

Città di
MONCALIERI



Città Metropolitana di Torino

VARIANTE PARZIALE n.81 al PRGC

VAS FASE DI SCREENING

ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
e dell'art.17, c.8 della LR 56/1977 e s.m.i.

L'ESTENSORE
Gian Carlo PAGLIA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Nicola PALLA

IL SEGRETARIO GENERALE
Donatella MAZZONE

IL SINDACO
Paolo MONTAGNA

RELAZIONE DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS - INTEGRAZIONI -

DICEMBRE 2019

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

pianificazione e consulenza urbanistica

Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro

Via Per Cuceglio 5, 10011 AGLIÈ (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO

☎ 0124/330136 📧 studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia
con Arch. Pian. Samantha Machetto



www.architettipaglia.it

INDICE

0.	PREMESSA	p. 3
1.	SINTESI DEI PARERI PERVENUTI	p. 4
2.	PRECISAZIONI E INTEGRAZIONI	p. 9
3.	CONCLUSIONI	p. 12

0.**PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale di Moncalieri ha avviato l'iter della Variante Parziale n.81 al PRG, finalizzata ad adeguare le previsioni dello strumento urbanistico vigente per consentire la realizzazione, nell'area Cr2-3 di Borgata Bauducchi, di una residenza sanitaria assistenziale fortemente condizionata da specifiche esigenze tipologiche, distributive e gestionali, impiegando lo strumento della perequazione urbanistica di cui all'art.12bis della LR 56/1977 e s.m.i.

Preso atto che, ai sensi dell'art.17 c.8 della LUR, le Varianti Parziali sono da sottoporre a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, l'Amministrazione ha inteso avvalersi del procedimento integrato di approvazione e valutazione, dove la verifica di assoggettabilità è esperita in maniera contestuale alla fase di pubblicazione della Variante medesima, secondo le modalità disciplinate nella tabella "j.1." dell'Allegato 1 alla DGR n.25-2977 del 29/02/2016. Con delibera n.74 del 27/06/2019, il Consiglio Comunale ha pertanto adottato la "Variante urbanistica n. 81 ex art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. al vigente PRGC ad oggetto: Modifica all'art. 28-3-2 Area normativa Cr2 delle N.T.A.", corredata di "Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS".

In ottemperanza alla suddetta DGR n.25-2977, tutti gli elaborati adottati sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune e contemporaneamente trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale per la prevista fase di consultazione. Hanno inviato il proprio parere:

- Città Metropolitana di Torino (prot. 79695 del 24/09/2019, pervenuto con prot. 53302 del 24/09/2019);
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (prot. 19026 del 30/10/2019, pervenuto con prot. 61183 del 31/10/2019);
- ARPA Piemonte (prot. 97137 del 06/11/2019, pervenuto con prot. 62122 del 06/11/2019).

Con nota prot. 60140 del 25/10/2019 è stata convocata per il giorno 07/11/2019 la Conferenza dei Servizi in modalità sincrona per l'esame della documentazione relativa al procedimento in esame e dei contributi pervenuti. Al termine della riunione, viste le posizioni e i pareri espressi, i membri dell'Organo Tecnico Comunale hanno proposto di rinviare l'esame complessivo della Variante, sospendendo l'iter di valutazione fino alla presentazione di idonee integrazioni documentali atte a rispondere alle osservazioni e prescrizioni degli Enti con competenza ambientale.

La presente relazione fa seguito alla comunicazione del Servizio Urbanistica della Città di Moncalieri n.68440 del 03/12/2019 e contiene le precisazioni e integrazioni richieste anche in sede di Conferenza, a supporto dell'espressione dell'OTC in merito all'assoggettabilità o meno a VAS della Variante Parziale n.81 al PRGC di Moncalieri.

1.**SINTESI DEI PARERI PERVENUTI**

Di seguito si riporta una sintesi dei pareri espressi dagli Enti competenti in materia ambientale che hanno partecipato alla consultazione e delle valutazioni della Conferenza dei Servizi del 07/11/2019.

