

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
ODETTO Geom. Walter  
TORASSA Geom. Massimo Michele  
Via Santuario n.16  
12033 – MORETTA (CN)  
tel. 0172 94147

Provincia di CUNEO  
Comune di MORETTA

Proprietà  
DEMCA SRL

Progetto di  
PROPOSTA DI PIANO  
DI RECUPERO ZONA PR4

Verifica di assoggettabilità alla  
valutazione ambientale strategica

DATA **Marzo 2014**

PRAT. **0099**

ZONA P.R.G.C. **PR4**  
foglio **12**  
numeri **vari**

TAV.  
**P.d.R. A**

IL TECNICO

RAPPRESENTAZIONI DISEGNO

## **1.1 Dati sintetici in merito al processo di valutazione ambientale.**

Il presente documento tecnico costituisce allegato alla proposta di Piano di Recupero, sottoposto al comune di Moretta (CN) per l'accettazione, presentato in data 13 dicembre 2013 al protocollo 6981. Il predetto piano di recupero è stato presentato dalla società DEMCA S.r.l. con sede in Moretta (CN) alla via Santuario n. 27/b P.IVA 03286900042, l'autorità competente è il Comune di Moretta tramite giunta comunale mentre organo tecnico Comunale sarà l'ufficio tecnico.

## **1.2 Dati sintetici di inquadramento.**

1 . Strumento Urbanistico generale di riferimento:  
lo strumento urbanistico risulta essere il PRGC:

Approvato con D.P.G.R. n. 5792 del 3 luglio 1979

1° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 145-36560 del 01 luglio 1984

2° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 74-4135 del 18 febbraio 1991  
e rettificata con D.G.R. n. 65-4621 del 11 marzo 1991

3° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 53-32616 del 28 febbraio 1994

4° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 42-21260 del 29 luglio 1997

5° VARIANTE: Approvata con delibera C.C. n. 3 del 22 gennaio 1998

6° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 16-26884 del 22 marzo 1999

7° VARIANTE: Approvata con D.G.R. n. 35-3204 del 11 giugno 2001

7° VARIANTE BIS: Approvata con D.P.G.R. n. 28 del 23 marzo 2000

8° VARIANTE: Approvata con delibera C.C. n. 60 del 30 settembre 1999

9° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 4 del 29 gennaio 2001

10° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 52 del 19 dicembre 2001

11° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 53 del 9 dicembre 2001

12° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 12 del 16 aprile 2003

13° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 38 del 13 luglio 2006

14° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 8 del 26 marzo 2007

15° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 6 del 6 febbraio 2008

16° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 36 del 30 giugno 2008

17° VARIANTE Approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 1 ottobre 2012

18° VARIANTE Approvata con delibera C.C. n. 2 del 4 aprile 2013

1° MODIFICAZIONE Approvata con delibera C.C. n. 28 del 28 aprile 2000

### 2. Stato di attuazione del PRGC

Il PRGC del comune di Moretta nella sua ultima variante strutturale approvata con delibera del DGR n. 12-4648 del 01.10.2012 ha individuato come area da sottoporsi a P.d.R. l'area definita PDR4 che si individua nel centro storico e più precisamente in Via Roma; per detta area il PRGC PREVEDE:

#### **Articolo 20 - Il centro storico - CS**

**1** La Zona di Centro Storico è quella individuata nella cartografia di Piano con la sigla CS e dettagliata nell'apposita planimetria in scala 1/500. Tale Zona è definita, ai sensi dell'art. 27 della legge n.457/1978, zona di recupero.

**2** In essa, oltre alle abitazioni, sono ammessi uffici, negozi, ristoranti, bar, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purché non siano causa di molestia), edifici pubblici e di interesse generale.

**3** Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art.216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui R.D.27.7.1934 n.1265 e successive modificazioni.

**4** Nel Centro Storico il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di interventi diretti e di Piani Esecutivi di cui all'art.38 e seguenti della L.R. n.56/77 e successive modificazioni e30 di Piani di Recupero ai sensi dello art.28 della legge n.457 del 5.8.1978 e dell'art. 41 bis della L.R. n.56/77.

**5** I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone di Centro Storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso nonché alla sua riqualificazione.

**6** Nel «centro storico» è possibile operare secondo le disposizioni indicate nelle presenti norme e nella cartografia specifica di piano, nella quale sono riportate:

a) le porzioni di tessuto urbano in cui è previsto il ricorso al Piano di Recupero o al Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio di iniziativa privata o pubblica, nel rispetto dei disposti fissati dall'art.40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

b) le restanti parti di territorio nelle quali è possibile intervenire con P.d.R. d'iniziativa privata, singolo permesso di costruire ovvero con semplice D.I.A. o S.C.I.A. o altra forma prevista dalla legge, interessante le singole unità immobiliari e/o l'intero fabbricato, nel rispetto del tipo di intervento massimo previsto e degli «interventi differenziati» di cui in seguito;

c) le aree libere incluse nella perimetrazione del centro storico che devono restare inedificate con la sola eccezione della loro eventuale utilizzazione per usi sociali come previsto dal quarto comma, punto c) dell'art.24 della Legge Regionale n.56/77 e successive modificazioni;

d) i volumi esistenti che devono essere mantenuti e quelli per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

**7** Gli interventi previsti sui fabbricati sono individuati, edificio per edificio, nella specifica tavola di Piano sono:

a) restauro - risanamento conservativo;

b) ristrutturazione edilizia di tipo a);

c) ristrutturazione edilizia di tipo b);

d) strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate;

e) strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili;

le “strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate” di cui al precedente punto d), (e relative aree di pertinenza) comprese nel Centro Storico, evidenziate con apposito retino, qualora venga a cessare l'attività agricola in atto per la quale sono state evidenziate nelle tavole di P.R.G.C., saranno assoggettate automaticamente alla normativa prevista per le “strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili” di cui al punto e).

## **8 - GLI INTERVENTI CONCEDIBILI SONO:**

### **8.1 – INTERVENTI CON PIANO DI RECUPERO O PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO:**

il rilascio del permesso di costruire e' subordinato all'attuazione di un Piano di Recupero o Piano Esecutivo obbligatorio, nei casi specifici individuati dalla cartografia.

In assenza di P. di R. o di P.E., sui fabbricati per i quali è previsto lo strumento esecutivo obbligatorio, si potrà intervenire esclusivamente con interventi di:

a) - manutenzione ordinaria;

b) – manutenzione straordinaria;

c) - demolizione senza ricostruzione;

d) - eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi deturpanti.

### **8.2 – INTERVENTI CON PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:**

Il P.di R. potrà con interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale ricomporre i volumi esistenti, salvaguardando comunque, gli elementi di pregio caratteristici. Gli elaborati dovranno:

- contenere le analisi che documentino i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- illustrare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche e gli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Gli ambiti degli strumenti attuativi d'iniziativa privata non individuati in cartografia sono definiti, con delibera consiliare in relazione al tipo e alle dimensioni dell'intervento stesso anche su proposta del richiedente, previa presentazione di uno schema planivolumetrico corredato di una dettagliata documentazione fotografica (rappresentante l'interno e l'esterno degli immobili presenti) completata con un'istruttoria predisposta dell'U.T.C. con il contributo della Commissione Urbanistica.

Questi comparti non potranno comunque, essere inferiori all'intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

I Piani di Recupero non potranno proporre edifici con numero di piani superiore al numero massimo dei piani preesistenti.

### **8.3 – INTERVENTI CON ALTRI TITOLI ABILITATIVI:**

in assenza di strumenti attuativi sono consentiti con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, gli interventi esclusivamente rivolti alla eliminazione degli elementi deturpanti ed atti a migliorare la qualità del prodotto edilizio, nonché la ristrutturazione edilizia.

