

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI MORETTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE n° 32
(ex quinto comma art. 17 L.R. n.56/77 e succ.ve mod. ed int.ni)

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

Adottato con Delib. G.M. n. del

IL SINDACO
Geom. Giovanni GATTI

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.sa Mariagrazia MANFREDI

IL PROGETTISTA
Arch. Giorgio ROSSI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Riccardo CARIGNANO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO V.A.S
Geom. Enrico FRITTOLI

Moretta, marzo 2025.

1 INTRODUZIONE	
1.1 Finalità del documento	4
1.2 V.A.S. - riferimenti normativi relativi alla procedura di esclusione	5
1.3 Modello procedurale assunto	5
2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE	
2.1 Motivazioni che stanno alla base delle scelte della Variante	7
2.2 Descrizione sintetica degli interventi previsti nella Variante	10
2.2.1 Modifiche apportate alla cartografia di Piano – confronto cartografico	12
2.2.2 Modifiche normative	27
3 CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE	
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
3.1 P.T.R. Piano Territoriale Regionale	51
3.2 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale	51
3.2.1 componenti naturalistico ambientali	53
3.2.2 componenti storico culturali – (viabilità storica e patrimonio ferroviario - Art.22) ...	53
3.2.3 componenti percettivo-identitarie	54
3.2.4 componenti morfologico-insediative	54
3.2.5 aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	55
3.3 P.T.A. Piano di Tutela delle Acque	55
3.4 P.R.Q.A. Piano Regionale di Qualità dell'Aria	56
3.5 Rete Natura 2000 (Z.P.S., S.I.C., e Z.S.C.)	56
3.6 P.T.P. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	57
3.7 P.Z.A. Piano di Zonizzazione Acustica	60
3.8 P.R.G. Piano Regolatore Generale	61
3.8.1 caratteristiche del PRG vigente	61
4 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE	
4.1 Localizzazione delle aree interessate alla Variante	62
5 ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI COINVOLTE	
5.1 Atmosfera e qualità dell'aria	65
5.1.1 Dati termometrici	65
5.1.2 dati pluviometrici	65
5.1.3 qualità dell'aria	65
5.2 acque superficiali e sotterranee	65
5.3 suolo e sottosuolo	65
5.4 flora, fauna, ecosistemi	65
5.5 paesaggio ed intervisibilità	65
5.6 rumore	65
5.7 aspetti socio-economici	67
6 IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI DETERMINATI DALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	
	67

7 EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	68
---	-----------

8 CONCLUSIONE

8.1 Vincoli presenti sulle aree oggetto di Variante	68
8.2 P.T.R. Piano Territoriale Regionale	68
8.3 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale	68
8.4 P.T.A. Piano di Tutela delle Acque	69
8.5 P.R.Q.A. Piano Regionale Qualità Aria	69
8.6 Rete Natura	69
8.7 P.T.P. Piano Territoriale Provinciale	69
8.8 P.Z.A. Piano Zonizzazione Acustica	69
8.9 Pericolosità geomorfologica	69
8.10 accessibilità ed urbanizzazioni	69
8.11 eventuale presenza di industrie a rischio	69
8.12 DGR 4 aprile 2023 n°2-6683 (Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2022)	69

9 SINTESI E CONCLUSIONE	70
--------------------------------------	-----------

10 VERIFICA DEI REQUISITI DI “VARIANTE PARZIALE” secondo il disposto dell’art. 17 Punti 5a), 5b), 5f) e alla luce della L.R. 29 maggio 2020 n.13	71
---	-----------

Allegati:

- tabella di “sintesi delle utilizzazioni” previste dal PRGC;
- tabelle riassuntive;
- tabella "aree per servizi sociali a servizio delle residenze"
- “A” – Relazione tecnica di valutazione previsionale di compatibilità acustica –
Dott. Antonio Brone;
- “B” – Relazione Geologico – Tecnica – Dott. Marco Novo.

1 INTRODUZIONE

1.1 Finalità del documento.

La presente relazione costituisce il Documento Tecnico Preliminare di Screening per la verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante Parziale n. 32 al PRGC del comune di Moretta.

Il PRGC (variante generale) di Moretta fu approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-4648 del 1/10/2012, nella quale si prendeva atto che:

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

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

(omissis)

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

L’attuale verifica, prevista D. Lgs 152/2006 e s.m.i. ha la finalità di assicurare che l’attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un’equa distribuzione dei vantaggi connessi all’attività economica.

Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione.

L’allegato II alla D.G.R. 9 Giugno 2008 - n.12-8931 - Norme in materia ambientale – “Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi” 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 predisporre 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”.

L’attuale verifica fa altresì riferimento alla modifica emanata con il D.lgs 128 del 29/06/2010 nonché alla LR n°13 del 19 luglio 2023 in vigore dal 4 agosto 2023.

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 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;
- 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, prendendo anche atto della DD 701/A1605B/2022 del 30/11/2022.

Come risposta a quanto sopra, la presente relazione 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 del Parlamento Europeo concernente la " valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, art. 1 Obiettivi (principio ripreso dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 art. 4 c.4 lettera a il cui obiettivo generale 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, prendendo atto della DD 701/A1605B/2022 del 30/11/2022: "Determinazione Dirigenziale A1600A – Ambiente, Energia e Territorio e A1605B – Valutazioni ambientali e procedure integrate" che ha come oggetto " Valutazione Ambientale Strategica. Revisione del documento tecnico di indirizzo: "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con d.g.r. 12 gennaio 2015, n. 21-892 e aggiornato con d.d. n. 31 del 19 gennaio 2017;
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, predisporre il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica
Il Comune		Il Consiglio comunale adotta la variante comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)
Il Comune	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 Dlgs.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 Dlgs. 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 predisporre gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)*
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione

2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.

2.1 Motivazioni che stanno alla base delle scelte della Variante.

Alla base della presente variante sono alcune richieste pervenute al Comune:

- a) richiesta avanzata dalla società “DI.A.BI sas” in data 11/10/2024 prot.7402 con la quale si chiede di scambiare fra loro la porzione della zona “Rc9” attualmente occupata dall’ex Consorzio Agrario e la zona “Ce” attualmente occupata dall’immobile che ospita il supermercato *Prestofresco*;
- b) richiesta avanzata dal “sig. Zerbino Davide” in qualità di amministratore della Immobiliare Saluzzo srl in data 18/10/2024 prot.7581, per poter soddisfare le esigenze di recupero funzionale del fabbricato “ex Turello” sito in zona “Ce” – via Pollano 37, di poter trasferire nella zona ora individuata come “As” (area di salvaguardia ambientale) e precisamente sui mappali 396, 398, 400 e 402 del foglio 5, la capacità edificatoria di questa zona “Ce” eliminandone una identica porzione presente sul mappale 165 dello stesso foglio 5;
- c) richiesta avanzata da “EFFEGI SRL” in data 30/10/2024 prot.7876 che, per poter realizzare un ampliamento legato all’attività produttiva in atto, non essendoci aree edificabili limitrofe libere, chiede che sia variato il rapporto di copertura dell’area “In1” in cui la ditta è insediata innalzandolo dal 50% ora vigente al 60% della superficie fondiaria con particolare riferimento ai mappali 377 e porzione del 165 del foglio 19;
- d) richiesta avanzata da “INALPI S.P.A.”, futuro acquirente e “DAMO-MO S.R.L.”, parte venditrice degli immobili, in data 31/10/2024 prot.7914,
 - o di trasformare l’attuale Zona “In1”, in cui ricade il mappale in fase di acquisto (part. n.341 del Foglio 19 del Comune di Moretta), in Zona “Ir” al fine di poter eseguire l’ampliamento degli attuali immobili in funzione alle esigenze aziendali e assimilarla alla loro proprietà in aderenza che ricade nella Zona “Ir5”;
 - o contestualmente chiede di modificare il rapporto di copertura innalzandolo dal 50% attuale al 60% della superficie fondiaria;
- e) richiesta dell’Amministrazione di inserire la possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici per le zone di PRGC individuate come “In”, “Ir” e “Ic”, con percentuali da determinarsi dalla Giunta Comunale in rapporto ad ogni specifico caso e alle necessità conseguenti agli interventi proposti dalle aziende richiedenti;
- f) richiesta avanzata dall’Amministrazione di stralciare una porzione dell’area “Ic3” costituita dal mappale 605 del foglio 19 da destinare a “parcheggio pubblico”;
- g) richiesta avanzata dall’UTC di modificare l’art.29 delle N.T.A. inserendo la possibilità di realizzare recinzioni delle proprietà e integrare la descrizione relativa alla sistemazione delle aree di pertinenza;
- h) richiesta avanzata dall’UTC di rettificare parzialmente il tracciato della pista ciclabile Saluzzo-Moretta per adeguarla al progetto esecutivo già approvato dal Comune di Moretta con Delib. G.C. n°40 del 13/03/2024 e dal Comune di Saluzzo con Delib. G.C. n°45 del 20/03/2024;
- i) richiesta avanzata dall’UTC di aggiornamento catastale consistente nella presa d’atto delle variazioni subite dal parcheggio di Via San Giovanni e della strada di Via Don Bosco;

- j) richiesta avanzata dall'UTC di prendere atto, nell'art. 24bis dell'avvenuto recente aggiornamento del Piano Commerciale;
- k) richiesta avanzata dall'UTC di uguagliare la date di riferimento degli edifici esistenti, al fine di eventuali ampliamenti, indicata nell'art. 19 delle NTA a quella indicata nell'art. 20;
- l) eventuali parziali correzioni alle NTA

Con l'occasione della presente variante l'Ufficio Tecnico Comunale aggiorna la cartografia riportando gli interventi edilizi recenti.

L'obiettivo della presente Variante è quello di aderire:

- a) alla richiesta avanzata dalla società "DI.A.BI sas" in data 11/10/2024 prot.7402:
 - trasformando e aggregando parte della vecchia Ce dell'ex "prestofresco" di Piazza Regina Elena angolo Via A. Moro, alla zona "Rr4", attribuendogli la stessa superficie del Consorzio Agrario (mq. 2.250) che a sua volta diventerà una zona "Ce", e con un parcheggio attiguo ma "fuori di questa zona" di 868 mq. su via Aldo Moro:
 - o *modificando la - Tav.4 Azzonamento di PRGC – 1/2000*
 - o *modificando il quadro delle "Sintesi delle utilizzazioni previste dal P.R.G.C."*
 - o *modificando la "Tabella aree per servizi sociali a servizio delle residenze"*
 - o *modificando la "tabella riassuntiva"*
 - o *modificando gli articoli 21 e 25 delle NTA*
 - sottraendo e trasformando la superficie del Consorzio Agrario oggi inclusa (con normativa specifica) nella zona "Rc9" in zona "Ce":
 - o *modificando la - Tav.4 Azzonamento di PRGC – 1/2000*
 - o *modificando il quadro della "Sintesi delle utilizzazioni previste dal P.R.G.C."*
 - o *modificando la "Tabella aree per servizi sociali a servizio delle residenze"*
 - o *modificando la "tabella riassuntiva"*
 - o *modificando gli articoli 22 e 25 delle NTA*
- b) aderire alla richiesta avanzata dal sig. Zerbino Davide in data 18/10/2024 prot.7581.
 - traslando verso il concentrico parte della Zona "Ce" (ex Turello):
 - o *modificando la - Tav.4 Azzonamento di PRGC – 1/2000*
- c) aderire alla richiesta avanzata da EFFEGI SRL, in data 30/10/2024 prot.7876.
 - concedendo l'incremento dal 50% al 60% del "rapporto di copertura" previsto nelle N.T.A. e trasformando la residua "In1" di 7.414 mq.¹ ormai satura in una "Ic" (Ic9) dove già alcune zone usufruiscono di questo incremento.
 - o *modificando in quadro con la "Sintesi delle utilizzazioni previste dal P.R.G.C."*
 - o *modificando l'art. 24 delle NTA*
- d) aderire alle richieste avanzate da INALPI spa e DAMO-MO srl, in data 31/10/2024 prot.7914.
 - trasformando parte della zona "In1" in "Ir" (Ir5-a)
 - o *modificando in quadro con la "Sintesi delle utilizzazioni previste dal P.R.G.C."*
 - o *modificando la "tabella riassuntiva"*
 - o *modificando l'art. 24 delle NTA*
 - concedendo l'incremento dal 50% al 60% del rapporto di copertura Rc previsto nelle N.T.A.
 - o *modificando l'art. 24 delle NTA*

¹ Superficie dopo la trasformazione richiesta da "INALPI spa" in "Ir5-a".

- e) aderire alla richiesta dell'Amministrazione di inserire la possibilità di monetizzazione delle aree a standards urbanistici per le zone di PRGC individuate come "In", "Ir" e "Ic";
 - o *modificando gli articoli 24 e 35 delle NTA*

- f) aderire alla richiesta dell'Amministrazione di stralciare una porzione dell'area "Ic3" trasformandola in parcheggio pubblico;
 - o *modificando la - Tav.4 Azzonamento di PRGC – 1/2000*
 - o *modificando la "Tabella aree per servizi sociali a servizio delle residenze"*
 - o *modificando l'art. 24 delle NTA*

- g) aderire alla richiesta avanzata dall'UTC di modificare l'art.29 delle N.T.A.;
 - o *modificando l'art. 29 delle N.T.A.*

- h) aderire alla richiesta avanzata dall'UTC di rettificare parzialmente il tracciato della pista ciclabile Saluzzo-Moretta come previsto nel progetto esecutivo approvato;
 - o *modificando la - Tav.4 Azzonamento di PRGC – 1/2000*

- i) aderire alla richiesta avanzata dall'UTC di aggiornamento cartografico;
 - o *modificando la - Tav.4 Azzonamento di PRGC – 1/2000*

- j) aderire alla richiesta avanzata dall'UTC di prendere atto, nell'art. 24bis dell'avvenuto aggiornamento del Piano Commerciale;
 - o *modificando l'art. 24bis.*

- k) aderire alla richiesta avanzata dall'UTC di uguagliare la date di riferimento degli edifici esistenti, per eventuali ampliamenti, indicata nell'art. 19 delle NTA a quella indicata nell'art. 20
 - o *modificando l'art. 19.*

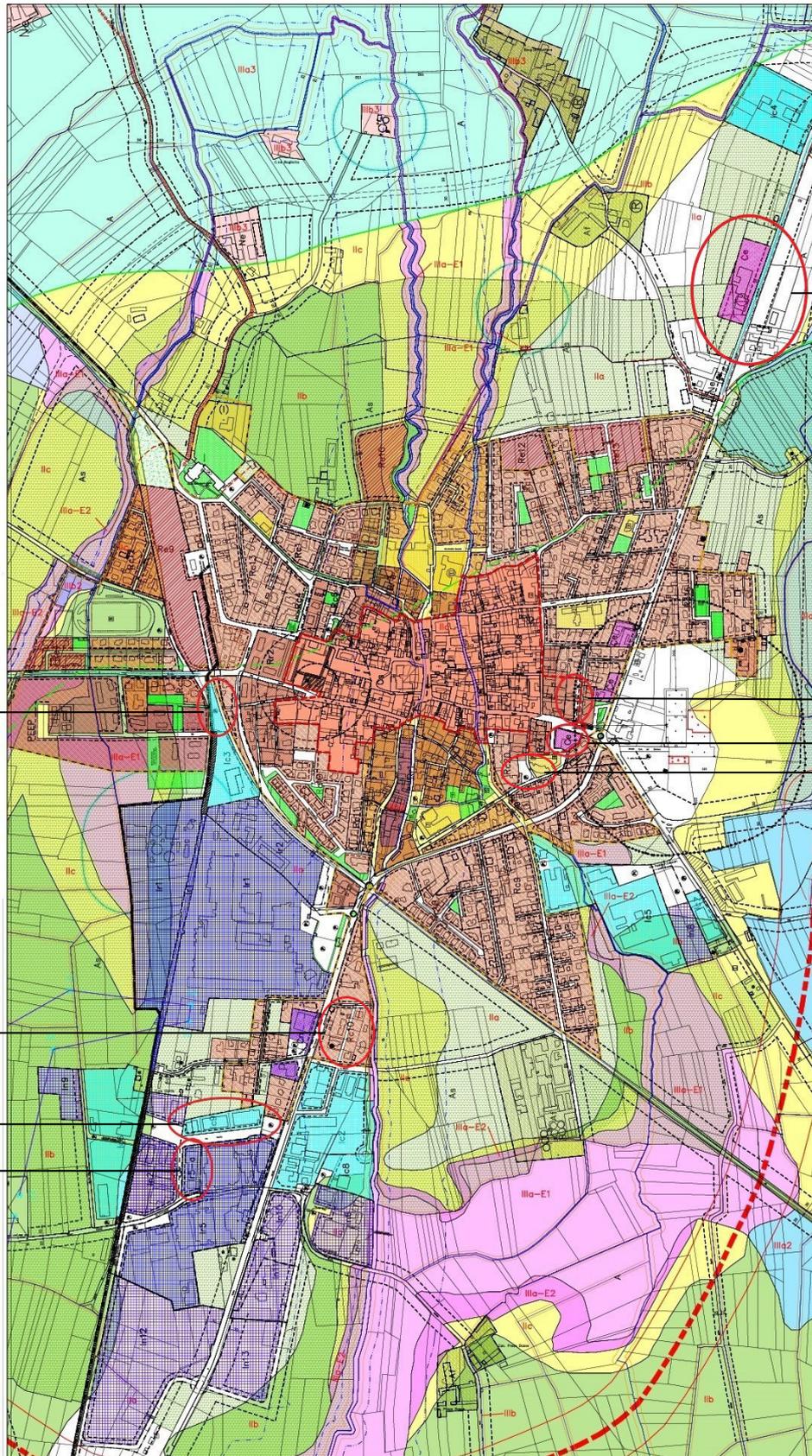
- l) eventuali parziali correzioni alle NTA
 - o *modificando l'art. 35 "Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali"*

2.2 Descrizione sintetica degli interventi previsti nella Variante.

- 1) Su richiesta avanzata dalla società "DI.A.BI sas" in data 11/10/2024 prot.7402, si trasforma la porzione (2.250 mq.) attualmente occupata, con normativa specifica, dall'ex Consorzio Agrario all'interno della zona "Rc9", in una zona "Ce" quale storicamente già era e contestualmente si trasforma una porzione di identica superficie (2.250 mq.) della "Ce" attualmente occupata dal supermercato Prestofresco fra Piazza Regina Elena e Via Aldo Moro, in una zona "Rr" ("Rr4") con parcheggio attiguo di 868 mq.;
- 2) su richiesta avanzata dal "sig. Zerbino Davide", amministratore della Immobiliare Saluzzo srl in data 18/10/2024 prot.7581, si trasla, nella Zona ora individuata come "As" (area di salvaguardia ambientale) verso il concentrico sui mappali 396, 398, 400 e 402 del foglio 5, parte della capacità edificatoria della zona "Ce" (ex Turello di via Pollano 37) eliminandone conseguentemente una identica porzione dal mappale 165 dello stesso foglio 5;
- 3) su richiesta avanzata da "EFFEGI SRL" in data 30/10/2024 prot.7876, si varia il rapporto di copertura della zona "In1", in cui la ditta è insediata, innalzandolo dal 50% al 60% della superficie fondiaria e contestualmente, prendendo atto che la "zona In1" risulta essere pressoché satura, la si trasforma in una zona "Ic" (Ic9) di completamento;
- 4) su richiesta avanzata da "INALPI S.P.A." e "DAMO-MO S.R.L.", in data 31/10/2024 prot.7914,
 - o si trasforma l'attuale Zona "In1", in cui ricade il mappale part. n.341 del Foglio 19 del Comune di Moretta oggetto della richiesta, in zona "Ir5-a" assimilandola alla loro proprietà adiacente che ricade nella zona "Ir5";
 - o contestualmente si modifica il rapporto di copertura innalzandolo dal 50% al 60% della superficie fondiaria;
- 5) su richiesta avanzata dall'Amministrazione si adegua la possibilità di monetizzare gli standards urbanistici per le zone "In", "Ir" e "Ic", con percentuali da determinarsi dalla Giunta Comunale in rapporto ad ogni specifico caso e alle necessità conseguenti agli interventi proposti dalle aziende richiedenti, secondo il dettato dell'art. 21 commi 4bis e 4ter della LR56/77 e smi;
- 6) su richiesta dell'Amministrazione si stralcia una porzione di 2.415 mq. dall'area "Ic3" per destinarla a "parcheggio pubblico";
- 7) su richiesta avanzata dall'UTC si modifica l'art.29 delle N.T.A. inserendo la possibilità di realizzare recinzioni delle proprietà e integrando la descrizione relativa alla sistemazione delle aree di pertinenza;
- 8) su richiesta avanzata dall'UTC si corregge parzialmente il tracciato della pista ciclabile Saluzzo-Moretta adeguandolo al progetto esecutivo già approvato dal Comune di Moretta con Delib. G.C. n°40 del 13/03/2024 e dal Comune di Saluzzo con Delib. G.C. n°45 del 20/03/2024;
- 9) su richiesta avanzata dall'UTC di aggiornamento catastale, si prende atto delle variazioni subite dal parcheggio di Via San Giovanni e della strada di Via Don Bosco adeguando la cartografia allo stato di fatto;
- 10) su richiesta avanzata dall'UTC si integra l'art. 24bis con l'avvenuto aggiornamento del Piano Commerciale;

- 11) su richiesta avanzata dall'UTC si uguaglia la data di riferimento degli edifici esistenti per eventuali ampliamenti, indicata nell'art. 19 delle NTA a quella indicata nell'art. 20;
- 12) su richiesta avanzata dall'UTC si effettuano parziali correzioni alle NTA.

