

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI MORETTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**VARIANTE PARZIALE n° 23**

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

Adottato con Delib. G.M. n. 105 del 11 luglio 2018.....

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

Moretta, luglio 2018

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Geom. Carlo CORTASSA



IL SINDACO  
Dott. Avv. Sergio BANCHIO



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Mariagrazia MANFREDI



IL PROGETTISTA  
Arch. Giorgio ROSSI



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Roberto MINA



## **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 PTP Piano Territoriale Provinciale

3.5 Pericolosità geomorfologica

3.6 Accessibilità ed urbanizzazioni

3.7 Eventuale presenza di industrie a rischio

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

## **5 SINTESI E CONCLUSIONE**

# 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. 23 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 di carattere ambientale strategico conclusive, 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"**

<b>Il Comune adotta con deliberazione della Giunta (DGC) il documento tecnico per la fase di verifica VAS comprensivo dei contenuti essenziali della variante parziale</b>			
<b>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</b>			
<b>L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'inizio 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>			
<b>NO VALUTAZIONE</b>		<b>SI VALUTAZIONE</b>	
<b>Il consiglio comunale adotta la variante parziale tenendo conto delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)</b>		<b>Il Comune mette a punto gli elaborati della variante, predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica</b>	
		<b>Il Consiglio comunale adotta la variante comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)</b>	
<b>Il Comune</b>		<b>Il Comune</b>	
<b>pubblica la variante parziale per 15+15 gg per osservazioni nel pubblico interesse</b>	<b>trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere</b>	<b>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)</b>	<b>trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini VAS</b>
<b>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 *</b>		<b>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)</b>	
<b>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</b>		<b>L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni</b>	
<b>Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio</b>			
<b>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)*</b>			
<b>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</b>			

## 2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.

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

L'obbiettivo della presente Variante è quello di:

- prendere atto di alcune nuove situazioni createsi nel Comune come
  - o l'avvenuta vendita del complesso dell'ex Consorzio Agrario;
  - o l'acquisto da parte della Sezione morettese della "Croce Rossa Italiana", della sezione staccata dell'ex Scuola Elementare indicata nella cartografia del PRGC con il n°2;
  - o l'ampliamento del complesso della Scuola Elementare Comunale;
- aderire alla richiesta
  - o della ditta INALPI, di trasformare un'area già prevista a "verde" in "parcheggio" a integrazione di quello attiguo esistente;
  - o del Comune di vendere al privato confinante una striscia di terreno oggi destinata a parcheggio, ma in realtà lasciata esclusa dalla già avvenuta realizzazione dello stesso, con la limitazione di non costituire incremento conteggiabile ai fini della "superficie fondiaria Sf" per il calcolo "rapporto di copertura fondiaria Rc".

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

- a) prendere atto dell'avvenuta vendita del complesso già "Consorzio Agrario" e della volontà della Società di non procedere alla sua rilocalizzazione nel Comune di Moretta, con conseguente aggiornamento dell'Art. 22 delle NTA di PRGC.

*Questa presa d'atto comporta la modifica di parte dell'Art.22 ove espressamente si fa riferimento a questo complesso e alle modalità di un'eventuale rilocalizzazione nel territorio comunale.*

- b) Prendere atto dell'avvenuta vendita alla Croce Rossa Italiana dell'ex "Scuola Elementare" (blocco individuato con il numero 2) presente nel Centro Storico, per destinarla a loro sede.

*Questa presa d'atto comporta una modifica cartografica consistente nella sostituzione del simbolo (2) (riferito alla vecchia scuola) con il simbolo (14) riferito alla sede di questo nuovo servizio.*

*A questo scopo sarà necessario:*

- o *modificare l'elaborato D4 - Tav.4bis Centro Storico di PRGC*

- c) Prendere atto dell'avvenuto ampliamento della "scuola elementare comunale".

*Questa presa d'atto comporta una modifica cartografica consistente nell'aggiornamento planimetrico dell'edificio scolastico oggi trasformato e ampliato.*

*A questo scopo sarà necessario:*

- o *modificare la D3 - Tav.4 Azzonamento di PRGC*

- d) nella Zona Ir4, aderire alla richiesta della Società INALPI volta a trasformare un'area di 316 mq. destinata a "verde pubblico" in "parcheggio" a completamento di quello attiguo già esistente.

*A questo scopo sarà necessario:*

- o *modificare la D3 - Tav.4 Azzonamento di PRGC*

e) nella Zona Ic6, aderire alla richiesta di vendita da parte del Comune di una striscia di terreno (mq. 155) compresa fra il parcheggio già esistente e la proprietà "PFG di Grasso F.Ili" per regolarizzare l'attuale conformazione del parcheggio stesso, senza però che questa costituisca ampliamento della "superficie fondiaria Sf" ai fini del "rapporto di copertura fondiaria Rc".

*Questa trasformazione e la limitazione dovranno essere esplicitate*

- *integrando l'Art. 24 delle NTA di PRGC con il nuovo punto "6bis";*
- *modificando la D3 - Tav.4 Azzonamento di PRGC*



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

- A) Prendendo atto dell'avvenuta vendita alla "Croce Rossa Italiana" dell'ex "Scuola Elementare", si modifica la cartografia sostituendo il n° 2 che indicava la "scuola elementare" con il n° 14 indicante la "Croce Rossa".