Tali interventi diretti sono così definiti:

a) - manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso e con le prescrizioni di cui al comma 7 dell'art.24 della legge 56/77; (V. dettagliatamente Art.17 punto 2);

b) - restauro e risanamento conservativo:

tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (V. dettagliatamente Art.17 punto 3);

c) - consolidamento statico con esclusione delle alterazioni degli orizzontamenti;

d) - "ristrutturazione edilizia", come meglio definita all'art. 17 delle presenti NTA.

In questo caso dovranno essere rigorosamente rispettate tutte le prescrizioni e cautele relative alle tipologie, materiali e finiture di cui ai successivi commi del presente articolo onde realizzare ottenere un prodotto edilizio assolutamente integrato nell'ambiente circostante;

e) - demolizione senza ricostruzione;

f) - eliminazione degli elementi deturpanti e miglioramento della qualità del prodotto edilizio.

A questo fine si considerano elementi deturpanti tutti gli interventi eseguiti in periodo recente che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali presenti nel territorio comunale.

Si considerano invece "migliorativi del prodotto edilizio", con riferimento alla lettura esterna, tutti gli interventi tesi al ripristino degli elementi compositivi tipologici riscontrabili e documentabili in loco o comunque riconducibili ad espressioni vernacolari locali.

Si considera altresì come migliorativa del prodotto edilizio l'introduzione degli accorgimenti tecnologici interni mirati al miglioramento delle caratteristiche igienico edilizie dell'edificio;

g) - utilizzazione per fini abitativi (con il recupero della cubatura esistente, come meglio definita all'art. 13, punto 6), senza modifica del perimetro del costruito e dell'altezza di imposta e di colmo, delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo conchè l'intervento non sia inferiore all'intero edificio, considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico;

h) - in tutto il C.S. è consentita l'installazione di ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Questi ascensori che dovranno essere dimensionati con superfici adeguate al minimo previsto dalla normativa vigente dovranno, in linea preferenziale ove possibile, essere realizzati all'interno dei vani scala o comunque dell'edificio, nel caso che questo non sia possibile, potranno essere realizzati in vetro con struttura portante in acciaio verniciato scuro, all'esterno su fronti non visibili dagli spazi pubblici ed in modo da non deturpare il prospetto stesso. In ogni caso i meccanismi di sollevamento dovranno essere dei tipi "senza" torrino superiore. E' comunque esclusa la realizzazione di più impianti singoli (non condominiali). Questo ampliamento aggiuntivo è ammesso senza la preventiva formazione di S.U.E. anche qualora ricadente in tali ambiti.

i) - adeguamento dell'altezza interna dei locali già abitati al D.M. 5 luglio 1975 su tutti gli edifici, entro il limite massimo di metri uno ed esclusivamente nei casi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", con la sola esclusione di quelli con vincolo ex legge 1089/'39 «notificati», purché ciò non costituisca motivo per realizzare un aumento anche parziale del numero dei piani esistente.

L'adeguamento potrà essere realizzato con l'innalzamento del tetto (che deve mantenere la forma e le pendenze esistenti o quelle storiche riconoscibili nei fabbricati vicini) esclusivamente nei casi in cui l'adeguamento stesso non possa essere effettuato all'interno del volume esistente; questa sopraelevazione potrà essere assentito esclusivamente nei casi in cui riguardi un intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico. L'adeguamento potrà essere realizzato qualora non comporti la demolizione di volte o solai lignei a cassettoni che costituiscano, a giudizio della Commissione Edilizia, elementi tipologici con valore documentario.

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

l) - rifacimento dei tetti (mantenendo la forma e le pendenze esistenti o quelle storiche riconoscibili nei fabbricati vicini) con la realizzazione di cordoli strutturali con un incremento di altezza massimo delle quote di imposta e di colmo della copertura non superiore a 40 cm.

**9** - Tutti gli interventi previsti nel «centro storico» dovranno essere effettuati nel massimo rispetto delle tipologie esistenti e cioè con il più rigoroso adeguamento agli elementi costruttivi, schemi e tecniche tradizionali riscontrabili in esso.

**10** - Per tutti gli interventi sopra previsti valgono come riferimento prescrittivo le «cautele» da assumere in relazione alle "valenze storico-tipologiche ed ambientali" individuate dettagliatamente qui di seguito a specificazione di quanto disposto dal settimo e ottavo comma dell' Art. 24 della L.R.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

**11** - Vincoli di tutela ambientale.

Per la salvaguardia della trama viaria e del tessuto edilizio del centro storico:

- è fatto divieto di modificare l'assetto viario esistente, salvo per quanto indicato nelle tavole del piano o a seguito di predisposizione di P. di R. nel caso di un interesse pubblico manifestato dalla Pubblica Amministrazione;

- sono vietate demolizioni di recinzioni esistenti e ne è richiesto il ripristino, nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali, nel caso di totale o parziale rifacimento, qualora questo fosse richiesto da particolari condizioni di degrado del manufatto o da necessità d'accesso alle proprietà in fase di interventi edilizi;
- non sono consentite recinzioni "a giorno" in fregio agli spazi pubblici con cancellate o simili, mentre sono oggetto di conservazione le recinzioni con murature a vista o intonacate esistenti lungo le strade; le recinzioni interne tra le diverse proprietà, oltre che in muratura, possono essere realizzate con manufatti in ferro o in rete metallica, con esclusione dei manufatti prefabbricati in cemento.
- le aree libere, pubbliche o private, se destinate a verde, dovranno essere sistemate e mantenute per tale destinazione, con studio accurato sia delle parti prative che delle parti con alberi a medio ed alto fusto o a cespugli di essenze autoctone; se non destinate a verde tali aree dovranno essere mantenute o ripristinate con pavimentazioni lapidee (acciottolato, porfido, pietra naturale in lastre, oppure autobloccanti a forma geometrica regolare, questi ultimi dovranno essere sottoposti all'approvazione della Commissione Edilizia Comunale);
- devono essere mantenute e ripristinate le pavimentazioni originali di pregio ambientale quali ciottoli, cubetti, lastre di pietra e loro combinazioni. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche ed i materiali dei marciapiedi esistenti di particolare valore ambientale;
- è fatto divieto di alterare gli allineamenti esistenti, salvo che nei casi specificamente indicati nella cartografia o in presenza di P. di R.;
- l'arredo urbano dovrà essere improntato al massimo rispetto delle tipologie locali.

## **12 - Cautele riguardanti l'uso dei materiali.**

Per tutti gli interventi previsti nel centro storico dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente, ed in particolare:

- copertura a falde regolari con manti in coppi e inclinazione media uguale a quella degli edifici preesistenti o quelle storiche riconoscibili nei fabbricati vicini e con passafuori in legno a vista con esclusione di perlinatura; è comunque anche consentito di "chiudere" lo sporto esterno del tetto, con cornicioni opportunamente sagomati, poco sporgenti e realizzati in muratura, purché siano ripresi, nei canoni architettonici (dimensionali, formali e materici)1 quelli prevalenti, di analoga tipologia, presenti nel centro storico. Sono tassativamente esclusi i manufatti in cemento a vista. Questa tipologia, se non già presente nell'edificio, deve essere considerata "eccezionale".
- canali di gronda e pluviali, per le parti in vista, in lamiera zincata o di rame, a sezione circolare;
- comignoli antichi che dovranno essere mantenuti, restaurati e conservati.; eventuali nuovi camini dovranno riproporre forme già presenti e/o ricorrenti in loco;
- facciate ad intonaco tradizionale (al civile) con tinteggiature chiare, nelle tonalità delle terre o altri colori chiari da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia Comunale oppure eventualmente mattone estetico da sottoporre anch'esso all'approvazione della predetta Commissione;
- eventuali cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiate con tonalità omogenea con la facciata o in mattoni tipo "a mano";
- davanzali, stipiti, soglie in pietra grigia naturale non lucidata non a spigoli vivi ma a coste rifinite a mezzo toro;
- zoccolature degli edifici, dei muri di recinzione e marciapiedi in lastre regolari di pietra grigia naturale a tutta altezza, con un massimo di mt. 1,00 con spigoli smussati e coste rifinite a mezzo toro;
- piani e mensole dei balconi in pietra naturale;
- ringhiere, parapetti, cancelli ed inferriate in tondino o quadrello di ferro pieno, con disegno semplice che rispetti lo stile delle facciate e la tipologia locale, o legno;

