



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI NOLE

PRG
PIANO REGOLATORE GENERALE
variante parziale n.1

ai sensi dell'art.17 - 5° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto definitivo

elaborato n.

3

esame osservazioni

estensore: Arch.Perucca Giovanni Piero

studi geologici: Dr. Marco Balestro

versione: 0

data: novembre 2017

1. OSSERVAZIONI E PROPOSTE NEL PUBBLICO INTERESSE

1. Ufficio Tecnico del Comune di Nole

“Visti i pareri legali del 14.2.2007, 3.5.2007 e 27.7.2017, tenuto conto che con la Determinazione Regionale della Direzione Attività Produttive, Settore Pianificazione e Verifica Attività Estrattiva n. 142 del 06.04.2012, ai sensi della L.R. 22.11.1978, n. 69 e della L.R. 09.08.1989, n. 45 è stata autorizzata l'attività di cava in località Goret e la riqualificazione ambientale del lotto dell'area sino al 27 febbraio 2014, si ritiene NECESSARIO, stante l'avvenuta conclusione della coltivazione e del recupero, modificare il disposto del punto C10 della relazione della Variante Parziale n. 1 al vigente PRGC adottata con D.C.C. n° 34 del 13.06.2017 eliminando cartograficamente i fabbricati in essa indicati e dando atto che, essendo l'attività estrattiva in sponda sinistra del torrente Stura di Lanzo definitivamente cessata, la destinazione dell'area è agricola, assoggettata alle disposizioni di cui al titolo III delle NTA del PRGC e, in particolare all'art. 21, nonché all'art. 20.5 delle medesime NTA.”

Controdeduzioni: L'osservazione è parzialmente accolta

A parziale accoglimento della osservazione la scheda riguardante la attività estrattiva viene soppressa.

Sulla cartografia viene ripristinata la rappresentazione grafica antecedente la adozione del progetto preliminare della presente variante parziale e sulle Norme di Attuazione vengono sopprese le modifiche operate con il medesimo progetto preliminare.

2. Comune di Nole

Punto C7) della Relazione. INTRODUZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA DELLA “VILLA SOLDATI” E CORRETTA INDIVUAZIONE CARTOGRAFICA DEL TRACCIATO DI STR. DELLA CHIESA (SP N. 725)

Per ragioni di salvaguardia e tutela dell'interesse pubblico del contesto abitato e ambientale della Frazione Grange di Nole e al fine di disporre del tempo necessario per gli opportuni approfondimenti, si ritiene che il punto C7 sopra citato venga stralciato nella parte riguardante l'introduzione della destinazione d'uso turistico-ricettiva confermando l'attuale destinazione ad “Area Satura – As81” di cui all'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..

Si ritiene, invece, degna di modifica la parte riguardante la corretta individuazione del tracciato della Strada Provinciale S.P. n. 725.

Controdeduzioni: L'osservazione è accolta

La variante di cui al punto C7 – “introduzione della destinazione d'uso turistico-ricettiva della “villa soldati” viene parzialmente modificata ripristinando la perimetrazione e la destinazione d'uso originaria della zona (As81).

Si mantiene invece la correzione cartografica del tracciato di str. della chiesa (sp n. 725)”

3. Bocchin Marisa e Miranda

Si segnala che sulla cartografia di PRGC il fabbricato sito in via Torino n.49 non ha la retinatura di tessuto di frangia come per l'area di pertinenza e si chiede che la cartografia medesima venga adeguata.

Controdeduzioni: L'osservazione è respinta

L'osservazione non è accoglibile in quanto non riguarda l'oggetto della variante adottata

4. Gruppi consiliari di Nole

OSSERVAZIONE N. 4.1

Si ritiene

In relazione alle osservazioni di cui sopra lo strumento urbanistico utilizzato non adeguato alle tipologie di intervento previste, alcune delle quali esorbitano dai limiti consentiti, rappresentando veri e propri interventi di pianificazione urbanistica generale e pertanto necessitanti di un maggior coordinamento con strumenti urbanistici sovracomunali.

La pianificazione di nuove infrastrutturazioni poi non paiono assolutamente compatibili rispetto ai sistemi ambientali e paesagistici con i quali interagiscono in quanto alterano i piani paesagistici ed ambientali perché impattano su elementi sensibili dell'ambiente e del territorio.

Si propone

pertanto la revoca del progetto preliminare di variante parziale ed il conseguente avvio del procedimento per l'adozione di variante strutturale, quale strumento urbanistico corretto per l'approvazione degli interventi proposti e più idoneo all'attuazione degli interventi indispensabili al riordino urbanistico del territorio e al recupero dei fabbricati esistenti (Centro storico e Nuclei antichi).

OSSERVAZIONE N. 4.2

Osservazioni in termini di compatibilità ambientale

Introduzione della destinazione d'uso turistico ricettiva di "Villa Soldati" in frazione Grange

Oggetto dell'intervento è rappresentato dall'inserimento in variante (punto C7 della Relazione) di una nuova area (Rt3) destinata ad attività turistico/ricettiva con contestuale possibilità di ampliamento della cubatura esistente, oltre che di costruzione di una nuova piscina interrata, di incremento dell'attuale superficie coperta con tensostruttura (dehor) nonché di modifiche della disposizione delle aree pertinenziali al fabbricato principale, così come previsto nel novellato art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato n°2).

Tale area, attualmente classificata a " capacità insediativa esaurita " (As81) è collocata all'interno di aree libere a destinazione agricola ed è situata in frazione Grange proprio al centro di un "corridoio ecologico" che collega il Parco della Mandria alla Riserva naturale del Ponte del diavolo; inoltre lungo il confine meridionale dell'area è presente la bealera di Robassomero, mentre ad est è presente il rio Ronello, entrambi a rischio di pericolosità geologica che ne determina condizioni di inedificabilità assoluta.

L'area contigua a quella sulla quale insiste l'attuale fabbricato è posizionata in fascia III di rischio idrogeologico e cioè di inidoneità ad ospitare nuovi insediamenti, mentre sono consentiti interventi conservativi, senza aumento del carico abitativo. La situazione di rischio idrogeologico risulta talmente elevata che, nell'ambito della Relazione geologica-tecnica (scheda 2) ", non si escludono possibili interferenze con eventuali locali interrati e/o le opere di fondazione" e sono inoltre previsti aspetti prescrittivi.

Si propone

tenuto conto degli effetti ambientali di particolare criticità e dell'impatto dal punto di vista paesaggistico e di armonia e salvaguardia del contesto di elevato pregio ambientale nel quale l'intervento si inserirebbe, (raddoppio in altezza della volumetria utile e deciso incremento del carico abitativo, seppur transitorio):

- di stralciare totalmente dalla variante l'intervento in oggetto;
- di sviluppare approfondimenti valutativi volti a reconsiderarne la localizzazione e l'ampliamento proposto e di provvedere, anche attraverso livelli di pianificazione sovracomunali, all'individuazione di apposite aree da destinare alle attività turistico ricettive tra loro coordinate e integrate sfruttando appieno le potenzialità e le opportunità fornite dalla particolare posizione di "corridoio ecologico naturalistico" nel quale il territorio comunale è situato, non limitandosi a singoli sporadici interventi tra loro frammentati.

