

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI MORETTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE n°24

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

Adottato con Delib. G.M. n. 18 del 23/01/2020

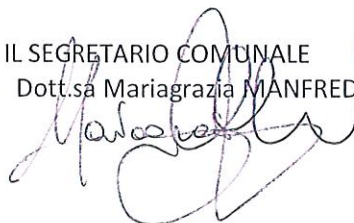
DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA PREVENTIVA DI  
ASSOGETTABILITA' ALLA V.A.S.

Moretta, gennaio 2020

IL SINDACO  
Geom. Giovanni GATTI



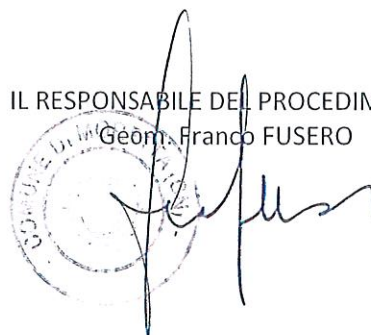
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.sa Mariagrazia MANFREDI



IL PROGETTISTA  
Arch. Giorgio ROSSI



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Franco FUSERO



## **1 INTRODUZIONE**

- 1.1 Finalità del documento
- 1.2 V.A.S. - riferimenti normativi relativi alla procedura di esclusione
- 1.3 Modello procedurale assunto

## **2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE**

- 2.1 Motivazioni che stanno alla base delle scelte della Variante
- 2.2 Descrizione sintetica degli interventi previsti nella Variante
  - 2.2.1 Modifiche apportate alla cartografia di Piano
  - 2.2.2 Modifiche normative

## **3 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE**

- 3.1 Localizzazione delle aree interessate alla Variante
- 3.2 Vincoli presenti sulle aree oggetto di Variante
- 3.3 Presenza di aree protette e siti di interesse Comunitario
- 3.4 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale
- 3.5 PTP Piano Territoriale Provinciale
- 3.6 Pericolosità geomorfologica
- 3.7 Accessibilità ed urbanizzazioni
- 3.8 Eventuale presenza di industrie a rischio

## **4 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE CONSEQUENTI ALLA VARIANTE**

## **5 SINTESI E CONCLUSIONE**

- 5.1 Verifica dei requisiti di "variante parziale" secondo il disposto dell'art. 17 punto 5a), 5b) e 5f)

# 1 INTRODUZIONE

## 1.1 Finalità del documento.

La presente relazione rappresenta il documento di Screening per la verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante Parziale n. 24 al PRGC (variante generale) del comune di Moretta approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-4648 del 1/10/2012 nella quale si prendeva atto:

*“(omissis) che le valutazioni sviluppate ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. ed alla luce delle disposizioni stabilite con D.G.R. n. 12-8931 in data 9.6.2008, sono contenute nel contributo definitivo dell’Organo Tecnico Regionale per la VAS in data 5.9.2012, che costituisce l’allegato documento “B”, parte integrante del presente provvedimento.*

*Considerato che con il contributo definitivo dell’Organo Tecnico Regionale per la VAS in data 5.9.2012 viene espresso parere positivo di compatibilità ambientale, subordinatamente all’osservanza di alcune prescrizioni e indicazioni.*

*(omissis)*

*dato atto inoltre che, sulla base del precedente richiamato parere della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, del parere della V.A.S. e delle definitive valutazioni espresse in data 12.9.2012 dal Responsabile del Settore, territorialmente competente, della Direzione Regionale stessa, si ritiene meritevole di approvazione la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Moretta (omissis)”.*

Questa verifica è prevista dall'allegato II alla Deliberazione della Giunta Regionale 9 Giugno 2008, n.12-8931," D. Lgs 152/2006 e s.m.i. - Norma in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi" che recita:

*"L'amministrazione Comunale, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs. 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, nell' ambito del documento programmatico predispone una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull' ambiente conseguenti all' attuazione della Variante di Piano".*

A seguito dell'entrata in vigore della legge regionale 26 gennaio 2007, n. 1 (*Sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai piani regolatori generali. Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*), che aveva introdotto il procedimento di conferenza di pianificazione per l'approvazione delle varianti strutturali ai piani regolatori comunali, erano state date indicazioni per l'integrazione procedurale della valutazione ambientale strategica nell'ambito di tali procedimenti, mediante i seguenti Comunicati dell'Assessorato Politiche Territoriali:

– Comunicato dell'Assessorato Politiche Territoriali - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia: *“Prime linee guida per l'applicazione della nuova procedura di formazione e approvazione delle varianti strutturali al Piano regolatore generale, art. 1, comma 3 della legge regionale 26 gennaio 2007, n. 1”*, pubblicato sul B.U. n. 51 del 18 dicembre 2008,  
– Comunicato dell'Assessorato Politiche Territoriali - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia *“Ulteriori linee guida per l'applicazione della procedura di formazione e approvazione delle varianti strutturali al Piano regolatore generale, art. 1, comma 3 della legge regionale 26 gennaio 2007, n.1; integrazioni e modifiche al precedente Comunicato, pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 51 del 18.12.2008”*, pubblicato sul B.U. n. 51 del 24 dicembre 2009.

Considerato che le leggi regionali 25 marzo 2013, n. 3 (*Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia*) e 12 agosto 2013, n. 17 (*Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013*), hanno modificato la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e abrogato la l.r. 1/2007, disciplinando a livello di principi generali i procedimenti di valutazione ambientale strategica degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, demandando a successivi provvedimenti della Giunta regionale la loro regolamentazione di dettaglio.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 *Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)* si sono rivisti e sostituiti i contenuti dell'Allegato II alla citata d.g.r. 9 giugno 2008, n. 12-8931, nonché quelli dei due Comunicati sopra citati.

Questa verifica è prevista anche dal comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, come modificato dalla LR 3/2013 e dalla LR 17/2013.

Come risposta a quanto sopra, la presente relazione, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs. 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, ha l'obiettivo di individuare quali potrebbero essere gli effetti potenzialmente prevedibili con ricaduta sulle componenti ambientali "interferite" dall'intervento e quali dovranno essere, eventualmente, le mitigazioni da prevedere.

## **1.2 V.A.S. - riferimenti normativi relativi alla procedura di esclusione.**

Il contesto normativo di riferimento della VAS è rappresentato dalla Direttiva 2001/42/CE concernente la " valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all' integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e della adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile"*, assicurando che sia *"effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull' ambiente"*.

La verifica preventiva di assoggettabilità a VAS (screening) si esplica nella fase iniziale di elaborazione del Piano.

## **1.3 Modello procedurale assunto.**

La verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS deve essere effettuata secondo le indicazioni della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 come specificato nei seguenti punti:

1. elaborazione della Relazione Tecnica di Verifica Preventiva di Assoggettabilità a VAS della proposta di Variante al PRG vigente, contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, facendo riferimento ai contenuti dell'allegato I del D.lgs 4/2008;
2. verifica la completezza e adeguatezza della documentazione presentata;
3. consulta i soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con l'autorità procedente, mettendo a disposizione la documentazione prevista;

4. svolge le attività tecnico-istruttorie;
5. assume in piena autonomia e responsabilità il provvedimento di verifica, contenente eventuali condizioni prescrittive o nel caso di assoggettabilità alla valutazione, indicazioni utili alla specificazione dei contenuti del rapporto ambientale.

