

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI MORETTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE n° 22

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

Come modificato dalla L.R. 25 marzo 2013, n. 3 e dalla L.R. n. 17 del 12 agosto 2013)

Adottato con Delib. G.M. n. 25.. del 22-02-2017.

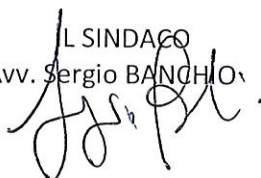
DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGETTABILITA' ALLA V.A.S.

Moretta, febbraio 2017

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Geom. Carlo Cortassa



IL SINDACO
Avv. Sergio BANCHIONI



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 CONSEGUENTI 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. 22 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"

Il Comune adotta con deliberazione della Giunta (DGC) il documento tecnico per la fase di verifica VAS comprensivo dei contenuti essenziali della variante parziale					
Il Comune avvia la procedura di verifica VAS trasmettendo la documentazione adottata ai soggetti competenti in materia ambientale (Provincia o Città metropolitana compresa) che inviano il proprio parere entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento					
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)					
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE			
Il consiglio comunale adotta la variante parziale tenendo conto delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)		Il Comune mette a punto gli elaborati della variante, predisponendo il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica			
Il Comune		Il Comune			
pubblica la variante parziale per 15+15 gg per osservazioni nel pubblico interesse	trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere	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)	<table border="1"> <tr> <td>trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini VAS</td> <td>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)</td> </tr> </table>	trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini VAS	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal D.lgs. 152/2006)
trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini VAS	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal D.lgs. 152/2006)				
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 *					
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni			
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predisponendo gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio			
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC) *			
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione			

2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.

2.1 Motivazioni che stanno alla base delle scelte della Variante.

L'obiettivo della presente Variante è quello di:

- a) riordinare le due aree **lc1** e **ln3** (oggi di un'unica proprietà) accorpandole in una nuova unica "area di riordino **lr4**";
- b) modificare la normativa dell'**Art. 43** e la cartografia in corrispondenza dell'area individuata dal PRGC con la sigla "(I) - Area per strutture di servizio dell'Istituto Lattiero-Caseario e delle tecnologie Agroalimentari", riducendo la fascia di rispetto di 50 m. del "percorso di fruizione", a suo tempo individuata dall'ex P.T.O., riducendola ai 20 m. di rispetto stradale, in corrispondenza dello "Istituto Lattiero-Caseario e delle tecnologie Agroalimentari" onde potergli permettere un ampliamento necessario all'adeguamento didattico.
Introdurre, sempre nell'Area (I), la possibilità di realizzare strutture di tipologia innovativa accessorie all'esistente fabbricato principale;
- c) permettere, all'interno delle fasce di rispetto dell'**Art 43**, la possibilità di realizzare strade di accesso pavimentate ai fabbricati e agli appezzamenti.
- d) eliminare un errore materiale di battitura nell'**Art 43**;
- e) adeguare il PRGC all'avvenuta modifica del **PRGC Cimiteriale** (Delib. C.C. N. 41 del 24/10/2016) con il riposizionamento dell'area destinata ad inumazioni di "non cattolici" e la relativa modifica della fascia di rispetto di 200 m.;
- f) correggere un errore della cartografia non corrispondente alla realtà sul confine fra le zone **ln10** e **ln11** e contemporaneamente modificare il perimetro dell'area edificabile **ln10** e del parcheggio pubblico, mantenendo inalterate le superfici edificabili dell'area **ln10** e del parcheggio pubblico stesso;
- g) modificare l'**art. 22** per normare il rifacimento delle recinzioni su Via Cuneo nel tratto fra Via San Martino e Via Palmero prevedendo un arretramento dal cordolo stradale di m. 1,50;

2.2 Descrizione sintetica degli interventi previsti nella Variante.

La presente Variante n.22 al vigente P.R.G.C. prevede di:

- a) riordinare le due aree **lc1** e **ln3** accorpandole in un'unica "area di riordino **lr4**" trattandosi di aree tutte della stessa proprietà (Inalpi spa);
- b) modificare, in corrispondenza dell'area individuata dal PRGC con la sigla (I) - Area per strutture di servizio dello "Istituto Lattiero-Caseario e delle tecnologie Agroalimentari":
 1. la normativa dell'Art. 43 e la cartografia, riducendo la fascia di rispetto di 50 m. del "percorso di fruizione", individuata dall'ex P.T.O., riducendola ai 20 m., onde permettere all'Istituto un ampliamento necessario alle mutate esigenze didattiche;

2. introdurre, sempre nell'Area (I) la possibilità di realizzare strutture di tipologia innovativa accessorie all'esistente fabbricato principale;
- c) chiarire, sempre al riguardo delle fasce di rispetto di 50 m. dei "percorsi storici e dei "percorsi di fruizione", previste dall'Art.43 la possibilità di realizzare strade di accesso ai fabbricati e agli appezzamenti;
 - d) eliminare un errore materiale di battitura nell'Art 43 punto 6.6 lettera g) trattandosi di una mera riproduzione del punto 6.3 lettera f) precedente;
 - e) adeguare il PRGC all'avvenuta modifica del PRGC Cimiteriale (Delib. C.C. N. 47 del 24/10/2016) con relativa modifica della fascia di rispetto di 200 m.;
 - f) correggere un errore della cartografia non corrispondente alla realtà sul confine fra le zone **In10** e **In11** e contemporaneamente modificare il perimetro dell'area edificabile In10 e del parcheggio pubblico, mantenendo inalterate le superfici edificabili dell'area In10 e del parcheggio pubblico stesso;
 - g) modificare l'art. 22 per normare il rifacimento delle recinzioni su Via Cuneo nel tratto fra Via San Martino e Via Palmero e consentire la realizzazione di una pista ciclabile o marciapiede più ampio;

2.2.1 Modifiche apportate alla cartografia di Piano: confronto cartografico.

A) Accorpamento delle due Aree Ic1 e In3 in una nuova unica "area di riordino - Ir4".

