



**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

# **COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 63-13647 DEL 23/03/1992)

### **VARIANTE STRUTTURALE 2016**

(ai sensi art. 17, c. 4, L.R. 56/77 e s. m. ed i.)

## **RELAZIONE**

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE  
ADOTTATA CON D.C. NR. 14 DEL 20/02/2017

PROGETTO PRELIMINARE  
ADOTTATO CON D.C. NR. 45 DEL 30/11/2017

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO  
ADOTTATA CON D.G. NR. 71 DEL 26/04/2018

**PROGETTO DEFINITIVO**  
**APPROVATO CON D.C. NR. DEL**

**Sindaco:**  
Michelangelo TURCO

**Segretario Comunale:**  
Dr. Fabrizio SALVATICO

**Responsabile del Procedimento:**  
Geom. Giancarlo ORSI

## **PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
Arch. Arianna BERNABEI

**Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

# I N D I C E

## PARTE PRIMA

### PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

1.	PREMESSA .....	pag.	4
2.	IL PROCEDIMENTO URBANISTICO A SEGUITO DELLA L.R. 3/2013 .....	pag.	5
3.	LA VAS .....	pag.	8
3.1	Il Quadro normativo di riferimento .....	pag.	8
	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag.	8
	Le norme Regionali.....	pag.	8
	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag.	9
4.	LA SITUAZIONE URBANISTICA .....	pag.	11
5.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	pag.	13
6.	PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....	pag.	14
6.1	Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) .....	pag.	14
6.2	Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) .....	pag.	16
6.3	Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) .....	pag.	20
7.	OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE .....	pag.	24
8.	VALUTAZIONE DELLE DINAMICHE IN ATTO .....	pag.	27
8.1	Stato di attuazione del P.R.G. vigente .....	pag.	27
9.	OBIETTIVI SPECIFICI E SCELTE OPERATIVE .....	pag.	30
9.1	Sintesi delle previsioni .....	pag.	31
9.2	La verifica dell'art. 31 del P.T.R. .....	pag.	32
10.	VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	pag.	35
10.1	Premessa .....	pag.	35
10.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	35
10.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche.....	pag.	36
10.4	Conclusioni.....	pag.	36
11.	CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO .....	pag.	38

## PARTE SECONDA PROGETTO PRELIMINARE

1. PROCEDIMENTO ESPLETATO PER L'ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE .....	pag.	40
2. VALUTAZIONI DEI RILIEVI E CONTRIBUTI SCATURITI DALLA 1^ CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE AGLI EFFETTI DELLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE .....	pag.	41
2.1 Regione Piemonte : settore copianificazione urbanistica area Sud-Ovest .....	pag.	41
2.2 Provincia di Cuneo .....	pag.	54
2.3 Arpa Piemonte .....	pag.	55
2.4 A.S.L. CN 1 .....	pag.	56
3. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA "VARIANTE 2016" .....	pag.	57
4. MODIFICHE APPORTATE ALLA PROPOSTA TECNICA		
4.1 Modifiche a seguito contributi ed osservazioni .....	pag.	58
5. IL PROCEDIMENTO DI V.A.S. .....	pag.	59
6. ELEMENTI QUANTITATIVI DEL PROGETTO PRELIMINARE .....	pag.	60
6.1 Sintesi delle previsioni .....	pag.	60
6.2 La verifica dell'art. 31 del P.T.R. .....	pag.	61

## PARTE TERZA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO

1. LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO .....	pag.	64
2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO E DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE .....	pag.	64
3. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI E DELLE PROPOSTE .....	pag.	65
4. MODIFICHE INTRODOTTE NELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO .....	pag.	67
5. AGGIORNAMENTO ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G.	pag.	67
5.1 Sintesi delle previsioni .....	pag.	67

## PARTE QUARTA

1. PROGETTO DEFINITIVO: PREMESSA .....	"	70
2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE PERVENUTE IN SEDE DI SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE .....	"	71
3. VALUTAZIONE DEI RILEVI E PROPOSTE PRESENTATI IN II° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE .....	"	71
4. MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO.....	"	76
5. AGGIORNAMENTO ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G. .....	"	76
ALLEGATI .....	pag.	78

# **PARTE PRIMA**

## **PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE**

---

### **1. PREMESSA**

Il Comune di Villanova Mondovì, dotato di Piano Regolatore generale comunale (P.R.G.C.) formato ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m. ed i.<sup>1</sup>, intende variare il proprio strumento urbanistico per adeguare le proprie previsioni insediative, e specificamente per quanto attiene al settore produttivo.

In relazione agli adempimenti obbligatori di carattere geologico si segnala che il piano regolatore risulta adeguato al P.A.I., avendo redatto la variante strutturale denominata “Variante 2004” approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 15-3810 del 18/09/2006. Sotto il profilo sismico si ricorda che il territorio comunale risulta essere classificato in zona sismica III, con la nuova classificazione approvata con D.G.R. 11-13058 del 19/01/2010 entrata in vigore il 01/01/2012, risultando pertanto necessario effettuare gli studi geologici necessari a conseguire l’adeguamento di tale carattere per lo strumento urbanistico. Alla luce di questi adempimenti e per rivedere in modo più generale la propria programmazione urbanistica, l’Amministrazione Comunale provvederà in futuro all’attivazione di una variante strutturale.

La situazione urbanistica vigente e la natura della variante che si intende formare, induce ad utilizzare la procedura di cui all’art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. introdotta dalla L.R. 3/2013 che porta a regime con alcune modifiche, il procedimento sperimentale della L.R. 1 del 26/01/2007 “sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l’approvazione delle varianti strutturali ai piani regolatori generali. Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, nr. 56 - Tutela ed uso del suolo”.

Ciò che l’Amministrazione intende avviare, al di là degli adeguamenti obbligatori limitati all’area d’intervento (approfondimenti geologici e sismici), consiste infatti in una variante che non stravolge assolutamente l’impianto strutturale del P.R.G. vigente, approntandogli di fatto una specifica modifica.

Nel caso in questione si interviene infatti su di una puntuale area, come puntualizzato al c. 4, art. 17 della L.U.R., pertanto non può essere assimilato ad una variante generale o una revisione di P.R.G. ove risulterebbe necessario procedere sempre ai sensi dell’art. 15 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. ma con adempimenti e tempistiche differenti.

Come di consueto la Variante viene identificata nominativamente con l’anno del suo avvio e quindi viene convenzionalmente denominata “Variante 2016”.

---

<sup>1</sup> vedasi per la situazione urbanistica il punto 4 seguente

## 2. IL PROCEDIMENTO URBANISTICO A SEGUITO DELLA L.R. 3/2013

Con la L.R. 1/07 la Regione ha inteso avviare una fase di sperimentazione di nuove procedure in cui ha inteso testare la praticabilità delle conferenze per avviare forme di copianificazione tra Regione, Province, Comuni per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai P.R.G.C.. Copianificazione e conferenze, infatti, sono alcuni degli elementi innovativi posti alla base della riforma della disciplina urbanistica prodotta dalla Regione.

Tenendo conto dell'intento di sperimentazione, la legge ha riguardato solo determinate fattispecie di varianti e cioè quelle varianti che pur essendo strutturali sono di portata “più limitata”.

Il comma 1 dell'art. 31 della L.U.R. recitava infatti: *“La disposizione si applica alle varianti strutturali ai piani regolatori generali di cui all'articolo 17, comma 4, che non hanno caratteristiche di nuovi piani o di varianti generali. Sono tali le varianti strutturali che non riguardano l'intero territorio comunale o che non modificano l'intero impianto strutturale del piano, urbanistico o normativo, o di esclusivo adeguamento al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, di seguito denominato P.A.I., approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 maggio 2001 o quelle direttamente conseguenti all'attuazione del P.A.I.”.*

Ispirandosi ai principi di sussidiarietà, concertazione e copianificazione la legge era fortemente innovativa in quanto prevede che il procedimento per la pianificazione comunale si sviluppi attraverso apposite conferenze (conferenze di pianificazione) e si concluda con l'approvazione della variante ad opera dello stesso Comune.

Con la riforma della Legge Urbanistica Regionale apportata nel corso del 2013 mediante la promulgazione della Legge n. 13 del 25.03.2013 e della Legge n. 17 del 12.03.2013 la Regione ha dato seguito al periodo di sperimentazione (iniziato nel 2007) della cosiddetta Pianificazione Concertata, che come si è detto, è stato introdotto dalla L.R. 1/2007. La disciplina del 2013, ed in particolare la L.R. 13/2013, ha infatti annullato le vecchie procedure ex art. 15 della L.R. 56/77 rendendo unico il procedimento per la formazione revisione e variante dei P.R.G.; evidentemente la nuova procedura ha sostituito anche quella di cui all'art. 31 ter della L.U.R.. Si può riscontrare infatti come il nuovo iter risulti essere di fatto un miglioramento con limitati adeguamenti e specificazioni introdotte proprio a seguito degli elementi evidenziatesi nel periodo di applicazione della L.R. 1/07. Evidentemente alcuni correttivi si sono resi necessari per fare in modo che il procedimento, impiegato precedentemente solo per le varianti strutturali che non rivestissero carattere di genericità, possa funzionare per tutti gli iter urbanistici che interessano un piano regolatore e pertanto anche la sua formazione e revisione. Oltre all'introduzione delle Conferenze di Copianificazione e Valutazione richiamate, che permettono dunque di con-

seguire un iter che assume i caratteri della concertazione, si ha un altro evidente aspetto innovativo importante; la gestione completa dell'intero procedimento in capo al Comune o Ente che promuova l'atto pianificatorio dalla fase iniziale sino alla conclusione con l'approvazione. Evidentemente tale requisito mette in luce la "responsabilità" che la Regione ha affidato alle Amministrazioni, singole o associate, nella pianificazione a carattere locale. Tutto questo dovrebbe produrre un effetto di "alleggerimento" dell'intero iter con una contrazione delle tempistiche necessarie per giungere all'approvazione finale. Resta implicito che tale caratteristica è sicuramente collegata e direttamente proporzionale alle previsioni che si intendono conseguire e pertanto anche alla tipologia di classificazione dell'iter: Variante Strutturale, Variante Generale, Nuovo Piano.

Nella tabella allegata si riportano in dettaglio tutte le fasi procedurali previste dalla legge.

**Il presente atto costituisce "la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare", redatto ai sensi del c. 1 dell'art. 15 della L.U.R., con il quale l'Amministrazione comunale, nell'avviare la variante strutturale, esplicita le finalità e gli oggetti della stessa.**

**TAB. 1 - PROCEDURA PER APPROVAZIONE VARIANTE STRUTTURALE  
AI SENSI dell'art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i.**

1. *Adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare (P.T.P.P.) con Delib. Consiglio (c. 1, art. 15, L.U.R.).*
2. *Pubblicazione della P.T.P.P. mediante avviso che contiene modalità e tempi per presentazione osservazioni (periodo osservazioni minimo 15 gg.).*
3. *Contestualmente (a fase 2), convocazione 1<sup>a</sup> riunione della 1<sup>a</sup> conferenza di Copianificazione e Valutazione (Regione, Provincia, Comune, eventuali Ministero Beni ed Attività Culturali) per esame P.T.P.P. e procedura V.A.S. (convocazione soggetti competenti individuati) (c. 5, art. 15, L.U.R.).*
4. *1<sup>a</sup> riunione della 1<sup>a</sup> Conferenza di Pianificazione (si fissa la 2<sup>a</sup> riunione che deve avvenire di norma entro 90 gg. dalla 1, 60 per Varianti strutturali).  
Seduta di Conferenza presieduta dal Sindaco o da un suo delegato.*
5. *Comunicazione della data di riconvocazione della 1<sup>a</sup> Conferenza di pianificazione.*
6. *2<sup>a</sup> riunione della 1<sup>a</sup> conferenza di Pianificazione.  
Durante la seconda seduta vengono consegnati (da Regione a Provincia) eventuali rilievi e proposte scritte e pareri sul procedimento V.A.S. (se già non sono stati trasmessi).*
7. *Predisposizione progetto preliminare sulla base dei rilievi e delle osservazioni.*
8. *Adozione progetto preliminare (P.P.) con Delib. di Consiglio.*
9. *Deposito e pubblicazione progetto preliminare (60 gg. consecutivi comprensivi del periodo osservazioni).*
10. *Valutazioni delle osservazioni pervenute e predisposizione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo (P.T.P.D.).*
11. *Adozione della P.T.P.D. con Deliberazione di Giunta (c. 10 art. 15 della L.U.R.)*
12. *Convocazione 1<sup>a</sup> riunione della 2<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione e Valutazione per esame P.T.P.D. ed eventuale V.A.S. (c. 11, art. 15, L.U.R.).*
13. *1<sup>a</sup> riunione della 2<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione e Valutazione (si fissa la 2<sup>a</sup> riunione che deve avvenire di norma entro 120 gg. dalla 1<sup>a</sup>, riduzione a 90 gg. per Varianti Strutturali).*
14. *Comunicazione della data di riconvocazione della 2<sup>a</sup> Conferenza di Pianificazione.*
15. *2<sup>a</sup> riunione della 2<sup>a</sup> Conferenza di Pianificazione la quale esprime la sua Valutazione decidendo sulla P.T.P.D. e fornisce i contributi per eventuale parere motivato dalla V.A.S..*
16. *Predisposizione progetto definitivo che tiene conto e recepisce le osservazioni e le proposte pervenute in 2<sup>o</sup> conferenza e del Parere Motivato emerso dall'Autorità Competente per la V.A.S..*
17. *Approvazione mediante del. Consiglio Comunale della variante (c. 14, art. 15 ter, L.U.R.) con espressione sulle osservazioni pervenute sul P.P. ed accettazione degli esiti della Conferenza.*
18. *Entrata in vigore del Piano o sua variante con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della Deliberazione di Approvazione.*

### **3. LA VAS**

Un ulteriore elemento di novità, che interagisce direttamente con contenuti e procedimento di formazione delle varianti ai Piani, è costituito dalle recenti disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) introdotte dal D.Lgs. 152/06 successivamente corretto ed integrato con il D.Lgs. 04/08.

#### **3.1 Il quadro normativo di riferimento**

##### **Le norme comunitarie e dello Stato**

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE “*La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull' ambiente*” ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato Italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 “*Norme in materia ambientale*” che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06*” entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione. L'articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l'adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

##### **Le norme regionali**

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 “*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione*” che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l'articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi. E' quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l'articolo 20 della L.R 40/'98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013, la L.R. 17/2013 ed ancora con D.G.R. n. 25 -2977 del 29/02/2016 (a sostituzione di quella del 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Per quanto attiene alla variante in questione si precisa che sussiste, come per la quasi totalità delle procedure urbanistiche ad eccezione di limitati casi nel quale sicuramente non si ricade, l'obbligo di svolgere la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Essendo però, come enunciato precedentemente, una procedura di Variante Strutturale tale obbligo può essere espletato mediante l'attivazione della fase preliminare di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. dalla quale emergerà o meno, con il Provvedimento di Verifica, la necessità di attivare la Valutazione Ambientale. In caso di prosecuzione del procedimento Valutativo la fase di Verifica potrà essere considerata come fase di specificazione dei contenuti per la redazione del Rapporto Ambientale senza creare duplicazioni nel procedimento con aumento dei costi e tempistiche in capo all'Amministrazione Procedente (D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016).

## **Il procedimento della verifica preventiva**

L'Amministrazione comunale in sede di formazione della Proposta Tecnica del progetto preliminare di variante, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D. Lgs. n. 4/2008 correttivo del D. Lgs. 152/2006, predispone una relazione tecnica, indispensabile per l'adozione della Variante, contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano. Tale elaborato (Rapporto Preliminare), unito al progetto di variante, è inviato alla Provincia e Regione nonché agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni che, nei tempi previsti per legge, trasmettono il loro parere ambientale o lo fanno pervenire in sede della 1° Conferenza di Copianificazione.

L'Amministrazione comunale mediante il proprio Organo Tecnico sulla base dei pareri pervenuti decide, nel termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale la variante.

In caso di esclusione dalla Valutazione Ambientale, l'Amministrazione Comunale tiene conto, in fase di elaborazione del Progetto Preliminare di variante, delle eventuali

indicazioni e/o condizioni stabilite. Viceversa in caso di attivazione della procedura di Valutazione si procederà ad integrare la documentazione predisposta per il Progetto Preliminare con il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica, il Piano di monitoraggio e quanto altro ritenuto necessario per la procedura di V.A.S. che seguirà l'iter di Variante sino alla sua fase conclusiva di Approvazione con la formulazione del Parere Motivato da parte dell'Organo Tecnico individuato.

Per quanto concerne gli obblighi in capo all'Amministrazione che procede nella formazione della presente variante si rimanda ai contenuti del Documento "Rapporto Preliminare" idoneamente predisposto ove si effettua la verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione che può, in caso di attivazione del procedimento Valutativo, essere considerata anche come fase di specificazione.

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Villanova Mondovì è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. nr. 63-13647 del 23/03/1992 e successivamente oggetto di una prima variante approvata con D.G.R. nr 14-23483 del 22/12/1997.

L'Amministrazione Comunale dopo la prima variante ed a seguito della L.R. 41/97 ha approvato alcune varianti parziali ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed int. e precisamente:

- *variante parziale n. 1* adottata con d.c. n. 32 del 25/05/1998, approvata con d.c. n. 43 del 27/07/1998 volta ad adeguare alcune aree residenziali, produttive e per servizi;
- *variante parziale n. 2* adottata con d.c. n. 21 del 22/02/1999, approvata con d.c. n. 28 dello 03/05/1999, per ampliare l'area P1.1;
- *variante parziale n. 3* adottata con d.c. n. 57 del 24/09/1999, approvata con d.c. n. 65 del 29/10/1999, per un ulteriore ampliamento dell'area P1.1;
- *variante parziale n. 4* adottata con d.c. n. 63 del 27/09/2000, approvata con d.c. n. 73 del 29/11/2000 per un terzo ampliamento dell'area P1.1;
- *variante parziale n. 5* adottata con d.c. n. 74 del 29/11/2000 relativa all'area APS.1 ed alla sistemazione della viabilità provinciale antistante l'area stessa, successivamente sospesa in quanto non paiono sufficientemente definiti i termini degli interventi da realizzarsi sull'area da parte della proprietà stessa e della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici;
- *variante parziale n. 6* adottata con d.c. n. 14 del 16/04/2002, approvata con d.c. n. 29 del 26/06/2002, avente per oggetto l'adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni nazionali e regionali sul commercio;
- *variante parziale n. 7* adottata con d.c. n. 25 del 25/03/2004 approvata con d.c. n. 22 del 31/05/2004 per il soddisfacimento di puntuali esigenze legate al riconoscimento di aree residenziali e di una nuova area produttiva, la previsione di "corridoio infrastrutturale" di circonvallazione dell'abitato di Villanova, e l'adeguamento delle Norme di Piano al Regolamento Edilizio e alla nuova nomenclatura introdotta dal Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. n. 380/2001).

Nel contempo l'Amministrazione ha avviato la formazione di una Variante di carattere strutturale al fine di adeguare il proprio strumento urbanistico al Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po – P.A.I. Tale Variante denominata "Variante 2004" che è stata approvata dalla Regione con D.G.R. n. 15-3810 del 18/09/2006.

Con d. c. n. 2 del 14/02/2008 l'Amministrazione Comunale ha approvato la *variante parziale n. 9* relativa ad alcune precisazioni di carattere normativo.

L'11 marzo del 2009 con d. c. n. 14 l'Amministrazione ha adottato la *variante par-*

*ziale n. 10* avente per oggetto l’ampliamento di alcune aree per servizi pubblici e della viabilità esistente, alcuni aggiornamenti cartografici, lo stralcio di alcune aree residenziali pertinenziali di edifici esistenti, l’inserimento di alcune aree residenziali di completamento attigue alle aree urbanizzate, la correzione di alcuni errori materiali ed alcune modifiche normative.

Con delibera consiliare n. 14 del 22 aprile 2010 l’Amministrazione Comunale ha adottato una *variante parziale n. 11* avente per oggetto la rilocizzazione di alcune aree residenziali di completamento, alcune modifiche normative ed alcune modifiche cartografiche per l’aggiornamento delle tavole di piano. Tale variante, pubblicata dal 28/04/2010 al 28/05/2010, con le relative controdeduzioni alle osservazioni formulate è stata adottata in forma definitiva. Con d. c. n. 41 del 2/9/2010

In data 2/09/2010 con d.c. n. 42 l’Amministrazione Comunale ha adottato definitivamente anche la *variante parziale n. 12* con la quale ha disciplinato l’installazione degli impianti fotovoltaici in zona agricola in applicazione della Delibera della giunta comunale con la quale erano state stabilite le *“Linee guida per la realizzazione di impianti di generazione di energia elettrica mediante conversione statica della radiazione solare (parchi fotovoltaici) Impianti a terra”*

Il 13 luglio del 2011 l’Amministrazione ha approvato la *variante parziale n. 13* con d. c. n. 48, avente una serie di interventi puntuali relativi ad aree residenziali, terziarie, produttive, ad interventi sulla viabilità e ad alcune modifiche alle norme di attuazione del Piano .

Successivamente è stata approvata definitivamente con d.c. n. 3 del 30/01/2012 la *variante parziale n. 14* avente per oggetto una serie di richieste puntuali presentate in Comune da parte di privati che da un lato possono risolvere alcuni problemi connessi all’attuazione delle previsioni di Piano e dall’altro rappresentano per la pubblica amministrazione un miglioramento nella dotazione di spazi per i servizi pubblici e per la pubblica viabilità e la necessità di recepire un comma 8 relativo alla modifica del perimetro di alcune aree.

A questa sono poi seguite la variante parziale n. 15 e la n. 16, aventi nuovamente diversi oggetti portati all’attenzione dell’Amministrazione, approvate rispettivamente con d.c. n. 47 del 29/10/2012 e d.c. n. 46 del 24/11/2014.

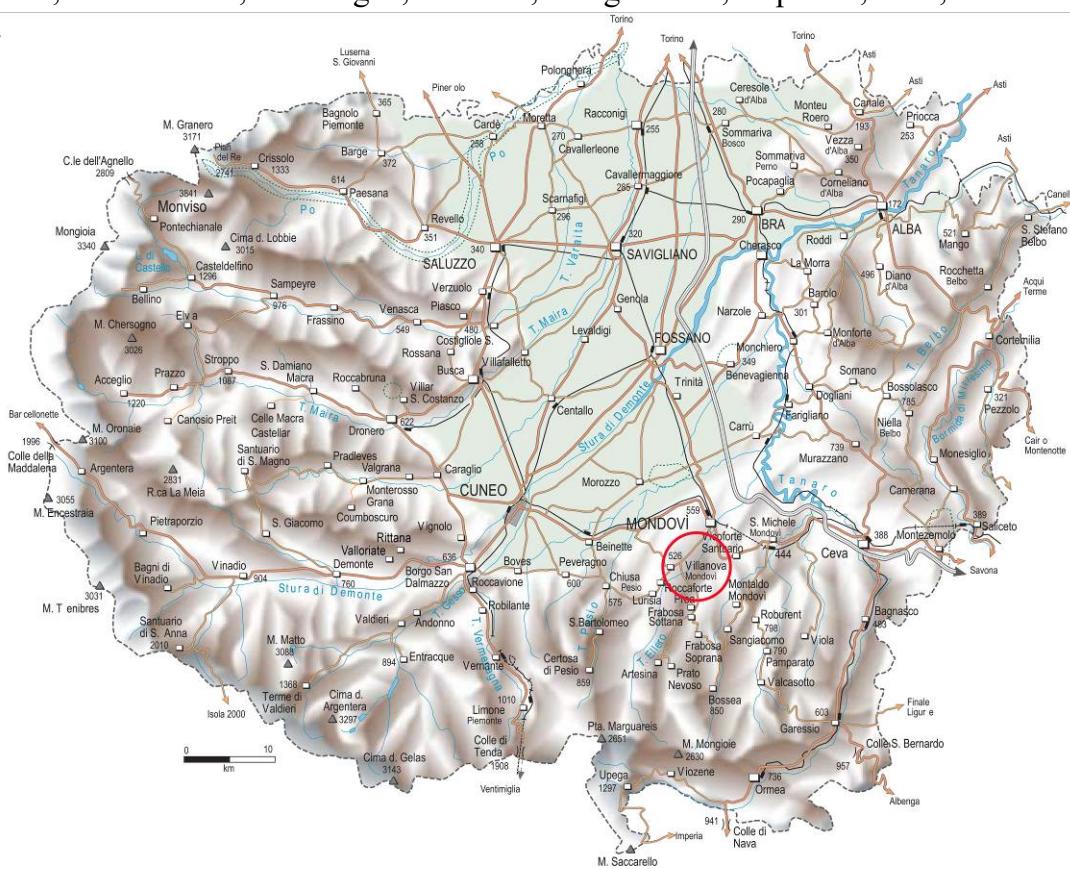
Nuove necessità impellenti e specifiche hanno determinato il bisogno di redigere una nuova variante al piano vigente che, per gli oggetti trattati e le tipologie di modifica previste, si è configurata come variante parziale (la n. 17) approvata con d.c. 27 del 30/07/2015.