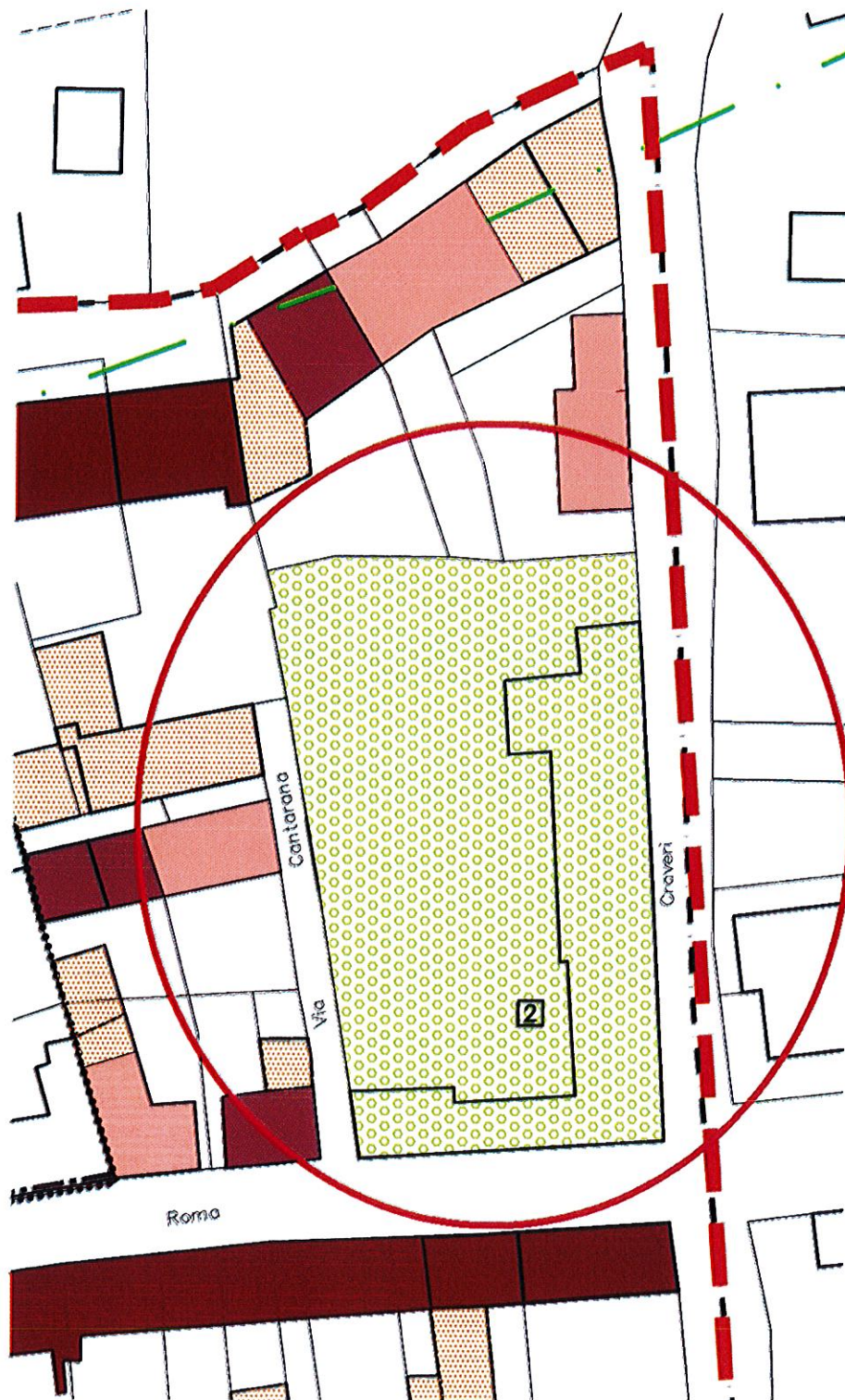


Fig. 1 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D4 - Tav. 4bis - planimetria del Centro Storico "VIGENTE"



Fig. 2 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D4 - Tav. 4bis - planimetria del Centro Storico "IN VARIANTE"



B) Prendendo atto dell'ampliamento della Scuola Elementare Comunale si riporta in cartografia la planimetria modificata.

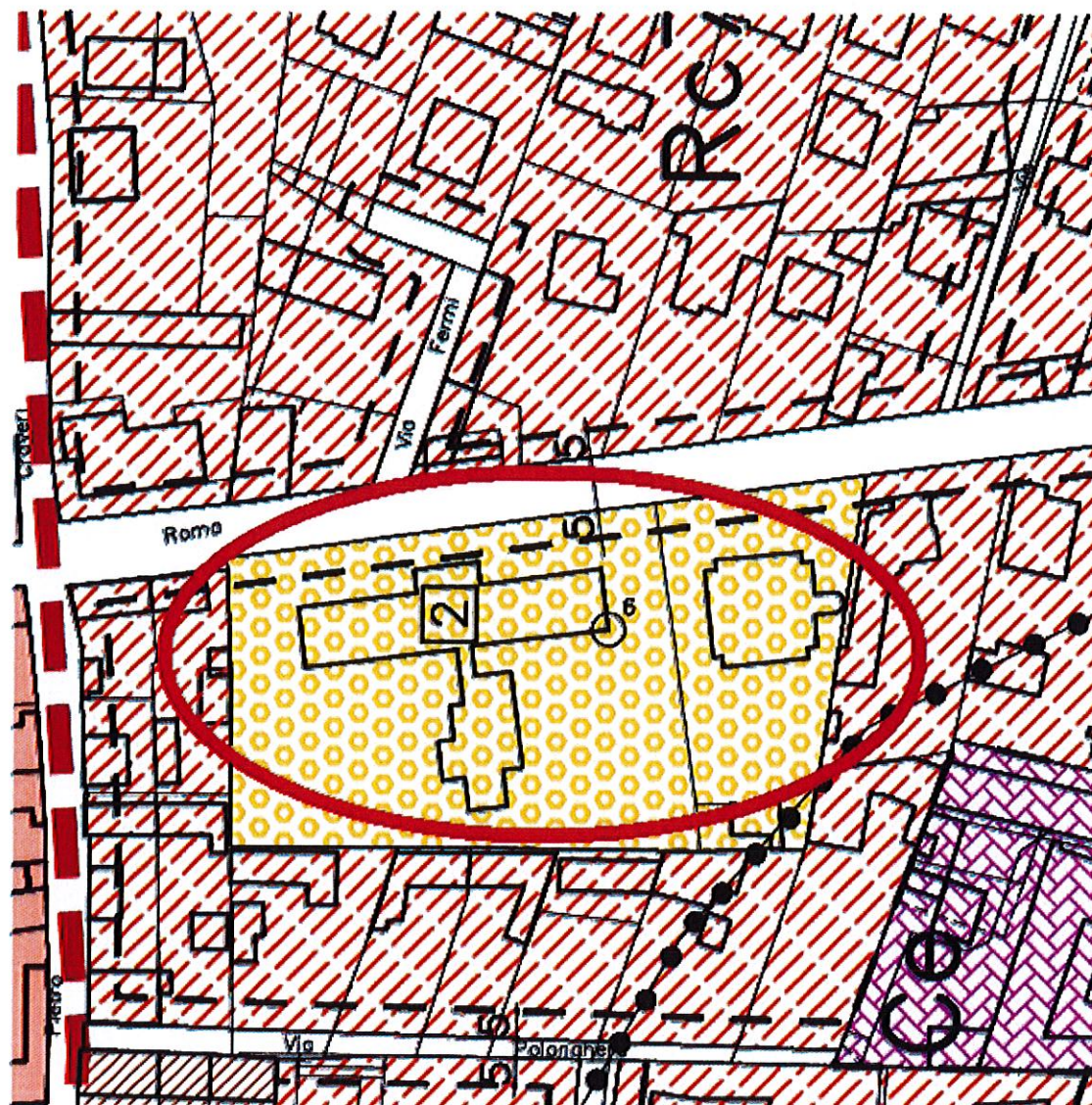


Fig. 3 - Estratto del P.R.G.C. - Elaborato D3 - Tav. 3 - azzonamento "VIGENTE"