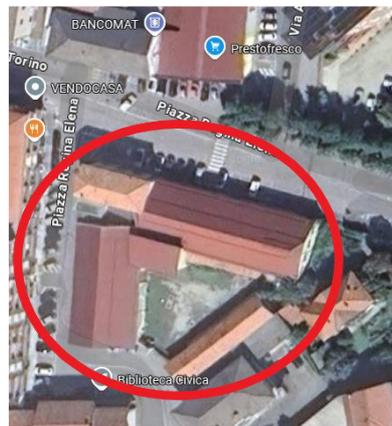
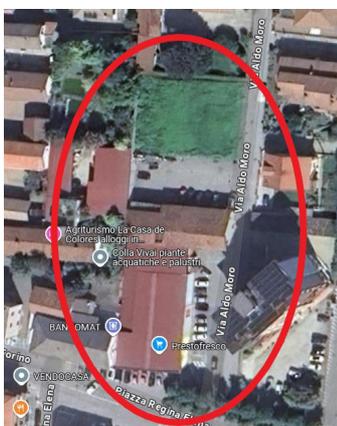
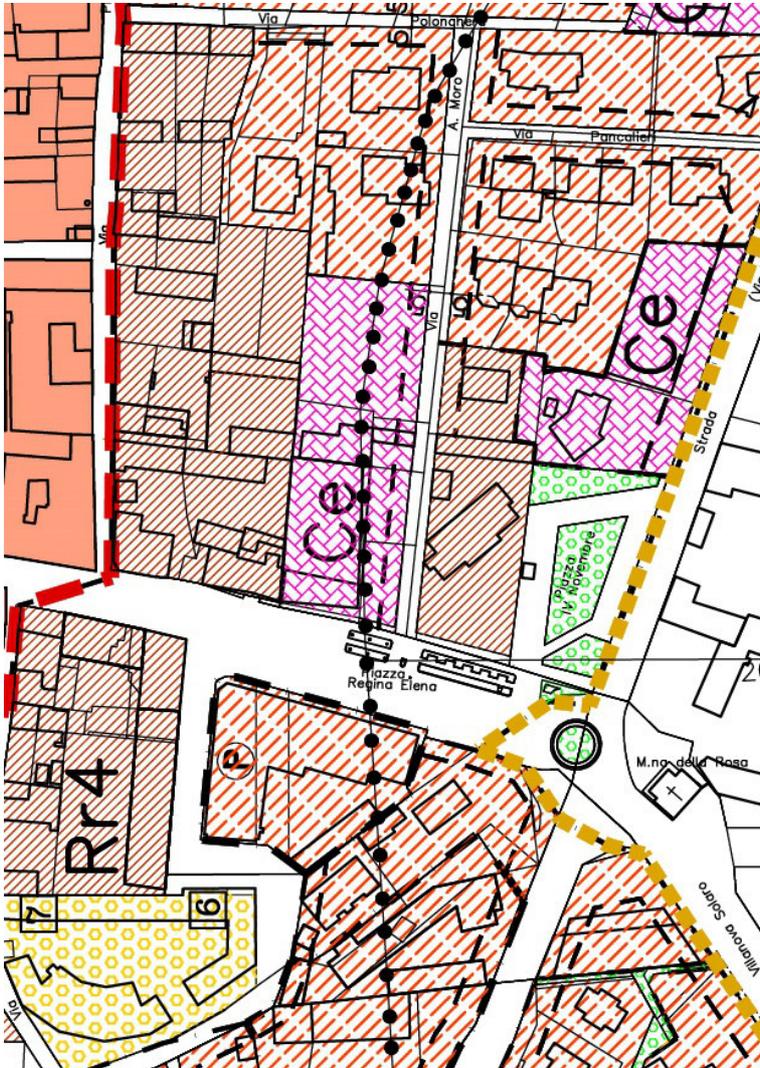
2.2.1 Modifiche apportate alla cartografia di Piano - confronto cartografico.



INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI (ellissi rosse)

Richiesta D.I.A. BI sas.

Si trasforma l'attuale zona "Ce" presente su piazza Regina Elena angolo via Aldo Moro, ampliando la zona "Rr4" di 2.250 mq., superficie pari a quella dell'ex "Consorzio Agrario" presente nella zona "Rc9" (con normativa specifica), che diventa una zona "Ce". Contemporaneamente si individua un parcheggio di 868 mq. attiguo alla zona "Rr4" lungo via Aldo Moro.



attuale CE "prestofresco" attuale ex Consorzio Agrario in zona Rc9

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

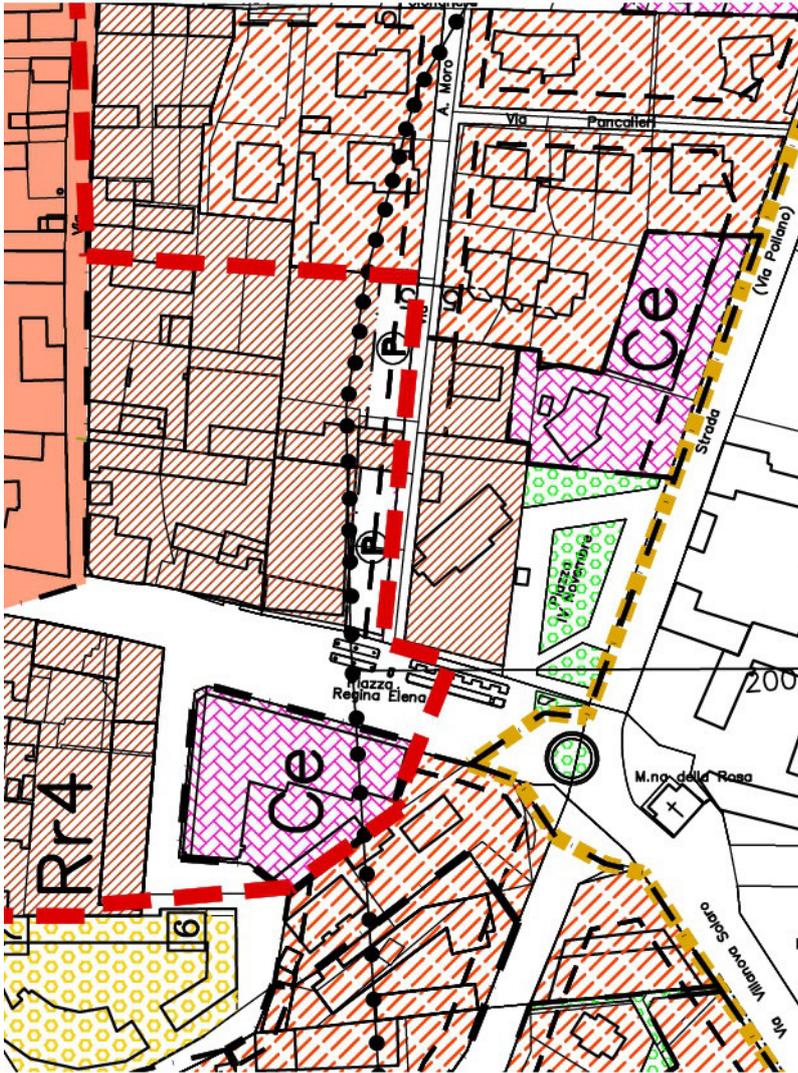


Fig. 2 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "IN VARIANTE"

Zona Ce (Ex Turello) – richiesta di Zerbino Davide
Si trasla, a pari superficie, la zona verso il concentrico.



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

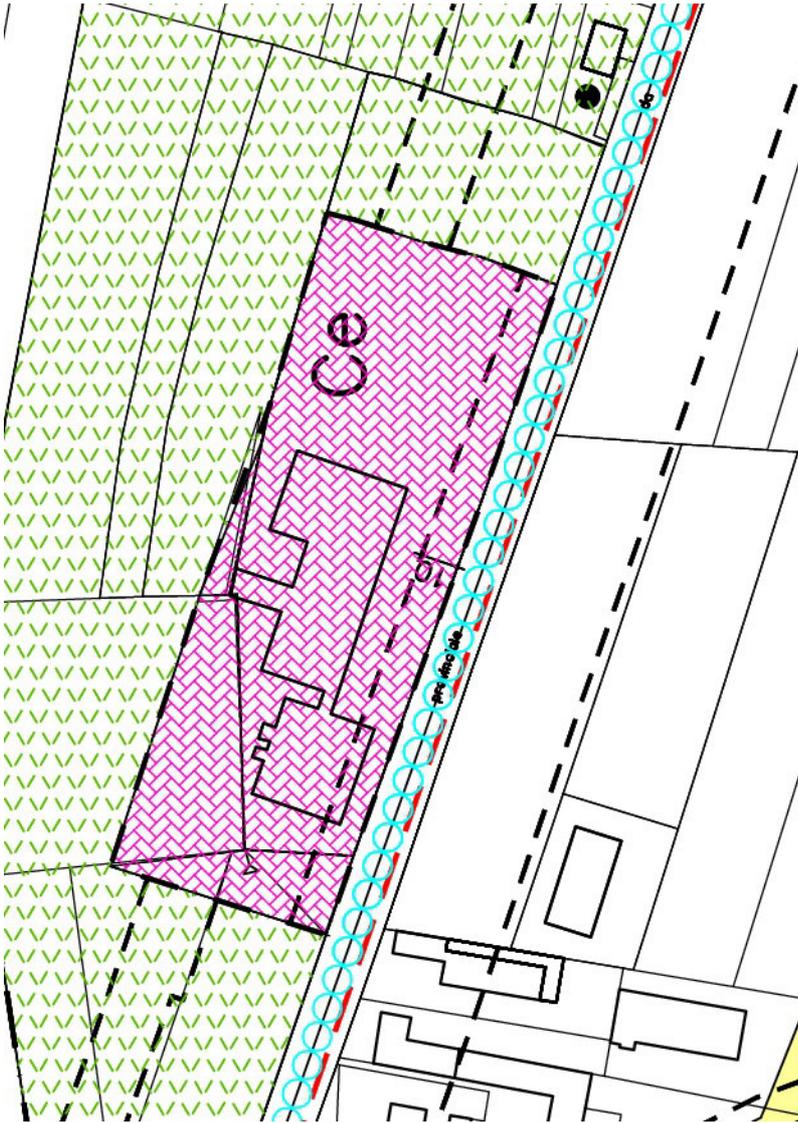


Fig. 4 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "IN VARIANTE"

Zona "In1" - richiesta INALPI - DAMO-MO S.R.L. - parzialmente trasformata in Zona "Ir5-a".
Contemporaneamente, prendendo atto che è ormai saturata, si trasforma la restante porzione della In1 in Ic9



Fig. 5 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "VIGENTE"



Fig. 6 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - “IN VARIANTE”

Zona Ic3 – richiesta di parziale trasformazione in parcheggio.



Fig. 7 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "VIGENTE".

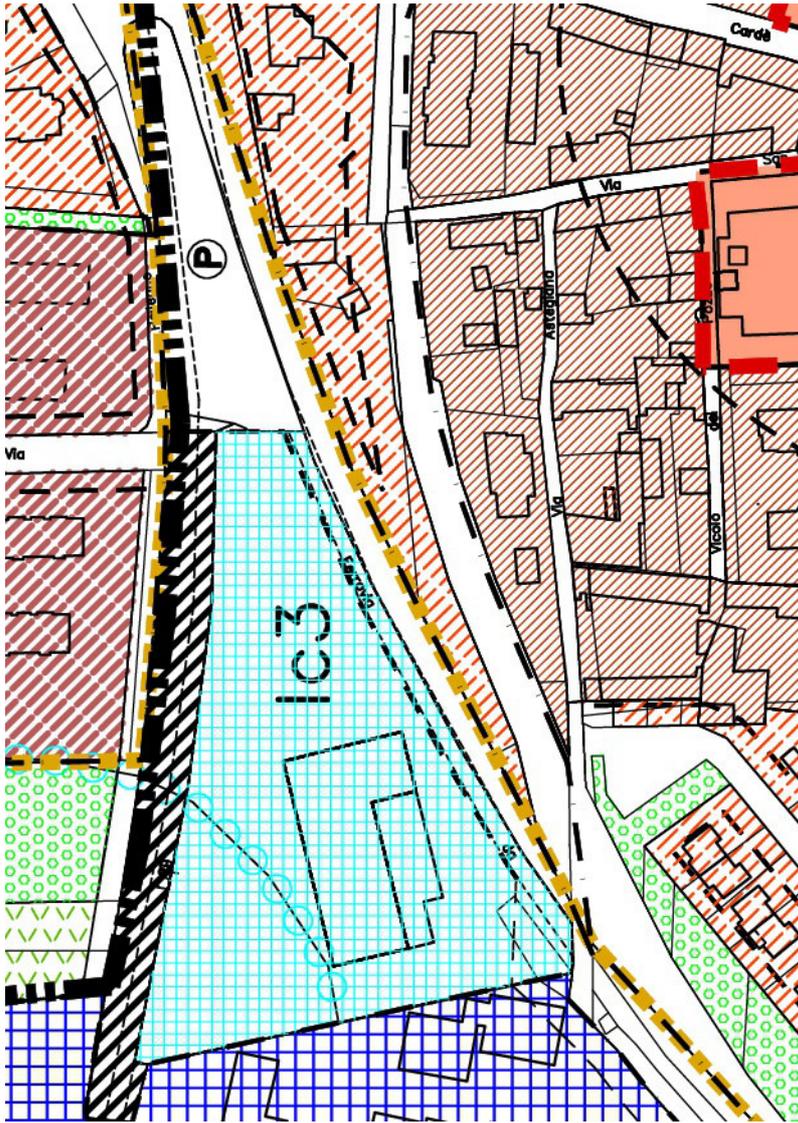


Fig. 8 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - “IN VARIANTE”

Richiesta U.T.C. - aggiornamento del tracciato della “pista ciclabile” Moretta – Saluzzo.

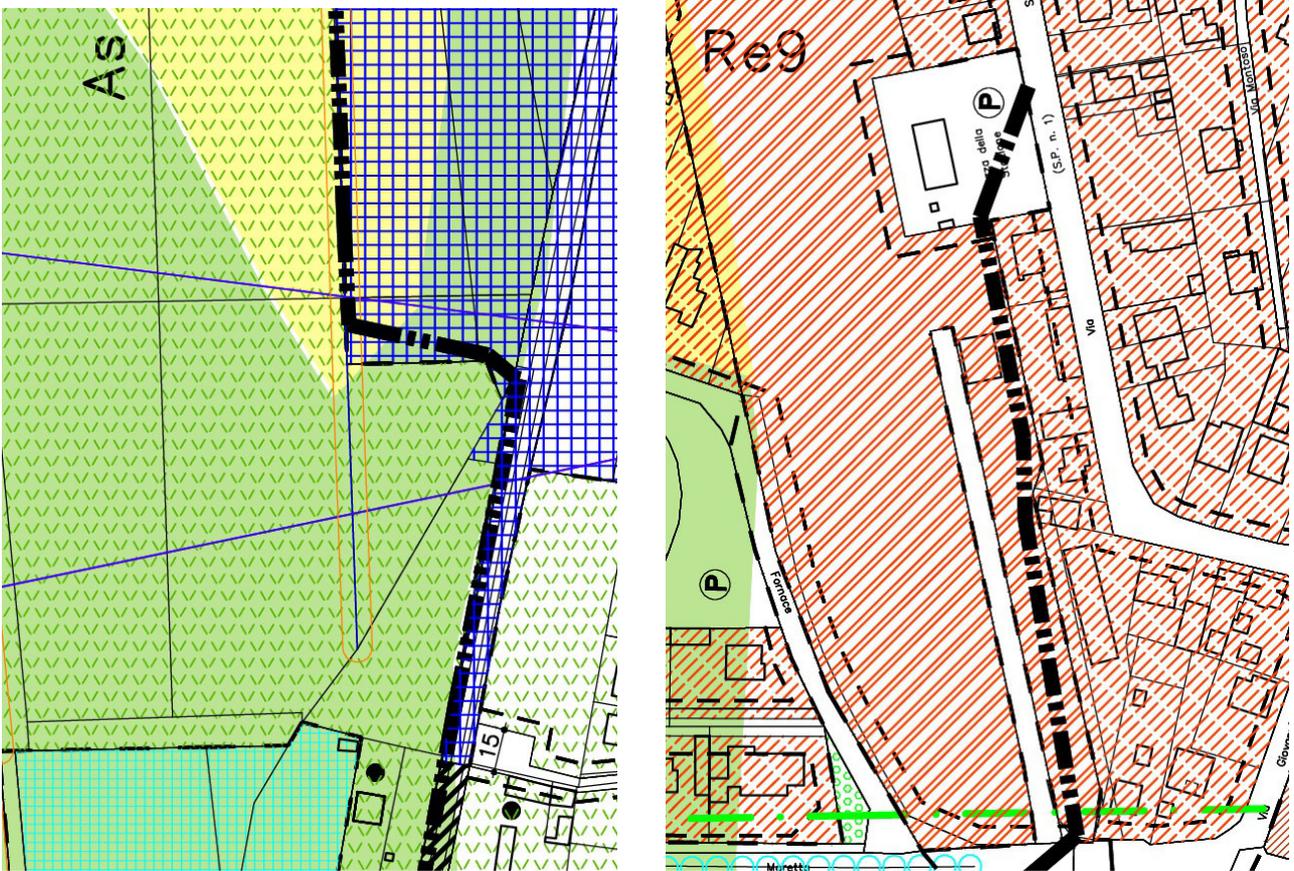


Fig. 9 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - “VIGENTE”

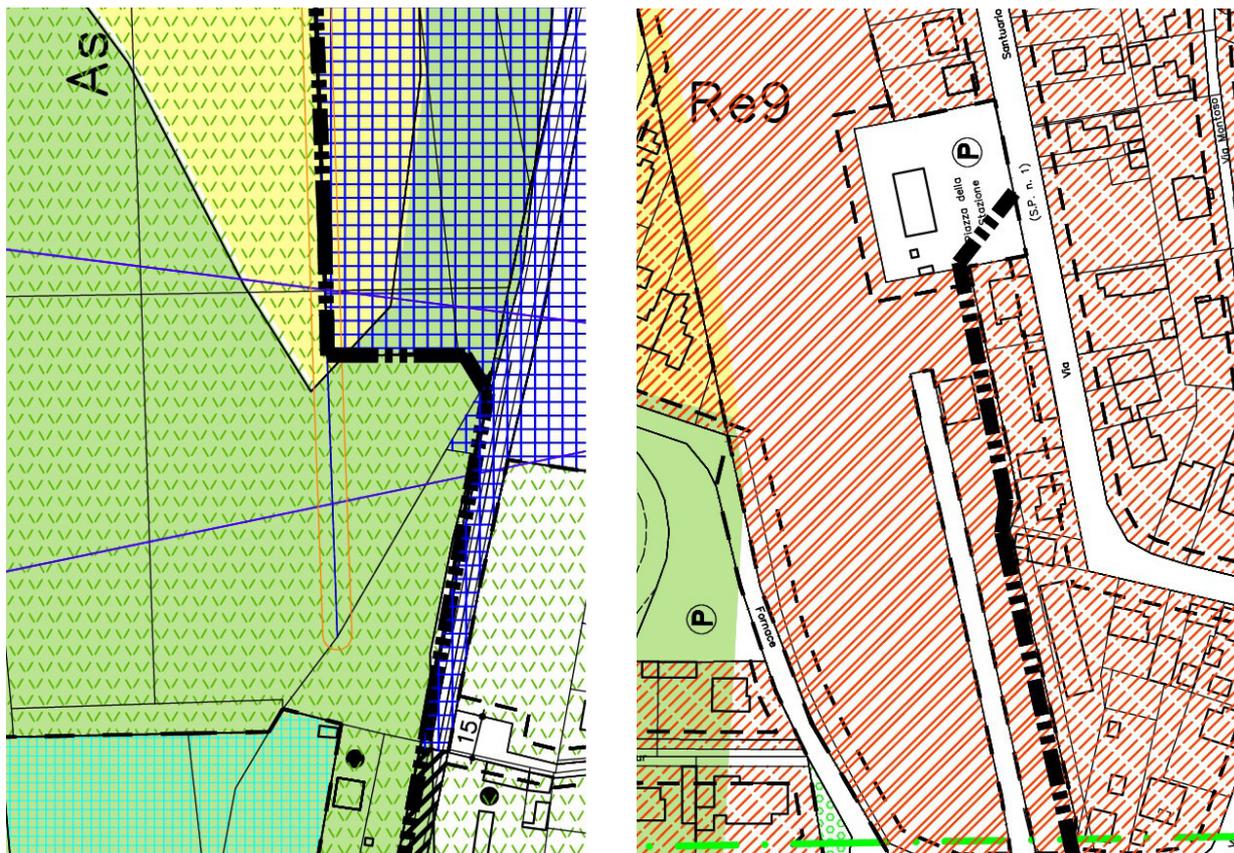


Fig. 10 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "VARIANTE"

Richiesta UTC – aggiornamento cartografico del parcheggio di Via San Giovanni.

