

# CITTA' DI BRA



## REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(approvato con D.G.R. n. 27-7294 del 24/03/2014)

### VARIANTE PARZIALE 8

(art. 17, comma 5, L.R. n° 56/1977 e s.m.i.)

### PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO: <b>CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS</b>	N° <b>P1.1A</b>
--	--------------------

IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	DATA
------------	---------------	-------------------------------------	------

PROGETTISTA: Dott. Giorgio Scazzino - Urbanista - Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n° delibera	adozione	esecutività	pubblicazione
giugno 2013	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

**COMUNE DI BRA - VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

Il Comune di Bra con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 28/09/2023 ha adottato gli elaborati del progetto preliminare della Variante parziale n. 8 comprensivi del Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016, ha pubblicato nei modi e nelle forme di legge l'avviso dell'avvenuta adozione ed ha trasmesso il provvedimento e gli atti allegati alla Provincia di Cuneo ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale interessati, per l'emissione del parere di competenza.

Sono pervenuti i seguenti pareri/osservazioni da parte dei soggetti interessati, da altri enti e privati:

1. PROVINCIA DI CUNEO – Settore Presidio del Territorio
2. ARPA PIEMONTE – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento territoriale Piemonte Sud-Ovest (parere pervenuto fuori termine)
3. EGEA ACQUE spa
4. RIPARTIZIONE URBANISTICA, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE, TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL COMUNE DI BRA
5. ITALIA NOSTRA DEL BRAIDESE - LEGA AMBIENTE LANGHE E ROERO
6. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCIE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO (osservazione pervenuta fuori termine)
7. TARDITI OFFICINE (osservazione pervenuta fuori termine)
8. In aggiunta ai precedenti pareri ed osservazioni, sono stati consegnati al Comune tre petizioni con uguale testo firmate da cittadini, in accordo con la sezione di Italia Nostra di Bra e Legambiente Langhe e Roero, per “mantenere integro il parco storico di Villa Augusta”. Pur non trattandosi di formali osservazioni al progetto preliminare della Variante, pervenute fuori termine, si ritiene comunque di annoverarle tra le osservazioni e produrne le successive controdeduzioni.

Conseguentemente l'ORGANO TECNICO COMUNALE per la VAS nella seduta del 23 gennaio 2024, si è espresso con le seguenti determinazioni:

*“A seguito di approfondita discussione, l'OTC, dopo aver rilevato che i “soggetti competenti in materia ambientale” interpellati si sono espressi per la non necessità di sottoporre il progetto alla*

*fase di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica come da artt. 13-18 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., mentre Arpa Piemonte ha espresso la necessità di sottoporre il progetto alla fase di valutazione solo qualora non vengano stralciate le previsioni per l'intervento n°7 ("Villa Augusta"), si esprime all'unanimità nei seguenti termini:*

