60/CE) e in attuazione della normativa nazionale di recepimento (d.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale"). In particolare la Direttiva ambisce al raggiungimento del buono stato ecologico e chimico di tutte le acque, superficiali e sotterranee, all'interno del territorio dell'Unione Europea.

Il PTA 2021 è l'aggiornamento del Piano del 2007 (D.C.R. del 13 marzo 2007, n. 117–10731);

Al fine di analizzare i carichi gravanti sul sistema idrogeologico e di elaborare norme di tutela, il PTA divide il territorio della Regione Piemonte in aree sotto il punto di vista idrografico ed idrogeologico superficiale e profondo e il Comune di Moretta si trova, dal punto di vista idrografico, all'interno dell'Ambito Territoriale Ottimale del ciclo idrico ATO4-Cuneese e nell'Area Idrografica AI01-Alto Po.

Ai fini delle Macroaree Idrogeologiche di riferimento acquifero superficiale il Comune è situato nella zona MS8 - Pianura cuneese, mentre per il riferimento acquifero profondo nella zona MP3 – Pianura cuneese torinese meridionale astigiano occidentale (Tavole 1 e 2 del PTA).

Nella tavola 8 sono riportate le zone di protezione delle acque destinate al consumo umano (*tra cui aree di ricarica degli acquiferi*).

In riferimento alla presente Variante n°33 per la Zona in esame non emergono particolari vincoli relativi alla protezione delle risorse idriche.

6.4 Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA)

La legge regionale 7 aprile 2000 n. 43 è l'atto normativo regionale di riferimento per la gestione ed il controllo della qualità dell'aria.

In essa sono contenuti gli obiettivi e le procedure per l'approvazione del Piano per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ora Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi del d.lgs. 155/2010, nonché le modalità per la realizzazione e la gestione degli strumenti

della pianificazione: il Sistema Regionale di Rilevamento della Qualità dell'Aria e l'inventario delle emissioni IREA.

Il PRQA è lo strumento per la programmazione, il coordinamento ed il controllo in materia di inquinamento atmosferico, finalizzato al miglioramento progressivo delle condizioni ambientali e alla salvaguardia della salute dell'uomo e dell'ambiente.

Nel 2024 la Giunta regionale con DGR n. 1-156 del 12 settembre 2024, ha adottato la proposta di "Aggiornamento del Piano regionale di qualità dell'aria (PRQA)" in esito alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

Sempre nel 2024 il PRQA è stato approvato dal Consiglio regionale, con DCR n. 18-28783 del 10/12/2024, ai sensi della legge regionale 7 aprile 2000, n. 43 e del decreto-legge 12 settembre 2023, n. 121, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 novembre 2023, n. 155.

Ai sensi e per gli effetti del citato decreto-legge 12 settembre 2023, n. 121, le misure di salvaguardia di cui all'articolo 26 delle Norme di attuazione del PRQA sono entrate in vigore a partire dal 13 settembre 2024, data di pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte della deliberazione della Giunta regionale 12 settembre 2024, n. 1-156 di adozione del PRQA, in esito alla procedura di VAS.

In riferimento alla presente Variante n°33 si rileva che le modifiche apportate all'art. 25 delle NTA non interferiscono con queste indicazioni.

6.5 Rete Natura 2000 (Z.P.S., S.I.C. e Z.S.C.)

Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità.

Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

La Regione Piemonte, con D.G.R. n. 419-14905 del 29 novembre 1996, modificata con D.G.R. n.17-6942 del 24 settembre 2007, ha individuato ai sensi della Direttiva 92/43/CEE ("Habitat") l'elenco dei SIC per la costituzione della "Rete Natura 2000" e con D.G.R. n. 37-28804 del 29 novembre 1999, modificata con D.G.R. n. 76-2950 del 22 maggio 2006 e con D.G.R. n. 3-5405 del 28 febbraio 2007, ha proposto al Ministero dell'Ambiente le aree finalizzate alla costituzione di ZPS per gli uccelli ai sensi della Direttiva comunitaria 2009/147/CE ("Uccelli").

Con l'emanazione della Legge 19/2009 la Regione Piemonte ha adottato uno strumento normativo specifico per la conservazione e la gestione della Rete Natura 2000, oltre che per il riordino del sistema delle aree protette regionali.

Questa legge, tra le altre cose, reca disposizioni per l'espletamento della procedura di Valutazione di Incidenza prevista dal DPR 375/97 così come modificato dal DPR 120/03.

Alle ZPS ai sensi della direttiva 79/409/CEE e alle ZSC ai sensi della direttiva 92/43/CEE si applica la disciplina di tutela di cui all'art. 2 del Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio del 25 marzo 2005 (G.U. 155 del 06.07.2005).

L'articolo 6, comma 3, della direttiva "Habitat" prevede la "*Valutazione di Incidenza*" da applicare sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Natura 2000 (o in siti proposti per diventarlo), sia a quelli che pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

Nel caso del comune di Moretta:

CODICE	TIPO SITO	DENOMINAZIONE	COMUNI	SUPERFICIE (ha)	DISTANZA (Km)
IT1110015	SIC	Confluenza Po - Pellice	Pancalieri, Villafranca P.te, Faule	145	6
IT1160013	SIC	Confluenza Po - Varaita	Casalgrasso, Faule, Pancalieri, Polonghera	170	7
IT1160009	SIC	Confluenza Po - Bronda	Revello, Saluzzo	136	9
IT1160011	SIC	Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira	Racconigi	334	10
IT1110001	SIC	Rocca di Cavour	Cavour	74	12