Nel corso del 2012 per dare seguito ad una specifica necessità legata all’attività di recupero e lavorazione materiali di risulta derivanti da demolizioni e terre-roccce da scavo, è stata iniziata una variante strutturale ai sensi della L.R. 1/2007 “Variante 2012” attualmente ferma alla fase preliminare di adozione del Progetto Preliminare.

## 5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Villanova Mondovì, sito nella parte meridionale-orientale della Provincia di Cuneo, appartiene alla zona della pianura Cuneese-Monregalese caratterizzato dal corso del torrente Ellero. Come anticipato trattasi di un territorio con lievi variazioni al trimetriche (tra 425 e 981 mt. s.l.m.) con un profilo geometrico regolare in cui il settore economico primario conserva ancora un ruolo importante con la coltivazione (prevalentemente di cereali, frumento, foraggi e frutta) e l'allevamento (bovini, suini, caprini e avicoli) che alimenta il comparto industriale di generi alimentari e lattiero-caseari. Il settore industriale è rappresentato anche da piccole – medie imprese operanti nei compatti metallurgico, edile, dei materiali di costruzione; rilevante è anche l'attività commerciale presente principalmente nel Capoluogo.

Il Comune confina, con i territori di Roccaforte Mondovì, Monastero di Vasco, Pianfei, Frabosa Sottana e Mondovì. Può essere facilmente raggiunto da ovest provenendo da Cuneo direzione Pianfei, mediante la Strada Provinciale n. 37, da Roccaforte Mondovì mediante la Strada Provinciale n. 5 e Mondovì mediante la S.P. 5 che conducono poi verso est con il collegamento dell'Autostrada A6 – Torino – Savona (uscita Mondovì). Proprio lungo l'arteria principale della S.P. 5 è possibile localizzare il centro abitato di Villanova Mondovì facilmente percepibile in cartografia poiché risulta essere l'aggregato urbano rilevante nell'ambito comunale. Si possono infatti scorgere nell'intorno alcuni cascinali tipici della Pianura Piemontese ed aree con destinazione artigianale – commerciale che si sono evolute nel tempo. Il territorio è poi ancora caratterizzato da numerosi nuclei / frazioni di media dimensione tra i quali: Branzola, Madonna del Pasco, San Grato, Santa Lucia, Villavecchia, Garavagna, Roracco, Bongiovanni, Caporale, Eula, Dossi e Paganotti.



## **6. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

### **6.1 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)**

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Il nuovo piano sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico “Per un nuovo Piano Territoriale Regionale”, contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il nuovo PTR, adottato con DGR n. 19-10273 del 16 dicembre 2008, era stato trasmesso al Consiglio Regionale per l'approvazione del giugno 2009. Successivamente, la Giunta Regionale della IX legislatura, ha ritenuto la proposta di Piano Territoriale Regionale coerente con i propri indirizzi per la programmazione e la pianificazione regionale e quindi meritevole di essere riproposta al Consiglio regionale per la conclusione dell'iter già avviato.

Il nuovo PTR si colloca nel processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio ai vari livelli amministrativi e la sua approvazione costituisce il primo riferimento attuativo per la definizione delle strategie finalizzate a governare processi complessi, in un'ottica di collaborazione tra Enti per lo sviluppo della Regione.

Il nuovo Piano territoriale si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro: un quadro di riferimento (la componente conoscitivo – strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico – ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi territoriali che struttura il Piemonte; una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi di tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo; una parte statutaria (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il Piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica multipolare, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti

nella Regione.

Per il perseguitamento degli obiettivi assunti, il PTR individua 5 strategie diverse e complementari:

1. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4. ricerca, innovazione e transizione produttiva;
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Per ciascuna strategia il PTR detta disposizione per gli strumenti della pianificazione territoriale che, ai diversi livelli, concorrono alla sua attuazione ed al perseguitamento degli obiettivi assunti, dettando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Gli indirizzi consistono in disposizioni di orientamento e criteri rivolti alle pianificazioni territoriali e settoriali dei diversi livelli di governo del territorio, cui lasciano margini di discrezionalità nell'attenervisi.

Le direttive sono connotate da maggior specificità e costituiscono disposizioni vincolanti, ma non immediatamente precettive, la cui attuazione comporta l'adozione di adeguati strumenti da parte dei soggetti della pianificazione territoriale, settoriale e della programmazione che sono tenuti al recepimento delle stesse, previa puntuale verifica. Eventuali scostamenti devono essere motivati ed argomentati tecnicamente.

Le prescrizioni sono disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. La prescrizioni devono trovare piena e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati, secondo le modalità previste dal PTR, e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione e negli atti amministrativi attuativi.

Il PTR contiene esclusivamente indirizzi e direttive.

Il PTR ed il PPR sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione.

Il rapporto tra PTR e PPR è definito dalla normativa vigente, in particolare dal d. lgs. 42/2004 e successive modifiche (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nonché della recente giurisprudenza, anche costituzionale.

Il PTR costituisce atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della regione.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) costituisce riferimento per tutti gli strumenti di governo del territorio regionale dettando regole e obiettivi per la conservazione e la va-

lorizzazione dei paesaggi e dell'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio piemontese.

Le disposizioni del PPR sono vincolanti per gli strumenti di pianificazione ai vari livelli. In particolare, la pianificazione locale, comunale ed intercomunale, quando faccia riferimento a più Ambiti e Unità di Paesaggio (AP e UP) così come definiti dal PPR, dovrà garantire la coerenza delle politiche e delle azioni previste con le disposizioni del PPR per ciascun ambito territoriale interessato.

Il PTR è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione
- 2) Norme di attuazione
- 3) Tavole della conoscenza ripartite come di seguito:
  - tavola A: Strategia 1  
Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
  - tavola B: Strategia 2  
Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
  - tavola C: Strategia 3  
Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
  - tavola D: Strategia 4  
Ricerca, innovazione e transizione produttiva
  - tavola E: Strategia 5  
Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali
  - tavola F1:  
La dimensione europea;
  - tavola F2:  
La dimensione sovra regionale
- 4) Tavola di progetto
- 5) Rapporto ambientale
- 6) Rapporto ambientale : Sintesi non tecnica

## **6.2 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)**

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio, è stato adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009. A seguito della sua pubblicazione, il Piano è stato oggetto di numerose osservazioni da parte dei soggetti a vario titolo interessati, alle quali si è provveduto a dare puntuale riscontro;

dette osservazioni hanno determinato, fin da subito e in relazione ad alcune esigenze contingenti, l'integrazione delle prescrizioni dell'art. 13 delle Norme di Attuazione, demandando a una fase successiva l'intera visione del Piano (D.G.R. n. 6-5430 del 26 febbraio 2013 di controdeduzione alle osservazioni e anticipazione delle modifiche relative all'art. 13 delle Norme di Attuazione).

L'elaborazione del Piano, come previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, è stata sviluppata congiuntamente con il MiBACT, secondo le modalità disciplinate dal Protocollo d'intesa sottoscritto il 28 marzo 2008 e dal Disciplinare d'attuazione del Protocollo di intesa dell'11 luglio 2008, ed è perseguita dopo l'adozione, con specifico riferimento alla ricognizione dei beni paesaggistici e alla definizione della loro disciplina normativa. L'insieme dei contributi pervenuti ha portato ad un processo di revisione e integrazione degli aspetti conoscitivi, cartografici, normativi del Ppr, volto a predisporre uno strumento di pianificazione il più possibile completo, comprensibile ed efficace.

A conclusione dei lavori di ricognizione dei beni paesaggistici si è ritenuto necessario garantire il coinvolgimento dei soggetti interessati, ai fini di assicurare la massima trasparenza nel processo di revisione del Piano. A fine 2013, è stata pertanto inviata a ciascun Comune piemontese un'informativa contenente la documentazione relativa ai beni paesaggistici presenti sul relativo territorio, con invito ad operare una verifica rispetto ai dati in proprio possesso e ad esprimere eventuali considerazioni in merito. I numerosi riscontri pervenuti, sintetizzati in un documento contenente i quesiti ricorrenti e di interesse generale sulla perimetrazione dei beni, sono stati analizzati e vagliati in incontri specifici, che hanno portato all'attuale definizione dei contenuti del Piano. Gli esiti del processo di ricognizione dei beni paesaggistici sono confluiti in un nuovo elaborato del Ppr, il Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, che ne fornisce le informazioni necessarie alla corretta gestione.

Il riconoscimento dei beni paesaggistici non esaurisce il campo d'attenzione del Ppr, che considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario e urbanistico-insediativo), la cui disciplina concorre a diffondere i valori paesaggistici sull'intero territorio regionale, e che detta le strategie e le politiche per il paesaggio piemontese (sintetizzate nella nuova Tavola P6).

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18/05/2015, tale deliberazione è pubblicata ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R n. 20 del 21 maggio 2015; i soggetti interessati hanno potuto prendere visione degli elaborati e trasmettere le loro osservazioni, entro il termine di sessanta giorni lavorativi dalla data di pubblicazione (14 agosto 2015).

Nella medesima seduta, la Giunta regionale ha provveduto, con D.G.R. n. 19-1441, a contro dedurre alle 8 osservazioni pervenute a seguito della rielaborazione dell'art. 13 delle Norme di Attuazione, le cui risultanze sono parte integrante del Piano riadottato.

Dalla data di adozione del Ppr, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tute-

late ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano e con quelle specifiche dettate per i beni di cui agli articoli 136 e 157 del Codice, dettagliate nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, in quanto le prescrizioni sopra citate sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9 del Codice stesso.

L'importante atto di pianificazione è stato predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, e per attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli del quadro conoscitivo e regolativo in esso contenuto.

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr) disciplina la pianificazione del paesaggio e, unitamente al Piano territoriale regionale (Ptr) e al Documento Strategico Territoriale (Dst), costituisce il Quadro di Governo del Territorio (Qgt) con il quale la Regione definisce gli indirizzi strategici per uno sviluppo sostenibile del proprio territorio.

Il Ppr è redatto in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di seguito denominato Codice, e nella legislazione nazionale e regionale vigente al fine di sottoporre a specifica disciplina l'intero territorio regionale. Il Ppr costituisce atto di pianificazione generale regionale ed è importato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il Ppr definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato. A tale scopo promuove la salvaguardia, la gestione e il recupero dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Il Ppr comprende:

- a. la cognizione del territorio regionale mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni;
- b. la cognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi del comma 1, articolo 138, del Codice;
- c. la cognizione delle aree di cui al comma 1 dell'articolo 142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla loro identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurarne la conservazione dei caratteri distintivi e la loro valorizzazione;
- d. l'individuazione dei diversi ambiti di paesaggio e dei relativi obiettivi di qualità;
- e. l'individuazione di ulteriori contesti, diversi da quelli indicati dall'articolo 134 del codice, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;

- f. L'analisi delle dinamiche di trasformazione dei territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa suolo vigenti;
- g. la determinazione di misure per la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge e, compatibilmente con essi, la loro valorizzazione; per gli immobili e le aree dichiarati di notevole interesse pubblico la Regione e il Ministero procedono secondo quanto disciplinato dall'articolo 141 bis del Codice;
- h. l'individuazione degli interventi di recupero e di riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli interventi per la loro valorizzazione;
- i. l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico che dovranno costituire riferimento per le azioni finalizzate allo sviluppo sostenibile delle aree interessate;
- j. la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica in riferimento alle azioni prefigurate e dei criteri di valutazione per verificare la corretta applicazione di tali previsioni nei piani e nei programmi alle diverse scale;
- k. la definizione delle linee di azione strategiche, integrate con quelle del Ptr, per la valorizzazione delle risorse paesistiche, la difesa dall'abbandono e il ripristino dei valori e dei fattori strutturali;
- l. la definizione dei criteri di adeguamento dei piani e dei programmi vigenti all'atto di approvazione del Ppr.

In attuazione delle finalità precedentemente illustrate e per sottoporre a specifica normativa d'uso e di valorizzazione il territorio regionale, il Ppr detta indirizzi, direttive e prescrizioni.

Per indirizzi si intendono le disposizioni di orientamenti e criteri per il governo del territorio e del paesaggio attraverso la pianificazione settoriale e territoriale e urbanistica alle diverse scale, agli enti territoriali competenti è riconosciuta la potestà, nel rispetto degli indirizzi, di esercitare una motivata discrezionalità nelle modalità di recepimento purché coerenti con le finalità e gli obiettivi individuati dal Ppr.

Per direttive si intendono le disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nella elaborazione dei piani settoriali, nei piani territoriali provinciali e nei piani locali alle diverse scale, previa puntuale verifica; eventuali scostamenti devono essere argomentati e motivati tecnicamente.

Per prescrizioni si intendono le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite; le prescrizioni sono vincolanti e cogenti e presuppongono immediata attuazione ad osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente

incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione; in base al comma 4, articolo 145 del Codice, i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo.

Le prescrizioni sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 143, comma 9, del Codice e pertanto a far data dall'adozione del Ppr non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso, interventi in contrasto con le prescrizioni di cui alle presenti norme. Le norme che seguono hanno carattere complementare ed in caso di più condizioni normative prevalgono quelle più restrittive. In caso di incoerenza tra normativa e cartografia del Ppr, sono prevalenti le disposizioni normative.

Il P.P.R. è predisposto, come detto, ai sensi dell'art. 143 del D. lgs. 42/04 e s.m. ed i suoi effetti sulla pianificazione locale sono regolati dal c. 9, art. 143 e c. 3 art. 145 del D. lgs. richiamato.

Il Ppr è costituito dai seguenti elaborati:

- a. Relazione
- b. Norme di Attuazione
- c. Tavole di Piano:
  - P1: Quadro strutturale 1:250.000;
  - P2: Beni paesaggistici Quadro d'unione 1:250.000 e 6 Tavole 1:100.000 (da P2.1 a P2.6);
  - P3: Ambiti e unità di paesaggio 1:250.000;
  - P4: Componenti paesaggistiche - Quadro d'unione 1:250.000 e 22 Tavole 1:100.000 (da P4.1 a P4.22);
  - P5: Rete di connessione paesaggistica 1:250.000
  - P6: Strategie e Politiche per il Paesaggio 1:25.000
- d. Schede degli Ambiti di paesaggio
- e. Elenchi delle componenti e delle unità paesaggio;
- f. Rapporto ambientale, sintesi non tecnica e Piano di Monitoraggio
- g. Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte

### **6.3 Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)**

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale del deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009 con le modifiche ed integrazioni e precisazioni specificatamente riportate nella “Redazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo”. L’obiettivo strategico del Piano Territoriale, è lo sviluppo sostenibile della società e

dell'economia cuneese, attraverso l'analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell'ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) orienta di trasformazione territoriale della provincia e organizza le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale, alla luce di obiettivi strategici selezionati nel Documento Programmatico al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia della provincia.

Gli obiettivi individuati, sistematicamente illustrati nel Documento Programmatico, rispondono a sei finalità prioritarie:

- a) rafforzare la competitività del sistema provinciale in ambito regionale, padano, alpino ed europeo;
- b) garantire l'equità socio-spatiale nell'accesso alle opportunità di sviluppo delle persone e delle imprese;
- c) valorizzare l'identità culturale e la qualità paesistica dei luoghi che compongono la multiforme realtà del cuneese;
- d) garantire adeguati livelli di sicurezza per il territorio e la società provinciale;
- e) conservare la biodiversità e migliorare la funzionalità ecologica dell'ambiente;
- f) riqualificare l'azione e la struttura della Amministrazione pubblica locale nella direzione di aumentarne l'efficacia, l'efficienza, la trasparenza e la qualità.

Attraverso il P.T.P. la Provincia esplica i compiti propri in materia di pianificazione e gestione del territorio che le sono attribuiti, dalla legislazione regionale, nazionale, in particolare dal D.Lgs. 267/00.

Il Piano Territoriale Provinciale è formato con il concorso dei Comuni e delle Comunità Montane e Collinari secondo quanto previsto dall'art. 9ter della L.R. 56/77 e disciplinato dal regolamento provinciale approvato con delibera C.P. n. 112 del 28/07/97, nonché secondo le procedure di partecipazione di cui all'art. 6.3 delle N. T.A..

Il P.T.P. risponde inoltre agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

Il P.T.P. avendo natura di Piano Territoriale di Coordinamento, è redatto secondo gli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 56/77 e successive modifiche, e secondo gli artt. 3, 4, 5 e 20 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i..

Il P.T.P. ha valenza paesistica-ambientale ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 56/77 e succ. mod. e dell'art. 57 del D.Lgs. 112/98 così come richiamato dall'art. 145, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Il P.T.P. è entrato in vigore, ai sensi agli effetti dell'art. 8 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche, dopo la pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R..

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei P.R.G. e dei relativi strumenti attuativi, ancorché approvati e convenzionati:

- a) l'obbligo di adeguamento nei tempi previsti dall'art. 1.8 delle N. di A.;
- b) l'automatica variazione con l'inserimento delle prescrizioni e dei vincoli specificatamente previsti quando queste facciano esplicito riferimento al regime di salvaguardia di cui all'rt. 58 della citata legge regionale n. 56/77.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei Piani di Settore di livello provinciale, l'adozione della variante di adeguamento o la loro automatica variazione secondo i rispettivi regimi.

Il P.T.P. individua inoltre le esigenze di integrazione e modifica dei piani di settore di livello regionale e promuove le opportune forme di intesa istituzionale con la Regione Piemonte per l'adeguamento dei piani di settore stessi.

Nel caso di indicazioni difformi tra i diversi elaborati di piano le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono su quelle riportate in cartografia.

Il P.T.P. risponde agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) verificandone, integrandone o specificandone le previsioni anche attraverso l'attribuzione di specifiche prestazioni alla pianificazione urbanistica comunale, al perfezionamento della progettazione territoriale, allo sviluppo dell'attività di ricerca.

In particolare il P.T.P. integra le previsioni di tutela e valorizzazione del P.T.R. relative al Sistema delle Emergenze Paesistiche (art. 7 NTA P.T.R.), al Sistema del Verde (art. 8), alle Aree Protette Nazionali (art. 9) e Regionali (art. 10), alle Aree con Strutture Culturali di Forte Dominanza Paesistica (art. 11), alle Aree ad Elevata Qualità Paesistica Ambientale (art. 12), al Sistema dei Suoli ad Eccellente (art. 13) e Buona Produttività (art. 14), ai Centri Storici (art. 16) ed alla Rete dei Corsi d'Acqua (art. 20).

Il P.T.P. inoltre integra e sviluppa gli indirizzi di governo del Territorio del P.T.R. in relazione alla Rete Ferroviaria (art. 21) alle Autostrade (art. 22), alla rete stradale regionale (art. 23), ai Centri Intermodali (art. 24), agli Aeroporti (art. 25), ai Servizi di Area Vasta (art. 26), alle Aree Produttive (art. 27), ai Centri Abitati ed alle Aree di Diffusione Urbana (art. 34), alle Dorsali di Riequilibrio Regionale (art. 35).

Essendo decorso il termine temporale di 7 anni dall'approvazione del P.T.C.P. di Cuneo (Marzo 2016) entra a regime l'obbligo di adeguamento dei P.R.G.C. a tale strumento qualora si intervenga sui piani regolatori comunali con varianti a valenza strutturale, cosa obbligatoria nel periodo transitorio (ovvero dalla sua approvazione sino alla data richiamata) solo in caso di nuovi piani o revisioni generali. Nel caso della variante in oggetto, essendo strutturale ma specifica in quanto limitata ad una singola e puntuale area

del vigente P.R.G.C., tale adempimento viene rimandato ad altra successiva procedura ove con ogni probabilità sarà altresì obbligatorio espletare anche l'adeguamento al P.P.R. che nel frattempo entrerà in vigore. La scelta effettuata è dettata dal fatto che non operando in modo esteso sul territorio comunale, ma puntualmente su singola area di limitata estensione e configurantesi come ambito esistente del quale si conferma la destinazione in atto con ampliamento, l'adeguamento con la presente variante avrebbe poco senso in quanto le analisi condotte risultano essere evidentemente estremamente circoscritte e dunque insufficienti a svolgere le valutazioni e gli studi complessi sicuramente richiesti in sede di adeguamento a tale strumento. Evidentemente le previsioni introdotte risultano comunque essere coerenti con il P.T.C.P. e dunque sostituibili tra i differenti livelli di pianificazione.

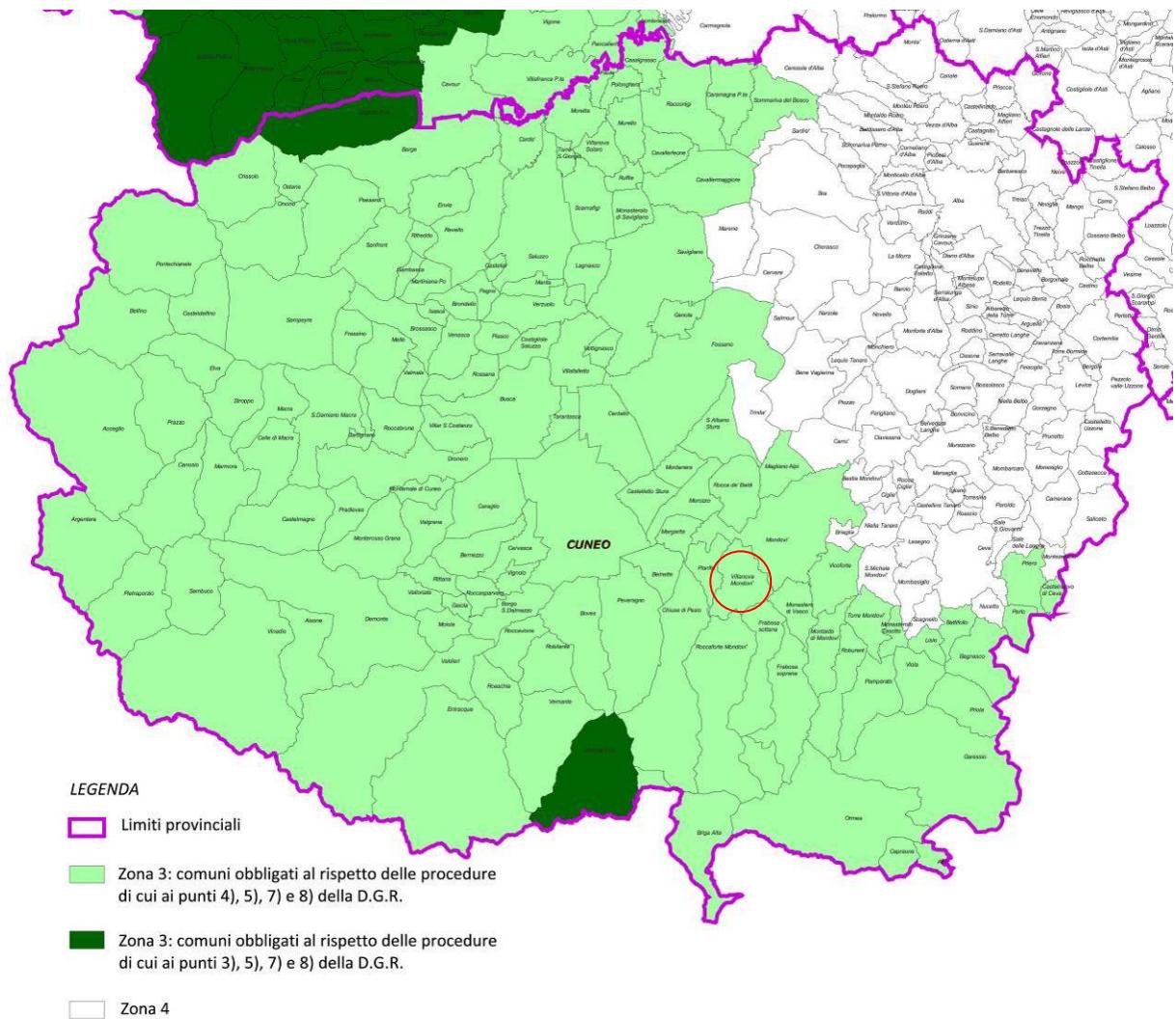
## **7. OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE**

Come già anticipato in premessa, l'Amministrazione Comunale intende rivedere le proprie previsioni insediative (con specifico riferimento all'ambito produttivo) che si sono definite nel tempo apportando, ove riscontrata l'esigenza, alcune precisazioni / integrazioni di carattere normativo utili a migliorare l'applicazione delle N. di A. sulla scorta di quanto evidenziato dall'Ufficio Tecnico Comunale nonché per recepire le prescrizioni di carattere geologico ed ambientale. Nel contempo si coglie l'occasione per aggiornare la cartografia di P.R.G. rappresentando per quanto possibile lo stato in essere.

Come già precedentemente accennato il Comune di Villanova Mondovì ha intrapreso l'iter di adeguamento del Piano Regolatore alla Nuova Normativa Sismica (entrata in vigore nel 2008 ed a seguito della classificazione in classe III nel 2011) mediante la predisposizione delle analisi geologico-tecniche indispensabili per la redazione di una variante strutturale (Variante 2012). Tale procedimento, ancorchè iniziato con la L.R. 1/2007 dovrà inevitabilmente seguire l'iter dell'art. 15 della L.U.R., con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale secondo quanto introdotto dalla L.R. 3/2013.