Il modello procedurale scelto è quello indicato nell'allegato 1 lettera j.2 *Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in sequenza"* della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977

**j.2. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in sequenza"**

Il Comune adotta con deliberazione della Giunta (DGC) il documento tecnico per la fase di verifica VAS comprensivo dei contenuti essenziali della variante parziale		
Il Comune avvia la procedura di verifica VAS trasmettendo la documentazione adottata ai soggetti competenti in materia ambientale (Provincia o Città metropolitana compresa) che inviano il proprio parere entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento		
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
<b>NO VALUTAZIONE</b>		<b>SI VALUTAZIONE</b>
Il consiglio comunale adotta la variante parziale tenendo conto delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)		Il Comune mette a punto gli elaborati della variante, predisporre il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica
Il Comune		Il Consiglio comunale adotta la variante comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)
pubblica la variante parziale per 15+15 gg per osservazioni nel pubblico interesse	trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere	Il Comune
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere delle pubblicazioni *	pubblica la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal D.lgs.152/2006)	trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini VAS
comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal D.lgs. 152/2006)	La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione	L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni
Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2003, e predisporre gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio		
Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)*		
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione		

## 2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.

### 2.1 Motivazioni che stanno alla base delle scelte della Variante.

L'obiettivo della presente Variante è quello di:

- aderire alla richiesta formulata in data 08/11/2019 prot. n. 8710 del 08/11/2019, dalla :
  - o ditta INALPI, proprietaria di tutti i terreni oggi individuati nella perimetrazione delle zone produttive di riordino Ir3 e Ir4, di unificare queste due zone in un'unica zona normativa Ir5;
  
- prendere atto della volontà del Comune a:
  - o vendere il terreno su cui avrebbe dovuto sorgere la nuova strada perimetrale alla zona In6 lungo la Bealera del Molino già denominata Via Alpi Cozie ma non ancora realizzata, e la striscia attigua di terreno compresa verso la "bealera" stessa, con la limitazione che questa superficie non costituisca incremento conteggiabile ai fini della "superficie fondiaria Sf" per il calcolo "rapporto di copertura fondiaria Rc";
  
- prendere atto della volontà del Comune, conseguente alla cessione di cui al punto precedente, di eliminare completamente la previsione della stessa strada in prosecuzione nella restante zona In6 fino al confine con la zona Ic2;
  
- prendere atto della volontà del Comune di prevedere una rotonda sul confine fra le Zone In6 e Ic2, al fondo della strada prevista a valle della Ic2 verso la "bealera", per permettere l'inversione di marcia degli automezzi.

### 2.2 Descrizione sintetica degli interventi previsti nella Variante.

Gli interventi oggetto della presente "Variante n°24" al vigente strumento urbanistico, prevedono di:

- a) accorpate le zone Ir3 e Ir4 in un'unica zona Ir5, ferme restando le convenzioni già stipulate:
  - a. per la Ir3 (convenzionata in data 19/11/2014 e in data 14/05/2015)
  - b. per la Ir4 (convenzionata in data 11/07/2019).

*Questa trasformazione e la limitazione dovranno essere esplicitate:*

  - o integrando l'Art. 24 delle NTA di PRGC;
  - o modificando la D3 - Tav.4 Azzonamento di PRGC
  
- a) aderire alla richiesta del Comune di eliminare la previsione della strada che avrebbe dovuto essere realizzata, su terreni di proprietà comunale, fra la Zona In6 e la "Bealera del Molino" in quanto la distribuzione delle proprietà attigue non la rende più necessaria. Questa superficie di proprietà comunale (mq. 2.658) fra la zona In6 e la "bealera", ancorchè accorpata alla zona In6, non dovrà però costituire ampliamento della "superficie fondiaria Sf" ai fini del "rapporto di copertura fondiaria Rc" e pertanto non inciderà su questo indice globale.

*Questa trasformazione e la limitazione dovranno essere esplicitate:*

  - o integrando l'Art. 24 delle NTA di PRGC;
  - o modificando la D3 - Tav.4 Azzonamento di PRGC
  
- b) aderire alla richiesta del Comune di eliminare anche la strada prevista fra la zona In6 e la "Bealera del Molino", in quanto non più necessaria per accedere alle varie proprietà presenti.

*Questa trasformazione dovrà essere esplicitata*

- *modificando la D3 - Tav.4 Azzonamento di PRGC*

- c) aderire alla richiesta del Comune di realizzare in fondo alla strada parallela alla "Bealera del Molino", sul confine fra le due aree In6 e Ic2, una rotonda per permettere l'inversione di marcia agli automezzi.

*Questa trasformazione dovrà essere esplicitata*

- *modificando la D3 - Tav.4 Azzonamento di PRGC*

## 2.2.1 Modifiche apportate alla cartografia di Piano: confronto cartografico.

A) Unificando le zone Ir3 e Ir4 in un'unica zona Ir5.

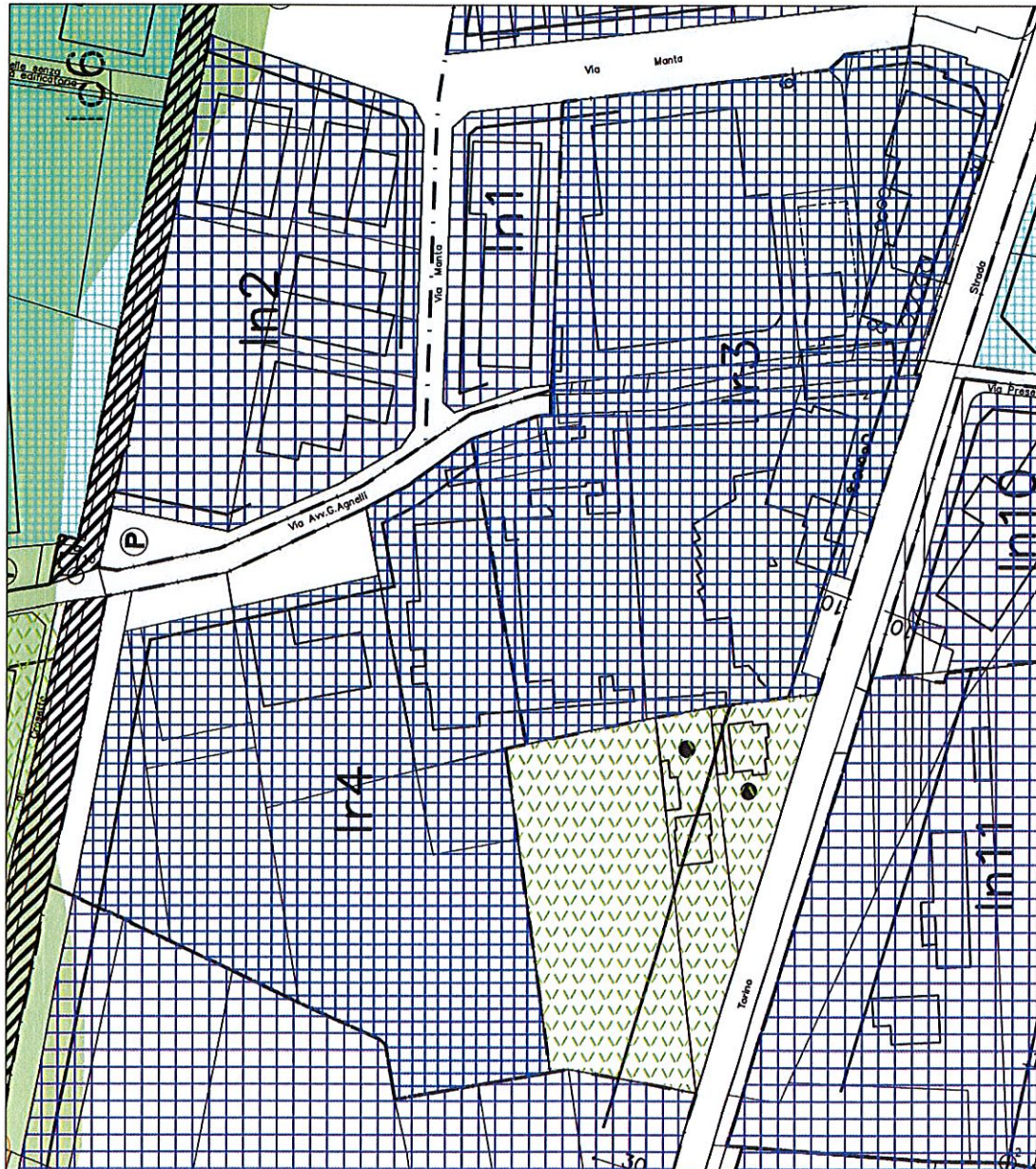


Fig. 1 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "VIGENTE"