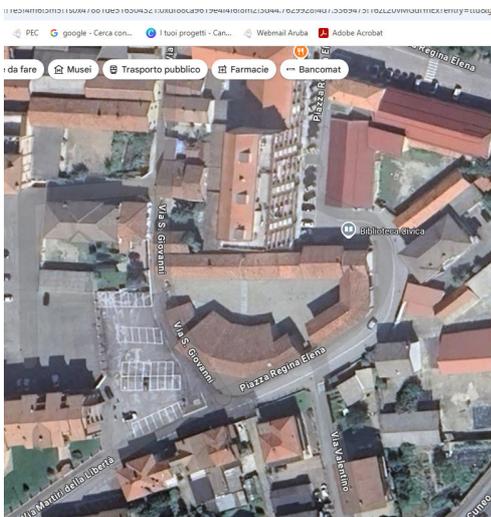
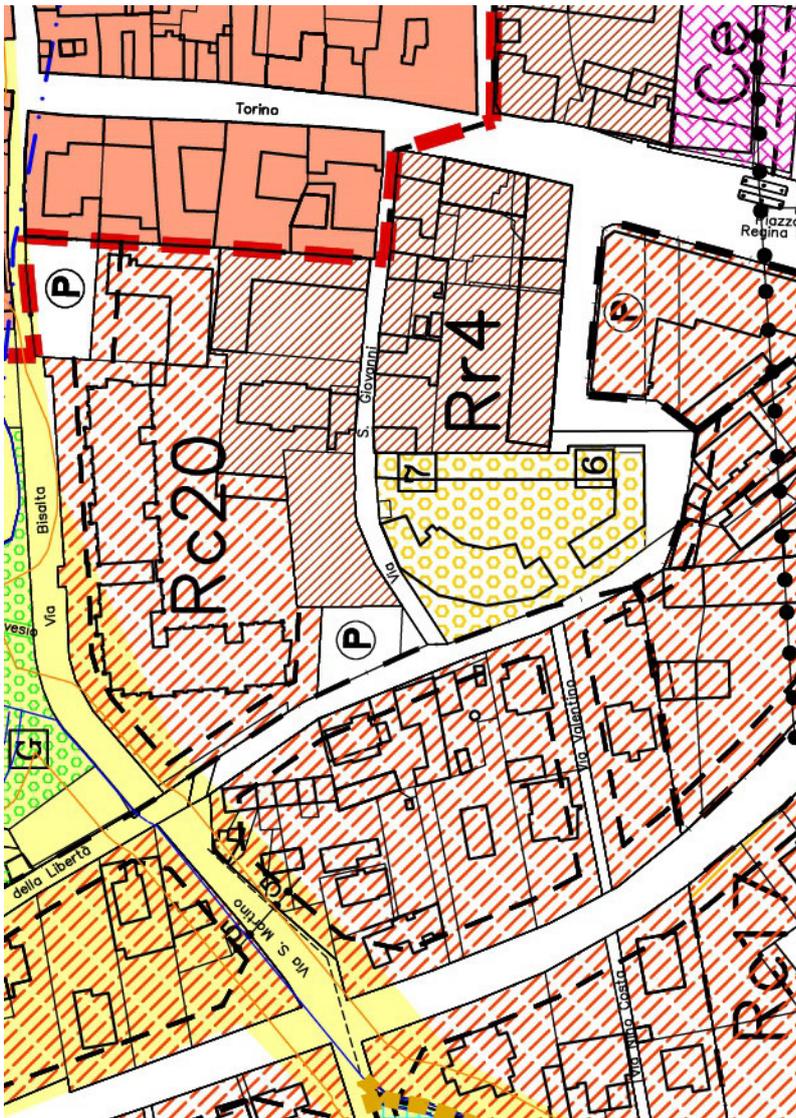


Fig. 11 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - “VIGENTE”

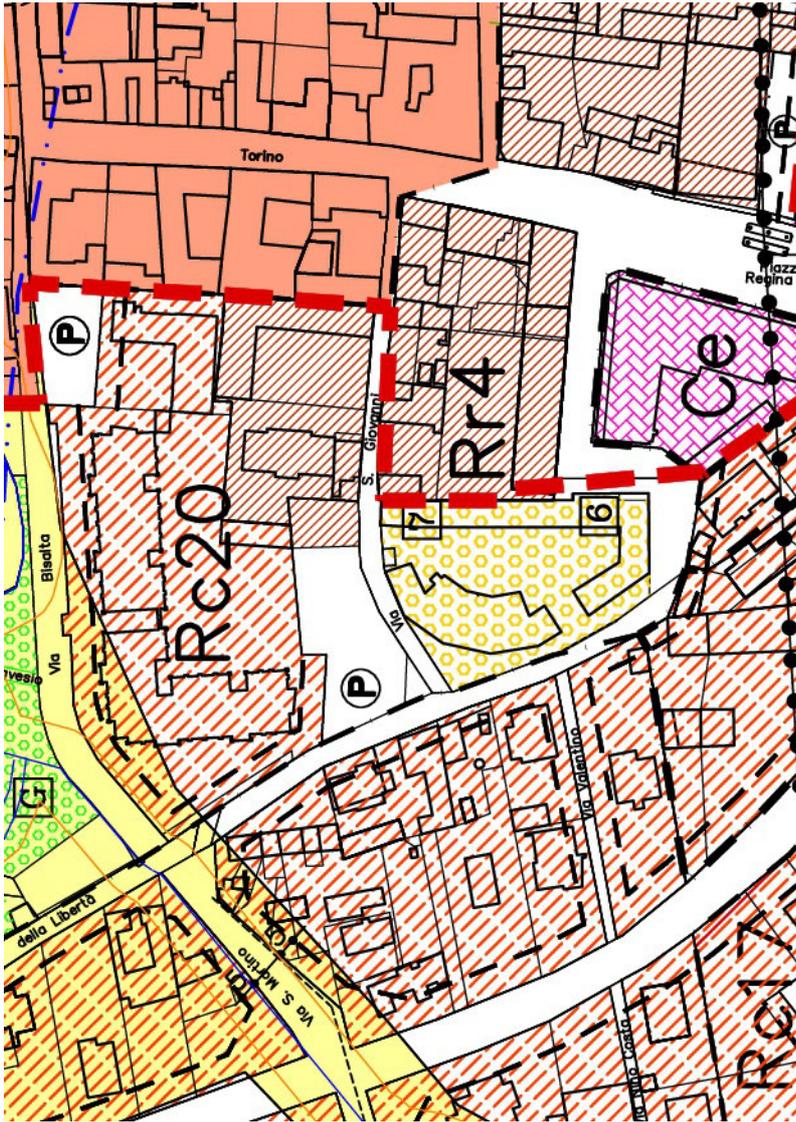


Fig. 12 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "VARIANTE"

Richiesta UTC – aggiornamento cartografico di Via Don Bosco.

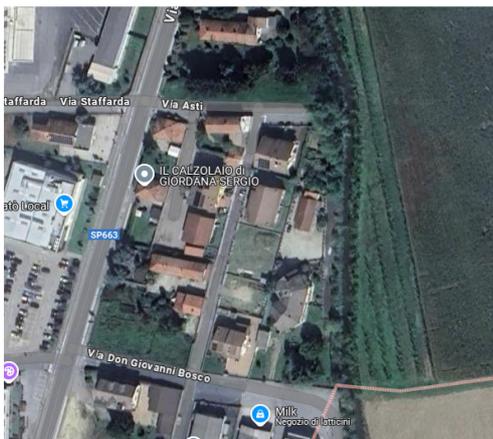


Fig. 13 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - “VIGENTE”

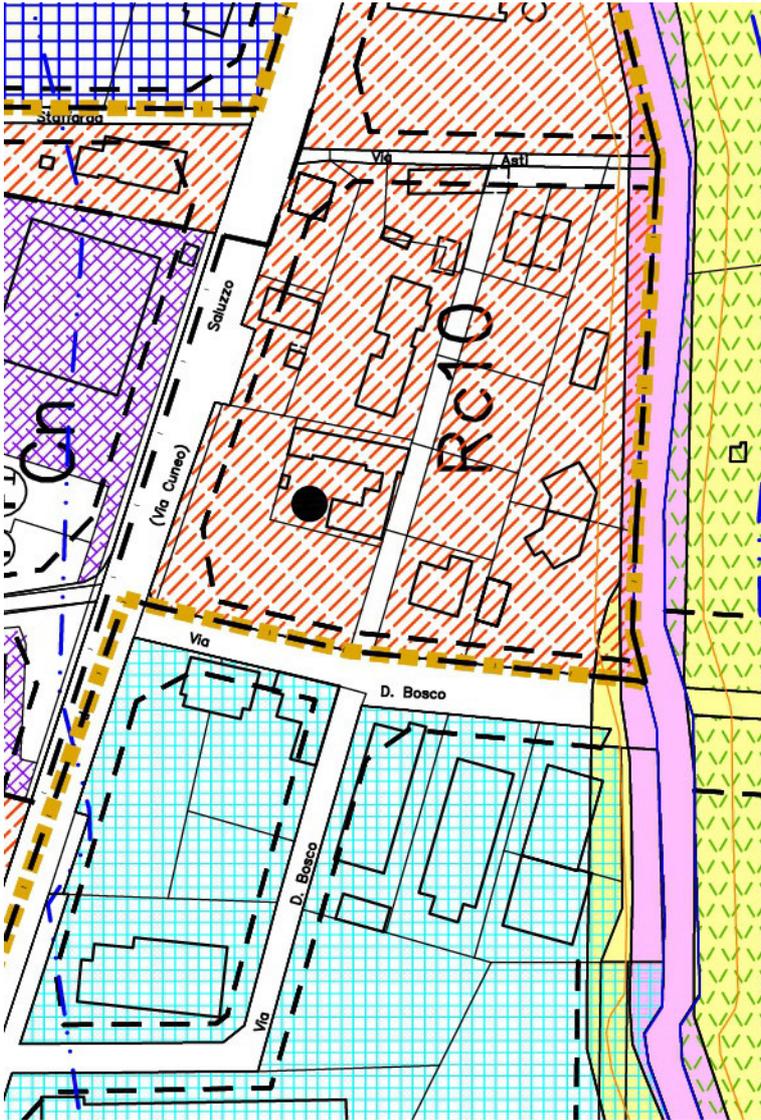


Fig. 14 - Estratto del P.R.G. - Elaborato D3 – Tav. 4 – AZZONAMENTO - "VARIANTE"

2.2.2 Modifiche normative.

A livello normativo la variante prevede di modificare:

L'art. 19 – "Le zone residenziali"

- per aderire alla richiesta dell'UTC di uniformare la data di riferimento temporale relativa alla possibilità di effettuare gli incrementi volumetrici previsti all'art.19 comma 7), a quanto previsto al successivo art.20:
individuando nella data dell'approvazione con D.G.R. n°35-3204 della variante n°7 (11/06/2001), già utilizzata nell'art. 20 – "Il centro storico – CS", la data temporale di riferimento da considerare anche in questo caso.

L'art. 21 – "Zone residenziali esistenti e di ristrutturazione, Rr"

- per aderire alla richiesta formulata dalla società DI.A.BI sas in data 11/10/2024 prot.7402:
trasformando parte dell'esistente zona "Ce", oggi compresa fra Piazza Regina Elena e via Aldo Moro, in zona residenziale e aggregandola all'attigua zona "Rr4".

L'art. 22 - "Zone residenziali di completamento, Rc"

- per aderire alla richiesta formulata dalla società DI.A.BI sas in data 11/10/2024 prot.7402:
sostituendo nella zona "Rc9", l'intera superficie dell'ex "Consorzio Agrario" (2.250 mq.) che viene trasformata in una zona "Ce" compresa, nell'aggiornamento del "piano Commerciale" approvato con D.C.C. n°67 del 18/12/2024, nella perimetrazione dell'addensamento storico "A1".

L'art. 24 – "Zone produttive".

- Per aderire alla richiesta avanzata da Pansa Giovanni – Effegi srl. in data 30/10/2024 prot.7876:
modificando come richiesto, il rapporto di copertura dal 50% al 60% della superficie fondiaria della "In1";
contestualmente, prendendo atto che la zona "In1" è pressoché satura, la si trasforma in zona "Ic9" di "completamento";

Contestualmente si prende atto che tutta l'attuale zona "In1", con anche la parte già trasferita a suo tempo in "Ir5", faceva parte del PEC n°10², di cui alla "convenzione urbanistica rep. 31130 racc. 8311 del 17/07/1992", per il quale in fase di attuazione furono già dismessi gli standard urbanistici e realizzate tutte le opere di urbanizzazione in essa previste.

- Per aderire richiesta avanzata da "INALPI S.P.A." e "DAMO-MO S.R.L in data 31/10/2024 prot.7914:
trasformando la porzione della zona "In1" in cui ricade il mappale in fase di acquisto (*part. n.341 del Foglio 19 del Comune di Moretta*), in zona "Ir5-a";

Anche in questo caso si prende atto che tutta l'attuale zona "In1", con anche la parte già trasferita in "Ir5", faceva parte del PEC n°10³, di cui alla "convenzione urbanistica rep. 31130 racc. 8311 del 17/07/1992", per il quale in fase di attuazione

² Parte della zona "In1" con la Var. n° 15 (approvata con delib. CC n°6 del 06/02/2008) fu, con la "Ic1", accorpata nella zona "Ir3" e successivamente a sua volta la zona "Ir3", con la variante n°24 (approvata con delib. C.C. n°30 del 27/07/2020) fu, con la "Ir4", accorpata, nella zona "Ir5".

³ Il cui progetto esecutivo e lo schema della convenzione furono accolti con delib. G.C. n°85 del 26 marzo 1992

furono già dismessi gli standard urbanistici e realizzate tutte le opere di urbanizzazione in essa previste.

In particolare, circa la trasformazione della porzione di Zona In1 in Ir5-a, si è verificato quanto era stato già dismesso con la convenzione sopra richiamata, constatando che:

- *le “aree per attrezzature pubbliche di servizio” furono il 20% del “Sm” a fronte del 10% previsto oggi per le zone “Ir”;*
- *il numero dei piani realizzabili erano 3 a fronte dei 2 previsti oggi per le zone “Ir”;*
- *le aree destinate a verde privato furono il 15% della “Sf” a fronte del 7% previsto oggi per le zone “Ir”;*

modificando come richiesto, il rapporto di copertura dal 50% al 60% della superficie fondiaria della nuova zona;

- Per aderire alla richiesta di inserire la possibilità di monetizzazione delle aree a standards urbanistici per le zone di PRGC individuate come “In”, “Ir” e “Ic”.
- Per aderire alla richiesta di stralciare una porzione dell’area “Ic3” individuandola come parcheggio pubblico;

L’art. 24 bis – *“Disciplina degli insediamenti commerciali”*

- Per aderire richiesta avanzata dall’UTC di adeguare questo articolo all’aggiornamento del “piano Commerciale” approvato con D.C.C. n°67 del 18/12/2024.

l’art. 25 – *“Zone esistenti e confermate: Ce”*.

- Per aderire alla richiesta formulata dalla società DI.A.BI sas in data 11/10/2024 prot.7402:
trasformando parte (2.250 mq.) della zona “Ce” compresa fra piazza Regina Elena e via Aldo Moro, nell’ampliamento della zona residenziale “Rr4” con un attiguo parcheggio di 868 mq..
- Per aderire alla richiesta formulata contestualmente dalla stessa società DI.A.BI sas di trasformare la proprietà dell’ex Consorzio Agrario (2.250 mq.) oggi presente nella zona “Rc9” in zona “Ce”;

l’art. 29 – *“Zone agricole di salvaguardia ambientale, As”*.

- Per aderire alla richiesta avanzata dall’UTC di modificare l’art.29 della N.T.A. inserendo la possibilità di realizzare recinzioni delle proprietà ed integrare la descrizione relativa alla sistemazione delle aree di pertinenza.

l’art. 35 – *“Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali”*.

- Per aderire alla richiesta relativa alla monetizzazione degli standard urbanistici.

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

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

Capo 2 - LA RESIDENZA

Articolo 19 - Le zone residenziali.

0 In generale tutti gli interventi previsti, siano essi di completamento (Rc) o di nuova espansione (Re), dovranno porre estrema attenzione alla loro ricucitura con il territorio circostante rispettando gli allineamenti o, ove ancora non esistessero, prefissandoli in relazione agli orientamenti tipici dei nostri luoghi adeguandoli alla morfologia del terreno e alla viabilità di servizio presente o prevista. Compositivamente la progettazione dovrà fare riferimento al linguaggio architettonico tipico locale anche interpretandolo ma non stravolgendolo cioè utilizzando tipologie di copertura, paramenti esterni e finiture ricorrenti e comunque uniformi all'interno delle varie aree.

Gli accessi viari, qualora da prevedersi negli strumenti esecutivi, dovranno essere giustificati ed ottimizzati con la viabilità 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: dovranno cioè indicare la posizione dell'edificato all'interno del lotto e il suo orientamento in rapporto con quello degli edifici limitrofi. 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 e/o orti progettati con essenze autoctone ricorrenti, opportunamente disposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni confinanti.