1.1 CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

[...]

Si ritiene che [...] la presente variante parziale non debba essere assoggettata alle successive fasi di valutazione ambientale previste dal D.Lgs 152/2006 e smi.

Tuttavia, in relazione alle problematiche ambientali riscontrate: consumo di suolo con interessamento di terreni in I classe di Capacità d'uso dei suoli, aumento della percentuale di impermeabilizzazione del suolo, al fine di perseguire un buon livello di sostenibilità territoriale ed ambientale delle scelte urbanistiche e delle azioni previste, si richiede che in considerazione della presenza nel PTC2 di una specifica norma sulle mitigazioni e sulle compensazioni (art. 13 NdA – direttiva) le norme della variante dovranno indicare che:

- *gli interventi di mitigazione dovranno prevedere pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile;*
- *gli interventi di compensazione ambientale come indicati a pag 30 "Misure di Compensazione" della relazione [di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS] dovranno essere riportati nella scheda di variante e nella relativa convenzione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.*

Inoltre si evidenzia che l'intervento Cr2-3 a nord-est confina con un rio interessato dalla relativa fascia arborea-arbustiva, sul quale sarebbe opportuno calare gli interventi di compensazione ambientale per salvaguardare e implementare il valore ecologico.

1.2 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

[...]

Verificata la presenza dell'analisi di coerenza della variante con il PPR [...] si rilevano perplessità, in quanto la nuova edificazione prevista dalla variante non pare coerente con quanto previsto dagli indirizzi e direttive della componente "Aree di elevato interesse agronomico" (art.20 NdA). Anche rispetto alla morfologia m.i.11 "Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna" (art.40 NdA) si evidenzia un sostanziale scostamento.

[...] l'Ufficio scrivente per quanto sopra evidenziato ritiene che la presente variante parziale debba essere assoggettata al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, in aderenza al D.Lgs n. 152/2006 Parte II s.m.i..

Si dovrà dimostrare quanto indicato nelle Direttive art.20, c.8, ovvero dimostrare l'inesistenza di alternative e qualora effettuata positivamente tale verifica, inserire nelle norme della variante il II periodo dello stesso art.20, c.4 relativo agli Indirizzi, ovvero "la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata". Al fine della sostenibilità delle scelte di intervento, si richiamano altresì le indicazioni contenute nella nota prot. 77649/TA0-04 della Città Metropolitana di Torino ai fini della compensazione e mitigazione.

1.3 ARPA PIEMONTE

[...]

Si evidenzia, però, che l'area, ricade totalmente nelle aree denominate "Aree di elevato interesse agronomico" (cfr. art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico Regionale), [...] costituite dai territori riconosciuti come appartenenti alla I e II classe" nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", adottata con DGR n. 75-1148 del 30 novembre 2010. In questo caso si tratta della Classe I di capacità di uso del suolo. Considerando quanto contenuto nel P.P.R. si evidenzia che sarebbe opportuno tener conto di quanto riportato negli indirizzi, direttive e prescrizioni dell'articolo citato.

La Variante inoltre ricade totalmente nella tipologia "Insediamenti rurali", di cui all'articolo 40 del PPR [...]. Sarebbe quindi opportuno che si prendano in considerazione gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni dell'articolo sopra riportato.

Con riferimento ai potenziali impatti sulla componente Paesaggio si chiede di far riferimento, per la progettazione, ai seguenti documenti redatti dalla Regione Piemonte: "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010.

Il territorio comunale è ricompreso per una piccola porzione nelle aree di ricarica delle falde. A tale proposito si ricorda che secondo quanto previsto dalla D.G.R. del 2 febbraio 2018 n.12-6441 [...] i comuni sono tenuti a recepire nel regolamento edilizio la presente disciplina, con specifico riferimento al paragrafo 6, al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea".