OSSERVAZIONE N. 4.3

Osservazioni in termini di Pianificazione Urbanistica

Individuazione urbanistica di un'area da destinare a sosta per camper in frazione Grange (Rt4)

A seguito di esigenza espressa dalla proprietà è stata inserita in variante (punto C8 della Relazione) di una nuova area (Rt4) in frazione Grange destinata alla realizzazione di un'area di sosta per camper con contestuale disciplina prevista nel novellato art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato n°2).

Tale area si inserisce in un contesto disarmonico e frammentato ove, anziché procedere ad un riordino urbanistico omogeneo del territorio si aggiunge un'ulteriore classificazione urbanistica in un ambito molto ristretto: nello stesso cortile si contano infatti ben oltre cinque destinazioni d'uso differenti, oltre ad un edificio cartograficamente non individuato.

L'area camper poi, oltre a risultare particolarmente frastagliata, indice del fatto che costituisce parte di territorio residuale rispetto ad altre attività principali, non si inserisce armonicamente in un contesto dedicato alle attività turistiche, compatibile con i sistemi ambientali e paesaggistici coi quali interagisce, e neppure col contesto urbanizzato nel quale si colloca, con possibile pregiudizio anche della qualità della vita dei residenti.

Si propone

- di stralciare totalmente dalla variante l'intervento in oggetto;
- di sviluppare approfondimenti valutativi volti a reconsiderarne la localizzazione e di provvedere, anche attraverso livelli di pianificazione sovracomunali, all'individuazione di apposite aree da destinare alle attività turistico ricettive tra loro coordinate e integrate sfruttando appieno le potenzialità e le opportunità fornite dalla particolare posizione di corridoio ecologico naturale nel quale il territorio è situato, non limitandosi a singoli sporadici interventi tra loro frammentati.

OSSERVAZIONE N. 4.4

Osservazioni in termini di Pianificazione Urbanistica

Riclassificazione della destinazione urbanistica da At5 ad Ar di un'area in località Grange – strada Maddaleno

A seguito di esigenza espressa dalla proprietà è stata inserita in variante (punto C9 della Relazione) di una nuova area (Ar42) in frazione Grange, trasformando la zona destinata ad attività terziarie (At5) in zona a destinazione residenziale.

Tale area, già individuata nel PRGC previgente in area produttiva, è poi stata trasformata in area artigianale a carattere terziario con la precedente variante strutturale ed ora è proposta un'ulteriore trasformazione in area residenziale.

Con deliberazione della Giunta Regionale del 3 marzo 2014, in fase di approvazione della variante strutturale n°2, nell'allegato A) era già stata stralciata "ex officio" una porzione di tale area e riclassificata come zona agricola.

L'intervento proposto insiste dunque su aree libere che il vigente piano regolatore individua in parte come agricole e in parte come artigianali.

Nella Relazione di verifica di assoggettabilità a V.A.S. si descrive l'intervento come "trasformazione di struttura artigianale a carattere terziario in senso residenziale" mentre nei fatti il precedente intervento risulta del tutto inattuato in quanto non può considerarsi "struttura " un deposito a cielo aperto di "materiale di risulta e ferri vecchi".

Si propone

- di stralciare totalmente dalla variante l'intervento in oggetto;
- di riclassificare a zona agricola l'intera area.At5 al fine di evitare un'ulteriore espansione in aree periurbane libere incrementando di conseguenza la frammentazione ecologica del territorio comunale.

Osservazioni in termini di compatibilità ambientale

Zona già destinata alla attività estrattiva ora cessata – aggiornamento della destinazione in area rinaturalizzata

Tenuto conto che l'attività estrattiva cartograficamente indicata in sponda sinistra del torrente Stura di Lanzo è definitivamente cessata, nella variante si prevede che in conseguenza della cessazione *"sull'area sono consentite le attività previste dalla autorizzazione regionale alla coltivazione della cava (D.G.R. 8362 del 03.09.1991 e successivi rinnovi con Determine Dirigenziali n°3 del 22.01.1998, n.°271 del 15.11.2006 e n° 142 del 06.04.2012 (fruizione sociale dal punto di vista ricreativo, didattico e scientifico)."*

Il sito si trova all'interno dell'area contigua alla Stura di Lanzo e in quanto tale soggetta a misure di salvaguardia, per cui sono "consentiti esclusivamente interventi che non compromettano gli obiettivi di tutela e che non alterino le caratteristiche naturalistico – ambientali presenti e le tendenze evolutive naturali"

si osserva

All'interno della predetta area la presenza di manufatti, non individuati cartograficamente, che non risultano del tutto compatibili con l'assetto ecologico dell'habitat, costituendo fattore di incidenza negativa sull'area oggetto di tutela, oltre a trovarsi in zona di inedificabilità assoluta.

Tali manufatti erano regolati dall'art. 13 della Convenzione sottoscritta in data 11 dicembre 2006 tra l'Ente di gestione del Parco Regionale della Mandria, il Comune di Nole e la Ditta concessionaria per il rinnovo della coltivazione del lotto "C" dell'Area di cava sita in località "I Goret" del Comune di Nole, la quale stabiliva che *"Le amministrazioni e gli Enti preposti sono tenuti a rilasciare eventuali necessarie autorizzazioni o pareri autorizzativi alla realizzazione di strutture richieste da eventuali future norme concernenti la sicurezza dei lavori o finalizzate ad un miglior utilizzo e valorizzazione del materiale estratto. I suddetti interventi sono da considerare precari e pertanto dovranno essere smantellati a fine lavori e l'area interessata dovrà essere recuperata secondo il progetto complessivo approvato"*.

Si ritiene

Che ad oggi, in assenza di evidenze contrarie, tali manufatti risultino del tutto privi (né in via principale, né in via di sanatoria) di titolo autorizzativo/abilitativo al mantenimento in essere.

Si propone

- di stralciare totalmente dalla variante l'intervento in oggetto;
- di individuare le soluzioni più idonee atte a risolvere definitivamente le problematiche di cui sopra.

OSSERVAZIONE N. 4.6

Osservazioni in termini di Pianificazione Urbanistica

Inserimento delle zone agricole di protezione degli insediamenti "EP" in frazione Grange.