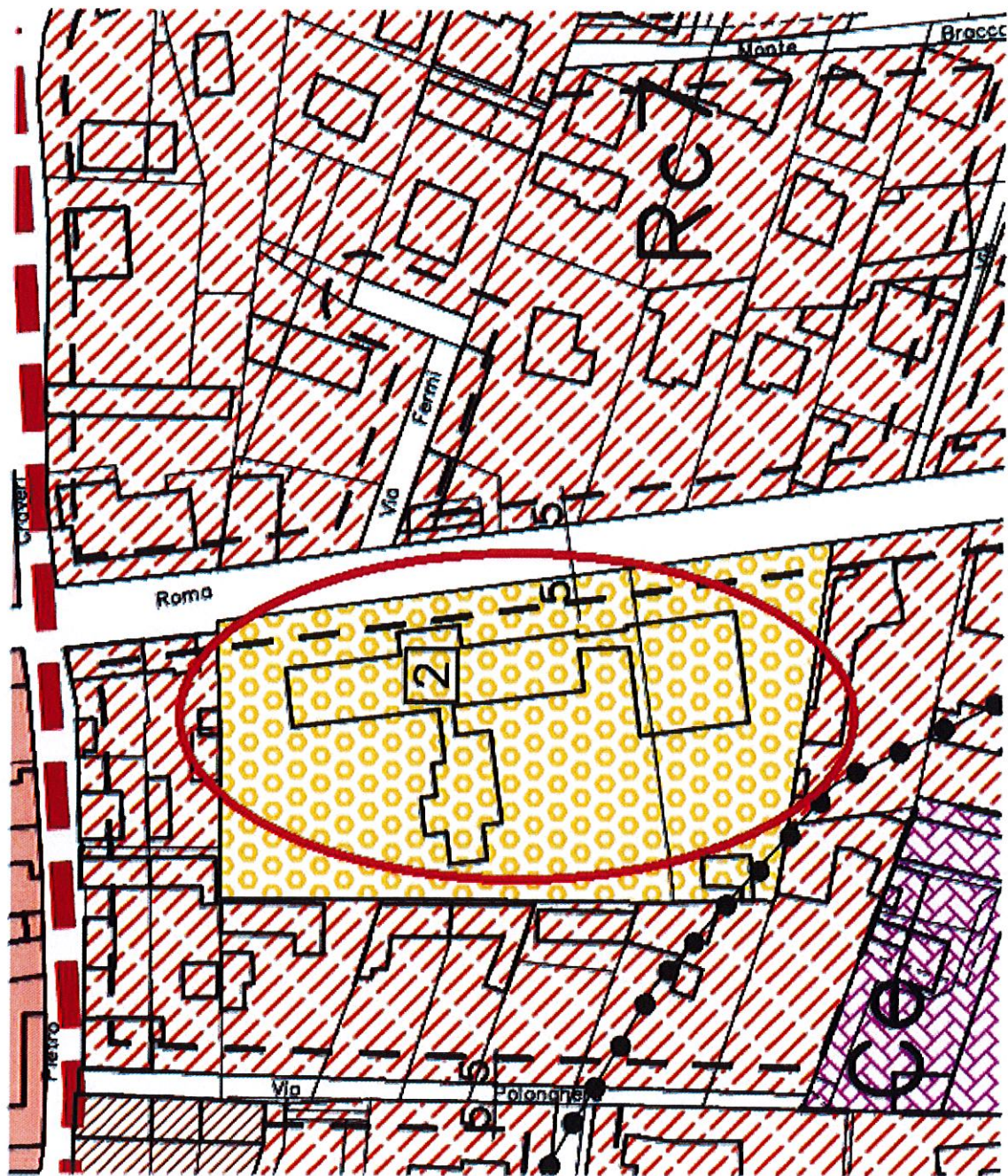


Fig. 4 – Estratto del P.R.G.C. - Elaborato D3 - Tav. 3 – azzonamento  
"IN VARIANTE"



- C) A seguito dell'accoglimento della richiesta formulata dalla ditta INALPI di trasformare un'area di 316 mq. destinata a "verde" in "parcheggio" si aggiorna la cartografia.