Fig. 1 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 3 – azionamento "VIGENTE"

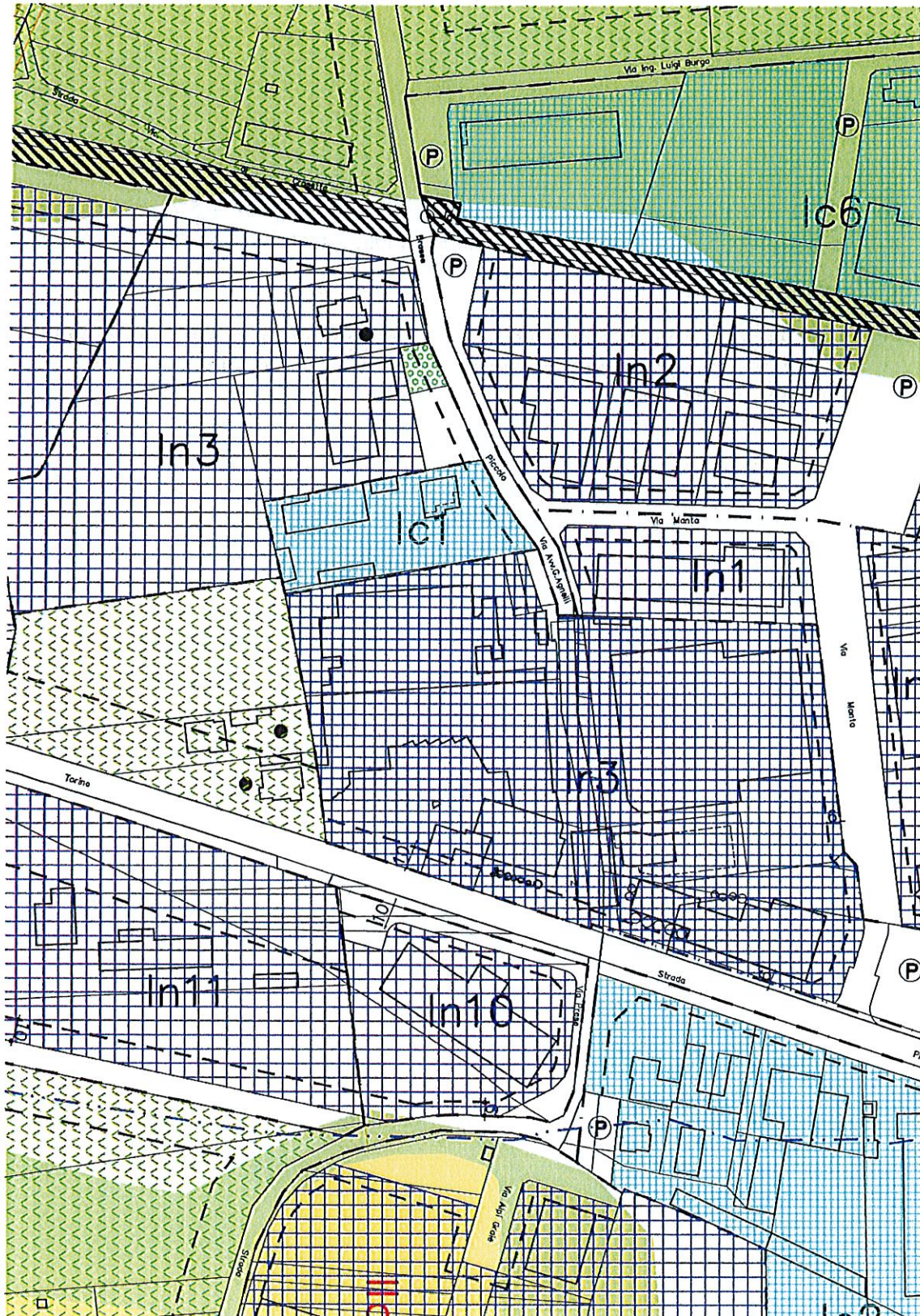
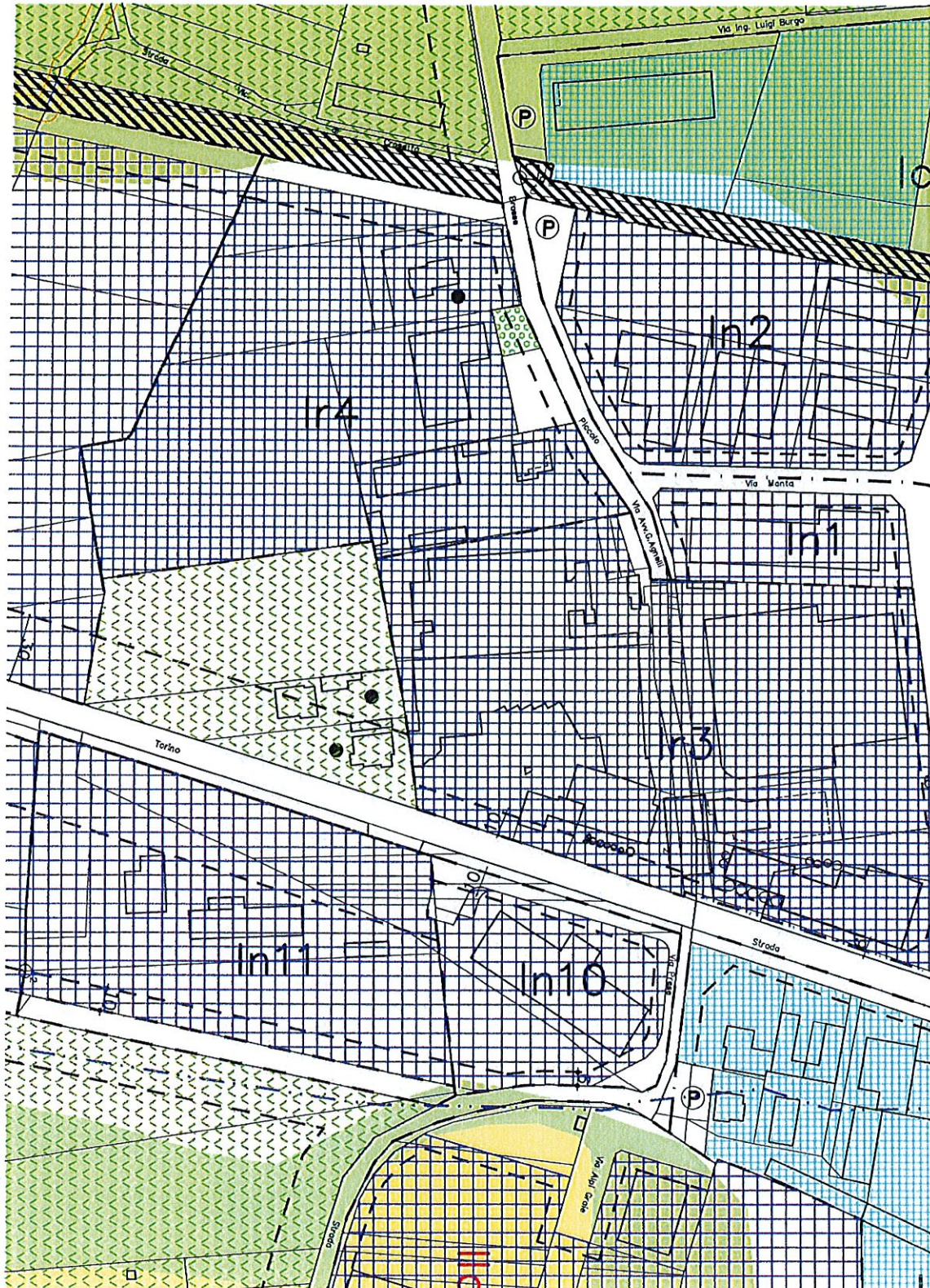