Si ricorda che l'area in Variante deve essere provvista di reti tecnologiche dimensionate tenendo conto dei nuovi carichi antropici e che deve essere attrezzata con infrastrutture viabilistiche in grado di consentire un'adequata accessibilità alla nuova struttura, considerando anche l'aumento del traffico veicolare.

Si ricorda che gli interventi dovranno garantire l'invarianza idraulica, coerentemente con quanto indicato dal PTCP2. Pertanto dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

Sempre in riferimento a quanto indicato dal PTCP2, dovranno inoltre essere collettate le acque meteoriche, relativamente alle quali si suggerisce di verificare la possibilità del loro recupero per usi civili ed irrigazione effettuando eventualmente la raccolta separata delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati.

Per tutte le modifiche relative a questa Variante che prevedono il recepimento delle previsioni urbanistiche negli strumenti urbanistici esecutivi, [...] in questa fase non sono stati valutati gli aspetti che si riferiscono a questi strumenti, in quanto non è presente la documentazione necessaria per la loro valutazione di cui all'art. 44 comma 2 L.r. 56/77 che rimanda alla procedura dell'art. 40 comma 7.

Tale valutazione sarà effettuata quando gli strumenti esecutivi saranno attivati, su richiesta dei relativi proponenti e dovranno essere sottoposti alla fase di verifica di V.A.S.

Per quanto riguarda gli impatti conseguenti la realizzazione della Variante, l'Agenzia scrivente ritiene siano molto significativi quelli a carico della componente suolo [...].

Al fine della compatibilità ambientale della Variante, occorre pertanto siano identificate adeguate misure di compensazione che devono essere omologhe, ossia devono essere in grado di recuperare gli stessi valori e le funzioni ecologiche perse [...].

Si ritiene che le compensazioni riportate in elenco non siano adeguate, perché nel primo caso la risorsa suolo persa è compensata solo parzialmente [...] mentre nel secondo le compensazioni non state individuate e non sono state definite (cartografate) le aree ove realizzarle.

Si ricorda infine che tali misure dovranno essere poi riportate nelle N.d.A..

Si invita a prendere in considerazione, come interventi compensativi, quelli che consentano il miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici, realizzando fasce vegetate lungo le sponde dei corpi idrici (aventi anche la funzione di fasce filtro) quali il Banna ed il Tepice, nei tratti che attraversano il territorio comunale, in quanto il potenziamento della rete ecologica comporterebbe sicuramente un miglioramento dello Stato ecologico, favorendo anche la funzionalità di questi corpi idrici.

Dalla consultazione del Geoportale di Arpa ed in particolare dal tematismo "Rete ecologica", risulta che i corridoi ecologici, presenti lungo le loro sponde, sono interrotti in alcuni tratti.

Entrambi i corpi idrici citati presentano uno Stato Ecologico SUFFICIENTE, secondo quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e dai relativi Decreti Attuativi (tra i quali il DM 260/2010).

Per la realizzazione delle fasce vegetate, si consiglia di utilizzare vegetazione riparia tipica di questi ambienti, impiegando specie arboree ed arbustive che si possono suddividere in due gruppi:

- *specie a legno tenero (salici, pioppi, ontani), rapida crescita, con notevole capacità di diffusione, presenti soprattutto in alveo o sulle fasce spondali;*
- *specie a legno duro (olmi, frassini, querce, aceri, tigli) a crescita più lenta, tipiche delle aree golenali (pubblicazione della Regione Piemonte "I boschi ripari, Diverse funzioni da gestire").*

Si suggerisce di utilizzare essenze botaniche tipiche della vegetazione riparia anche qualora si preveda di creare e potenziare una fascia vegetata lungo il corpo idrico che lambisce il confine nord-est dell'area in esame.

Si precisa infine che tutte le realizzazioni a verde previste all'interno dell'area oggetto di Variante, possono essere considerate solo come misure mitigative.