Dovranno altresì essere evidenziate le attenzioni e le modalità di tutela previste per la conservazione e salvaguardia dei corridoi ecologici presenti, intesi in tutte le loro valenze.

In tutte le aree residenziali “Rc di completamento” e “Re di espansione” la progettazione degli spazi dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 40% 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.

1 Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

2 Da tali zone sono escluse le realizzazioni edilizie per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i laboratori artigiani di produzione e comunque con macchinario che produca rumori od odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, depositi di materiali infiammabili ed ogni altra attività che anche se non precisata, contrasti con le caratteristiche residenziali della zona e sia incompatibile con tale destinazione o che comunque rechino un aggravio di transito pesante e/o di parcheggio.

3 Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- per lo spettacolo, cultura e sport;
- assistenza sanitaria;
- artigianato di servizio con lavorazioni compatibili con la residenza;
- uffici pubblici e/o privati, studi professionali;
- attività commerciali al dettaglio (nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 24 bis);
- servizi sociali pubblici e/o privati;

- alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- autorimesse ed officine di riparazione.

4 Le attività artigianali compatibili devono rispettare le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

5 Per la costruzione di fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla residenza, ma consentiti anche in zona residenziale si dovranno rispettare, in ogni caso, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi precisati per la singola zona dalle presenti norme; inoltre le attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare la normativa sul commercio.

6 I fabbricati esistenti al 30/09/1998, data di adozione del progetto preliminare della variante n° 7, con destinazione d'uso contrastante quella prevista per la zona di piano, potranno essere soggetti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione o di adeguamento alle previsioni di piano; qualsiasi diverso intervento dovrà rispettare i disposti dell'art. 30 delle presenti norme di attuazione.

7 Ove non sia possibile recuperare volumi adiacenti al fabbricato oggetto d'intervento con destinazione diversa da quella residenziale e con esclusione del Centro Storico è ammessa, fermi restando i vincoli delle distanze e dell'altezza previsti per la Zona, "una tantum" senza verifica degli indici urbanistico-edilizi, la richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento e/o la sopraelevazione necessaria a dotare le unità residenziali esistenti al ~~30/09/1998~~ 11/06/2001, data di ~~adozione del progetto preliminare~~ approvazione con D.G.R. n°35-3204 della variante n° 7 di servizi igienici o per consentire un miglioramento distributivo o funzionale delle stesse, con un massimo di 75 mc. per unità immobiliare esistente alla stessa data.

8 Nel caso di intervento con Piano di Recupero, con esclusione del centro storico, è possibile recuperare il volume esistente aumentato dell'ampliamento consentito al precedente comma.

9 L'eventuale diritto maturato ex L.R. 21/98 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.2008, costituisce deroga al numero dei piani realizzabili.

Articolo 21 - Zone residenziali esistenti e di ristrutturazione, Rr.

1 Sono consentiti interventi edilizi diretti sui lotti liberi ancora disponibili non asserviti ad altri edifici e non derivanti da frazionamenti catastali, o di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti anche al fine di adeguamento alle destinazioni ammesse di cui all'art. 19 delle presenti norme.

2 Saranno inoltre possibili:

a) con permesso di costruire:

- interventi di sostituzione, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al presente articolo; nella riedificazione dovrà mantenersi la caratteristica disposizione planimetrica con orientamento principale del fabbricato lungo l'asse prevalente nei fabbricati vicini con impiego di tipologie, caratteri compositivi e materiali da costruzione già prescritti per i fabbricati del centro storico e, nelle sistemazioni esterne, le modifiche all'andamento naturale del terreno, dovranno contenersi nella quota media del piano strada comunale fronteggiante;

- 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, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 15, comma 7, lettere a) e b) delle presenti N.T.A..

b) con piano di recupero:

interventi di sostituzione con il recupero della volumetria esistente incrementata di 75 mc. per unità immobiliare esistente alla data dell'11/06/2001, data di approvazione con D.G.R.

n°35-3204 della variante n°7 nella ricostruzione dovrà mantenersi la caratteristica disposizione planimetrica con orientamento principale del fabbricato lungo l'asse prevalente nei fabbricati vicini con impiego di tipologie, caratteri compositivi e materiali da costruzione già prescritti per i fabbricati del centro storico e, nelle sistemazioni esterne, le modifiche all'andamento naturale del terreno, dovranno contenersi nella quota media del piano strada comunale fronteggiante.

Gli ambiti degli strumenti attuativi d'iniziativa privata 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 plano-volumetrico 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.

3 Le recinzioni verso via o spazi pubblici dovranno essere realizzate con parete piena, su zoccolo in pietra, opportunamente intonacata nel colore delle terre per un'altezza, in stretta relazione con le preesistenze confinanti, compresa tra mt 1,80 e mt 2,20 misurata dal piano dello spazio pubblico.

4 Dovranno osservarsi i seguenti indici:

- indice di densità edilizia fondiaria
per edifici nuovi, ampliati

= 1,20 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)

= 33% della superficie fondiaria

- parcheggio privato

= 10 mq/100 mc

5 La dotazione di aree destinate a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., potrà essere monetizzata qualora il servizio non sia cartografato nelle tavole di Piano.

6 La Variante n°32 prevede un ampliamento di 2.250 mq. della zona "Rr4" trasformando la "Ce" (PrestoFresco) preesistente, compresa fra piazza Regina Elena e via Aldo Moro che viene soppressa e contestualmente riduce la Zona "Rc9" dei 2.250 mq. occupati dall'ex Consorzio Agrario che diventano "Ce".

La porzione dell'ex supermercato oggetto di intervento potrà adeguare l'altezza massima all'edificio confinante prospiciente sulla piazza Regina Elena.

La stessa Variante prevede in cartografia due aree, parallele a Via Aldo Moro, esterne all'ampliamento della "Rr4" ma precedentemente comprese nella Ce soppressa, da destinare a parcheggio, per complessivi 868 mq.

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 "abitabile" 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 esposte 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 La Variante n°32 estrapola dalla Zona Rc9 i 2.250 mq. dell'ex Consorzio Agrario trasformando questa superficie in una zona "Ce" riprendendo l'originaria destinazione d'uso.

Contestualmente la stessa Variante prevede un ampliamento di pari superficie della zona "Rr4", su parte della "Ce" preesistente, compresa fra piazza Regina Elena e via Aldo Moro, che viene soppressa.

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

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

~~La convenzione dovrà definire dettagliatamente la nuova viabilità di accesso alla Via Martiri della Libertà e l'attiguo spazio da destinare a parcheggio/verde pubblico come indicato nella tavola di P.R.G.C. regolamentando altresì l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, la cessione gratuita delle stesse.~~

~~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 (Re) — = 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.

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

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

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

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

3 Non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi in fognature, senza l’autorizzazione della ditta concessionaria del servizio, o canali, senza l’autorizzazione della Provincia secondo le disposizioni

che saranno impartite di volta in volta in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue.

3bis In tutte le Zone “In” è consentita, ai sensi del comma 4ter dell’art.21 - LR56/77 e s.m.i., la possibilità di monetizzare gli standards urbanistici previsti, con percentuali da determinarsi volta per volta da parte della Giunta Comunale in rapporto ad ogni specifico caso e alle conseguenti necessità degli interventi proposti dalle aziende richiedenti.

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 altresì essere rispettati i seguenti indici:

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

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

6 La zona Ic4, individuata nel dettaglio nelle tavole del P.R.G.C. di Moretta dal 1994 ma esistente fin dal 1971, posta sul bordo estremo del confine dell'ex P.T.O. del Po, in area A1, è delimitata a levante dalla Strada Provinciale n. 663 che coincide con un “percorso storico accertato” individuato dall'ex P.T.O. del Po (art.3.7) pertanto l'ampliamento concedibile potrà essere realizzato a una distanza superiore ai 50 m. dal confine stradale a norma dell'art. 3.7.4 – comma 2 dell'ex P.T.O. del Po.

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

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

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

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

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

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

9 Considerando l’attuale grave crisi economica in cui si dibattono praticamente tutte le attività produttive presenti sul territorio comunale e la contestuale necessità di offrir loro la possibilità di adeguarsi alle richieste tecnologiche, che in questa situazione si tradurrebbe nel favorire la competitività e quindi la sopravvivenza della ditta stessa e dei posti di lavoro, l’Amministrazione ritiene di dover intervenire favorendo questo tipo di adeguamenti senza che l’eventuale ormai esaurita o limitata capacità insediativa renda necessaria un’improbabile ed economicamente impossibile rilocalizzazione in aree di maggiori dimensioni. Per consentire questa prosecuzione delle attività il rapporto di copertura, per le Zone Ic2, e Ic7 e Ic9, è concesso un rapporto di copertura fondiaria massima pari al 60% della superficie fondiaria stessa.

10 Nella zona Ic8 è fatto obbligo di intervenire con “permesso di costruire convenzionato”.

I conteggi relativi alla determinazione del “parcheggio e del verde privato” saranno rispettivamente non inferiori al 20% della superficie coperta (Sc) realizzata e dovranno essere verificati e conteggiati, al momento della richiesta del “permesso di costruire convenzionato”, in riferimento alla superficie coperta.

Inoltre almeno il 20% 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.

Lungo la Bealera del Molino nella convenzione dovrà essere costituita la servitù di passaggio di metri 5,00 dalla sponda della bealera stessa per consentire il passaggio di mezzi e uomini per la manutenzione e pulizia dell'alveo, ai sensi dell'art. 72 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523.

11 La Variante n°32 individua una Zona “Ic9” derivata dalla soppressione di parte della originale “In1”.⁴

Preso atto che la zona In1 a suo tempo fu oggetto di un PEC⁵ (di cui alla convenzione urbanistica rep. 31130 racc. 8311 del 17/07/1922) per l’attuazione del quale furono già allora effettuate le dismissioni e le opere di urbanizzazione previste, oggi l’attuazione del

⁴ L'altra parte della "In1" diventa, con la Variante n°32, la "Ir5-a".

⁵ PEC n°10 il cui progetto esecutivo e lo schema della convenzione furono accolti con delib. G.C. n°85 del 26 marzo 1992.

P.R.G.C. continuerà a tenere conto di queste dismissioni e opere di urbanizzazione già effettuate.

Nella Zona Ic9 si potrà intervenire con “permesso di costruire” o SCIA verificando 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 al momento della richiesta con riferimento all’intera superficie coperta del lotto su cui si chiede di intervenire.

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 ⁶
- aree a parcheggio e servizi pubblici	= 10% Sm
- rapporto di copertura fondiaria (Rc)	= 50% di Sf
- n. piani per destinazione uffici, commercio (Np)	= 2
- parcheggio privato	= 15% di Sc
- aree a verde privato piantumato	= 7% di Sc
- distanze dai confini (Dc)	= vedi art. 15

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

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

Queste modalità costruttive sono da considerarsi estese anche all’ampliamento della zona effettuato con la variante n.°10 del settembre 2001 e con la variante n.°28 del 2023.

⁶ 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

3bis Nella Zona Ir1, contestualmente all'ampliamento della stessa sul sedime dell'ex ferrovia (+6.419 mq.) è richiesta la cessione gratuita del sedime dell'ex ferrovia destinato a divenire "pista ciclabile" che dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune anche se non si è presentato il PDC convenzionato.

Questa superficie, in fase di richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, potrà essere detratta da quella da dismettere come "aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi".

In questa zona (Ir1) la superficie minima d'intervento Sm è pari a 5000 mq.

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 La Zona Ir5, derivante dalla fusione della Ir3 (convenzionata in data 19.11.2014 e in data 14.05.2015) e della Ir4 (convenzionata in data 11.07.2019) ha in dotazione una superficie copribile di mq 32.527,64 (derivante dalla somma delle quantità previste nelle convenzioni sopra citate mq. 20.214,00 e mq. 12.313,64), da cui si devono detrarre le superfici dei fabbricati esistenti, restando inalterati gli impegni assunti con le convenzioni già stipulate.

In tale zona, considerato che le aree destinate alla viabilità e le aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi previste dall'art 21, primo comma, punto 2, della Legge Regionale n.56 del 1977 e ss.mm.ii. sono già state reperite con le convenzioni sopra citate si potrà intervenire con permesso di costruire, SCIA o CILA.

La Variante n.28, mentre prende atto dell'acquisto di una superficie di sedime dell'ex ferrovia da parte dell'INALPI, individua in corrispondenza della zona Ir5 la nuova posizione della strada traslata sull'ex tracciato ferroviario e al posto di quella già prevista nel PRGC vigente, un parcheggio.

La cessione del sedime dell'ex ferrovia destinato a divenire "pista ciclabile" con una larghezza di 6m. e della strada urbanizzata traslata prevista in cartografia, dovranno avvenire gratuitamente a semplice richiesta del Comune.

7bis La Variante n°32 prevede una nuova Zona "Ir5-a" di 4.263 mq.⁷, derivata dalla trasformazione di parte della Zona In1.

⁷ F.19 mapp. 341

Preso atto che la zona In1, con anche la parte di essa già a suo tempo incorporata prima nella zona Ir3⁸ e successivamente nella Ir5,⁹ fu oggetto di un PEC¹⁰ (di cui alla convenzione urbanistica rep. 31130 racc. 8311 del 17/07/1922) per l'attuazione del quale furono già allora effettuate le dismissioni e le opere di urbanizzazione previste, oggi l'attuazione del P.R.G.C. nella zona "Ir5-a" continuerà a tenere conto di queste dismissioni e opere di urbanizzazione già effettuate.

In questa zona "Ir5-a" la variante n°32, nell'intento di sostenere le necessità aziendali ed al contempo volendo contenere il consumo del suolo, consente di aumentare il "rapporto di copertura fondiaria massima" dal 50% al 60%.

Nella Zona si potrà intervenire con "permesso di costruire" o SCIA verificando i conteggi relativi alla determinazione del "parcheggio e del verde privato" rispettivamente non inferiori al 15% e al 7% della superficie coperta realizzata o ristrutturata al momento della richiesta con riferimento all'intera superficie coperta del lotto su cui si chiede di intervenire.

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. 10,00) 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 tali 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

⁸ La zona "In1" con la Var. n° 15 (approvata con delib. CC n°6 del 06/02/2008) fu accorpata con la "Ic1" nella zona "Ir3".

⁹ Successivamente la zona "Ir3" a sua volta, con la variante n°24 (approvata con delib. C.C. n°30 del 27/07/2020) fu accorpata, con la "Ir4", nella zona "Ir5".

¹⁰ PEC n°10 da cui la convenzione urbanistica (rep. 31130 racc. 8311 del 17/07/1922).

- rapporto di copertura (Rc) = 50% di Sf
- aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi = 20% Sm
- parcheggi privati = 15% di Sc
- verde privato piantumato = 20% di Sc
- n. piani f. t. per edifici destinati a uffici, commercio e attività sociali (Np) = 3
- distanza dai confini (Dc) = vedi Art. 15

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

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

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

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

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

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

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

La Variante n.28, prende atto dell'acquisto da parte dell'INALPI di una porzione di sedime dell'ex ferrovia ampliando la zona In12 di **4.618mq.** e traslando la strada prevista nella cartografia vigente, sul sedime dell'ex ferrovia.

La cessione del sedime dell'ex ferrovia destinato a divenire "pista ciclabile" dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune anche se non si è presentato il PEC convenzionato.

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

- superficie minima d'intervento S_m = 5.000 mq
- rapporto di copertura (Rc) = 50% di Sf
- aree per attrezzature pubbliche
al servizio degli insediamenti produttivi = 20% S_m
- 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 potrà avere accesso carraio direttamente dalla Strada Provinciale 663 previo parere dell'Ente proprietario.

In questa zona In10 la variante n.°28 del 2023, aggiunge 4.902 mq. di aree presenti nell'attigua zona In11, traslandole.

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

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

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

5 In generale, per tutti gli interventi edificatori richiesti nelle zone produttive occorrerà individuare chiaramente nella planimetria di progetto le aree verdi private da realizzare che dovranno essere previste accorpate preferibilmente verso gli spazi pubblici e, ove debbano costituire filtro visivo, disposte in modo opportuno sul confine per costituire realmente una

separazione visiva dall'ambiente pubblico circostante. Particolare attenzione dovrà essere posta per individuare interventi mirati al raccordo ambientale con gli spazi confinanti ed in particolare con le aree AS di salvaguardia ambientale.

Questi interventi potranno essere realizzati con ambiti di essenze autoctone predisposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni agricoli confinanti.

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

- 6 La tipologia dei fabbricati, ancorché condizionata dalle necessità proprie dell'attività che dovrà contenere, dovrà essere opportunamente studiata per ottenere un manufatto curato nell'aspetto esterno con materiali e finiture che non siano solo le semplici strutture prefabbricate in cemento armato, anche se dipinto, ma che tendano ad ottenere un prodotto anche formalmente "qualitativamente" migliore con la scelta di materiali, rivestimenti, serramenti, etc. migliori.
 - 7 L'altezza delle sovrastrutture tecniche, concessa in relazione alle "documentate esigenze tecnologiche delle produzioni" dovrà, venuta a mancare questa motivazione che ne ha permessa l'esecuzione, essere riportata a quella del numero massimo di piani consentito nel P.R.G.C. per ciascuna zona senza che essa costituisca diritto per eventuali diverse riqualificazioni comportanti un numero maggiore di piani.
 - 8 Le strade di nuova realizzazione dovranno avere sezione minima di metri 7.00 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.
- 10 La Variante n°32 prevede di sopprimere la zona "In1" trasformandone parte (mq. 4.263) in "Ir5-a" e la restante parte (mq. 7.414) in "Ic9".**

Articolo 24 bis - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla l.r.

12.11.99 nr. 28, e d.c.r. 24.03.06 nr. 59-10831 e d.c.r. 20.11.2012 nr. 191-43016.

0 In generale tutti gli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto (Cn), 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 (Cn) 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 Il Comune di Moretta, con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i. e da ultima con la **delib. C.C. n° 67 del 18 dicembre 2024**, ha approvato i “criteri comunali di cui all’art. 8 comma 3 del D. Legisl.vo 31 marzo 1998 n° 114 e all’art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28” relativi agli insediamenti commerciali; detti “criteri” disciplinano il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio ed individuano, in una specifica cartografia, le specifiche zone commerciali in cui è suddiviso il territorio comunale. Queste zone sono riportate nelle tavole di P.R.G.C. in scala 1/500, 1/2000 e 1/5000 e la relativa normativa è stata richiamata nelle presenti N.T.A.

2 Il P.R.G.C. individua topograficamente le zone di insediamento commerciale definite nei richiamati “criteri” che sono:

“A1 - addensamento commerciale storico rilevante”

“L1 - localizzazioni commerciali urbane non addensate”

3 La compatibilità territoriale allo sviluppo delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata nella tabella di compatibilità contenuta nei criteri adottati con D.C.C. n°25 del 10/07/2007 e s.m.i. e da ultima con la **delib. C.C. n° 67 del 18 dicembre 2024**:

4 Esternamente alle specifiche zone di insediamento commerciale è ammesso l’esercizio di vicinato purché compatibile con le destinazioni d’uso previste dal P.R.G.C. e relative prescrizioni espresse, zona per zona, nelle presenti N.T.A..

5 In conformità con le prescrizioni ~~dell’art. 16~~ dei “criteri” sopra richiamati le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato dovranno rispettare gli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dalle presenti N.T.A.. L’area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio dovrà essere ricavata nell’area di pertinenza dell’edificio in cui è ubicata l’unità commerciale, al di fuori della sede stradale o, in via eccezionale, qualora ne sia riconosciuta l’impossibilità, potrà essere monetizzata (se previsto per la specifica zona), come meglio specificato più avanti.

6 La “classificazione delle tipologie di strutture distributive” in base alla quale si calcoleranno gli standard, il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta è contenuta nell’art. 6 dei “criteri” adottati con la Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i. e da ultimo nell’art. 18 della **delib. C.C. n° 67 del 18 dicembre 2024** che qui si riporta.