Oggetto dell'intervento è rappresentato dall'inserimento in variante (punto C11 della Relazione) di nuove aree agricole di protezione degli insediamenti (Ep) in frazione Grange, "al fine di evitare interferenze fra le attività agricole e la residenza ed impedire la compromissione di tali aree e per garantire eventuali future espansioni dei nuclei abitati".

si osserva

Considerata la quantità delle aree individuate cartograficamente , le quali, seppur caratterizzate da inedificabilità attuale, rappresentano potenziali aree di sviluppo urbanistico futuro e comunque concorrono ad incrementare cubatura utile per l'utilizzo in aree agricole (residenze rurali), l'intervento proposto risulta in controtendenza rispetto agli obiettivi generali di contenimento di consumo di suolo, di riduzione della diffusione dell'urbanizzato e della frammentazione ambientale del territorio comunale.

A quanto sopra evidenziato si aggiunga la contestuale modifica dell'art.21 delle Norme tecniche di attuazione che consentono nelle zone agricole e nelle zone EP la "realizzazione di strutture pertinenziali e l'ampliamento di edifici esistenti"

Si propone

- di stralciare totalmente dalla variante l'intervento in oggetto;
- di stralciare le modifiche proposte all'art. 21 punto 6 degli "Interventi ammessi"
- di verificare la coerenza col contesto agricolo di appartenenza;
- di valutare la possibile ulteriore limitazione delle possibilità edificatorie consentite (anziché consentirne l'ampliamento) al fine di evitare un'ulteriore dispersione di espansioni in aree periurbane libere, incrementando di conseguenza la frammentazione ecologica del territorio comunale e riducendone la qualità paesaggistica.

Controdeduzioni: L'osservazione è parzialmente accolta

OSSERVAZIONE N. 4.1

Lo strumento adottato per le modifiche in argomento (variante ex art.17 c.5 della L.R.56/77) si ritiene adeguato alle tipologie di varianti previste e, fatte salve alcune varianti di cui alle schede "B" sugli immobili ubicati nel centro storico e nuclei antichi che la Città Metropolitana ha ritenuto che non rientrino nella casistica di cui al c.5 succitato e che sono state stralciate nel progetto definitivo, tutte le altre varianti sono state considerate ammissibili con la procedura di cui al c.5 dell'art.17 dalla Città Metropolitana di Torino e coerenti rispetto ai vincoli e alla pianificazione sovraordinata in materia ambientale dai competenti soggetti istituzionali che hanno esaminato la variante in argomento.

Pur concordando sulla necessità di attivare una variante strutturale per snellire e aggiornare l'operatività complessiva dello strumento urbanistico vigente con particolare riferimento alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio ubicato negli ambiti di centro storico e nuclei antichi, la presente variante parziale ha raggiunto lo scopo di risolvere numerose esigenze di cittadini e di operatori economici in tempi che non potevano essere compatibili con le più complesse procedure di una variante strutturale.

OSSERVAZIONE N. 4.2

Dalla documentazione allegata alla variante parziale si evince che le modifiche apportate dalla variante "C7" introduzione della destinazione d'uso turistico-ricettiva della "Villa Soldati" e corretta individuazione cartografica del tracciato di str. della Chiesa (sp n. 725):

- 1. Non si pongono in contrasto con alcun parametro ambientale ed, in particolare, l'area non è interessata dalla presenza di corridoi ecologici. Anzi, la trasformazione della zona residenziale "As comporta un incremento di suolo agricolo a scapito di quello urbanizzato;*
- 2. Le condizioni di pericolosità geomorfologica del sito non si pongono in contrasto con gli interventi previsti in quanto:*
 - l'area è effettivamente lambita a sud dal canale di Robassomero che determina l'inedificabilità nella fascia di rispetto di m.5,00 del canale medesimo, ma il Rio Ronello è ubicato a oltre m. 100,00 verso est rispetto al confine di zona e l'insediamento, con l'area di pertinenza, è inserita in classe di pericolosità geomorfologica "I" che la circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n.7/LAP definisce nel modo seguente: "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche"*
 - In merito alla scheda contenuta nella Relazione Geologico – Tecnica, sulla base dei dati disponibili sono stati effettivamente segnalate possibili problematiche di carattere geotecnico ed idrogeologico, le quali però dovranno essere verificate ed accertate puntualmente secondo quanto previsto dal D.M. 14/012008 (Relazione Geologica e Relazione Geotecnica che devono comunque far parte degli elaborati di progetto).*

Si tratta dunque di aspetti prescrittivi puntuali e di carattere geologico-tecnico che non pregiudicano quanto previsto dalla Variante sotto il profilo urbanistico.

In relazione a quanto previsto circa l'accoglimento delle osservazioni n.2 e 14 la variante riguardante il mutamento di destinazione d'uso della Villa Soldati viene comunque soppressa.

OSSERVAZIONE N. 4.3

La localizzazione della zona destinata ad attività Turistico-Ricettive non si pone in contrasto con le destinazioni urbanistiche adiacenti.

Inoltre l'area è ben servita dalla viabilità (la strada comunale Favero) ed in buona posizione rispetto al nodo viabile intercomunale delle strade provinciali verso Ciriè (strada Vastalla), Robassomero (strada di Torino) e Villanova C.se (strada della Chiesa) da cui dista circa 200 metri.

Come riportato sulla relazione della variante in argomento la proposta avanzata dal privato è stata ritenuta positiva in quanto la frazione Grange è attualmente sprovvista di strutture per la fruizione turistica la cui localizzazione è coerente con gli obiettivi di "Corona Verde".

In relazione a quanto previsto circa l'accoglimento della osservazione n.5 la variante viene comunque soppressa.

OSSERVAZIONE N. 4.4

La trasformazione della destinazione di zona da artigianale e residenziale non presenta particolari criticità dal punto di vista urbanistico anzi, nel contesto rurale in cui l'area è inserita, può ritenersi più adeguato un insediamento residenziale rispetto ad un insediamento terziario-produttivo, come è previsto dal PRGC vigente.

La presenza delle strutture e del deposito è ininfluyente rispetto alla attuale potenzialità edificatoria per destinazioni produttive e, quindi, la variante può considerarsi migliorativa in merito alla nuova destinazione proposta.

La variante subisce comunque un ridimensionamento circa la consistenza edificatoria al fine di ricalibrare la capacità insediativa del PRGC.

OSSERVAZIONE N. 4.5

La variante si limitava a sopprimere la destinazione urbanistica di "attività estrattiva" e a richiamare le previsioni dei provvedimenti autorizzativi regionali.

In relazione a quanto previsto circa l'accoglimento della osservazione n.1 la variante viene comunque soppressa.

OSSERVAZIONE N. 4.6

Come specificato nella relazione della variante la finalità della introduzione delle "aree agricole di protezione degli insediamenti - "Ep" è quella di evitare interferenze fra le attività agricole e la residenza ed impedire la compromissione delle aree medesime per garantire eventuali future espansioni dei nuclei abitati.

Tali aree, che erano già presenti nell'intorno del concentrico, non erano state individuate per la frazione Grange.

La introduzione della succitata tutela del territorio non può però impedire agli insediamenti agricoli esistenti di adeguare gli edifici e le strutture alle esigenze aziendali in quanto ciò risulterebbe molto negativo per l'economia agricola oltre che costituire un illegittimo provvedimento di penalizzazione delle aziende medesime.