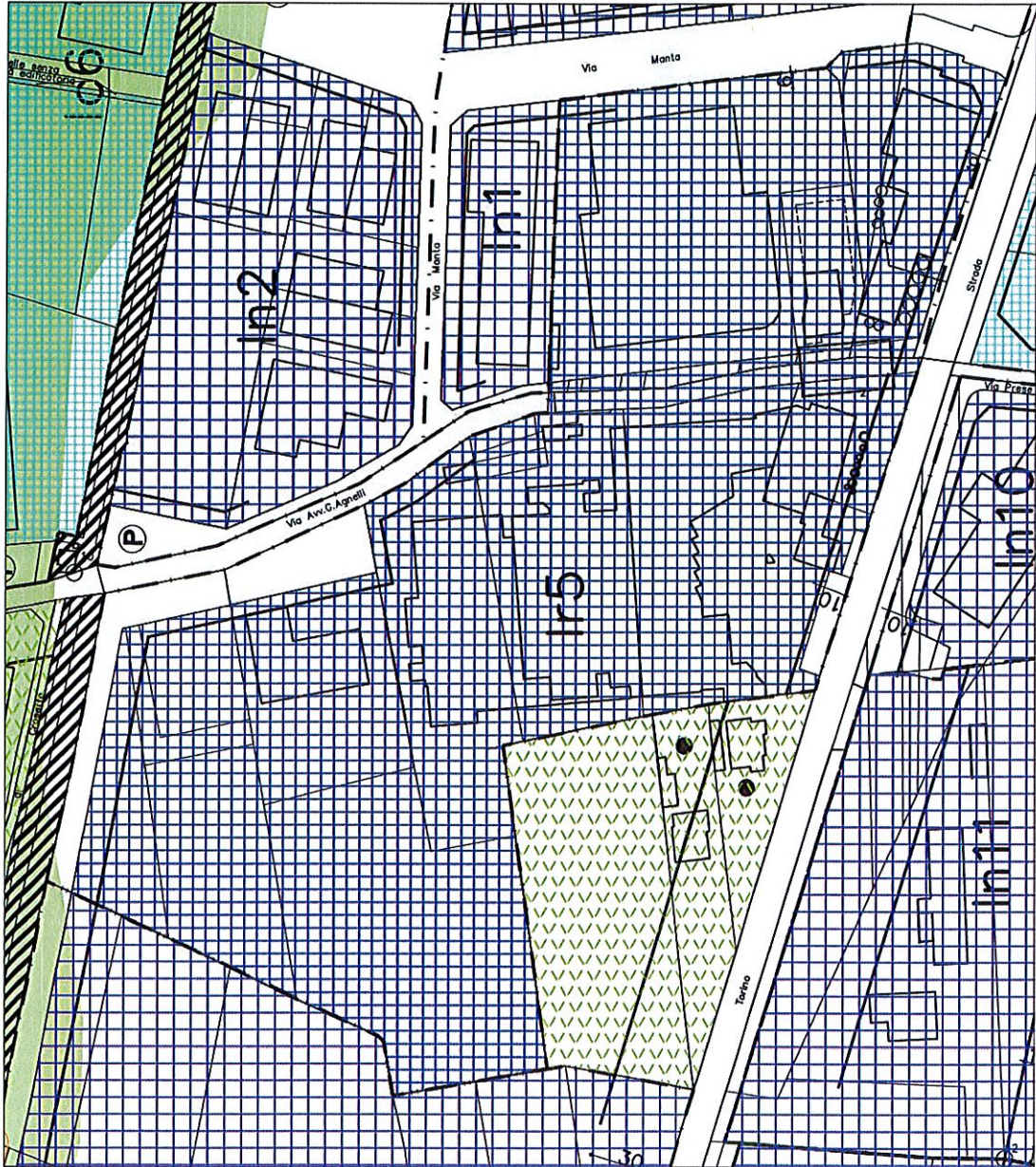


Fig. 2 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "IN VARIANTE"

- B) Eliminazione, nella zona In6 della strada prevista (in parte di proprietà comunale) e realizzazione di una rotonda sul confine fra le zone In6 e Ic2.

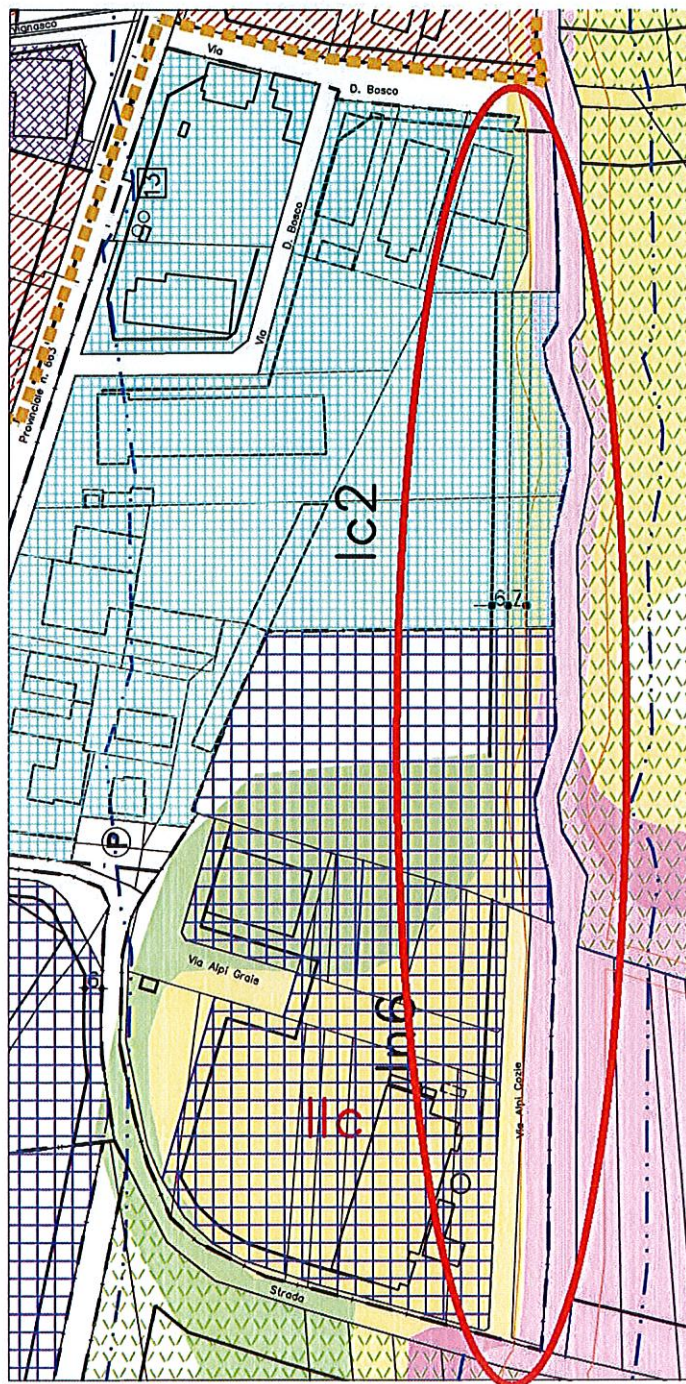


Fig. 3 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "VIGENTE"