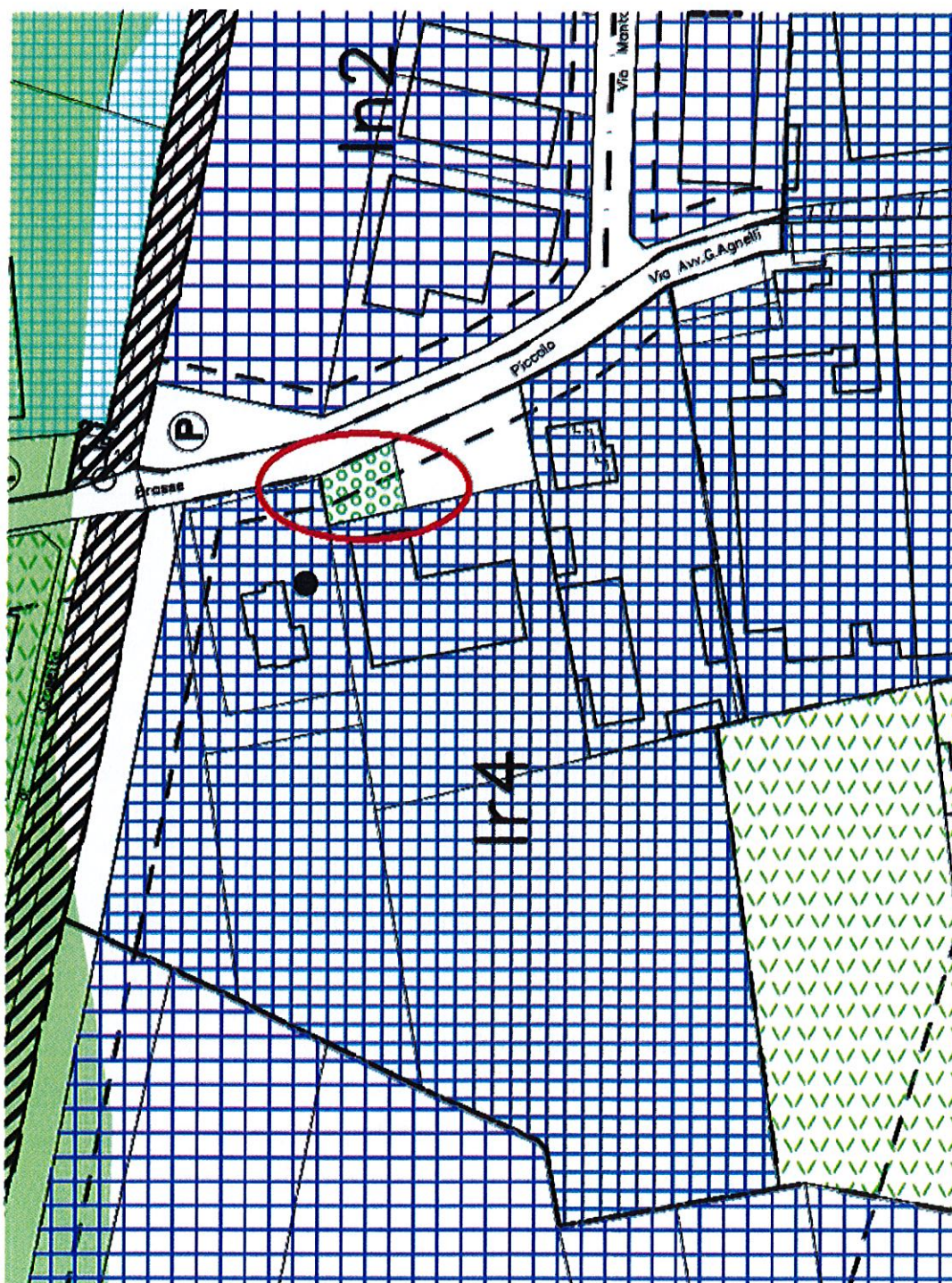


Fig. 5 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 - Tav. 3 - azionamento "VIGENTE"



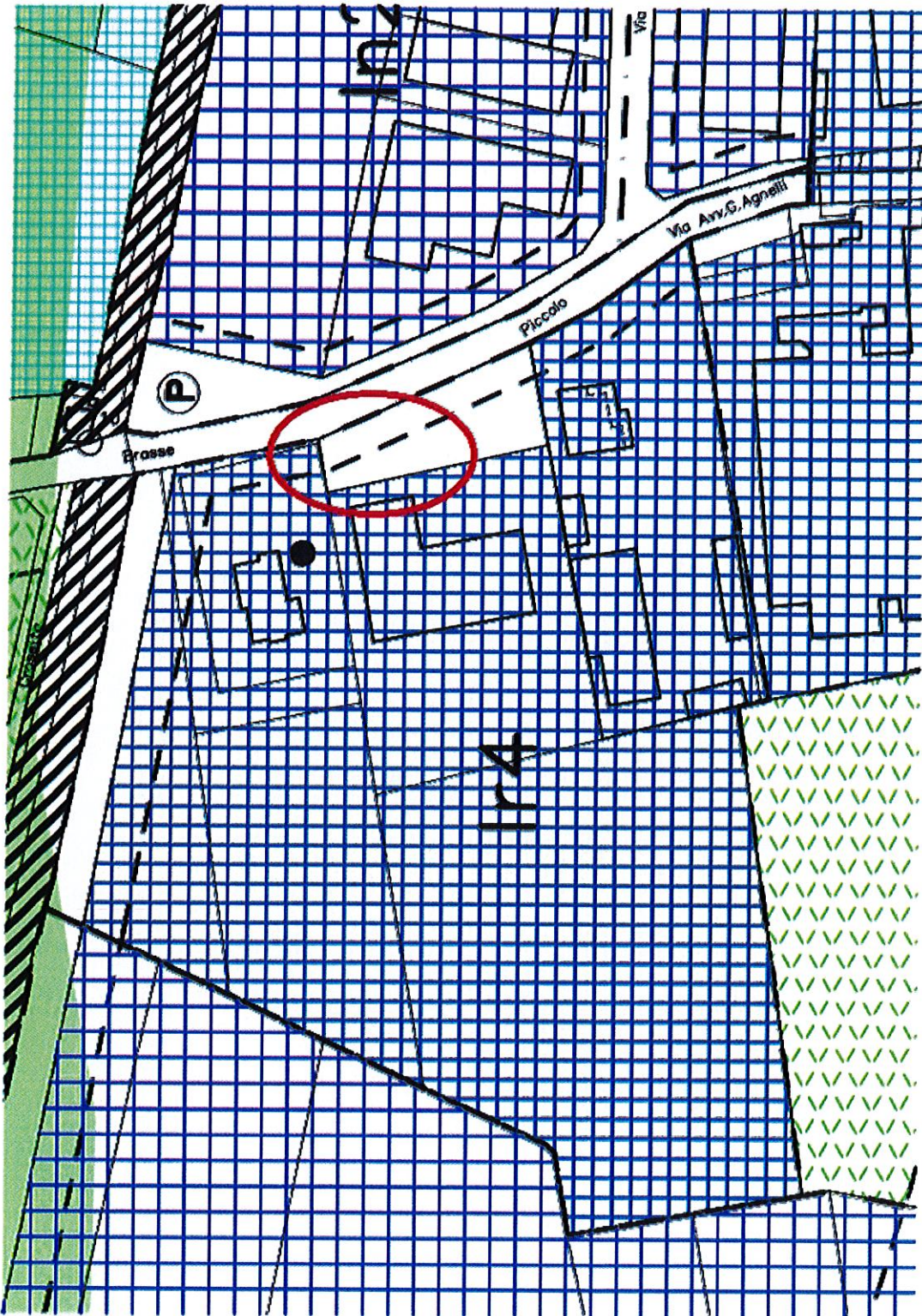


Fig. 6 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 3 – azzonamento  
"IN VARIANTE"