- portoni in legno verniciato, lavorato a doghe o a pannello pieno o ferro verniciato lavorato con tondi o quadri ed eventuali lamiere ritagliate di sfondo;
- serramenti esterni in ferro o in legno tinteggiato con tonalità in armonia con i colori della facciata e comunque riferibile agli esempi tipologici storicizzati esistenti nel contesto. In particolare questi serramenti dovranno essere realizzati preferibilmente con non meno di due battenti, a loro volta ripartiti orizzontalmente da traverse che realizzino le tradizionali campiture dei vetri. E' concessa la posa in opera di serramenti a specchiatura vetrata unica per le aperture completamente aperte già oggi presenti nei sottotetti; è inoltre eccezionalmente concessa per le altre aperture a condizione che questa tipologia sia realizzata contestualmente su tutti i fronti dell'edificio;
- oscuramenti con ante a "gelosia alla piemontese" in legno trattate come i serramenti esterni;
- le aperture, dovranno essere conformate in larghezza, altezza e distribuzione, secondo le dimensioni e scansioni originali presenti nell'edificio o mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti. Di norma ogni edificio non potrà disporre più di un accesso carraio direttamente su spazio pubblico;
- le aperture e le vetrine dei negozi e delle attività artigianali di servizio potranno avere dimensioni adeguate al tipo di attività, purché non risultino sproporzionate rispetto al disegno della facciata; dovranno impiegare serramenti di fattura semplice in materiali tradizionali (legno e ferro verniciato) e chiusure del tipo a maglia, o con antoni in legno, possono essere utilizzati serramenti in alluminio verniciato da sottoporre all'approvazione della C.E.;
- le insegne dovranno essere realizzate come dettagliatamente previsto nel Regolamento Edilizio;
- le targhe professionali, soggette a semplice comunicazione, dovranno essere, di preferenza, realizzate in ottone e dovranno essere eventualmente raggruppate a fianco dell'ingresso dell'edificio e non dovranno superare le dimensioni di cm. 20 x 40;
- le decorazioni esistenti all'interno e all'esterno di ciascun edificio devono essere conservate e ripristinate con opportuni interventi; eventuali dipinti o affreschi murali presenti debbono essere conservati senza alterazioni;
- le volte, i soffitti e le pavimentazioni delle aree porticate, soggette a pubblico passaggio, dovranno essere conservate nella loro forma e struttura tradizionale; le parti già manomesse dovranno essere ripristinate con l'impiego di materiali e tipologie idonei;
- le tinteggiature, non filmogene, in assenza di uno specifico "Piano del Colore", debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali; pertanto vengono autorizzate, previa campionatura contestuale alla presentazione della richiesta o comunicazione.
- gli elementi tecnologici come fili elettrici, telefonici, le scatole di derivazione, tubazioni dell'acqua, gas, ecc. non sono ammessi in facciata, ma dovranno essere opportunamente incassati o mascherati.

Tutti gli interventi rivolti all'eliminazione dei fili elettrici o tubazioni di varia natura dalle facciate degli edifici sono considerati migliorativi dell'aspetto degli stessi e sempre concedibili. Sono sempre concedibili ed auspicabili gli interventi volti alla rimozione e sostituzione con altro materiale tipico di:

- a) rivestimenti parietali in pietra posata ad "opus incertum" o a mosaico, mosaici posati su case vecchie, rivestimenti in piastrelle o in cotto applicato, intonaci non tradizionali,
- b) manufatti in cemento prefabbricato per ringhiere,
- c) fregi in cemento di varia natura;
- d) balconi in cemento inseriti in edifici vecchi;
- e) pantalere in legno a rivestimento di sporti di tetti;
- f) serramenti metallici di forma moderna;
- g) insegne al neon;

h) di quegli elementi che, sovrapposti a vecchie strutture ne hanno modificato o alterato in modo significativo l'aspetto originale snaturandolo senza peraltro costituire traccia di un'epoca storica o di un linguaggio architettonico;

E' escluso l'impiego di materiali lucidi, colori vivaci e forti, tapparelle e veneziane, serramenti in alluminio anodizzato e cornicioni, solette o balconi e sbalzi in calcestruzzo a vista.

**13** - Costituiscono deroga da quanto prescritto al comma precedente, gli interventi "parziali e limitati" su edifici di recente edificazione. Su questi edifici gli interventi dovranno essere tali da armonizzarsi con l'architettura dell'edificio stesso.

Nel caso di interventi "generali" (anche se solo riferiti all'intero complesso di un singolo elemento: serramenti, tetto, paramento esterno, ecc.) è di norma richiesto uno studio che valuti la possibilità di adeguamento alle tipologie storico-ambientali circostanti sopra richiamate.

**14** Distanze ed allineamenti dei fabbricati.

- negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo è fatto divieto di alterare gli allineamenti esistenti sia verso spazi pubblici che verso spazi privati, salvo che per eliminare eventuali superfetazioni ed elementi deturpanti;

- solo negli interventi di ristrutturazione di tipo «B», occorrenti per l'adeguamento dello spessore delle maniche degli edifici, è consentito, salvo che per i frontespizi, eseguire le rettifiche solo operando sulle aree private non prospettanti su spazi pubblici; in questi casi è comunque fatto obbligo di rispettare i nuovi allineamenti interni eventualmente indicati nella cartografia di Piano;

- nei P. di R. o negli ampliamenti della manica edificata specificatamente previsti (questi ultimi) nella tavola di Piano è possibile derogare alle disposizioni generali in materia di distanza dai confini e tra i fabbricati in presenza di atto stipulato fra le parti, regolarmente registrato e trascritto;

- i bassi fabbricati possono essere edificati a confine delle proprietà unicamente nei casi e nei modi previsti nello specifico paragrafo.

**15** Norme generali per i bassi fabbricati e le tettoie aperte.

I bassi fabbricati e/o le tettoie aperte, consentite nella misura di un box (m.3 x 5) per unità abitativa presente alla data dell'11 giugno 2001, ove non siano reperibili altrimenti o già esistenti, dovranno essere esclusivamente adibiti a autorimessa, deposito, legnaia o ad ogni altro uso che rientri nella voce "servizio della residenza" senza permanenza continuativa di persone; nel caso di preesistenza di attività commerciali o artigianali di servizio (compresi i piccoli laboratori per fabbri e falegnami), i bassi fabbricati consentiti, come pertinenze delle attività stesse (p.es. magazzini, depositi, etc.) potranno essere adibiti alle stesse attività senza permanenza continuativa di persone.

Le coperture dei bassi fabbricati dovranno essere a falde, semplici o doppie, con pendenze, manti di copertura e caratteristiche già elencate per le coperture in generale.

Le altezze dei bassi fabbricati, non dovranno superare quelle previste all'Art.15 comma 7) lettera a).

La chiusura esterna di questi bassi fabbricati dovrà essere realizzata con portoncini rivestiti in legno.

In presenza di piano terreno dei fabbricati principali adibito a servizio della residenza l'edificazione dei bassi fabbricati non è consentita.

I bassi fabbricati dovranno inoltre essere disposti sul lotto in unico corpo, rispettando possibilmente gli allineamenti delle schiere preesistenti; potrà essere unito al corpo di fabbrica principale solo lungo la dimensione minore di quest'ultimo.

E' consentito, con permesso di costruire, il riordino di bassi fabbricati o di pertinenze esistenti ed autorizzati ad uso accessorio, deposito o autorimesse, con interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale. Questi interventi dovranno "inserirsi" nell'ambiente circostante rispettando le linee tipologiche esistenti purché si raggiunga un risultato nettamente migliorativo dell'esistente.