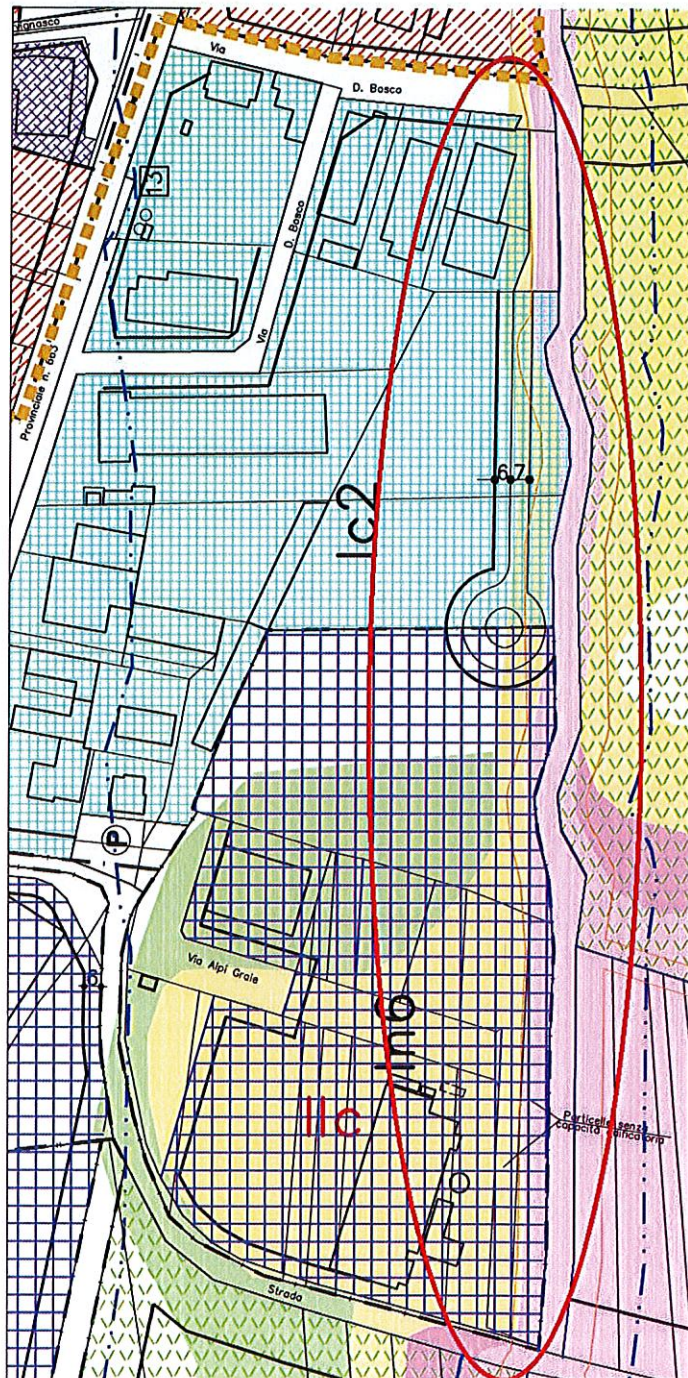


Fig. 4 – Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO – “IN VARIANTE”

## 2.2.2 Modifiche normative.

A livello normativo la variante prevede:

- a) Un'integrazione, nell'**art. 15 – Allineamenti e distanze** per precisare la distanza dai confini degli edifici residenziali;
- b) un'integrazione, nell'**art. 24 – Zone produttive - b) Zone di riordino Ir:**
  - per specificare l'accorpamento fra le due zone Ir3 e Ir4 unificate nella nuova Ir5 alla luce delle convenzioni già stipulate e vigenti (*la Ir3 convenzionata in data 19/11/2014 e in data 14/05/2015 e la Ir4 convenzionata in data 11/07/2019*);
  - per normare, nella Zona In6, la cessione di una striscia di terreno di circa 2.658,00 mq. di proprietà comunale già destinata a strada e ripa, compresa fra la zona In6 e la "Bealera del Molino", che il Comune intende vendere, senza però che essa costituisca Sf ai fini del "rapporto di copertura Rc";

**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 15 – Allineamenti e distanze.**

**1** Il P.R.G.C. prescrive gli allineamenti edilizi lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, lungo i confini di zona; alcuni allineamenti sono indicati in planimetria.

**2** Per le strade provinciali, comunali e vicinali (Ds) che non hanno precise indicazioni di allineamento nella planimetria di P.R.G.C., ai sensi del D.M. 1.4.1968 e 2.4.1968 integrati dal D.P.R. 16.12.1992 n.495 come modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n.147, valgono le seguenti norme:

- a) nell'edificazione fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G.C., devono essere rispettate le seguenti distanze a partire dal confine stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale: mt 30 per strade provinciali; mt 20 per strade comunali extraurbane a carattere locale; mt.10 per strade vicinali, poderali e di bonifica. Inoltre nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente a strade provinciali, comunali e vicinali la distanza dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt.3.00.
- b) In corrispondenza di incroci, all'esterno del centro abitato le fasce di rispetto sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle suddette distanze minime afferenti alle rispettive strade ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti esterni.
- c) Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il confine stradale deve rispettare

- quanto previsto dalle tavole di P.R.G.C. con un minimo di mt 6.
- d) Le prescrizioni del presente comma conservano la loro efficacia anche in assenza o carenza di puntuale indicazione cartografica.
- 3 Per l'edificazione i fabbricati devono rispettare una distanza (D) minima fra loro, misurata in proiezione orizzontale, secondo quanto segue:
- a) in centro storico per le operazioni di restauro e di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale (art.9 D.M. 2.4.1968).
  - b) in tutte le altre zone edificabili la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10 con eccezione per i bassi fabbricati per i quali valgono le norme di cui al successivo comma 7.
- 4 In mancanza di edificio fronteggiante, i nuovi fabbricati a destinazione residenziale devono essere edificati ad una distanza minima di 5 mt dai confini salvo i casi in cui l'altezza degli stessi sia superiore a 10 mt.: in questo caso la distanza dovrà essere pari a 3/4 dell'altezza .
- 5 E' ammessa l'edificazione con distanza dai confini inferiore a quella prescritta, in presenza di atto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 6 L'edificazione sul confine è comunque concessa esclusivamente nei seguenti casi:
- a) l'edificio venga realizzato a termini dell'art. 877 del Codice Civile in aderenza ad altro edificio già realizzato sul confine;
  - b) l'edificio venga contestualmente realizzato in continuità ad altro proseguito sul terreno confinante. In questo caso dovrà essere prodotta una tavola progettuale specifica che evidenzi l'insieme complessivo della realizzazione prevista;
  - c) l'edificio venga realizzato sul confine previo assenso del proprietario del fondo confinante risultante da un atto costitutivo di servitù redatto come sopra prescritto.
- 7 Nelle zone edificabili previste dal P.R.G.C., dove non in contrasto con le presenti norme, è ammessa la costruzione a confine o con distanza inferiore a quella prescritta con esclusione dei lati fronteggianti aree di interesse pubblico, di bassi fabbricati o tettoie, al servizio dei fabbricati principali, previo assenso dei terzi interessati concesso con scrittura privata ovvero, in aderenza di fabbricati a confine in analoghe condizioni, aventi le seguenti caratteristiche:
- a) altezza misurata sul confine predetto non superiore a metri 2.50, misurati dal piano del terreno sistemato dell'area costruenda fino all'intradosso del solaio di copertura e quest'ultima, se a falde, potrà avere un'altezza massima al colmo di metri 3.00 purché l'altezza media interna non risulti eccedente metri 2.50;
  - b) distanza dal fabbricato principale e da altri fabbricati vicini, che non siano bassi fabbricati, superiore a metri 5.00;
  - c) in ogni caso dovranno essere rispettati gli indici di P.R.G.C. prescritti per ciascuna zona edificabile con l'eccezione di quanto previsto dal precedente articolo 13, comma 5.
- 8 Per la definizione delle distanze di cui al titolo del presente articolo si rinvia al Regolamento Edilizio vigente.
- 9 La distanza di una costruzione da una strada può essere derogata in caso di ampliamento di edifici esistenti, mantenendo il filo di fabbricazione esistente.

**10** Al fine di ottenere un migliore inserimento delle nuove costruzioni nel conteso edificato potrà essere consentito o prescritto un allineamento degli edifici sul fronte strada comportante una distanza  $D_s$  diversa da quella stabilita.

**11** Qualora l'applicazione degli indici di densità edilizia lo consentano, è ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti che non rispettano le distanze dai confini  $D_c$  e dalle strade  $D_s$ , purchè venga garantito il rispetto della distanza  $D$  pari ad almeno mt. 10 in caso di confrontanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Articolo 24 - Zone produttive.**

**0** In generale tutti gli interventi previsti, siano essi riferiti ad aree di completamento ( $I_c$ ) o di nuovo impianto ( $I_n$ ), 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 ( $I_c$  e  $I_n$ ) 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.

Salvo diverse motivate richieste da parte dell'Amministrazione Comunale, la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato,...), mentre le protezioni al piede per l'eventuale messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

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.

**1** Le zone produttive sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale artigianale e per il commercio: le attività rientranti nell'ambito di applicazione della normativa Seveso, dovranno fare riferimento al D.M. 9.5.2001.

**2** È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, strutture per la ristorazione, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, uffici, mostre nonché l'edificazione di una unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con un massimo di 120 mq di superficie utile lorda massima (Sul) destinata all'abitazione per attività produttive che abbiano almeno una superficie minima di pavimento pari a 250 mq. previa presentazione di un vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva ( Art. 26, comma 1, lett. f bis L.R. 56 e s.m.i.).

3 Non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi in fognature, senza l'autorizzazione della ditta concessionaria del servizio, o canali, senza l'autorizzazione della Provincia secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue.

4 Le zone produttive si dividono in:

**a) Zone con impianti produttivi confermati e di completamento Ic.**

1 In tali zone sono consentiti interventi edilizi diretti sui lotti liberi ancora disponibili, non asserviti ad altri edifici, di manutenzione, di ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché ampliamenti della superficie coperta attuale purché nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) non superiore al 50% della Sf.