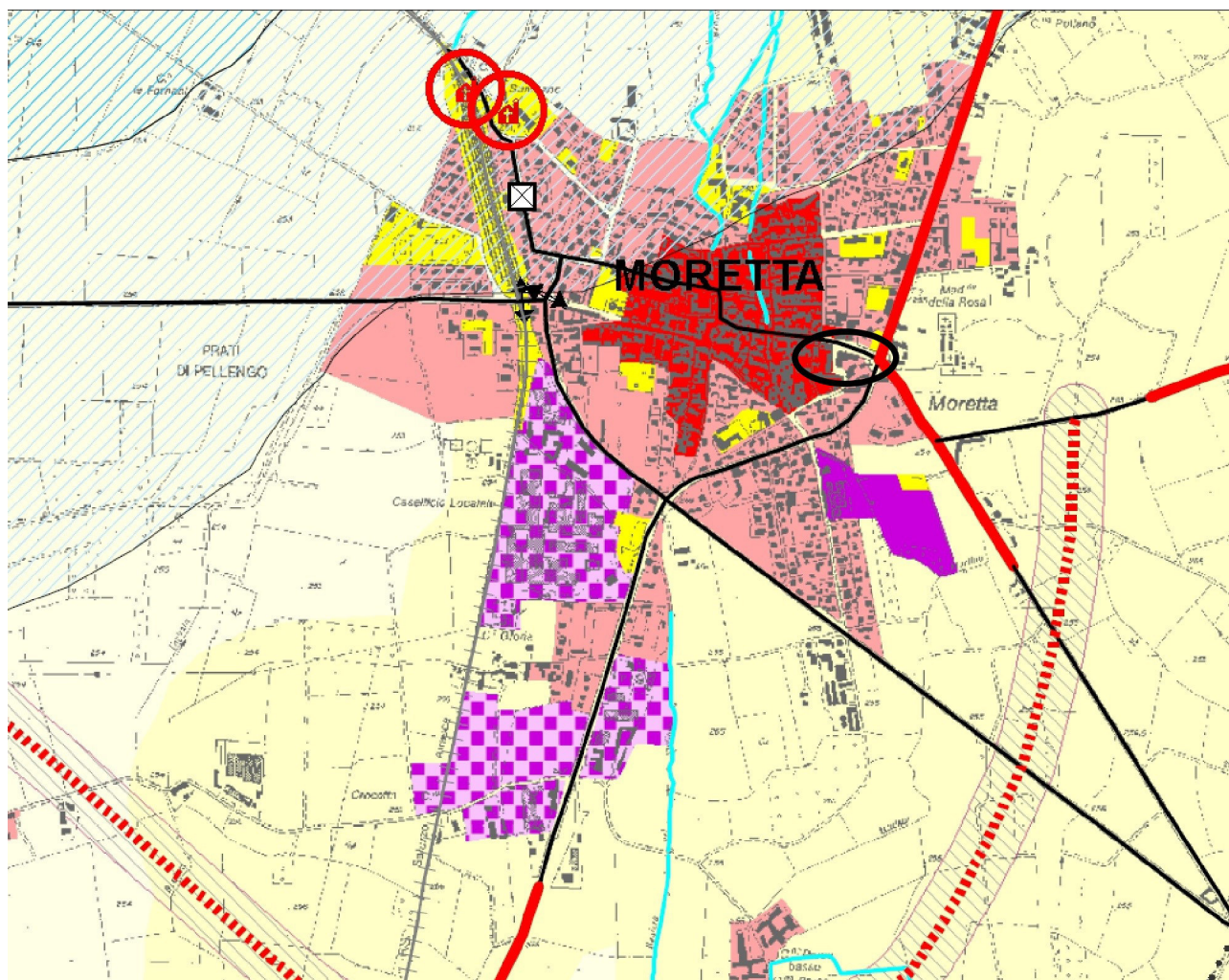
IT1160041	SIC	Staffarda	Saluzzo, Revello, Cardè	665	13
-----------	-----	-----------	----------------------------	-----	----

Tabella 1: Caratteristiche delle aree Natura 2000 nei pressi della Zona in oggetto

In riferimento alla presente Variante n°33 si precisa che nel Comune di Moretta non esistono SIC e che la Zona “Ce” interessata dalla presente Variante si colloca ad alcuni chilometri di distanza da tutte le aree SIC.




6.6 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTP).

Di seguito si riporta uno stralcio cartografico del PTCP riferito alla Zona “Ce” oggetto di variante, individuata con una ellisse nera










La zona “Ce” oggetto di intervento è individuata con la “ellisse nera”

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)



-  Aree boscate (fonte CTR)
-  Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
-  Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)

-  Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

-  Aree protette (fonte PTR)
-  Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
-  Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
-  Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
-  23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roen Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:





- 57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:


- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO






Fonte: Provincia di Cuneo

-  Centri storici di notevole o grande valore regionale
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

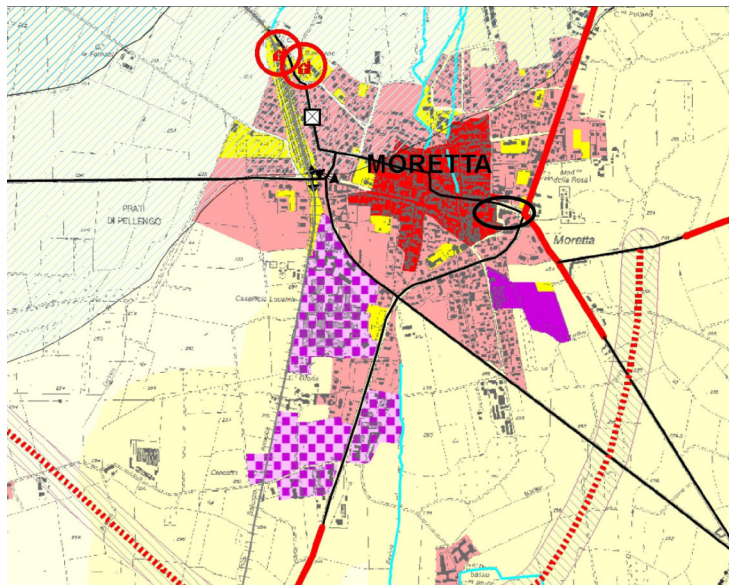
-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
-  Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
-  Sentieri e rete escursionistica
-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie dismesse
-  Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

-  Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
-  Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
-  Rete idrografica
-  Curve di livello
-  Limiti comunali

Stralcio della "Carta dei Caratteri territoriali e paesistici".