Si ritiene quindi che la variante sia coerente con gli obiettivi di buona pianificazione che sono le linee guida per la formazione di uno strumento urbanistico.

5. Beria Stefano

L'osservazione critica le previsioni normative attribuite alla nuova zona Turistico – ricettiva "Rt4" destinata a rimessaggio camper considerandole troppo vincolanti e restrittive in confronto a quelle attribuite ad un'altra variante: la nuova zona Turistico – ricettiva "Rt3" in via della Chiesa.

In qualità di proprietario dell'area richiede quindi di stralciare dalla variante la zona "Rt4" per rimessaggio camper.

Controdeduzioni: L'osservazione è accolta

Pur considerando infondato ed improponibile un raffronto fra le due varianti in quanto l'una riguarda un ambito già edificato e l'altra un'area libera con diverse previsioni di intervento, la richiesta di stralcio della variante è accoglibile fatta salva la verifica della capacità insediativa che si incrementa con l'accoglimento della osservazione in quanto viene ripristinata la originaria destinazione (in parte agricola Ae ed in parte residenziale a capacità insediativa residua Ar).

6. Beria Piero

Viene osservato che la variante C4 che riclassifica la destinazione urbanistica di un'area in loc. grange - via della chiesa da produttiva "Pc12" a residenziale "Ac" introduce una volumetria eccessiva per le caratteristiche della zona e propone di riclassificare la zona in area satura "As"

Controdeduzioni: L'osservazione è respinta

La variante "C4" opera semplicemente una riconfigurazione della destinazione urbanistica di un insediamento ex produttivo esistente in un contesto urbanizzato.

Il PRGC classifica tale tipologia di insediamenti "aree produttive da rilocalizzare" normate dall'art.25 - Impianti dichiarati in zona impropria (Pi 1...9) e prevede che le medesime, a seguito del trasferimento degli impianti produttivi insediati, sono assimilate alle aree interstiziali (art.28) e per esse si applicano i parametri edilizi ed urbanistici, previsti dall'art.28 che detta: "per le aree "Pi" in cui sono cessate le attività produttive e che si trasformano con PdCC secondo la normativa prevista per le aree Ac: mc/mq. 1,40".

Quindi la trasformazione della destinazione di zona ex produttiva in area interstiziale è coerente con quanto previsto dal PRGC vigente e la attribuzione dell'indice mc/mq. 1,00, inferiore a quello previsto dal vigente strumento urbanistico di mc/mq.1,40, consente di limitare la consistenza edificatoria alle attuali sagome edificate senza implementare la densità edificatoria, proprio al fine di ridurre l'impatto della trasformazione nell'attuale contesto edificato.

La scheda della variante viene integrata con la esplicitazione delle succitate motivazioni.

7. Beria Piero

In qualità di proprietario dell'area richiede che per la zona "At5" venga ripristinata la perimetrazione originale in quanto l'area che viene stralciata ha destinazione a piazzale al servizio dell'attività artigianale e, quindi, la modifica determina un maggior consumo di suolo agricolo.

Controdeduzioni: L'osservazione è accolta

La perimetrazione della nuova zona "Ar42" viene fatta coincidere con quella della attuale zona "At5" mantenendo quindi la medesima superficie pari a mq. 3.485.

Al fine di mantenere l'equilibrio di volumetria residenziale della variante, l'indice volumetrico viene ridotto a mc/mq. 0,30 e, conseguentemente, la volumetria ammissibile si riduce a mc.1.045.

8. Beria Piero e Chiarle Ritangela

In qualità di proprietari dell'area ex Cava interessata dalla variante n.C10 richiedono:

- Di normare puntualmente le trasformazioni dei fabbricati esistenti nell'area.
- Di sopprimere la prescrizione introdotta nell'art. 18.1 delle NTA "prescrizioni di carattere geologico" che, per la classe Classe IIIa prevede: *"Per tutti gli interventi succitati non è ammesso il frazionamento e/o l'aumento del carico antropico"*.

Controdeduzioni: L'osservazione è respinta

La richiesta di sopprimere la prescrizione introdotta nell'art. 18.1 delle NTA "... Per tutti gli interventi succitati non è ammesso il frazionamento e/o l'aumento del carico antropico" non è accoglibile in quanto tale prescrizione è prevista dalle vigenti disposizioni normative in materia.

In virtù dell'accoglimento della osservazione n.1 la variante viene stralciata.

Sulla cartografia viene ripristinata la rappresentazione grafica antecedente la adozione del progetto preliminare della presente variante parziale e sulle Norme di Attuazione vengono soppresse le modifiche operate con il medesimo progetto preliminare.

9. Baima Giovanni e altri

I firmatari della osservazione segnalano che la variante prevista al punto C7 – "introduzione della destinazione d'uso turistico-ricettiva della "Villa Soldati" e corretta individuazione cartografica del tracciato di str. della chiesa (SP n. 725)" potrebbe comportare implicazioni di disturbi alla quiete pubblica e inquinamenti alle falde per il previsto mutamento di destinazione d'uso dell'esistente edificio.

Controdeduzioni: Le osservazioni formulate sono respinte

La destinazione urbanistica prevista dalla variante parziale non determina, di per sé, particolari impatti acustici e di inquinamento, che dovrebbero essere scongiurati con il rispetto delle vigenti normative e regolamenti in materia.

In relazione all'accoglimento delle osservazioni n.2 e 14 proposte dall'Ufficio Tecnico, la nuova destinazione urbanistica prevista in variante viene comunque stralciata.

10. Beria Piero

Si segnalano:

- errori di perimetrazione o di individuazione cartografica di edifici sulla tav.5c;
- perdita di requisiti di ruralità di alcuni fabbricati;

e si richiede di apportare le conseguenti rettifiche nonché di introdurre la possibilità di realizzare dehors anche al servizio di edifici con altre destinazioni nonché di armonizzare la aree "Ep" per migliorare la vita dei residenti nelle aree residenziali adiacenti.

Controdeduzioni: L'osservazione è respinta

Gli elaborati cartografici di base della variante parziale sono quelli del PRGC vigente che il Comune di Nole aveva utilizzato per la variante strutturale, che sono aggiornati all'anno 2012.

In sede di futuro aggiornamento della base cartografica potranno essere operati gli adeguamenti segnalati.

In merito alla realizzazione di dehors la deroga introdotta ha lo scopo di favorire le attività turistico-ricettive. Tale norma non può essere adattata anche ad altre destinazioni.

Le zone "Ep" hanno già lo scopo di evitare interferenze critiche fra le attività agricole e la residenza.