2 Il rilascio del permesso di costruire per interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti è comunque subordinato alla realizzazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 20% della superficie coperta realizzata (fatta salva la applicabilità dell'art. 2, 2° comma, legge 24/03/1989 n° 122), o ristrutturata e di aree a verde privato, con piantumazioni di alberi di alto fusto, di superficie minima pari al 7% della superficie coperta realizzata o ristrutturata. Inoltre il 10% della superficie fondiaria deve destinarsi per attrezzature di servizio degli insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 21, punto 2) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; a tal fine sono computabili anche aree private per le quali sia previsto l'assoggettamento ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta. In deroga a quanto sopra gli interventi di tipo impiantistico e/o di carattere tecnologico saranno possibili, nel rispetto degli indici di zona.

3 Nelle zone Ic sono consentiti, nel rispetto dei limiti di copertura di cui al precedente comma 1 e nel rispetto del dettato del comma 2, interventi edilizi per l'insediamento di nuove attività produttive.

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 integrati con quanto richiesto dal comma 2) che, in questo caso, dovrà essere previsto anche per il lotto comprendente l'attività esistente.

4 (abrogato)

5 Nell'area Ic5 è fatto obbligo di intervenire con permesso di costruire diretto convenzionato nel rispetto delle previsioni di Piano.

La convenzione dovrà normare i tempi ed i modi di predisposizione delle infrastrutture da destinare ad uso pubblico già indicate in cartografia per la realizzazione delle "attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi" che nel caso specifico sono state individuate come parcheggi.

Poiché l'area indicata nella cartografia di piano è inferiore a quella prescritta (10% della sup. fondiaria) l'Amministrazione si riserva il diritto di monetizzare la parte mancante e realizzarla in un'area, da definirsi all'atto della convenzione, non necessariamente connessa direttamente alla zona Ic5, scelta tra quelle individuate dal P.R.G.C., con priorità per quella individuata lungo la provinciale Moretta-Villanova Solaro in modo da garantire nel complesso lo standard prescritto.

Come accesso a questo parcheggio dovrà essere utilizzato esclusivamente quello esistente.

I conteggi relativi alla determinazione del "parcheggio e del verde privato" rispettivamente non inferiori al 20% e al 7% della superficie coperta realizzata o ristrutturata e quelli relativi all'individuazione del 10% della superficie fondiaria da destinarsi per "attrezzature", previste al comma 2 del presente articolo, dovranno essere verificati e conteggiati rispettivamente in riferimento all'intera superficie coperta di

proprietà: quella già realizzata più quella realizzabile su tutta la quota-parte di area di proprietà della ditta richiedente.

Per la zona Ic5 dovranno essere altresì essere rispettati i seguenti indici:

- La distanza dal confine diretto con l'area Rc9 residenziale dovrà essere quella prevista dall'art. 15 delle presenti N.T.A.
- Il numero di piani per destinazione ad uffici e commercio, connesso all'attività, non dovrà essere superiore a 3.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica-tecnica illustrativa che si intendono espressamente richiamate.

**6** La zona Ic4, individuata nel dettaglio nelle tavole del P.R.G.C. di Moretta dal 1994 ma esistente fin dal 1971, posta sul bordo estremo del confine dell'ex P.T.O. del Po, in area A1, 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 potrà essere realizzato a una distanza superiore ai 50 m. dal confine stradale a norma dell'art. 3.7.4 – comma 2 dell'ex P.T.O. del Po.

Nella fase di completamento si dovrà inoltre provvedere alla progettazione di opportune "quinte", realizzate con piantumazioni di essenze locali, tali da ridurre l'impatto delle strutture edificate sull'ambiente circostante.

**6bis** Nella zona Ic6 la vendita da parte del Comune di una striscia di terreno (mq. 155) compresa fra il parcheggio e la proprietà individuata a Catasto al F.19 – part. 448 e 550, per regolarizzare l'attuale conformazione del parcheggio stesso, pur aggregandosi alla zona produttiva, "non costituirà ampliamento" della Sf e conseguentemente del rapporto di copertura fondiaria Rc.

**7** Nell'area Ic7 è fatto obbligo di intervenire con "permesso di costruire" considerando già attuate le dismissioni.

I conteggi relativi alla determinazione del "parcheggio e del verde privato" rispettivamente non inferiori al 20% e al 7% della superficie coperta realizzata o ristrutturata dovranno essere verificati e conteggiati, al momento della richiesta "permesso di costruire", in riferimento all'intera superficie coperta dell'area Ic7.

Per la zona Ic7 il numero di piani per destinazione ad uffici e commercio, connesso all'attività, non dovrà essere superiore a tre.

**8** In tutte le zone Ic l'altezza massima consentita non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie.

**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 Zone Ic2 e Ic7, è concesso un rapporto di copertura fondiaria massima pari al 60% della superficie fondiaria stessa.

#### **b) Zone di riordino Ir.**

**1** Sono zone parzialmente realizzate, comprendenti impianti industriali esistenti e da mantenere in cui sono previste possibilità di ampliamento per lo sviluppo e l'ammodernamento di quegli impianti produttivi, previa adeguata riorganizzazione dell'area, delle infrastrutture e dei servizi, nonché nuovi insediamenti industriali od artigianali aggiuntivi di riordino.

L'attuazione del P.R.G.C. avviene mediante piani esecutivi preventivi nel rispetto dei seguenti indici:



- superficie di intervento Sm	= intera area perimetrata <sup>1</sup>
- aree a parcheggio e servizi pubblici	= 10% Sm
- rapporto di copertura fondiaria (Rc)	= 50% di Sf
- n. piani per destinazione uffici, commercio (Np)	= 2
- parcheggio privato	= 15% di Sc
- aree a verde privato piantumato	= 7% di Sc
- distanze dai confini (Dc)	= vedi art. 15

2 È facoltà del competente organo comunale in sede di approvazione del P.E.C. di consentire che in luogo della totale dismissione prevista di aree per servizi e parcheggi, quota della stessa non eccedente il 50% venga vincolata ed assoggettata come “area privata di uso pubblico”.

3 Nella zona Ir1 con P.E.C. già approvato ed in corso di avanzata realizzazione sono confermate tutte le modalità esecutive contenute nella convenzione stipulata.

Queste modalità costruttive sono da considerarsi estese anche all’ampliamento della zona effettuato con la variante n.°10 del settembre 2001.

4 L’area in dismissione prevista per la zona Ir2 dovrà venire localizzata lungo il fronte di Via Pinerolo.

5 Per quanto concerne l’impianto di depurazione esistente in area Ir1, già comunque soggetto al controllo degli Enti preposti (Arpa, Asl, etc.) e altri eventualmente realizzabili, potranno essere dotati di tecnologie che, a giudizio di questi stessi Enti di controllo, consentano la definizione di una fascia di rispetto compatibile con la realizzazione di eventuali nuove strutture all’interno delle aree stesse.

6 L’altezza massima consentita per tutte le zone Ir non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie.

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 nella

**La nuova Zona Ir5 deriva dalla fusione delle Zone Ir3 e Ir4 ferme restando le convenzioni già stipulate:**

**per la Ir3 (convenzioni in data 19/11/2014 e in data 14/05/2015)**

**per la Ir4 (convenzione in data 11/07/2019).**

~~Zona Ir3 è concesso un rapporto di copertura fondiaria eccezionale massima pari al 60% della superficie fondiaria stessa, e la possibilità di monetizzare totalmente le aree a verde privato (7% di Sc) ed a parcheggio privato (15% di Sc) dovute per l’incremento dal 50% al 60% di superficie coperta a seguito dell’applicazione di quanto previsto dal presente comma e con le tariffe previste dall’Amministrazione Comunale per la monetizzazione.~~

~~7bis La Zona Ir4, derivante dalla fusione della Ir1 e Ir3, potrà essere edificata mediante permesso di costruire convenzionato.~~

8 Nelle Zone Ir è consentita l’edificazione “una tantum” di un fabbricato a servizio delle attività produttive esistenti sul territorio comunale ad uso portineria/ingresso maestranze

<sup>1</sup> Fatto salvo il diritto del richiedente di proporre, motivandola, una “sub area funzionale” che non incida sulla razionale attuazione ed infrastrutturazione (come specificato nella Circ. P.R.G. 05 agosto 1998 n°12/PET), la cui definizione sarà sottoposta, di volta in volta, all’approvazione del Consiglio Comunale

(e locali accessori annessi) ad un piano fuori terra, nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) prescritto per il lotto, con superficie coperta (Rc) massima di 30 mq. ed altezza massima di edificazione di 3,00 m.