Fig. 2 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 3 – azzonamento
"IN VARIANTE"



- B) modifica della cartografia in corrispondenza dell'area individuata dal PRGC con la sigla (I) - Area per strutture di servizio dello "Istituto Lattiero-Caseario e delle tecnologie Agroalimentari", riducendo la fascia di rispetto di 50 m. del "percorso di fruizione", individuata a suo tempo dall'ex P.T.O., riducendola ai 20 m. previsti per le strade. Questa modifica è necessaria per poter permettere all'Istituto di effettuare un ampliamento necessario per l'adeguamento alle necessità didattiche.

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

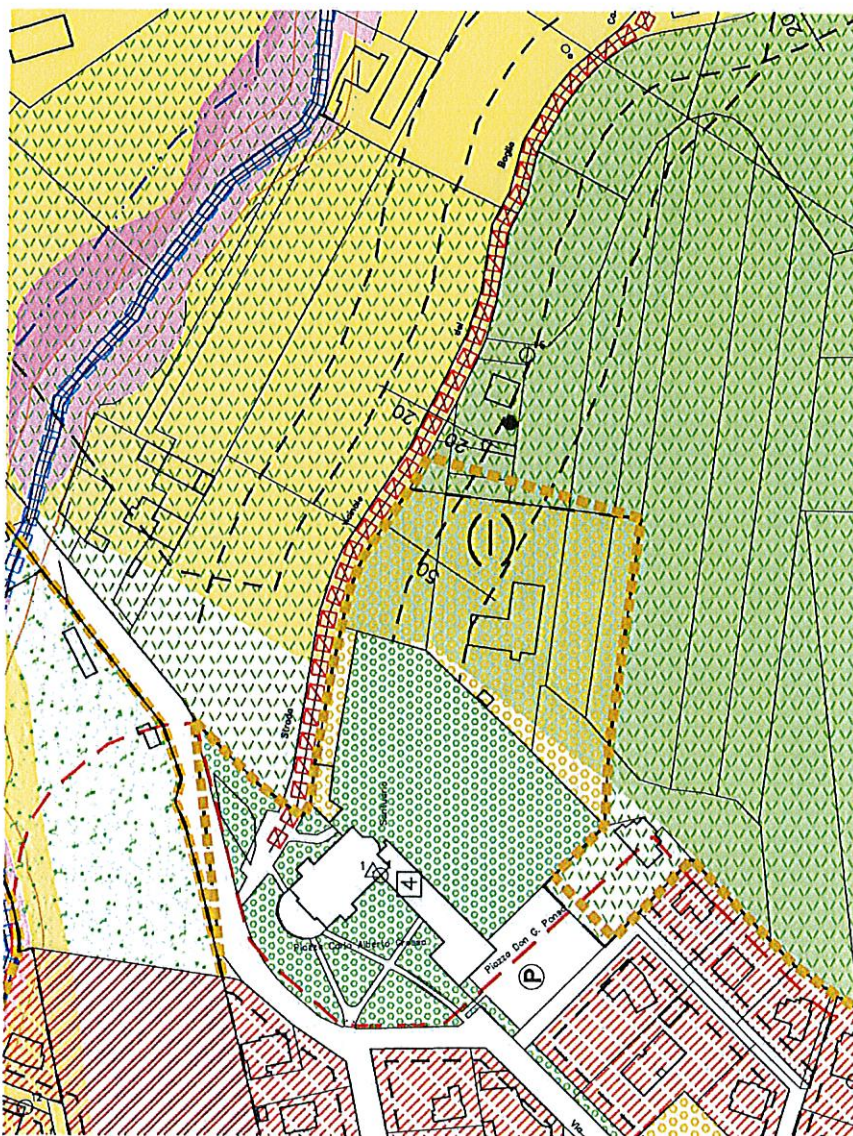
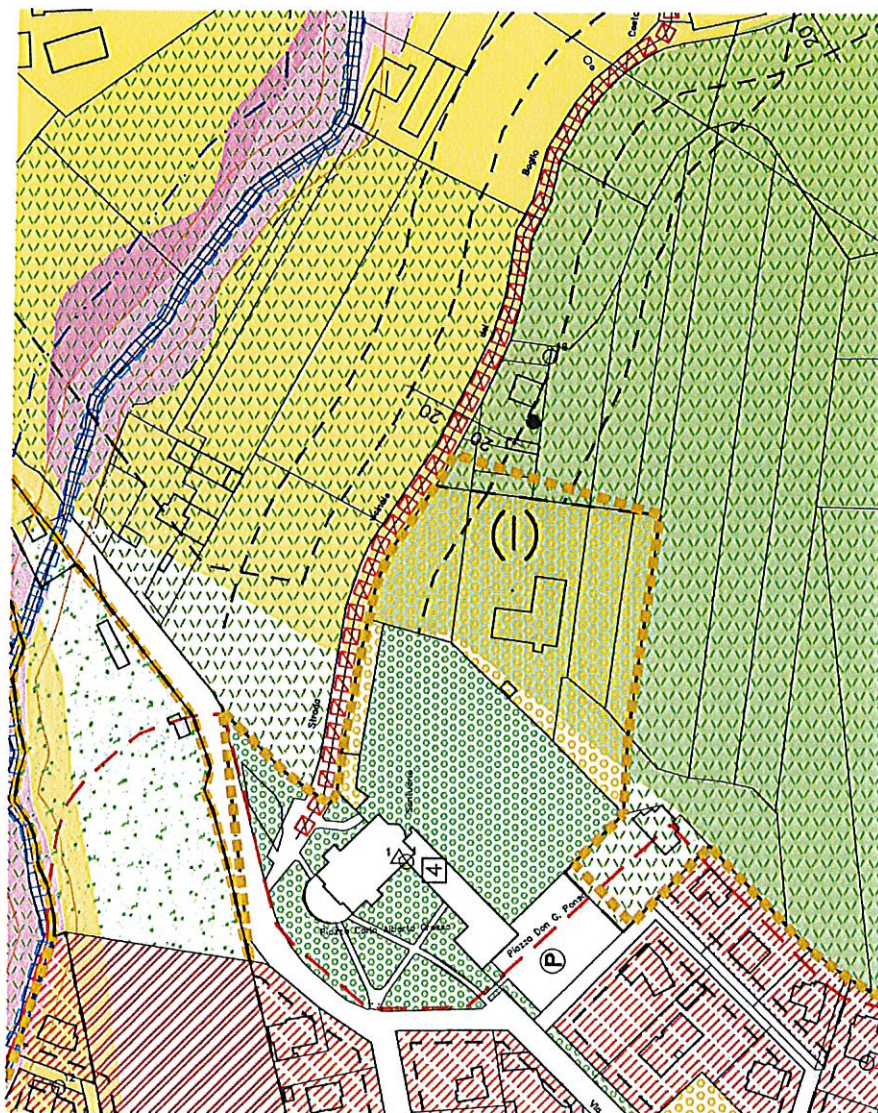