11. Audi Claudia

Si richiede lo stralcio della variante di cui al punto C7 – “introduzione della destinazione d’uso turistico-ricettiva della “villa soldati” in quanto:

1. La struttura proposta non è consona ad una tipologia di turismo eco-sostenibile e che l’insediamento previsto ha caratteristiche di impatto sulla quiete pubblica;
2. Si segnala la recente realizzazione di strutture e disboscamenti;
3. Vengono avanzate le seguenti osservazioni sul documento di verifica di assoggettabilità a VAS:
 - *la Relazione di Verifica di Assoggettabilità a VAS contiene un’affermazione confusa sull’ubicazione del dehor previsto in variante in quanto la planimetria fa riferimento alla situazione del 2016 alterata da interventi edificatori del 2015 che hanno impegnato l’area libera e boscata con la costruzione di una tensostruttura.*
 - *La relazione di VAS indica che l’edificio è solo in parte sopraelevato ma la relazione della variante indica la sopraelevazione di 1 piano dell’edificio esistente.*
 - *Non è indicato l’aumento della superficie coperta conseguente alla realizzazione di una tensostruttura da adibirsi a dehor” e non si indicano i parametri dimensionali massimi per la valutazione del consumo di suolo agricolo e di bosco ”*
4. Le cartografie degli elaborati tecnici non sono aggiornate e si rilevano difformità temporalmente incoerenti.
5. L’edificio non è collegato con le infrastrutture di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali come previsto dall’art.17 c.5 della LUR.

Controdeduzioni: Le osservazioni formulate sono respinte

1. ***La valutazione dell’osservante non ha rilevanza sulla impostazione della variante infatti la destinazione turistico- ricettiva non esclude che la prevista struttura organizzi eventi “green” o che preveda il rimessaggio e il noleggio di biciclette. L’impatto sulla quiete pubblica è regolamentata dalle norme e regolamenti vigenti.***
2. ***La segnalazione è sottoposta alla valutazione dell’Ufficio Tecnico Comunale;***
3. ***In merito alle osservazioni sul documento di verifica di assoggettabilità a VAS:***

L’oggetto del punto d) del cap.5.3 della Relazione di Verifica di Assoggettabilità a VAS è stato l’analisi delle aree boscate nell’inquadramento della Variante, in relazione alle differenti componenti ambientali. Lo scopo di tali analisi ambientali non è di definire l’ubicazione del dehor, che dovrà essere valutata in un contesto progettuale nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del PRGC.

In corrispondenza della zona interessata dall’intervento si è rilevata la presenza di aree boscate, con il ricorso ad una rappresentazione su aerofoto, la più recente disponibile al momento della stesura della verifica di VAS, ovvero riconducibile all’anno 2016.

Come riportato al cap.7 della Relazione di Verifica di Assoggettabilità a VAS, sono comunque considerate applicabili le prescrizioni riportate al cap. 20.8 e 20.9 delle Norme Tecniche di attuazione, riportanti forme di mitigazione ambientale e di inserimento ambientale degli edifici.

Si rileva al riguardo che anche l’Arpa Piemonte non ha riscontrato incompatibilità dell’intervento previsto con i vigenti vincoli ambientali e, nella sua relazione di istruttoria, ha richiamato l’applicazione delle prescrizioni già previste dagli artt. 20.8 e 20.9 delle Norme Tecniche di Attuazione e ha suggerito di introdurre eventuali ulteriori generiche prescrizioni finalizzate al miglioramento della ecocompatibilità dell’intervento.

4. *Al momento della predisposizione della variante le aerofoto desumibili da Google Earth, con riprese al 2017 non erano ancora disponibili. La presenza di un edificio e laghetti a qualche centinaio di metri dall'area oggetto di variante non incide in alcun modo sulle valutazioni che sono state alla base della variante adottata.*

Oggetto della Tav. 2/Va della Verifica di Assoggettabilità a VAS non era l'analisi degli intorni dell'area C7, bensì la rappresentazione di altri vincoli ambientali a carattere generale presenti sul territorio comunale, per cui sono stati utilizzati dati, shape file e aerofoto rese disponibili dalla Città Metropolitana di Torino.

Nella Relazione geologico - tecnica si è fatto riferimento alle ultime foto aeree ufficiali della Regione Piemonte disponibili sul geoportale di ARPA Piemonte, dove vengono confrontate con i vari strati informativi tematici di carattere geologico – geomorfologico.

5. *Il comma 6 dell'art.17 si riferisce alle nuove previsioni insediative che non riguardano la variante in argomento in quanto la medesima interviene su un insediamento già esistente.*

In relazione all'accoglimento delle osservazioni nn. 2 e 14 proposte dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico C.le, la nuova destinazione urbanistica prevista in variante viene comunque stralciata.

12. Tortonese Stefano

Si richiede la modifica alla perimetrazione della zona "Pc3" operata con la variante "C6"

Controdeduzioni: L'osservazione è respinta

La proposta avanzata dalla proprietà comporta una rielaborazione della variante sia dal punto di vista urbanistico che geologico ed ambientale e pertanto la modifica viene stralciata e sarà rielaborata in una successiva variante urbanistica.

13. Baima Luigi

Si richiede l'inserimento del terreno di proprietà in area edificabile

Controdeduzioni: L'osservazione è respinta

L'osservazione non è accoglibile in quanto non riguarda l'oggetto della variante adottata

14. Ufficio Tecnico del Comune di Nole

Si richiede lo stralcio della variante "C7" (Villa Soldati)

Controdeduzioni: L'osservazione è accolta

La variante di cui al punto C7 – "introduzione della destinazione d'uso turistico-ricettiva della "villa soldati" viene parzialmente modificata ripristinando la perimetrazione e la destinazione d'uso originaria della zona (As81).

Si mantiene invece la correzione cartografica del tracciato di str. della chiesa (sp n. 725) che viene inserita nella nuova scheda n.D12 "corretta individuazione cartografica del tracciato di str. della chiesa (sp n. 725)"

2. OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

1. PROPOSTE "B" rettifica della perimetrazione e della tipologia di intervento ammissibile di alcuni immobili ubicati nel centro storico e nuclei antichi

come indicato nel dispositivo del Decreto del Vice-Sindaco prot. n. 324-18863 del 07/08/2017 e nel dispositivo della presente determinazione dirigenziale, gli interventi segnalati con i punti 1),b2),b3),b4),b5),b6),b7),b8) sono sostanzialmente finalizzati a limitare la tutela degli immobili, rispetto al Piano vigente; pur prendendo atto, come si evince dagli Atti trasmessi che le modifiche sono state oggetto di una attenta analisi sui reali valori architettonici presenti, si evidenzia che le proposte non sono compatibili con lo strumento della Variante parziale, dovendo soddisfare la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art.17, della L.R. 56/77 e s.m.i., in cui è citato: "non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti". Si fa inoltre presente che le Varianti di cui ai punti b2 e b8 risultato solo parzialmente incompatibili con lo strumento urbanistico adottato, in quanto l'estensione del perimetro della zona Na17 (intervento - b2) e l'estensione del perimetro della zona Na4 con riconoscimento di immobili non cartografati (intervento – b8) sono finalizzati ad estendere la salvaguardia e pertanto sono coerenti con il comma 5 art. 17 della L.U.R.;

controdeduzioni:

Città Metropolitana ha espresso una interpretazione della norma regionale alquanto restrittiva sulla lettera h) dell'art.17 c.5 della LUR che detta: "non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti"

La motivazione espressa nella relazione della variante adottata è la seguente:

"La variante non modifica ambiti di cui all'art 24 LR 56/77, né norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

In particolare si sottolinea che gli interventi proposti nel Centro Storico e nei Nuclei Antichi rispettano i dettami della succitata prescrizione legislativa il cui spirito, si ritiene, sia quello di impedire lo stravolgimento dei Centri Storici, con interventi inopportuni e non coerenti con il contesto.