La zona "Ce" oggetto di variante normativa non ricade in queste individuazioni.



Rete urbana

- CUNEO** Centri ordinatori dell'armatura urbana
CEVA Centri integrativi di primo livello
BAGNASCO Centri integrativi di secondo livello
PERLO Centri di base e centri frazionali

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

- Aree urbane a matrice storica
- Aree prevalentemente residenziali
- Aree produttive
- Servizi
- Servizi per la fruizione

Aree protette

(Fonte: SITA)

- Parchi e riserve naturali

Beni culturali

- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

- A) Centri fieristici, espositivi
- B) Centri commerciali e ipermercati
- C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
- D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
- E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
- F) Parchi tematici o ricreativi
- G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari
- H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
- I) Grandi infrastrutture ecologiche

Aree produttive di rilievo sovracomunale

- Aree produttive di rilievo sovracomunale

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
- Ferrovie dismesse
- Stazioni esistenti
- Stazioni dismesse

Sistema autostradale

- Assi esistenti
- Assi di progetto
- Assi di progetto in galleria
- Svincoli esistenti
- Svincoli di progetto

Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione
 - Assi esistenti
 - Assi di progetto
 - Assi di progetto in galleria
 - Assi in ristrutturazione/potenziamento
- di connessione interurbana
 - Assi esistenti
 - Assi di progetto
 - Assi in ristrutturazione/potenziamento
- della fruizione rurale e montana
 - Assi esistenti
 - Assi di progetto
 - Assi in ristrutturazione/potenziamento
 - Strade-parco

Altre reti viabilistiche

- Altra viabilità di rilevanza provinciale esistente
- Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto
- Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento

Tessuti stradali da riqualificare

- Tessuti stradali da riqualificare

Rete della fruizione escursionistica e sportiv

- Sentieri
- Impianti di risalita
- Rifugi e ostelli

Corridoi infrastrutturali

- Corridoi infrastrutturali

Limiti agli insediamenti

Fasce fluviali

(Fonte: PA)

- Fascia "A"
- Fascia "B"
- Fascia "C"

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

- Classe I - suoli privi di limitazioni
- Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni

Stralcio della "Carta degli indirizzi di governo del territorio".

Come si può rilevare la zona "Ce" oggetto di variante normativa ricade nelle "aree prevalentemente residenziali".

6.7 Piano di Zonizzazione Acustica (PZA).

Il comune di Moretta è provvisto di PZA approvato con delib. C.C. n.48 del 16 dicembre 2003 e aggiornato ai sensi della L. 447/95 e L.R. 52/2000 con del. C.C. n.33 del 27 luglio 2020.

In riferimento alla presente Variante n°33 si prende atto che per la recentissima Variante n°32, con la quale è stata individuata la Zona “Ce” oggetto della presente Variante n°33, è stata effettuata la prescritta verifica di compatibilità acustica a firma del dott. Antonio Brone che ha dato esito positivo ed alla quale si rimanda.

6.8 Pericolosità geomorfologica.

Dalla specifica verifica effettuata dal geologo dott. Marco Novo per la recente variante n°32 con la quale questa Zona “Ce” fu individuata, risulta che il quadro di Pericolosità Geomorfologica è di moderata pericolosità.

Gli interventi in variante previsti oggi nell’articolo n° 25 non modificano l’assetto idrogeologico.

Per tutti i dettagli si rimanda alla documentazione predisposta dal medesimo geologo per la Variante n°32.

6.9 Accessibilità ed urbanizzazioni.

Le modifiche all’art.25 delle NTA che si effettuano con l’attuale variante si limitano a variare caratteristiche costruttive ed architettoniche del nuovo edificio previsto non intervenendo sulla viabilità ne’ sulle urbanizzazioni già presenti nel Piano vigente.

6.10 Eventuale presenza di industrie a rischio.

Nell’area interessata alla Variante non esistono attività a rischio ne’ le modifiche normative introdotte alle NTA dalla presente variante ne prevedono.

6.11 La percezione visiva dell’ambiente antropizzato, considerata negli aspetti di lettura da parte:

- di chi transita sulla Strada Provinciale Saluzzo-Torino;
- di chi accede al centro cittadino.

Questa Variante, riferendosi esclusivamente ad aspetti costruttivi architettonici, conferma la compatibilità con le scelte del Piano vigente.

7 ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI COINVOLTE.

La presente variante n°33, riferita alla Zona “Ce ex Consorzio Agrario”, e cioè a una Zona già individuata nel “piano” vigente:

- si limita a modificare l'Art.25 delle NTA con riferimento agli aspetti costruttivi dell'edificio che dovrà essere costruito;
- e non prevede alcun'altra modifica.

quindi non influenza le componenti qui sotto elencate per le quali si rimanda al PRGC vigente:

- atmosfera e qualità dell'aria.
 - dati termometrici
 - dati pluviometrici
 - qualità dell'aria
- acque superficiali e sotterranee
- suolo e sottosuolo
- flora, fauna, ecosistemi
- paesaggio ed intervisibilità
- rumore

Relativamente al “rumore” il Comune di Moretta, con il verbale di Consiglio Comunale del 16/12/2003 n°48 ha approvato il Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale e successivamente l'ha aggiornato ai sensi della L. 447/95 e L.R. 52/2000 con variante approvata con del. C.C. n.33 del 27 luglio 2020.