- D) A seguito della volontà espressa dal Comune di vendere una striscia di 155 mq. già destinata a "parcheggio" nell'area Ic6 per regolarizzare l'attuale conformazione del parcheggio stesso, senza però che questa costituisca ampliamento della "superficie fondiaria Sf", si aggiorna la cartografia

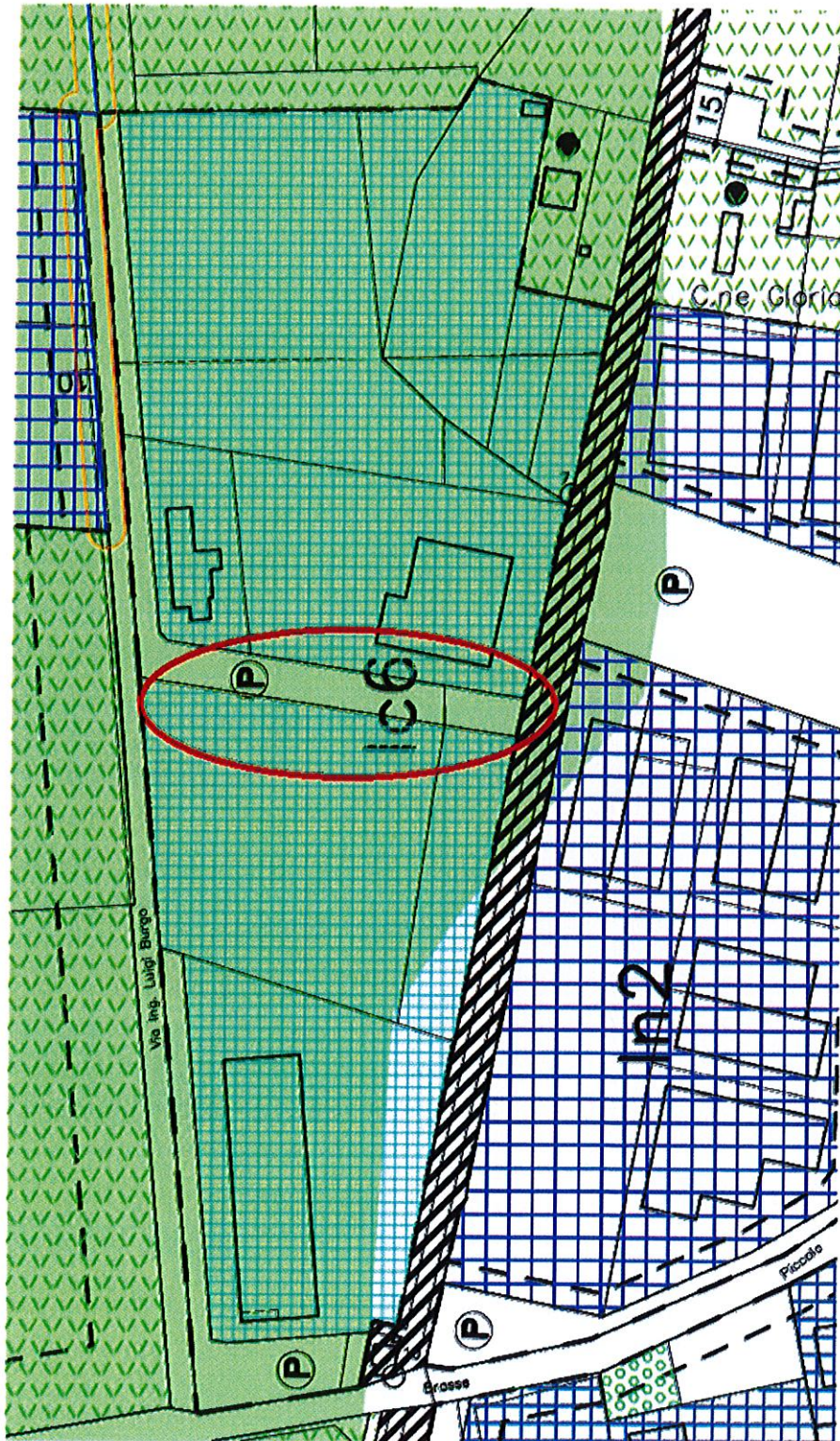


Fig. 7 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 - Tav. 3 - azionamento "VIGENTE"