L'edificazione dei nuovi bassi fabbricati è consentita a confine, previo assenso dei terzi interessati con scrittura privata ovvero in aderenza di fabbricazioni a confine per l'esclusivo uso ad autorimessa.

Le prescrizioni relative all'altezza e alle distanze da tenersi per i bassi fabbricati, sono definite dall'art. 15 comma 7, lettere a) e b) delle presenti N.T.A.

Nel caso di ristrutturazione edilizia dovranno essere ricavate le autorimesse occorrenti ricavandole, se possibile, nel corpo ristrutturato o, in via eccezionale, all'esterno di esso in spazi di pertinenza, purché siano sempre rispettate le altre prescrizioni del presente comma. Sempre in via eccezionale possono essere accettati in alternativa alle autorimesse, posti macchina, ricavati negli spazi interni di pertinenza, purché siano opportunamente individuati con segnaletica orizzontale e verifica funzionale.

Questa individuazione e verifica dovrà essere riportata su di una specifica tavola progettuale estesa all'intorno fino all'accesso su strada.

Lo scopo che ci si prefigge è quello di permettere il massimo recupero residenziale senza però ulteriormente aggravare il carico di sosta sulle strade comunali. Per ottenere questo ogni ristrutturazione, sia che investa un intero immobile o che sia solo limitata a una parte di esso<sup>2</sup>, dovrà individuare il soddisfacimento di "tutte" le necessità di autorimesse o di "posti macchina", calcolati sull'intero numero delle abitazioni: esistenti e recuperate nell'immobile originale<sup>3</sup>, ricavandole negli edifici assoggettati a recupero o, con le limitazioni del presente articolo, comunque all'interno della proprietà, nel rapporto di una autorimessa (o posto macchina) per unità abitativa.

Si vuole pertanto introdurre il principio che qualsiasi frazionamento di un edificio unitario dovrà prevedere, sempre, la verifica che a ristrutturazione avvenuta sia stato rispettato l'obbligo di realizzare le corrispondenti autorimesse o posti macchina, all'interno della proprietà, senza sottrarli o renderli inutilizzabili per le restanti parti di edificio.

Potranno pertanto far parte della "ristrutturazione" anche i locali attualmente adibiti ad autorimessa al servizio delle abitazioni esistenti purché il numero delle autorimesse e/o dei posti macchina totali, disponibili a fine lavori, soddisfi le necessità globali dell'intero edificio come definito nella nota.

Eventuali porzioni di edificio o singole particelle separate dalla proprietà originaria<sup>4</sup> "dopo" il 16/04/2003, data di approvazione della variante n°12, potranno essere assoggettate a ristrutturazione solo alle condizioni sopra riportate.

Solo eventuali porzioni di edificio o singole particelle separate dalla proprietà originaria "prima" del 16/04/2003, potranno essere assoggettate a ristrutturazione eventualmente anche senza il soddisfacimento dei requisiti sopra richiesti per le autorimesse e/o i posti macchina, purché non comprendano "anche" nella ristrutturazione stessa, a piano terra, autorimesse, sgomberi, magazzini o altro che potrebbero essere utilizzati come autorimessa: in questo specifico caso resta ancora richiesta la verifica del soddisfacimento delle necessità.

Solo nel caso che l'eventuale porzione di edificio comprendesse "solo" sgomberi, magazzini o altro, di dimensioni tali che la detrazione dell'autorimessa riduca la parte eventualmente recuperabile a meno di 28 mq. di superficie utile netta (Sun) a destinazione abitativa, la ristrutturazione, in via eccezionale, potrà derogare totalmente dal soddisfacimento dei requisiti sopra richiesti per le autorimesse e/o i posti macchina.

La verifica della possibilità di realizzazione di autorimesse e/o posti auto all'interno degli spazi di pertinenza, per le porzioni di edificio non di proprietà, sarà effettuata presentando una planimetria che ne dimostri la reale fattibilità e funzionalità.

**16** Norme generali per l'uso dei piani terreni.

La destinazione d'uso dei piani terreni degli edifici del Centro Storico può essere destinata a:

- servizio della residenza:

si tratta di locali adibiti ad autorimessa, deposito, magazzino, legnaia, locale caldaia, ecc., integrativi dell'uso residenziale;

- attività commerciali (purché compatibili con i “criteri comunali di cui all’art. 8 comma 3 del D.lgs. 31 marzo 1998 n° 114 e all’art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28” approvati con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i.), artigianali di servizio e terziarie in genere: i vani al piano terreno dei fabbricati già adibiti alle suddette attività, compatibili con la residenza, possono mantenere la destinazione d'uso in atto o possono variarla in residenziale; nuovi insediamenti di tali attività sono possibili anche ai piani terreni individuati ad uso residenziale negli elaborati di piano, sempreché siano permessi dalle disposizioni vigenti in materia di altezza dei vani interni.

- residenza:

sono locali facenti parte di unità immobiliari o di parti di esse localizzati al piano terreno; questi locali possono essere destinati ad attività commerciali, artigianali di servizio o comunque terziarie, sempreché rispettino le altezze minime di legge.

Tenuto conto della vocazione storica originale del piano terra degli edifici del Centro Storico, in tutto l'ambito così perimetrato è ammesso l'utilizzo del piano terra per nuove attività commerciali (purché compatibili con i “criteri comunali di cui all’art. 8 comma 3 del D.lgs. 31 marzo 1998 n° 114 e all’art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28” approvati con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i.), artigianali non moleste e professionali.

**17** Norme generali per l’uso dei sottotetti.

I vani ricavati nel piano sottotetto, fatta esclusione per i fabbricati vincolati al restauro e al risanamento conservativo, qualora non godano di aerazione e di illuminazione sufficiente garantita da aperture preesistenti nei muri d'ambito, possono essere illuminati ed aerati mediante abbaini di foggia e dimensioni tradizionali e comunque con larghezza non superiore a cm 140, coperti con falde a capanna o a padiglione, ricavati nelle falde della copertura, nella misura massima di un manufatto ogni mq 60 di falda, e realizzati in asse con le finestre sottostanti.

In via eccezionale ed esclusivamente per locali destinati a servizi igienici e camere da letto, sono consentiti lucernari piani tipo Velux, posti paralleli alla falda del tetto.

**18** Norme generali per gli interventi sugli edifici di interesse storico.

Al fine degli interventi concedibili, gli edifici di interesse storico vengono distinti in:

a) edifici per i quali è stato emesso decreto di vincolo ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), a norma dell’art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352;

b) edifici di proprietà pubblica con più di 70 anni equiparati, ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), a norma dell’art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352 ai precedenti;

Interventi ammessi:

sugli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) sono consentiti tutti gli interventi autorizzabili con « permesso di costruire» previo parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.

**19** Strutture tecniche agricole all’interno del Centro Storico.

Per le eventuali strutture tecniche agricole esistenti all'interno della presente zona, vale quanto previsto all'Art.30 delle presenti N.T.A.

### **1.3 Sintesi del P.d.R.**

Il Piano di Recupero si estende su di un'area di circa mq. 2479.00, dove sono presenti diversi fabbricati vetusti e in pessimo stato di conservazione. Il lotto in questione ha una forma pressoché rettangolare, disposto pressappoco sull'asse nord-sud, con un dislivello dall'ingresso carraio esistente su via Roma e fino al confine di proprietà a nord di circa mt.1.80.

I fabbricati esistenti sono distribuiti sull'asse sinistro della via Roma: una prima manica prospiciente sulla via Roma, una seconda manica all'interno del cortile, sempre paralleli a via Roma ed adiacenti ad altri fabbricati di proprietà limitrofe, infine una terza manica di fabbricati all'interno del cortile e perpendicolari a via Roma lungo il confine ovest di proprietà.