L'adeguamento sismico, che si opererà nella redazione della variante, deriva dagli adempimenti inerenti alla sicurezza territoriale connessa a fenomeni geologici per i quali si impone ad alcuni Comuni soggetti ad apposita classificazione a predisporre idonee indagini e studi che risulteranno indispensabili per l'applicazione di una specifica normativa per la programmazione e progettazione edilizio/edificatoria. Specificatamente si è verificato che a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche in virtù delle disposizioni dell'O.P.C.M. 3519/2006, il territorio Comunale di Villanova Mondovì è stato incluso nelle aree classificate in zona sismica 3 (precedentemente in 4<sup>a</sup>). Pertanto dall'entrata in vigore della D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010, il 01/01/2012 è fatto obbligo per i comuni ricadenti in zona 3 di ottenere il parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01. Tale obbligo dovrà essere espletato contemporaneamente all'adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante inviando la documentazione necessaria (geologica ed urbanistica) al Competente Settore Regionale “Direzione Regionale Opere Pubbliche; Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste - Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico”.

Tutto ciò premesso impone in sede di formazione di una variante strutturale, di adeguare il P.R.G.C. di Villanova Mondovì alle nuove disposizioni in materia sismica. Nel caso specifico però, intervenendo su una singola area di piano, con previsione di ampliamento di una previsione urbanistica vigente, avente un'estensione contenuta, si ammette di limitare gli studi di carattere geologico – idraulico e sismico ad un intorno territoriale significativo della zona d'intervento demandando alla prossima variante strutturale e generale l'adeguamento dell'intero comune.



Come anticipato nei precedenti punti la presente variante ha quale obiettivo, l’adeguamento della dotazione insediativa a destinazione produttivo/artigianale prevista dallo strumento urbanistico vigente. Si può infatti evidenziare come per tale settore alcune zone definibili come “storiche” si siano ormai completamente attuate saturandone i singoli lotti, mentre altre previsioni con localizzazione più marginale rispetto al conurbanizzato, presentino ancora spazi liberi atti a soddisfare le necessità future del Settore. Bisogna però mettere in luce come alcune delle realtà economiche presenti sul Territorio Comunale, generalmente di dimensioni medie, risultino necessitare di ampliamenti “fisiologici” per potersi adeguare alle singole necessità produttive di settore. Pertanto per consentirne il permanere in loco, con indubbi effetti positivi sotto il profilo economico e sociale, il piano regolatore deve ricercare i necessari adattamenti/adeguamenti con tempistiche il più possibile congrue con quelle di carattere economico da queste richieste.

Nel caso specifico l’obiettivo principale non è solo quello di consentire ad un’azienda insediata nel territorio di potersi ampliare e dunque sviluppare secondo le necessità che il mercato le impone di rispettare al fine di continuare a ricoprire il ruolo importante che attualmente occupa nel settore agroalimentare, elemento comunque di assoluto rilievo per l’economia occupazionale e sociale comunale, ma anche l’atto primario del suo riconoscimento quale area artigianale propria (P1.15). Infatti l’azienda è nata, e sviluppata sino ad oggi, come attività agricola poiché la tipologia di attività nonché i prodotti lavorati e commercializzati la qualificano in tal senso. Nell’evolversi però dell’azienda la necessità di alcuni connotati sono mutati portando alla necessità di ricondurre l’area quale zona artigianale-produttiva. Questo fattore, oltre a prendere atto di una situazione in essere, permette di regolamentare probabilmente in modo più opportuno ed efficace la zona interessata mediante l’applicazione della disciplina vigente applicata per tali ambiti o ancora prevedendo norme specifiche frutto della variante urbanistica medesima.

Questi intendimenti non mettono assolutamente in discussione l’impostazione generale dello strumento urbanistico attualmente vigente, in quanto trattasi di previsioni puntuali secondo quanto ammesso e limitato dall’art. 17, c.4 della L.U.R., la cui validità viene sostanzialmente confermata; bensì risultano essere mirati a fornire nuove prospettive di sviluppo a fronte del naturale processo di esaurimento del P.R.G. e delle prospettive di crescita della comunità locale.

## **8. VALUTAZIONE DELLE DINAMICHE IN ATTO**

Il presente punto solitamente risulta essere una delle parti centrali della relazione che accompagna la formazione o revisione/variante di piano regolatore in quanto è atto a dimostrare, su un arco temporale di riferimento significativo (mediamente 10 – 20 anni), l’effettiva necessità delle previsioni che si intendono introdurre. Questo avviene mediante un’analisi dello “stato di fatto” ovvero del grado di attuazione delle previsioni di P.R.G. per ogni singolo settore interessato e dall’attività edilizia di riferimento. Per la destinazione residenziale ovviamente elemento fondamentale è quello demografico che può giustificare la consistenza delle richieste, anche se ovviamente non è l’unico elemento discriminante. Per la variante che si provvede a descrivere con il presente documento si può invece ritenere non essenziale la dimostrazione precedentemente descritta in quanto non vi è alcuna volontà Politico – Amministrativa di introdurre previsioni “nuove” o meglio identificabili come incrementi della capacità edificatoria.

Per quanto attiene al settore produttivo si dimostra successivamente che le scelte effettuate risultano essere, oltre che dimensionalmente contenute, di fatto “obbligatorie” in quanto riconoscimento di un ambito esistente con necessità di un contenuto ampliamento fisiologico dell’attività oggi insediata, mentre in ambito residenziale non si prevede modifica alcuna confermando lo stato di previsione dello strumento vigente demandando ad una variante strutturale più complessa le valutazioni in riferimento a tale settore (pertanto la C.I.R. rimane invariata). Le modifiche per le aree per servizi e di carattere normativo nuovamente non producono nuovi volumi edificabili in quanto connesse sempre al settore produttivo o a quello geologico previsto per legge.

Per queste ragioni non risulta utile affrontare valutazioni inerenti alla demografia ed al fabbisogno residenziale; così come non sarebbe particolarmente utile quello dell’ambito produttivo che comunque per completezza degli atti si provvede sinteticamente a produrre.

### **8.1 Stato di attuazione del P.R.G. vigente**

Come già si è accennato, un’importante circostanza che determina la volontà dell’Amministrazione di adeguare le previsioni del proprio strumento urbanistico è data dallo stato di attuazione del P.R.G. vigente, che nel caso specifico ha ormai un considerabile impianto “datato”.

Come anticipato, per il settore residenziale non si produce alcuna verifica in merito in quanto non si prevedono modifiche di alcuna tipologia afferenti a tale ambito che si conferma in toto sia per le definizioni di superfici che di volumetrie in previsione.

Relativamente al settore produttivo si vuole anticipare sin da subito che la scelta previsionale della presente variante risulta focalizzata nella volontà di attribuire puntualmente delle superfici in espansione su di un ambito già di fatto esistente, che sino ad oggi ha ricoperto caratteri che lo caratterizzavano / assimilavano all'area agricola nel quale ricadeva, provvedendo innanzitutto a riconoscerlo nello strumento urbanistico vigente come area artigianale - produttiva, pertanto senza creare alcuna nuova previsione insediativa. Tale scelta scaturisce dalle necessità di un'attività operante nel settore agroalimentare, di livello nazionale, di poter continuare a permanere in loco e dunque con evidenti finalità economiche ed occupazionali, e non solo, per il territorio comunale.

Si riportano, i dati quantitativi previsionali dello strumento urbanistico vigente con le percentuali di trasformazione sino a questo momento realizzate presentando così l'attuale situazione in essere.

Dalla tabella che segue si può evincere che le aree produttive ancora disponibili per l'edificazione risultano essere contenute (circa il 72,65 %) localizzabili nella maggior parte dei casi come completamento di limitati lotti alle aree poste in prossimità del Capoluogo (zona verso Mondovì) o dei nuclei principali ed in parte nell'area esterna ubicata a nord-est dell'edificato zona P.I.P.. Dalla successiva tabella emerge un dato significativo, ovvero che risulta esservi solo più la zona nord-est con parte di lotti ancora liberi, come zona di nuova previsione atta ad ospitare nuovi insediamenti in quanto la quasi totalità della percentuale di superficie in disponibilità risulta coincidere con le possibilità residue di ampliamento delle aree esistenti ed in tutti i casi trasformate in modo consistente. Come anticipato però, la volontà amministrativa non è di incrementare la dotazione delle aree produttive quali previsioni di futuri sviluppi basati su ipotesi di crescita, per le quali si è valutato non essere per il momento la principale necessità anche se come detto non vi siano più evidenti margini di incremento (esempio con le varianti parziali), bensì di consentire ad attività in essere di potersi dimensionare secondo le necessità che ne consentano di permanere sul territorio, dunque offrire occasioni lavorative e di sviluppo economico, secondo la regolamentazione che caratterizza le aree produttivo - artigianali.

**TAB. 1**

Tipologia area	Superficie territoriale (mq.)	Superficie fondiaria (mq.)	Superficie coperta (mq.)	% attuazione	Superficie coperta attuata (mq.)	% attuazione totale
P1.1	312.467	234.700	117.350	85	99.747	
P1.2	5.988	5.925	2.962	50	1.481	
P1.3	24.781	22.467	11.233	45	5.055	

P1.4	33.975	31.842	15.921	30	4.776	
P1.5	32.775	29.137	14.568	45	6.556	
P1.6	4.487	4.027	2.013	75	906	
P1.7	5.974	5.974	2.987	60	1.792	
P1.8	48.889	39.311	19.655	90	17.689	
P1.9	5.345	5.345	2.672	30	801	
P1.10	5.218	4.944	2.472	100	2.472	
P1.11	22.147	21.507	10.753	50	5.376	
P1.12	4.176	3.783	1.891	80	1.513	
P1.13	4.036	4.036	2.018	80	1.614	
P1.14	3.800	3.800	1.900	85	1.615	
<b>TOTALE</b>	<b>514.058</b>	<b>416.798</b>	<b>208.395</b>		<b>151.393</b>	<b>72,65</b>

Con riferimento alla dotazione delle aree per servizi pubblici si precisa che la presente variante non introduce alcuna previsione afferente a tali ambiti legati alla dotazione per il comparto residenziale mentre reperisce ai sensi di legge gli spazi indispensabili all'espansione produttiva mediante individuazione di appositi spazi o con l'impiego della "monetizzazione"; pertanto non si determina alcun squilibrio mantenendo invariati gli attuali riferimenti dello strumento urbanistico in vigore.

## 9. OBIETTIVI SPECIFICI E SCELTE OPERATIVE

Gli obiettivi generali precedentemente enunciati si articolano in più obiettivi specifici che a loro volta si traducono negli interventi previsti dalla variante sia di natura normativa che di trasformazione del territorio.

Come già detto l'intento dell'Amministrazione, oltre ai parziali adeguamenti dello strumento urbanistico vigente necessari per legge, è quello di aggiornarne le previsioni partendo dal presupposto di confermarne l'impianto generale.

Questo naturalmente comporta che anche gli obiettivi specifici risultino limitati e più circoscritti rispetto a quelli teoricamente possibili all'interno di una pianificazione nuova o ad una revisione generale dello strumento urbanistico.

Tale scelta non deve dunque essere intesa come disattenzione rispetto ai molti temi che potrebbero entrare in "gioco" in quanto connaturati con l'attività di pianificazione locale, ma va recepito come conseguenza logica dell'intento generale su cui si basa la variante.

In sintesi gli obiettivi specifici cui sono riconducibili gli interventi previsti sono:

- a. parziale adeguamento sismico e verifiche di compatibilità geologica:
  - a.1 verifica delle condizioni di sicurezza geologica degli insediamenti esistenti e programmati;
  - a.2 definizione di misure cautelative correlate alle analisi;
- b. adeguamento previsioni infrastrutturali ed insediative:
  - b.1 riconoscimento ed ampliamento area esistente per adeguamento esigenze connesse all'attività insediata;
  - b.2 reperimento superficie per prosecuzione tratto di viabilità comunale in previsione;
- c. aggiornamento apparato normativo:
  - c.1 definizione norme attinenti ai nuovi interventi, per la minimizzazione degli impatti;
  - c.2 definizione norme di carattere geologico;
- d. aggiornamenti di carattere catastale.

Gli obiettivi specifici enunciati intendono tradursi nelle seguenti principali scelte:

- a.1 in fase di approvazione della variante verrà acquisito, in sede di conferenza di Copianificazione, il parere in linea tecnica sulle aree in previsione ed il parere ai fini sismici di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 rilasciati dal competente Settore

- della Regione Piemonte;
- a.2 inserimento/integrazione delle N. di A. per il recepimento delle eventuali condizioni / limitazioni di carattere geologico – idraulico - sismico;
  - b.1 riconoscimento - ampliamento di un'area produttiva di completamento (area P1.15 in zona sud-est del territorio comunale in direzione Mondovì);
  - b.2 acquisizione a titolo gratuito da parte della P.A. delle aree necessarie per la prosecuzione del tratto di viabilità comunale in progetto;
  - c.1 ridefinizione con completamento norma di carattere ambientale a carattere mitigativo compensativo;
  - d. aggiornamento degli elaborati di P.R.G.C. al fine di rappresentare lo stato in essere facilitando la gestione applicativa di programmi utili per la gestione dell'U.T. per l'ambito interessato.

## **9.1 Sintesi delle previsioni**

Come anticipato sin dalla premessa, oltre ai parziali e contenuti adempimenti di legge (adeguamento sismico e verifiche di compatibilità geologica), la presente variante ha quale settore d'intervento esclusivo l'ambito produttivo. I principali dati quantitativi in previsione, che comunque potranno ancora subire modeste variazioni in sede di Progetto Preliminare, risultano essere così riassumibili:

- le quantità edificatorie per la residenza non subiscono variazioni confermando di fatto sia la C.I.R. vigente che le attuali estensioni territoriali delle zonizzazioni di piano;
- si prevede una superficie territoriale in incremento per le aree destinate ad attività economico-produttiva operando esclusivamente sul riconoscimento di un'attività esistente con i suoi terreni contermini in proprietà, in prosecuzione delle aree produttive vigenti nella zona sud-est, così da adeguare il P.R.G. alle esigenze della programmazione aziendale.

Relativamente al settore produttivo si evidenzia dunque come la quota di superficie in previsione (S.T. effettiva) sia complessivamente quantificabile in mq. 28.557:

- Riconoscimento area P1.15 che complessivamente tra area edificata mq. 13.814 ed ampliamento per ricoprendere le aree libere in proprietà mq. 14.743 assume una consistenza complessiva di: S.T. + 28.557 mq

## 9.2 La verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio.

Nel caso (non nostro) di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6% .

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati, che per semplicità si potrebbe come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la "ratio" della norma (nel caso di Villanova Mondovì individua un valore pari a 2.585.050 mq.) al quale si deve, a ragione, ancora sommare un valore in incremento dovuto alle zone edificate esterne ai nuclei principali ed ancora alle infrastrutture. Questo valore calcolato dovrebbe praticamente coincidere con quello regionale pari a 3.380.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015").

Dato Regionale 3.380.000 x 3% = 101.400 mq.

La previsione di riconoscimento interessa una superficie pari ad mq. 28.557 dei quali solo mq. 13.705 risultano di consumo di nuovo suolo (28.557 totale area individuata di cui mq. 13.814 già edificati e mq. 1.038 di viabilità esistente o progetto) che risulta essere ampiamente contenuta nel dato del 3% precedentemente calcolato. Occorre ancora segnalare un fattore estremamente importante di cui si deve tenere conto nella verifica da condurre. Infatti dall'entrata in vigore del disposto dell'art. 31 delle N. di A. del P.T.R. (Luglio 2011) il comune ha affrontato diversi procedimenti di variante parziale con il quale ha effettuato alcune modifiche alle previsioni insediative operando delle riduzioni/stralci di aree non attuate con parziali rilocализazioni. Solo in alcuni casi si sono interessate aree che hanno determinato nuovamente consumo di suolo in quanto per certe situazioni si è intervenuto sul tessuto edificato esistente o nelle aree interne a questo; vi sono stati anche casi di non assegnazione di nessuna nuova capacità edificatoria e dunque di mera riduzione. Si provvede pertanto a riportare uno schema riassuntivo di tali dati.

➤ V.P. 13: Prel. d.c. n. 35 del 28.04.2011 – Def. d.c. 48 del 13.07.2011

No consumo di suolo nessuna previsione di aree urbanistiche nuove o ampliamenti (trasferimenti di volume o incrementi in ambiti riconosciuti dal P.R.G. con generale decremento volumetria residenziale mc. 92).

➤ V.P. 14: Prel. d.c. n. 76 del 28.11.2011 – Def. d.c. 3 del 30.01.2012

– Riconoscimento lotto residenziale di completamento R5.40 in luogo di zona R2.1. No

superficie incremento.,

- Trasformazione parte area R4.1 in R5.41 con ampliamento superficie di mq. +638 (1960-1322),
- Ampliamento area T2.7 mq. +185.

TOT. + 823 mq.

- V.P. 15: Prel d.c. 37 del 1.8.2012 – Def. d.c. 47 del 29.10.2012
- Riconoscimento aree a V.P.I. in zona R4.2      mq. -184
  - in zona R4.9      mq. -256
  - in zona R4.7      mq. -768
- Stralcio area residenziale R5.31 mq. -1.525
- Eliminazione area verde privato inedificabile con concessione edificatoria + mq. 375
- Individuazione nuove aree di completamento: R5.42 mq. + 1.854

R5.43 mq. + 800

TOT. + 296 mq.

- V.P. 16: Prel. d.c. 34 del 25.09.2014 – Def. d.c. 46 del 24.11.2014
- Riconoscimento aree a V.P.I. in zona      R4.1 mq. - 1.224
  - R4.9 mq. - 3.121
  - Cap.      R4.7 mq. - 122
  - R4.4 mq. - 449
  - R4.3 mq. - 129
  - R4.11 mq. -1.364
- Mad. Pasco      R4.1 mq. -1.467
- B.ta Orsi      R4.3 mq. - 487
- Bersane              - 677
- Riduzione aree              R4.6 mq. - 1.715
  - R4.3 mq. - 2.166
  - R6.16 mq. -1.202
  - A2 mq. -39.000
- Incrementi volumi con ampliamento area:      R4.1 mq. + 435
  - R5.42 mq. + 306
  - R5.37 mq. + 364
  - R5.15 mq. +2470

TOT. – 49.548 mq.

- V.P. 17: Prel. d.c. 20 del 18.05.2015 – Def. d.c. 27 del 30.07.2015
- Riduzione area servizi scuola con riconoscimento V.P.I. -1.238 mq. non computati
- Eliminazione tratto viabilità progetto
- Riconoscimento aree a V.P.I. in zona
 

R4.1 mq.	- 300
R4.9 mq.	-325
Branzola R4.10 mq.	-189
R5.22 mq.	- 80
R4.13 mq.	- 1.433
S. Grato R4.1 mq.	- 351
- Riduzione edificabilità in zona Produttiva con riconoscimento V.P.I. P1.8 mq. - 4.779
 

<u><b>TOT. -7.457 mq.</b></u>
-------------------------------

**TOTALE VARIAZIONI AREE EDIFICABILI NEL QUINQUENNIO 2011 – 2015:**  
**- 55.886 MQ.**

La Variante Strutturale 2012 è in itinere per la quale si prevede un sostanziale nuovo inizio; pertanto sarà oggetto di successiva e specifica valutazione.

Dal calcolo precedente si evince come la previsione di variante risulti essere di fatto ampiamente compensata dalle riduzioni effettuate con precedenti procedimenti ottenendo un saldo pari a – **mq. 42.181 (55.886-13.705)** di consumo di suolo e pertanto non intaccando il dato del 3% imposto.

## **10. VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

### **10.1 Premessa**

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Villanova Mondovì con il piano di classificazione acustica.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

### **10.2 Criteri della zonizzazione acustica**

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

### **10.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche**

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

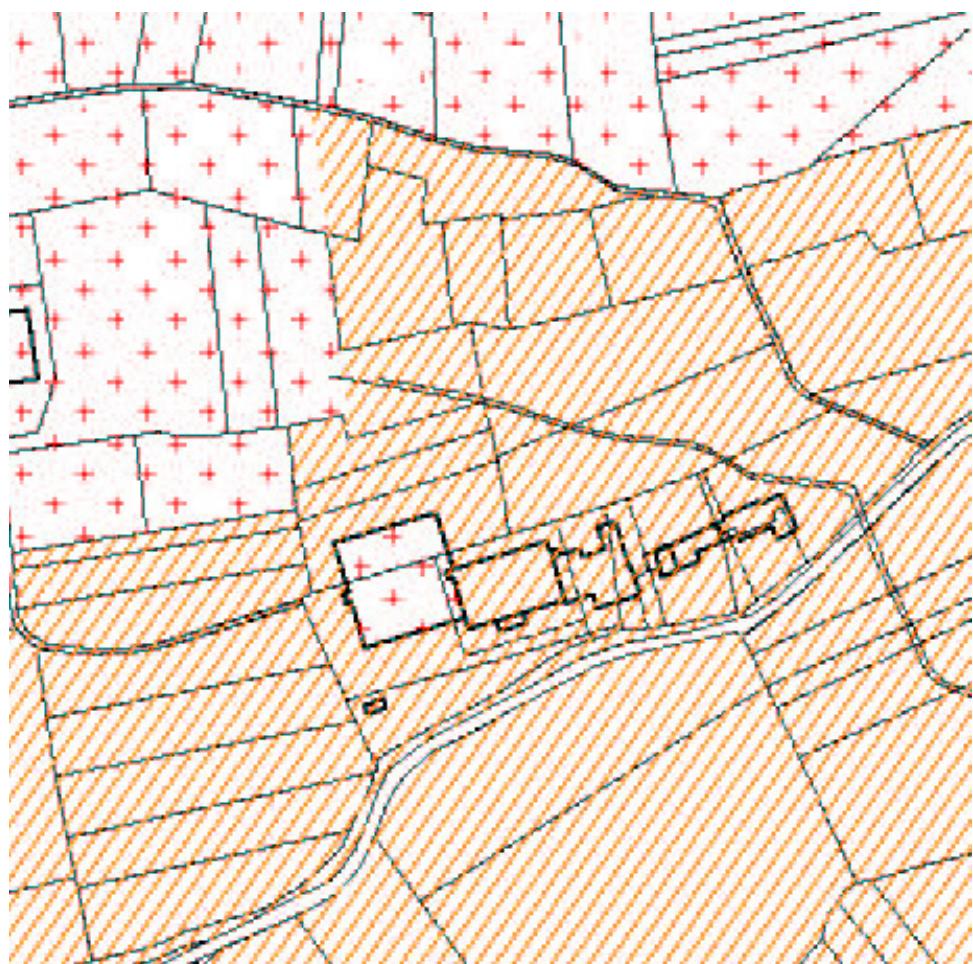
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
P1.15	III - IV	III - IV	NO	SI

### **10.4 Conclusioni**

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Villanova Mondovì non producono l'insorgenza di contatti critici ma determinano la necessità di rivedere il necessario raccordo tra i due strumenti di pianificazione. Si rimanda comunque alla documentazione in materia prodotta dal tecnico competente incaricato.



### Legenda dei simboli grafici



**CLASSE 1**



**CLASSE 2**



**CLASSE 3**



**CLASSE 4**



**CLASSE 5**



**CLASSE 6**

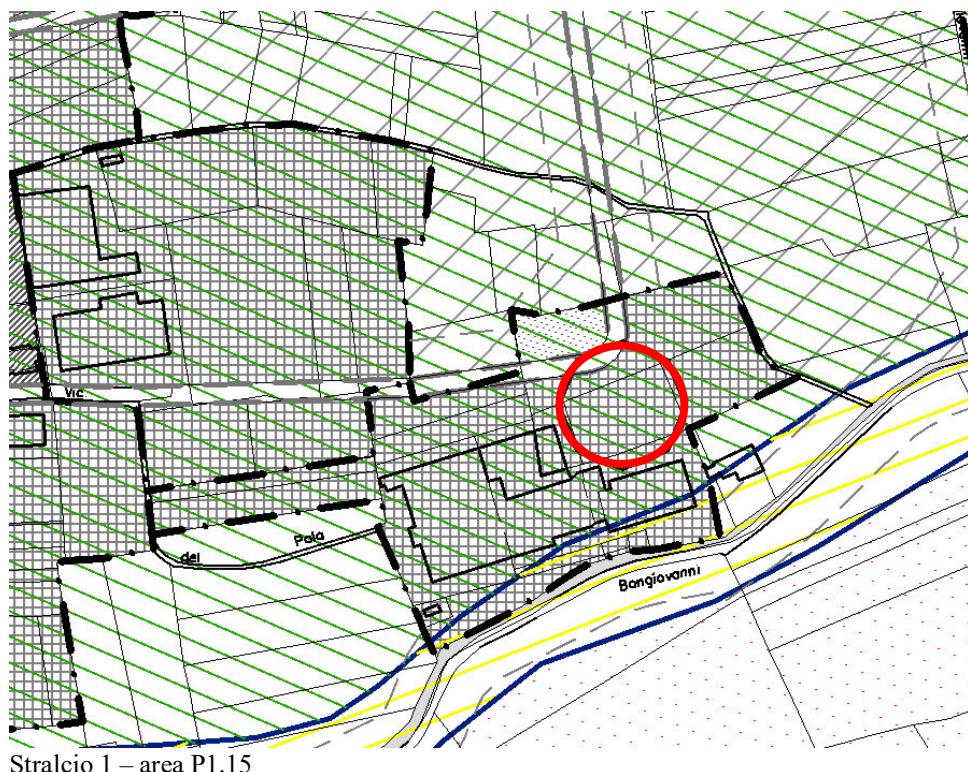
## 11. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Villanova Mondovì è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralcio di Piano allegati
P1.15	Produttivo-artigianale	I e II	1



## **LEGENDA**

	<b>CLASSE I</b>	Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
	<b>CLASSE II</b>	Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.
	<b>CLASSE III</b>	Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.
	<b>CLASSE IIIa1</b>	Porzioni di territorio non edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti saranno consentiti a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale.
	<b>CLASSE IIIa2</b>	Porzioni di territorio per lo più inedificate caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente ed in atto (dinamica fluvio- torrentizia - dissesti) a pericolosità molto elevata. Non è consentita la nuova edificazione.
	<b>CLASSE IIIb2</b>	Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente.