Per quanto riguarda la realizzazioni di tutte le aree a verde, si raccomanda di utilizzare vegetazione climacica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 [...] e aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076.

[...] si ritiene che la Variante parziale n. 81 debba essere sottoposta alla successiva fase di valutazione perché è coinvolta un'area che occupa una superficie di oltre quattro ettari, in Classe I come capacità di uso del suolo e il relativo consumo di suolo non è stato adeguatamente compensato.

1.4 CONFERENZA DEI SERVIZI

[...]

Esaminati i rilievi contenuti nei suddetti contributi [...] la Conferenza riscontra la necessità di prevedere adeguate compensazioni ambientali per il consumo di suolo.

Viene ribadito che [...] fino alla presentazione dello strumento urbanistico esecutivo non è possibile sapere quale tra i possibili scenari e destinazioni d'uso previste dal piano sia quello realmente generante i potenziali impatti evidenziati nei pareri.

[...]

Trattandosi di aree i cui interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo (da assoggettarsi obbligatoriamente alle procedure di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i.) non si ritiene efficiente (e potenzialmente un aggravamento) la ripetizione delle procedure ai due livelli di pianificazione stante la dimensione e la quasi sostanziale coincidenza delle porzioni di territorio interessato dalla variante urbanistica al P.R.G.C. con la presentazione dei futuri S.U.E..

*Si propone tuttavia che proprio la fase di verifica di VAS del PEC possa rappresentare compiutamente la sede di esame degli impatti ambientali generati dall'intervento, vista l'oggettiva impossibilità a rappresentarli nella formazione della presente Variante, re-
cependo utilmente le osservazioni formulate.*

Viene inoltre rilevata la necessità di prevedere che le compensazioni ambientali determinate dallo strumento urbanistico necessariamente dovranno essere realizzate all'esterno dell'area di intervento, dando priorità alle indicazioni fornite da ARPA e comunque su aree di disponibilità pubblica.

Viene verificato che l'indicazione e le prescrizioni della DGR del 2 febbraio 2018 per le aree di ricarica dell'acquifero profondo sono già state puntualmente riportate nel RE.

In merito allo specifico rilievo per la Borgata Bauducchi rispetto al PPR, l'Arch. Boccardo richiama la nota di trasmissione e l'osservazione formulata alla Giunta al PPR, avvenuta con DGC n. 230 del 23.7.2015, trasmessa con prot. 45221 del 7.8.2015.

Il dottor Martorano richiama, ai fini dell'inserimento acustico dell'intervento, che la Deliberazione della Giunta Regionale 15 dicembre 2017, n. 56-6162 [...] prevede che sono collocate in classe II le residenze socio assistenziali (RSA) e le case di cura e di riposo. La DGR specifica che in tal caso la classe II non può essere modificata nella fase di omogeneizzazione prevista.

Considerati i contributi espressi e le previsioni di intervento sull'area che prevede in ogni caso l'interessamento di suolo agricolo e che le compensazioni ambientali saranno da prevedersi su aree esterne, si concorda che lo strumento urbanistico esecutivo sull'area, pur non essendo materialmente oggetto del presente procedimento, potrà essere sottoposto alla Fase di Valutazione Ambientale Strategica.

In merito i membri dell'OTC presenti suggeriscono una revisione delle NTA e la redazione di un documento integrativo di sintesi che raccolga i rilievi emersi nell'istruttoria.

2.

PRECISAZIONI E INTEGRAZIONI

Di seguito si riportano alcune considerazioni e specificazioni rispetto ai diversi “temi” sollevati dagli Enti consultati in fase di verifica di VAS.