Fig. 4 – Estratto del P.R.G.C. - Elaborato D3 - Tav. 3 – azzonamento
"IN VARIANTE"



C) Adeguamento della tavola di PRGC all'avvenuta modifica del PRC Cimiteriale

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

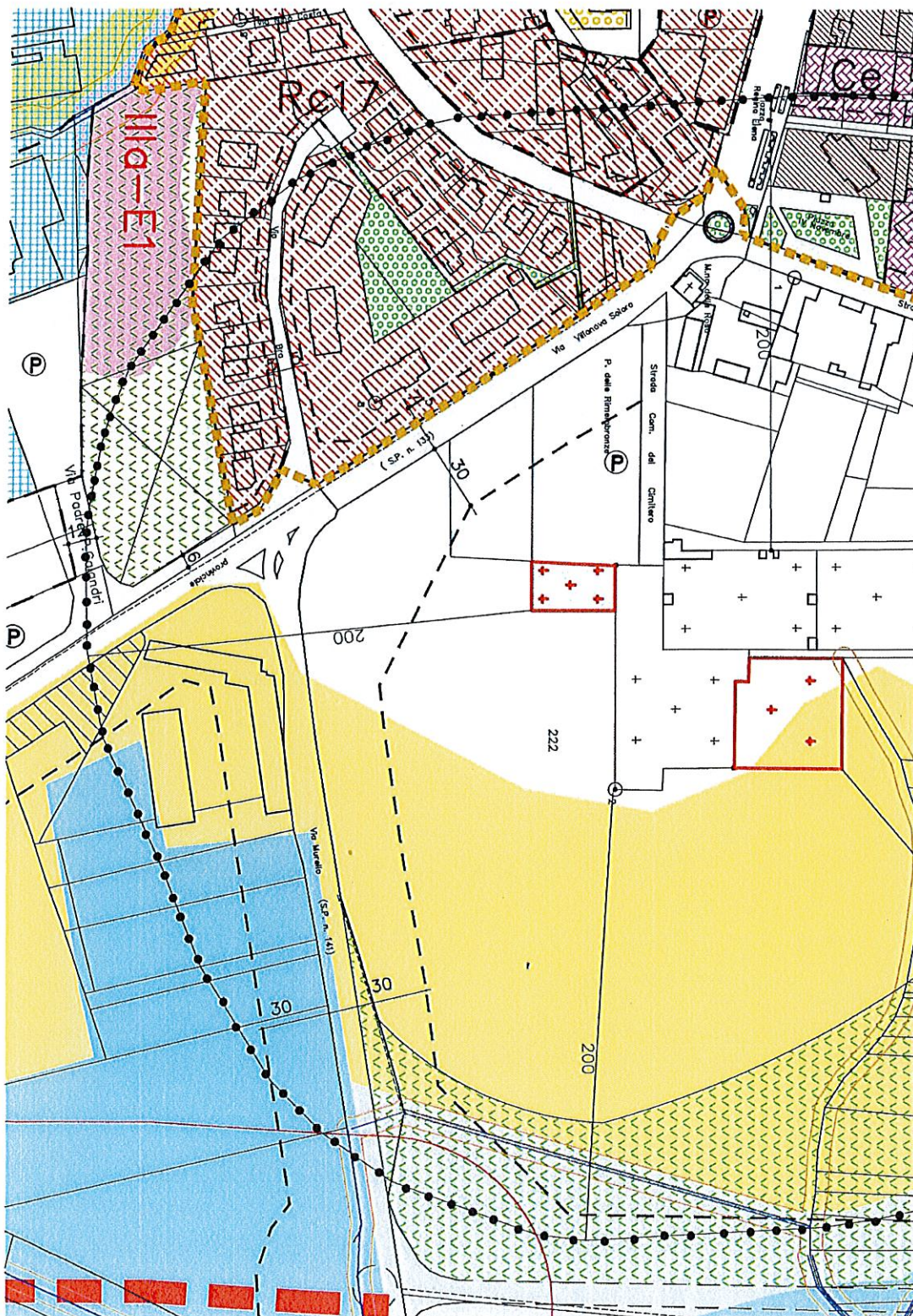
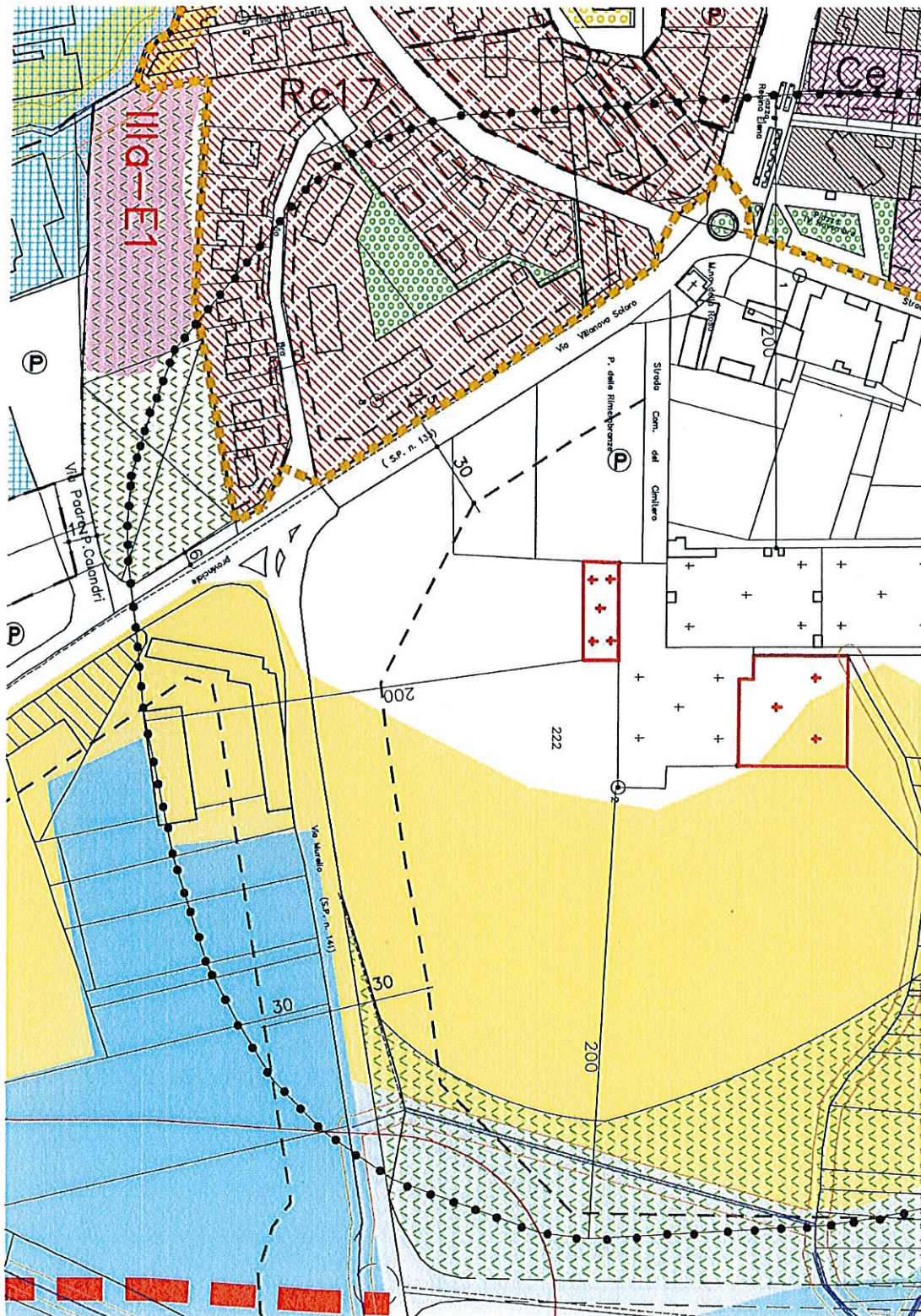