7 Le “modalità di conteggio degli standard e il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta”, conteggiati per ciascun tipo di insediamento, sono contenute nell’art. 18 dei “criteri” adottati con la Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i. e da ultimo nell’art. 18 della **delib. C.C. n° 67 del 18 dicembre 2024**.

8 Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l’impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.

9 Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all’atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di

parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

10 Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 59-10831 e alla D.C.R. n. 191-43016 è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi negli addensamenti A1, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

11 In tutte le rimanenti aree di P.R.G.C. esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è consentito il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Il rilascio dei permessi di costruire, ~~D.I.A.~~ o S.C.I.A. relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio **dovrà fare riferimento all'art.22 delle "norme di attuazione" approvate con la delib. C.C. n° 67 del 18 dicembre 2024. con superficie di vendita fino a 1.500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi della normativa vigente, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.**

~~Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i.~~

~~Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i.~~

~~Per i casi previsti nei commi precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i.~~

12 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 114/98.

13 La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "bene culturale e ambientale" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

14 Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

15 Nelle zone agricole è consentita la commercializzazione di prodotti agricoli e utili all'agricoltura, con una superficie non superiore a 150 mq., qualora il richiedente posseda i requisiti richiesti per l'insediamento in tale zona.

Articolo 25 - Zone esistenti e confermate: Ce.

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

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

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

~~pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico; per il computo possono comprendersi anche aree private da assoggettare ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta.~~

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

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

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

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

7 Per il complesso immobiliare individuato in cartografia di P.R.G.C. a nord del concentrico con fronte su Via Pollano (ex-mobilificio Turello), in considerazione della particolare collocazione nel territorio è consentita, oltre all'attività commerciale e artigianale nei limiti di cui ai commi precedenti, la possibilità di modificare la precedente destinazione d'uso per un riutilizzo con destinazione di pubblico interesse quale, albergo, ristorante, ecc.; in questo caso oltre all'elaborato progettuale dovrà prodursi uno studio dettagliato che determini, in relazione alla utenza che andrà ad insediarsi, il fabbisogno di aree a servizi che comunque non dovrà mai essere inferiore a quanto previsto dal terzo comma del presente articolo.

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

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

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

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

Contestualmente la Zona “Ce” presente su piazza Regina Elena e via Aldo Moro (attuale Prestofresco) verrà parzialmente trasformata (2.250 mq.)¹¹ nel completamento della Zona "Rr4" mentre nella restante superficie di 868 mq. ma all'esterno di questa zona, sono stati individuati due parcheggi.

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

L'edificio realizzabile ad un solo piano non dovrà superare l'altezza esterna massima di m. 7 e quella interna di m. 5.

¹¹ Superficie pari a quella del Centro Agrario ex Rc9

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

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

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

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

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

Articolo 29 - Zone agricole di salvaguardia ambientale, As

1 In queste zone è vietata qualsiasi alterazione della morfologia esistente; non è pertanto consentita la realizzazione di alcun tipo di nuova costruzione comprese quelle relative all'impianto di azienda agricola. sono comunque realizzabili le sistemazioni agrarie in genere e la sistemazione delle aree di pertinenza delle attività agricole, delle residenze e di altre attività ubicate in queste zone, attraverso la sistemazione del terreno con formazione di rilevato naturale e/o inghiaimento, mantenendo inalterata la permeabilità dell'area oggetto di intervento, purché esse non siano in contrasto con la tutela del suolo intesa negli aspetti idrogeologici della zona e in quelli connessi ai loro dissesti e il "Regolamento Edilizio" vigente.

2 Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante e destinati all'attività agricola, al fine di una più razionale sistemazione dell'azienda, possono ottenere ampliamenti dell'attuale superficie coperta, con esclusione delle stalle, sempreché venga rispettato al 25% il rapporto di copertura (Rc) della Sf con altezza massima non superiore all'altezza massima esistente salvo il rispetto dei requisiti minimi di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Articolo 35 – Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali.

1 Ove il Piano e le presenti N.T.A. stabiliscano la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica, il Comune può consentire, invece della cessione, l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- a) le aree siano destinate a servizi di standard di livello comunale (ex art. 21 L.R. 56/77);
- b) la loro localizzazione, configurazione e la dimensione non ne consentano un adeguato utilizzo per pubbliche attrezzature (punti a, b, c dell'art. 21.1 L.R. 56/77);
- c) sia stipulata specifica convenzione per la loro manutenzione, gestione e l'uso pubblico continuativo 24 ore su 24.

2 Tutti gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti dovranno cedere, assoggettare o monetizzare le aree del corrispondente standard verificati sull'intero lotto.

3 A specificazione delle disposizioni di legge vigenti per la cessione o l'assoggettamento nei casi di cui al primo comma, delle aree per servizi valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le aree per l'urbanizzazione primaria devono essere cedute nella dimensione minima prevista dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza di questa, in misura non inferiore agli standard prescritti al successivo comma 4; lo standard di parcheggio pubblico può essere realizzato anche su più piani, interrati o in elevazione, purché ne sia assicurata una effettiva e funzionale accessibilità pubblica, fermo restando che tali strutture non costituiscono volume o SUL ai fini del calcolo della capacità

insediativa. Per lo standard di aree per verde attrezzato, qualora non previste nelle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento, l'Amministrazione può consentire la monetizzazione.

b) Le aree per l'urbanizzazione secondaria, devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di Piano all'interno dell'area oggetto di intervento e, comunque in misura non inferiore a quanto definito ai successivi commi. Ove e per quanto non previsto nelle tavole di Piano, l'Amministrazione può consentire la monetizzazione.

c) Nel caso di interventi non soggetti a SUE, con esclusione delle zone "In", può essere concessa la monetizzazione, corrispettiva di cessione e realizzazione di aree per servizi, qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- l'intervento prevede uno standard di servizi inferiori ai mq. 12,50;
- l'intervento sia ubicato nel territorio agricolo, A, Af, As, Ne o nel C.S.;
- la configurazione dell'area oggetto di intervento impedisca la localizzazione di zone a parcheggio o a verde con diretta e funzionale accessibilità pubblica;
- il servizio non sia cartografato nelle tavole di Piano.

4 Lo standard di aree per ogni abitante insediabile fatte salve maggiori previsioni delle tavole di Piano, è stabilita per la residenza in genere, indipendentemente dalla zona in cui è localizzata:

- a) aree per parcheggi = mq. 2,50
- b) aree per attrezzature scolastiche = mq. 5,00
- c) aree per attrezzature di interesse generale, servizi sociali, sport, sanità = mq. 5,00
- e) aree per verde attrezzato = mq. 12,50

5 Gli standard minimi di aree per servizi da cedere per usi commerciali e direzionali sono stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77, con le specificazioni di cui al capo IV della presente normativa.

6 Per le attività ricettive (ristoranti, alberghi e simili) e di pubblici servizi in genere, anche ove ricadenti in aree a servizi pubblici e privati, lo standard di aree per parcheggio è pari al 100% della SUL, con un minimo di un posto auto per camera.

7 Per gli insediamenti produttivi lo standard minimo delle aree per parcheggi, misurato in percentuale del 10% sulla superficie fondiaria in caso di intervento in aree di completamento e di riordino o in misura percentuale del 20% sulla superficie territoriale in caso di aree di nuovo impianto (di cui all'art. 21 c.2 L.R. 56/77) è il seguente:

- nel tessuto produttivo esistente = 5%
- nel tessuto produttivo di nuovo impianto = 10%

8 Nei casi di mutamento d'uso, lo standard da cedere è calcolato come differenza positiva tra quello pertinente all'uso esistente, e quello pertinente al nuovo uso proposto.

9 Le aree destinate a standard dal Piano, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente all'approvazione di SUE o nei cui ambiti insistano le aree stesse. Il Comune può concordare la cessione gratuita delle aree considerandole come anticipazione sugli standard che dovranno essere ceduti in sede di intervento.

10 I corrispettivi della monetizzazione e/o dell'acquisizione delle aree sono stabiliti da apposita deliberazione consigliare e risulteranno dalla valutazione, diversificata per le varie zone del territorio comunale, dei seguenti parametri:

- il valore/mq. dell'area priva di edificabilità;
- il costo medio/mq. delle opere di urbanizzazione primaria;
- il valore di posizione e funzionalità;
- il valore della capacità edificatoria (ove e per quanto acquisita).

11 I corrispettivi di cui al comma 10 sono calcolati e versati all'atto del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della D.I.A., oppure, alla stipula della convenzione.

12 L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti attuatori, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione.

13 Le opere di cui al comma 12 sono definite da specifico progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o dalla stessa assunto su proposta progettuale del soggetto attuatore e i relativi costi sono definiti con riferimento al prezzario vigente al momento della predisposizione del progetto.

14 Gli oneri di urbanizzazione sono commisurati, per le diverse tipologie, destinazioni e localizzazioni degli interventi, agli effettivi costi di realizzazione.

15 La dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali, non monetizzabili, di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/1942 modificato dall'art. 2 della L. 122/1989 e s.m.i. (*1 mq. ogni 10 mc. di costruzione*) deve essere evidenziata nella richiesta di permesso di costruire o nella D.I.A., in aggiunta ai parcheggi pubblici di standard, con le seguenti precisazioni:

a) per gli usi residenziali non devono comunque essere inferiori ad un posto auto per unità immobiliare;

16 I parcheggi di cui al comma precedente sono realizzabili in superficie, o entro gli edifici nell'area di pertinenza delle unità immobiliari al cui servizio essi sono destinati.

17 I parcheggi di pertinenza, limitatamente alla quota ex L. 122/89 art. 2, in caso di interventi che prevedano l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, devono essere previsti a dotazione delle unità aggiuntive per le quali dovrà in ogni caso essere garantito un posto macchina per ogni unità immobiliare in aumento.

18 Nel caso che per la realizzazione dei servizi di standard si opti per l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private, la spesa occorrente per la loro realizzazione non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

3 CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE.

Si prende atto che la presente Variante n°32 non prevede l'individuazione di "nuove" Zone con un aumento del consumo di suolo, ne' prevede ampliamenti delle superfici territoriali delle Zone attuali, limitandosi:

- a semplici scambi fra Zone esistenti effettuati senza variare le superfici territoriali ma prendendo atto dell'evoluzione che queste zone hanno subito nel tempo e delle attuali necessità:
 - o *una parte della zona "In1" (zona di nuovo impianto) diventa "Ir5-a" (zona di riordino) e la restante parte diventa "Ic9" (zona con impianti produttivi confermati e di completamento);*

- a individuare lo spostamento di un'attività commerciale (*supermercato "prestofresco"*) dandogli la possibilità di rilocalizzarsi nella stessa piazza su cui si affaccia ma dalla parte opposta rispetto all'attuale, recuperando il fatiscente "ex Consorzio Agrario" ormai abbandonato da anni all'interno del concentrico:
 - o *la parte della "Rc9 - Consorzio Agrario" che aveva una normativa specifica, ritorna alla destinazione originale diventando una più appropriata zona "Ce" ove si potrà insediare il supermercato che sarà trasferito, senza assolutamente modificare la superficie già oggi individuata per questo complesso storicizzato;*
 - o *la "Ce" (ex supermercato "prestofresco") diventa una zona "Rr" (zone residenziali esistenti e di ristrutturazione) per ricucire e riqualificare il tessuto edificato esistente su piazza Regina Elena e su via Aldo Moro dopo il trasferimento dell'attuale supermercato, completando la già esistente "Rr4" di una superficie identica a quella che ha l'ex Consorzio Agrario diventato Ce;*

- ad aumentare l'indice di "edificabilità fondiaria" (Sc) dal 50% al 60% delle due "zone produttive" già "In1", diventate con la presente variante n°32, "Ir5-a" e la "Ic9", per rispondere alle necessità di adeguamento tecnico e funzionale delle aziende insediate che oggi si trovano nell'impossibilità di reperire aree attigue in cui espandersi per proseguire l'attività.
Questa scelta intende anche favorire l'incremento della manodopera senza al contempo consumare ulteriore suolo.
Si ricorda che alcune delle zone "Ic", con la variante generale n°17 (approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 1 ottobre 2012), già usufruiscono di questa possibilità di aumento dal 50% al 60%;

- a traslare verso il concentrico, senza modificarne la superficie, una porzione della zona "Ce" individuata all'uscita dal paese verso Torino, occupata da un'attività commerciale che si intende recuperare dopo molti anni di abbandono (ex Turello);

- a prendere atto dell'esatto tracciato del percorso previsto nel progetto esecutivo della "*pista ciclabile Moretta – Saluzzo*", approvato dal Comune di Moretta con Delib. G.C. n°40 del 13/03/2024 e dal Comune di Saluzzo con Delib. G.C. n°45 del 20/03/2024, in attesa di finanziamento, apportando lievissimi ritocchi alla sua traccia già oggi individuata nella cartografia di Piano;

- a stralciare, trasformandola in "parcheggio pubblico" una parte di un'area di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana SPA (FRI) sita nella Zona Ic3¹² dove un tempo esisteva un'attività artigianale fallita da anni¹³ che si occupava di restauro di vagoni e locomotive storiche e oggi non più riattivabile per l'avvenuta soppressione della ferrovia stessa;

¹² 2.415 mq..

¹³ *Metalmeccanica Milanesio srl.*

- ad aggiornare la planimetria di PRGC con l'ampliamento già fatto del parcheggio di Via San Giovanni e la strada di Via Don Bosco;
- a chiarire alcune norme previste nelle N.T.A. del Piano.

Si prende inoltre atto che questi interventi avvengono tutti senza ampliamenti della “superficie territoriale” delle varie “zone” che sono già esistenti e quindi senza ulteriore consumo del suolo.

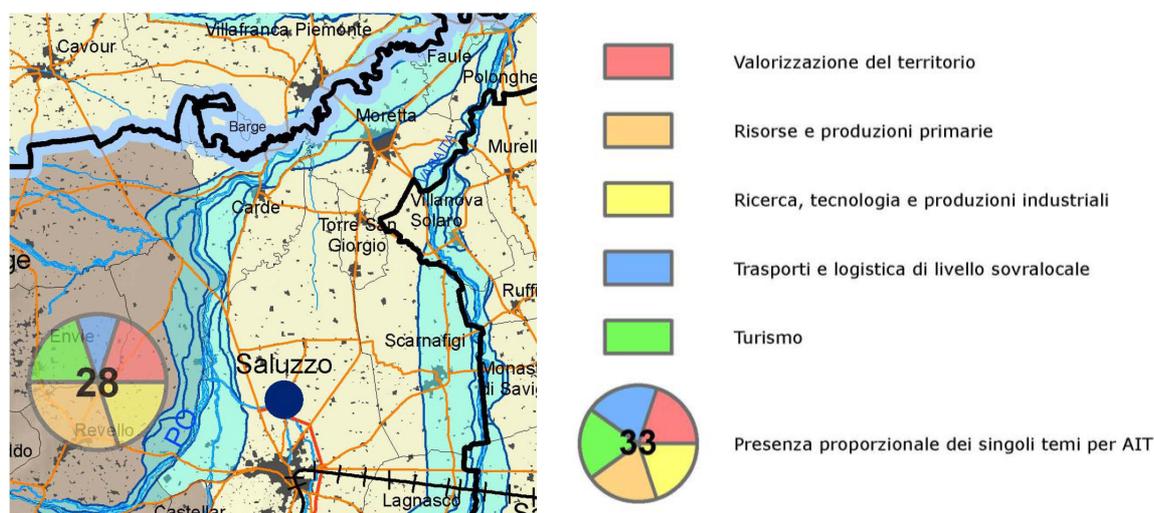
Tutto ciò premesso, qui di seguito si approfondiranno i rapporti della presente “variante n°32” con la pianificazione territoriale sovraordinata.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

3.1 P.T.R. Piano Territoriale Regionale

(approvato con D.C.R. n°122-29783 del 21 luglio 2011)

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



Piano Territoriale Regionale – ambito 28.

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

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

3.2 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale

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

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

Ai fini della presente “variante” il Comune di Moretta, nell'elenco dei Comuni suddiviso per “ambiti di paesaggio (Ap) è individuato nell'ambito 46 (Piana tra Po e Stura di Demonte) e, nell'elenco dei Comuni suddiviso per “unità di paesaggio (Up) è individuato nell'unità di paesaggio 4603 (Piana tra

Moretta e Cavallermaggiore), classificata come paesaggio naturale o rurale a media rilevanza e buona integrità.

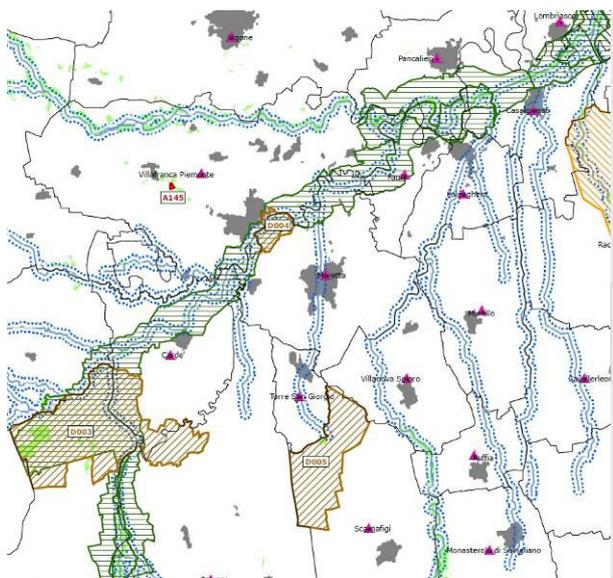
In riferimento alla presente Variante n°32:

per quanto concerne la verifica rispetto alle prescrizioni del “piano paesaggistico regionale”, le superfici oggetto degli interventi previsti nella presente VAR32, non trattandosi di superfici “nuove”, sono già state esaminate e valutate al momento della loro originale perimetrazione e non risultano soggette a vincolo per la tutela dei beni culturali.

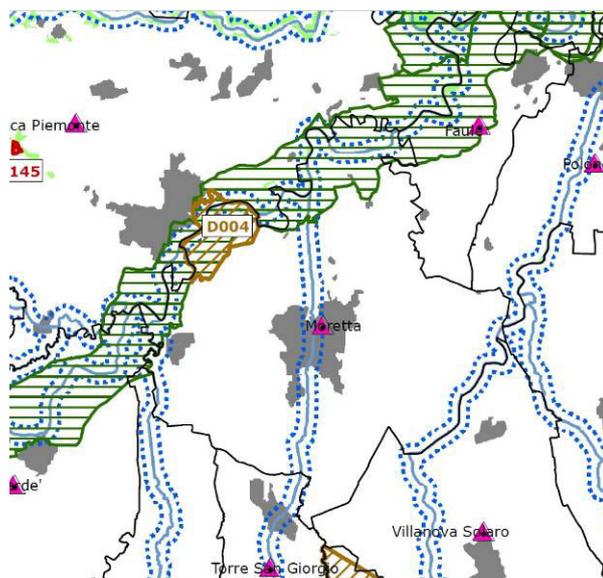
Dalla cartografia di PPR.