Tali fabbricati di servizio potranno essere edificati a confine o a distanza inferiore di quella prescritta dall'art. 15 delle presenti N.T.A. a condizione che non riguardi affacci su strade provinciali (e che comunque non ricada nella fascia di rispetto di queste strade - 10m.), la viabilità confinante rispetti le larghezze minime prescritte dall'art. 24 comma 8 (m. 10,50) e nel rispetto delle distanze dalle intersezioni stradali previste dal Codice della Strada, ed a condizione che la proprietà produca un atto di impegno debitamente registrato a rimuovere tale costruzione a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza oneri per la stessa, qualora intervengano motivi di pubblico interesse, 9Nelle Zone Ir è concessa la possibilità di localizzare in altra zona produttiva, anche non contigua, ma della stessa ditta, il 50% delle aree da destinare a verde privato.

### **c) Zone di nuovo impianto In.**

**1** In tale aree il piano si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo nelle zone In1, In2, In6, In11, In12 e In13 applicando i seguenti indici:

- superficie minima d'intervento Sm = 10.000 mq
- rapporto di copertura (Rc) = 50% di Sf
- aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi = 20% Sm
- parcheggi privati = 15% di Sc
- verde privato piantumato = 20% di Sc
- n. piani f. t. per edifici destinati a uffici, commercio e attività sociali (Np) = 3
- distanza dai confini (Dc) = vedi Art. 15

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a 11 m. misurati all'estradosso del punto più alto del tetto.

Questa altezza potrà essere derogata, a giudizio della Commissione Edilizia, esclusivamente ove, con puntuali e documentate giustificazioni tecniche, si dimostri la necessità derivante da attrezzature tecnologiche specifiche dell'attività produttiva dell'azienda.

Tale deroga potrà essere concessa anche per limitate porzioni di edificio costituenti strutture strettamente tecniche documentatamente necessarie.

**Nella zona In6 la vendita da parte del Comune di una striscia di terreno (mq. 2.658) comprendente la strada "Via Alpi Cozie" e la ripa verso la "bealera", individuate a Catasto al F.18 – part. 759 (mq.1.140) e 760 (mq. 1.518) dovuta alla constatazione di sopravvenuta mancanza di pubblico interesse, "non costituirà ampliamento" della Sf e conseguentemente del rapporto di copertura fondiaria Rc.**

Le zone In11, In12 e In13 non potranno avere nessun accesso sulla SP663 ma dovranno servirsi della viabilità interna riportata sulla tavola.

La nuova rotonda prevista in cartografia dovrà essere concordata ed approvata dall'Ufficio Tecnico Viabilità della Provincia, sarà realizzata e collaudata a totale carico delle Aree interessate e antecedentemente all'insediamento della prima attività.

La realizzazione della zona In11 è condizionata alla preventiva cessazione dell'attività agricola (in quanto tale) oggi in atto, e confermata da un atto d'impegno registrato e trascritto da allegarsi in sede di convenzionamento che preveda anche un'adeguata penale pecuniaria a garanzia del suddetto impegno.

**2** Nelle aree In7, In8, In9 e In10 il piano si attua attraverso l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato, applicando i seguenti indici:

- superficie minima d'intervento Sm = 5.000 mq
- rapporto di copertura (Rc) = 50% di Sf

- aree per attrezzature pubbliche  
al servizio degli insediamenti produttivi = 20% Sm
- parcheggi privati = 15% di Sc
- verde privato piantumato = 20% di Sc
- n. piani f. t. per edifici destinati a uffici,  
commercio e attività sociali (Np) = 3
- distanza dai confini (Dc) = vedi art. 15

La zona In7 dovrà avere un unico accesso sulla Strada Provinciale n° 663 ubicato verso il concentrico e realizzato in modo tale da garantire la massima visibilità e sicurezza.

La zona In10 dovrà avere accesso carraio esclusivamente da Via Prese.

**3** Per gli insediamenti commerciali dovrà prevedersi un'area per attrezzature di servizio pubblico pari alla superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico; a tal fine potranno computarsi anche aree private da vincolare ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta.

**4** L'area soggetta al piano urbanistico preventivo può essere suddivisa in lotti.

**5** L'attuazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi è sottoposta alla presentazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo o di permesso di costruire convenzionato (nei casi In7, In8, In9 e In10), di una perizia geologico-tecnica che determini, se del caso, le opere necessarie a garantire la stabilità e/o la non alluvionabilità delle aree di intervento.

- 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.

La posizione, le dimensioni di queste aree, le essenze autoctone e il numero delle stesse da impiantare, rappresentate ed illustrate in una specifica tavola progettuale, faranno parte del permesso di costruire.

- 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.

- 7** L'altezza delle sovrastrutture tecniche, concessa in relazione alle "documentate esigenze tecnologiche delle produzioni" dovrà, venuta a mancare questa motivazione che ne ha permessa l'esecuzione, essere riportata a quella del numero massimo di piani consentito nel P.R.G.C. per ciascuna zona senza che essa costituisca diritto per eventuali diverse riqualificazioni comportanti un numero maggiore di piani.

- 8** Le strade di nuova realizzazione dovranno avere sezione minima di metri 7,50 oltre al marciapiede di metri 1,50 su entrambi i lati.

- 9** I nuovi insediamenti produttivi dovranno tenere in debito conto tutti i provvedimenti previsti dalle normative vigenti volti a contenere il rischio di superamento dei limiti di qualità dell'aria previsti dal Piano di Azione provinciale vigente, e tutte le misure, previste dalla legislazione vigente, per garantire lo scrupoloso rispetto delle norme sugli impianti produttivi, al fine di ridurre le emissioni e di verificarne il mantenimento entro i limiti autorizzati.

### 3 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.

La variante consisterà:

- A) nell'accorpore le zone Ir3 e Ir4, oggi di un unico proprietario, Soc. INALPI, in un'unica zona Ir5 fatte salve le prescrizioni contenute nelle convenzioni già stipulate e quindi permettendo di intervenire, nei limiti delle stesse, con "permessi di costruire".
- B) nell'aderire alla richiesta di eliminare la previsione della strada (Via Alpi Cozie) e la ripa compresa fra la zona In6 e la "Bealera del Molino" (mq. 2.658) di proprietà comunale, per venderle al privato senza però che questa cessione costituisca ampliamento della "superficie fondiaria Sf" e conseguentemente del "rapporto di copertura fondiaria Rc".
- C) nell'aderire alla richiesta da parte del Comune di eliminare anche la strada, prevista in cartografia, compresa fra le zone In6 e il "Bealera del Molino" in quanto non più necessaria alla luce della distribuzione delle varie proprietà.
- D) nell'aderire alla richiesta da parte del Comune di realizzare in fondo alla strada parallela al "Bealera del Molino", sul confine fra le due aree In6 e Ic2, una rotonda per permettere l'inversione di marcia agli automezzi.

#### **3.1 Localizzazione delle aree interessate alla variante.**

Le aree interessate alla variante ricadono rispettivamente nelle Zone:

- **Ir3 e Ir4 di riordino:** per accorparle in un'unica zona Ir5;
- **In6 di nuovo impianto:**
  - o per eliminare, all'interno della zona la strada comunale (non ancora realizzata) destinata con la ripa ad essere venduta al privato;
  - o per eliminare la strada prevista in cartografia, compresa fra la zona In6 e la "Bealera del Molino"
  - o per realizzare parte di una rotonda (metà) sul confine con la Zona Ic2 per permettere l'inversione di marcia agli automezzi in transito lungo la strada prevista sul bordo della zona Ic2.
- **Zone Ic2 di completamento:**
  - o per realizzare parte di una rotonda sul confine con la Zona In6 per permettere l'inversione di marcia agli automezzi in transito lungo la zona stessa.

Le aree interessate alla variante ricadono altresì:

b) nelle seguenti perimetrazioni della classificazione di pericolosità geomorfologica del territorio:

- **nella "Classe IIa":**

- le zone Ir3 e Ir4 in cui si trasformerà in un'unica area Ir5;
- parte della In6 interessata alla realizzazione della nuova strada diretta verso la Ic2;
- parte della In6 e Ic2 interessate alla rotonda da realizzarsi sul confine fra le due zone,

- **nella "Classe IIc":**

- parte della zona In6 dove il Comune venderà una striscia di terreno, già individuata come "strada" ma non realizzata, al privato;
- parte delle zone In6 e Ic2 relative alla realizzazione della rotonda;

- **nella "Classe IIIa-E1":**

- parte della zona In6 dove il Comune venderà la striscia di terreno (ripa) compresa fra la strada (Via Alpi Cozie) non ancora realizzata e la "bealera".