- 1) qualora il Comune di Bra mantenga invariate le previsioni sull'intervento n°7 ((Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici - "Villa Augusta"), il progetto deve essere sottoposto alla fase di valutazione di VAS;*
- 2) oppure, qualora il Comune di Bra disponga, in relazione all'intervento n°7 (Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici - "Villa Augusta"), di stralciare l'intervento sul parco attualmente cartografato come "VP - verde privato" (Vp 105), il progetto viene escluso dalla fase di valutazione di VAS, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nei pareri tecnici di Provincia di Cuneo, Arpa Piemonte, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (allegati al presente provvedimento conclusivo a costituirne parte integrante e sostanziale), e con le seguenti ulteriori prescrizioni o specificazioni:*
  - a) l'intervento n°3 relativo al cambio di destinazione d'uso dell'area che ospita il canile intercomunale e l'ecocentro di Frazione Pollenzo, come anche evidenziato nella nota del Dirigente della Ripartizione Urbanistica del 16.11.2023, deve intendersi subordinato alla condizione che i due servizi esistenti vengano rilocalizzati in ambiti propri e che ne venga mantenuta la funzionalità fino all'avvenuta rilocalizzazione;*
  - b) in merito all'intervento n°4 (Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI) si suggerisce la verifica dell'insussistenza di atti che dispongano l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area in oggetto e di quella adiacente, adibita a parcheggio;*
  - c) per quanto riguarda l'intervento n°5 (Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI), richiamato quanto espresso nei pareri di Arpa Piemonte e Provincia di Cuneo, si rileva la necessità che le tipologie di attività produttive di cui è ammesso l'insediamento vengano circoscritte in modo da non determinare potenziali criticità, a causa ad esempio di emissioni acustiche o in atmosfera, nei confronti delle abitazioni limitrofe. In tal senso si ritiene compatibile l'attività di torrefazione del caffè attualmente insediata e si ritiene necessario vietare l'insediamento di attività produttive indicate all'art. 9 tipologia p1) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente;*
  - d) In materia di acustica, si evidenzia che la Provincia di Cuneo si esprime nei seguenti termini: "In generale, si ritiene opportuno evitare l'accostamento di poligoni a diversa destinazione d'uso, quali ad esempio aree residenziale ed aree produttive / artigianali. Laddove ciò non sia possibile, si suggerisce comunque di prevedere idonea normativa (o agire tramite adeguata progettazione degli strumenti esecutivi / idonee prescrizioni nei permessi di costruire) tale da garantire un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati e delle aree verdi di separazione (previsione di quinte alberate, riduzione delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive, ecc.)". In particolare, per quanto riguarda l'intervento n°6 (Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI) si rimanda ai relativi approfondimenti al fine di evitare situazioni di conflitto dovute alla vicinanza tra insediamenti residenziali e produttivi e, qualora ciò non sia possibile, prevedere adeguata normativa. Riguardo al medesimo intervento, si propone che lo stesso sia soggetto a SUE anziché a permesso di costruire convenzionato e che il tratto di viabilità con le relative piantumazioni debba essere realizzato dal proponente dell'intervento;*

- e) *in merito all'intervento n°7 (Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici - "Villa Augusta"), si specifica che non potranno essere realizzati parcheggi di alcun genere, neanche in sottosuolo, nell'ambito dell'area a parco attualmente cartografata come "Vp - verde privato" (Vp 105), i cui esemplari arborei dovranno essere integralmente preservati. A tal fine, anche alla luce di quanto espresso nel parere della Soprintendenza:*
- *fatte salve le valutazioni in corso da parte della Soprintendenza in merito all'edificio storico di "Villa Augusta" per l'apposizione di un eventuale vincolo di tutela, si richiede che venga previsto con la presente variante un vincolo normativo che disponga l'obbligo di parere della Commissione Locale per il Paesaggio ex LR 32/2008 e s.m.i. in caso di intervento edilizio sull'edificio in oggetto;*
  - *si propone di ipotizzare nella prossima variante al PRGC l'apposizione di un vincolo ex art. 24 della LR 57/1977 e s.m.i. (tipologia di cui all'art. 54 comma 1 lettera b del PRGC vigente) all'edificio di "Villa Augusta";*
  - *si richiede di disporre una previsione normativa che comporti l'obbligo di presentazione per l'area Vp, in tempi ragionevolmente ridotti (es. entro la fine della prossima stagione primaverile), di una relazione a firma di professionista abilitato che descriva con elaborati cartografici e relazione l'esatta consistenza in termini di numero, dimensioni e specie degli esemplari arborei presenti in loco, oltre ad effettuare una valutazione fitosanitaria, anche al fine di valutare l'eventuale presenza di alberi con caratteristiche di monumentalità come definiti dalla Legge 10/2013 e s.m.i., DM 23.0.2014 e Circolare Corpo Forestale dello Stato prot.8870 del 19.02.2015.*
- f) *in merito all'intervento n°8 (Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM), si segnala un refuso relativo al fatto che l'area SP/e 3078 è assente nei quadri sinottici degli elaborati;*
- g) *il proponente, alla luce di quanto disposto dalla Legge Regionale n°7/2022 (in particolare art. 35 comma 3), deve fornire riscontro alle osservazioni formulate nel parere di Arpa Piemonte per quanto concerne il tema delle compensazioni al consumo di suolo. Nelle more dell'emanazione dell'atto di specificazione di natura, destinazioni e limiti delle compensazioni, di cui all'art. 35 comma 2 della citata LR n°7/2022, si richiede al proponente di effettuare la verifica del rispetto dei valori di capacità biologica territoriale (Btc) espressi nel Rapporto Ambientale del PRGC vigente, ai sensi di quanto disposto dalle Norme tecniche di Attuazione del PRGC, in particolare art. 65 e art. 52.11.d, prevedendo compensazioni integrative laddove necessario."*