TAVOLA P2.4 – 1/100.000 – BENI PAESAGGISTICI TORINESE E VALLI LATERALI

Aree tutelate per legge ai sensi dell’Art. 142 D. Lgs n°42/2004



Estratto Tav. P2.4



Estratto ingrandito Tav. P2.4

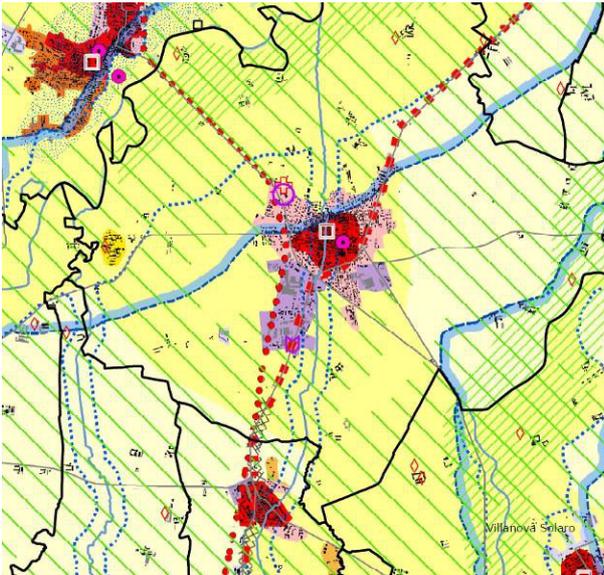
Nel Comune di Moretta la cartografia individua:

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

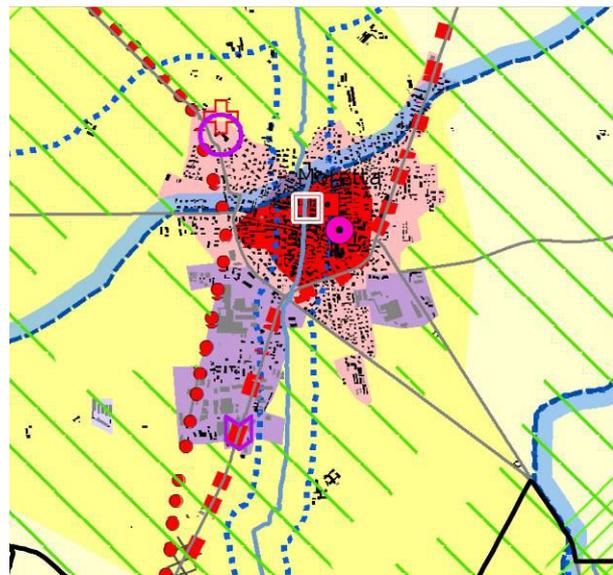
In riferimento alla presente Variante n°32:

si rileva che le aree oggetto dell’intervento non ricadono in questi vincoli.

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



Estratto Tav. P4.14



Estratto ingrandito Tav. P4.14

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

3.2.1 Componenti Naturalistico-Ambientali

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

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

Nel “PPR” leggiamo:

Indirizzi – comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Direttive – comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

In riferimento alla presente Variante n°32:

si rileva che le aree oggetto dell'intervento non ricadono in questi vincoli.

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

Dalla cartina.

Tratteggio a quadratini rossi:

- rete viaria di età moderna e contemporanea (Art.22)
Le Aree oggetto dell'intervento non interferiscono con questo tratteggio.

Tratteggio a pallini rossi:

- rete ferroviaria storica (Art.22)
Sul sedime del tratto dell'ex ferrovia (oggi in disuso), fra l'ex stazione ferroviaria e il Comune di Torre San Giorgio, esiste un progetto intercomunale "Pista Ciclabile Moretta – Saluzzo Eurovelo8" in avanzato stato di definizione (progetto approvato in attesa di finanziamento), per la trasformazione dello stesso in ciclopista ad integrazione di quella già presente sul tratto Moretta – Villafranca Piemonte.

Quadrato bordato di rosso e bianco:

- Torino e centri di III° rango (Art.24)
Le Aree oggetto dell'intervento non ricadono sotto questa indicazione.

Quadrato rosso con puntino centrale nero:

- struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (Art.24)
- *Le Aree oggetto dell'intervento non ricadono sotto questa indicazione.*

Rombo rosso:

- sistemi di testimonianza storiche del territorio rurale (Art.25)
Le Aree oggetto dell'intervento non interferiscono con questa indicazione.

Croce:

- poli della religiosità (Art.28)

In riferimento alla presente Variante n°32:

si rileva che le Aree oggetto dell'intervento non ricadono sotto questa indicazione.

3.2.3 componenti percettivo-identitarie

Cerchio magenta:

- fulcri del costruito (Art.30)
- *Le Aree oggetto dell'intervento non interferiscono con questa indicazione.*

Cerchio magenta pieno con puntino nero in centro:

- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (Art.30)

In riferimento alla presente Variante n°32:

si rileva che le Aree oggetto dell'intervento non interferiscono con queste indicazioni.

3.2.4 componenti morfologico-insediative

Freccia doppia magenta rivolta in basso:

- porte urbane (Art.34)
- *Le Aree oggetto dell'intervento non interferiscono con questa indicazione.*

Colore viola scuro:

- insediamenti specialistici organizzati (Art.37) m.i.5
Nel colore "viola" non sono comprese le zone interessate alla presente variante.

Colore “giallo chiaro” di fondo:

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

Nel colore “giallo chiaro” non sono comprese le zone interessate alla presente variante.

Colore giallo scuro:

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

In riferimento al PPR

si rileva che le aree oggetto della presente “variante n°32” non ricadono in questi vincoli.

3.2.5 aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

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

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

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

Relativamente alla presente variante n°32

si dichiara che essa rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le norme del Ppr.

3.3 Piano di Tutela delle Acque (PTA)

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

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

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

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

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

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

All'interno ed attorno alle zone interessate dalla presente variante non è presente alcuna di queste aree di riserva e non emergono particolari vincoli relativi alla protezione delle risorse idriche.

In riferimento alla presente Variante n°32:

dall'esame del Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte per le aree oggetto della variante non emergono particolari vincoli.

3.4 Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA)

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

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

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

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

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

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

In riferimento alla presente Variante n°32:

le Aree oggetto dell'intervento non interferiscono con queste indicazioni.

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

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

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

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

La Regione Piemonte, con D.G.R. n. 419-14905 del 29 novembre 1996, modificata con D.G.R. n.17-6942 del 24 settembre 2007, ha individuato ai sensi della Direttiva 92/43/CEE ("Habitat") l'elenco dei SIC per la costituzione della "Rete Natura 2000"

e con D.G.R. n. 37-28804 del 29 novembre 1999, modificata con D.G.R. n. 76-2950 del 22 maggio 2006 e con D.G.R. n. 3-5405 del 28 febbraio 2007, ha proposto al Ministero dell’Ambiente le aree finalizzate alla costituzione di ZPS per gli uccelli ai sensi della Direttiva comunitaria 2009/147/CE (“Uccelli”).

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

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

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

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

Nel caso del comune di Moretta:

CODICE	TIPO SITO	DENOMINAZIONE	COMUNI	SUPERFICIE (ha)	DISTANZA (Km)
IT1110015	SIC	Confluenza Po - Pellice	Pancalieri, Villafranca P.te, Faule	145	6
IT1160013	SIC	Confluenza Po - Varaita	Casalgrasso, Faule, Pancalieri, Polonghera	170	7
IT1160009	SIC	Confluenza Po - Bronda	Revello, Saluzzo	136	9
IT1160011	SIC	Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira	Racconigi	334	10
IT1110001	SIC	Rocca di Cavour	Cavour	74	12
IT1160041	SIC	Staffarda	Saluzzo, Revello, Cardè	665	13

Tabella 1: Caratteristiche delle aree Natura 2000 nei pressi dell’ampliamento in oggetto

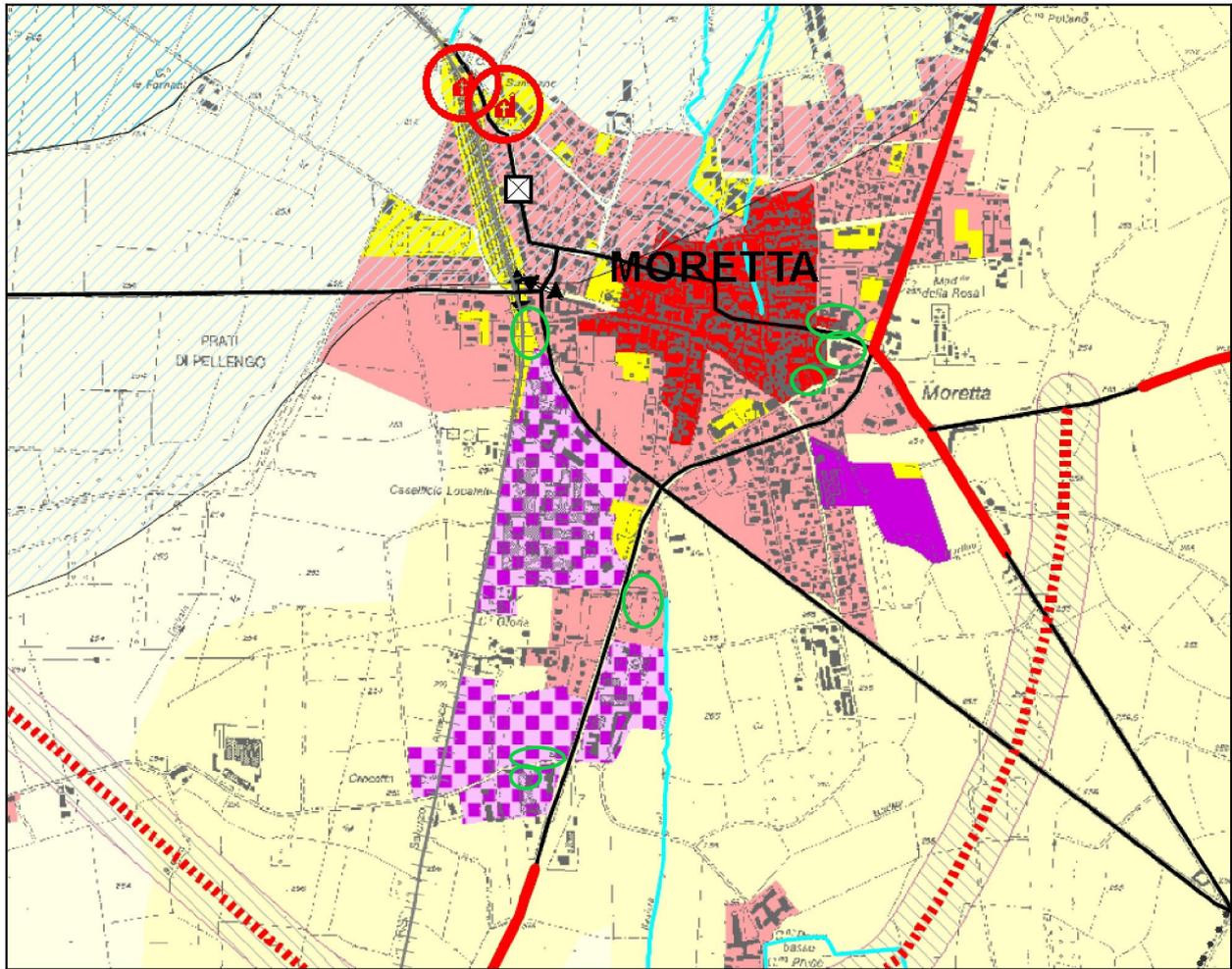
In riferimento alla presente Variante n°32:

si precisa che nel Comune di Moretta non esistono SIC e che le aree interessate alla presente Variante si collocano ad alcuni chilometri di distanza da tutte le aree SIC.

3.6 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTP).

(approvato con D.C.R. n°241-8817 del 24 febbraio 2009)

Di seguito si riportano alcuni stralci cartografici del PTCP riferiti alle aree oggetto di variante, individuate con l'ellisse verde.



Individuate con ellisse verde le zone oggetto di intervento.

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

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

2 - RETE ECOLOGICA

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

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

Interessate da Piani Territoriali, con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:
6-7 Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Era)

Interessate da Piani Territoriali, con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:
21 zona del massiccio del monte Bracco
22 zona del gruppo del Monviso e della Val Varata
23 zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24 zona del gruppo del Margueres
33 alta Valle Sibra di Demonte
36 Cuneo, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confine con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:
39 area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40 territorio delle Rocche dei Roen Cuneesi
41 zona delle Cascate ex Savoia del parco del castello di Raconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:
57 zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58 Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

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

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

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

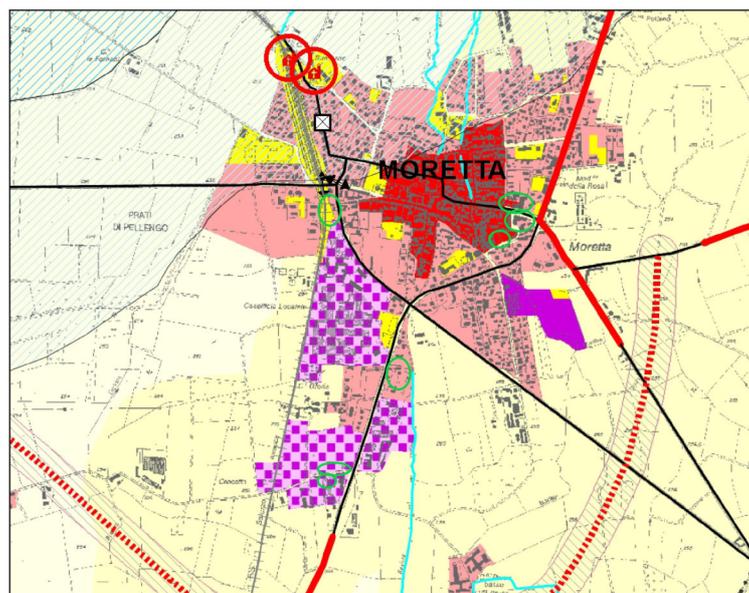
5 - ACCESSIBILITA'

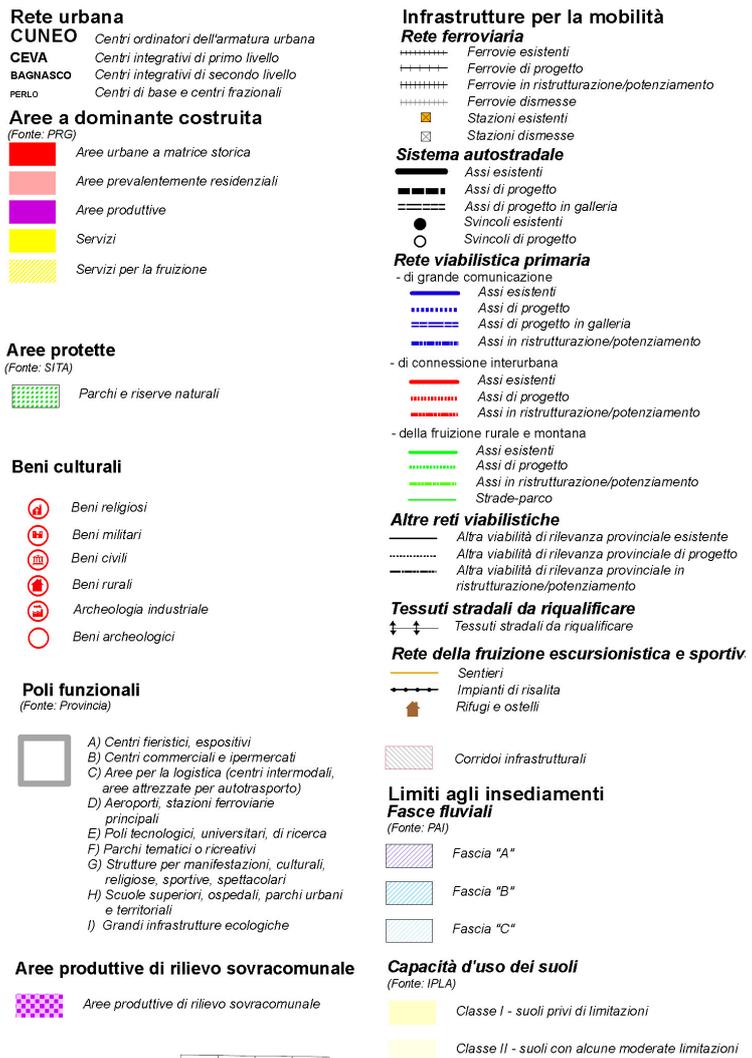
-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
-  Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
-  Sentieri e rete escursionistica
-  Ferrovie esistenti
-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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

Stralcio della "Carta dei Caratteri territoriali e paesistici".





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

3.7 Piano di Zonizzazione Acustica (PZA).

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

Per la presente variante è stata effettuata la verifica di compatibilità acustica che ha dato esito positivo (v. allegato "A" a firma del dott. Brone).

3.8 Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il Comune di Moretta è dotato di un P.R.G. approvato con DPGR n. 5792 del 3 luglio 1979 e successive varianti sia generali che parziali.

1° VARIANTE:	Approvata con D.G.R. n. 145-36560 del 01 luglio 1984
2° VARIANTE:	Approvata con D.G.R. n. 74-4135 del 18 febbraio 1991 e rettificata con D.G.R. n. 65-4621 del 11 marzo 1991
3° VARIANTE:	Approvata con D.G.R. n. 53-32616 del 28 febbraio 1994
4° VARIANTE:	Approvata con D.G.R. n. 42-21260 del 29 luglio 1997
5° VARIANTE:	Approvata con delibera C.C. n. 3 del 22 gennaio 1998
6° VARIANTE:	Approvata con D.G.R. n. 16-26884 del 22 marzo 1999
7° VARIANTE:	Approvata con D.G.R. n. 35-3204 del 11 giugno 2001
7° VARIANTE BIS:	Approvata con D.P.G.R. n. 28 del 23 marzo 2000
8° VARIANTE:	Approvata con delibera C.C. n. 60 del 30 settembre 1999
9° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 4 del 29 gennaio 2001
10° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 52 del 19 dicembre 2001
11° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 53 del 19 dicembre 2001
12° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 12 del 16 aprile 2003
13° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 38 del 13 luglio 2006
14° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 8 del 26 marzo 2007
15° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 6 del 6 febbraio 2008
16° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 36 del 30 giugno 2008
17° VARIANTE	Approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 1 ottobre 2012
18° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 2 del 4 aprile 2013
19° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 42 del 30 settembre 2014
20° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 25 del 06 luglio 2015
21° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 15 del 27 aprile 2016
22° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 29 del 7 giugno 2017
23° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 51 del 12 novembre 2018
24° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 30 del 27 luglio 2020
25° MODIFICAZIONE art.17,c.12,	Approvata con delibera C.C. n. 31 del 27 luglio 2020
26° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 24 del 28 luglio 2021
27° VARIANTE	Approvata con delibera G.C. n. 26 del 18 maggio 2022
1° MODIFICAZIONE	Approvata con delibera C.C. n. 28 del 28 aprile 2000
28° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 23 del 28 giugno 2023
29° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 9 del 17 aprile 2024
30° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 6 del 27 febbraio 2024
31° VARIANTE	Approvata con delibera C.C. n. 29 del 24 luglio 2024

3.8.1 caratteristiche del P.R.G. vigente

Il vigente PRG (Variante Generale n° 17) fu approvato con DGR n°12-4648 del 01/10/2012.

Successivamente il Piano è stato oggetto di Varianti parziali ai sensi dell'Art. 17 comma 5 LR56/77 e smi.

4 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA PRESENTE VARIANTE.

4.1 Localizzazione delle aree interessate alla variante.

Le aree interessate dalla presente “variante n°32” riguardano rispettivamente le Zone:

Ce – La zona “Ce” relativa al supermercato “*prestofresco*” esistente fra piazza Regina Elena e via Aldo Moro ha una superficie di 3.118 mq.

Con la presente “variante” 2.250 mq.¹⁴ di questa “Ce” saranno trasformati in una zona “Rr” aggregandoli all’attigua “Rr4” mentre i restanti 868 mq. diventeranno un parcheggio, esterno alla zona, parallelo a via Aldo Moro.

Contestualmente la porzione di 2.250 mq. della zona “Rc9 – individuata come “ex Consorzio Agrario” e con una normativa specifica, sarà trasformata in una zona “Ce”.

Alla zona “Ce”, ex “Turello di Via Pollano 37”, si concede la possibilità di traslare verso il concentrico una porzione dell’area su cui è insediato il complesso, senza modificare la superficie totale della zona;

Rc9: da cui si scorpora l’ex Consorzio Agrario (2.250 mq.) trasformandolo in una zona “Ce”.