La totalità dei fabbricati si estende su di una superficie coperta di mq. 949,85 per uno sviluppo totale di cubatura esistente pari a mc. 5525,58

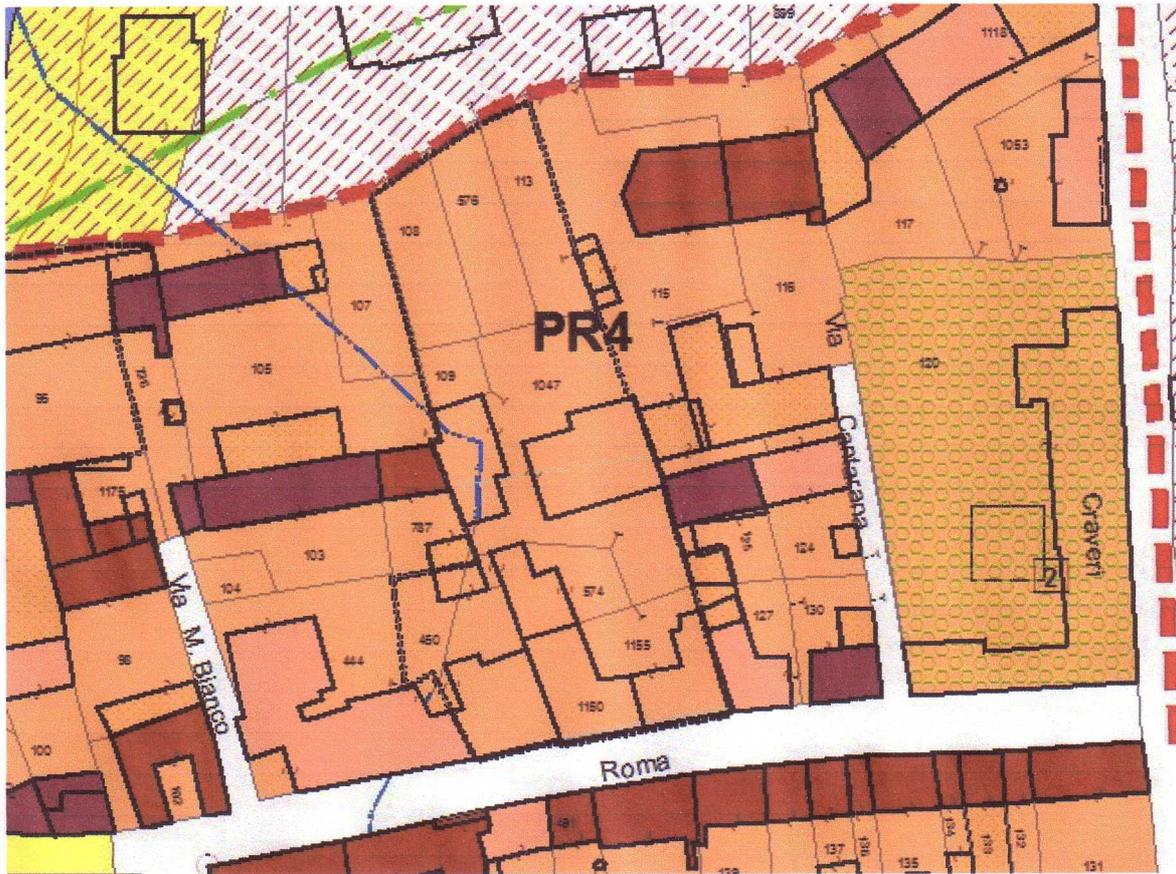
A seguire in allegato:

1. Vista aerea dell'area,
2. Cartografia: estratto di P.R.G.C. vigente ed estratto di mappa catastale,
3. Planimetria riprese fotografiche e documentazione fotografica dei fabbricati esistenti.

#### Vista Aerea



Estratto P.R.G.C.



Estratto mappa catastale



# Planimetria riprese fotografiche

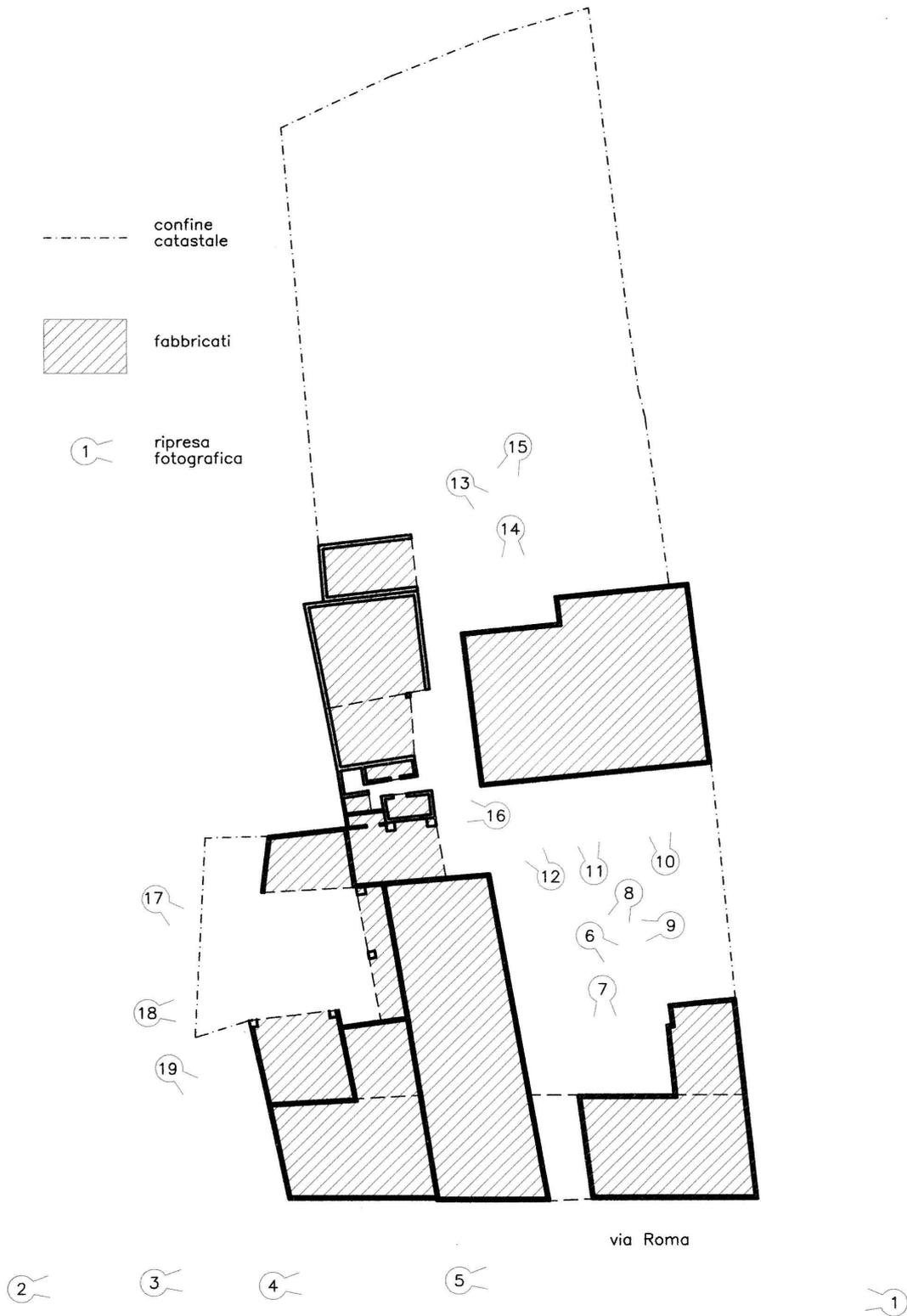


Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



I nuovi fabbricati di abitazione risulteranno essere suddivisi in numero tre corpi di fabbrica:

1. Lotto A prospiciente via Roma con ingresso carraio e pedonale comune a tutti tre i lotti e comprenderà dodici alloggi di varia metratura e tipologia;
2. Lotto B interno cortile, eseguito sulla linea di allineamento degli altri fabbricati adiacenti (come da prescrizione di Piano Regolatore) e comprenderà cinque alloggi di varia metratura e tipologia, oltre ad androne carraio e pedonale per l'accesso al lotto C;
3. Lotto C interno cortile dietro Lotto B e comprenderà una bifamiliare su due livelli.