Il progetto definitivo della Variante recepisce quanto disposto dall'Organo Tecnico Comunale, con le modalità evidenziate nelle successive controdeduzioni e qui di seguito, con riferimento ai precedenti punti della determina dell'OTC:

- punti 1), 2), e): Relativamente all'**intervento n° 7** (Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici - "Villa Augusta") l'area a parco ritorna a verde privato "Vp 105", mentre l'area a servizi pubblici "SE/b 3077" viene limitata alla porzione prima classificata come area residenziale "T5/p 2323", già edificata, e relativa strada privata di accesso. In essa è previsto

l'insediamento della struttura sanitaria per attività di riabilitazione post-ospedaliera, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo (e quindi alla necessaria procedura di Vas) esteso anche all'area Vp 105, soggetto a determinate prescrizioni inserite nelle norme di attuazione (nell'art. 48, a cui si rimanda per una lettura completa), e qui riassunte:

- l'intervento deve salvaguardare la porzione di fabbricato originario risalente ai primi anni del '900, caratterizzato da valori architettonici e ambientali, con obbligo di parere da parte della Commissione Locale per il Paesaggio;
- sulla parte di fabbricato aggiunta alla villa intorno al 1960, è consentito, stante lo specifico servizio a struttura sanitaria e la necessità che sia economicamente sostenibile, l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino a raggiungere l'indice massimo di densità edilizia  $I_f = 1,25$  mq/mq, al lordo dell'esistente, con altezza che non potrà superare quella dell'edificio originario; mentre sul confine sud dell'area deve essere previsto un intervento di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia arborea con siepi e alberature;
- l'intero parco dovrà essere assoggettato all'uso pubblico convenzionato con il Comune; il patrimonio arboreo insistente in esso deve essere salvaguardato, con particolare riferimento agli alberi di valore naturalistico e paesaggistico ivi presenti, previa verifica dello stato di conservazione e delle condizioni di sicurezza degli stessi ad opera di un professionista abilitato;
- dovrà essere realizzato uno studio viabilistico esteso almeno a via Turati, Via Cacciorna e Via Isonzo, nel quale vengano individuate le eventuali criticità e le proposte di migliorie necessarie per evitare problematiche indotte dalla struttura, con localizzazione di posti auto a servizio della struttura nell'area pertinenziale o nelle aree circostanti all'insediamento (a distanza massima di 300 mt), mentre non potranno essere realizzati parcheggi nell'area a parco Vp 105.

Stanti le modifiche apportate ne consegue che la Variante non necessita di sottoposizione alla fase di "valutazione" della procedura di VAS. Per quanto attiene alla proposta di ipotizzare nella prossima variante al PRGC l'apposizione di un vincolo ex art. 24 della LR 57/1977 e s.m.i. sull'edificio di "Villa Augusta", si tratta di materia che verrà valutata in una successiva modifica dello strumento urbanistico.

- Punti a), b), c), f): per gli **interventi n. 3, 5 e 8** vengono apportate le modifiche richieste. Per l'intervento n. 4 è stata verificata l'insussistenza di atti che dispongano l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area in oggetto, infatti è risultato che il Permesso di Costruire n.

1756/2016 rilasciato in data 24/10/2016 ha individuato l'area di cui trattasi come parcheggio privato dell'azienda.

- Punto d): In materia di acustica, relativamente alla raccomandazione di evitare l'accostamento di poligoni a diversa destinazione d'uso quali aree residenziali e aree produttive, ed in particolare per quanto riguarda l'**intervento n° 6** (Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva DI) si rimanda alle valutazioni effettuate nella relazione di compatibilità acustica. Nell'area produttiva DI 3076 a confine con l'area T5/p 946 viene inserita una fascia di separazione a verde alberata profonda almeno m. 10, mentre l'area residenziale viene riconfermata in classe acustica IV.