As: dove per le aziende agricole si prevede la possibilità di realizzare recinzioni ed inghiaimento di parte del suolo;

In1 – zona attualmente pressoché satura di 11.677 mq. che viene soppressa trasformandone una porzione di 4.263 mq. in “zona di riordino” “Ir5-a” con aumento del rapporto di copertura fondiaria dal 50% a 60%;

e dove la restante parte di 7.414 mq. ormai satura viene trasformata in zona “Ic9” aumentando anche il rapporto di copertura dal 50% al 60% come peraltro è già concesso in alcune altre zone “Ic”¹⁵;

Ir – cui si aggiungono i 4.263 mq. della nuova “Ir5-a” scorporata dalla In1;

Ic3 – dove 2.415 mq. della stessa vengono stralciati per trasformarli in un “parcheggio pubblico”, individuato dall’Amministrazione;

Via San Giovanni dove in cartografia si aggiorna il parcheggio ampliato e **Via Don Bosco** dove in cartografia si evidenzia il nuovo tratto di strada realizzato.

4.2 Articoli delle NTA modificati.

Sono stati modificati i seguenti articoli: Art. 19, 21, 22, 24, 24bis, 25, 29 e 35.

4.3 Tavole di Piano modificate.

Si è modificata la tavola n°4 in scala 1/2000

¹⁴ Corrispondenti alla superficie dell’ex Consorzio Agrario che diventerà “Ce”.

¹⁵ Vedi la Variante Generale n°17.

QUADRO DI CONFRONTO FRA I MOTIVI CHE HANNO GUIDATO LE SCELTE EFFETTUATE E LE ALTERNATIVE ESAMINATE

ZONA normativa	MOTIVI DELLA SCELTA	ALTERNATIVE ESAMINATE
(omissis)		
<p>“Ce” attuale e nuova “Rr4”</p>	<p><u>Zona su cui oggi è localizzato il supermercato PRESTOFRESCO.</u></p> <p>Le dimensioni di questa “zona” non sono tali da permettere l’ampliamento dell’attività commerciale in atto e da questa constatazione nasce la richiesta di “trasferire” questa attività sull’altro fronte della piazza Regina Elena, sulla proprietà dell’ex Consorzio Agrario.</p> <p>Questo trasferimento consentirà anche di intervenire sui fabbricati esistenti trasformandoli e ricucendoli formalmente con quelli residenziali esistenti.</p> <p><u>Pertanto questa zona “Ce” sarà trasformata in “Rr4”</u></p>	<p>Alternativa alla rilocalizzazione del supermercato “PRESTOFRESCO” dal bordo del centro urbano su cui si trova, sarebbe stata solo quella di individuare un’area esterna al centro abitato con la duplice negatività di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - consumare ulteriore suolo agricolo; - non permettere più un agevole accesso pedonale dal concentrico, da parte dei residenti anche con limitate possibilità deambulatorie o sprovvisti di mezzi di locomozione quale invece è ora e continuerà ad essere dopo, sempre su piazza Regina Elena,. <p>La zona “Ce” liberata dal trasferimento, sarà sostituita da una zona residenziale “Rr” che prende atto dell’esistente consentendone la ricomposizione to con l’attigua zona residenziale “Rc4”</p> <p>Questa ricucitura residenziale completerà l’insediamento urbano affacciato sulla piazza e su via A. Moro, realizzando una auspicabile continuità tipologica.</p>
<p>“Rc9” attuale e nuova “Ce”</p>	<p><u>Parte dell’area della Rc9 già costituita dall’ex “Consorzio Agrario”:</u></p> <p>Questo “ritorno” alla destinazione commerciale originale con la realizzazione su di essa di un supermercato è di fatto la logica prosecuzione della storica attività del complesso e, al contempo, l’occasione per il recupero di una struttura ormai degradata e fatiscente.</p>	<p>La possibilità di fornire l’occasione per la rivitalizzazione del complesso dell’ex Centro Agrario ormai profondamente degradato e fatiscente sarebbe già di per se un valido motivo per aderire alla richiesta, ma la rilocalizzazione di un supermagazzino su di una piazza, in prossimità di un importante accesso stradale e, soprattutto, facilmente raggiungibile a piedi dal concentrico ne conferma la scelta che altrimenti richiederebbe spostamenti in auto e consumo ulteriore di suolo in periferia.</p> <p>L’ex Consorzio Agrario è inoltre riconosciuto nelle “radici” di Moretta come la sede ideale e storica per un’attività commerciale di questo tipo.</p>
<p>“Ce” ex Turello</p>	<p>Lo spostamento dell’attività commerciale (vendita motociclette) verso l’abitato, è richiesto per potersi adeguare a necessità di tipo funzionale, commerciale ed</p>	<p>Anche in questo caso la possibilità di fornire l’occasione per il recupero di un edificio (ex esposizione Turello) che da anni è in grave degrado, costituirebbe già di per sé un buon motivo, ma la mancanza di elementi negativi per non assentire alla richiesta di traslare (a pari superficie)</p>

<p>In1 attuale nuove Ir5-a e Ic9</p>	<p>espositivo rispetto al concentrico da cui in massima parte proverranno gli acquirenti.</p> <p>La Società Inalpi srl chiede di trasferire parte della zona In1 (4.263 mq.), in fase di acquisto, in una zona "Ir" per uniformarla normativamente a quella adiacente (Ir5) già di loro proprietà, come in parte già avvenne negli anni passati.</p> <p>Contestualmente l'impossibilità a reperire aree attigue alle loro attività pone la necessità di chiedere un incremento della "superficie coperta" dal 50% al 60% che permetta loro di adeguarsi alle nuove esigenze tecnologiche e lavorative senza le quali si avrebbe un grave danno per l'attività e l'occupazione in atto.</p> <p>Contestualmente la richiesta della Ditta Effegi srl di aumentare anche ad essa la "superficie coperta" dal 50% al 60% non potendosi ampliare in altro modo, suggerisce di trasformare l'ultima parte restante della zona "In1" (7.414 mq.) in una zona "Ic" (Ic9) di completamento.</p>	<p>lo spazio destinato ad esposizione esterna in modo più visibile e accessibile per chi proviene dal concentrico, giustifica ulteriormente l'accettazione della domanda presentata.</p> <p>La trasformazione di questa parte della zona "In1" in zona "Ir5-a" è la logica unificazione normativa con l'adiacente Ir5 che consentirà di programmare interventi senza le complicazioni derivanti dalle due normative oggi presenti.</p> <p>Nella nuova zona "In1" trasformata in Ir5-a, considerate le esigenze di adeguamento tecnologico e lavorativo delle attività in atto e preso atto che oggi esse sono praticamente sature e si trovano nell'impossibilità di reperire aree attigue per effettuare questi adeguamenti anche considerato che un eventuale allargamento delle zone richiederebbe un avvicinamento (negativo) ad edifici residenziali e un maggior consumo di suolo, risulta necessario concedere un aumento della superficie fondiaria copribile dal 50% al 60%.</p> <p>In questo modo si eviterebbe il rischio che queste attività siano costrette a rilocalizzarsi altrove (<i>anche in altro comune</i>) con un grave danno economico per il Comune e la conseguente ricaduta negativa sull'occupazione locale,</p> <p>Ciò esaminato non si sono trovate altre alternative percorribili.</p> <p>Con questa variante, aderendo alla richiesta della ditta Effegi srl, si prende anche atto che la zona In1 è ormai satura e pertanto la si trasforma in una zona "Ic" di completamento nella quale già alcune zone usufruiscono di questo ampliamento.</p>
<p>Ic3</p>	<p>Preso atto della ormai impossibile ripresa della attività ferroviaria, questa scelta, richiesta dall'Amministrazione Comunale, permetterà di reperire uno spazio da destinare a parcheggio per i residenti, per le attività presenti e per coloro che percorreranno la costruenda "pista ciclabile".</p>	<p>In questa zona la ditta "Metalmeccanica Milanese" da anni ha chiuso l'attività e contestualmente la "Rete Ferroviaria Italiana SPA (RFI)" ha già venduto parte della ferrovia il cui tracciato presto sarà destinato alla "pista ciclabile Moretta-Saluzzo" il cui progetto è già stato approvato ed è in attesa di essere finanziato e realizzato.</p> <p>L'utilizzo di questo spazio altrimenti difficilmente recuperabile permetterà la realizzazione di un parcheggio pubblico che sarà un importante servizio per la collettività.</p>

Le aree interessate alla variante ricadono nelle seguenti perimetrazioni della “classificazione di pericolosità geomorfologica” del territorio:

(Dalla Relazione Geologico -Tecnica predisposta dal geologo dott. Marco Novo – v allegato B)

Settore Sud:

- la Zona “Ic9” e la Zona “Ir5-a” ricadono nella “**Classe 2a**”:

Settore Centro:

- la Zona “Rr4” e la Zona “Ce ex Consorzio” ricadono nella “**Classe 2a**”:

Settore Nord:

- la Zona “Ce ex Turello” ricade nella “**Classe 2a**”:

5 ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI COINVOLTE

La presente variante n°32, limitandosi ad intervenire su aree già esistenti e individuate nel “piano” vigente con semplici scambi di destinazione o con l’aumento del rapporto di copertura dal 50% al 60% della superficie fondiaria e non prevedendo “Zone” nuove né ampliamenti di quelle esistenti, non influenza in alcun modo le componenti qui sotto elencate per le quali si rimanda al PRGC vigente.

5.1 atmosfera e qualità dell’aria.

5.1.1 dati termometrici

5.1.2 dati pluviometrici

5.1.3 qualità dell’aria

5.2 acque superficiali e sotterranee

5.3 suolo e sottosuolo

5.4 flora, fauna, ecosistemi

5.5 paesaggio ed intervisibilità

5.6 rumore

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

Dalla Verifica di Compatibilità Acustica predisposta per la presente variante (allegato “A”), si legge: *(omissis)*.

ANALISI ACUSTICA

INTERVENTO N. 1 (Zone Ce e Rr4)

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

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

Sarà compito del Comune, prima del rilascio del Permesso di trasferimento del punto di vendita dell’ex “Presto Fresco” nell’area dell’ex Consorzio Agrario, richiedere una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, ai sensi dell’art. 10, L.R. 52/2000 redatta da tecnico competente in acustica ambientale, secondo le indicazioni della D.G.R. 02.02.2004 n. 9-11616, al fine di fornire gli elementi necessari per prevedere in modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione dell’opera in progetto e dal suo esercizio in corrispondenza edifici residenziali, con particolare riferimento agli eventuali impianti che potrebbero essere installati all’esterno degli edifici (quali ad es. impianti frigoriferi e/o di condizionamento, ventole di aerazione, ...) oltre agli effetti rumorosi dovuti

al traffico veicolare indotto. Tali elementi dovranno garantire il rispetto dei limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di MORETTA (CN).

INTERVENTO N. 2 (Zona Ce ex Turello)

L'attuale Piano di Classificazione Acustica prevede per l'area interessata la classe acustica IV (Aree di intensa attività umana).

L'intervento risulta acusticamente compatibile e comporta modifiche al Piano di Zonizzazione Acustica, per andare a ricomprendere tutta la nuova area (Ce) in variante nella classe IV e trasformando in classe III (Aree di tipo misto) l'area che viene traslata.

INTERVENTO N. 3 (Zone In1 - Ir5 - Ic9)

L'attuale Piano di Classificazione Acustica prevede per le aree interessate (In1, Ir5 e Ic9) la classe acustica VI (Aree esclusivamente industriali).

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

INTERVENTO N. 4 (Zona Ic3)

L'attuale Piano di Classificazione Acustica inserisce l'area interessata nella fascia cuscinetto in classe IV (Aree di intensa attività umana).

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

INTERVENTO N. 5 (aggiornamento tracciato pista ciclabile "Moretta – Saluzzo")

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

INTERVENTO N. 6 (aggiornamento cartografico del parcheggio di Via San Giovanni)

L'attuale Piano di Classificazione Acustica inserisce l'area interessata in classe III (Aree di tipo misto).

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

INTERVENTO N. 7 (Zona Rc10)

L'attuale Piano di Classificazione Acustica inserisce l'area interessata in classe III (Aree di tipo misto).

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

INTERVENTO N. 8 (Zone In1 – Ic (Ic9))

L'attuale Piano di Classificazione Acustica inserisce l'area interessata in classe III (Aree di tipo misto).

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

Sarà compito del Comune, prima del rilascio del Permesso di ampliamento dell'attività, richiedere una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, ai sensi dell'art. 10, L.R. 52/2000 redatta da tecnico competente in acustica ambientale, secondo le indicazioni della D.G.R. 02.02.2004 n. 9-11616, al fine di fornire gli elementi necessari per prevedere in modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione dell'ampliamento dell'attività esistente e dal suo esercizio in corrispondenza edifici residenziali, con particolare riferimento agli eventuali impianti che potrebbero essere installati all'esterno degli edifici (quali ad es. compressori, impianti di condizionamento, ventole di aerazione, ...). Tali elementi dovranno garantire il rispetto dei limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di MORETTA (CN).

CONCLUSIONI

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

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

(fine della citazione)

5.7 aspetti socio-economici

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

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

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

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

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

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

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

La presente variante è volta a dare risposte positive alle richieste pervenute per dare la possibilità alle attività esistenti di adeguarsi alle continue nuove esigenze di lavorazione, all'aggiornamento delle tecnologie, alle richieste del mercato e alla salvaguardia dei posti di lavoro permettendo i piccoli adeguamenti dimensionali necessari senza però consumare ulteriore suolo.

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

Considerando gli interventi oggetto della presente "Variante" possiamo rilevare che:

- a) lo scambio a parità di superficie (2.250 mq.) fra la zona "Ce *prestofresco*" attuale (che diventerà "Rr4") con la "Ce" individuata sull'ex Consorzio Agrario (già parte della Rc9 con una normativa specifica) costituisce un intervento che non comporta un aumento della "superficie territoriale" complessiva e non interferisce in modo significativo sulla viabilità della piazza Regina Elena su cui già si apriva la precedente identica attività;

- b) l'incremento di 2.250 mq. della zona "Rr4" a seguito della trasformazione di parte della zona già "Ce *prestofresco*" comporterà, sulla piazza Regina Elena e su via Aldo Moro, limitati interventi residenziali di completamento e ricucitura con il tessuto residenziale esistente e la realizzazione di 868 mq. di parcheggi, senza influire negativamente sull'esistente ne' sulla viabilità cittadina;
- c) lo slittamento verso il concentrico di una parte dell'area "Ce" (ex Turello) presente in via Pollano n°37 non comporta alcuna variazione della "superficie territoriale" e non cambia la destinazione d'uso rendendo solo più visibile da chi arriva dal concentrico, l'esposizione delle motociclette ivi prevista dai richiedenti;
- a) il trasformare totalmente la zona "In1" nelle zone "Ir5-a" e "Ic9" costituisce una semplice presa d'atto della situazione esistente, senza prevedere alcun aumento della superficie territoriale e, ad esclusione dell'aumento della superficie copribile che passa dal 50% al 60% scelto per non aumentare l'uso del suolo, mantiene le "convenzioni" già in atto;
- b) lo stralciare un parcheggio di 2.415 mq. su di un terreno di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana SPA (RFI) compreso nella zona "Ic3" e facente parte della ferrovia in fase di dismissione, fiancheggiante la progettata pista ciclabile Moretta-Saluzzo, realizza un importante servizio per i fruitori della "pista" stessa e, riducendo la Ic3, aumenta la dotazione generale di servizi nella zona;
- c) l'adeguamento minimale della cartografia al percorso della "pista ciclabile" approvato con il progetto esecutivo, non varia in alcun modo la superficie territoriale delle zone interessate limitandosi a ridisegnarne in modo esatto il tracciato definitivo lungo i confini delle stesse.

L'aggiornamento degli articoli 19, 21, 22, 24, 24bis, 25, 29 e 35 completa le modifiche apportate alle NTA.

Tutto ciò considerato non si rilevano particolari impatti significativi.

7 EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.

Trattandosi come detto di riproposizioni aggiornate di Zone già esistenti la presente "variante" non implica la necessità di misure di mitigazione e/o di compensazione.

8 CONCLUSIONE.

8.1 Vincoli presenti sulle aree oggetto di variante.

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

8.2 P.T.R. Piano Territoriale Regionale

Considerando le specifiche caratteristiche degli interventi oggetto della presente "Variante n°32" al vigente P.R.G.C., si ritiene che questi possano essere considerati compatibili con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) in quanto non in contrasto con le previsioni dello stesso.

8.3 P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale

Considerando le specifiche caratteristiche degli interventi oggetto della presente "Variante n°32" al vigente P.R.G.C., si ritiene che questi possano essere considerati compatibili con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in quanto non in contrasto con le previsioni dello stesso.

8.4 P.T.A. Piano di Tutela delle Acque.

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

8.5 P.R.Q.A. Piano Regionale Qualità Aria.

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

8.6 Rete Natura.

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

8.7 P.T.P. Piano Territoriale Provinciale.

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

8.8 P.Z.A. Piano Zonizzazione Acustica.

(Moretta è provvista di Piano di classificazione acustica approvato con Delib. C.C. n. 48 del 16/12/2003 successivamente aggiornata con Delib. C.C. n.33 del 27/07/2020)

Dalla specifica verifica effettuata per la presente variante risulta che gli interventi sono acusticamente compatibili (v. allegato).

8.9 Pericolosità geomorfologica.

Dalla specifica verifica effettuata dal geologo dott. Marco Novo, risulta che nelle zone interessate dalla presente Variante n°32 il quadro di Pericolosità Geomorfologica del PRG vigente è di moderata pericolosità e gli interventi previsti non modificano l'assetto idrogeologico.

Per i dettagli si rimanda alla documentazione predisposta dal medesimo geologo e allegata alla presente.

8.10 Accessibilità ed urbanizzazioni.

Le previsioni in variante non modificano la scelta originale effettuata nell'individuazione delle varie Zone interessate ma confermano la viabilità principale già presente nel Piano.

8.11 Eventuale presenza di industrie a rischio.

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

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

- di chi transita sulla Strada Provinciale Saluzzo-Torino
 - di chi transita verso il "campo sportivo" ed il Santuario
 - e di chi legge il paesaggio dalla campagna circostante
- prevedendo esclusivamente l'aumento di superfici territoriali del 10% rispetto alle attuali, conferma la compatibilità con le scelte del Piano vigente.

8.12 DGR 4 aprile 2023 n°2-6683 (Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2022)

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

- VAR 27 – con delib. C.C. n° 26 del 18/05/2022 – prevedendo un ampliamento della superficie territoriale della zona "In12" pari a +29.661 mq.
- VAR 28 – con delib. C.C. n° 23 del 28/06/2023 - prevedendo un aumento della superficie territoriale pari a +4.618 mq. (INALPI) (già sedime dell'ex ferrovia);
- VAR 28 – con delib. C.C. n° 23 del 28/06/2023 - prevedendo un aumento della superficie territoriale pari a +6.419 mq. (RANA) (già sedime dell'ex ferrovia);
- VAR 29 – con delib.C.C. n° 9 del 17/04/2024 senza alcun aumento della superficie territoriale
- VAR 30 – con delib.C.C. n° 6 del 27/02/2024 senza alcun aumento della superficie territoriale
- VAR 31 – con delib.C.C. n° 29 del 24/07/2024 senza alcun aumento della superficie territoriale

Al dettaglio: l'aumento della superficie territoriale

VAR 27 – + 29.661 mq. ampliamento della zona In12
VAR 28 – + 4.618 mq. ampliamento della zona In12 (ex ferrovia)
VAR 28 – + 6.419 mq. ampliamento della zona Ir1 (ex ferrovia)
VAR 29 – 0
VAR 30 – 0
VAR 31 – 0
TOTALE + **40.698** mq.

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

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

Verificato che gli ampliamenti aggiunti dopo il 1° agosto 2021 sarebbero comunque già inferiori al 3% concesso sulla variante generale n°17 approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 1 ottobre 2012 che è pari a 49.733, 97 mq.¹⁶.