### **ALTRI SIMBOLI**



Confine amministrativo del territorio comunale.

Per quanto attiene alle analisi di maggiore dettaglio, cosiddetta III° fase, di carattere geologico – tecnico e sismico, si rimanda all'apposita e specifica documentazione prodotta dal Tecnico competente incaricato.

## **PARTE SECONDA**

### **IL PROGETTO PRELIMINARE**

---

#### **1. PROCEDIMENTO ESPLETATO PER L'ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

L'Amministrazione Comunale di Villanova Mondovì ha adottato ai sensi dell'art. 15, c. 1, L.R. 56/77 e s.m.i. la **proposta tecnica del progetto preliminare** della variante generale, denominata "Variante Strutturale 2016", con **d.c. 14 del 20.02.2017**.

La proposta tecnica è stata posta in pubblicazione sul sito del Comune ed è stata posta in pubblica visione. Della pubblicazione è stata data adeguata notizia.

Contestualmente l'Amministrazione Comunale ha convocato la prima conferenza di copianificazione e valutazione trasmettendo in allegato la documentazione adottata con d.c. d.c. 14 del 20.02.2017.

**La prima seduta della prima conferenza si è svolta in data 18.05.2017.**

**La seconda seduta si è svolta in data 13.07.2017.**

Alla conferenza sono stati invitati: la Regione Piemonte per gli aspetti urbanistici, in materia geologica-idraulica-sismica e per le competenze in campo ambientale (V.A.S.); la Provincia di Cuneo anch'essa per le questioni di carattere urbanistico, geologico ed ambientale (V.A.S.), l'A.R.P.A. Piemonte per le proprie competenze in materia ambientale (V.A.S.); l'A.S.L. CN 1 sempre per gli aspetti concernenti il procedimento V.A.S.

Rimandando ai verbali delle due riunioni della 1<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione e Valutazione si segnala che gli enti coinvolti hanno fornito un loro contributo:

- Regione Piemonte – Direzione Ambiente Governo e Tutela del Territorio – Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest nota prot. 16457 del 10.07.2017;
- Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore Tecnico Regionale di Cuneo nota prot. 23398/1816A del 19.05.2017;
- Regione Piemonte Direzione Ambiente Governo e Tutela del Territorio – Valutazioni Ambientali e Procedure integrate nota prot. 9432 del 18.04.2017;
- Provincia di Cuneo nota prot. 54843 del 10.07.2017;
- A.R.P.A. Piemonte nota prot. 45500 del 26.05.2017 e valutazioni espresse in sede di seconda seduta della prima conferenza di pianificazione;
- A.S.L. CN1 nota prot. 46067 del 08/05/2017 e prot. 66586 del 29.06.2017;

A seguito del periodo di pubblicazione non sono giunte osservazioni formulata da soggetti pubblici e/o privati.

## **2. VALUTAZIONE DEI RILIEVI E CONTRIBUTI SCATURITI DALLA 1<sup>A</sup> CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE AGLI EFFETTI DELLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

Nel prosieguo si riportano osservazioni e contributi dei soggetti che si sono espressi sulla proposta tecnica di progetto preliminare e si illustrano le determinazioni che si sono assunte agli effetti della predisposizione del progetto preliminare.

### **2.1 Regione Piemonte: Settore copianificazione urbanistica area Sud-Ovest**

Con riferimento alla nota prot. 16457 del 10.07.2017 ed in particolare al punto 3, si riportano di seguito i vari rilievi con le rispettive valutazioni dell'Amministrazione Comunale.

2.1.1. A seguito dell'esame dei contenuti della presente proposta di Variante Strutturale 2016 al PRGC e delle valutazioni emerse nel corso del Gruppo di lavoro Conferenze di questa Direzione – istituito con D.D. 572 del 7.11.2013 – riunitosi in data 4.07.2017, sono sorti alcuni aspetti da chiarire, modificare e/o integrare, in fase di predisposizione del Progetto Preliminare, sulla base delle seguenti osservazioni e proposte:

- Si chiede di modificare il perimetro dell'area “P1.15”, ad esempio, eliminando la parte più esterna, ricompattandola in maniera più aderente all'esistente “P1.4”;
- La stessa area “P1.15”, è aderente ad un corso d'acqua (balera Pistoira) classificato “sedime demaniale” e quindi normato dal R.D. n. 523/1904 che prevede due tipi di distanza da rispettare: m. 4 (di tutela assoluta) e m. 10; pertanto, si ritiene opportuno che vengano individuate normativamente e/o cartograficamente dette fasce.
- Poiché durante la 1<sup>A</sup> seduta di Conferenza sono emerse alcune perplessità relative alla compatibilità acustica, non del tutto chiarite dall'Amministrazione Comunale, sarebbe opportuna una precisazione in merito; in ogni caso, almeno sul versante che si affaccia sull'edificio residenziale esistente in area Agricola, sarebbe opportuno prevedere, a livello normativo, idonee opere di schermatura sia acustica che visiva.
- In merito alla Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. si rimanda all'apposito contributo redatto per conto dell'O.T.R./V.A.S. dal competente Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio, prot. n. 16288/2017 del 7.07.2017 (contributo allegato).
- Relativamente agli aspetti geologico – idraulico – sismico il Settore Tecnico Regionale della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione

- Civile, Trasporti e Logistica, con nota prot. n. 24833/2017 del 26.05.2017 ha trasmesso il proprio contributo tecnico formulando parere favorevole (parere allegato).
- Si ricorda infine all’A.C. di verifiche che i contenuti dello strumento urbanistico generale non siano in contrasto con le prescrizioni in salvaguardia del Piano paesaggistico regionale (prescrizioni degli artt. 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle N. di A. e prescrizioni d’uso, di cui all’art. 143, c.1, lett. b, del D. Lgs. 42/2004, riportante nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte) adottato con DGR n. 20-1442 del 18.05.2015 “Nuova adozione del Piano paesaggistico regionale – L.r. 56/1977 e s.m.i.” provvedendo, se nel caso, a rendere coerenti i contenuti dello strumento con le prescrizioni del Ppr.

#### Valutazione conclusiva

Per quanto prima premesso e considerato, si ritiene di poter esprimere in generale per quanto di competenza, per la seconda seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione convocata per il 13.07.2017, valutazione favorevole in merito ai contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Strutturelle 2016 al P.R.G. del Comune di Villanova Mondovì a condizione che vengano recepite e/o tenute in debita considerazione le osservazioni e proposte espresse al punto 3 della presente Relazione e negli allegati contributi nonché a quelle che dovessero emergere durante lo svolgimento della Conferenza .

Allegato: contributo dell’O.T.R./V.A.S. – Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate prot. n. 16288/2017 del 7.07.2017.

Allegato: parere del Settore Tecnico Regionale prot. n. 24833/2017 del 26/05/2017.

---

Come ampiamente argomentato nella documentazione di variante e ribadito con adeguata argomentazione in sede di Prima Conferenza, le previsioni di ampliamento indicate risultano corrispondere alle effettive necessità aziendali riscontrate atte a perseguire l’obiettivo di mantenere in loco l’attività. Si ricorda che gli ampliamenti-adeguamenti concessi risultano essere ampiamente compensati sia sotto il profilo delle superfici edificabili che di consumo del suolo in quanto con precedenti varianti si sono previsti interventi comportanti una sostanziale riduzione di area edificabile a destinazioni varie e dunque anche produttiva di nuovo impianto ancora completamente libera ottenendo un saldo negativo pari a mq. 55.886 circa di suolo “liberato” mai compromesso. In riferimento alle richieste specifiche si precisa:

- che non si ritiene possibile accogliere la richiesta di riduzione dell’estensione dell’area in quanto utile per gli sviluppi aziendali programmati; ed ancora si evidenzia come la zona più esterna non risulti essere avulsa dal contesto produttivo in quanto prolungamento fisico della zona P1.4 e terreni comunque in-

dispensabili per poter dare attuazione, per la posizione interessata, alla previsione di viabilità comunale di collegamento tra via Frabosa e via Mondovì;

- in riferimento alla vicinanza con il corso d'acqua della bealera Pistira si evidenzia come il rispetto dei corsi d'acqua si debba rispettare ex lege ancorchè non indicato in cartografia, così come per tutti i corsi d'acqua pubblici normati dal R.D. 523/1904; si provvede comunque ad integrare le N. di A. con apposito richiamo normativo;
- in riferimento alle valutazioni di carattere acustico, rimandando al parere AR-PA ed alla relativa risposta prodotta dal tecnico comunale incaricato (Ing. Breida Andrea), si esplicita che si provvede ad introdurre specifici disposti normativi atti a porre in essere accorgimenti di carattere mitigativo e richiede per le fasi attuative apposite valutazioni ed eventuali successive opere di minimizzazione che si dovessero evidenziare.

## SETTORE TECNICO REGIONALE DI CUNEO

2.1.2 In relazione alla richiesta di parere del Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest sulla variante in oggetto, pervenuta in data 19/05/2017, il settore scrivente, come già in parte anticipato nella prima riunione della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione, avvenuta in data 18/05/2017, si osserva quanto segue:

- il piano regolatore vigente risulta adeguato al P.A.I., con la variante strutturale denominata “Variante 2004” approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 15-3810 del 18/09/2006;
- il territorio comunale risulta essere classificato in zona sismica III, con la nuova classificazione approvata con DGR 11-13058 del 19/01/2010 entrata in vigore il 01/01/2012 e risulta pertanto necessario effettuare gli studi geologici finalizzati a conseguire l’adeguamento dello strumento urbanistico riguardo gli aspetti sismici;
- la variante in oggetto interessa un’area puntuale e pertanto è consentito effettuare le indagini di carattere sismico sopra citate limitatamente a un intorno significativo dell’area in esame, demandando alla prossima variante strutturale e generale l’adeguamento dell’intero territorio comunale;
- dall’esame della documentazione geologico-sismica presentata si ritiene che le previsioni contenute nella presente variante siano compatibili con le limitazioni di carattere geologico e idraulico del PRGC vigente e con le nuove indagini sismiche e geologiche allegate;
- gli approfondimenti forniti consentono di ritenere la variante in esame adeguata sotto gli aspetti sismici di primo livello come indicati dagli ICMS (Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica), si esprime pertanto parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001, come previsto dalla DGR 64-7417 del 7/04/2014.

---

Si prende atto che le previsioni contenute nella presente variante siano compatibili con le limitazioni di carattere geologico – idraulico del P.R.G. vigente e con le nuove indagini sismiche e geologiche allegate; per tanto la variante in oggetto risulta essere adeguata sotto gli aspetti sismici di primo livello con espressione di parere favorevole ai sensi dell’art.89 del D. P.R. 380/01 come previsto dalla D.G.R. 64-7417 del 07/04/2014.

## SETTORE VALUTAZIONI AMBIENTALI E PROCEDURE INTEGRATE

Con riferimento alla documentazione analizzata, viste le condizioni del contesto territoriale e le previsioni della variante, si ritiene che non sussistano criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di V.A.S.

Nel contempo, si fa osservare all'Amministrazione Comunale quanto di seguito illustrato.

### 2.1.3 Suolo

Dall'esame della versione aggiornata della Carta di Capacità d'uso dei suoli del Piemonte a scala 1:50.000 (IPLA-Regione Piemonte, 2010), emerge che il territorio di pianura del Comune di Villanova Mondovì è caratterizzato dalla presenza di suoli che rientrano in terza ed in quarta classe di capacità d'uso dei suoli.

La Carta è consultabile e scaricabile dal sito web della Regione Piemonte alla pagina:

[http://www.regione.piemonte.it/agri/area\\_tecnico\\_scientifica/suoli/suoli1\\_50/carta\\_suoli.htm](http://www.regione.piemonte.it/agri/area_tecnico_scientifica/suoli/suoli1_50/carta_suoli.htm).

La porzione collinare non è, invece, coperta dalla cartografia alla scala di semidettaglio, ma solo dalla carta in scala 1:250.000.

Nello specifico l'area in esame è localizzata su suoli di terza classe di capacità d'uso, censita in scala 1:50.000.

Dall'esame delle informazioni contenute nel Sistema Informativo della Bonifica ed irrigazione, nell'area interessata dalla variante risultano essere presenti infrastrutture irrigue consortili, come definite dalla l.r. 21/1999, facenti capo al Comprensorio “Consorzio Bealera Ferretta” gestito dal Consorzio di secondo grado “Consorzio Irriguo Comprensorio Valli Ellero, Corsaglia, Casotto, Mongia”. In adiacenza sul confine sud dell'area è presente un canale irriguo gestito dal “Consorzio Irriguo Canale Pistoira”.

I dati sono consultabili e scaricabili dal sito web della Regione Piemonte alla pagina: [http://www.sistemapiemonte.it/agricoltura/sibi\\_web/](http://www.sistemapiemonte.it/agricoltura/sibi_web/).

All'interno del territorio comunale non sono presenti tipologie di Aree protette quali SIC (Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE “Habitat”), ZPS (Zone di Protezione Speciale ai sensi della Direttiva 79/409/CEE “Uccelli”), SIR (Siti di importanza regionale).

Per quanto attiene all'area oggetto di variante, essa risulta esterna all'impronta urbanistica del consumo di suolo da superficie urbanizzata, ricavabile ricercando la voce “consumo di suolo” (aggiornamenti 2008-2013) al seguente indirizzo:  
<http://www.geoportale.piemonte.it>

Il consumo di suolo libero è un impatto irreversibile e non mitigabile, che produce i suoi effetti, oltre che sull'attività agricola, soprattutto sulla risorsa ambientale suolo. La fertilità di un suolo è, infatti, il frutto di un complesso processo di formazione che necessita di periodi di tempo medio-lunghi e, una volta alterata, non può

essere ripristinata in tempi utili ai fini delle esigenze economiche e civili della società umana. Trattasi quindi di risorsa essenzialmente non rinnovabile.

I principali fattori di minaccia nei confronti del suolo e della sua conservazione sono, oltre all'impermeabilizzazione, anche l'erosione, la diminuzione della materia organica, la compattazione, la salinizzazione, gli smottamenti, la diminuzione della biodiversità, la contaminazione. L'ingente consumo e impermeabilizzazione di suolo, avvenuto nei decenni passati e continuato in materia sempre più aggressiva negli ultimi anni, ha creato una sensibilità e un'attenzione crescente nei confronti della necessità di porvi un freno. Tale consapevolezza, che attraversa fortemente anche il territorio piemontese ai diversi livelli, deve però tradursi in atti concreti volti alla conservazione di questa risorsa ambientale fondamentale e alla valorizzazione del suo utilizzo primario.

---

Si prende atto delle considerazioni carattere generale indicate così come delle informazioni fornite che ricalcano quanto già era stato esaminato e messo in evidenza in sede di predisposizione del documento di verifica di assoggettabilità a V.A.S.. In riferimento all'elemento suolo analizzato al presente punto si è evidenziato in sede di predisposizione del P.T.P.P. che la presente variante comporta due differenti aspetti con ricadute più o meno incidenti. In particolare la prima operazione consistente nel riconoscimento delle aree e strutture esistenti quale ambito produttivo non comporta alcuna ricaduta poichè prende atto della situazione in essere e dunque di ambiti già compromessi; per quanto attiene invece all'inclusione nell'area produttiva dei terreni in proprietà contigui per dare soddisfazione ai futuri bisogni questo evidentemente può determinare consumo di nuovo suolo. A tal proposito si deve fare riferimento a quanto riportato al punto 9.2 della parte prima della presente relazione nel quale si è abbondantemente e numericamente affrontato il problema del consumo di suolo nonché il rispetto dell'art.31 del P.T.R. e dal quale si desume come il comune di Villanova Mondovì abbia operato nell'ultimo quinquennio con un saldo negativo sul consumo di nuovo suolo con risultati evidenti – 55.886 mq.

#### 2.1.4 Acque superficiali

Per quanto attiene la componente acque, nel caso in cui le previsioni urbanistiche individuate dalla Variante Strutturale evidenzino interferenze con la rete irrigua esistente, il proponente dovrà verificare, per quanto concerne le rispettive competenze, con il Consorzio di secondo grado “Consorzio Irriguo Comprensorio Valli Ellero, Corsaglia, Casotto, Mongia” (Via Torino 114 – 12084 Mondovì (CN) tel. 0174 4552625) e con il consorzio elementare “Consorzio Bealera Ferretta” le soluzioni più adatte per risolvere tali interferenze ed il crono programma relativo alla realizzazione delle opere, al fine di assicurare la funzionalità della rete irrigua nel

periodo di irrigazione e permettere l'effettuazione delle operazioni di manutenzione agevolmente ed in sicurezza. Tali soluzioni dovranno essere, altresì, verificate con il “Consorzio Irriguo Canale Pistoira” che gestisce il canale irriguo posto in adiacenza all'area, sul confine sud.

---

Come richiesto, in sede di predisposizione del Progetto preliminare di variante si integra il comma 2.2 dell'art. 40 “Norme specifiche attinenti a singole aree” introducendo anche una disposizione puntuale atta a garantire la funzionalità dell’eventuale rete irrigua presente che possa subire interferenze con la futura attuazione dell’area; ovviamente prima di intervenire occorrerà ottenere il parere favorevole dei gestori.

#### 2.1.5 Paesaggio

Per quanto attiene agli aspetti naturalistico ambientali, si rileva una parziale sovrapposizione delle aree oggetto di variante con aree di elevato interesse agronomico. Pertanto, se confermate le previsioni, si suggerisce al fine di garantire la qualità della progettazione ed individuare un’edilizia coerente ed integrata con i caratteri fisici, morfologici e funzionali del contesto territoriale, di fare riferimento nelle NTA alle pubblicazioni sotto riportate, che potranno essere un utile riferimento per l’attività di valutazione dell’inserimento ambientale espletato nell’ambito degli strumenti urbanistici esecutivi:

- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia”;
- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

Tali documenti contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e possono costituire strumenti di accompagnamento alle politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, a supporto dei professionisti e degli Enti Locali nell’ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.

Si ricorda infine, che le prescrizioni definite dal nuovo PPR, adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall’art. 143, comma 9 del Codice e, pertanto, a far data dalla sua adozione, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell’art. 134 del Codice stesso interventi in contrasto con le prescrizioni contenute negli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché con le specifiche prescrizioni d’uso di cui all’art. 143, comma 1, lettera b. del Codice stesso, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, all’interno della sezione “prescrizioni specifiche”, presente nelle schede relative a ciascun bene.

Si ritiene quindi, necessario verificare che i contenuti della Variante non siano in contrasto con tali prescrizioni e che le indicazioni del PPR riadattato trovino esatto riscontro negli elaborati cartografici e normativi dello strumento urbanistico in oggetto.

---

In merito al primo punto si provvede nuovamente ad integrare il disposto normativo di riferimento per le azioni di mitigazione / compensazione introdotto con la presente variante, introducendo la necessità di verifica in sede progettuale della compatibilità con i manuali regionali richiamati così già effettuata per le disposizioni da applicare in ambito residenziale.

In merito al secondo punto, si precisa che il paragrafo 2.2 del Rapporto Preliminare include già la valutazione richiesta (“Analisi dei potenziali impatti derivanti dall’attuazione della variante sui beni paesaggistici e coerenza con il regime di salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale”). Gli esiti di tale valutazione hanno evidenziato che i contenuti del nuovo strumento urbanistico non risultano in contrasto con le prescrizioni in salvaguardia dell’art. 14 delle N. di A. del PPR.

#### 2.1.6 Rumore

La l.r. 56/77, art. 14, c. 1, punto 2), lett. c bis, stabilisce che la relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica, predisposta ai sensi della normativa regionale in materia di inquinamento acustico, è analizzata e valutata nell’ambito della procedura di VAS.

In merito agli aspetti tecnici relativi alla valutazione previsionale di impatto acustico, valgono le considerazioni e le indicazioni espresse per le successive fasi realizzative del nuovo manufatto da parte dell’Arpa Piemonte: in qualità di supporto tecnico scientifico.

Qualora siano necessarie modifiche alla classificazione acustica comunale, dovrà essere avviata la procedura prevista dall’art. 7 del l.r. 52/2000, seguendo le linee guida di cui alla DGR n. 85-3802 del 6 agosto 2001, e dovranno essere adeguati i regolamenti comunali e i piani di risanamento di cui all’art. 6 della medesima legge.

---

Nel parere viene di fatto dato atto di quanto evidenziato dall’ARPA Piemonte in ambito di compatibilità acustica della variante e delle valutazioni da questa emerse; pertanto si rimanda a tale parere a le relative determinazioni in merito.

### 2.1.7 Risorse idriche / scarichi di acque reflue

Sarà necessario valutare attentamente le ripercussioni del piano sulla qualità della risorsa idrica e prevedere le misure del caso, sia per quanto riguarda la fase di approvvigionamento, sia quella di depurazione delle acque reflue.

In merito all'utilizzo della risorsa idrica, si richiama comunque quanto previsto dall'art. 157 del d. lgs. 152/2006 che, pur dando facoltà agli enti locali di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, prescrive che venga precedentemente richiesto il parere di compatibilità con il piano d'ambito reso all'Autorità d'Ambito e stipulata apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.

Per quanto concerne gli scarichi di acque reflue, si ricorda di tenere in considerazione i contenuti del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. n. 13/03/2007 n. 117-10731, nonché i provvedimenti di pianificazione emanati dall'Autorità d'Ambito di appartenenza in materia di servizio idrico integrato.

Per le nuove trasformazioni urbanistiche, inoltre, occorre prevedere nelle Norme tecniche di attuazione un richiamo alla necessità di adottare adeguate soluzioni per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma 3 del D. Lgs. 152/2006: “gli strumenti urbanistici, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale e con le risorse finanziarie disponibili, devono prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili”.

---

Viene richiesto di affrontare l'analisi delle ripercussioni della risorsa idrica si per quanto attiene la fase di approvvigionamento che di scarico. Si evidenzia che di fatto la modifica al P.R.G. non determina una vera e propria nuova previsione ma come detto la presa d'atto di una situazione in essere con possibilità di ampliamento. Questo fattore fa sì che l'attività abbia già le adeguate opere urbanizzative, valutate anche nei procedimenti autorizzativi, delle quali occorrerà solo più una verifica dimensionale in sede di ampliamento, ritenendolo genericamente ammissibile. Per quanto attiene alle norme di volte al risparmio e riutilizzo delle acque si evidenzia come la P.T.P.P. proponga già soluzione volte a conseguire tale fine.

### 2.1.8 Requisiti energetici dei fabbricati

Considerato che la Variante prevede trasformazioni di tipo produttivo , le relative norme dovranno comprendere le indicazioni e le disposizioni adeguate ad implemen-

tare gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla legge regionale n. 13 del 28 maggio 2007 recante “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” e ai successivi provvedimenti attuativi relativi, fra l’altro:

- Alla certificazione energetica degli edifici, secondo le “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico del 26.6.2009;
- All’installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell’impianto termico;
- All’aggiornamento dello stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia.

Per quanto riguarda in particolare le nuove costruzioni, questo provvedimento, entrato in vigore il 01.04.2010 sostituendo quanto previsto dalla DCR 98-1247 dell’11 gennaio 2007, in particolare definisce:

- I requisiti minimi e le prescrizioni specifiche per quanto riguarda le prestazioni energetiche degli involucri edilizi, sia in occasione di nuova costruzione che di interventi di ristrutturazione edilizia o di manutenzione;
- I requisiti minimi prestazionali degli impianti termici da installarsi in edifici nuovi o esistenti.

Gli strumenti di piano (NTA e Regolamento edilizio) dovranno pertanto prevedere norme che assicurino il rispetto di tali requisiti.

---

Come per la componente idrica anche nel presente caso si evidenzia come la variante proponga dalla fase preliminare disposti atti a conseguire quanto richiesto, valutando comunque la possibilità di integrazioni ulteriori.