2.1 ASSOGGETTABILITÀ A VAS

In sede di Conferenza dei Servizi, pur dando atto che il vigente PRG del Comune di Moncalieri non ha effettuato la procedura di VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. o la procedura di compatibilità ambientale prevista dalla LR 40/1998, i soggetti rappresentanti l'Autorità Procedente hanno sottolineato la natura estremamente limitata, sotto il profilo ambientale ed anche urbanistico, delle modifiche rappresentate dalla Variante n.81. Inoltre, allo stato attuale non è possibile conoscere le modalità di attuazione dell'area né gli specifici impatti conseguenti, trattandosi di ambito sottoposto a successivo strumento urbanistico esecutivo (PEC), che dovrà sviluppare le scelte progettuali effettuate nell'ambito delle facoltà di intervento ammesse dal PRG e dalla Variante in esame. I presenti alla Conferenza hanno convenuto come proprio il PEC sia, quindi, la sede più idonea per la valutazione delle ricadute ambientali, essendo lo strumento che dettaglia l'assetto dell'area e gli usi del suolo. Ulteriore elemento a sostegno è la presenza obbligatoria di una convenzione a corredo del PEC, all'interno della quale possono essere puntualmente individuati e disciplinati gli interventi di mitigazione e compensazione degli impatti generati, in accordo con il Comune e a carico dell'attuatore.

In conclusione, tenuto conto dei rilievi espressi da Soprintendenza e ARPA ma volendo evitare duplicazioni nelle valutazioni (nello spirito della normativa europea in materia di VAS), si concorda di sottoporre direttamente alla fase di Valutazione della VAS, e non già alla sola verifica preventiva disposta dall'art.40, c.7 della LR 56/1977, lo strumento urbanistico attuativo dell'area Cr2-3 e non la Variante Parziale in esame, che si limita a dettagliare usi già ammessi dal vigente PRG.

2.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

La Variante Parziale n.81 al PRGC di Moncalieri, in quanto non costituente adeguamento al PPR, deve dimostrare la coerenza con le previsioni del Piano stesso, limitatamente alle aree interessate dalle modifiche, ai sensi dell'allegato B del “Regolamento regionale recante: Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis 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”, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n.4/R del 22/03/2019.

Deve pertanto rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti, vale a dire “prescrizioni” e “specifiche prescrizioni d’uso”, espressamente richiamate nella deliberazione di approvazione del PPR e contenute nelle NdA (articolo 3 comma 9, articolo 13 commi 11, 12 e 13, articolo 14 comma 11, articolo 15 commi 9 e 10, articolo 16 commi 11, 12 e 13, articolo 18 commi 7 e 8, articolo 23 commi 8 e 9, articolo 26 comma 4, articolo 33 commi 5, 6, 13 e 19, articolo 39 comma 9 e articolo 46 commi 6, 7, 8 e 9).

L’area Cr2-3 in esame sottende componenti paesaggistiche disciplinate agli articoli 20 e 40, che non contengono prescrizioni o specifiche prescrizioni d’uso opponibili alla sua edificazione secondo le vigenti disposizioni di PRG, che, è bene ricordarlo, differiscono da quelle previste in Variante esclusivamente per il numero di piani realizzabili, fermi restando tutti gli altri indici e parametri edilizi e la destinazione socio-assistenziale.

Con riferimento agli indirizzi e alle direttive di cui ai medesimi articoli, applicabili alla pianificazione urbanistica, si ribadisce che la Variante non contempla un nuovo impegno di suolo per cui sono valutabili alternative, né maggiori impatti a carico dei terreni di pregio agronomico, ma si pone esclusivamente l’obiettivo di ottimizzare i caratteri distributivi degli edifici destinati a servizi sanitari e socio-assistenziali.

Pertanto, tenuto conto, da un lato, della vigente destinazione edificatoria dell’area oggetto di Variante e, dall’altro lato, dell’opportunità, offerta dalla Variante stessa, di introdurre nuove prescrizioni attuative che ne migliorino la compatibilità con le direttive del PPR, si ritiene utile inserire una precisazione normativa circa gli accorgimenti da adottare per il corretto inserimento paesaggistico dei fabbricati.