### **3.2 Vincoli presenti sulle aree oggetto di variante.**

- su una parte della aree In6 e Ic2 su cui era prevista la strada che oggi su In6 si sopprime e parzialmente si cede al privato e su cui si prevede la costruzione di una rotonda, grava la fascia di rispetto ex R.D. 25-7-1904 n. 523 e Dlgs 42/2004.

Si precisa che in ogni caso, tutti gli interventi previsti nella presente variante, non modificano assolutamente vincoli e/o fasce di rispetto già oggi individuate dal Piano.

### **3.3 Presenza di aree protette e siti d'Interesse Comunitario.**

Le previsioni in variante non interferiscono con alcuna area protetta ne' vi sono siti d'interesse Comunitario.

### **3.4 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale**

(approvato con D.C.R. n°233-35836 del 3 ottobre 2017)

Il Comune di Moretta, nell'elenco dei Comuni per "ambiti di paesaggio" è individuato in:

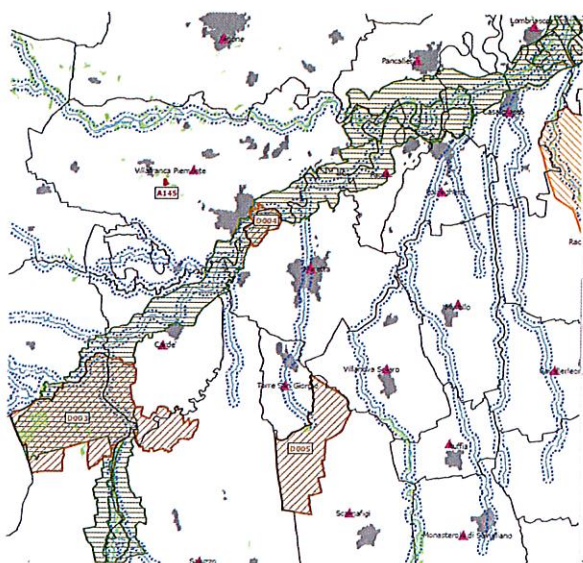
Ap – ambiti paesaggio: 46 e 48

Up – unità paesaggio: 4603 e 4807

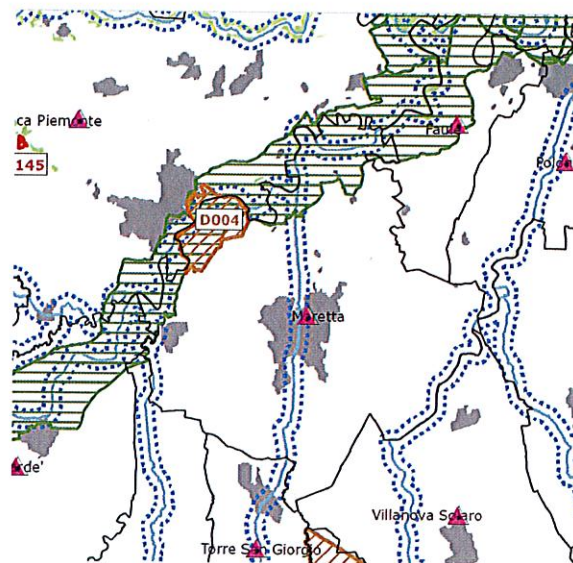
Dalla cartografia di PPR.

### **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



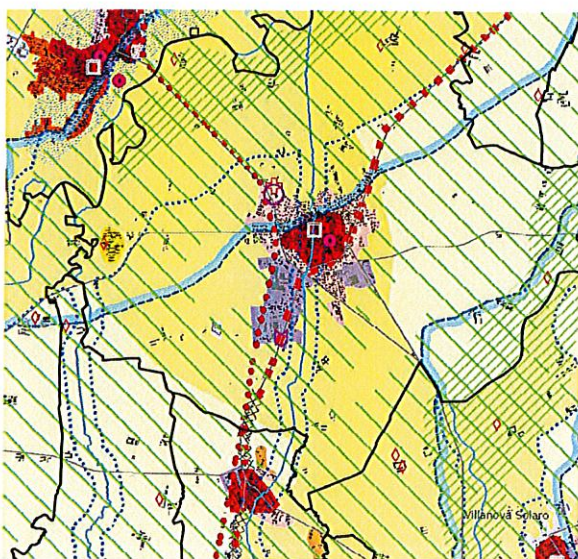
Estratto ingrandito Tav. P2.4

Nel Comune di Moretta la cartografia individua:

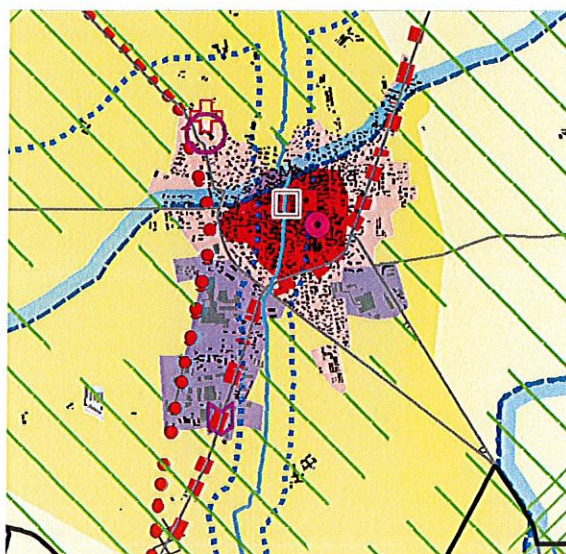
- Tratteggio "blu" – Lettera C) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150m. ciascuna (art. 14 N.d.A.).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

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:

### COMPONENTI NATURALISTICO-AMBIENTALI

- Tratteggio verde da sinistra in alto a destra in basso: aree di elevato interesse agronomico (Art.20).  
*L'ampliamento della zona In6 ottenuto con il trasferimento dei 2.658 mq. di proprietà comunale ai privati, che in parte ricade in questo tratteggio, è di fatto un terreno interposto fra la Zona In6 – "zona di nuovo impianto" produttiva e la Bealera del Molino che nella "variante" non costituirà ampliamento della Sf e conseguentemente del rapporto di copertura fondiari Rc.*

### COMPONENTI STORICO-CULTURALI viabilità storica e patrimonio ferroviario (Art.22)

- Tratteggio a quadratini rossi: rete viaria di età moderna e contemporanea (Art.22)  
*Le Aree oggetto dell'intervento sono all'esterno di questo tratteggio.*
- Tratteggio a pallini rossi: rete ferroviaria storica (Art.22)  
*Le Aree oggetto dell'intervento sono all'esterno di questo tratteggio.*
- 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)  
*Le Aree oggetto dell'intervento sono all'esterno di questo tratteggio.*
- Croce: poli della religiosità (Art.28)  
*Le Aree oggetto dell'intervento sono all'esterno di questo tratteggio.*

### COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE

- Cerchio magenta: fulcri del costruito (Art.30)  
*Le Aree oggetto dell'intervento sono all'esterno di questo tratteggio.*
- Cerchio magenta pieno con puntino nero in centro: elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (Art.30)  
*Le Aree oggetto dell'intervento sono all'esterno di questo tratteggio.*

### COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE

- Freccia doppia magenta rivolta in basso: porte urbane (Art.34)
- *Le Aree oggetto dell'intervento sono prossime a questo tratteggio ma di fatto confermano le destinazioni e la normativa vigente.*

- Colore viola scuro: insediamenti specialistici organizzati (Art.37) m.i.5  
*Nel Colore "viola" sono comprese tutta le "zone" Ir3, Ir4, In6 e Ic2 interessate alla presente variante.*
- Colore giallo chiaro di fondo: aree rurali di pianura o collina (Art. 40) m.i.10  
*La zona In6 anche dopo la vendita da parte del Comune dei 2.658 mq. di sua proprietà ai privati, che in parte ricade in questo tratteggio, è di fatto un terreno interposto fra la Zona In6 – "zona di nuovo impianto" produttiva e la Bealera del Molino che nella "variante" non costituirà ampliamento della Sf e conseguentemente del rapporto di copertura fondiari Rc.*
- Colore giallo scuro: sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (Art.40) m.i.11
- *Le Aree oggetto dell'intervento sono all'esterno di questo tratteggio.*

#### AREE CARATTERIZZATE DA ELEMENTI CRITICI E CON DETRAZIONI VISIVE

Nel Comune di Moretta non presenti elementi di questo tipo.