L'intervento in oggetto prevede l'intera demolizione dei fabbricati esistenti, in quanto non recuperabili per il loro cattivo stato di conservazione.

Dopo l'intervento di demolizione si provvederà allo scavo di sbancamento di quasi tutta l'area per acconsentire la formazione (nel sottosuolo) di autorimesse, cantine e corsie di manovra: detto scavo verrà eseguito arretrandosi di circa mt.1.50/2.00 dai fabbricati esistenti e dalla strada comunale di via Roma, al fine di limitare eventuali cedimenti strutturali dei fabbricati adiacenti e del manto stradale.

Successivamente verranno eseguite le fondazioni e relativo riempimento in vagliato di fiume tra i cordoli di fondazione e la struttura portante in cemento armato e solai in prefabbricato per acconsentire di arrivare al piano terra; i successivi piani di abitazione verranno eseguiti con struttura in cemento armato con pilastri portanti e solai misti in laterizio, mentre il solaio di copertura verrà eseguito in legno portante con passafuori (massimo cm.100 e senza alcuna perlinatura) e manto in coppi vecchi parzialmente recuperati dai fabbricati esistenti e con l'aggiunta di altri nuovi, con relative grondaie, discese e faldali in rame

I camini verranno eseguiti in mattone a vista direttamente sul luogo e simili a quelli esistenti in loco con la sovrapposizione di testa in pietra.

I muri perimetrali di tamponamento verranno eseguiti con doppio muro ed interposto materiale isolante adatto e certificato ai sensi di legge; l'arricciatura esterna eseguita con sabbia misto cemento e grassello a frettazzo fine; verranno inoltre eseguiti dei finti pilastri in mattoni a vista con mattoni pieni della fornace San Anselmo di Bergamo del modello eco color.

Tutti i balconi sui nuovi fabbricati saranno eseguiti con lastra in pietra dello spessore minimo cm.10 e modiglioni in pietra; su di essi verrà posizionata relativa balconata in ferro verniciato con disegno semplice a barre verticali e mancorrente liscio.

Le aree esterne di manovra verranno eseguite in autobloccante di forma simile a quella esistente in Piazza Castello; i cortili interni e le aree verdi private saranno delimitate verso l'area di manovra con cordoli in pietra.

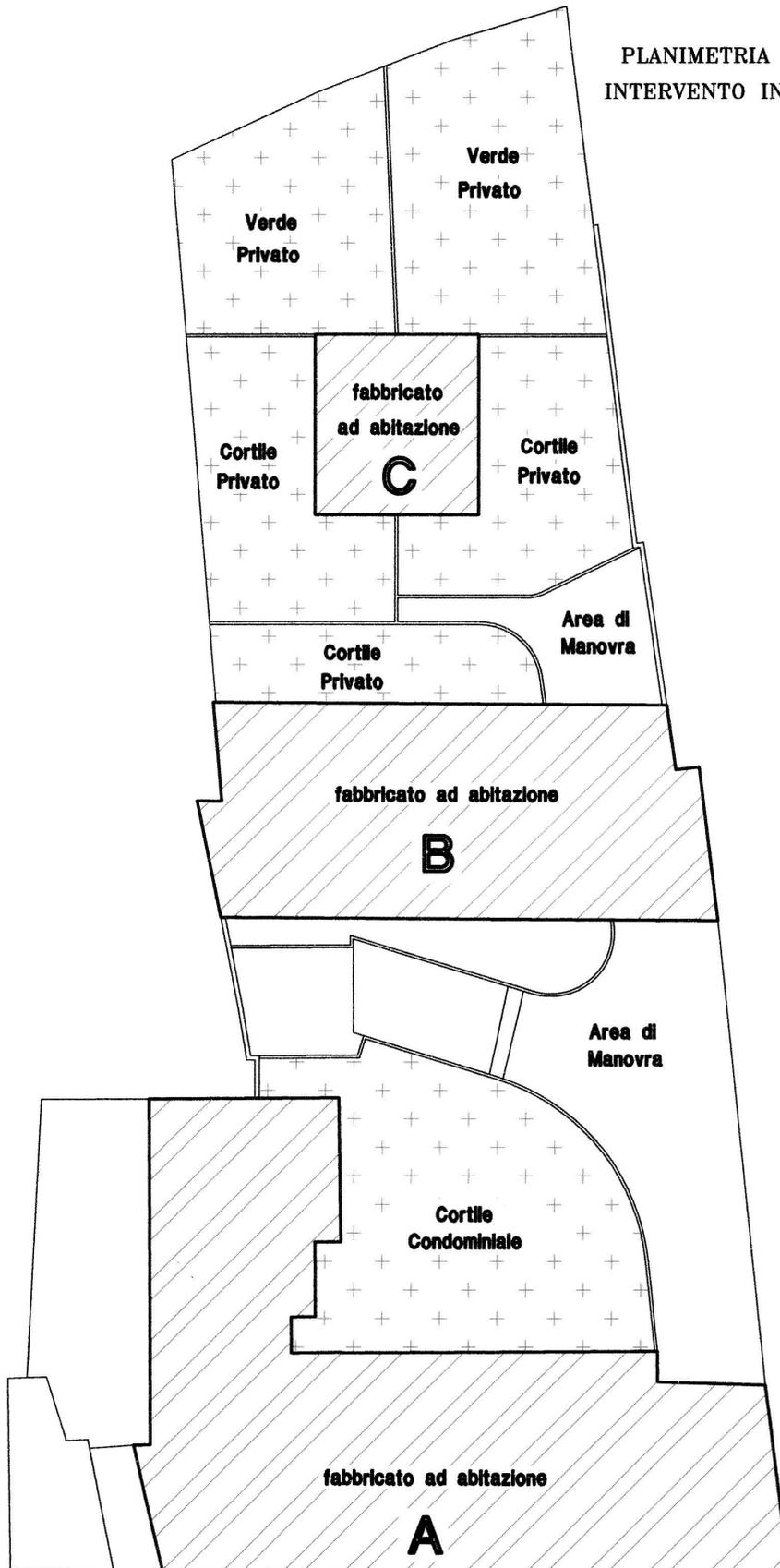
I serramenti esterni verranno eseguiti in legno (come da tavola dei particolari) con ante in legno a stecche, ad eccezione dei serramenti dei vani scala comuni che non prevedono alcuna anta esterna.

I porticati esterni verranno piastrellati con mattonelle di gres porcellanato antigelivo e delimitati con copertine in pietra.

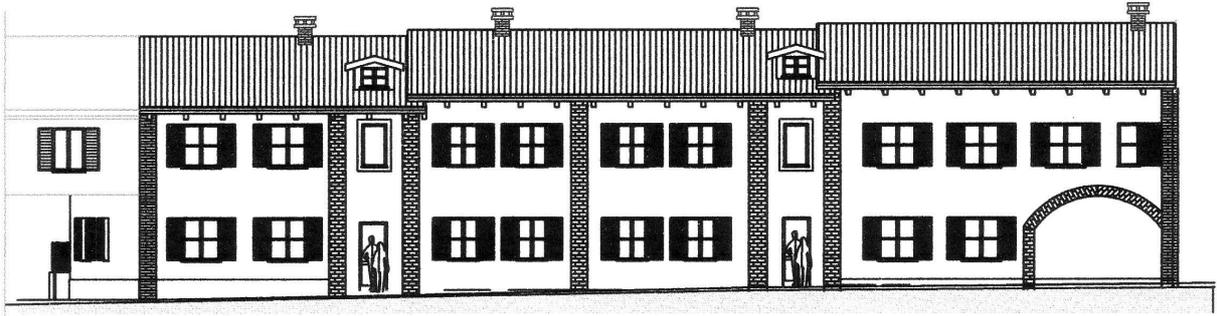
I davanzali esterni saranno eseguiti in pietra dello spessore minimo cm. 4 a mezzo toro con relativo gocciolatoio.