#### 2.1.9 Rifiuti

Secondo le stime dell’“indagine sui rifiuti urbani prodotti nel 2015” della Regione Piemonte, risulta, per il Comune di Villanova Mondovì, una raccolta differenziata pari al 60,8%. Si ricorda a tal proposito quanto previsto dall’art. 205 del d. lgs. 152/2006, il quale stabilisce che, al 31.01.2012, avrebbe dovuto essere assicurata in ogni Ambito Territoriale Ottimale, una percentuale di raccolta differenziata pari ad almeno il 65%; tale percentuale secondo quanto previsto dall’art. 13 della l.r. 24/02 deve essere raggiunta presso ciascun comune.

Occorre pertanto, valutare l’incidenza quantitativa della produzione incrementale di rifiuti solidi urbani prodotti per effetto della Variante, sia in termini assoluti sia

in relazione al loro possibile effetto sul livello non raggiunto nelle operazioni di raccolta differenziata. E' inoltre opportuno prevedere criteri atti alla localizzazione ed al posizionamento dei punti di conferimento e/o delle strutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani ritenuto più idoneo (come individuati dal Piano di gestione dei Rifiuti Urbani – d.c.r. 19.04.2016 n. 140-14161), al fine di ottemperare agli adempimenti previsti dalle vigenti normative in materia di gestione rifiuti, nonché dagli atti di programmazione regionale (Piano di gestione dei Rifiuti Urbani) e provinciale.

---

Pur non essendo possibile quantificare, in tale fase, il potenziale incremento della produzione di rifiuti solidi urbani derivante dall'attuazione degli interventi previsti dalla variante, i dati raccolti hanno permesso di ritenere che i nuovi quantitativi avranno un'entità compatibile con l'attuale rete di conferimento e di raccolta differenziata. Premesso che la gestione e lo smaltimento dei rifiuti richiedono politiche di settore che esulano dal campo d'azione di uno strumento urbanistico, la variante in oggetto, nell'ambito delle sue effettive competenze, ha posto specifica attenzione alla necessità di perseguire una corretta integrazione nel tessuto urbano dei punti di conferimento, sia sul piano igienico che su quello dell'immagine dei luoghi. Il comma 2. dell'art. 40 delle N. di A. specifica, infatti, le attenzioni da mettere in atto alle quali si potranno comunque prevedere integrazioni ulteriori quali a d esempio che gli spazi da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti dovranno essere localizzati al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi e dotati di idonei elementi di mitigazione visiva e arredo, idonei a garantire il decoro urbano.

#### 2.1.10 Aria

In materia di inquinamento atmosferico si informa che sono stati effettuati l'aggiornamento della zonizzazione del territorio regionale piemontese relativa alla qualità dell'aria ambiente e l'individuazione degli strumenti utili alla sua valutazione, in attuazione degli articoli 3, 4 e 5 del d. lgs 155/2010 “Attuazione della direttiva 2008/50/CE” (DGR n. 41-855 del 29 dicembre 2014, pubblicata sul supplemento ordinario n. 1 al BU n. 4 del 29 gennaio 2015).

---

Si prende atto dei riferimenti di analisi forniti e degli studi condotti sulla componente aria utili per future valutazioni in merito.

#### 2.1.11 Mitigazioni, compensazioni e sostenibilità ambientale

Le aree oggetto di variante comportano una compromissione del suolo agricolo in III classe di capacità d'uso per una superficie di 28.557 mq, di cui effettivo consumo di

nuovo suolo 13.705 mq. Pertanto, si ritiene opportuno che l'Amministrazione proceda ad un'attenta ed approfondita analisi che individui e metta in atto idonei interventi di mitigazione e compensazione ambientale, individuando le aree su cui fare atterrare misure di compensazione verificando la possibilità di recuperare a verde aree impermeabilizzate già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione e valutando l'implementazione della rete ecologica locale attraverso interventi, anche in porzioni di territorio non limitrofe alle previsioni, finalizzati a garantire la connettività ecologica tra le diverse aree caratterizzate da naturalità presenti sul territorio comunale (es. ripristino ambientale di aree degradate, rinaturalizzazione di aree dismesse, costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari, opere di miglioramento boschivo, contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti etc.).

In generale, infatti, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso da agricolo ad altri usi (residenziale, produttivo, etc.) con conseguente impermeabilizzazione di superfici attualmente libere, possono essere ritenuti interventi compensativi solo quelli di miglioramento delle condizioni di degrado del suolo, in modo che vi sia un bilanciamento tra aree impattate e aree recuperate, ad esempio con il recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione, aventi una superficie comparabile con quella delle aree di cui si prevede l'impermeabilizzazione.

Poiché tale soluzione non sempre può essere applicata, risulta opportuno limitare allo stretto necessario ogni nuova occupazione di suolo che dovrà avvenire sempre dopo un'attenta valutazione dell'inesistenza di alternative che prevedano il riuso di preesistenti aree edificate dismesse o sottoutilizzate.

Relativamente agli impatti sulle componenti produttive del comparto agricolo e sui caratteri paesaggistici del territorio rurale, sono possibili interventi di mitigazione, che devono essere proporzionati agli impatti generati dagli interventi previsti dalla Variante proposta, coerenti con la tipologia di impatto e con il contesto territoriale ed ambientale interferito. Inoltre, per ridurre o mitigare gli impatti introdotti legati alla trasformazione proposta dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione che mirano a contenere le emissioni acustiche e atmosferiche.

Conseguentemente per quanto attiene agli interventi di mitigazione e di compensazione ambientale, si richiede di prevedere le seguenti integrazioni alle NdA:

- In merito alle problematiche legate alla componente acque, integrare le Norme di Attuazione specificando che dovrà essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e che le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non aggravino la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;
- Integrare le Norme di Attuazione specificando che, prima della realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono. Dovrà essere

inoltre specificato che non dovranno essere utilizzate le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 ed aggiornate con D.G.R. N. 23-2975 del 29 febbraio 2016;

- Integrare le Norme di Attuazione estendendo a tutte le nuove previsioni l'indicazione di una percentuale di superficie da mantenere permeabile almeno del 30% della superficie totale di ciascuna area, favorendo l'utilizzo di pavimentazione concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, etc.);
- Integrare le Norme di Attuazione, prevedendo la realizzazione di misure di mitigazione e interventi di compensazione ambientale volte alla conservazione della biodiversità, al miglioramento ed all'implementazione della rete ecologica provinciale e comunale (quali ad esempio il recupero ambientale di aree degradate, la rinaturalizzazione di aree dismesse, la costituzione e la valorizzazione delle formazioni arboreo-arbustive lineari, interventi di miglioramento boschivo, il contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti, etc.) da attuare nei casi in cui si verifichi l'interruzione della continuità ecologica a seguito della realizzazione di nuove infrastrutture lineari (es. nuovi tratti viari) o il consumo di suolo libero determinato dall'attuazione delle previsioni di Piano.
- Integrare le Norme di Attuazione, individuando misure di mitigazione per ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna nel caso in cui vengano realizzati edifici con facciate a vetrate trasparenti. Tale modalità costruttiva, infatti, risulta essere un importante causa di mortalità sull'avifauna, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo. Le N. di A. dovranno quindi contenere specifiche norme per la progettazione degli edifici che prescrivano l'utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni. A tale proposito si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione “Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli” (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2008), scaricabile dal sito [http://www.windowcollisions.info/public/leitfaden-voegel-undglas\\_it.pdf](http://www.windowcollisions.info/public/leitfaden-voegel-undglas_it.pdf).

---

La definizione di adeguate misure di mitigazione e compensazione ha costituito uno dei temi cardine del processo valutativo che ha accompagnato e orientato la formazione della presente variante.

Tale tema, già approntato dal PRGC vigente, trova riscontro anche nelle consistenti integrazioni apportate dal presente strumento urbanistico all'art. 40 “Norme specifiche per particolari aree”.

L’art. 40 include una serie di prescrizioni specifiche finalizzate a potenziare la sostenibilità del nuovo strumento urbanistico in tema di permeabilità del suolo, di risparmio idrico, di conferimento dei rifiuti, di contenimento dell’inquinamento acustico e luminoso, di risparmio energetico, di inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove costruzioni e di utilizzo diffuso del verde.

Più nello specifico il punto 2.2 interessa gli ambiti produttivi oggetto di variante (mentre il punto 2.1 interessa le aree residenziali) prevede che in sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi o di progettazione esecutiva degli interventi si mettano in atto differenti azioni tra cui “... prevista la realizzazione di quinte arboreo-arbustive a confine delle aree di trasformazione volte a ridurre l’impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a soddisfare esigenze di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici, di depurazione dei flussi idrici, di connessione e compensazione ecologica, di habitat per diverse specie faunistiche.” In particolare è prescritta la realizzazione di “... fasce di vegetazione sui confini dei lotti che si interfacciano con ambiti agricoli.” Tali formazioni vegetali, sebbene non consentano di recuperare aree ambientalmente compromesse o di ridurre sensibilmente il livello di frammentazione ambientale del territorio comunale, viste le loro funzioni, possono comunque essere ritenute coerenti con l’enunciato del comma 3 dell’art. 31 del PTR, che definisce la compensazione ecologica quale “... modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato”.

A tal riguardo, infine, preme sottolineare la difficoltà non marginale di individuare misure compensative più incisive, capaci di favorire un complessivo riequilibrio del bilancio ambientale del comune, quali, ad esempio, la de-impermeabilizzazione e la riconversione di superfici urbanizzate, il ripristino di condizioni di naturalità in suoli degradati o il potenziamento della connettività ecologica del mosaico paesaggistico. L’attuazione di tali misure presupporrebbe, infatti, la disponibilità di aree pubbliche idonee a tale scopo o, in alternativa, la possibilità di vincolare aree di proprietà privata alla realizzazione degli interventi suddetti: condizioni, in entrambi i casi, non facilmente concretizzabili, anche a fronte delle carenze normative in materia. A tal proposito si può valutare, come indicato anche da ARPA la possibilità di introdurre una sorta di “monetizzazione” atta a prevedere non immediatamente ma comunque funzionali azioni compensative da parte dell’Amministrazione Comunale.

Si prende ancora atto delle proposte di mitigazione suggerite e qualora non già previste costituiranno integrazione delle Norme di Attuazione.

## **2.2 Provincia di Cuneo**

2.2.1 L’Ufficio Pianificazione del Settore Tutela del Territorio ha esaminato la variante in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, dal quale non si evidenziano problematiche particolari. Considerato che l’intervento insiste su terreni in classe III (ter-

za) di fertilità dei suoli e che, tra gli obiettivi del PTP è contemplata la salvaguardia dei territori agricoli ad alta fertilità (art. 3.2 delle Norme di Attuazione), si ritiene che la variante in questione non sia in contrasto con tale obiettivo.

2.2.2. Il Settore Viabilità Alba-Mondovì, presa visione della documentazione trasmessa, ritiene far presente che l'argomento in variante non è di competenza del Settore e non ha ripercussioni dirette su strade di competenza provinciale.

2.2.3. Osservazioni relative al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Ufficio Controllo emissioni ed energia

In riferimento alla documentazione di cui all'oggetto, non vi sono osservazioni in merito e, pertanto, si ritiene – per quanto di competenza – che la variante di che trattasi possa essere esclusa dalla procedura di V.A.S. ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

### **2.3 ARPA PIEMONTE**

In riferimento al primo parere emesso dell'ente si rimanda alla nota specifica di risposta del Comune fatta su relazione dell'Ing. Breida Andrea incaricato per le valutazioni di carattere acustico per la presente variante che sono di fatto state condivee dal funzionario dell'ARPA nella seduta della seconda conferenza di pianificazione nella quale è stato messo a verbale “considerato che:

- Il manufatto edilizio non è ancora realizzato;
- Il processo di lavorazione e la tipologia di macchinari utilizzati non sono ancora definiti;
- Al momento non è ancora prevista attività lavorativa nelle ore notturne”.

Si ritiene che con l'approvazione della variante nulla cambi rispetto allo stato di fatto e all'attività svolta dal proponente.

Pertanto la caratterizzazione dell'ambiente circostante, la valutazione di impatto sui ricettori sensibili, la campagna di misurazione e le opere di mitigazione previste sia esse interne che esterne al futuro manufatto edilizio oltre che a tutte le indicazioni fornite con nostro parere prot. 45500 del 26/05/2017 dovranno essere prodotte e accertate durante l'iter amministrativo istruttorio dell'intervento edilizio di ampliamento, trattandosi di condizioni preliminare al rilascio del titolo abilitativo edilizio. La documentazione dovrà essere tassativamente trasmessa all'ARPA per le valutazioni tecniche di merito e per la prescrizione di eventuali opere di mitigazione e per il rilascio del nullaosta”.

Pertanto si provvede ad integrare il più volte richiamato art.40, c.2.2 delle N. di A. al fine di imporre la Valutazione di impatto acustico sui ricettori sensibili , la cam-

pagna di misurazione e le opere di mitigazione sia interne che esterne ai fabbricati; i risultati dovranno essere trasmessi all'ARPA.

## **2.4 ASL CN1**

- 2.4.1 L'ASL CN1 ha formulato in data 08.05.2017 pare favorevole" si esprime prettamente sugli aspetti a valenza sanitaria e comunica di non rilevare la sussistenza di problematiche ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità a V.A.S." sulla variante ribandendolo ancora per la data utile alla seconda riunione della prima conferenza con nota prot.66586 del 29/06/2017.

### **3. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA “VARIANTE 2016”.**

Si precisa che a seguito del periodo di pubblicazione previsto ex lege della documentazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare (adottata con d.c. 14 del 20.02.2017) è giunta una sola osservazione da parte di soggetti privati o pubblici sia afferenti all’ambito urbanistico che ambientale (V.A.S.). Di seguito si provvede pertanto a riassumere quanto evidenziato nelle singole osservazioni presentate al Comune di Villanova Mondovì, rimandando a queste per una completa lettura, e dare puntuale risposta circa il loro accoglimento, parziale accoglimento o non accoglimento.

Come anticipato è giunta nr. 1 osservazione la quale è stata parzialmente accolta.

**OSSERVAZIONE NR. 1 PRESENTATA DAI SIG.RI ANGELO MARIA STEFANO GIUDICI, MARILENA GRISERI, MATTEO RAMONDETTI E CARMELA STRAMANDINO CON NOTA PROT. 3368 DEL 18.04.2017.**

L’osservazione, prendendo atto della modifica oggetto di variante, propone alcune modifiche e valutazioni: di riconoscere come insediamento residenziale a capacità insediativa esaurita o residua le abitazioni ex rurali poste in contiguità all’area produttiva individuata, prescrivere una fascia piantumata quale barriera acustica vegetale antirumore tra le due realtà confinanti, prevedere una classe acustica negli ambiti oggetto di variante tale da rendere possibile l’attività produttiva ma allo stesso tempo che non determinare problematiche con le vicine residenze.

---

L’osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto sommariamente si possono condividere alcune richieste senza però poterle accogliere in toto. In particolare non si può accogliere la prima richiesta di riconoscimento dell’edificio posto in contiguità all’area produttiva in ambito residenziale in quanto trattasi di una struttura, che seppur trasformata in abitazione civile, risultante isolata dal contesto residenziale vero e proprio nonché di entità esigua per definire un ambito residenziale autonomo. In riferimento alla prescrizione di prevedere una fascia piantumata quale zona filtro la variante ne impone già la realizzazione su buona parte del perimetro della zona produttiva, rendendosi però di fatto poco attuabile a tergo del capannone esistente prospiciente le abitazioni oggetto di osservazione. In riferimento alla necessità di rivedere la classificazione acustica della zona produttiva secondo un’adeguata regolamentazione si evidenzia come la verifica condotta in sede di predisposizione della P.T.P.P. metta in luce tale fattore, demandando al termine di variante tale adempimento ai sensi della L.R.52/2000.

## **4. MODIFICHE APPORTATE ALLA PROPOSTA TECNICA**

### **4.1 Modifiche a seguito contributi ed osservazioni**

Al fine di evidenziare come le osservazioni ed i contributi forniti dai soggetti che hanno partecipato alle conferenze di copianificazione (Regione e Provincia) e dai soggetti competenti in materia ambientale che sono stati interpellati ai fini del procedimento V.A.S., si illustrano nel prosieguo, seppure in modo sintetico, le varie modifiche ed integrazioni che sono state apportate alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare per la elaborazione e definizione del Progetto Preliminare stesso.

#### Modifiche cartografiche

Come detto l'accoglimento sia dei rilievi forniti dagli Enti facenti parte della Conferenza (Urbanistici ed in materia di V.A.S.) non ha determinato modifiche cartografiche confermando in sostanza le previsioni quantitative ipotizzate in sede di proposte tecnica di progetto preliminare anche in ragione della limitata e specifica previsioni di variante.

#### Modifiche normative

- Diversamente da quanto generato per le modifiche cartografiche i contributi ed osservazioni presentate hanno reso necessario ed opportuno integrare – modificare le Norme di Attuazione con particolare riguardo agli aspetti di carattere ambientale paesaggistico al fine di integrare le disposizioni mitigative e compensative proposte recependo quanto indicato dall'Organo Tecnico comunale. Pertanto si è intervenuti sull'art. 40, c.2.2 afferente la previsione di variante, nella fattispecie della zona P1.15, che potrà in futuro essere esteso ad altri ambiti a valenza produttiva.

## **5. IL PROCEDIMENTO DI V.A.S.**

A seguito dell'adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della “Variante 2016” al P.R.G.C. vigente del Comune di Villanova Mondovì si è provveduto ad attivare la prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione ai sensi di Legge. Ai fini del procedimento di V.A.S. si è attivata la fase di Verifica di Assoggettabilità predisponendo il Rapporto Preliminare, che è stato adottato con la documentazione di variante, inviato ai soggetti con competenza in materia ambientale al fine di acquisire il loro parere. Tale contributo è stato fornito all'interno della Conferenza richiamata, o in tempo utile per questa, e più precisamente si sono espressi:

- Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Valutazioni ambientali e Procedure Integrate con nota prot. 9432 del 18.04.2017;
- Provincia di Cuneo – Ufficio Controllo emissioni ed energia con nota prot. 54843 del 10.07.2017;
- A.R.P.A. Piemonte – Struttura Semplice Attività Istituzionali di Produzione connotata prot. 45500 del 26.05.2017 e valutazioni verbalizzate nella seconda seduta della prima conferenza;
- A.S.L. CN 1 con nota prot. 46067 del 08.05.2017 e con nota prot. 66586 del 29.06.2017.

Tutti gli Enti che si sono pronunciati risultano essere concordi nell'esclusione della “Variante 2016” al P.R.G.C. del Comune di Villanova Mondovì dalla fase di Valutazione richiedendo alcuni chiarimenti ed integrazioni alla documentazione prodotta. L'Organo Tecnico Comunale ha pertanto omesso il proprio “Provvedimento di Verifica” mediante il quale esclude la variante dalla fase di valutazione richiedendo di introdurre, in sede di predisposizione del Progetto Preliminare, alcune integrazioni – modifiche atte a conseguire una maggiore sostenibilità ambientale delle previsioni. Pertanto come descritto nei punti precedenti è stato recepito quanto imposto dall'Organo Tecnico adeguando la documentazione di variante senza comunque determinare modifiche sostanziali alle previsioni che vengano ad essere sostanzialmente confermate in toto.

## **6. ELEMENTI QUANTITATIVI DEL PROGETTO PRELIMINARE.**

Come descritto nei precedenti punti i rilievi ed osservazioni pervenute sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare hanno determinato modifiche, rettifiche ed integrazioni che però hanno semplicemente perfezionato, esclusivamente normativamente, la documentazione di variante. Diversi aspetti sono scaturiti dal procedimento di V.A.S. (fase di Verifica) rendendo così le previsioni maggiormente sostenibili sotto il profilo ambientale. Pertanto il Progetto Preliminare, a livello di quantificazione, rispecchia totalmente quanto adottato in sede P.T.P.P. e dunque confermando le valutazioni e considerazioni fatte in tale sede. Questa conferma è di fatto suffragata dai pareri positivi espressi dagli Enti che hanno partecipato alle conferenze di Copianificazione e Valutazione. Si ripropone di seguito il sunto delle previsioni di variante oggetto del Progetto Preliminare già elaborato nella precedente fase procedurale.

### **6.1 Sintesi delle previsioni**

Come anticipato sin dalla premessa, oltre ai parziali e contenuti adempimenti di legge (adeguamento sismico e verifiche di compatibilità geologica), la presente variante ha quale settore d'intervento esclusivo l'ambito produttivo. I principali dati quantitativi in previsione, che comunque potranno ancora subire modeste variazioni in sede di Progetto Preliminare, risultano essere così riassumibili:

- le quantità edificatorie per la residenza non subiscono variazioni confermando di fatto sia la C.I.R. vigente che le attuali estensioni territoriali delle zonizzazioni di piano;
- si prevede una superficie territoriale in incremento per le aree destinate ad attività economico-produttiva operando esclusivamente sul riconoscimento di un'attività esistente con i suoi terreni contermini in proprietà, in prosecuzione delle aree produttive vigenti nella zona sud-est, così da adeguare il P.R.G. alle esigenze della programmazione aziendale.

Relativamente al settore produttivo si evidenzia dunque come la quota di superficie in previsione (S.T. effettiva) sia complessivamente quantificabile in mq. 28.557:

- Riconoscimento area P1.15 che complessivamente tra area edificata mq. 13.814 ed ampliamento per ricoprendere le aree libere in proprietà mq. 14.743 assume una consistenza complessiva di: S.T. + 28.557 mq

## 6.2 La verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio.

Nel caso (non nostro) di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6% .

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati, che per semplicità si potrebbe come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la "ratio" della norma (nel caso di Villanova Mondovì individua un valore pari a 2.585.050 mq.) al quale si deve, a ragione, ancora sommare un valore in incremento dovuto alle zone edificate esterne ai nuclei principali ed ancora alle infrastrutture. Questo valore calcolato dovrebbe praticamente coincidere con quello regionale pari a 3.380.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015").

Dato Regionale 3.380.000 x 3% = 101.400 mq.

La previsione di riconoscimento interessa una superficie pari ad mq. 28.557 dei quali solo mq. 13.705 risultano di consumo di nuovo suolo (28.557 totale area individuata di cui mq. 13.814 già edificati e mq. 1.038 di viabilità esistente o progetto) che risulta essere ampiamente contenuta nel dato del 3% precedentemente calcolato. Occorre ancora segnalare un fattore estremamente importante di cui si deve tenere conto nella verifica da condurre. Infatti dall'entrata in vigore del disposto dell'art. 31 delle N. di A. del P.T.R. (Luglio 2011) il comune ha affrontato diversi procedimenti di variante parziale con il quale ha effettuato alcune modifiche alle previsioni insediative operando delle riduzioni/stralci di aree non attuate con parziali rilocalizzazioni. Solo in alcuni casi si sono interessate aree che hanno determinato nuovamente consumo di suolo in quanto per certe situazioni si è intervenuto sul tessuto edificato esistente o nelle aree interne a questo; vi sono stati anche casi di non assegnazione di nessuna nuova capacità edificatoria e dunque di mera riduzione. Si provvede pertanto a riportare uno schema riassuntivo di tali dati.

➤ V.P. 13: Prel. d.c. n. 35 del 28.04.2011 – Def. d.c. 48 del 13.07.2011

No consumo di suolo nessuna previsione di aree urbanistiche nuove o ampliamenti (trasferimenti di volume o incrementi in ambiti riconosciuti dal P.R.G. con generale decremento volumetria residenziale mc. 92).

➤ V.P. 14: Prel. d.c. n. 76 del 28.11.2011 – Def. d.c. 3 del 30.01.2012

– Riconoscimento lotto residenziale di completamento R5.40 in luogo di zona R2.1. No

superficie incremento.,

- Trasformazione parte area R4.1 in R5.41 con ampliamento superficie di mq. +638 (1960-1322),
    - Ampliamento area T2.7 mq. +185.

TOT. + 823 mq.

- V.P. 15: Prel d.c. 37 del 1.8.2012 – Def. d.c. 47 del 29.10.2012
  - Riconoscimento aree a V.P.I. in zona R4.2      mq. -184
    - in zona R4.9      mq. -256
    - in zona R4.7      mq. -768
  - Stralcio area residenziale R5.31 mq. -1.525
  - Eliminazione area verde privato inedificabile con concessione edificatoria + mq. 375
  - Individuazione nuove aree di completamento: R5.42 mq. + 1.854      R5.43 mq. + 800

TOT. + 296 mq.

- V.P. 16: Prel. d.c. 34 del 25.09.2014 – Def. d.c. 46 del 24.11.2014
  - Riconoscimento aree a V.P.I. in zona
    - R4.1 mq. - 1.224
    - R4.9 mq. - 3.121
    - Cap. R4.7 mq. - 122
    - R4.4 mq. - 449
    - R4.3 mq. - 129
    - R4.11 mq.-1.364
    - Mad. Pasco R4.1 mq. -1.467
    - B.ta Orsi R4.3 mq. - 487
    - Bersane - 677
  - Riduzione aree
    - R4.6 mq. - 1.715
    - R4.3 mq. - 2.166
    - R6.16 mq.-1.202
    - A2 mq. -39.000
  - Incrementi volumi con ampliamento area:
    - R4.1 mq. + 435
    - R5.42 mq. + 306
    - R5.37 mq. + 364
    - R5.15 mq. +2470

TOT. - 49.548 mq.