2.3 **COMPENSAZIONI PER IL CONSUMO DI SUOLO**

La Conferenza dei Servizi ha confermato la necessità di prevedere compensazioni ambientali a carico del soggetto attuatore, specificando come le stesse debbano ricadere su ambiti di proprietà pubblica esterni all’area di intervento.

Alla luce dei pareri degli Enti con competenza ambientale, si avvalorano entrambe le proposte indicate in sede di verifica di VAS, con le seguenti precisazioni:

- il recupero del terreno fertile (classe I) per il miglioramento produttivo di altre aree che si trovino in una classe di capacità d’uso inferiore è disposto in accordo con l’art.91 quater della LR 56/1977;
- le azioni di implementazione delle fasce vegetate spondali:
 - devono concentrarsi prioritariamente lungo il reticolo idrografico secondario;
 - devono essere funzionali alla ricucitura e al potenziamento dei corridoi ecologici e al miglioramento dello stato ecologico delle acque;
 - devono privilegiare la messa a dimora di essenze botaniche tipiche della vegetazione padana, con divieto di specie elencate nelle “black list” regionali.

Si propone di recepire nelle Norme della Variante le suelencate puntualizzazioni, precisando che le stesse dovranno essere esplicitate anche in sede di SUE.

2.4 MITIGAZIONI

In merito alle richieste di Città Metropolitana e ARPA su questo tema, si precisa quanto segue. La Città di Moncalieri è dotata di Regolamento Edilizio Comunale (REC), approvato con DCC n.82 del 27/06/2018 in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) della Regione Piemonte; all'art.73, il REC definisce alcuni criteri di fondo per gli aspetti di compatibilità ambientale, efficienza energetica e contenimento dei consumi energetici, rinviando, per la disciplina tecnica, allo specifico "Allegato Energetico-Ambientale" e alle relative prescrizioni e prestazioni minime di qualità. Tutti gli interventi sul territorio comunale, quindi anche quelli attuabili sull'area Cr2-3, devono dimostrare la conformità all'Allegato al REC, in particolare per quel che riguarda il raggiungimento dell'indice RIE (Riduzione dell'Impatto Edilizio) calcolato in base alle destinazioni d'uso previste; pertanto, non pare funzionale una duplicazione della regolamentazione ambientale applicata alla singola area oggetto della presente Variante. Tutt'al più, si propone di richiamare espressamente in Norma il rispetto del principio di invarianza idraulica delle trasformazioni, dato l'interessamento di suoli ad oggi liberi.

2.5 VARIE

Infrastrutturazione dell'area:

Come riportato alle pagg.26 e 27 della "Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS", Borgata Bauducchi è stata di recente interessata dalla progettazione di nuove reti di raccolta e smaltimento acque bianche e nere, proprio a supporto dell'attuazione delle nuove aree previste dal PRG. Sarà compito dei relativi SUE sviluppare i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base degli usi realmente insediati e dei dati progettuali, al momento non ipotizzabili.

Aree di ricarica delle falde:

Come sottolineato in sede di Conferenza dei Servizi, si precisa che il già citato Regolamento Edilizio Comunale contiene le misure di tutela degli acquiferi profondi di cui alla DGR n.12-6441 del 02/02/2018.

Inserimento acustico:

L'area Cr2-3 ricade in classe II di zonizzazione acustica, pertanto la sua attuazione per "Attrezzature socio-sanitarie" (destinazione d'uso S6 di PRG) è pienamente compatibile con i disposti della DGR n.56-6162 del 15/12/2017 in merito a "residenze socio assistenziali (RSA) e case di cura e di riposo".

3.

CONCLUSIONI

A valle delle considerazioni riportate nel capitolo precedente, di concerto con l'Autorità Procedente si è pervenuti ad una proposta di integrazione dell'art.28-3-2 delle NTA di PRG, che si allega qui sotto (le modifiche introdotte a seguito della riunione della Conferenza dei Servizi del 07/11/2019 nell'ambito della procedura di verifica di VAS sono evidenziate in rosso).