Nella Verifica di Compatibilità Acustica predisposta dal dott. Antonio Brone per la Variante n° 32, si legge:

(omissis)

INTERVENTO N. 1 (Zone Ce e Rr4)

L'attuale Piano di Classificazione Acustica prevede per le due aree interessate (Ce¹ e Rr4) la classe acustica III (Aree di tipo misto).

L'intervento risulta acusticamente compatibile e non comporta modifiche al Piano di Zonizzazione Acustica.

Sarà compito del Comune, prima del rilascio del Permesso di trasferimento del punto di vendita dell'ex “Presto Fresco” nell'area dell'ex Consorzio Agrario, richiedere una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, ai sensi dell'art. 10, L.R. 52/2000 redatta da tecnico competente in acustica ambientale, secondo le indicazioni della D.G.R. 02.02.2004 n. 9-11616, al fine di fornire gli elementi necessari per prevedere in modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione dell'opera in progetto e dal suo esercizio in corrispondenza edifici residenziali, con particolare riferimento agli

¹ Si tratta della nostra “Ce” relativa all'ex Consorzio Agrario.

eventuali impianti che potrebbero essere installati all'esterno degli edifici (quali ad es. impianti frigoriferi e/o di condizionamento, ventole di aerazione, ...) oltre agli effetti rumorosi dovuti al traffico veicolare indotto. Tali elementi dovranno garantire il rispetto dei limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di MORETTA (CN).

(omissis)

CONCLUSIONI

In base alle considerazioni e alle prescrizioni riportate ai punti precedenti, si può ragionevolmente dedurre che gli interventi previsti nella Variante Parziale n. 32 al P.R.G.C. del Comune di MORETTA (CN) risultano acusticamente compatibili.

Le modifiche al Piano di Classificazione Acustica Comunale, previste nel presente documento, dovranno essere recepite solo a seguito di approvazione definitiva della variante in esame.

(fine della citazione)

7.1 aspetti socio-economici

Il Comune di Moretta è storicamente un polo agro-alimentare di elevata potenzialità.

Questa affermazione trova riscontro nell'elevato numero di aziende di trasformazione appartenenti al settore insediate nel tempo sul territorio: Locatelli, Nestlè, Lactalis, IN.AL.PI. S.P.A., Rana S.p.A. e ALIMENTA.

Attualmente la Locatelli, la Nestlè e la Lactalis sono state assorbite dal pastificio Rana S.p.A. ditta leader mondiale nel campo della produzione di pasta ripiena (carne bovina, suina, farine, ecc) in fase di espansione e anche l'IN.AL.PI. S.p.A. e l'ALIMENTA si stanno ingrandendo.

La nascita e la crescita di tali aziende ha portato nel tempo ad un forte sviluppo locale delle imprese operanti nell'indotto, nel settore della produzione di latte crudo, della refrigerazione presso le aziende agricole, nella raccolta e trasporto del latte, nel packaging alimentare, nel trasporto refrigerato, nella costruzione e manutenzione di impianti dell'industria alimentare; parimenti sono aumentati e stanno aumentando i posti di lavoro.

Questa vocazione è confermata anche dalla presenza di importanti centri di formazione quali:

- l'Istituto Lattiero Caseario e della Lavorazione delle Carni;
- due scuole di specializzazione dell'Università degli Studi di Torino Facoltà di Medicina Veterinaria: "ispezione degli alimenti di origine animale" e "patologia suina";
- l'I.N.O.Q. - Istituto Nord Ovest Qualità ente certificatore.

Parimenti sono presenti sul territorio comunale anche varie qualificate attività artigianali e piccolo industriali ad elevata tecnologia e di diversa dimensione e capacità occupazionale che danno lavoro a molte famiglie e che concorrono a fare di Moretta un paese con un alto e qualificato tasso imprenditoriale ed occupazionale, importante nel contesto territoriale non solo saluzzese.

Nel territorio di Moretta sono anche presenti importanti attività commerciali fra le quali, con metrature diverse, anche tre supermercati: “Mercatò Local”, “Prestofresco” e “Ok Market”.

Per il “Prestofresco” con la Variante n°32 si era già prevista la sua ricollocazione sul terreno dell'ex “Consorzio Agrario” ormai chiuso da anni e in completo abbandono.

La presente Variante ha lo scopo di dare una risposta positiva alle richieste pervenute dalla Società “DI.A.BI sas”, proprietaria di questo supermercato, acconsentendo a modificare l'articolo 25 delle NTA vigenti, relativamente agli aspetti architettonici dell'edificio che si intende costruire dopo aver demolito la vecchia fatiscente struttura dell'ex Consorzio, e permettere di realizzare un'importante struttura di servizio proprio dove un tempo il Consorzio Agrario già costituiva un importante riferimento per tutto il territorio, senza intervenire su nessun altro aspetto.

8 - IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI DETERMINATI DALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE.

Considerando l'intervento oggetto della presente “Variante” possiamo rilevare che le modifiche introdotte nell'art. 25 delle NTA del PRGC sono esclusivamente riferite all'aspetto architettonico dell'edificio che si andrà a realizzare senza in nessun modo variare le altre prescrizioni riferite a questa Zona (*viabilità, parcheggi, etc...*) che sono previste nell'articolo vigente e/o nella cartografia di PRGC.

Tutto ciò considerato non si rilevano particolari impatti ambientali.

9 - EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.

Considerato che la presente Variante n°33, come già dettagliato, prevede esclusivamente la modifica di caratteristiche architettoniche e strutturali riferite all'edificio che si può realizzare nella Zona “Ce” (ex Consorzio Agrario), contenute nell'art. 25 delle vigenti NTA, gli effetti ambientali e le misure di mitigazione e compensazione già rilevate e definite nella Variante Generale n°17, cui si rimanda, restano invariate.

10. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE.