#### **RIASSUMENDO.**

L'accorpamento in un'unica zona Ir5 delle attuali zone Ir3 e Ir4, in cui continueranno a valere le convenzioni stipulate con il Comune, non cambierà di fatto nulla rispetto alla situazione attuale.

Nella zona In6 il terreno di proprietà comunale, già previsto per la realizzazione della Via Alpi Cozie e dell'attiguo terreno verso la Bealera del Molino, da vendere al privato ricade in piccolissima parte nell'area di colore "giallo di fondo + tratteggio verde" (Art. 40 e 20 del PPR) nella quale continuano ad essere presenti le limitazioni previste per la presenza della Bealera del Molino e la cui superficie non costituirà ampliamento della Sf e conseguentemente del rapporto di copertura fondiario Rc attuale.

L'eliminazione della strada attualmente prevista sulla zona In6 verso il Bealera del Molino non comporterà possibilità edificatorie ricadendo all'interno del vincolo previsto per la "bealera" stessa.

Infine, la percezione visiva dell'ambiente antropizzato, considerata negli aspetti di lettura:

- di chi proviene dalla Strada Provinciale Saluzzo-Torino
- di chi esce verso il Comune di Torre San Giorgio
- e di chi legge il paesaggio dalla campagna circostante

non prevedendo insediamenti diversi e/o ulteriori rispetto a quanto già previsto nel PRGC vigente e nella V.A.S. a suo tempo predisposta, confermerà la compatibilità con il Piano.

#### **CONCLUSIONE**

Considerando le specifiche caratteristiche degli interventi oggetto della presente "Variante n°24" al vigente P.R.G.C., si ritiene che questi possano essere considerati compatibili con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in quanto non in contrasto con le previsioni dello stesso.

#### **3.5 P.T.P. Piano Territoriale Provinciale.**

Le previsioni in variante non interferiscono con le previsioni del PTP.

#### **3.6 Pericolosità geomorfologica.**

Le previsioni in variante non modificano in alcun modo le previsioni contenute nel P.R.G.C. vigente approvato.

#### **3.7 Accessibilità ed urbanizzazioni.**

Le previsioni in variante non modificano in alcun modo rilevante la scelta originale effettuata nell'individuazione delle varie Zone interessate. (In6 e Ic2) ma si limitano esclusivamente a sopprimere una strada mai realizzata che il Comune di Moretta ritiene oggi, alla luce della reale distribuzione delle proprietà e delle zone presenti, non più necessaria.

### **3.8 Eventuale presenza di industrie a rischio.**

Nelle aree interessate alla Variante non esistono attività a rischio ne' le modifiche della presente variante le prevedono.

## **4 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE CONSEGUENTI ALLA VARIANTE.**

Non si rilevano impatti significativi di alcun genere limitandosi, la presente variante, a semplici aggiornamenti di destinazioni d'uso assolutamente compatibili.

## **5 SINTESI E CONCLUSIONE.**

Con la presente "Variante Parziale" l'Amministrazione Comunale di Moretta intende quindi:

- accogliere la richiesta della ditta INALPI di prendere atto dell'avvenuto accorpamento delle zone Ir3 e Ir4 in un'unica loro proprietà e delle convenzioni stipulate, esistenti ed efficaci che verranno mantenute, unificandole in un'unica zona Ir5;
- prendere atto, considerata la situazione delle proprietà confinanti, dell'inutilità della strada prevista a valle della zona In6 e della conseguente volontà di vendere ai privati parte di essa attualmente di proprietà comunale e di sopprimere tutto il restante tracciato fino al confine con la Zona Ic2 , fermi restando i vincoli imposti dalla Bealera del Molino e puntualizzando che la porzione di terreno venduta non costituirà ampliamento della Sf e conseguentemente del rapporto di copertura Rc;
- prevedere una rotonda per l'inversione di marcia da realizzarsi sul confine fra le Zone In6 e Ic2;

### ***In conclusione con la presente variante n°24:***

- si è modificata:
  - la TAVOLA - Elaborato D3 – Tav. 4 - azionamento – scala 1/2000)
  - si sono modificati gli Art. 15 e 24 delle N.T.A.
- non si è invece modificata:
  - la superficie territoriale essendo tutti gli interventi già compresi nelle perimetrazioni delle varie zone;
  - la "superficie fondiaria" Sf ai fini del calcolo del "rapporto di copertura" Rc.

### **5.1 VERIFICA DEI REQUISITI DI VARIANTE PARZIALE relativamente al disposto dell'Art.17 punti 5-a, 5-b, e 5-f)**

Dalla tabella relativa alle "SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.", si rileva che gli interventi previsti nella presente "variante n°24" al vigente Strumento Urbanistico sono assolutamente ininfluenti in quanto:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità (omissis)

perché:

- nelle Zone Ir3 + Ir4 unificate in Ir5 non cambia nulla;
- nella Zona In6 si elimina la strada (Via Alpi Cozie) trasformando 2.658 mq. (strada e ripa) da terreno di proprietà comunale a privato in conseguenza dell'eventuale vendita. Nell'Art.24 delle NTA si puntualizza che questo terreno, già compreso nella superficie territoriale "St" della zona In6, non costituirà incremento della "Sf" ai fini del calcolo della superficie coperta;



- nella Zona In6 la soppressione della previsione di strada prevista in prossimità della Bealera del Molino verso Ic2, non varia ne' la St ne' la Sf già conteggiate al lordo di questa eventuale strada.
- nelle Zone In6 e Ic2 la realizzazione della rotonda sul confine, riduce la Sf rispettivamente di 353,25 mq. nella In6 e di 373,35 mq. nella Ic2.

PERTANTO:

tutto ciò premesso si ritiene di poter concludere che la presente variante non presenti assolutamente effetti negativi sull'ambiente e che pertanto non sia da sottoporre a procedimento integrativo della V.A.S. a suo tempo predisposta per il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-4648 del 1/10/2012.

Moretta: gennaio 2020.

Dott. arch. Giorgio Rossi.



**SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.**  
a gennaio 2020.

Zona	Superficie in mq			Volume residenziale in mc			Abitanti numero			
	resid.le	commer.le	produt.va	esist.te	recup.to	previsto	totale	esist.ti	previsti	totale
omogenea										
CS	109.189			209.505	8.874		200.631	623		623
Rr	99558			115650			115650	769		769
Rc confer.	340560			184.058			184.058	1.792		1.792
Rc ex As	3.596			400		2.517	2.917	1	21	22
Rc consor.	2.250					6.750	6.750	56		56
Rc ex Ce	8.894					6.226	6.226	52		52
Rc ex Re	252.045			176.432			176.432	343		343
Re	54.803					8.362	38.362	320		320
Re9	40.180					13.259	13.259	110		110
PEEP	71.850			33.574		22.091	55.665	249	184	433
Ce		22.161								
Cn		8160								
Ic			166.454 (*)					26		26
Ir			239.099					6		6
In			203.026 (**)					3		3
A+As+Af				152.040				496		496
<b>TOTALI</b>								4.308	743	5.051

(\*) di cui nella Zona Ic6, mq. 155 non computabili ai fini della Sf e quindi del rapporto di copertura Rc e degli abitanti insediabili;

(\*\*) di cui nella Zona In6, mq. 2.658 non computabili ai fini della Sf e quindi del rapporto di copertura Rc e degli abitanti insediabili.

Correzione di errore materiale nei dati della Zona In - mq. 203.026

Nella VAR17 (variante generale) la sup. totale delle Zone "In" era di mq. 216.863 ma nelle tabelle delle varianti successive questi mq. 216.863 sono stati erroneamente riportati come mq. 252.992 che era la superficie totale delle "In" precedente alla VAR17 (generale).

In occasione della presente VAR24 si provvede a correggere l'errore, anche alla luce delle variazioni di superficie conteggiate nelle varianti che nel frattempo si sono succedute.

In questa Variante n°24 non si è modificata la Superficie Territoriale(St) delle Zone In.