Art. 28 - 3 - 2		Cr2
Aree scarsamente edificate o libere a prevalente destinazione residenziale (Art. 13 punto g L.U.R.) (espansione Borgate)		
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none">• densità territoriale (It) 0,60 mc/mq• densità fondiaria (If) 1,5 mc/mq• altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.)	
USI PREVISTI (Art.26)	R1, R2, C1, C3, LP1, T1, P5, S1, S4, S6	
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti	
MODALITA' D'ATTUAZIONE	S.U.E.	
NORMATIVA PARTICOLARE		
<p>1. I S.U.E, saranno estesi alle intiere aree indicate nelle tavole di piano. In sede di predisposizione dei S.U.E., si dovrà assicurare un corretto inserimento degli interventi ammessi con il contesto rurale circostante, con particolare riferimento all'impianto planimetrico dei nuovi fabbricati che dovrà avere analogie con quello degli altri edifici esistenti nelle borgate.</p> <p>Per le aree Cr2-3 di Bauducchi sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che il primo interessi immobili almeno pari al minimo previsto dal comma 1 dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e contenga le soluzioni tecniche di cui all'art. 11, punto 2 lett. b delle N.T.A..</p> <p>Per l'area Cr2-4 di Borgata Bauducchi, sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che le soluzioni progettuali proposte, relativamente alla viabilità ed alle aree a servizi, siano compatibili con l'esistente tessuto urbanistico edilizio e le aree a servizi siano contigue tra di loro con riferimento ad ognuno dei due S.U.E..</p> <p>2. Le dismissioni di aree per servizi pubblici saranno pari a 30 mq per abitante</p> <p>3. La collocazione dei servizi, così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE.</p> <p>4. Se le aree a servizi non sono individuate nelle tavole di Piano, le stesse dovranno essere accorpate e attestate lungo l'asse antico delle Borgate .</p> <p>5. Nell'area Cr 2* (Moriondo) la dismissione di aree per piazza e servizi pubblici sarà pari al 30% della superficie territoriale individuata nelle tavole di Piano.</p> <p>6. Valgono inoltre per tali aree quanto previsto per le aree di tipo Br5.</p> <p>7. In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota almeno pari al 40% degli abitanti previsti, dovrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P.</p>		