10.1 Inquadramento dell'intervento.

La presente Variante ha per oggetto la modifica di alcune caratteristiche normative riferite all'aspetto architettonico-costruttivo del nuovo supermercato, già previsto con la "variante n°32 del 2025", che può essere edificato in sostituzione dell'edificio dell'ex Consorzio Agrario nella Zona "Ce", come richiesto dalla Società "DI.A.BI sas" proprietaria del sito e interessata all'edificazione con lettera del 24/12/2025 prot. 8421, accolta dalla Giunta Comunale di Moretta il 09/01/2026 con Delib. n°1.

Punti essenziali della richiesta della società "DI.A.BI sas" (v. allegato).

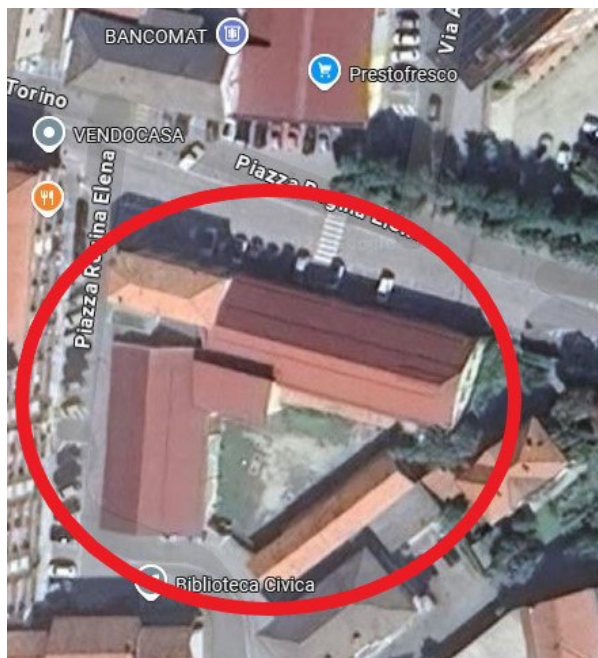
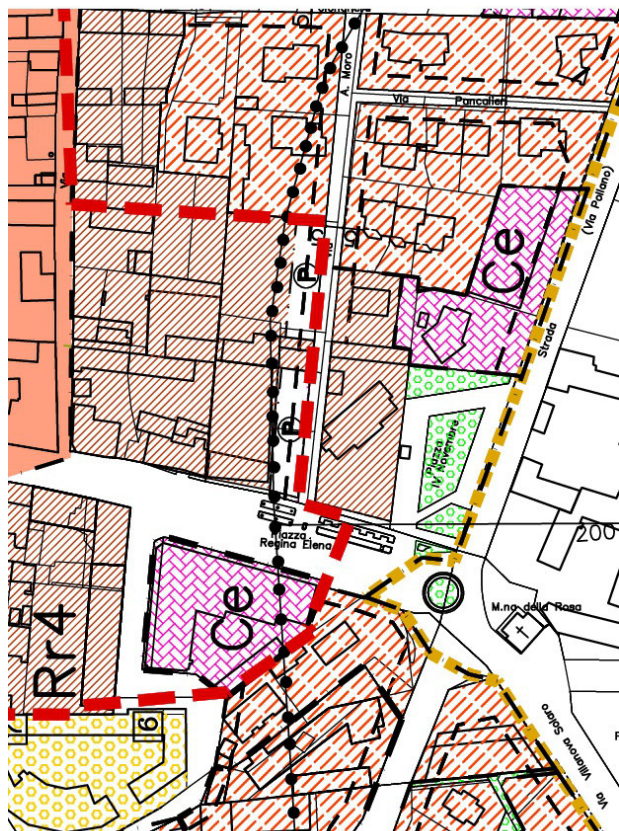
La richiesta avanzata è volta a richiedere la modifica normativa dell'art. 25 delle NTA in modo che:

- il nuovo edificio possa essere realizzato a due piani anziché con uno solo come oggi previsto;
- l'altezza massima esterna del fabbricato possa essere di m. 8,65 anziché m. 7,00 come oggi previsti;
- la copertura possa essere di tipo "misto" (piana e/o a falde) anziché solo a falde come oggi previsto.

Queste "modifiche normative", come dettagliatamente esposto nella domanda sopra richiamata, permetteranno alla Società di realizzare un edificio più adatto e funzionale alle loro esigenze.

10.2 Modifiche alla cartografia di Piano.

La presente Variante n°33 non prevede una modifica cartografica.



Estratto del P.R.G. vigente - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO.

In cartografia la Zona “Ce”, oggetto della presente Variante.

10.3 Modifiche normative.

A livello normativo la variante prevede di modificare esclusivamente l’art. 25 – “Zone esistenti e confermate: Ce” per aderire alla richiesta sopra richiamata.

QUI DI SEGUITO SI ILLUSTRANO LE MODIFICHE SOPRA DESCRITTE RIPORTANDO IL TESTO DELLE N.T.A. “VIGENTE” CON LE CORREZIONI INTRODOTTE DALLA PRESENTE “VARIANTE”.

Per semplificare l’individuazione delle modifiche apportate si è scelto di individuare in: **BLU sbarrate** le parti di testo che vengono “soppresse” e in **ROSSO** quelle che vengono “aggiunte”.

Articolo 25 - Zone esistenti e confermate: Ce.

1 Il P.R.G.C. individua le aree con insediamenti aventi carattere principalmente commerciale evidenziandole nella tavola di azionamento alla scala 1:2000.

2 In queste aree sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione o di ristrutturazione interna ai fini di una più razionale organizzazione commerciale e/o per adeguamento dei servizi.

3 L'ampliamento dell'attività commerciale esistente è consentito fino ad un massimo di superficie coperta pari al 50% della superficie fondiaria rispettando gli spazi per pubblici servizi previsti nel vigente "piano del commercio" e dall'art.21 della LR 56/77 e s.m.i. .