Fig. 6 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 3 – azzonamento
"IN VARIANTE"



D) Correzione di un errore di trasposizione in cartografia non coerente alla realtà: In10 – In11 e modifica della perimetrazione dell'area edificabile In10 e parcheggio pubblico

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

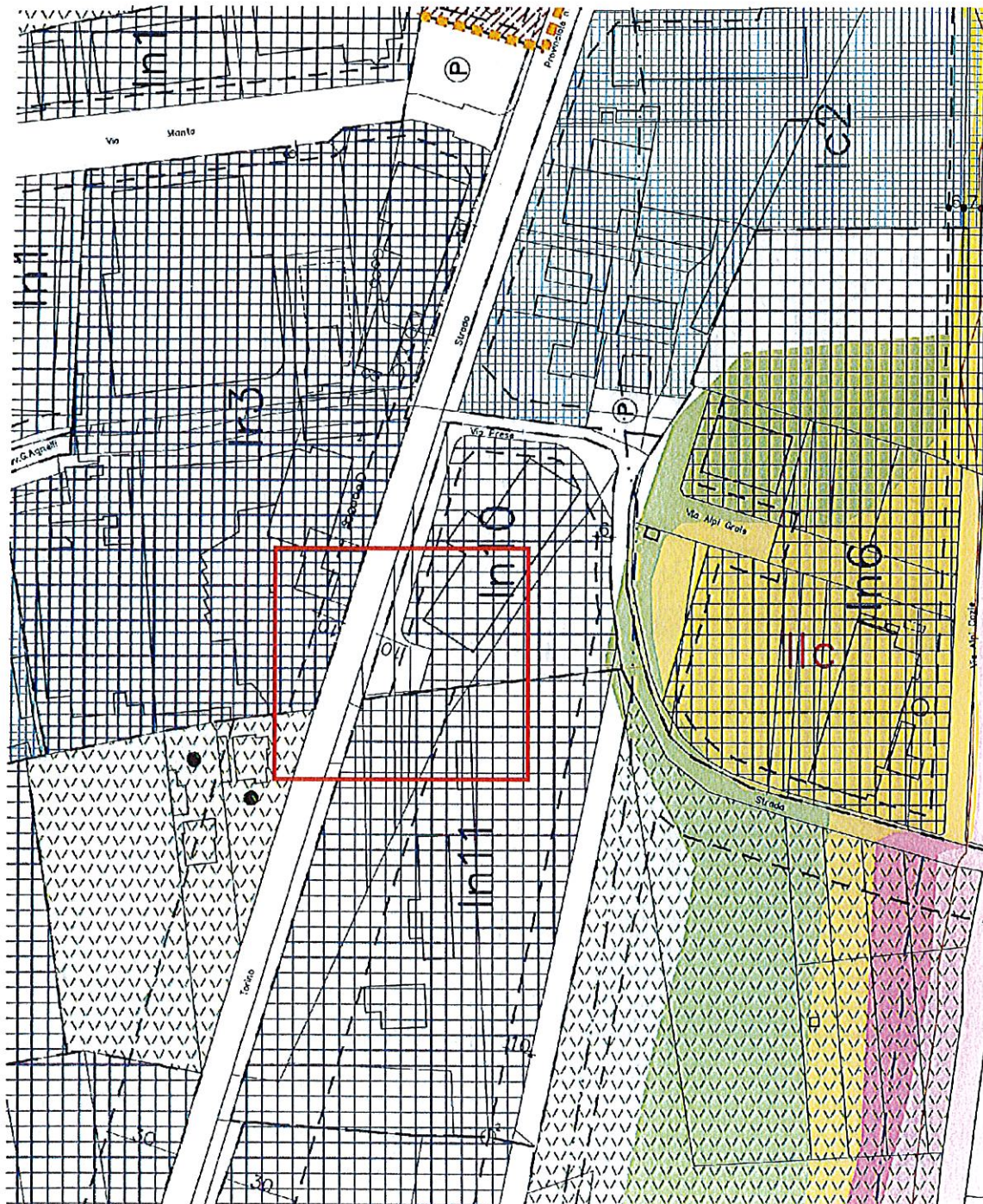
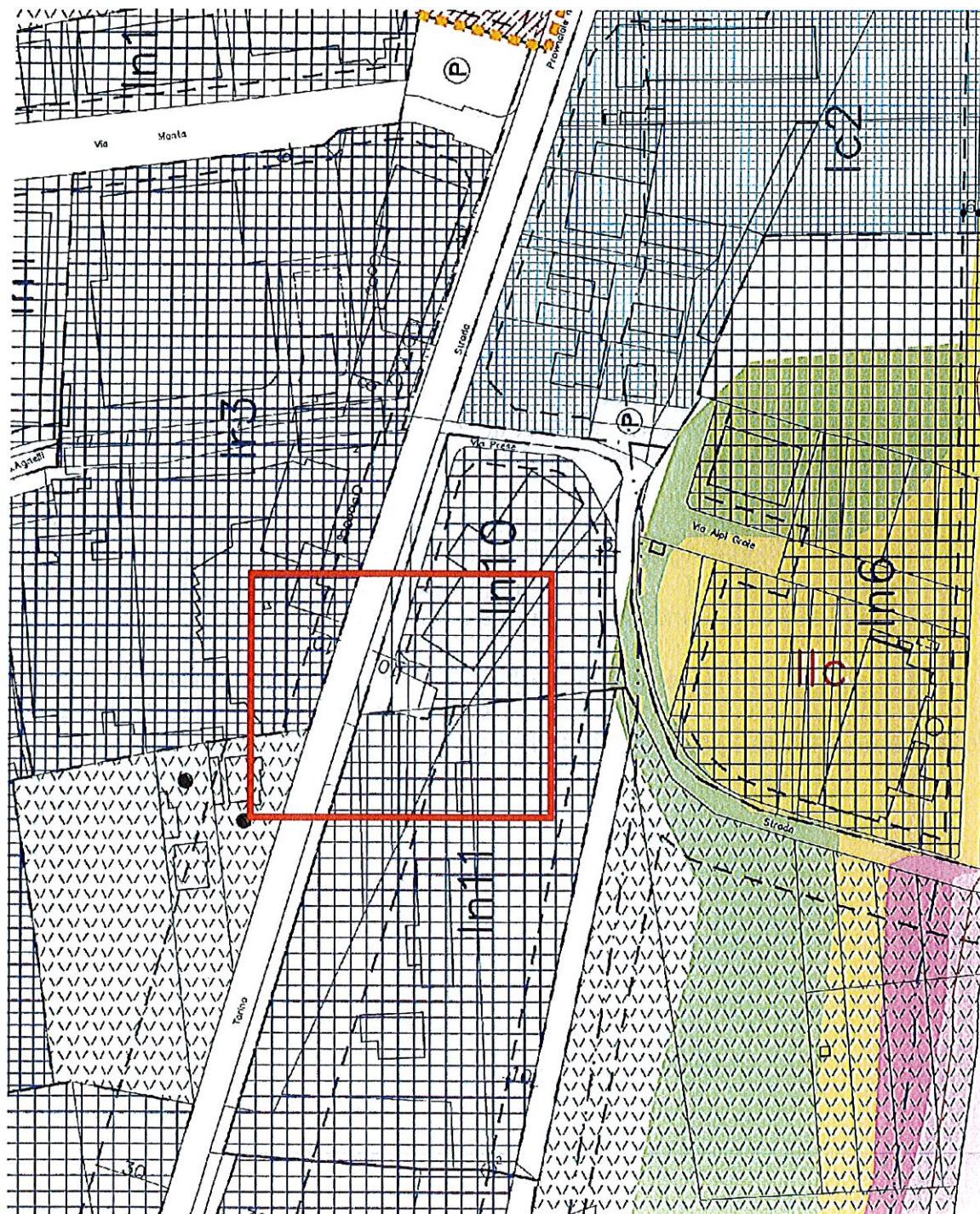