La variante, infatti, introduce circostanziate e puntuali modifiche agli interventi edilizi previsti dal PRGC su alcuni edifici del Centro Storico (scheda B1) e dei Nuclei di Antica Formazione (schede da B2 a B9);

Tali ridefinizioni normative sono state attentamente valutate in relazione alle effettive caratteristiche e condizioni dei singoli immobili, con lo scopo di garantire la conservazione dei valori architettonici e la riqualificazione degli elementi incongrui;

Pertanto, pur riferendosi ad ambiti di cui all'articolo 24 della L.R. 56/77, non incidono sulla tutela e sulla salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici, ma anzi contribuiscono a incentivare il recupero degli insediamenti di antica formazione, nel rispetto dei loro caratteri identitari.

Le varianti di cui alle schede da B1 a B9 riguardano la riclassificazione di alcuni edifici, senza valori architettonici da salvaguardare, ricadenti nelle zone di Centro Storico e Nuclei Antichi con il solo obiettivo di attribuire ad essi una categoria di intervento più consona alle caratteristiche dei medesimi."

Nei casi oggetto di variante si prevede la correzione di errori materiali (es: categoria di intervento restauro e risanamento conservativo per un basso fabbricato a tetto piano, categoria di intervento: manutenzione straordinaria o Piano di recupero per edifici con tipologie incoerenti o del tutto simile a quelli limitrofi per i quali sono invece ammissibili interventi di ristrutturazione, ecc...)

Dall'esame delle varianti in precedenza approvate dalla Città Metropolitana emerge che siano state considerate coerenti con il dettato di Legge diverse varianti che interessavano ambiti ex art.24 della Legge 56/77.

Le varianti di cui al paragrafo "B" vengono comunque stralciate dalla variante parziale limitatamente alle modifiche afferenti le categorie di intervento ammissibili che saranno riproposte nell'ambito di variante strutturale.

Rimangono invece confermate dalla variante le modifiche riguardanti l'aggiornamento cartografico in riferimento a quanto evidenziato dai proprietari nonché la correzione di incongruenze fra diversi elaborati di PRGC.

2. PROPOSTA C3) – “soppressione della zona residenziale Ac1 e ripерimetrazione della zona As16”

come si evince dagli Atti trasmessi, la zona urbanistica “Ac1 - aree di completamento”, classificata nel Piano vigente con una capacità insediativa ancora da attuare, viene riclassificata in area “As16 – capacità insediativa esaurita” per la presenza di un edificio costruito 10 anni fa, si presume legittimamente autorizzato. A tal proposito si suggerisce di verificare se la cubatura prevista e la cubatura realizzata si equivalgono, altrimenti si rende necessario segnalarlo nella Tabella a pag. 59 della Relazione Illustrativa;

controdeduzioni:

La normativa riguardante le aree a capacità insediativa esaurita “As” non prevede la possibilità di incrementare la volumetria esistente non essendo neppure previsto alcun indice di edificabilità.

L'art.27 delle NTA prevede che: “l'ampliamento di fabbricati esistenti possa essere operato soltanto utilizzando, in tutto od in parte, le volumetrie fondiari di spettanza di lotti in zona Ac od Ar purché contigui e già di proprietà del richiedente alla data di adozione del Progetto preliminare di PRG”.

Pertanto la cubatura prevista (esistente) e quella realizzata si equivalgono e l'estensione dell'area di pertinenza del fabbricato esistente non determina alcuna modifica alla Capacità Insediativa residenziale.

3. PROPOSTA C6) – “riperimetrazione e riclassificazione delle zone destinati ad impianti produttivi PC1-PC3-Ae11-Ae53”

fatto salva l'incompatibilità con il PTC2, il riconoscimento dell'area residenziale Ae11 di 3.035 mq in luogo della destinazione produttiva PC1 e il contestuale stralcio delle aree residenziali Ae11 e Ae53 con una superficie complessiva di 2.767 mq a favore dell'area produttiva PC3, dovrebbe determinare delle variazioni sulla Capacità Insediativa Residenziale Teorica del Piano che non trovano riscontro nella descrizione dell'intervento a pag. 27 e nella Tabella a pag. 60 della Relazione Illustrativa;

controdeduzioni:

La variante in argomento prevede il riconoscimento delle effettive destinazioni d'uso di 2 edifici (Ae11 e Ae53) attualmente classificati residenziali che nella realtà sono la residenza dei conduttori dell'esistente azienda produttiva e, viceversa, di un edificio (Pc1) attualmente classificato produttivo che attualmente, in conseguenza della attività produttiva cessata, ha assunto la destinazione residenziale.

In concreto la variante non comporta alcuna sostanziale variazione alla capacità insediativa residenziale che rimane invariata in quanto non vi è normativamente la possibilità di implementare le volumetrie esistenti.

Se in linea teorica si dovesse considerare lo stralcio degli edifici esistenti dalle zone Ae quale riduzione della CIRT e l'introduzione della nuova zona Ae11 quale

incremento della CIRT, complessivamente vi sarebbe un decremento di volumetria che non modifica alcun parametro della variante parziale.

La variante viene comunque stralciata.

4. PROPOSTA C7) – “destinazione d’uso turistico-ricettivo della Villa Soldati”:

- a titolo di apporto collaborativo si suggerisce di consultare gli organismi interessati alla tutela (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali), in particolare durante la fase di progettazione e trasformazione dell’immobile (considerati gli importanti interventi edilizi previsti sull’area), visto il valore documentario dell’immobile per essere stato la dimora dello scrittore Mario Soldati, che opportunamente valorizzato potrebbe diventare parte integrante della struttura ricettiva;
- il cambio di destinazione d’uso dell’area “As81 - aree a capacità insediativa esaurita” a favore di un uso turistico ricettivo “Rt3” e agricolo “E”, dovrebbe comportare una variazione in riduzione della Capacità Insediativa Residenziale Teorica del Piano con conseguente segnalazione nella Tabella a pag. 60 della Relazione Illustrativa che al momento risulta pari a zero;
- coerentemente con la proposta c8) che, riconoscendo un nuovo ambito turistico ricettivo Rt4, incrementa la superficie delle attività economiche, anche il nuovo ambito turistico ricettivo Rt3 di 6.245 mq dovrà aumentare le aree produttive; si suggerisce, pertanto di segnalare nella Tabella a pag. 60 della Relazione Illustrativa l’entità dell’incremento;

controdeduzioni:

Per quanto riguarda la CIRT si puntualizza che non può esservi alcuna variazione della medesima perché l’area interessata alla variante, a capacità insediativa esaurita, non produceva CIRT allo stesso modo in cui non la produce un’area agricola.