4 E' inoltre ammessa, nel rispetto del rapporto di copertura di cui al comma precedente, la residenza del titolare o del custode per una superficie utile netta della costruzione (Sun) destinata all'abitazione complessiva di 120 mq. per attività commerciali che abbiano almeno una superficie minima di pavimento pari a 120 mq.

5 In deroga a quanto sopra gli interventi di tipo impiantistico e/o di carattere tecnologico saranno possibili, nel rispetto degli indici di zona. Sempre in deroga sono consentiti, nel rispetto dei limiti di copertura di cui al precedente comma 3, con la possibilità offerta dal comma 4, interventi edilizi per l'insediamento di nuove attività commerciali.

La documentazione progettuale, in questo caso, dovrà prevedere, oltre alla verifica, sui relativi lotti di competenza, del rapporto di copertura relativo alla porzione confermata e alla nuova edificazione prevista, anche una planimetria d'insieme che illustri dettagliatamente la situazione finale dopo la realizzazione degli interventi edificatori correlati con quanto richiesto dal comma 3) che, in questo caso, dovrà essere previsto anche per il lotto comprendente l'attività esistente.

6 Gli interventi edilizi sono possibili previo rilascio di singolo permesso di costruire.

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.

Il complesso è individuato dall'ex P.T.O. del Po (art. 3.11 – comma 3) come "insediamento arteriale (L)" di completamento, esterno alla fascia fluviale.

L'area è delimitata a levante dalla Strada Provinciale n. 663 che coincide con un "percorso storico accertato" individuato dall'ex P.T.O. del Po (art. 3.7) pertanto l'ampliamento concedibile, non potrà essere superiore al 20% della volumetria esistente.

Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali parcheggi dovrà essere garantita l'attuale permeabilità del terreno impedendone l'impermeabilizzazione e prevedendo, ove fosse necessario, il ricorso a pavimentazioni alternative "non impermeabilizzanti" quali ghiaie, cubetti in porfido o autobloccanti.

8 La variante n°32, relativamente al complesso dell'ex Consorzio Provinciale Agrario di 2.250 mq. individuato nella cartografia di P.R.G.C. in piazza Regina Elena e facente parte della Zona "Rc9", con una normativa specifica, ne prevede l'estrapolazione da questa "zona" ("Rc9") e la sua trasformazione in una specifica Zona "Ce".

Contestualmente la Zona "Ce" presente su piazza Regina Elena e via Aldo Moro (attuale Prestofresco) verrà parzialmente trasformata (2.250 mq.)² nel completamento della Zona "Rr4" mentre nella restante superficie di 868 mq. ma all'esterno di questa zona, sono stati individuati due parcheggi.

² Superficie pari a quella del Centro Agrario ex Rc9

Nella Zona "Ce" (ex Consorzio Agrario) è prevista la possibilità di demolire l'edificio esistente e di ricostruirlo intervenendo con un Permesso di Costruire convenzionato che ridisegni la zona rispettando le dismissioni, le modalità ed i tempi di intervento che saranno previsti nella "convenzione".

L'edificio realizzabile ~~ad un solo piano~~ a due piani non dovrà superare l'altezza esterna massima di ~~m. 7~~ m. 8,65 e quella interna di m. 5.

La convenzione dovrà definire dettagliatamente la nuova viabilità di accesso alla Via Martiri della Libertà e lo spazio da destinare a parcheggio/verde pubblico regolamentando altresì l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e la cessione gratuita delle stesse.

In particolare la convenzione dovrà dettagliare gli interventi da prevedersi sugli spazi pubblici per garantire una qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi stessi in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'ambiente e del territorio morettese.

~~Le falde del tetto dovranno avere una pendenza del 35% tipica dei tetti tradizionali.~~

Il tetto potrà essere a falde, piano o del tipo misto (falde e piano).

Il Permesso di Costruire convenzionato potrà prevedere un massimo di superficie coperta pari al 50% della superficie fondiaria.

Questo scambio fra la "Ce" (attuale Prestofresco) di 3.118 mq. che verrà soppressa e la "Ce" (Ex Consorzio) di 2.250 mq., comporterà una riduzione delle "Ce" di 868 mq.

QUI DI SEGUITO SI RIPORTA IL TESTO DELLE N.T.A. "VARIATO".

Articolo 25 - Zone esistenti e confermate: Ce.

1 Il P.R.G.C. individua le aree con insediamenti aventi carattere principalmente commerciale evidenziandole nella tavola di azionamento alla scala 1:2000.

2 In queste aree sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione o di ristrutturazione interna ai fini di una più razionale organizzazione commerciale e/o per adeguamento dei servizi.

3 L'ampliamento dell'attività commerciale esistente è consentito fino ad un massimo di superficie coperta pari al 50% della superficie fondiaria rispettando gli spazi per pubblici servizi previsti nel vigente "piano del commercio" e dall'art.21 della LR 56/77 e s.m.i. .

4 E' inoltre ammessa, nel rispetto del rapporto di copertura di cui al comma precedente, la residenza del titolare o del custode per una superficie utile netta della costruzione (Sun) destinata all'abitazione complessiva di 120 mq. per attività commerciali che abbiano almeno una superficie minima di pavimento pari a 120 mq.

5 In deroga a quanto sopra gli interventi di tipo impiantistico e/o di carattere tecnologico saranno possibili, nel rispetto degli indici di zona. Sempre in deroga sono consentiti, nel rispetto dei limiti di copertura di cui al precedente comma 3, con la possibilità offerta dal comma 4, interventi edilizi per l'insediamento di nuove attività commerciali.