Internamente i locali saranno arricciati con intonaco liscio alla genovese a fratazzo fine e pavimentati con piastrelle in gres porcellanato; le parti comuni pavimentate con materiale del tipo granito.

PLANIMETRIA GENERALE  
INTERVENTO IN PROGETTO



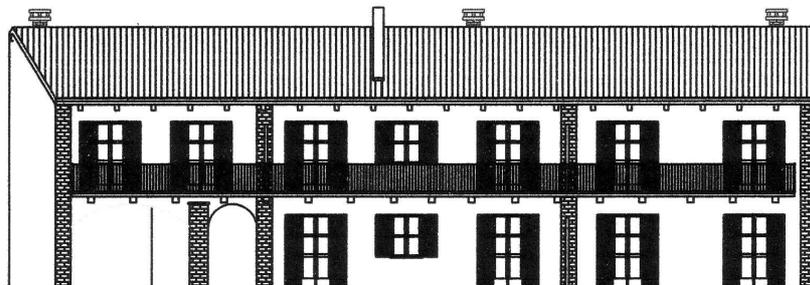
Prospetto su via Roma



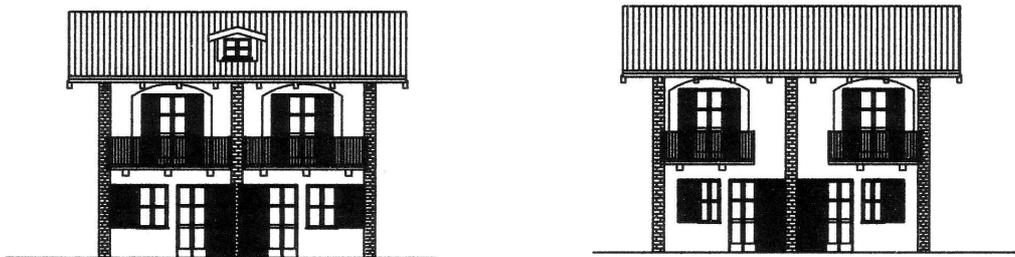
Prospetto fabbricato B da interno cortile



Prospetto fabbricato B da retro cortile



Prospetto fabbricato C



## **1.4. I possibili effetti generabili sull'ambiente dettati dalla tipologia di intervento e l'integrazione della componente ambientale all'interno del P.d.R.**

Alla luce degli esiti derivanti dall'attività preliminare di *screening*, che ha evidenziato la natura del progetto e i caratteri principali dell'ambito di inserimento del Piano Di Recupero, vengono di seguito identificati gli elementi che dovranno essere presi in considerazione per la valutazione degli effetti generabili sul sistema ambientale come inteso ai sensi della Direttiva 42/2001/CEE4:

### ***Componente Aria e atmosfera***

- Immissione di inquinanti da combustione per riscaldamento ed elettricità (prevalentemente gas metano) – CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>
- Immissione di inquinanti da combustione da traffico per l'introduzione di nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica che si insedierà nell'area e per i mezzi pesanti presenti per la durata del cantiere.
- Sollevamento polveri e incremento delle fonti di rumore in fase di demolizione e cantiere.
- Esposizione a fenomeni di rischio idrogeologico e/o antropico

### ***Componente Acqua***

- Consumi idrici per usi domestici.
- Aumento carichi inquinanti (acque reflue) di origine civile.
- Allacciamento rete acquedottistica e fognaria.
- Fenomeni di percolazione e infiltrazione inquinanti in acque sotterranee in fase di movimentazione delle terre (inquinamento falda).

### ***Componente suolo e sottosuolo***

- Consumo di suolo.
- Impermeabilizzazione del suolo.
- Spostamento di inerti durante l'attività di escavazione e preparazione del sito, per cui provvedere ad un ricollocamento all'interno del ciclo degli inerti.
- Incremento della frammentazione e insularizzazione territoriale.

### ***Componente natura e biodiversità***

- Perdita di biodiversità e decremento della dotazione vegetazionale comunale.
- Interferenza con la programmazione sovra comunale regionale e provinciale.

### ***Componente Energia***

- Consumo energia elettrica per uso domestico.
- In generale: aumento dei consumi energetici e dei conseguenti apporti inquinanti.

### ***Componente traffico e mobilità sostenibile***

- Introduzione nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica insediata.

### ***Componente rifiuti***

- Produzione di rifiuti solidi urbani (Rsu) per i quali provvedere alla differenziazione e al riciclaggio.

### ***Componente paesaggio***

- Interferenza con la matrice agricola e possibili canocchiali percettivi.

- Impatto visivo dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione.

*L'integrazione della componente ambientale all'interno del PdR*

Il progetto prevede già le seguenti prestazioni ambientali:

1. un rapporto di copertura inferiore al 40% con ampi spazi verdi;
2. vi saranno dei piccoli prati verdi privati;
3. parte retrostante il fabbricato C e attorno ad esso totalità di prato verde

## **2.1 I criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi**

L'illustrazione dei contenuti del Piano di Recupero ha evidenziato l'attenzione posta già in sede di impostazione del percorso progettuale nell'introdurre specifiche salvaguardie e ad approfondire l'applicazione di criteri e limitazioni riguardanti le caratteristiche e la qualità degli insediamenti previsti, che possano comportare impatti sulle componenti ambientali.

Tenuto conto, tuttavia, dei contenuti di cui al punto 4. in Allegato II, della D.G.R. 9 giugno 2008, n° 12-8931: D.Lgs. 152/2006 e s.m.i "Norme in materia ambientale" Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si ritiene opportuno procedere alla fase di verifica di assoggettabilità al processo valutativo, così come indicato per la fattispecie procedurale in esame.

In riferimento, pertanto, ai contenuti puntuali dell'Allegato I alla Parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12", si evidenzia quanto riportato nelle pagine seguenti.

## **2.2 Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi**

*In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse*

Il Piano è in piena sintonia rispetto agli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente tramite la riqualificazione di un'area quasi in centro al comune di Moretta che altrimenti sarebbe andata avanti fino a crollare.

*In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati*

Le modifiche proposte dal P.d.R., incidono direttamente, limitatamente a quanto proposto, esclusivamente sul sistema della pianificazione urbanistica comunale.

*La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*

Il P.d.R. prevede il recupero e la riqualificazione di un ambito civile praticamente lasciato andare al più totale degrado.

Il Piano promuove, in modo positivo e pertinente, la sostenibilità ambientale del processo di pianificazione e della produzione edilizia, implementando i seguenti obiettivi specifici:

- miglioramento della qualità ambientale complessiva dell'architettura degli insediamenti;
- mediante opportuni interventi di mitigazione degli impatti;

- riduzione del consumo di territorio, privilegiando il risanamento e recupero di aree già degradate e/o la sostituzione dei tessuti edilizi esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione;
- miglior utilizzo delle risorse naturali tramite una nuova rilocalizzazione delle zone permeabili quali verde e come prevede la legge regionale di un adeguamento a per quanto riguarda le fonti rinnovabili.

### ***Problemi ambientali pertinenti piano o al programma***

Il Piano proposto interviene su un'area già urbanizzata ed "azzonata" dal Prgc vigente come "area per Pdr4" e quindi non comporta nuovi consumi di suoli "agricoli o boscati" o privi di destinazioni per funzioni insediative.