In merito alle altre osservazioni si puntualizza che la variante viene stralciata in accoglimento della osservazione presentata dall’Ufficio Tecnico e dall’Amministrazione Comunale.

5. PROPOSTA C10) – “zona già destinata alla attività estrattiva ora cessata”

Seppur previsto dall’autorizzazione regionale alla coltivazione della cava per l’attività estrattiva di sabbia e ghiaia, si suggerisce di valutare attentamente se consentire la fruizione sociale dal punto di vista ricreativo, didattico e scientifico, considerato che l’ambito è in classe di rischio idrogeologico IIIa, è compreso nella fascia A del P.A.I del Torrente Stura ed inoltre, nella Tavola n. 4 del P.R.G.C., è nell’alveo del Torrente Stura.

Si suggerisce di consultare gli uffici regionali competenti per valutare diverse destinazioni d’uso, oppure comprendere la gestione e fruibilità dell’ex-cava nel Piano di monitoraggio della protezione civile al fine di garantirne un’accessibilità in sicurezza;

controdeduzioni:

In relazione all’accoglimento delle osservazioni nn. 2 e 14 proposte dall’Amministrazione Comunale e dall’Ufficio Tecnico C.le, la nuova destinazione urbanistica prevista in variante viene stralciata.

6. Osservazione di carattere generale n.1

quanto citato al comma 7 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.: “la deliberazione di adozione della Variante contiene un prospetto numerico dal quale emergeil rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d) e) e f) riferito al complesso delle Varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetria o di superficie assentite in deroga.”, renderebbe opportuno indicare nell’Atto di adozione, e in subordine in quello di approvazione, il prospetto con gli indici di cui al comma 5 lettere c), d), e) ed

f), considerato quanto citato nella deliberazione di adozione della Variante: "Rilevato che la Variante comporta complessivamente:

- un decremento delle superfici destinate alle attività economico- produttive pari a 3.488 mq;

- una riduzione delle superfici destinate a Servizi pubblici o di interesse pubblico pari a mq 3.634".

Fatte salve le osservazioni che richiedono degli approfondimenti sui dati quantitativi che la Variante in questione modifica, si fa notare che una riduzione della superficie delle attività economiche influisce sull'aumento delle attività produttive (calcolato sul 6% delle superfici territoriali destinate ad attività economiche per i comuni sotto i diecimila abitanti – lettera f) comma 5, art. 17 della L.U.R.) consentita con lo strumento delle Varianti parziali, nel corso di validità del P.R.G.C.; per tale motivo è opportuno indicare l'estensione complessiva di tali aree nel prospetto richiesto dalla L.U.R.;

controdeduzioni:

Fatto salvo che i parametri di cui trattasi vengono modificati in conseguenza degli stralci di alcune varianti, si accoglie il suggerimento di riportare sulla deliberazione di adozione del progetto definitivo della variante parziale l'estensione complessiva (superfici territoriali) delle aree destinate ad attività economiche e a servizi pubblici..

7. Osservazione di carattere generale n.2

si rammenta, a titolo di apporto collaborativo che, se le variazioni della volumetria residenziale negli interventi c3) – c6) - c7) determinano una aumento della Capacità Insediativa Residenziale Teorica del P.R.G.C. vigente, rispetto a quanto dichiarato nella Relazione Illustrativa, eventuali incrementi degli abitanti in progetto non opportunamente compensati, potranno essere attuati con lo strumento della Variante Parziale nei termini definiti alla lettera e) comma 5 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti;

controdeduzioni:

Si prende atto del suggerimento proposto.

3. OSSERVAZIONI DELL'ARPA PIEMONTE

1. **Intervento C4:** è prevista la modifica della destinazione urbanistica da produttiva (parte area Pc12) in area libera interstiziale (Ac), ove è già presente un edificio che verrà recuperato ad uso residenziale.

A tal proposito si ritiene opportuno sia condotto un approfondimento in merito alla compatibilità tra l'area produttiva limitrofa Pc12 restante e l'uso residenziale in area Ac.

controdeduzioni:

L'approfondimento richiesto è stato operato.

La adiacente zona Pc12 ricomprende una attività produttiva cessata (lattiero-casearia) e anche per questa sono state già avanzate richieste per la trasformazione in senso residenziale degli immobili ex produttivi.

Gli immobili sono attualmente inutilizzati ed ogni futuro insediamento o trasformazione dovrà risultare compatibile con gli adiacenti insediamenti residenziali.

Pertanto le due aree risultano avere accessi indipendenti.

2. **Intervento C6:** è prevista la ripermimetrazione e riclassificazione delle zone destinate ad impianti produttivi Pc1, Pc3, Ae 11 e Ae 53, prendendo atto delle reali attività svolte in tali aree.

Si segnala che, dal punto di vista del rischio idrogeologico, l'area Pc1, che diventerà Ae11, è classificata, in parte, in Classe IIIa ed, in parte, in Classe IIIb4, mentre le aree Ae53 e Ae11, che diventeranno area Pc3, sono classificate, in parte, in Classe IIIa e, in parte, in Classe II2, pertanto dovrà essere valutata attentamente l'idoneità dell'utilizzazione urbanistica rispetto a tale classificazione.

controdeduzioni:

si richiamano le controdeduzioni espresse alla dichiarazione di incompatibilità della Città Metropolitana di Torino.

La variante viene comunque stralciata dal progetto definitivo.

3. **Intervento C7:** è prevista l'introduzione della destinazione d'uso turistica-ricettiva, Rt3, della "Villa Soldati" oltre che e la corretta individuazione cartografica del tracciato di Str. della Chiesa.

A tal fine si prevedono:

- la sopraelevazione di un piano dell'edificio principale e modifiche interne,
- la realizzazione di una tensostruttura nel cortile principale per realizzare un dehors,
- la costruzione di una piscina interrata,
- modifiche delle aree pertinenziali il fabbricato esistente per creare parcheggi, un laghetto e percorsi pedonali, non interferendo con le aree alberate.

Parte dell'area (8300 m2) verrà restituita all'uso agricolo.