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

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

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

9 SINTESI E CONCLUSIONE.

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

- a) alla richiesta avanzata dalla società "DI.A.BI sas" in data 11/10/2024 prot.7402;
- b) alla richiesta avanzata dal sig. Zerbino Davide in data 18/10/2024 prot.7581;
- c) alla richiesta avanzata da Effegi srl, in data 30/10/2024 prot.7876;
- d) alla richiesta avanzata da INALPI spa e DAMO-MO srl, in data 31/10/2024 prot.7914;
- e) alla richiesta di inserire la possibilità di monetizzazione delle aree a standards urbanistici per le zone di PRGC individuate come "In", "Ir" e "Ic";
- f) alla richiesta di stralciare una porzione dell'area "Ic3" da destinare a parcheggio pubblico;
- g) alla richiesta avanzata dall'UTC di modificare l'art.29 delle N.T.A.
- h) alla richiesta avanzata dall'UTC di rettificare parzialmente il tracciato della pista ciclabile Saluzzo-Moretta secondo il progetto esecutivo già approvato
- i) alla richiesta avanzata dall'UTC di aggiornamento catastale;
- j) alla richiesta avanzata dall'UTC di prendere atto, nell'art. 24bis dell'avvenuto aggiornamento del Piano Commerciale;

¹⁶ Dalla Variante generale n°17 – sup. resid. (982.925) + sup. commerc. (30.321) + sup. produtt. (644.553)
Totale mq. 1.657.799 da cui il 3% è uguale a mq. 49.733,97.

- k) alla richiesta avanzata dall'UTC di uguagliare la date di riferimento degli edifici esistenti, per eventuali ampliamenti, indicata nell'art. 19 delle NTA a quella indicata nell'art. 20;
- l) alla richiesta avanzata dall'UTC di effettuare parziali correzioni alle NTA

In conclusione riassumendo, con la presente variante n°32:

- si è modificata la Tavola - 4 - azionamento - scala 1/2000;
- si sono modificati gli Art. 19 – 21 – 22 – 24 – 24bis – 25 – 29 e 35 delle N.T.A;
- non si è ampliata la superficie territoriale relativa alle “attività produttive”;
- si è soppressa la zona “In1” trasformandola in parte (4.263 mq.) nella zona “Ir5-a” e in parte (7.414 mq.) nella zona “Ic9”;
- si è aumentata la superficie copribile dal 50% al 60% nella zona “Ir5-a” e “Ic9”;
- si è eliminata la zona “Ce” (*ex prestofresco*) trasformandola per 2.250 mq. in zona “Rr4” e per i restanti 868 mq. in parcheggio;
- In via Aldo Moro si sono previsti due parcheggi per un totale di 868 mq. che sommati ai 2.415 mq. ricavati stralciandoli dalla zona Ic3, ammontano complessivamente a 3.283 mq. in più;
- si è trasformata la porzione della “Rc9-Consorzio Agrario” (2.250 mq.) in una zona “Ce”;
- l'ex “Ce *prestofresco*” compresa fra piazza Regina Elena e via A. Moro, oggi “Rr4” di 2.250 mq. avrà un volume residenziale totale pari +2.700 mc. ($2.250 \text{ mq.} \times 1,20 \text{ indice}$) e quindi si avranno: $2.700 \text{ mc.} / 120 = \underline{22 \text{ abitanti teorici insediabili previsti}}$;
- dalla porzione della “Rc9 – Consorzio Agrario”, oggi zona “Ce” si sono soppressi i -6.750 mc. residenziali previsti ($2.250 \text{ mq.} \times 3,00 \text{ indice}$) e quindi si avranno: $6.750 \text{ mc} / 120 = \underline{56 \text{ abitanti teorici insediabili previsti in meno.}}$

Confrontando gli “abitanti teorici insediabili”, previsti prima della variante n°32 nell'ex complesso del Consorzio Agrario già “Rc9 con normativa specifica” e quelli oggi previsti nella zona “Rr4”, si avranno: $56-22 = \underline{34 \text{ abitanti in meno.}}$

Confrontando il “volume residenziale” si avranno: $\text{mc. } 2.700 \text{ (Rr4)} - 6.750 \text{ (ex Rc9)} = \underline{4.050 \text{ mc. in meno.}}$

Tutto quanto sopra riducendo la superficie territoriale complessiva di 2.415 mq.¹⁷.

10 VERIFICA DEI REQUISITI DI VARIANTE PARZIALE *relativamente al disposto dell'Art.17 punti 5-a, 5-b, 5d e 5-f) L.R. 56/77 e s.m.i. e alla luce della L.R. 29 maggio 2020 n.13.*

Dalla tabella relativa alle “*SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.*”, si rileva che gli interventi previsti nella presente “variante n°32” al vigente Strumento Urbanistico sono assolutamente compatibili in quanto:

¹⁷ Parcheggio stralciato dalla Ic3.

- 5-a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- 5-b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- 5-d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge (v. Tab. "Aree per Servizi Speciali a Servizio delle Residenze");
- 5-f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento (oggi 8% ex L.R. 13/2020), nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti...

perché:

- la superficie territoriale della Zona "Ce" (fra piazza Regina Margherita e via A Moro) di circa 3.118 mq., viene trasformata solo per 2.250 mq. in "Rr4" e quindi le Zone "Rr" vengono aumentate di questa superficie mentre nella Zona "Rc9", la parte relativa all'ex Consorzio Agrario, anch'essa di 2.250 mq. viene trasformata in nuova zona "Ce" quindi le due superfici si compensano a vicenda;

- nella Zona "In1" un lotto di 4.263 mq. viene traslato in Zona "Ir5-a" senza modificarne la perimetrazione e quindi le zone "In" vengono diminuite di questa superficie e le zone "Ir" vengono aumentate della stessa superficie quindi anche in questo caso le due superfici si compensano a vicenda;

La zona "Ir5-a" avrà aumentata la superficie edificabile dal 50% al 60% con un incremento di: mq. $4.263 \times 10\% = 426$ mq.

- nella Zona "In1" la parte restante dopo la cessione alla "Ir5-a", pari a 7.414 mq. viene trasformata in Zona "Ic9" quindi anche in questo caso le due superfici si compensano a vicenda;

La zona "Ic9" avrà aumentata la superficie edificabile dal 50% al 60% con un incremento di: mq. $7.414 \times 10\% = 741$ mq.

quindi non muta il totale delle superfici territoriali e gli aumenti di "superficie edificabile" pari complessivamente a mq. 1.167 (426+741) sono contenuti nell'incremento dell' 8% previsto dalla LR n°13/2020.

- nella zona già "Ce" *prestofresco* compresa fra piazza Regina Elena e via Aldo Moro, si ricavano oltre ai 2.250 mq. ad integrazione della zona "Rr4", anche 868 mq. di parcheggio;

- dalla zona Ic3 si stralciano 2.415 mq. da destinare a parcheggio riducendo così la superficie territoriale della stessa;

quindi si prevedono: $868 + 2.415 = 3.283$ mq. in più di "aree per servizi" da cui detraendo i -2.169 mq. della variante n° 23, risultano di mq. 188.740¹⁸ e cioè una dotazione pari a 0.22 mq/abitante.

CONCLUDENDO:

tutto ciò premesso si ritiene di poter concludere che la presente variante rispetti le caratteristiche di "variante parziale" e non presenti 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: marzo 2025.

Dott. arch. Giorgio Rossi.

¹⁸ Vedi tabella "aree per servizi sociali a servizio delle residenze".

Allegati:

- tabella di “sintesi delle utilizzazioni” previste dal PRGC;
- tabella “riassuntiva dei servizi”;
- tabella “aree per servizi sociali a servizio delle residenze”;
- “A” – “Relazione tecnica di valutazione previsionale di compatibilità acustica” –
Dott. Antonio Brone;
- “B” – “Relazione Geologico–Tecnica” – Dott. Marco Novo;

SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.

Alla Variante n°32.

Con evidenziate in rosso le variazioni.

Zona	Superficie in mq			Volume residenziale in mc			Abitanti numero			
	resid.le	commer.le	produt.va	esist.te	recup.to	previsto	totale	esist.ti	previsti	totale
CS	109.189			209.505	8.874		200.631	623		623
Rr	99558	101.808 (f)		115650		2.692	115650 118342	769	22	769 791
Rc confer.	340560			184.058			184.058	1.792		1.792
Rc ex As	3.596			400		2.517	2.917	1	21	22
Rc consor.	2.250 0 (e)					6.750 0	-6.750 0		56 0	56 0
Rc ex Ce	8.894					6.226	6.226		52	52
Rc ex Re	252.045			176.432			176.432	343		343
Re	54.803					8.362	38.362		320	320
Re9	40.180					13.259	13.259		110	110
PEEP	71.850			33.574		22.091	55.665	249	184	433
Ce		22.161 21.293 (d)								
Cn		8160								
Ic			175.919 (a)	183.333 (a)				26		26
Ir			245.518 (c)	249.781 (c)				6		6
In			263.969 (b)	252.292 (b)				3		3
A+As+Af				122.299				496		496
TOTALI								4.308	743 709	5.051 5.017

- (a) di cui nella Zona Ic6, mq. 155 non computabili ai fini della Sf e quindi del rapporto di copertura Rc e degli abitanti insediabili;
- (a) le "Ic" erano mq. 175.919 + 7.414 (traslati da parte della "In1") = **tot. 183.333 mq.**
- (b) di cui nella Zona In6, mq. 2.658 non computabili ai fini della Sf e quindi del rapporto di copertura Rc e degli abitanti insediabili.
- (b) le "In" erano mq. 263.969 - 4.263 (traslati nella "Ir5-a") - 7.414 (traslati nella "Ic9") = **tot. 252.292 mq.**
- (c) le "Ir" erano mq. 245.518 + 4.263 (INALPI, traslati da parte della "In1" nella "Ir5-a") = **tot. 249.781 mq.**
- (d) le "Ce" erano mq. 22.161- 3.118 (ex "prestofresco") + 2.250 (nuova "Ce" Consorzio) = **tot. 21.293 mq.**
- (e) le "Rc-consorzio" erano mq. 2.250 - 2.250 (traslati in "Rr4") = tot. 0. Avevano un vol. resid. di 6.750 mc (2.250 mq. x 3 mc.) e quindi una popolazione insediabile prevista di 56 abitanti (6.750 / 120)
- (f) le "Rr" erano mq. 99.558 + 2.250 (incremento della "Rr4" traslati dalla "Rc9") = tot. 101.808. Avranno un nuovo vol. resid. di 2.700 mc. (2.250 x 1,2) e una popol. insediab. di 22 abitanti in più (2.700/120).

LE SUPERFICI, CON QUESTI SCAMBI DI ZONA, SI COMPENSANO A VICENDA.

Verifica della compatibilità con l'aumento totale delle superfici territoriali delle zone produttiva (8%) ex L.R. 29/05/2020 n.13 art. 76bis:

- originariamente Var. Gen. N° 17: Ic = 170.811 + Ir = 220.750 + In = 252.992 per un totale di **644.553 mq.**
- oggi alla VAR32 risultano: Ic = **183.333** + la Ir = **249.781** + In = **252.292** per un totale di **685.406 mq.** con un aumento rispetto alla Variante Generale (Var.17) di **40.853 mq** < dell'8% di **644.553 mq.¹** (che sarebbero **51.564 mq.**).

¹ Superficie delle Zone Ic + Ir + In (della Variante Generale n°17)

VARIANTE	SERVIZI (verifiche relative alle aree a servizi - Art. 17 comma 5 lettera c) e d) L.R.56/77 e s.m.l.)					CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (verifiche relative alla capacità insediativa residenziale - Art. 17 comma 5 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.l.)			PRODUTTIVO (verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive - Art.17 comma 5 lettera f) L.R. 56/77 e s.m.l.)			
	dotazione compless. Aree a Servizi	dotazione minima Aree a Servizi prevista per abitante	capacità insediativa residenzial e teorica	riduzione o aumento: ammissibili e (0,5 mq/ab) entro dotazione di legge	variazioni max dotazione complessiva	indicazione capacità insediativa residenziale teorica	variazione ammissibile totale massima: 4%	variazioni max totale	superfici territoriali previste	variazioni ammissibile totale massima: 6%	L.R. 13/2020 variazione ammissibile totale massima: 8% (*) Zone In+Ic+Itr	variazioni superficiali territoriali
	mq.	mq/abit	abitanti	mq.	mq.	abitanti	abitanti	abitanti	mq.	mq.	mq.	mq.
Generale n°17	187.626	37,15	5.051	2.526	0	5.051	202	0	644.553	38.673	0	0
Parziale n°18	187.626	"	"	"	0	"	"	0	"	"	0	0
Parziale n° 19	187.626	"	"	"	0	"	"	0	"	"	0	0
Parziale n° 20	187.626	"	"	"	0	"	"	0	"	"	0	0
Parziale n° 21	187.626	"	"	"	0	"	"	0	"	"	0	0
Parziale n° 22	187.626	"	"	"	0	"	"	0	"	"	0	0
Parziale n° 23	185.457	36,71	5.051	2.525	-2.169	5.051	202	0	644.708	"	155	155
Parziale n° 24	185.457	"	"	"	0	"	"	0	"	"	0	0
Parziale n° 25	185.457	"	"	"	0	"	"	0	"	"	0	0
Parziale n° 26	185.457	"	"	"	0	"	"	0	"	"	0	0
Parziale n° 27	185.457	36,71	5.051	2.525	0	5.051	202	0	674.369	"	51.564	29.661
Parziale n° 28	185.457	"	"	"	0	"	"	0	685.406	38.673	"	11.037
Parziale n° 29	185.457	"	"	"	0	"	"	0	"	"	"	0
Parziale n° 30	185.457	"	"	"	0	"	"	0	"	"	"	0
Parziale n° 31	185.457	"	"	"	0	"	"	0	"	"	"	0
Parziale n° 32	188.740	37,37	5.051	2.525	3.283	5.051	202	5017	685.406	38.673	51.564	0
risultata:	188.740	37,37	5.051	2.525	1.114	5.051	202	-34	685.406	38.673	51.564	40.853

(A) Dotazione "totale massima" dei servizi prevista dalla Variante Generale (n°17) approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 01.10.2012. - espressa in mq. con la VAR32 si ha:

(B) 185.457+3.283=188.740

(C) Dotazione minima di Servizi individuata dalla Variante Generale - espressa in mq/abit di abitanti

(D) Capacità insediativa residenziale teorica individuata dalla Variante Generale - espressa in n° di abitanti

(E) Massima riduzione o aumento della "dotazione minima x abitante" consentito (0,5 mq/abit) - espresso in mq

(F) Variazione in più o in meno della dotazione complessiva di "Servizi" - espressa in mq

(G) Capacità insediativa residenziale "massima" prevista dalla Variante Generale (n°17) approv. con D.G.R. n. 12-4648 del 01.10.2012. - espressa in abitanti

(H) Massima riduzione o aumento della "popolazione": consentito (4%)

(I) Variazione massima totale - espressa in abitanti

(L) Superfici Territoriali previste dalla Variante Generale (n°17) approvata con D.G.R. n. 12-4648 del 01.10.2012. - espressa in mq.

(M) Variazioni delle Superfici Territoriali effettuate nelle Varianti - espressa in mq.

(N) Variazioni delle Superfici Territoriali previste, consentita - espressa in mq.

(O) Legge regionale 29 maggio 2020, n. 13, art. 76bis- "... incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive: max 8% nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti..."

(P) La somma delle superfici territoriali delle Zone produttive alla Var.17 è: "Ic"=170.811, "Itr"=220.750, "Itr"=252.992 per un totale di mq. 644.553

(Q) La Var. gen. n°17 per l'ex Consorzio presente nella zona "Rc9" con "normativa specifica" prevedeva 2.250mq x 3 = 6.750mq. di vol. residenziale con (6.750/120) = 56 abbit. previsti. L'ampliamento della zona Rr4 (ex Ce) prevede 2.250mq x 1,2 = 2.700 mq di vol. residenziale con 2.700/120 = 22 abitanti previsti cioè 34 abitanti in meno.

(R) La "Variazione max complessiva" di 3.283 mq. prevista nella Variante n°32 deriva dalla somma di: 868mq. ("Itr" a fianco della Rr4 ex Ce) + 2.415mq. del "Itr" stralciato dalla Ic3. Da 3.283mq. deirando i -2.169mq della Var 23 restano 1.114 mq.

(S) La somma delle superfici territoriali delle "Zone produttive" previste nella Var.32 è: "Ic"=175.919 + 7.414 = 183.333 "Itr"=249.781 + 4.263 = 254.044 "Itr"=259.706-4.263 (nuova Itr-a) -7.414 (nuova Ic9) = 248.029 per un totale di mq. 685.406 e risulta pertanto invariata rispetto alle varianti precedenti.

TABELLA AREE PER SERVIZI SOCIALI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE

"marzo 2025"

* abitanti esistenti al 31/12/2009	4307 (1)'
* abitanti teorici insediabili secondo il P.R.G.C. vigente a marzo 2010	348
* abitanti teorici "aggiuntivi" cioè insediabili con la "variante generale n°17" al 01/10/2012'	396
* abitanti teorici complessivi al 01/10/2012' (VAR17)	5051 (2)'

Ripartizione delle aree	superficie espressa in mq.				dotazione in mq/abitante			
	esistente (3) VAR n°17 GENERALE 01/10/2012	VAR. n°23 12/11/2018'	VAR n°32 Genn. 2025	totale (4)	esistente (3/1) al 31.12.2009	finale (4/2)gen. 2018	finale (4/2) febb. 2025	Art. 21 L.R. 56/77
a - istruzione								
a.1 scuol materna	4.649			4.649	1,08	0,92		
a.2 scuola elementare	8.694	-2014		6.680	2,02	1,32		
a.3 scuola media dell'obbligo	6.720			6.720	1,56	1,33		
scuola superiore: istituto lattiero caseario e corso post universitario	11.120			11.120	2,58	2,20		
totale	31.183	-2014		29.169	7,24	5,77		5
b - attrezzature d'interesse comune								
b.1 centro civico e commerciale	12.350			12.350	2,87	2,45		
b.2 centro religioso	6.372			6.372	1,48	1,26		
b.3 centro assisten.le e sanitario	10.000			10.000	2,32	1,98		
b.4 centro culturale	3.981			3.981	0,92	0,79		
b.5 centro sociale	3.400			3.400	0,79	0,67		
totale	36.103			36.103	8,38	7,15		5
c-aree verdi								
c.1 per lo sport	39.960			39.960	9,28	7,91		
c.2 per svago e riposo	23.387	-316		23.071	5,43	4,57		
c.3 per gioco bimbi	21.517			21.517	5,00	4,26		
totale	84.864	-316		84.548	19,70	16,74		12,5
d - parcheggio pubblico	35.476	161	3283	38.920	8,24		7,71	
totale	35.476	161	3283	38.920	8,24		7,71	2,5

TOTALI	187.626	-2169	3283	188.740	43,56	29,66	7,71	25
---------------	----------------	--------------	-------------	----------------	--------------	--------------	-------------	-----------

I isola ecologica	4.951			4.951	1,15	0,98		
Ar area di rinaur. ambientale	110.117			110.117		21,8		
TOTALI	115.068			115.068	1,15	22,78		

I **3.283** mq. di "parcheggio" previsti nella Variante n°32 derivano dalla somma di: **+868** mq. ("P" su via Aldo Moro a fianco della Rr4 ex Ce) **+2.415** mq. ("P" stralciato dalla Ic3).
 Detraendo da **3.283** mq. i **-2.169** mq della Var 23 si hanno **1.114 mq.** in più rispetto alla Variante generale.
 Questo incremento (1.114mq), rapportato al numero degli abitanti teorici complessivi (5.051) previsti dalla Variante generale n°17 (1.114 mq./5.051 ab.teor.) è pari a +0,22mq. per abitante.