Fig. 8 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 3 – azzonamento
"IN VARIANTE"



2.2.2 Modifiche normative.

La variante prevede:

l'inserimento all'art. 22 del punto 10) per normare l'arretramento della ricostruzione delle recinzioni verso la strada provinciale (Via Cuneo) nel tratto fra Via S. Martini e Via Palmero al fine di realizzare un marciapiedi o pista ciclabile largo m. 1,50;

l'inserimento all'art. 24 del punto 7bis) per raggruppare in un'unica Area di "riordino Ir4" le attuali due Aree Ic1 e In3 oggi costituenti un'unica proprietà. Questo riordino non cambia nulla circa la possibilità edificatoria avendo le Zone Ic1, In3 e Ir4 identici indici;

l'eliminazione all'art.43 del punto 6.6 – g) in quanto mera ripetizione del punto 6.3-f).

l'inserimento all'art. 43 del punto 2bis) per chiarire la possibilità di realizzare strade di accesso alle proprietà nelle fasce di rispetto dei "percorsi storici" e dei "percorsi di fruizione" a suo tempo individuati in ossequio al P.T.O.;

la modifica dell'art. 43 punto 6) per ridurre, in corrispondenza dello "Istituto Lattiero-Caseario e delle tecnologie Agroalimentari", la fascia di rispetto di 50 m. del "percorso di fruizione" individuato dall'ex P.T.O., ai 20 m. previsti per le strade, al fine di permettere all'Istituto di ampliarsi adeguandosi alle mutate necessità didattiche

l'inserimento all'art. 43 del punto 6.3–g) per introdurre la possibilità per l'"Istituto Lattiero-Caseario e delle tecnologie Agroalimentari", di realizzare strutture tecnologiche anche moderne e tecnologicamente avanzate;

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** sbarrato 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, proponga interventi e tutele volte alla riduzione e alla mitigazione degli effetti negativi propri dei cantieri sul contesto urbano (edificato e viabilità) circostante. In particolare dovranno essere espresse le misure che si intendono porre in essere per ridurre le emissioni in atmosfera, il rumore, la produzione di rifiuti, l'occupazione temporanea del suolo, aggravio della mobilità e del transito, etc... con l'utilizzo di mezzi idonei, di barriere e schermi assorbenti, di eventuali viabilità dedicate, etc..

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

8 Per la zona oggi 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 disposizioni, 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 posseda 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.

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 ¹ |
| - aree a parcheggio e servizi pubblici | = 10% Sm |

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

- 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 offrire 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 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,

9 Nelle 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 In3, 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 In3, 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.

Articolo 43 - Aree comprese nelle perimetrazioni dell'ex «p.t.o.» («tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po).

1 Il P.R.G. individua la perimetrazione dell'ex P.T.O..

2 Ai fini dell'individuazione delle fasce di rispetto dei «percorsi storici» e dei «percorsi di fruizione» (art. 3.7.4.2 e 3.7.4.3 NTA dell'ex P.T.O.), la cartografia di piano individua la perimetrazione dei «centri edificati - NE» entro i quali si interrompe la fascia stessa.