- V.P. 17: Prel. d.c. 20 del 18.05.2015 – Def. d.c. 27 del 30.07.2015
- Riduzione area servizi scuola con riconoscimento V.P.I. -1.238 mq. non computati
- Eliminazione tratto viabilità progetto
- Riconoscimento aree a V.P.I. in zona
 

R4.1 mq.	- 300
R4.9 mq.	-325
Branzola R4.10 mq.	-189
R5.22 mq.	- 80
R4.13 mq.	- 1.433
S. Grato R4.1 mq.	- 351
- Riduzione edificabilità in zona Produttiva con riconoscimento V.P.I. P1.8 mq. - 4.779
 

<u><b>TOT. -7.457 mq.</b></u>
-------------------------------

**TOTALE VARIAZIONI AREE EDIFICABILI NEL QUINQUENNIO 2011 – 2015:**  
**- 55.886 MQ.**

La Variante Strutturale 2012 è in itinere per la quale si prevede un sostanziale nuovo inizio; pertanto sarà oggetto di successiva e specifica valutazione.

Dal calcolo precedente si evince come la previsione di variante risulti essere di fatto ampiamente compensata dalle riduzioni effettuate con precedenti procedimenti ottenendo un saldo pari a – **mq. 42.181 (55.886-13.705)** di consumo di suolo e pertanto non intaccando il dato del 3% imposto.

## **PARTE TERZA**

### **PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO**

#### **1. LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO**

A seguito dell'iter illustrato nel punto 1 della parte seconda della presente relazione, **l'Amministrazione Comunale con d.c. nr. 45 del 30.11.2017 ha adottato il progetto preliminare** della variante in oggetto ricordando l'esclusione dalla procedura di valutazione ai fini V.A.S. avvenuta a seguito della fase di Verifica svolta nella prima Conferenza di copianificazione e valutazione.

Tutti gli atti (ai sensi del c. 9 art. 15 L.R. 56/77 e s.m. ed i.) sono stati depositati e pubblicati sul sito informatico del comune; dell'avvenuta adozione si è data ampia informazione.

**Si deve segnalare che nel periodo utile per la presentazione di osservazioni e proposte, riferite agli aspetti urbanistici, è pervenuta una osservazione; pertanto l'Amministrazione Comunale ha definito la proposta tecnica del progetto definitivo della variante, che deve essere adottata dalla Giunta Comunale, modificando il Progetto Preliminare di Variante secondo quanto determinato dal parziale accoglimento dell'osservazione richiamata.**

A seguito della adozione della proposta tecnica del progetto definitivo, deve essere convocata la seconda conferenza di copianificazione che deve decidere sulla documentazione di variante presentata e votare su questa demandando al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva.

**Si ricorda infine che la Variante assumerà efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.**

#### **2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO E DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

In merito al progetto preliminare in riferimento agli aspetti prettamente urbanistici sono pervenute nr. 1 osservazioni:

- Sig.ri Angelo Maria Giudici, Marilena Griseri, Matteo Ramondetti, Carmela Stramandino prot. 1526 del 09.02.2018;

### **3. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI E DELLE PROPOSTE**

#### **3.1 Sig.ri Angelo Maria Giudici, Marilena Griseri, Matteo Ramondetti, Carmela Stramandino (prot. 1526 del 09.02.2018)**

L'interessato ribadisce la richiesta, effettuata nella prima fase di pubblicazione della P.T.P.P., di riconosce il proprio fabbricato in zona residenziale o in subordine di assimilare l'edificio a quelli delle aree residenziali sature di cui all'art.17 delle N. di A. al fine di consentire futuri ampliamenti. Vengono poi ancora proposte alcune modifiche: 1) quinta arborea: viene richiesto di prevedere tale elemento anche, quale semplice siepe di tipo Cupressaceae, tra le strutture esistenti e l'abitazione sfruttando per esempio l'aiuola esistente; 1 bis) per quanto attiene la classificazione acustica si propone che nei cinquanta metri dal confine dell'area produttiva non vengano praticate attività che eccedano i limiti di emissione previsti per la classe IV; 2) si richiede, con rimando al contributo fornito dalle Regione Piemonte in sede di prima conferenza, di prevedere una ricompattazione dell'area o in alternativa di prevedere una zona con destinazione a verde privato per la zona nord-ovest che concorra lo stesso alla determinazione dell'edificabilità; NON ESISTE UN PUNTO 3; 4) in riferimento alle norme di attuazione viene richiesto di stabilire in modo inequivocabile che le urbanizzazioni dell'area produttiva devono essere legittimamente realizzate dalla proprietà conformemente alle norme di settore; 5) per migliorare la coesistenza fra destinazioni si richiede di impedire la realizzazione di aree ecologiche e deposito ad una distanza inferiore di 50mt. Dall'edificio residenziale posto in adiacenza.

---

L'osservazione può essere parzialmente accolta nelle seguenti definizioni:

- in riferimento all'opportunità di riconoscere il fabbricato residenziale esistente in ambito urbanistico residenziale saturo si ribadisce quanto già esplicitato in sede di prima controdeduzione alle osservazioni sulla P.T.P.P. (impossibilità di riconoscimento dell'edificio posto in contiguità all'area produttiva in ambito residenziale in quanto trattasi di una struttura, che seppur trasformata in abitazione civile, risultante isolata dal contesto residenziale vero e proprio nonché di entità esigua per definire un ambito residenziale autonomo) non potendo dunque accogliere la richiesta. Per quanto attiene la possibilità di prevedere specifico disposto normativo atto a riconoscere l'edificio con destinazione residenziale al fine di prevedere la possibilità di ampliamenti si rimanda all'applicazione dell'art.31 delle N. di A. contemplante tale casistica e dunque accogliendo di fatto la richiesta;
- si prevede ad imporre la realizzazione di una fascia piantumata anche lungo il confine dell'area produttiva a tergo dell'edificio residenziale sfruttando eventualmente anche l'attuale aiuola esistente;

- per quanto riguarda la classificazione acustica si rimanda alla verifica di compatibilità acustica, ed i successivi chiarimenti ed approfondimenti, redatta del tecnico incaricato dal Comune (Ing. Breida) prevedendo il rispetto dei limiti di emissioni imposti ex lege per ogni classe prevista;
- in riferimento alla possibilità di ridefinizione dell'area produttiva prevista, richiesta fatta anche dalla regione Piemonte, si rimanda alle motivazioni prodotte in sede di Progetto Preliminare che hanno determinato la volontà di mantenere la previsione proposta. In particolare non si ritiene che la porzione a nord-ovest, per conformazione estensione e caratteristiche di funzionalità, possa essere considerata elemento discontinuo anzi porzione sicuramente utile per lo sviluppo aziendale. Si condivide però l'opportunità di incrementare la fascia verde di filtro lungo il confine con il fabbricato residenziale prevedendo una zona di in edificabilità e mitigazione di mt.10,00 che come suggerito concorre alla determinazione dell'edificabilità;
- in ordine alle considerazioni sulle urbanizzazioni dell'area, seppure non pare attinente la sede di P.R.G., si precisa la necessità di realizzazione ed allaccio alle reti secondo la normativa vigente;
- infine si prevede di integrare le norme specifiche previste per l'area al fine di recepire la richiesta di imposizione di un distacco minimo di mt. 50,00 per l'attività di deposito materiali.

## **4. MODIFICHE INTRODOTTE NELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO**

In sintesi, sulla base delle osservazioni pervenute, le modifiche introdotte nella proposta tecnica del progetto definitivo sono le seguenti:

- modifica cartografica per inserire fascia verde zona ovest tra area produttiva e edificio residenziale;
- modifica cartografica per prevedere area filtro di 10,00 mt;
- modifiche normative degli art. 40 per prescrizioni specifiche area P1.15.

Va sottolineato, come già accennato, che le varie modifiche introdotte comportano delle variazioni al progetto di Variante assolutamente marginali e comunque migliorative in quanto sono finalizzate a renderlo più sostenibile sotto il profilo ambientale e paesaggistico in particolare per ridurre le possibili criticità di contatto tra destinazioni d'uso differenti.

In particolare poi le modifiche danno soddisfazione (almeno parziale) alle osservazioni presentate da un soggetto privato avente un fabbricato in prossimità dell'area produttiva riconosciuta.

## **5. AGGIORNAMENTO ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G.**

Conseguentemente alle modifiche introdotte si sono verificati tutti gli elementi quantitativi del P.R.G. definiti nel punto 6 della precedente Parte Seconda che vengono però ad esser confermati in quanto le variazioni non hanno incidenza sulle superfici territoriali e indici edificatori.

### **5.1 Sintesi delle previsioni**

Come anticipato sin dalla premessa, oltre ai parziali e contenuti adempimenti di legge (adeguamento sismico e verifiche di compatibilità geologica), la presente variante ha quale settore d'intervento esclusivo l'ambito produttivo. I principali dati quantitativi in previsione, che comunque potranno ancora subire modeste variazioni in sede di Progetto Definitivo, risultano essere così riassumibili:

- le quantità edificatorie per la residenza non subiscono variazioni confermando di fatto sia la C.I.R. vigente che le attuali estensioni territoriali delle zonizzazioni di piano;

- si prevede una superficie territoriale in incremento per le aree destinate ad attività economico-produttiva operando esclusivamente sul riconoscimento di un’attività esistente con i suoi terreni contermini in proprietà, in prosecuzione delle aree produttive vigenti nella zona sud-est, così da adeguare il P.R.G. alle esigenze della programmazione aziendale.

Relativamente al settore produttivo si evidenzia dunque come la quota di superficie in previsione (S.T. effettiva) sia complessivamente quantificabile in mq. 28.557:

- Riconoscimento area P1.15 che complessivamente tra area edificata mq. 13.814 ed ampliamento per ricoprendere le aree libere in proprietà mq. 14.743 assume una consistenza complessiva di: S.T. + 28.557 mq

## **PARTE QUARTA**

## **PROGETTO DEFINITIVO**

### **1. PROGETTO DEFINITIVO: PREMESSA**

L’Amministrazione Comunale di Villanova Mondovì ha adottato ai sensi dell’art. 15, c. 1, L.R. 56/77 e s.m.i. e s.m. ed i. la **proposta tecnica del progetto preliminare** della variante generale, denominata P.R.G. 2016, con **d.c. 14 del 20.02.2017**.

La proposta tecnica è stata posta in pubblicazione sul sito del Comune ed è stata posta in pubblica visione. Della pubblicazione è stata data adeguata notizia.

Contestualmente l’Amministrazione Comunale ha trasmesso il “rapporto preliminare” per la fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai soggetti competenti in materia ambientale (Regione, Provincia, Arpa, Asl) e ha convocato la prima conferenza di copianificazione e valutazione.

**La prima seduta della prima conferenza si è svolta in data 18.05.2017.**

**La seconda seduta si è svolta in data 13.07.2017.**

Successivamente **l’Amministrazione Comunale con d.c. nr. 45 del 30.11.2017 ha adottato il progetto preliminare** della variante dando atto della conclusione del procedimento di V.A.S. con l’esclusione da parte dell’Organo tecnico comunale dalla fase di Valutazione.

Tutti gli atti (ai sensi del c. 9 art. 15 L.R. 56/77 e s.m. ed i.) sono stati depositati e pubblicati sul sito informatico del comune; dell’avvenuta adozione si è data ampia informazione e il tutto è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale. Nel periodo di pubblicazione sono state fatte pervenire nr.1 osservazione da soggetti privati.

Sulla scorta delle osservazioni e delle proposte pervenute l’Amministrazione Comunale ha definito la proposta tecnica del progetto definitivo della variante \_che è stata adottata dalla **Giunta Comunale deliberazione nr. 71 del 26.04.2018.**

Successivamente l’Amministrazione Comunale ha trasmesso la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo ai soggetti componenti la Conferenza convocando la seconda conferenza di copianificazione e valutazione.

**La prima seduta della seconda conferenza si è svolta in data 18.06.2018.**

**La seconda seduta si è svolta in data 20.09.2018.**

**La conferenza si è conclusa con parere favorevole non ritenendo necessario formulare prescrizioni.**

## **2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE PERVENUTE IN SEDE DI SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Come anticipato, a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare è giunta una sola osservazione,

- Sig.ri Angelo Maria Giudici, Marilena Griseri, Matteo Ramondetti, Carmela Stramandino (prot. 1526 del 09.02.2018);

mentre in merito alla proposta tecnica del progetto definitivo in sede di Seconda Conferenza di pianificazione sono stati presentati due contributi:

- Regione Piemonte con nota prot. 24140/2018 del 19/09/2018;
- Provincia di Cuneo con determina Dirigenziale n.1411 del 20/09/2018.

## **3. VALUTAZIONE DEI RILEVI E PROPOSTE PRESENTATI IN II° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE SUL PROGETTO PRELIMINARE**

### **3.1 Regione Piemonte nota prot. 24140/2018 del 19/09/2018**

#### **3. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI**

L'Amministrazione Comunale ha accolto le richieste di modifica formulate da questo Settore relativamente al Progetto Preliminare, eccezion fatta che per quelle relative alla richiesta di riconsiderare l'intervento, ricompattando l'area in maniera più aderente all'esistente area ""P1.4", rispetto a cui sono state comunque fornite spiegazioni condivisibili.

In riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato in data 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 46 comma 9 delle NdA, le previsioni della variante in oggetto, limitatamente alle aree da essa interessate, non risultano in contrasto con le previsioni immediatamente cogenti e prevalenti del Ppr e con le norme del Ppr stesso, fermo restando l'obbligo di adeguamento del Prg al Ppr, secondo le modalità previste dall'art. 46 comma 2 delle NdA del Ppr in attuazione dell'art. 145 comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. L'Amm.ne Comunale ha comunque provveduto ad integrare la documentazione prodotta con una "Verifica di Compatibilità con il P.P.R." pervenuta il 15.05.2018, prot. n. 13496/2018 che è stata oggetto di esame congiunto con il Settore Territorio e Paesaggio; si ritiene che la variante in oggetto possa essere coerente con le previsioni del Ppr, fermo restando l'obbligo di adeguamento del PRGC al Ppr stesso, secondo le modalità previste dall'articolo 46, comma 2 delle NdA del Ppr in attuazione dell'articolo 145, comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

<sup>1</sup>

Fonte: Pagina 58 della Relazione sul Progetto Definitivo



#### 4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Per quanto preminentemente premesso e considerato, si ritiene di poter esprimere in generale per quanto di competenza, per la seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione convocata per il 20.09.2018, **valutazione favorevole** in merito ai contenuti della **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo** di Variante Strutturale al P.R.G. del Comune di **Villanova Mondovì** a condizione che vengano recepite e/o tenute in debita considerazione le osservazioni e proposte che dovessero emergere durante lo svolgimento della Conferenza.

Il Funzionario Istruttore  
dott. *Silvano PAROLA*

Il Responsabile del Settore  
Delegato Regionale  
arch. *Alessandro MOLA*

*(Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.)*

Nel documento consegnato in sede di II° Conferenza si rileva che le osservazioni Regionali formulate in sede di I° Conferenza sono state sostanzialmente accolte (si rimanda alla parte seconda precedente) ad eccezione per la richiesta di riduzione dell'area per la quale, viste le controdeduzioni esplicite e le argomentazioni espresse nelle sedute di Conferenza, si è reputato di confermare la previsione urbanistica secondo il Progetto Preliminare presentato.

Si esplicita ancora che i contenuti della presente variante non contrastano con le misure di salvaguardia del redigendo P.P.R., secondo quanto emerso anche nella verifica di compatibilità predisposta, richiamando la necessità di adeguare il P.R.G. a tale strumento.

### 3.2 Provincia di Cuneo determina Dirigenziale n. 1411 del 20/09/2018

Determina 2018 / 1411 del 20/09/2018

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1401 del 19/09/2018, con la quale è stato espresso parere in ordine alla Variante Strutturale 2016 al PRGC del Comune di Villanova Mondovì;

Dato atto che, da controlli effettuati d'ufficio, è emerso che, per mero errore materiale il contenuto del parere si riferisce alla variante parziale n. 19 al PRGC;

Ritenuto pertanto opportuno procedere all'annullamento della succitata Determinazione e all'adozione di un nuovo provvedimento di rilascio del parere riferito alla Variante Strutturale 2016;

#### DETERMINA

- di annullare per le motivazioni in premessa la Determinazione Dirigenziale n. 1401 del 19.09.2018;
- e contestualmente

#### ADOTTA

- il presente provvedimento ai fini del rilascio del parere sulla Variante Strutturale 2016 al PRGC del Comune di Villanova Mondovì di seguito riportato

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17, comma 4, della 'LR 56/77 e s.m.i, il Comune di VILLANOVA MONDOVI' ha inteso avviare la predisposizione della Variante Strutturale 2016 al PRGC vigente, secondo le procedure dell'art. 15 della LR 56/77 – come modificata dalle LLRR 3/2013, 17/2013 e 3/2015 – che ne prevedono l'approvazione tramite conferenza di copianificazione, di cui fanno parte la Regione e la Provincia con diritto di voto.

Con deliberazione consiliare n. 14 del 20.02.2017, ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e, dopo aver provveduto alla pubblicazione, ha convocato la 1<sup>a</sup> Conferenza di copianificazione.

Nella prima riunione di conferenza, svoltasi in data 18.05.2017, sono stati illustrati ed approfonditi gli argomenti oggetto di Variante. Nella successiva riunione, avvenuta in data 13.07.2017, gli Enti intervenuti hanno presentato osservazioni e contributi in merito alla proposta tecnica ed alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica. La Provincia ha espresso le proprie considerazioni con nota del Dirigente del Settore Tutela del Territorio, prot. n. 54843 del 10.07.2017.

Sulla base degli elementi acquisiti e degli esiti della conferenza, il Comune con D.C.C. n. 45 in data 30.11.2017 ha adottato il Progetto Preliminare.

In seguito al periodo di pubblicazione, il Comune, preso atto che è pervenuta una osservazione, con deliberazione di Giunta Comunale n. 71 in data 26.04.2018 ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo è stata illustrata nella 2<sup>a</sup> Conferenza di copianificazione riunitasi in prima seduta in data 18.06.2018, dando atto che la Variante è stata esclusa dalla valutazione ambientale strategica da parte dell'Organo Tecnico Comunale.

Nella riunione di riconvocazione, prevista per il giorno 20.09.2018, la Conferenza procederà all'espressione del parere di competenza e delle eventuali osservazioni. Il legale rappresentante del Comune, in qualità di Presidente della Conferenza, tenuto conto dei pareri presentati, formulerà la proposta conclusiva di parere, che verrà sottoposta al voto dei partecipanti nella stessa seduta o in una successiva. A tal fine, gli Enti devono esprimere i rispettivi pareri e valutazioni.

La Variante in argomento riguarda:

- Parziale adeguamento dello strumento urbanistico alle condizioni geoidrologiche e sismiche dell'area interessata;
- Adeguamento delle previsioni insediative a nuove esigenze insediative, al fine di rivedere il disegno di sviluppo urbanistico del PRGC vigente e reperire le aree da destinare ad infrastrutture pubbliche. Tale obiettivo consiste nel riconoscimento di un'area in attività che nel corso degli anni ha mutato la propria vocazione da agricola ad artigianale;
- Aggiornamento dell'apparato normativo del PRGC vigente;
- Aggiornamento di carattere catastale.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da  
RISSO ALESSANDRO il 20/09/2018 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

In funzione di tali previsioni sono oggetto di modifica gli articoli:

Art. 40 – Norme specifiche attinenti singole aree, inserimento appositi commi inerenti l'area P1.15 e 2.2 Ambito produttivo;

Ai fini dell'espressione unitaria dei pareri e delle valutazioni dei Settori della Provincia, di cui all'art. 15bis, comma 4, della LR 56/77 e smi, gli elaborati oggetto di Variante, elencati in dettaglio nella D.G.C. n. 71 del 26.04.2018, sono stati esaminati nel corso della conferenza del Gruppo Pianificazione - istituito con D.D. Programmazione territoriale n.4 del 7.5.2007 - riunitosi in data 07.09.2018.

Tra i Settori convocati, hanno partecipato i referenti dell'Ufficio Pianificazione e del Settore Viabilità ed è stato comunicato dall'Ufficio Controllo emissioni ed energia che non vengono formulate osservazioni in merito.

In sede di riunione è emerso quanto segue.

L'Ufficio Pianificazione ha analizzato la variante in relazione ai contenuti del Piano Territoriale Provinciale, tenendo conto dei chiarimenti espressi in sede di conferenza di copianificazione e delle determinazioni in merito alle osservazioni formulate in sede di Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

In particolare, considerato che dalla verifica del PTP per la zona in oggetto non emergono indicazioni particolari e preso atto delle disposizioni di inserimento ambientale introdotte, si ritiene che la Variante non presenti criticità in rapporto ad esso.

In merito alla verifica della compatibilità geologica si fa presente, considerati i contenuti del P.T.P. che rimandano a quanto previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico e dalla normativa di settore e nulla aggiungono ad esso, che l'Ufficio Pianificazione non ha competenze in merito e pertanto ritiene di non poter formulare indicazioni al riguardo. In mancanza di contributi specifici, in sede di conferenza potranno essere espresse eventuali considerazioni sulla base del favorevole parere del Settore Regionale Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico.

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, come già espresso nella Proposta Tecnica Preliminare, non ha nulla da far osservare.

L'Ufficio controllo emissioni ed energia non ha formulato osservazioni.

Preso atto:

- che la Variante in oggetto segue l'iter di approvazione secondo le procedure dell'art. 15 della LR 56/77, come modificata dalle LR 3/2013, 17/2013 e 3/2015;
- che la Provincia ai sensi dell'art. 15bis della LR 56/77 e smi, deve esprimersi per le materie di -competenza;
- del verbale del Gruppo Pianificazione riunitosi in data 07.09.2018;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Atteso che ai fini del presente atto, giusto il rinvio alla nuova formulazione dell'art. 4 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n.196/2003 e s.m.i., non si è in presenza di dati personali;

Dato atto che il presente atto afferisce al Centro di Responsabilità n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Dato Atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e 5 del Codice di Comportamento di cui al D.P. n. 34 del 26/05/2016;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

Visto il Decreto n. 11 del 31/01/2017 del Presidente della Provincia con cui è stato approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2017-2019 ai sensi della L. n. 190 del 6.11.2012;

Atteso che sono stati rispettati gli adempimenti di cui all'art. 23, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

Visti:

- la LR 56/ 77 e s.m.i;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

**DETERMINA**

- di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di esprimere, ai sensi dell'art.15bis della LR 56/77 e smi, **parere favorevole** alla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante strutturale 2016 al PRGC del Comune di VILLANOVA MONDOVI', adottata con D.G.C. n. 71 in data 26.04.2018.
- di dare mandato all'Ufficio Pianificazione per la trasmissione in sede di conferenza di copianificazione, del presente atto per i successivi provvedimenti di competenza del Comune.

Il Dirigente  
Dr. Alessandro Risso

Si recepisce favorevolmente il parere di congruità del P.R.G. al Piano Territoriale Provinciale e della non presentazione di osservazioni da parte dei Settori Provinciali intervenuti (Ufficio Pianificazione, Settore Viabilità, Ufficio Controllo Emissioni ed energia).

### 3.3 Sig.ri Angelo Maria Giudici, Marilena Griseri, Matteo Ramondetti, Carmela Strandino (prot. 1526 del 09.02.2018)

L'interessato ribadisce la richiesta, effettuata nella prima fase di pubblicazione della P.T.P.P., di riconosce il proprio fabbricato in zona residenziale o in subordine di assimilare l'edificio a quelli delle aree residenziali sature di cui all'art.17 delle N. di A. al fine di consentire futuri ampliamenti. Vengono poi ancora proposte alcune modifiche: 1) quinta arborea: viene richiesto di prevedere tale elemento anche, quale semplice siepe di tipo Cupressaceae, tra le strutture esistenti e l'abitazione sfruttando per esempio l'aiuola esistente; 1 bis) per quanto attiene la classificazione acustica si propone che nei cinquanta metri dal confine dell'area produttiva non vengano praticate attività che eccedano i limiti di emissione previsti per la classe IV; 2) si richiede, con rimando al contributo fornito dalle Regione Piemonte in sede di prima conferenza, di prevedere una ricompattazione dell'area o in alternativa di prevedere una zona con destinazione a verde privato per la zona nord-ovest che concorra lo stesso alla deter-

minazione dell’edificabilità; NON ESISTE UN PUNTO 3; 4) in riferimento alle norme di attuazione viene richiesto di stabilire in modo inequivocabile che le urbanizzazioni dell’area produttiva devono essere legittimamente realizzate dalla proprietà conformemente alle norme di settore; 5) per migliorare la coesistenza fra destinazioni si richiede di impedire la realizzazione di aree ecologiche e deposito ad una distanza inferiore di 50mt. Dall’edificio residenziale posto in adiacenza.