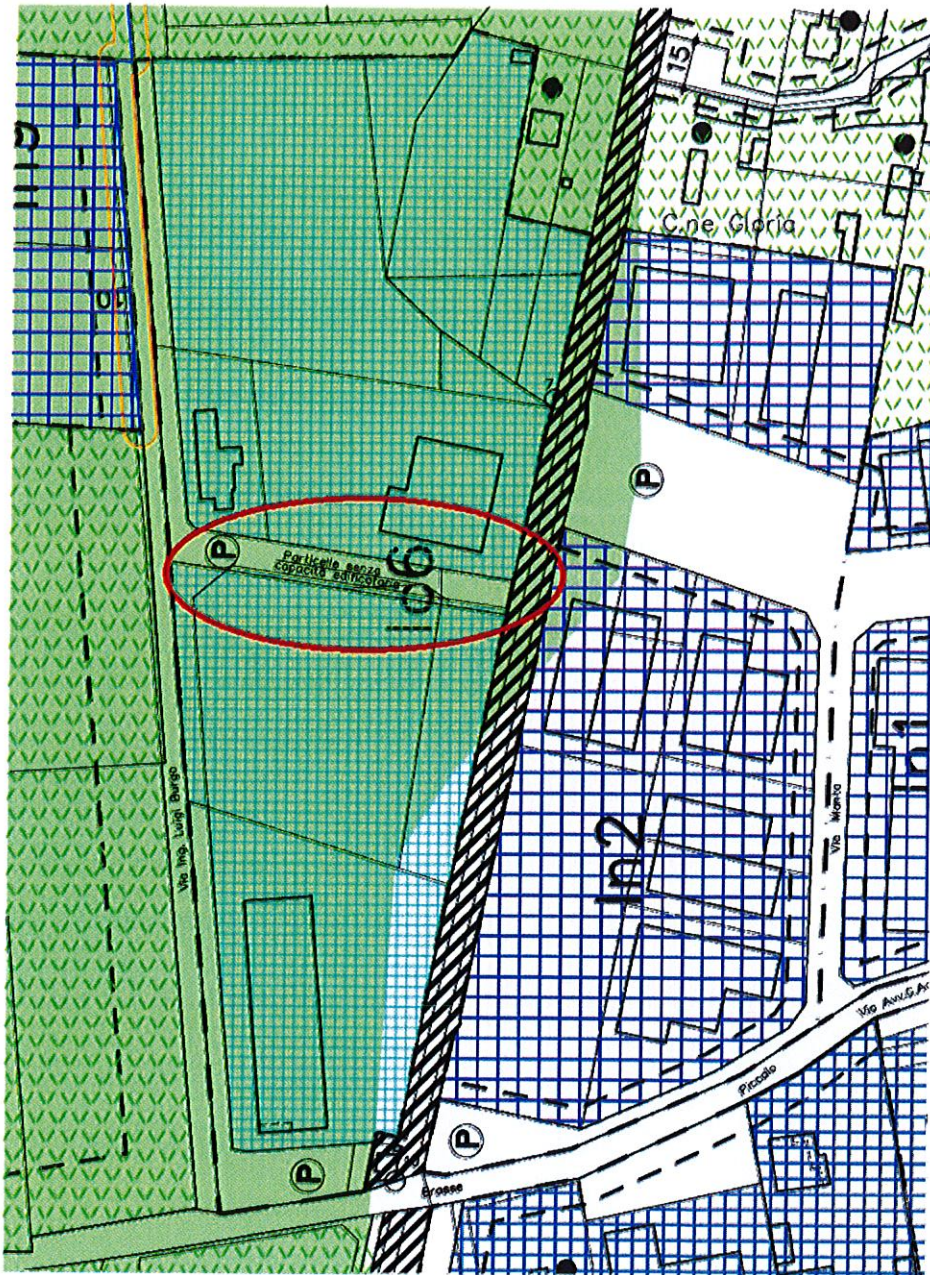


Fig. 8 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 3 – azzonamento  
"IN VARIANTE"

### **2.2.2 Modifiche normative.**

A livello normativo la variante prevede:

la modifica dell'art. 22 punto 8) per aggiornarlo all'avvenuta vendita del Consorzio Agrario e alla contestuale volontà dell'Ente di non rilocalizzarsi nel territorio comunale.

la l'aggiunta, nell'art. 24 di un nuovo punto 6bis) per normare la vendita da parte del Comune di una striscia di terreno, nella Zona Ic6, di mq. 155, compresa fra il parcheggio già esistente e la proprietà PGF di Grasso F.lli, al fine di regolarizzare l'attuale conformazione del parcheggio stesso, pur aggregandosi alla zona produttiva, senza però che questa costituisca ampliamento della "superficie fondiaria Sf" ai fini del "rapporto di copertura fondiaria 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 22 - Zone residenziali di completamento, Rc.**

- 1 La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 19 delle presenti norme.
- 2 Per queste zone è prevista l'attuazione del piano attraverso l'intervento diretto, applicando i seguenti indici:
  - indice di densità edilizia fondiario (If) = 0,70 mc/mq  
Dal presente conteggio è escluso il volume (compreso fra pavimento e l'intradosso del soffitto) del piano solo "agibile" realizzabile a piano terra con altezza massima di m. 2,40 (art. 13, comma 2)
  - altezza massima (Hmax) = 9,10 mt
  - n. piani f.t. (Np) = 2 più l'eventuale p.t. con caratteristiche conformi all'art. 13 - comma 2 delle presenti N.T.A.
  - distanze dai confini (Dc) = 5 mt o in aderenza (v. art.15)
  - rapporto di copertura (Rc) = 25% della superficie fondiaria
  - parcheggio privato = 10 mq/100 mc
  - verde privato = non meno del 20% della Sf del lotto
  - distanza dai confini stradali (Ds) = 5,00 mt (per strade con carreggiata di sezione inf. a 7 mt)  
= 7,50 mt (per strade con carreggiata di sezione tra 7 e 15 mt)  
= 10,0 mt ( per strade con carreggiata di Sezione sup. a 15mt)
- 3 Per le aree di completamento attuative di P.E.C. già realizzati, individuate in cartografia di P.R.G.C. con le sigle Rc1, Rc2, Rc3, Rc4, Rc5, Rc6, Rc14, Rc15, Rc16, Rc17, Rc18, Rc19, Rc20 saranno possibili interventi edilizi diretti fino all'esaurimento del volume edificabile indicato per ciascun lotto dai progetti di P.E.C. con le modalità e normative previste nei P.E.C. sopradetti.
- 4 Nelle zone di più recente costruzione, edificate in attuazione di P.E.C., individuate in cartografia di P.R.G.C. (Tav. 4) con le sigle Rc1, Rc2, Rc3, Rc4, Rc5, Rc6, Rc14, Rc15, Rc16, Rc17, Rc18, Rc19, Rc20 non sarà consentita la costruzione di bassi fabbricati e tettoie sul confine del lotto di proprietà.
- 5 Per quanto concerne l'area di ricucitura perimetrata nella zona Rc9, in luogo dell'ex attività commerciale (Giacosa) un tempo presente in prossimità dell'incrocio con Via Villanova Solaro, l'intervento realizzativo dovrà prevedere un P.di R. (piano di recupero) che riorganizzi e riordini tutti i volumi esistenti e l'accesso da Via Martiri della Libertà, con specifiche tavole e scelte progettuali che approfondiscano l'inserimento paesaggistico dei volumi e delle tipologie proposte in rapporto con il contesto esistente.
- 6 La dotazione di aree destinate a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., relativa alle due aree di ricucitura del tessuto edilizio residenziale perimetrata nella zona Rc9 in luogo delle attività commerciali (Giacosa, Novarese) potrà essere monetizzata, con l'esclusione della quota relativa ai parcheggi pubblici e l'ampliamento della pista ciclabile a m. 2,50.



Sulla strada Provinciale n. 663 potrà essere realizzato un solo accesso veicolare, uno per ogni area, previa autorizzazione della Amministrazione Provinciale, in sostituzione degli esistenti.

Si precisa che tutti gli interventi che saranno realizzati all'interno della fascia di rispetto e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, dell'eventuale illuminazione degli innesti e dei tratti di strada interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente.