2bis Nelle fasce di rispetto dei "percorsi storici" e dei "percorsi di fruizione" potranno essere realizzate strade di accesso pavimentate ai fabbricati e agli appezzamenti.

3 L'ex P.T.O. individua come "beni d'interesse documentario e di architettura minore" da salvaguardare, la Cascina San Marco, Cascina Ceresole, il Santuario e la "chiusa" in pietra posta presso la Frazione Brasse che nelle presenti N.T.A. sono stati assoggettati al dettato dell'art. 20

bis. ("Norme per gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico").

4 All'interno della perimetrazione dell'ex P.T.O. la ristrutturazione o la nuova edificazione degli edifici residenziali e delle strutture tecniche per le quali non si intenda proporre soluzioni tecniche di avanguardia (v. art. 27 comma 9 delle N.T.A.) dovrà essere impostata al massimo rispetto della "tipologia locale" richiamandosi cioè ad espressioni vernacolari che ripropongano volumi lineari, paramenti murari in mattoni a vista o intonacati a calce e dipinti a tinte tenui, serramenti verniciati in legno con gelosie, coperture in coppi o tegole curve rosse, ringhiere e recinzioni in ferro a disegno semplice dipinte a smalto, muretti simili alla muratura dell'edificio e pavimentazioni dell'aia non impermeabilizzanti. Per le "strutture tecniche tecnologicamente avanzate" si rimanda all'art. 27 comma 9 delle presenti N.T.A.

5 Le nuove costruzioni dovranno avere altezza massima non superiore a quella delle preesistenze limitrofe o, in assenza, a 7 m. dalla linea di gronda.

6 Nell'area attigua al parco del Santuario della Beata Vergine del Pilone, espressamente individuata come «zona per attrezzature d'interesse collettivo», ~~e più precisamente nella porzione della stessa non ricadente nella fascia di 50 metri prevista a rispetto del «percorso di fruizione» individuato dall'ex P.T.O.~~, è possibile realizzare strutture di servizio e completamento dell'Istituto Lattiero Caseario e delle Tecnologie Agro-alimentari.

L'edificazione di queste strutture è subordinata al rispetto delle seguenti «norme costruttive particolari»:

6.1 volumi e loro aggregazione

L'edificio, o gli edifici, dovrà avere caratteristiche singole e aggregazionali tali da inserirsi in modo non traumatico nell'ambiente circostante, «riproponendo» schemi e volumi propri della cultura storica del luogo.

L'edificio, o gli edifici, potrà essere a uno o due piani, con un'altezza massima di metri 7.50, e avere impianto lineare o da esso derivato, secondo la tipologia locale.

Eventuali successive aggregazioni e/o ampliamenti dovranno avvenire: in linea, per aggregazione laterale od ortogonale, riproponendo in questo caso spazi interni (cortile) che dovranno essere pavimentati con materiali tradizionali non completamente impermeabilizzanti.

6.2 lo spazio destinato a «servizi» nel verde e il raccordo visivo con il Santuario

In tutta l'area destinata a servizi si dovrà prevedere un'accurata sistemazione del verde, evitando nel modo più assoluto l'uso di essenze non autoctone.

Potranno essere utilizzati arbusti e rampicanti per formare cespugli, aiuole, bordure e delimitazioni: anche in questo caso dovranno essere utilizzate esclusivamente essenze tipiche del luogo.

Questi «spazi verdi» dovranno realizzare il raccordo visivo fra la nuova struttura e il complesso storico del Santuario (edifici e parco), oltre che fra la nuova struttura e la campagna circostante. La «vista» del Santuario dovrà essere salvaguardata e conservata nella sua autonomia, specie in rapporto al «percorso di fruizione» già individuato dall'ex P.T.O.

Anche i percorsi interni all'area destinata a «servizi» dovranno evitare superfici impermeabili utilizzando materiali quali: la terra battuta, la ghiaia, i ciottoli, la pietra in lastre, i cubetti, ecc. scelti in funzione della destinazione prevista.

6.3 materiali previsti

I materiali da utilizzare per l'edificazione dell'ampliamento dell'Istituto Lattiero Caseario e delle Tecnologie Agro-alimentari dovranno rispettare e riproporre quelli storicamente ricorrenti in loco:

a) murature:

- muratura intonacata a calce e dipinta a tinte tenui preferibilmente naturali (calci o silicati);

- eventuali piccole campiture murarie potranno essere lasciate in mattoni a vista, ma solo per evidenziare quegli elementi che per tradizione non erano intonacati (pilastri del rustico, comignoli, ecc.), in questo caso i mattoni dovranno essere pieni del tipo comune, legati con giunto a calce forte, stilato. In questo genere possono essere previsti eventuali grigliati realizzati con mattoni disposti a disegno sfalsato.

E' concesso l'utilizzo del mattone a vista purché esso sia lavorato in modo da non costituire un semplice rivestimento, ma da denunciare le funzioni strutturali proprie dei singoli elementi costruttivi;

b) coperture:

- dovranno essere realizzate con schema tradizionale a falde (a capanna), con orditura in legno a vista nella parte sporgente dal muro;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole curve di cotto di colore rosso;
- i comignoli dovranno essere di disegno semplice riferito alla tradizione locale;

c) gronde e faldali

- le gronde, i faldali e i discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame, di ferro zincato o di lamiera preverniciata di opportuno spessore, con assoluto divieto di usare p.v.c. o materiali simili;

d) serramenti

potranno avere forme e dimensioni diverse relazionate con le diverse parti e funzioni dell'edificio:

- la parte destinata a uffici, aule e servizi dovrà avere serramenti:
- in legno a una o più campiture, verniciati a smalto,
- eventuali chiusure, esclusivamente a gelosia, dovranno essere realizzate in legno smaltato.

Nella porzione di edificio destinata a laboratorio potranno essere utilizzati «serramenti tecnici» anche in alluminio verniciato, ferro, ecc. colorati e non lasciati naturali.

E' comunque esclusa l'anodizzazione argento e oro.

e) inferriate e ringhiere

- dovranno essere realizzate in ferro a disegno lineare semplice;

f) recinzione

- l'intera area destinata a servizi non dovrà essere recintata con muri, ma esclusivamente con eventuali recinzioni basse realizzate con rete metallica.

Muretti potranno eventualmente delimitare esclusivamente l'ambito dell'edificio.

g) eventuali strutture di tipologia innovativa, con altezza massima di mt. 4,50) accessorie al fabbricato principale e destinate ad impianti/laboratori tecnologici legati ai corsi (lavorazione carni e lavorazione latte) potranno essere realizzate nel rispetto di quanto prescritto dal punto 6.1 terzo comma, previo idoneo inserimento ambientale ed eventuale inserimento di schermature verdi realizzate con essenze autoctone.