---

L’osservazione viene parzialmente accolta nelle seguenti definizioni:

- in riferimento all’opportunità di riconoscere il fabbricato residenziale esistente in ambito urbanistico residenziale saturo si ribadisce quanto già esplicitato in sede di prima controdeduzione alle osservazioni sulla P.T.P.P. (impossibilità di riconoscimento dell’edificio posto in contiguità all’area produttiva in ambito residenziale in quanto trattasi di una struttura, che seppur trasformata in abitazione civile, risultante isolata dal contesto residenziale vero e proprio nonché di entità esigua per definire un ambito residenziale autonomo) non potendo dunque accogliere la richiesta. Per quanto attiene la possibilità di prevedere specifico disposto normativo atto a riconoscere l’edificio con destinazione residenziale al fine di prevedere la possibilità di ampliamenti si rimanda all’applicazione dell’art.31 delle N. di A. contemplante tale casistica e dunque accogliendo di fatto la richiesta;
- si prevede ad imporre la realizzazione di una fascia piantumata anche lungo il confine dell’area produttiva a tergo dell’edificio residenziale sfruttando eventualmente anche l’attuale aiuola esistente;
- per quanto riguarda la classificazione acustica si rimanda alla verifica di compatibilità acustica, ed i successivi chiarimenti ed approfondimenti, redatta del tecnico incaricato dal Comune (Ing. Breida) prevedendo il rispetto dei limiti di emissioni imposti ex lege per ogni classe prevista;
- in riferimento alla possibilità di ridefinizione dell’area produttiva prevista, richiesta fatta anche dalla regione Piemonte, si rimanda alle motivazioni prodotte in sede di Progetto Preliminare che hanno determinato la volontà di mantenere la previsione proposta. In particolare non si ritiene che la porzione a nord-ovest, per conformazione estensione e caratteristiche di funzionalità, possa essere considerata elemento discontinuo anzi porzione sicuramente utile per lo sviluppo aziendale. Si condivide però l’opportunità di incrementare la fascia verde di filtro lungo il confine con il fabbricato residenziale prevedendo una zona di in edificabilità e mitigazione di mt.10,00 che come suggerito concorre alla determinazione dell’edificabilità;
- in ordine alle considerazioni sulle urbanizzazioni dell’area, seppure non pare attinente la sede di P.R.G., si precisa la necessità di realizzazione ed allaccio alle reti secondo la normativa vigente;

- infine si prevede di integrare le norme specifiche previste per l'area al fine di recepire la richiesta di imposizione di un distacco minimo di mt. 50,00 per l'attività di deposito materiali.

#### **4. MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO**

In sintesi, sulla base delle osservazioni pervenute, le modifiche introdotte risultano essere assolutamente limitate interessanti sia gli aspetti di carattere normativo che cartografiche. Trattasi di quanto già proposto e modificato in sede della proposta tecnica di progetto definitivo secondo quanto esplicitato precedentemente.

In sintesi, sulla base delle osservazioni pervenute, le modifiche introdotte nella proposta tecnica del progetto definitivo sono le seguenti:

- modifica cartografica per inserire fascia verde zona ovest tra area produttiva e edificio residenziale;
- modifica cartografica per prevedere area filtro di 10,00 mt;
- modifiche normative degli art. 40 per prescrizioni specifiche area P1.15.

Va sottolineato, come già accennato, che le varie modifiche introdotte comportano delle variazioni al progetto di Variante assolutamente marginali e comunque migliorative in quanto sono finalizzate a renderlo più sostenibile sotto il profilo ambientale e paesaggistico in particolare per ridurre le possibili criticità di contatto tra destinazioni d'uso differenti.

In particolare poi le modifiche danno soddisfazione (almeno parziale) alle osservazioni presentate da un soggetto privato avente un fabbricato in prossimità dell'area produttiva riconosciuta.

#### **5. AGGIORNAMENTO ELEMENTI QUANTITATIVI DI P.R.G.**

Conseguentemente alle modifiche introdotte si sono verificati tutti gli elementi quantitativi del P.R.G. definiti nel punto 6 della precedente Parte Seconda che vengono però ad esser confermati in quanto le variazioni non hanno incidenza sulle superfici territoriali e indici edificatori.

## **5.1 Sintesi delle previsioni**

Come anticipato sin dalla premessa, oltre ai parziali e contenuti adempimenti di legge (adeguamento sismico e verifiche di compatibilità geologica), la presente variante ha quale settore d'intervento esclusivo l'ambito produttivo. I principali dati quantitativi in previsione, che comunque potranno ancora subire modeste variazioni in sede di Progetto Definitivo, risultano essere così riassumibili:

- le quantità edificatorie per la residenza non subiscono variazioni confermando di fatto sia la C.I.R. vigente che le attuali estensioni territoriali delle zonizzazioni di piano;
- si prevede una superficie territoriale in incremento per le aree destinate ad attività economico-produttiva operando esclusivamente sul riconoscimento di un'attività esistente con i suoi terreni contermini in proprietà, in prosecuzione delle aree produttive vigenti nella zona sud-est, così da adeguare il P.R.G. alle esigenze della programmazione aziendale.

Relativamente al settore produttivo si evidenzia dunque come la quota di superficie in previsione (S.T. effettiva) sia complessivamente quantificabile in mq. 28.557:

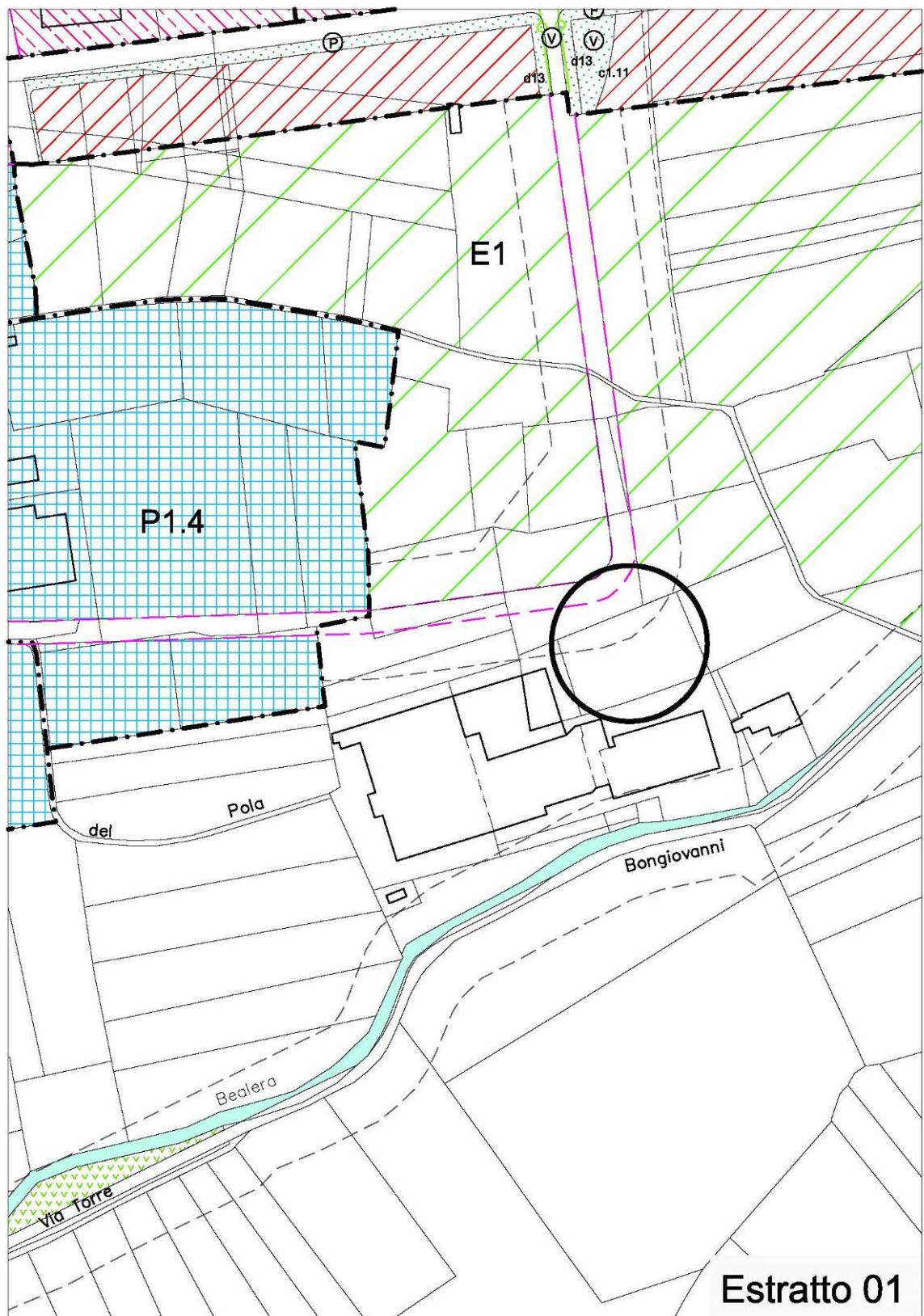
- Riconoscimento area P1.15 che complessivamente tra area edificata mq. 13.814 ed ampliamento per ricoprendere le aree libere in proprietà mq. 14.743 assume una consistenza complessiva di: S.T. + 28.557 mq

---

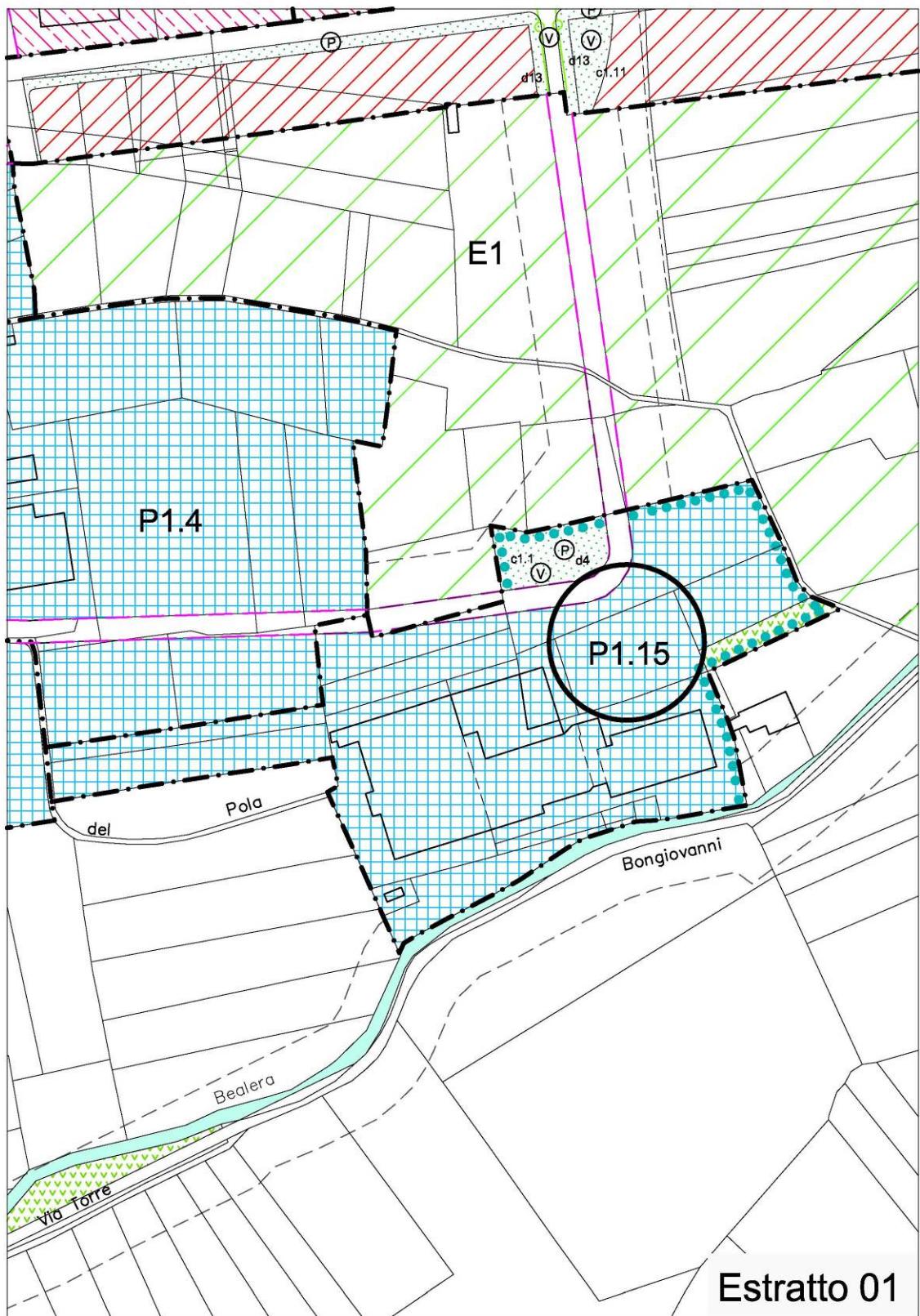
**ALLEGATI:**

1. Estratti P.R.G. vigente
2. Estratti P.R.G. variato

## **Estratti P.R.G. vigente**



## **Estratti P.R.G. variato**



	P1.11	P1.12	P1.13	P1.14	P1.15	PE1	PE2	PE3	PE4	IDC
superficie territoriale	mq.	22.147	4.176	4.036	3.800	28.557	409.316	37.572	16.142	138.154
-superficie destinata alla viabilità	mq.	0	393	0	0	1.038	/	/	/	11.320
-superficie inedificabile	mq.	640	0	0	0	0	/	/	/	2.800
-spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	0	0	0	1.240	/	/	/	0
-spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	/	/	/	240
-spazi pubblici - interesse generale	mq.	0	0	0	0	0	/	/	/	715
-spazi pubblici - totale	mq.	0	0	0	0	1.240	/	/	/	0
-superficie fondiaria	mq.	21.507	3.783	4.036	3.800	26.279	/	/	/	955
-superficie coperta esistente	mq.	5.003	858	880	1.415	7.038	/	/	/	7.565
-rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	/	/	/	300
-superficie utile linda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	30
-nr. piani f. t. ed. resid. (abit. - acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	/	/	/	1.500
-altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	/	/	/	2
-altezza fuori terra ed. produttivi	m.	10,50	10,50	10,50	9,00	10,50	/	/	/	8,50
modalità di intervento		SUE	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	/	/	/	SUE
rif. prescrizione norme di attuazione	art.	20 - 40	20	20 - 40	20	20 - 40	22	22	22	27

15

SU\_398\_18



## COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

Provincia di Cuneo

### 2^ CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

seconda riunione

20 settembre 2018

Esame della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante Strutture 2016 al Piano Regolatore Generale del Comune di Villanova Mondovi (CN), adottata con D.G.C. n. 71 del 26/04/2018, ai sensi dell'art.17, c. 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

\*\*\*\*\*

L'anno duemiladiciotto, il giorno venti del mese di settembre, presso gli uffici della Regione Piemonte - Comprensorio di Cuneo, ubicati in Corso Alcide de Gasperi n. 40, Cuneo, si riunisce la seconda riunione della seconda conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'art. 15 bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., regolarmente convocata dal Sindaco del Comune di Villanova Mondovi con nota prot. 6131 del 18/06/2018, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., per le competenze ad essa attribuite ed in particolare, al fine di esaminare tutti gli elaborati costituenti la "Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante Strutture 2016 al Piano Regolatore Generale del Comune di Villanova Mondovi (CN)", adottata con D.G.C. n. 71 del 26.04.2018.

Con la nota prot.n. 6131/2018 sono stati convocati:

- Presidente della Giunta regionale, presso Assessorato Politiche Territoriali;
- Assessore ai rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità;
- Regione Piemonte, Direzione A 16000, Ambiente, Governo e Tutela del Territorio;
- Regione Piemonte, Settore A 16090 - Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Ovest;
- Presidente Provincia di Cuneo.

Sono intervenuti:

Per il Comune di Villanova Mondovi:

- Sig. Michelangelo TURCO – Sindaco
- Geom. Giancarlo ORSI – Responsabile del Procedimento
- Geom. Mauro CONTI – Consigliere Comunale con delega all'urbanistica e segretario verbalizzante.

Per la Regione Piemonte:

- Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest interviene l'arch. Alessandro MOLA – Delegato da parte del dott. Ronco della Direzione Ambiente, Governo e tutela del territorio della Regione Piemonte e il Dott. Silvano Parola.

Per la Provincia di Cuneo:

- l'arch. Enrico COLLINO – funzionario delegato dell'Ufficio Pianificazione della Provincia.

Sono inoltre presenti:

Per il Comune di Villanova Mondovì:

Per il Comune di Vittorio Veneto.  
**arch. Fabio GALLO** – Studio TAUTEMI Associati srl – Urbanista Incaricato per la progettazione della variante:

Presiede la seduta il Sindaco Michelangelo TURCO ai sensi dell'art. 15 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. che accertata la regolarità della costituzione della Conferenza, dà inizio ai lavori della riunione.

Viene attribuita la funzione di segretario verbalizzante al Geom. Mauro CONTI, consigliere comunale delegato.

Si richiamano i verbali della prima riunione della prima conferenza di copianificazione tenutasi il 18.05.2017, il verbale della seconda riunione della prima conferenza tenutasi il 13.07.2017 e il verbale della prima riunione della seconda conferenza tenutasi il 18.06.2018.

Il Sindaco passa la parola all'arch. Gallo che con l'ausilio delle tavole e degli allegati di progetto illustra tutti gli interventi previsti e i vari passaggi amministrativi precedentemente svolti. Vengono spiegate le scelte progettuali e gli accorgimenti seguiti sotto il profilo ambientale e acustico. Inoltre

Premesso quanto segue:

- che la Giunta comunale con deliberazione n.71 del 26.04.2018 ha adottato ai sensi dell'art.15, c. 10, della L.R.56/77 e s.m.ed i. la PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE 2016 AL P.R.G. DEL COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI' composto dai seguenti elaborati, predisposti dai tecnici incaricati (Società di Ingegneria TAUTEMI S.r.l. ed il geologo Giuseppe dott. GALLIANO) ed assunti al protocollo comunale con nota prot.n. 3935 in data 17.04.2018:
    - ELABORATI URBANISTICI:
      - Relazione;
      - Verifica di compatibilità con il P.P.R.;
      - Norme di Attuazione e Tabelle di Zona;
      - Tav. 1 – PREVISIONI P.R.G.: TERRITORIO COMUNALE scala 1:5.000;
      - Tav. 2 – PREVISIONI P.R.G.: CONCENTRICO scala 1:2.000;
    - ELABORATI GEOLOGICI:
      - Relazione geologico tecnica;
      - Tavola A1S – prevenzione rischio sismico - carta geologica tecnica per gli studi di MS (livello 1) scala 1:5.000;
      - Tavola A2S – prevenzione rischio sismico - carta geomorfologica e degli elementi suscettibili di amplificazione morfologica (livello 1) scala 1:5.000;
      - Tavola A3S – prevenzione rischio sismico - carta delle indagini (livello 1) scala 1:5.000;
      - Tavola A4S – prevenzione rischio sismico - carta della microzonazione omogenea in prospettiva sismica (livello 1) scala 1:5.000;
    - ELABORATI ACUSTICA:

- Verifica congruità con la classificazione acustica vigente;

Relativamente alla Proposta Tecnica del progetto definitivo adottata con deliberazione della Giunta Comunale n.71 del 26.04.2018, già oggetto di trattazione nella prima seduta della seconda conferenza di copianificazione sono pervenuti le seguenti osservazioni e contributi:

- Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest, nota prot.n. 24140/2018 del 19.09.2018 assunto al protocollo comunale al n. 9288 del 19.09.2018;
  - Provincia di Cuneo, Settore Tutela del territorio, Ufficio Pianificazione Determinazione Dirigenziale n.1411 del 20.09.2018 assunto al protocollo comunale n.9314 del 20.09.2018.

La conferenza esprime valutazione favorevole sulla Proposta Tecnica del Progetto definitivo della Variante Strutturelle 2016 al Piano Regolatore Generale del Comune di Villanova Mondovì (CN) con le condizioni espresse nei contributi della Regione Piemonte e Provincia di Cuneo soprarichiamati. In riferimento ai dubbi in merito alla sussistenza al provvedimento di verifica scaturiti dalla lettura di pag. 58 della relazione l'amministrazione esibisce il provvedimento richiamato che si provvede ad allegare al presente verbale.

Si richiama la necessità di produrre i pareri ed i verbali redatti in conferenza come stabilito all'articolo 16 della D.P.G.R. 23.01.2017 n.1/R.

Si dà lettura del verbale che viene approvato e sottoscritto dai partecipanti.

Si chiude la seduta alle ore 11,00.

## **Il Presidente** Michelangelo TURCO (Sindaco)

## **Regione Piemonte**

**Regione Piemonte**  
Dott. Silvano PAROLA

**Provincia di Cuneo**  
Arch. Enrico COLLINO (delegato)

Tecnico Comunale R.U.P.  
geom. Giancarlo ORSI

**Consigliere Comunale con delega all'urbanistica e  
Segretario verbalizzante  
Geom. Mauro CONTI**

John  
Mrs  
Cyrus  
Anne  
Anne

prot. 9314 / 28-09-2018



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044  
Sito web: [www.provincia.cuneo.it](http://www.provincia.cuneo.it)  
P.E.C.: [protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it](mailto:protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it)

**SETTORE TUTELA DEL TERRITORIO**  
Ufficio Pianificazione  
E-mail: [ufficio.pianificazione@provincia.cuneo.it](mailto:ufficio.pianificazione@provincia.cuneo.it)  
Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo  
Tel. 0171.445359 – Fax 0171.445990  
EC/

Rif. progr. int. \_\_\_\_\_ Classifica: 07.05.03/6\_2017

Allegati n. \_\_\_\_\_ Risposta Vs. nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Rif. ns. prot. prec. \_\_\_\_\_

Al Sig. Sindaco  
del Comune di  
VILLANOVA MONDOVI' (CN)

Alla REGIONE PIEMONTE  
Direzione Regionale A16000  
Ambiente, Governo e Tutela  
del Territorio  
C.so Bolzano, 44  
TORINO

Trasmessa via PEC

consegnata in conferenza

Oggetto: Comune di Villanova Mondovi - Variante Strutturale 2016 al PRGC.  
Trasmissione determina dirigenziale.

Si trasmette in allegato alla presente la determina dirigenziale n. 1411 in data 20/09/2018, relativa al parere della Provincia inerente la Variante specificata in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio  
Arch. Enrico COLLINO

Determina 2018 / 1411 del 20/09/2018



2017/07.05.03/000006  
DIRA61000 - 2018/53

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO  
UFFICIO PIANIFICAZIONE

**Oggetto: OGGETTO: L.R. 5.12.1977, N. 56 E S.M.I. - ANNULLAMENTO DETERMINA N. 1401  
DEL 19/09/2018 PER LA VARIANTE STRUTTURALE 2016 AL PRGC DEL COMUNE DI  
VILLANOVA MONDOVI' ED EMISSIONE NUOVO PARERE**

**IL DIRIGENTE DI SETTORE**

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da  
RISSO ALESSANDRO il 20/09/2018 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Determina 2018 / 1411 del 20/09/2018

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1401 del 19/09/2018, con la quale è stato espresso parere in ordine alla Variante Strutturale 2016 al PRGC del Comune di Villanova Mondovì;  
Dato atto che, da controlli effettuati d'ufficio, è emerso che, per mero errore materiale il contenuto del parere si riferisce alla variante parziale n. 19 al PRGC;  
Ritenuto pertanto opportuno procedere all'annullamento della succitata Determinazione e all'adozione di un nuovo provvedimento di rilascio del parere riferito alla Variante Strutturale 2016;

**DETERMINA**

- **di annullare** per le motivazioni in premessa la Determinazione Dirigenziale n. 1401 del 19.09.2018;
- e contestualmente

**ADOTTA**

- il presente provvedimento ai fini del rilascio del parere sulla Variante Strutturale 2016 al PRGC del Comune di Villanova Mondovì di seguito riportato

Premesso che

AI sensi dell'art. 17, comma 4, della LR 56/77 e s.m.i, il Comune di VILLANOVA MONDOVI' ha inteso avviare la predisposizione della Variante Strutturale 2016 al PRGC vigente, secondo le procedure dell'art. 15 della LR 56/77 – come modificata dalle LLRR 3/2013, 17/2013 e 3/2015 – che ne prevedono l'approvazione tramite conferenza di copianificazione, di cui fanno parte la Regione e la Provincia con diritto di voto.

Con deliberazione consiliare n. 14 del 20.02.2017, ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e, dopo aver provveduto alla pubblicazione, ha convocato la 1<sup>a</sup> Conferenza di copianificazione.

Nella prima riunione di conferenza, svolta in data 18.05.2017, sono stati illustrati ed approfonditi gli argomenti oggetto di Variante. Nella successiva riunione, avvenuta in data 13.07.2017, gli Enti intervenuti hanno presentato osservazioni e contributi in merito alla proposta tecnica ed alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica. La Provincia ha espresso le proprie considerazioni con nota del Dirigente del Settore Tutela del Territorio, prot. n. 54843 del 10.07.2017.

Sulla base degli elementi acquisiti e degli esiti della conferenza, il Comune con D.C.C. n. 45 in data 30.11.2017 ha adottato il Progetto Preliminare.

In seguito al periodo di pubblicazione, il Comune, preso atto che è pervenuta una osservazione, con deliberazione di Giunta Comunale n. 71 in data 26.04.2018 ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo è stata illustrata nella 2<sup>a</sup> Conferenza di copianificazione riunitasi in prima seduta in data 18.06.2018, dando atto che la Variante è stata esclusa dalla valutazione ambientale strategica da parte dell'Organo Tecnico Comunale.