Si segnala che, considerata la sensibilità delle aree, occorrerà assicurare le misure indicate al punto 20.9 delle Norme di Attuazione ed in particolare:

- la minimizzazione degli impatti ambientali ed il corretto inserimento paesaggistico, non interferendo con aree a valenza ecologica. Al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale, nonché il mantenimento di adeguati livelli di qualità ambientale, considerato il contesto rurale, di porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici. A tal proposito si suggerisce di tener conto degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la pianificazione locale" e "Buone pratiche per la progettazione edilizia", Regione Piemonte, 2014;

- la salvaguardia delle aree verdi che hanno una valenza dal punto ecologico, individuate come elementi della Rete Ecologica a livello Locale dall'Agenzia scrivente;
- la salvaguardia degli alberi di pregio eventualmente esistenti;
- la progettazione delle aree verdi e delle aree umide, in modo che abbiano anche valenze ecologiche per implementare la Rete Ecologica a livello Locale. Gli interventi di realizzazione delle aree verdi dovranno essere effettuati utilizzando preferibilmente specie autoctone climatiche, considerato il contesto peri-urbano in cui si inseriscono; in ogni caso non dovranno essere utilizzate specie alloctone ed invasive (cfr. D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione, aggiornata con D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174).
- l'accessibilità e la viabilità in modo da minimizzare gli impatti in termini di consumo di suolo e di interferenze con le componenti naturalistiche;
- la minimizzazione degli interventi che implicano movimentazione terra;
- la massimizzazione delle aree permeabili;
- la definizione degli interventi di consolidamento eventualmente necessari.

Si ritiene opportuno inoltre siano adottati accorgimenti finalizzati al risparmio di risorse (ad es. utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, sistemi finalizzati al risparmio idrico e al recupero e utilizzo acque piovane, schermature solari e sistemi di raffrescamento, utilizzo al massimo della luce naturale per l'illuminazione degli interni, razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna ed esterna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento) e al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dai nuovi insediamenti e dall'illuminazione dei parcheggi.

A tal proposito si suggerisce di far riferimento nelle Norme di Attuazione a protocolli o sistemi di certificazione riconosciuti a livello nazionale e/o internazionale ed il raggiungimento di valori medio alti della rispettiva scala di valutazione: potrebbe essere utilizzata, per esempio, la nuova Prassi di Riferimento UNI/PdR 13:2015 "Sostenibilità ambientale nelle costruzioni - Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità" che sostituisce il Protocollo Itaca nazionale, Edifici residenziali, versione aggiornata maggio 2011.

Coerentemente con quanto indicato dal PTCP2 dovrà essere verificata e garantita l'invarianza idraulica degli interventi in progetto.

controdeduzioni:

Le limitazioni suggerite, che hanno valenza generale, sono già in parte contemplate dalle vigenti Norme di PRGC e una loro implementazione potrà essere certamente attuata in sede di aggiornamento delle Norme del PRGC o del Regolamento Edilizio comunale.

La variante viene comunque stralciata in relazione all'accoglimento delle osservazioni n.2 e 14 dell'Ufficio tecnico Comunale.

4. **Intervento C8:** è prevista l'individuazione di un'area per la sosta dei Camper, modificando la destinazione d'uso di una parte di un'area residenziale e di un'area agricola in area turistico-ricettiva, Rt4. In relazione a tale intervento, seppur di limitata estensione, l'Agenzia scrivente ritiene siano significativi gli effetti/impatti ambientali sulla risorsa suolo conseguenti alla sua attuazione, in quanto tale risorsa è da ritenersi non rinnovabile.

La valutazione ambientale relativa agli impatti sulla componente suolo entra nel merito degli impatti cumulativi: nella valutazione si analizza perciò lo stato di fatto e si prefigura quanto, il P.R.G.C. vigente, non attuato e confermato, sommato alle nuove previsioni, comporterà in termini di consumo di suolo.

Sono da ritenersi interventi che "consumano suolo", quelli che ne comportano l'impermeabilizzazione, la compattazione e/o l'erosione.

Vi è perdita della risorsa suolo, non solo a causa dell'impermeabilizzazione, ma anche a causa del degrado della risorsa nell'area limitrofa alla zona impermeabilizzata.

Le compensazioni richieste, nel caso del consumo di suolo, devono essere omologhe, ossia devono rigenerare gli stessi valori e funzioni ecologiche perse.

Sono ritenuti interventi compensativi solo quelli di miglioramento delle condizioni di degrado del suolo, in modo che via sia un bilanciamento tra aree impattate e aree recuperate, ad esempio con il recupero di un'area già compromessa dall'edificazione.

controdeduzioni:

Per l'intervento in oggetto la variante prescrive il rispetto di accorgimenti e misure mitigative dal punto di vista ambientale di cui agli artt.20.8 e 20.9 che riguardano anche le aree a parcheggio.

La variante viene comunque stralciata in relazione all'accoglimento della osservazione n.5..

5. In riferimento alle modifiche introdotte dalla Variante, contraddistinte dalle lettere D ed E, l'Agenzia scrivente ritiene che le modifiche introdotte non producano effetti/impatti ambientali significativi.

Si segnalano infine due incongruenze tra gli elaborati inviati:

I. la relazione geologico-tecnica indica che l'intervento D1, in area Sc11, consiste nella realizzazione di un parcheggio interrato sotto il campo da calcio esistente, invece la Relazione illustrativa e quella di verifica di assoggettabilità indicano che l'intervento D1 consiste nella soppressione di un tratto di viabilità pubblica in Via Genova,

II. la relazione geologico-tecnica indica che l'intervento D9 consiste nella modifica della viabilità di accesso al parcheggio della scuola materna mentre la Relazione illustrativa e quella di verifica di assoggettabilità indicano che si tratta della riconfigurazione del perimetro, della mappatura degli edifici esistenti e della destinazione d'uso dell'area destinata a servizi pubblici S9 sita in Via I° Maggio.

A tal proposito si informa che sono stati presi in considerazione, nell'elaborazione del presente parere, gli interventi descritti nella Relazione illustrativa e nella Relazione di verifica di assoggettabilità.

controdeduzioni:

Si ritiene che a causa di un disguido sia pervenuta all'ufficio competente una versione non aggiornata della relazione;

In ogni caso la compatibilità delle due previsioni in Variante è confermata in quanto:

- ***la Variante D1 prevede la soppressione di un tratto di viabilità (area in Classe I)***
- ***la Variante D9 prevede la rettifica della destinazione d'uso dell'area servizi S9 e l'individuazione cartografica degli edifici esistenti (area in Classe I)***

In entrambi casi si tratta di interventi irrilevanti sotto il profilo geologico e che non sono oggetto della Relazione Geologico - Tecnica secondo quanto previsto dall'art. 14/2.b della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla Circolare del P.G.R. 6/5/1996 n° 7/LAP e s.m.i. ("aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza")

6. Sulla base dei criteri per la verifica di assoggettabilità di cui all'Allegato I, Parte Seconda, del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., l'Agenzia scrivente ritiene che, ferma restando la competenza comunale in materia di assoggettabilità, la variante possa essere esclusa dalla fase di valutazione della procedura di VAS a condizione che vengano effettuati gli approfondimenti ed individuate misure per la riduzione, mitigazione e compensazione degli impatti come sopra evidenziati.