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

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

8 Per la zona **oggi un tempo** occupata dal Consorzio Agrario Provinciale, è prevista la possibilità di demolire l'edificio esistente e di ricostruirlo intervenendo con un P.E.C. (o Permesso di costruire convenzionato) che ridisegni la zona rispettando le indicazioni planimetriche contenute nel P.R.G.C., le dismissioni, le modalità ed i tempi di intervento.

L'edificio realizzabile non dovrà superare i 3 piani fuori terra più sottotetto abitabile, nei limiti sotto indicati, e di questi il piano terra dovrà avere una destinazione ad attività commerciale/terziario/artigianato di servizio.

La convenzione dovrà definire dettagliatamente la nuova viabilità di accesso alla Via Martiri della Libertà e l'attiguo spazio da destinare a parcheggio/verde pubblico come indicato nella tavola di P.R.G.C. regolamentando altresì l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, la cessione gratuita delle stesse ~~e definire l'impegno alla contestuale rilocalizzazione dell'attività in una nuova area nel territorio del comune di Moretta; La rilocalizzazione potrà essere effettuata anche in zona agricola qualora il richiedente possieda i requisiti richiesti per l'insediamento in tale zona.~~

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 piano sottotetto dovrà avere:

tutti i requisiti richiesti per il conseguimento dell'abitabilità,

le falde del tetto dovranno avere una pendenza del 35% tipica dei tetti tradizionali,

il cordolo di appoggio del tetto sul solaio non dovrà superare un'altezza di cm. 100 misurata all'interno del fabbricato fra il piano pavimento del solaio "finito" e l'imposta della falda del tetto,

la presenza di abbaini, misurata in "larghezza massima di fronte" non dovrà superare il 20% del fronte su cui si apriranno.

Per questo intervento dovranno osservarsi i seguenti indici:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| - indice di densità edilizia territoriale | = 3,00 mc./mq.                   |
| - altezza massima (Hmax)                  | = 10,50 mt                       |
| - n. piani f.t. (Np)                      | = 3 + sottotetto abitabile       |
| - distanze dai confini (Dc)               | = 5 mt o in aderenza (v. art.15) |
| - rapporto di copertura (Rc)              | = 65% della superficie fondiaria |

- distanze dai fabbricati (D) = 10 mt (v. art.15)
- parcheggio privato = 10 mq/100 mc
- allineamenti:
- mantenere l'allineamento esistente su piazza regina Elena
- nuovo allineamento su Via Martiri della Libertà a confine con la nuova viabilità di piano.
- quota pavimento piano terra massimo + 0.20 da quota strada esistente in piazza regina Elena.

9 La realizzazione di interventi edilizi sull'area di completamento prevista nella zona Rc10 di via Cervignasco è subordinata alla realizzazione e cessione, da parte del richiedente, dell'ampliamento stradale e dell'area a parcheggi individuate in cartografia.

10 In Via Cuneo, nel tratto compreso tra la Via San Martino e la Via Palmero, per il rifacimento di recinzioni verso la strada provinciale si dovrà arretrare il filo di edificazione di mt. 1,50 dal cordolo stradale.

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

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

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

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

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

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

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 PGF di Grasso F.lli, 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>

---

<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

- 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 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 Ic1 e In3, 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 (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

---

*1998 n°12/PET), la cui definizione sarà sottoposta, di volta in volta, all’approvazione del Consiglio Comunale*

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.

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 SINTETICA DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.

La variante, come già dettagliatamente descritto, consisterà nel:

- A) prendere atto dell'avvenuta vendita del complesso già "Consorzio Agrario" e della volontà della Società di non procedere alla sua rilocalizzazione nel Comune di Moretta.  
*Presa d'atto con modifica di parte dell'Art.22:*
- B) prendere atto dell'avvenuta vendita alla Croce Rossa Italiana dell'ex "Scuola Elementare (blocco individuato con il numero 2) presente nel Centro Storico, per destinarla a loro sede.  
*Presa d'atto con modifica cartografica (D3 Tav.4bis - planimetria del Centro Storico):*
- C) prendere atto dell'avvenuto ampliamento della "scuola elementare comunale".  
*Presa d'atto con modifica cartografica (D3Tav. 4 – azionamento) ;*
- D) nella Zona Ir4, nell'aderire alla richiesta della Società INALPI volta a trasformare un'area destinata a "verde pubblico" (mq. 316) in parcheggio a completamento di quello attiguo esistente.  
*Presa d'atto con modifica cartografica (D3Tav. 4 – azionamento)*
- E) nella Zona Ic6, nell'aderire alla richiesta di vendita da parte del Comune di una striscia di terreno (mq. 155) compresa fra il parcheggio già esistente e la proprietà PGF di Grasso F.lli, per regolarizzare l'attuale conformazione del parcheggio stesso, senza però che questa costituisca ampliamento della "superficie fondiaria Sf" e conseguentemente del "rapporto di copertura fondiaria Rc".  
*Presa d'atto con:*
- aggiornando dell'Art. 24 delle NTA di PRGC;
  - *modifica cartografica (D3Tav. 4 – azionamento)*

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

Le aree interessate alla variante ricadono rispettivamente nelle:

- a) Zone normative:
- **Rc20**: l'ex "Consorzio Agrario";
  - **Aree per Servizi Sociali - Zona per Attrezzature di Interesse Collettivo (2)** (nel CS): l'ex Scuola Elementare oggi destinata a sede della Croce Rossa Italiana;
  - **Aree per Servizi Sociali - Zona per Attrezzature di Interesse Collettivo (2)**: l'attuale scuola elementare ampliata
  - **Zona Ir4 – Zone Produttive di Riordino**: per la trasformazione di un'area oggi destinata a Servizi Sociali con sostituzione di una "zona verde" in "parcheggio";
  - **Zona Ic6 – Zone Produttive per Impianti Confermati**: per la trasformazione di un'area oggi destinata a Servizi Sociali (parcheggio "P"), da cedere ad un privato nell'attigua Zona Ic6.

Le aree interessate alla variante ricadono altresì:

- b) nelle seguenti perimetrazioni della classificazione di pericolosità geomorfologica del territorio:
- **nella "Classe IIa "**
  - l'area già occupata dal Consorzio Agrario;



- l'ex Scuola Elementare che diventerà sede della Croce Rossa Italiana;
- l'ampliamento dell'attuale Scuola Elementare Comunale;
- la zona Ir4 in cui si trasformerà un'area verde in parcheggio;
- **nella "Classe Ib":**
- la zona Ic6 dove il Comune venderà una striscia di terreno già individuata come "parcheggio" ma non realizzato, al proprietario del fondo confinante.