La documentazione progettuale, in questo caso, dovrà prevedere, oltre alla verifica, sui relativi lotti di competenza, del rapporto di copertura relativo alla porzione confermata e alla nuova edificazione prevista, anche una planimetria d'insieme che illustri dettagliatamente la situazione finale dopo la realizzazione degli interventi edificatori correlati con quanto richiesto dal comma 3) che, in questo caso, dovrà essere previsto anche per il lotto comprendente l'attività esistente.

6 Gli interventi edilizi sono possibili previo rilascio di singolo permesso di costruire.

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.

Il complesso è individuato dall'ex P.T.O. del Po (art. 3.11 – comma 3) come "insediamento arteriale (L)" di completamento, esterno alla fascia fluviale.

L'area è delimitata a levante dalla Strada Provinciale n. 663 che coincide con un "percorso storico accertato" individuato dall'ex P.T.O. del Po (art. 3.7) pertanto l'ampliamento concedibile, non potrà essere superiore al 20% della volumetria esistente.

Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali parcheggi dovrà essere garantita l'attuale permeabilità del terreno impedendone l'impermeabilizzazione e prevedendo, ove fosse necessario, il ricorso a pavimentazioni alternative "non impermeabilizzanti" quali ghiaie, cubetti in porfido o autobloccanti.

8 La variante n°32, relativamente al complesso dell'ex Consorzio Provinciale Agrario di 2.250 mq. individuato nella cartografia di P.R.G.C. in piazza Regina Elena e facente parte della Zona "Rc9", con una normativa specifica, ne prevede l'estrapolazione da questa "zona" ("Rc9") e la sua trasformazione in una specifica Zona "Ce".

Contestualmente la Zona "Ce" presente su piazza Regina Elena e via Aldo Moro (attuale Prestofresco) verrà parzialmente trasformata (2.250 mq.)³ nel completamento della Zona "Rr4" mentre nella restante superficie di 868 mq. ma all'esterno di questa zona, sono stati individuati due parcheggi.

Nella Zona "Ce" (ex Consorzio Agrario) è prevista la possibilità di demolire l'edificio esistente e di ricostruirlo intervenendo con un Permesso di Costruire convenzionato che ridisegni la zona rispettando le dismissioni, le modalità ed i tempi di intervento che saranno previsti nella "convenzione".

L'edificio realizzabile a due piani non dovrà superare l'altezza esterna massima di m. 8,65 e quella interna di m. 5.

La convenzione dovrà definire dettagliatamente la nuova viabilità di accesso alla Via Martiri della Libertà e lo spazio da destinare a parcheggio/verde pubblico regolamentando altresì l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e la cessione gratuita delle stesse.

In particolare la convenzione dovrà dettagliare gli interventi da prevedersi sugli spazi pubblici per garantire una qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi stessi in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'ambiente e del territorio morettese.

Il tetto potrà essere a falde, piano o del tipo misto (falde e piano).

Il Permesso di Costruire convenzionato potrà prevedere un massimo di superficie coperta pari al 50% della superficie fondiaria.

Questo scambio fra la "Ce" (attuale Prestofresco) di 3.118 mq. che verrà soppressa e la "Ce" (Ex Consorzio) di 2.250 mq., comporterà una riduzione delle "Ce" di 868 mq.

11 – VERIFICA RISPETTO AL DGR 4 aprile 2023 n°2-6683.

(Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2022)

Preso atto della DGR, si rileva che fra l'agosto 2021 e la presente variante n° 33 il Comune di Moretta ha adottato le "varianti parziali" n° 27 – 28 - 29 – 30 – 31 – 32 con le seguenti delibere:

VAR 27 – con delib. C.C. n° 26 del 18/05/2022 – prevedendo un ampliamento della superficie territoriale della zona "In12" pari a +29.661 mq.

VAR 28 – con delib. C.C. n° 23 del 28/06/2023 - prevedendo un aumento della superficie territoriale pari a +4.618 mq. (INALPI) (già sedime dell'ex ferrovia);

VAR 28 – con delib. C.C. n° 23 del 28/06/2023 - prevedendo un aumento della superficie territoriale pari a +6.419 mq. (RANA) (già sedime dell'ex ferrovia);

VAR 29 – con delib.C.C. n° 9 del 17/04/2024 senza alcun aumento della superficie territoriale

VAR 30 – con delib.C.C. n° 6 del 27/02/2024 senza alcun aumento della superficie territoriale

VAR 31 – con delib.C.C. n° 29 del 24/07/2024 senza alcun aumento della superficie territoriale

VAR 32 – con delib. C.C. n° 33 del 22 ottobre 2025

Al dettaglio: l'aumento delle superfici territoriali:

VAR 27 – + 29.661 mq. ampliamento della zona In12

VAR 28 – + 4.618 mq. ampliamento della zona In12 (ex ferrovia)

³ Superficie pari a quella del Centro Agrario ex Rc9

VAR 28 – + 6.419 mq. ampliamento della zona Ir1 (ex ferrovia)

VAR 29 – 0

VAR 30 – 0

VAR 31 – 0

VAR 32 - 0

TOTALE: + **40.698** mq.

Preso atto della Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683

Piano territoriale regionale (Ptr) di cui alla D.C.R. n.122-29783 del 21 luglio 2011. Norme tecniche di Attuazione: presa d'atto del documento "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2021", ai sensi dell'articolo 31, comma 7 e disposizioni in merito alla modalità di calcolo del consumo di suolo negli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 3, comma 2 e dell'articolo 31, comma 11.

Verificato che gli ampliamenti aggiunti dopo il 1° agosto 2021 sarebbero comunque già inferiori al 3% concesso sulla variante generale n°17 approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 1 ottobre 2012 che è pari a 49.733, 97 mq.⁴.