Riguardo alla proposta di assoggettare l'intervento a strumento urbanistico esecutivo anziché a permesso di costruire convenzionato, considerata la dimensione non eccessiva dell'area, le prescrizioni attinenti le opere di urbanizzazione e aree a verde da realizzare già definite nella scheda d'area, il fatto che intervenga un singolo proprietario, per evitare un aggravio di procedure si ritiene di confermare la possibilità di attuare l'intervento con strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato. Mentre si prescrive che il tratto di viabilità con le relative piantumazioni deve essere realizzato dal proponente l'intervento.

- Punto g): Con riferimento alle disposizioni dell'art. 35 della Legge Regionale 7/2022, comma 1, gli interventi inseriti nella Variante parziale n. 8 non costituiscono nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente (trattandosi di interventi in aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione già individuate dal PRGC vigente), per cui non sono soggetti ai valori soglia di consumo di suolo della citata LR 7/2022. Mentre secondo il comma 2 della stessa legge, le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione. A fronte di tali norme regionali, se ne deduce che per le modifiche inserite nella Variante non devono essere richiesti particolari interventi di compensazione ambientale, tenuto conto che le previsioni edificatorie già inserite nel nuovo PRGC sono state considerate nel Rapporto Ambientale inerente la VAS (allegato allo stesso), in cui sono stati valutati gli effetti sull'ambiente e le misure di mitigazione e compensazione degli impatti, prevedendo misure compensative (con riferimento alla capacità biologica territoriale) per i principali ambiti di intervento del PRGC

e per gli interventi minori. Pertanto in applicazione delle determinazioni dell'OTC, per quanto concerne il tema delle compensazioni al consumo di suolo viene richiesto al proponente l'intervento di effettuare la verifica del rispetto dei valori di capacità biologica territoriale (Btc) espressi nel Rapporto Ambientale del PRGC vigente, ai sensi di quanto disposto dalle norme di attuazione, in particolare art. 65 e art. 52.11.d, prevedendo compensazioni integrative laddove necessario.

Si inseriscono qui di seguito i pareri/osservazioni pervenute da parte dei soggetti interessati, da altri enti e privati (comprese quelle pervenute fuori del termine previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016), con le conseguenti controdeduzioni espresse dal Comune, che comportano modifiche cartografiche e normative agli elaborati della Variante.

**COMUNE DI BRA – VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

**PARERE / OSSERVAZIONE n°: 1**

**Soggetto presentante:** PROVINCIA DI CUNEO – Settore Presidio del Territorio

**Riferimenti cartografici e normativi:**

**Localizzazione:**

**Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:**

**Rif. Norme di Attuazione:**

**Contenuto del parere:** Si allega il testo integrale del parere.

**CONTRODEDUZIONI:**

Il parere esprime la compatibilità della Variante con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza; inoltre da atto che vengono rispettate le condizioni di classificazione della Variante come parziale, fatto salvo il recepimento delle osservazioni indicate dai diversi Uffici Provinciali, e richiama i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS, per i quali si ritiene che la Variante possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica Riguardo alle osservazioni e contributi formulati si controdeduce quanto segue, con particolare riferimento ad alcune modifiche inserite nella Variante.

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO – UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**2) Adeguamento cartografico a strumento esecutivo attuato e ridefinizione della fascia di rispetto stradale**

Si provvede a correggere nell'art. 40 delle norme di attuazione l'identificazione dell'area "BI 187" individuata in cartografia, erroneamente indicata nel testo normativo con la sigla "BI 197".

**5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI**

L'area destinata ad attività terziarie e commerciali consolidate "BC 136" è in effetti destinata in misura largamente prevalente ad attività di tipo produttivo (lavorazione, torrefazione e confezionamento di caffè crudo), per cui con la Variante viene riconosciuta la destinazione in atto mediante la trasformazione in area destinata ad attività produttive consolidate contrassegnata dalla sigla "BI 136". L'insediamento delle attività produttive in atto è precedente alla stesura dell'attuale PRGC ed è intervenuto mediante la realizzazione di un piano esecutivo convenzionato, in attuazione dell'allora vigente strumento urbanistico che consentiva tali destinazioni d'uso; pertanto le attività sono state legittimamente insediate. Peraltro anche il PRGC vigente, nell'articolo 41 relativo alle aree destinate ad attività terziarie e commerciali consolidate BC, ammette come destinazioni d'uso compatibili quelle delle sottocategorie produttive "p2, p4, p5"; pertanto la trasformazione in area produttiva BI operata dalla Variante consiste di fatto nel riconoscimento