Nella riunione di riconvocazione, prevista per il giorno 20.09.2018, la Conferenza procederà all'espressione del parere di competenza e delle eventuali osservazioni. Il legale rappresentante del Comune, in qualità di Presidente della Conferenza, tenuto conto dei pareri presentati, formerà la proposta conclusiva di parere, che verrà sottoposta al voto dei partecipanti nella stessa seduta o in una successiva. A tal fine, gli Enti devono esprimere i rispettivi pareri e valutazioni.

La Variante in argomento riguarda:

- Parziale adeguamento dello strumento urbanistico alle condizioni geoidrologiche e sismiche dell'area interessata;
- Adeguamento delle previsioni insediativa a nuove esigenze insediative, al fine di rivedere il disegno di sviluppo urbanistico del PRGC vigente e reperire le aree da destinare ad infrastrutture pubbliche. Tale obiettivo consiste nel riconoscimento di un'area in attività che nel corso degli anni ha mutato la propria vocazione da agricola ad artigianale;
- Aggiornamento dell'apparato normativo del PRGC vigente;
- Aggiornamento di carattere catastale.

Determina 2018 / 1411 del 20/09/2018

In funzione di tali previsioni sono oggetto di modifica gli articoli:

Art. 40 – Norme specifiche attinenti singole aree, inserimento appositi commi inerenti l'area P1.15 e 2.2 Ambito produttivo;

Ai fini dell'espressione unitaria dei pareri e delle valutazioni dei Settori della Provincia, di cui all'art. 15bis, comma 4, della LR 56/77 e smi, gli elaborati oggetto di Variante, elencati in dettaglio nella D.G.C. n. 71 del 26.04.2018, sono stati esaminati nel corso della conferenza del Gruppo Pianificazione - istituito con D.D. Programmazione territoriale n.4 del 7.5.2007 - riunitosi in data 07.09.2018.

Tra i Settori convocati, hanno partecipato i referenti dell'Ufficio Pianificazione e del Settore Viabilità ed è stato comunicato dall'Ufficio Controllo emissioni ed energia che non vengono formulate osservazioni in merito.

In sede di riunione è emerso quanto segue.

L'Ufficio Pianificazione ha analizzato la variante in relazione ai contenuti del Piano Territoriale Provinciale, tenendo conto dei chiarimenti espressi in sede di conferenza di copianificazione e delle determinazioni in merito alle osservazioni formulate in sede di Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

In particolare, considerato che dalla verifica del PTP per la zona in oggetto non emergono indicazioni particolari e preso atto delle disposizioni di inserimento ambientale introdotte, si ritiene che la Variante non presenta criticità in rapporto ad esso.

In merito alla verifica della compatibilità geologica si fa presente, considerati i contenuti del P.T.P. che rimandano a quanto previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico e dalla normativa di settore e nulla aggiungono ad esso, che l'Ufficio Pianificazione non ha competenze in merito e pertanto ritiene di non poter formulare indicazioni al riguardo. In mancanza di contributi specifici, in sede di conferenza potranno essere espresse eventuali considerazioni sulla base del favorevole parere del Settore Regionale Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico.

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, come già espresso nella Proposta Tecnica Preliminare, non ha nulla da far osservare.

L'Ufficio controllo emissioni ed energia non ha formulato osservazioni.

Preso atto:

- che la Variante in oggetto segue l'iter di approvazione secondo le procedure dell'art. 15 della LR 56/77, come modificata dalle LR 3/2013, 17/2013 e 3/2015;
- che la Provincia ai sensi dell'art. 15bis della LR 56/77 e smi, deve esprimersi per le materie di -competenza;
- del verbale del Gruppo Pianificazione riunitosi in data 07.09.2018;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Atteso che ai fini del presente atto, giusto il rinvio alla nuova formulazione dell'art. 4 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n.196/2003 e s.m.i., non si è in presenza di dati personali;

Dato atto che il presente atto afferisce al Centro di Responsabilità n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Dato Atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e 5 del Codice di Comportamento di cui al D.P. n. 34 del 26/05/2016;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

Determina 2018 / 1411 del 20/09/2018

Visto il Decreto n. 11 del 31/01/2017 del Presidente della Provincia con cui è stato approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2017-2019 ai sensi della L. n. 190 del 6.11.2012;

Atteso che sono stati rispettati gli adempimenti di cui all'art. 23, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

Visti:

- la LR 56/ 77 e s.m.i;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

#### DETERMINA

- **di considerare** le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
- **di esprimere**, ai sensi dell'art.15bis della LR 56/77 e s.m.i, parere favorevole alla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante strutturale 2016 al PRGC del Comune di VILLANOVA MONDOVI', adottata con D.G.C. n. 71 in data 26.04.2018,
- **di dare mandato** all'Ufficio Pianificazione per la trasmissione in sede di conferenza di copianificazione, del presente atto per i successivi provvedimenti di competenza del Comune.

Il Dirigente  
Dr. Alessandro Risso



*Copia pec il Comune*

*trasmessa con PEC*

*Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio*

*Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest*

*e-mail: copianificazioneurbanistica.areasudovest@regione.piemonte.it*

*PEC: territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it*

*Data (\*)*

*Protocollo (\*)*

*(\*) : "segnaatura di protocollo riportata nei metadati di Dogui ACTA"*

*Classificazione 11.60.10, PRGC\_VAR/A16000, B70163/A16000*

*Allegati: 1*

*Riferimento prot. precedente: --*

*III.mo Sig. Sindaco del Comune di  
VILLANOVA MONDOVI'*

*Presidente della Conferenza  
di Copianificazione e Valutazione  
l.r. 56/77 e s.m.i.*

*villanova.mondovi@cert.ruparpiemonte.it*

*e, p.c. Spett.le Provincia di Cuneo  
Settore Presidio del Territorio  
protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it*

**Oggetto:** Comune di VILLANOVA MONDOVI'  
Provincia di Cuneo  
Variante Strutturale 2016 al P.R.G.C.  
Pratica n. B70163  
L.R. 5.12.1977, n. 56 e s.m.i.  
Osservazioni e Contributi  
relativi alla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo  
adottata con D.G.C. n. 71 del 26.04.2018

Si trasmette, ai sensi dell'art. 15 della L.r. 56/77 e s.m.i., il documento di cui all'oggetto, predisposto dallo scrivente settore, per il proseguimento dei lavori della Conferenza.

Ai fini del successivo sviluppo della conferenza si rammentano i disposti del D.P.G.R. 23 gennaio 2017 n. 1/R.

Distinti saluti.

Il Dirigente del Settore  
Delegato Regionale

*(arch. Alessandro MOLA)*

*Il presente documento è sottoscritto con firma  
digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*

*C.so A. De Gasperi, 40  
12100 Cuneo  
Tel. 0171.319350*

*Via A. Morando, 4d  
12060 Roddi  
Tel. 0173.35261*

*Via Vasco, 2  
12084 Mondovi  
Tel. 0174.46161*

*referente:*

*dott. Silvano PAROLA – 0173 35261*



*Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio*  
*Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest*  
*e-mail: copianificazioneurbanistica.areasudovest@regione.piemonte.it*  
*PEC: territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it*

*Data (\*)*

*Protocollo (\*)*

*(\*): "segnatura di protocollo riportata nei metadati di Dogui ACTA"*

*Classificazione 11.60.10, PRGC\_VAR/A16000, B70163/A16000*

*Allegati: ..*

**OGGETTO:** Comune di  
**VILLANOVA MONDOVI'**  
Provincia di Cuneo  
**VARIANTE Strutturale 2016**  
al P.R.G.C. vigente  
L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.  
**Osservazioni e contributi sulla PROPOSTA TECNICA**  
**di PROGETTO DEFINITIVO**  
adottata con D.G.C. n. 71 del 26.04.2018  
**Pratica n° B70163**

#### **1. PREMESSE**

A seguito della partecipazione alla Prima Seduta della Seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della Variante Strutturale 2016 al P.R.G.C. vigente convocata dal Comune di Villanova Mondovi' con nota n. 13496/2018 del 15.05.2018 (prot. com.le n.4817 del 14.05.2018) e svolta presso la sede del Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest, in data 18.05.2018;

vista la convocazione del Comune di Villanova Mondovi, prot. 16615/2018 del 19.06.2018 (prot. com.le n. 6131 del 18.06.2018) della Seconda Seduta della Seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo per il giorno 20.09.2018;

. /.

C.so A. De Gasperi, 40  
12100 Cuneo  
Tel. 0171.319350

Via A. Morando, 4d  
12060 Roddi  
Tel. 0173.35261

Via Vasco, 2  
12084 Mondovi  
Tel. 0174.46161

dato atto che l'A.C. di Villanova Mondovì ha adottato il Progetto Preliminare della Variante in oggetto con DC n. 14 del 20.02.2017, richiamando l'esclusione della procedura di Valutazione ai fini VAS avvenuta a seguito della fase di Verifica svolta nella prima Conferenza di Copianificazione e valutazione;

considerato che con D.G.C. n. 71 del 26.04.2018 è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo costituita dagli elaborati puntualmente elencati nella delibera di adozione e prodotti dal Comune unitamente alla documentazione urbanistica;

Preso atto che la presente pratica è stata adottata e proposta dal Comune come "Variante Strutturale 2016" al vigente Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 15 della LR 56/77 come modificata dalle Leggi Regionali n. 3 e n. 17 del 2013, e come tale è stata considerata dalla Conferenza di Copianificazione e Valutazione.

si riferisce quanto segue.

I temi trattati dalla "Variante 2016" sono:

- a) parziale adeguamento sismico e verifiche di compatibilità geologica;
- b) riconoscimento ed ampliamento dell'area esistente che da "Agricola" diventa "Produttiva", "P. 1.15", "Aree per Impianti Produttivi Esistenti confermati e di Completamento". La Superficie Territoriale totale dell'area è di mq.28.557 (Sup. Edif. mq. 13.814 e Sup. in Ampliamento mq. 14.743);
- c) recepimento superficie per prosecuzione tratto di viabilità in progetto;
- d) aggiornamento N.T.A. per definizione norme riguardanti i nuovi interventi, per loro minimizzazione degli impatti e definizione delle norme di carattere geologico;

Si da atto che il Consumo del Suolo è al di sotto del 3% dell'esistente.

Il Comune di Villanova Mondovì è dotato di:

- o P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 63-13647 in data 23.03.1992;
- o Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R.n.14-23483 in data 22.12.1997;
- o Varianti Parziali nn. 1,2,3,4,6,7,9,10,11,12, 13,14,15,16,17.

## 2. SINTESI DEI CONTENUTI DELLA P.T.P.D.

La Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di Variante conferma i contenuti della Proposta di Progetto Preliminare.

Nel dettaglio i contenuti della Variante e le relative osservazioni sono stati illustrati ed esaminati nel Parere datato 10.07.2017, prot. n. 16457/2017, formulato sulla PTPP da questo Settore che sinteticamente sono descritti di seguito:

- si richiede di modificare il perimetro dell'area "P1.15", ad esempio, eliminando la parte più estesa, ricompattandola in maniera più aderente all'esistente;
- la stessa area "P1.15", è aderente ad un corso d'acqua (bealera Pistoira) classificato "sedime demaniale" e quindi normato dal R.D. n.523/1904 che prevede due tipi di distanza da rispettare: mt. 4 (di tutela assoluta) e mt. 10; pertanto, si ritiene opportuno che vengano individuate normativamente e/o cartograficamente dette fasce;

- Poichè durante la 1^a seduta di Conferenza sono emerse alcune perplessità relative alla compatibilità acustica, non del tutto chiarite dall'Amministrazione Comunale, sarebbe opportuna una precisazione in merito; in ogni caso, almeno sul versante che si affaccia sull'edificio residenziale esistente in Area Agricola, sarebbe opportuno prevedere, a livello normativo, idonee opere di schermatura sia acustica che visiva.

Relativamente alla procedura di VAS, in sede di PTPP della presente Variante, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs n. 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, valutato il "Rapporto Preliminare" con il quale viene effettuata la verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione, il Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate di questa Direzione aveva trasmesso il proprio contributo.

L'OTC ha emesso il Provvedimento di Verifica con il quale si esclude la Variante dalla fase di valutazione<sup>1</sup>.

Relativamente agli aspetti di idoneità idrogeologica il Settore Tecnico Regionale della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, aveva espresso sulla PTPP contributo tecnico prot. n. 24833 del 26.05.2017 formulando parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, come previsto dalla DGR 64-7417 del 7/04/2014.

### 3. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI

L'Amministrazione Comunale ha accolto le richieste di modifica formulate da questo Settore relativamente al Progetto Preliminare, eccezion fatta che per quelle relative alla richiesta di riconsiderare l'intervento, ricompattando l'area in maniera più aderente all'esistente area ""P1.4", rispetto a cui sono state comunque fornite spiegazioni condivisibili.

In riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato in data 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 46 comma 9 delle NdA, le previsioni della variante in oggetto, limitatamente alle aree da essa interessate, non risultano in contrasto con le previsioni immediatamente cogenti e prevalenti del Ppr e con le norme del Ppr stesso, fermo restando l'obbligo di adeguamento del Prg al Ppr, secondo le modalità previste dall'art. 46 comma 2 delle NdA del Ppr in attuazione dell'art. 145 comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. L'Amm.ne Comunale ha comunque provveduto ad integrare la documentazione prodotta con una "Verifica di Compatibilità con il P.P.R." pervenuta il 15.05.2018, prot. n. 13496/2018 che è stata oggetto di esame congiunto con il Settore Territorio e Paesaggio; si ritiene che la variante in oggetto possa essere coerente con le previsioni del Ppr, fermo restando l'obbligo di adeguamento del PRGC al Ppr stesso, secondo le modalità previste dall'articolo 46, comma 2 delle NdA del Ppr in attuazione dell'articolo 145, comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

<sup>1</sup> Fonte: Pagina 58 della Relazione sul Progetto Definitivo



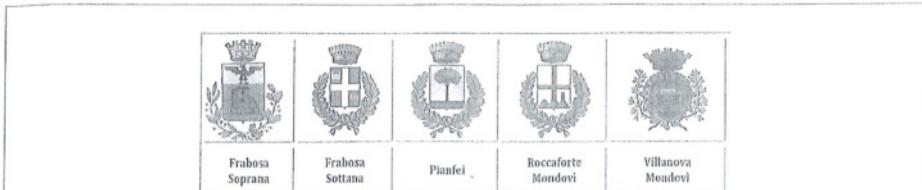
#### 4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA -

Per quanto preminentemente premesso e considerato, si ritiene di poter esprimere in generale per quanto di competenza, per la seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione convocata per il 20.09.2018, **valutazione favorevole** in merito ai contenuti della **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo** di Variante Strutturale al P.R.G. del Comune di **Villanova Mondovì** a condizione che vengano recepite e/o tenute in debita considerazione le osservazioni e proposte che dovessero emergere durante lo svolgimento della Conferenza.

Il Funzionario Istruttore  
dott. *Silvano PAROLA*

Il Responsabile del Settore  
Delegato Regionale  
arch. *Alessandro MOLA*

*(Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.)*



*Legge Regionale n. 40 del 14 dicembre 1998 e s.m.i.  
D.Lgs. n. 152 del 03 aprile 2006 e s.m.i*

**VERBALE DELL'ORGANO TECNICO  
PER LE PROCEDURE DI V.A.S.  
N. 03/2017**



L'anno duemiladiciassette, il giorno venticinque del mese di luglio alle ore 9.00 presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccaforte Mondovì a seguito di convocazione formale via P.E.C. del 8 maggio 2017 si sono riuniti i componenti dell'Organo Tecnico per le procedure di V.A.S., così come nominati dalla Giunta dell'Unione Montana Mondolè con Delibera n. 20 del 29 novembre 2016:

		PRESENT	ABSENT
1	Geom. ORSI Giancarlo (presidente)		X
2	Geom. GIUSTA Valter	X	
3	Geom. CASASSO Silvia	X	
4	Geom. TURCO Mario		X
5	Geom. LOCCI Fabio	X	

Constatata la presenza della maggioranza dei componenti, si dà inizio alla seduta.

- Ciò premesso, l'Organo Tecnico procede con l'esaminare la documentazione inerente la VarianteStrutturale 2016 al PRG sulla base degli elaborati tecnici prodotti dallo studio TAU&TEMI associati srl a firma dell'Arch. Fabio Gallo e Arianna Bernabei

**L'Organo Tecnico dell'Unione Montana Mondolè**

Premesso:

- che il Comune di Villanova Mondovì ha avviato con deliberazione della Giunta Comunale n.74 del 07.04.2016 il procedimento per la formazione ed approvazione della variante strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale contenente;
- che il Comune di Villanova Mondovì con determinazione n.159 del 20.06.2016 ha affidato l'incarico per la redazione della variante strutturale 2016 allo Studio Tautemi Associati Srl di Cuneo;
- che lo Studio Tautemi Associati Srl di Cuneo ha depositato in data 13.09.2016 con nota prot.n.11258 la proposta tecnica del progetto preliminare necessaria ad avviare il procedimenti di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di seguito siglata V.A.S. composta da:
  - a) elaborati urbanistici a firma degli architetti Arianna Bernabei e Fabio Gallo (depositati in data 13.12.2016 con nota prot.n.11258);
  - Relazione;

ente	data ente	Prot. ente	Data ric.	Prot.ricezione
Arpa Piemonte	26.05.2017	45500	26.05.2017	4657
Regione Piemonte	10.07.2017	16457	11.07.2017	6171
Provincia di Cuneo	10.07.2017	54843	11.07.2017	6172
A.S.L. CN 1	29.06.2017	66586	29.06.2017	5737

- che a far data dal 20.03.2017 fino al 19.04.2017 la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale 2016 completa del rapporto ambientale preliminare sono stati depositati e pubblicati all'albo pretorio e dal 04.04.2017 al 19.04.2017 è stata data facoltà a chiunque di presentare in forma scritta rilievi di carattere ambientale relativamente agli argomenti oggetto di valutazione;

- che nel periodo dedicato sono pervenute le seguenti osservazioni:

n	prot.	data	proponente	area trattata nella osservazione
1	3368	18.04.2017	Angelo Maria Stefano Giudici, Marilena Griseri, Matteo Ramondetti, Carmela Stramandino	area produttiva P1.15 oggetto di variante e fabbricato residenziale in area agricola

**Considerato:**

- La variante ha quale obiettivo, l'adeguamento della dotazione insediativa a destinazione produttivo/artigianale prevista dallo strumento urbanistico vigente mettendo in luce come alcune delle realtà economiche presenti sul Territorio Comunale, generalmente di dimensioni medie, risultino necessitare di ampliamenti "fisiologici" per potersi adeguare alle singole necessità produttive di settore. Pertanto per consentirne il permanere in loco, con indubbi effetti positivi sotto il profilo economico e sociale. Nel caso specifico l'obiettivo principale non è solo quello di consentire ad un'azienda insediata nel territorio di potersi ampliare e dunque sviluppare secondo le necessità che il mercato le impone di rispettare al fine di continuare a ricoprire il ruolo importante che attualmente occupa nel settore agroalimentare, elemento comunque di assoluto rilievo per l'economia occupazionale e sociale comunale, ma anche l'atto primario del suo riconoscimento quale area artigianale propria (P1.15). Infatti l'azienda è nata, e sviluppata sino ad oggi, come attività agricola poiché la tipologia di attività nonché i prodotti lavorati e commercializzati la qualificano in tal senso. Nell'evolversi però dell'azienda la necessità di alcuni connotati sono mutati portando alla necessità di ricondurre l'area quale zona artigianale-produttiva. Questo fattore, oltre a prendere atto di una situazione in essere, permette di regolamentare in modo più opportuno ed efficace la zona interessata mediante l'applicazione della disciplina vigente applicata per tali ambiti o ancora prevedendo norme specifiche frutto della variante urbanistica medesima. Questi intendimenti non mettono in discussione l'impostazione generale dello strumento urbanistico attualmente vigente, in quanto trattasi di previsioni puntuali secondo quanto ammesso e limitato dall'art. 17, c.4 della L.U.R., la cui validità viene sostanzialmente confermata; bensì risultano essere mirati a fornire nuove prospettive di sviluppo a fronte del naturale processo di esaurimento del P.R.G. e delle prospettive di crescita della comunità locale.

**Visti**

- i pareri/contributi sia nei contenuti che nelle prescrizioni, pervenuti da parte dei soggetti individuati avente competenze ambientali in premessa citati;

tutto ciò premesso e considerato l'Organo Tecnico

prende atto dei contributi pervenuti ed in premessa elencati;

da atto che in merito all'osservazione pervenuta da parte dei Sigg. Angelo Maria Stefano Giudici, Marilena Griseri, Matteo Ramondetti e Carmela Stramandino con nota 3368/2017, questa sarà oggetto di esame e controdeduzione da parte dell'Amministrazione Comunale nella successiva fase di stesura e adozione del progetto preliminare;

ritiene che il progetto della variante strutturale 2016 al P.R.G.C. depositato dallo Studio Tautemi Associati Srl di Cuneo in data 13.09.2016 con nota prot.n.11258 non debba essere sottoposta alla valutazione ambientale strategica ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/06 e s. m. e della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, in quanto:

- le previsioni di modifica al PRGC non apportano effetti ambientali significativi in termini generali e solo localmente, su alcuni aspetti ambientali (prevalentemente consumo di suolo e paesaggio) sono prevedibili effetti di una certa rilevanza e le criticità che potrebbero evidenziarsi a livello paesaggistico possono essere compensate adottando le raccomandazioni e prescrizioni elaborate in sede di verifica di assoggettabilità;
- la Variante non interferisce con aree protette di rilievo nazionale o regionale (parchi, SIC, ZPS) e neppure si prevedono interferenze dirette o indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale;
- i soggetti interessati ai fini ambientali sono concordi nell'esclusione della Variante Strutturale 2016 dalla valutazione strategica in quanto anch'essi ritengono che non paiono sussistere criticità ambientali di rilievo

seppure i pareri espressi dalla Provincia di Cuneo, dall'ARPA, ASL CN1 e REGIONE contengano osservazioni e raccomandazioni che dovranno essere valutati e recepiti nelle successive elaborazioni del piano esecutivo convenzionato;

L'esclusione dalla VAS comporta pertanto l'integrazione degli elaborati della proposta di variante strutturale al PRGC in oggetto nella stesura del progetto preliminare al fine di dare attuazione alle prescrizioni o rilievi riportati nei pareri rilasciati dagli organi competenti in materia ambientale ed allegati, tutti facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, quali:

ente	data ente	Prot. ente	Data ric.	Prot.ricezione
Arpa Piemonte	26.05.2017	45500	26.05.2017	4657
Regione Piemonte	10.07.2017	16457	11.07.2017	6171
Provincia di Cuneo	10.07.2017	54843	11.07.2017	6172
A.S.L. CN 1	29.06.2017	66586	29.06.2017	5737

In ordine al contributo della Regione Piemonte, con particolare riferimento all'indicazione sulle azioni di mitigazione e compensazione si può evidenziare che la P.T.P.P. ipotizza già delle azioni volte a soddisfare tale requisiti; in particolare le norme di attuazione prevedono specifici disposti di carattere mitigativo che sicuramente dovranno essere implementati con quelli emersi dalla fase di verifica di V.A.S. evidenziati da tutti i soggetti consultati, mentre si è dimostrato come la variante determini sì un consumo di nuovo suolo (solo parte della previsioni oggetto di variante in quanto una consistente porzione è costituita dal riconoscimento delle strutture esistenti in ambito proprio produttivo) che però è ampiamente compensato dalle riduzioni effettuate con precedenti procedimenti. Si ritiene comunque utile prevedere l'applicazione della possibilità di applicare il suggerimento dell'ARPA, che ha segnalato la pubblicazione del Rapporto ISPRA sul consumo del suolo e della sua potenziale compensazione, assegnando un valore economico, da riconoscere al Comune in sede di trasformazione, così da prevedere, con tempistiche e localizzazioni anche successive nel tempo, idonee azioni di compensazione.

Copia del presente provvedimento sarà trasmesso, unitamente alle copie dei pareri espressi dagli Enti coinvolti nella fase di verifica alla V.A.S. (PROVINCIA, ARPA e ASLCN1) quale parte integrante e sostanziale ai soggetti consultati. Le conclusioni del procedimento di verifica preventiva saranno messe a disposizione del pubblico utilizzando le forme di pubblicità ordinariamente previste e la pubblicazione del provvedimento sul sito web dell'Ente.

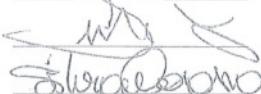
Alle ore 10,00 si pone fine ai lavori della seduta.

Essendo stata data lettura della presente determinazione, i presenti all'unanimità lo approvano e lo sottoscrivono:

I componenti:

Geom. ORSI Giancarlo

\_\_\_\_ ASSENTE \_\_\_\_



Geom. GIUSTA Valter

Geom. CASASSO Silvia

Geom. TURCO Mario

\_\_\_\_ ASSENTE \_\_\_\_



Geom. LOCCI Fabio