8. Nelle Borgate di Bauducchi e Tetti Sapini, per gli edifici di nuova costruzione non potranno essere realizzati nuovi piani interrati o seminterrati. La tipologia degli edifici non dovrà prevedere al piano terreno destinazioni d'uso o attività che contemplino la permanenza continuativa di persone. La tipologia dovrà inoltre risultare tale da non impedire il deflusso della piena di riferimento come risultante da apposita relazione idraulica.
9. Nelle Borgate Bauducchi e Tetti Sapini, la realizzazione di autorimesse fuori terra, da localizzarsi prioritariamente al piano terreno dei fabbricati, potrà avvenire oltre i limiti stabiliti dagli indici di edificabilità territoriale e fondiaria nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. edificati.
10. I nuovi interventi nella Borgata Bauducchi potranno essere realizzati solo a seguito del completamento e del collaudo dell'argine previsto lungo il Rio Valle Sauglio – Tepice e dell'adeguamento della sezione di deflusso del rio stesso al di sotto della S.S. 393. Inoltre gli elaborati dei SUE dovranno contenere una specifica relazione idrogeologica che attesti la compatibilità dal punto di vista idraulico, al fine di non aggravare le situazioni di pericolosità per il contesto edificato esistente. Ingenti nuovi interventi edilizi potrebbero infatti limitare l'area di espansione di eventuali piene, nel caso in cui le opere di sistemazione previste si rilevassero insufficienti, e determinare innalzamenti anomali del livello idrico tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti attualmente edificate.
11. Per le aree Cr2-16 di Tetti Rolle, - Dr2 bis -, sarà ammessa l'attuazione con due distinti SUE a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo.
12. A discrezione dell'Amministrazione, lo strumento urbanistico esecutivo per le aree Cr2*-9 di Moriondo, - DI6-, potrà essere esteso anche a parti significative dell'intera zona individuata nelle Tavole di Piano, a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo; in tal caso il precedente comma 5 si applica con riferimento alla superficie territoriale oggetto di SUE.
14. Relativamente al PEC approvato con delibera di C.C. n. 86 del 23/07/93, e' fatta salva la possibilità di rilasciare la concessione edilizia fino alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della relativa convenzione solo se risultino rispettati gli indici e parametri edilizi del PEC e completate o previsto il completamento delle opere di urbanizzazione; per la più estesa area Cr2-14 potrà essere consentita la formazione di un nuovo PEC anche non unitario con le aree ricomprese nel PEC già approvato.
15. Le aree Cr2** sono attuabili anche in assenza di S.U.E. mediante rilascio di permesso di costruire.
16. **Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, esclusivamente per la destinazione d'uso S6, si applica anche quanto segue:**
 - a) **potrà essere ammessa l'altezza massima di m 12 e 3 p.f.t.;**
 - b) **per gli edifici aventi specifiche esigenze funzionali, o gestionali, o tipologiche potrà essere ammessa una maggior flessibilità planimetrica e tipologica rispetto a quanto previsto al primo periodo del precedente punto 1;**
 - c) **per i nuovi fabbricati realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e/o b) la distanza dai confini di proprietà (di cui all'art. 22, comma 1, lett. d), punto 1) non potrà essere inferiore a mt 10,00 inoltre dovranno essere adottati accorgimenti e soluzioni architettoniche per garantirne il corretto inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e all'utilizzo di materiali, coperture e tinteggiature coerenti con il contesto esterno;**
 - d) **per la verifica della densità territoriale e fondiaria potrà essere assunta (per ogni piano fuori terra) l'altezza convenzionale di m. 3,00 ove l'altezza effettiva di ogni piano (calcolata ai sensi dell'art. 21 delle N.t.a) superi tale limite e non ecceda i m. 4,00; inoltre non potranno essere realizzati soppalchi.**
17. **Gli interventi che si avvalgono delle facoltà ammesse dal precedente punto 16 sono assoggettati all'erogazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e sono sottoposti obbligatoriamente a valutazione ambientale strategica ex D.Lgs 152/06 e s.m.i.. Il maggior valore generato dagli interventi sugli immobili e sui terreni dalla variante urbanistica n. 81 sarà computato nel procedimento di approvazione del S.U.E., raffrontando l'intervento proposto ai sensi ed in assenza delle facoltà ammesse dal precedente punto n. 16.**

18. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, nell'ambito dei S.U.E. saranno disciplinati gli interventi di compensazione ambientale da realizzarsi a cura ed onere del soggetto attuatore su terreni non privati esterni alle aree Cr2-3; tali interventi dovranno concentrarsi preferibilmente sui corridoi ecologici della rete fluviale minore e avere finalità di ricucitura e implementazione della vegetazione riparia e di miglioramento dello stato ecologico delle acque, privilegiando la messa a dimora di essenze climatiche ed escludendo l'utilizzo di specie elencate nelle "black list" regionali. Inoltre saranno individuati i terreni su cui trasferire lo strato di terreno agricolo asportabile dalle aree investite dagli interventi edificatori ai fini di cui all'art. 91 quater della L.R. 56/1977 e s.m.i..

In conclusione, si ritiene che le Norme così revisionate soddisfino le richieste della Conferenza dei Servizi e possano portare l'Organo Tecnico Comunale a determinare l'esclusione dalla fase di valutazione di VAS della Variante Parziale n.81 al PRG della Città di Moncalieri.