della destinazione in atto nell'area. Per quanto attiene alle potenziali interferenze con gli ambiti limitrofi a prevalente destinazione residenziale, con riferimento alle citate prescrizioni dell'articolo 40, comma 2, delle NTA, va considerato che siamo in presenza di un'area già edificata e per la quale i parametri urbanistici che la caratterizzano di fatto non consentono la realizzazione di nuovi volumi all'esterno o in ampliamento di quelli esistenti. Pertanto viene mantenuto il posizionamento degli edifici esistenti rispetto alle aree residenziali circostanti, per cui le possibili interferenze con esse potrebbero derivare da eventuali problemi di natura acustica, odorigena e igienico-sanitaria legati alle attività insediate, che non risulta si siano ad oggi manifestati (oltre al caso assai futuribile di eventuali demolizioni e ricostruzioni dei volumi esistenti con diverso assetto planivolumetrico rispetto agli edifici residenziali limitrofi, nel qual caso interverrebbero le prescrizioni citate dell'art. 40, comma 2). In accoglimento dell'osservazione e delle conseguenti determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS, nel progetto definitivo si inserisce una norma che vieta l'insediamento nell'area delle attività produttive indicate nell'art. 9 sottocategoria p1 (impianti industriali) delle norme tecniche di attuazione, al fine di non determinare potenziali criticità nei confronti delle abitazioni limitrofe, a causa di possibili emissioni acustiche o in atmosfera.

#### **6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva DI**

La Variante ha trasformato alcune porzioni di aree edificabili residenziali in area destinata ad attività produttive di nuovo impianto regolata dai parametri edilizi ed urbanistici dell'art. 40 delle NTA, sottoposta a SUE o permesso di costruire convenzionato secondo le ulteriori prescrizioni della propria scheda d'area. In particolare l'articolo 40, comma 2, per le aree DI prescrive che *“nelle aree eventualmente confinanti o prospettanti lotti a prevalente destinazione residenziale dovrà essere individuata una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L.R. 56/77, corrispondente ad un arretramento, dai confini delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, minimo di 10 metri o di ampiezza necessaria alla realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nel documento Rapporto Ambientale”*. Tale prescrizione va quindi osservata anche rispetto alla limitrofa area residenziale “T5/p 946”, citata nel parere, al fine di evitare interferenze negative con la stessa. Una specificazione in tal senso viene inserita nella relativa scheda d'area, mentre in cartografia a confine con l'area residenziale “T5/p 946” viene individuata una fascia di rispetto di m. 10 da destinare a cortina verde alberata.

#### **7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici**

In merito al rispetto di eventuali vincoli derivanti da normativa sovraordinata, si fa presente che in applicazione dell'allora Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali (D.Lgs. 490/1999) la Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio con nota in data 6 marzo 2002 ha verificato che il complesso oggetto di modifica, denominato Casa S. Giovanni di Chantal, non presenta un interesse storico-artistico e pertanto non deve far parte dell'elenco dei beni culturali; tale condizione permane tuttora in vigore del D.Lgs. 42/2004.

Inoltre si ritiene che l'intervento inserito nel progetto preliminare della Variante non comporti modifiche all'impianto strutturale del PRG vigente, sia perché l'area non è stata oggetto di modificazioni introdotte in sede di approvazione dello strumento urbanistico, sia perché la tipologia di intervento inserito, per la destinazione d'uso che lo caratterizza e per il fatto che riguarda una sola specifica area, giustifica il ricorso alla procedura della “Variante parziale”.