Di conseguenza non si producono rilevabili mutamenti alla complessiva valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico vigente ed anzi, vanno ad sanare un'emergenza architettonica; inoltre non si prevedono effetti negativi diretti o indiretti apprezzabili in quanto le trasformazioni ricadono in aree già urbanizzate e non coinvolgono il territorio con mutamenti morfologici e/o naturali.

Sotto il profilo della valutazione della "compatibilità ambientale" l'intervento proposto risulta senz'altro migliorativo della qualità ambientale conseguente alla sua attuazione anche in relazione alla medesima superficie coperta ma diminuzione del volume edificato.

### ***La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)***

Il P.d.R. limitatamente a quanto proposto, si pone in linea con i principi di salvaguardia contenuti nella normativa comunitaria nel settore ambientale.

Il percorso progettuale stesso, a partire dalla fase preliminare di approfondimento ha fatto propria la normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, e le evoluzioni progressive dei contenuti progettuali hanno sempre dialogato in misura positiva con tali assunti ricercandone una loro coerente assimilazione nelle fasi di approfondimento.

Più in particolare, si può affermare che l'assetto complessivo ad es. del "ciclo delle acque" ne ricava un indubbio bilancio positivo in termini soprattutto qualitativi e di tutela (ad esempio tramite il recupero delle acque meteoriche).

Da segnalare inoltre che le edificazioni residenziali verranno realizzate nel pieno rispetto delle migliori tecniche disponibili per il risparmio energetico e per l'utilizzo di fonti rinnovabili.

## **2.3 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi**

### ***Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti***

Gli effetti stimabili a seguito dell'attuazione del P.d.R. sono sostanzialmente positivi.

E in relazione alle fasi di realizzazione e di esercizio delle opere e degli interventi, si può evidenziare quanto segue:

### ***Fase di realizzazione delle opere e degli interventi.***

Per le opere previste, è la fase di costruzione/cantiere quella nella quale potranno verificarsi le maggiori interferenze/impatti ambientali; è ragionevole considerare che tali interferenze si possano ricondurre alla natura tipica dei cantieri civili in ambito urbano escludendo la presenza di particolari criticità specifiche.

La movimentazione dei mezzi di cantiere, come pure le fasi di lavorazione e di traffico veicolare, determinano i tipici fenomeni di emissioni acustiche, possibili sollevamenti di polveri e l'interferenza sulla viabilità locale per i transiti dei mezzi pesanti.

Le più recenti modalità di conduzione e gestione dei cantieri, unitamente ad azioni di coordinamento da parte della direzione dei lavori e del responsabile della sicurezza, estesa anche al contesto locale più prossimo, rendono possibili significative mitigazioni degli impatti: è ragionevole prevedere, se non una eliminazione totale, una drastica riduzione dei possibili fattori di disturbo e/o interferenza.

Ciò premesso, e considerato il carattere temporalmente transitorio della fase in esame, gli impatti potenziali correlabili all'azione di realizzazione delle opere presentano connotati strettamente riferiti alla dimensione locale e alla buona pratica edilizia, escludendo la necessità di ulteriori approfondimenti alla scala urbanistica generale ed attuativa.

### ***Fase di esercizio.***

Ad interventi edilizi completati e attivate le nuove funzioni residenziali previste, gli unici effetti ambientali derivanti dall'intervento sono riconducibili agli aspetti di:

- trasformazione del paesaggio locale e dei caratteri insediativi preesistenti;
- traffico autoveicolare indotto.

Appaiono trascurabili gli effetti di inquinamento atmosferico e di consumo energetico grazie ai previsti requisiti di efficienza oltre che di conformazione planovolumetrica dei fabbricati rispetto al contesto fondiario ed al basso rapporto definito dalle superfici coperte e di conseguenza quelle drenanti e permeabili.

### ***Carattere cumulativo degli impatti***

Per quanto riguarda i contenuti proposti del Piano, non sono rilevabili effetti cumulativi negativi dei rilevati impatti potenziali.

In particolare si può segnalare che la dotazione di aree condominiale e tutto il verde presente nel lato posteriore del nuovo fabbricato e le infrastrutture previste all'interno dell'ambito, dimensionate ad esempio al maggior carico insediativo derivante dall'attuazione del Piano, non genera effetti cumulativi verso eventuali deficit locali già registrati:

Sempre nel merito dell'analisi degli effetti cumulativi dei contenuti del Piano è possibile registrare una ulteriore nota positiva in quanto la quantità delle superfici impermeabili non subisce una diminuzione in quanto la superficie coperta del fabbricato è identica a quella esistente.

### ***Natura transfrontaliera degli impatti***

Le modifiche introdotte alla strumentazione urbanistica vigente dall'attuazione del Piano non comportano effetti transfrontalieri

### ***Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)***

Le modifiche introdotte alla strumentazione urbanistica vigente dall'attuazione del P.d.R. non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente.

L'attuazione dei contenuti del Piano non prevede alcun superamento dei valori limite definiti dai parametri riferibili ai contenuti di progetto; sono infatti rispettati tutti gli indici: urbanistici, edilizi, igienico sanitari e raggiunti gli obiettivi qualitativi di legge; i livelli di qualità ambientale sono stati assunti come elementi caratterizzanti il percorso progettuale e per tali parametri, oltre a non registrarne il loro superamento, è possibile affermare la piena adesione.

### ***Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)***

Come già evidenziato, alla luce delle previsioni del P.d.R. come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.

***Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:***

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

L'ambito interessato dal Piano appartiene ad un contesto di valore paesaggistico compromesso dalla presenza dell'ambito civile abbandonato che, tuttavia, data la sua natura, può essere recuperata e valorizzata.

Alla luce di quanto già illustrato nel merito degli obiettivi e dei contenuti assunti per il Piano, l'intervento proposto può essere interpretato come un'operazione di "riqualificazione insediativa" coerente con il contesto urbanistico di inserimento rispetto alla quale, l'individuazione degli eventuali impatti ambientali residui, più che definire il profilo di fattibilità o meno delle opere e degli interventi, definisce la ricerca delle condizioni per il migliore inserimento ambientale complessivo (le eventuali mitigazioni).

L'analisi dello stato di fatto e le indicazioni degli strumenti di pianificazione non evidenziano alcun aspetto critico.

Le attività previste dalla variante sono compatibili con l'azzonamento acustico vigente.

### **3. Il giudizio finale sull'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del PdR proposto (sintesi non tecnica)**

Siamo giunti all'ultima, ma non meno importante fase: quella della **sintesi non tecnica**. Attraverso le analisi effettuate si è verificato preliminarmente il piano secondo diversi principi di sostenibilità. In particolar modo sono stati indagati aspetti relativi alla coerenza esterna, alla coerenza interna (rapporto con gli strumenti urbanistici comunale ed inserimento morfologico e paesaggistico) e agli effetti ambientali prodotti in considerazione dei caratteri ambientali del contesto di inserimento.

**In conclusione:**

Nel complesso il piano presenta una elevata strategicità ed una ottima influenza nell'incidere in modo ampio sulla configurazione dell'assetto territoriale, sia per il carattere diffuso che per la plurifunzionalità dell'intervento. Inoltre, dal punto di vista dell'ubicazione, possono essere colti e valorizzati determinate relazioni istituibili con alcuni elementi territoriali o programmatici quali completamente rimasta a verde nella parte posteriore del fabbricato e i collegamenti ciclopedonali, per la vicinanza con gli spazi non insediati.

Nel complesso, alla luce di quanto analizzato:

***L'analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, sono riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere), sia agli impatti propri della trasformazione del paesaggio interessato dalla riqualificazione insediativa.***

***Alla luce delle previsioni del P.d.R. come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi (riconducibili sostanzialmente alla "nuova" percezione visuale, in quanto sotto il profilo del***

*carico di immissioni/emissioni l'intervento risulta senz'altro migliorativo) sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.*

*Le conclusioni dell'analisi inoltre, non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'attuazione del Piano proposto tali da indurre attenzioni particolari circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore, o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.*