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

- su una parte dell'area già occupata dal Consorzio Agrario grava la fascia di rispetto di di 200 m. del "vincolo cimiteriale".

In ogni caso, tutti gli interventi previsti nella presente variante, non modificano assolutamente vincoli e/o fasce di rispetto 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**

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

### **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 le previsioni già contenute nel P.R.G. vigente e la scelta originale effettuata nell'individuazione delle varie Zone interessate.

### **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:

- prendere atto dell'avvenuta vendita del complesso già "Consorzio Agrario" e della volontà della Società di non procedere alla sua rilocalizzazione nel Comune di Moretta;
  - prendere atto dell'avvenuta vendita alla Croce Rossa Italiana dell'ex "Scuola Elementare";
  - prendere atto dell'avvenuto ampliamento della "scuola elementare comunale";
  - aderire alla richiesta della Società INALPI volta a trasformare (nella Zona Ir4) un'area destinata a "verde pubblico", in parcheggio a completamento di quello attiguo esistente;
- F) aderire alla richiesta di vendita da parte del Comune di una striscia di terreno (nella Zona Ic6) attigua al parcheggio esistente senza però che questa costituisca ampliamento della

“superficie fondiaria Sf”, ai fini del “rapporto di copertura fondiaria Rc”, del lotto cui sarà annessa.

*In conclusione con la presente variante n°23:*

- si è modificata:
  - la TAVOLA - Elaborato D3 – Tav. 3 - azzonamento – scala 1/2000)
  - la TAVOLA - Elaborato D4 – Tav. 4bis – Centro Storico– scala 1/500)
- si sono modificati gli Articoli 22 e 24 delle N.T.A.

VERIFICA DEI REQUISITI relativamente al disposto dell'Art.17 punti 5-d, 5-e 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°23" al vigente Strumento Urbanistico sono assolutamente ininfluenti in quanto:

- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante (omissis);
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista (omissis)
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità (omissis)

perché:

- le "prese d'atto" non modificano in alcun modo le previsioni di piano.

- nella Zona Ic4 si perdono 316 mq. di "area verde";

- nella Zona Ic4 si acquistano 316 mq. di "parcheggio";

- nella Zona Ic6 si perdono 155 mq. di "parcheggio" che però si recuperano abbondantemente (mq. 316) con la trasformazione operata nella Zona Ic4: differenza in più di mq. +161;

Sia l'ampliamento del "parcheggio" che la diminuzione del "verde" sono ampiamente contenuti nei 0,5 mq. per abitante previsti dalla Legge per conservare il requisito di "variante parziale".

Verifica:

abitanti residenti in Moretta al 01/07/2018:  $4.072 \times 0,5 = \text{mq. } 2.036 < \text{ sia dei } +161 \text{ mq. che dei } -316\text{mq.};$

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: Luglio 2018.

Dott. arch. Giorgio Rossi





**TABELLA AREE PER SERVIZI SOCIALI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE**  
**a ottobre 2012.**

- abitanti esistenti al 31/12/2009 (1)	4.307 (1)
- abitanti teorici "aggiuntivi" con la "variante generale" del 01/10/2012	744
- abitanti teorici "aggiuntivi" con la presente variante 23	0
	-----
- abitanti teorici complessivi	5.051 (2)

Ripartizione delle aree	superficie espressa in mq.			dotazione espressa in mq/abitante		
	esistente (3)	Prevista	Totale (4)	esistente (3/1)	finale (4/2)	Art. 21 L.R. 56/77
a - istruzione						
a.1 scuola materna	4.649		4.649	1,08	0,91	
a.2 scuola elementare	<del>8.694</del> 6.680		<del>8.694</del> 6.680	<del>2,02</del> 1,55	<del>1,69</del> 1,32	
a.3 scuola media dell'obbligo	6.720		6.720	1,56	1,31	
scuola superiore: istituto lattiero caseario e corso post universitario	11.120		11.120	2,58	2,17	
totale	<del>31.183</del> 29.169		<del>31.183</del> 29.169	<del>7,24</del> 6,77	<del>6,08</del> 5,71	5,00
b - attrezzature d'interesse comune						
b.1 centro civico e commerciale	12.350		12.350	2,87	2,41	
b.2 centro religioso	6.372		6.372	1,48	1,24	
b.3 centro assisten.le e sanitario	<del>10.000</del> 12.014		<del>10.000</del> 12.014	<del>2,32</del> 2,79	<del>1,94</del> 2,38	
b.4 centro culturale	3.981		3.981	0,92	0,78	
b.5 centro sociale	3.400		3.400	0,79	0,66	
totale	<del>36.103</del> 38.117		<del>36.103</del> 38.117	<del>8,38</del> 8,85	<del>7,03</del> 7,47	5,00
c - aree verdi						
c.1 per lo sport	39.960		39.960	9,28	7,78	
c.2 per svago e riposo	<del>23.387</del> 23.071		<del>23.387</del> 23.071	<del>5,43</del> 5,36	<del>4,55</del> 4,57	
c.3 per gioco bimbi	19.699	1.818	21.517	4,57	4,19	
totale	<del>83.046</del> 82.730	1.818	<del>84.864</del> 84.548	<del>13,85</del> 19,21	<del>16,53</del> 16,54	12,50
d - parcheggio pubblico	<del>34.881</del> 35.042	595	<del>35.476</del> 35.637	<del>8,10</del> 8,14	<del>6,91</del> 7,05	
totale	<del>34.881</del> 35.042	595	<del>35.476</del> 35.637	<del>8,10</del> 8,14	<del>6,91</del> 7,05	2,50
TOTALI	<del>185.213</del> 185.058	2.413	<del>187.626</del> 187.471	<del>37,57</del> 42,97	<del>36,54</del> 36,77	25,00
l - isola ecologica	1.320	3.631	4.951	1,15	0,96	
Ar-area di rinatur.ambientale		110.117	110.117		21,44	
TOTALI	1.320	113.748	115.068	1,15	22,41	

Dalla tabella relativa alle "SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C." si rileva che il totale degli abitanti insediabili non cambia.

**SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.  
a luglio 2018.**

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				<del>166.299</del> 166.454*					26	26
Ir				239.099					6	6
In				239.155					3	3
A+As+Af				152.040					496	496
TOTALI								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.