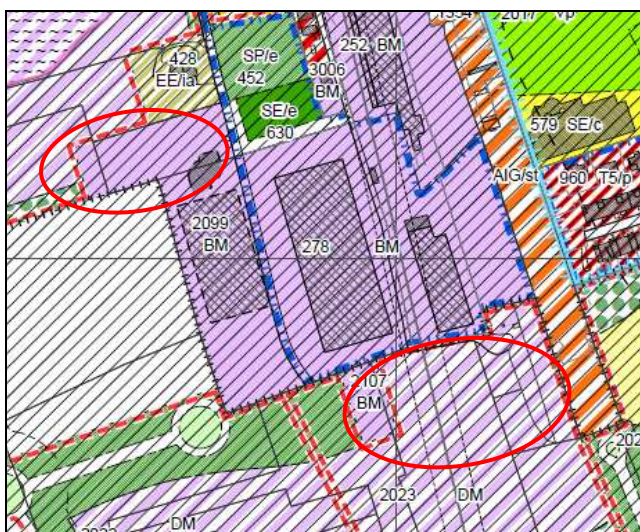
Da ultimo per quanto riguarda i suggerimenti avanzati nell'osservazione, va considerato che gli stessi vengono recepiti anche in accoglimento delle altre osservazioni presentate al progetto preliminare della Variante e delle determinazioni dell'OTC per la VAS, per cui nel progetto definitivo l'area a parco ritorna a verde privato “Vp 105”, mentre l'area a servizi “SE/b 3077” viene limitata alla porzione prima classificata come area residenziale “T5/p 2323”, già edificata, e relativa strada privata di accesso. In essa è previsto l'insediamento della struttura sanitaria per attività di riabilitazione post-ospedaliera, sottoposta a S.U.E. esteso anche all'area “Vp 105”, soggetto a determinate prescrizioni inserite nelle NTA (art. 48), alle quali si rimanda per una loro valutazione.

## 8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC

L'area oggetto dell'attuale Variante parziale contraddistinta dalla sigla "BM 3039" è stata interessata in passato da una Variante semplificata ex art. 17bis, comma 4, della LR 56/1977 e s.m.i., volta ad adeguare lo strumento urbanistico alla richiesta di permesso di costruire presentato allo Sportello Unico Attività Produttive per la costruzione di un fabbricato ed un'area a servizi pubblici, facenti parte del vasto complesso produttivo dell'azienda Bra Servizi srl – Piumatti Group srl (servizi ecologici e gestione rifiuti). La Variante semplificata aveva interessato due distinti siti, indicati sulla cartografia del PRGC con un asterisco e la dicitura "Bra Servizi – anno 2018": l'area "BM 3039" sul lato sud dell'insediamento destinata alla costruzione del fabbricato, a cui è stata legata la realizzazione di un'area a servizi pubblici per parcheggi e verde in posizione più a nord staccata dal primo sito, con sigla "SP/e 3040". Gli interventi in progetto, regolati da specifiche prescrizioni negli articoli 39 e 48 delle NTA, sono stati interamente realizzati e conclusi.

Per venire incontro alle esigenze dell'azienda, che si trova ora nella necessità di insediare una nuova attività, la presente Variante parziale trasforma la porzione di area attualmente a verde pubblico in destinazione produttiva con contestuale spostamento dello standard urbanistico in altri appezzamenti di proprietà della stessa azienda lungo Corso Monviso. Contestualmente si apportano modifiche cartografiche eliminando i riferimenti alla Variante semplificata (cioè l'asterisco e la dicitura "Bra Servizi – anno 2018"), trattandosi di previsioni ormai realizzate.

Il parere dell'Ufficio Pianificazione cita la Circolare P.G.R. 21/02/2019, n. 2/AMB, relativa alle varianti semplificate attinenti progetti presentati agli sportelli SUAP, evidenziando le caratteristiche particolari di tale procedura di variante, e chiede di verificare preventivamente l'avvenuta attuazione della modifica prevista con la variante semplificata, ritenendo utile mantenere sulle tavole del PRGC i riferimenti a detta procedura nonché le relative prescrizioni nelle NTA; inoltre invita ad effettuare ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della proposta inserita nell'attuale variante parziale. Per rispondere alle richieste dell'Ufficio Pianificazione occorre esaminare i contenuti della Variante semplificata SUAP a suo tempo presentata: essa ha interessato due aree che nel PRGC vigente erano già individuate a destinazione produttiva e si è limitata a modificarne le modalità attuative per consentire la costruzione al suo interno di un fabbricato e relativa area a servizi, peraltro dimezzando l'indice di utilizzazione fondiaria che le caratterizzava (vedere estratti A e B allegati). L'area interessata dalla Variante semplificata è stata anche oggetto di una successiva modifica mediante procedura di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA).