6.4 elementi tecnologici speciali

Se necessario potranno essere realizzati elementi tecnologici speciali indispensabili ai servizi e alle strutture da realizzare, purché siano adeguatamente separati dal complesso monumentale, e debitamente progettati per evitare impatti visivi;

6.5 la strada di accesso

potrà essere realizzata lungo il muro di delimitazione del parco del Santuario secondo il tradizionale schema rilevabile in presenza di parchi pubblici e/o privati;

6.6 raccordo ambientale

il progetto dovrà essere corredato da uno studio che illustri l'inserimento ambientale fra il nuovo edificio e il complesso monumentale del Santuario.

~~g) recinzione~~

~~l'intera area destinata a servizi non dovrà essere recintata con muri, ma esclusivamente con eventuali recinzioni basse realizzate con rete metallica.~~

~~Muretti potranno eventualmente delimitare esclusivamente l'ambito dell'edificio.~~

6.4 elementi tecnologici speciali

~~Se necessario potranno essere realizzati elementi tecnologici speciali indispensabili ai servizi e alle strutture da realizzare, purché siano adeguatamente separati dal complesso monumentale, e debitamente progettati per evitare impatti visivi;~~

6.5 la strada di accesso

~~potrà essere realizzata lungo il muro di delimitazione del parco del Santuario secondo il tradizionale schema rilevabile in presenza di parchi pubblici e/o privati;~~

6.6 raccordo ambientale

~~il progetto dovrà essere corredato da uno studio che illustri l'inserimento ambientale fra il nuovo edificio e il complesso monumentale del Santuario.~~

3 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.

La variante, come già dettagliatamente descritto, consisterà nel:

- a) Riordinare le due aree Ic1 e In3 accorpandole in un'unica "area di riordino Ir4" senza nulla mutare circa la possibilità edificatoria che resta immutata;
- b) modificare la normativa dell'Art. 43 e la cartografia in corrispondenza dell'area individuata dal PRGC con la sigla (I) - Area per strutture di servizio dello "Istituto Lattiero-Caseario e delle tecnologie Agroalimentari", per ridurre la fascia di rispetto del "percorso di fruizione", a suo tempo individuata dall'ex P.T.O., onde potergli permettere un ampliamento necessario all'adeguamento didattico.
Chiarire la possibilità di realizzare strade di accesso ai fabbricati e agli appezzamenti nella fascia di rispetto di 50 m. dei "percorsi di fruizione" e dei "percorsi storici".
Introdurre per la zona (I) la possibilità di realizzare strutture di tipologia innovativa accessorie all'esistente fabbricato principale.
Eliminare una ripetizione (errore materiale di battitura).
- c) adeguare il PRGC all'avvenuta modifica del PR Cimiteriale.
- d) correggere un errore della cartografia non corrispondente alla realtà, sul confine fra le zone In10 e In11 e contemporaneamente modificare il perimetro dell'area edificabile In10 e del parcheggio pubblico, mantenendo inalterate le superfici edificabili dell'area In10 e del parcheggio pubblico stesso;
- e) modificare l'art. 22 per normare il rifacimento delle recinzioni su Via Cuneo nel tratto fra Via San Martino e Via Palmero arretrandole rispetto al filo strada di m. 1,50.

3.1 Localizzazione delle aree interessate alla variante.

Le aree interessate alla variante sono:

- le zone Ic1 e In3 (in variante Ir4) che ricadono nella perimetrazione della classificazione di pericolosità geomorfologica del territorio in "Classe IIa";
- la correzione dell'errore materiale di riporto del confine fra le zone In10 e In11 che ricadono nella perimetrazione della classificazione di pericolosità geomorfologica del territorio, in "Classe IIa";
- l'adeguamento alla modifica del PR Cimiteriale che ricade nella perimetrazione della classificazione di pericolosità geomorfologica del territorio nelle "Classi IIc e IIIa2".

3.2 Vincoli presenti sulle aree oggetto di variante.

La presente variante modifica la "fascia di rispetto cimiteriale" adeguandola a quanto già riportato nella "variante al Piano Regolatore Cimiteriale" (delib. C.C. N°47 del 24/10/2016) e comunque conservandola conforme alla distanza di 200 m. richiesta.

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

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

3.4 P.T.P. Piano Territoriale Provinciale.

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

3.5 Pericolosità geomorfologica.

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

3.6 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.

3.7 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.

5 SINTESI E CONCLUSIONE.

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

- a) riordinare accorpandole due aree "produttive" senza modifica degli indici edificatori;
- b) ridurre una fascia di rispetto di 50m. da un "percorso di fruizione", a suo tempo individuata dall'ex P.T.O., per permettere allo "Istituto Lattiero-Caseario e delle tecnologie Agroalimentari" un ampliamento necessario all'attività didattica;
- c) chiarire la norma che regola la realizzazione di strade di accesso ai fondi nelle fasce dei percorsi storici e dei "percorsi di fruizione" dell'ex PTO;
- d) eliminare una ripetizione (errore materiale di battitura);
- e) adeguare il PRGC all'avvenuta modifica del PRGC Cimiteriale (Delib. C.C. N. 41 del 24/10/2016);
- f) correggere un errore della cartografia non corrispondente alla realtà sul confine fra le zone **In10** e **In11** e contemporaneamente modificare il perimetro dell'area edificabile In10 e del parcheggio pubblico, mantenendo inalterate le superfici edificabili dell'area In10 e del parcheggio pubblico stesso
- g) normare il rifacimento delle recinzioni su Via Cuneo nel tratto fra Via San Martino e Via Palmero.

IN CONCLUSIONE

- si è modificata la TAVOLA - Elaborato D3 – Tav. 3 - azzonamento – scala 1/2000)
- si sono modificati gli Articoli 22, 24 e 43 delle N.T.A.

VERIFICA DEI REQUISITI relativamente al disposto dell'Art.17 punti 5-d e 5-e)

Dalla tabella relativa alle "SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.", a seguito dell'accorpamento delle Zone Ic1 e In3 nella nuova "area di riordino Ir4, si rileva che la modifica è assolutamente ininfluente in quanto:

- non varia in nessun modo il rapporto di copertura fondiaria ammissibile (Rc) che resta invariato e pari al 50% della Sf,
- non cambia il totale degli abitanti insediabili che restano sempre 5051 come già previsto nel vigente PRGC.

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: Febbraio 2017.

Dott. arch. Giorgio Rossi.