Inoltre, come previsto nella DGR 4 aprile 2023 n°2-6683 all'allegato 2 - *"Disciplina dei casi di superamento della soglia di incremento"*:

- i 29.661 mq. furono individuati attigui alla zona "In12" che si voleva ampliare ed inferiori al 100% della stessa,
- gli 11.037 mq. sono costituiti dal sedime dell'ex ferrovia oggi in disuso e attigui alle zone In12 e Ir1.
- Pertanto, queste superfici non sono comunque da conteggiarsi come consumo del suolo come previsto dall'allegato 2 della DGR sopra richiamata.

Si conclude che dall'agosto 2021 ad oggi il Comune di Moretta non ha effettuato "varianti" che configurino aumenti di consumo del suolo e quindi rispetta le previsioni della DGR 4 aprile 2023 n°2-6683.

12 - SINTESI E CONCLUSIONE RIASSUNTIVA.

Con la presente "Variante Parziale" l'Amministrazione Comunale di Moretta ha accolto la richiesta avanzata dalla società "DI.A.BI sas" in data 24/11/2025 prot.8421 modificando l'articolo 25 delle NTA come richiesto ed approvato dalla Giunta Comunale con delibera n°1 in data 09/01/2026.

⁴ Dalla Variante generale n°17 – sup. resid. (982.925) + sup. commerc. (30.321) + sup. produtt. (644.553)
Totale mq. 1.657.799 da cui il 3% è uguale a mq. 49.733,97.

Da un esame puntuale si ricava che la Variante prevede solo alcune modifiche all'art. 25 delle vigenti NTA riferite ad aspetti costruttivi dell'edificio commerciale per il quale è prevista la costruzione in sostituzione di quello dell'ex Consorzio Agrario, obsoleto e fatiscente.

Dall'esame dei vincoli a livello locale e sovracomunale si ricava che l'area su cui graverà l'edificio oggetto di variante corrisponde alla zona "Ce - ex Consorzio Agrario" si trova in un'area urbanizzata, già edificata nella quale è previsto tale uso.

Anche relativamente all'ambiente storico e ambientale esistente non si prevedono impatti in quanto la variante prevede la riproposta di un edificio che già era, anche se ormai chiuso, commerciale.

Concludendo: dalla valutazione di tutto quanto sopra si può ritenere che le modifiche apportate all'art. 25 delle N.T.A. possono essere considerate compatibili con la situazione ambientale, storica ed urbanistica in cui la zona è inserita.

Riassumendo:

- in data 24/12/2025 con lettera prot. 8421, la società "DI.A.BI sas" presentava richiesta di variante al PRGC;
- in data 09/01/2026 la Giunta Comunale, con delib. n°1, prese atto delle motivazioni adottate dando avvio alla procedura di variante;
- in data 18/02/2026 la Commissione Urbanistica Comunale ha espresso parere favorevole all'adozione del progetto preliminare.
- in data 25/02/2026 il progetto preliminare fu adottato dal Comune con delibera C.C. n°2 immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134-4° comma del D.Lgs 267/2000.
- dal 04/03/2026 al 19/03/2026 il progetto preliminare fu esposto per le osservazioni. Nei successivi quindici giorni previsti per la presentazione, non sono pervenute osservazioni.
- In data 05/03/2026 prot. 1553-Tit. 6 Cl.1 la variante fu inviata alla Provincia di Cuneo;
- In data 05/03/2026 prot. 1562-Tit. 6 Cl.1 la variante fu inviata all'ARPA, ALL'ASL CN1 e al MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO.
- in data 02/04/2026, con nota protocollata presso il Comune di Moretta al n°. prot. 2228, la Provincia di Cuneo, ha espresso parere di "non assoggettamento alla procedura di V.A.S.";
- in data 02/04/2026, con nota protocollata presso il Comune di Moretta al n° 2227 l'ARPA Piemonte, ha espresso il proprio parere di "non assoggettamento alla procedura di V.A.S.";
- in data 07/04/2026 con nota protocollata presso il Comune di Moretta al n°. prot. 2277 l'ASL-CN1, ha espresso il proprio parere di "non assoggettamento alla procedura di V.A.S.".
- Il Parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di ALESSANDRIA, ASTI, CUNEO non è pervenuto.

A conclusione di questo procedimento il Responsabile dell'Organo Tecnico Comunale del Comune di Moretta geom. Enrico Frittoli, ha emesso il proprio "Provvedimento Finale" in data 08/04/2026.

Con la presente variante n°33

- si è modificato esclusivamente l'Art. 25 delle N.T.A con riferimento all'altezza massima (da 7m. a m.8,65), al numero dei piani (da 1 a 2) e al tipo di copertura (da solo a falde a tipologia mista), dell'edificio che si può realizzare in sostituzione dell'ex Consorzio Agrario;
- non si è modificata la cartografia vigente;
- non si sono modificate:
 - la tabella di "sintesi delle utilizzazioni" previste dal PRGC;
 - la tabella riassuntiva;
 - la tabella aree per servizi sociali a servizio delle residenze;
- si sono ritenute valide le indagini tecniche, relative alla Zona "Ce" oggetto della presente Variante, già predisposte per la recente Variante n°32 approvata con delib. C.C. n°33 del 22 ottobre 2025 e cioè la:
 - "relazione tecnica di valutazione previsionale di compatibilità acustica" predisposta dal - *Dott. Antonio Brone*
 - "relazione Geologico – Tecnica" – predisposta dal *Dott. Marco Novo*.

Moretta: aprile 2026.

Dott. arch. Giorgio Rossi.

Allegati:

- richiesta presentata dalla società "DI.A.BI sas". - prot. 8421 del 24/12/2025;
- delibera della Giunta Comunale n°1 del 09/01/2026;
- delibera del Consiglio Comunale n°2 del 25/02/2026 di approvazione del "progetto preliminare" con allegato documento tecnico;
- "Provvedimento Finale" emesso dal Responsabile dell'Organo Tecnico Comunale del Comune di Moretta geom. Enrico Frittoli in data 08/04/2026 a conclusione della verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.