B) Estratto del PRGC modificato con la Variante semplificata SUAP

L'attuale Variante parziale ha preso atto che la precedente Variante SUAP è stata completamente attuata sia per quanto attiene l'intervento edificatorio (Area BM 3039) che le relative aree a servizi (parcheggio e verde SP/e 3040). In particolare per la superficie fondiaria (Area BM 3039) ne ha mantenuto la destinazione d'uso, l'indice fondiario dimezzato e le prescrizioni normative stabilite dalla Variante SUAP (vedere art. 39 delle NTA). La modifica apportata dalla Variante parziale è consistita nello spostamento di una parte dell'area a servizi per attività produttive con ritorno dell'area resa libera alla destinazione produttiva prevalente.

L'Ufficio Pianificazione fa riferimento ai contenuti della Circolare P.G.R. 21 febbraio 2019, n. 2/AMB, che in particolare evidenzia "... il carattere straordinario di variante ex articolo 8 del d.p.r. n. 160/2010, che approva non piani ma progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici ..." e "... non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile, pena inefficacia, alla realizzazione del progetto di attività produttiva da cui deriva."

La stessa Circolare 2/AMB nel prosieguo esemplifica i concetti di straordinarietà e unicità della variante semplificata con le seguenti argomentazioni:

- sono da escludere interventi che interessino una vasta area e siano finalizzati all'insediamento di una pluralità di attività economiche, anche se essi siano proposti da un unico soggetto;
- non sembra opportuno che la variante ex articolo 8, riferita a un singolo progetto difforme dallo strumento urbanistico, comporti una modifica permanente della disciplina urbanistica dell'area interessata, anche qualora l'opera non si realizzi;
- è conforme alla ratio della norma che essa produca soltanto effetti finalizzati alla realizzazione di quel progetto e che la mancata realizzazione del medesimo progetto per qualsiasi motivo, comporti la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente;
- tra l'interesse del soggetto privato che richiede la variante e l'interesse pubblico alla corretta pianificazione deve essere quest'ultima a prevalere.

Con riferimento ai contenuti della Circolare 2/AMB sopra richiamati, va considerato che il progetto riguardante la succitata Variante SUAP è stato completato in ogni sua parte, in coerenza con quanto espresso dalla stessa circolare in quanto:

- ha interessato aree già a destinazione produttiva nel PRG vigente, senza determinare ampliamenti

- in aree a diversa destinazione; di fatto si è trattato di una variante che non ha modificato a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area;
- ha riguardato le attività di un'azienda già insediata nello stesso ambito produttivo;
  - il progetto SUAP è stato completato in ogni sua parte, per cui non si è verificata l'eventualità di una modifica permanente della disciplina urbanistica dell'area a fronte della mancata realizzazione dell'intervento (peraltro l'eventuale mancata realizzazione del progetto avrebbe comportato il ritorno alla stessa destinazione d'uso produttiva vigente in precedenza);
  - si è mantenuta una corretta pianificazione in quanto la variante SUAP non ha modificato la destinazione urbanistica del PRGC vigente.

Atteso che il progetto della variante SUAP è stato completato, che non ha comportato un ampliamento di aree a destinazione produttiva, né un cambio di destinazione d'uso o aumento di parametri urbanistico-edilizi rispetto alla strumento urbanistico previgente, si può supporre che le aree interessate dalla variante SUAP possano essere interessate da successive modifiche urbanistiche (a questo proposito, come si è detto, l'area interessata dalla Variante semplificata è già stata oggetto di una successiva procedura di modifica mediante Autorizzazione Unica Ambientale). Peraltro la stessa Circolare 2AMB non specifica, nel caso di avvenuta realizzazione del progetto SUAP, con quali procedure possano essere successivamente apportate modifiche alle stesse aree (altra variante SUAP, variante parziale, variante strutturale ?); né è realistico pensare che tali aree, ad avvenuta realizzazione, non possano essere modificate con successiva procedura urbanistica (quale ad esempio la variante parziale).

Per tali considerazioni si ritiene di confermare la proposta di modifica inserita con il progetto preliminare della Variante, mantenendo le prescrizioni normative inserite con la variante semplificata relativamente alla superficie fondiaria, ma stralciando sulle tavole il riferimento a tale procedura, essendo la stessa ormai conclusa. Per coordinamento di numerazione nei quadri sinottici, a livello cartografico e normativo le due aree "BM 3039" e "SP/e 3040" vengono rinominate rispettivamente "BM 3085" e "SE/e 3086" (simbolo SE invece che SP essendo quest'ultima ormai esistente e non più in progetto).

#### **SETTORE VIABILITA' ALBA – MONDOVI'**

Il Settore Viabilità prende atto degli oggetti di Variante che sono prospicienti alla viabilità di competenza provinciale, senza avanzare particolari osservazioni. Si limita unicamente a puntualizzare che non sarà possibile prevedere nuovi accessi e che tutti gli interventi effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere autorizzati dall'ente proprietario sulla base di specifici progetti esecutivi. Si concorda su tali precisazioni, le quali però non richiedono l'inserimento di particolari prescrizioni negli elaborati della Variante.

### **CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS**

#### **SETTORE TUTELA DEL TERRITORIO - UFFICIO CONTROLLO EMISSIONI ED ENERGIA**

L'Ufficio ritiene che la Variante possa essere esclusa dalla procedura di VAS. Inoltre fa osservare che relativamente alla modifica n. 6 (Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva DI), nei pressi di Via Cuneo al confine con Cherasco, l'area a destinazione residenziale T5/p 946 già confinante con aree produttive a nord-est e sud, rimarrebbe confinante anche a nord-ovest con l'area produttiva in progetto, senza alcuna previsione di area a verde di separazione; inoltre a tale area residenziale verrebbe innalzata la classe acustica dall'attuale IV a V.

A questo proposito in cartografia a confine con l'area residenziale "T5/p 946" viene individuata una fascia di rispetto di almeno m. 10 da destinare a cortina verde alberata di separazione ed una specificazione in tal senso viene inserita anche nella relativa scheda d'area.

Inoltre l'Ufficio fa osservare che in generale ritiene opportuno evitare l'accostamento di poligoni a diversa destinazione d'uso, quali aree residenziali ed aree produttive, suggerendo gli interventi necessari laddove non sia possibile evitare l'accostamento. Per le considerazioni in materia di acustica si rimanda alle valutazioni e modifiche apportate nell'apposita relazione di compatibilità acustica allegata, nella quale tra l'altro è previsto che l'area residenziale "T5/p 946" venga mantenuta nella classe acustica IV, in attesa della revisione del Piano di classificazione acustica che dia omogeneità di classi nel territorio confinante dei due Comuni Bra e Cherasco.

#### **SETTORE RISORSE DEL TERRITORIO - UFFICIO ACQUE**

L'Ufficio ritiene che la Variante non debba essere sottoposta alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Gli interventi in Variante sono compatibili con:

- il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po - Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e provvedimenti connessi;
- il D. Lgs. 29/12/2003 n. 387 e s.m.i. e il D.M. 10/9/2010, relativi agli impianti alimentati da fonti rinnovabili.

In merito alle condizioni/indicazioni richiamate nel parere dell'Ufficio Acque, le stesse sono già inserite nell'articolo 52 delle norme di attuazione.

#### **PROPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Si prende atto del parere di compatibilità della Variante con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti sovracomunali approvati, della possibile esclusione dall'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, del rispetto delle condizioni di classificazione della Variante come parziale, fatto salvo il recepimento delle osservazioni puntualmente indicate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale, dal Settore Viabilità e dall'Ufficio controllo emissioni ed energia. In merito alle quali le controdeduzioni sopra riportate esprimono la compatibilità della modifiche apportate con le disposizioni dell'art. 17, commi 5° e 6°, della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Si propone l'approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta al parere.



CI:7.5.1.2023 / 49  
N:12177 / 2023

## SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO

**Oggetto:** L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI BRA: VARIANTE PARZIALE N. 8 AL PRG E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS, ADOTTATA CON DCC N. 52 DEL 28.09.2023 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 2100 DEL 16/11/2023.  
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 16/11/2023.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalle LLRR 3/2013 e 17/2013, il Comune di BRA ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 8 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 52 in data 28.09.2023 – per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- P1.1 - Relazione illustrativa
- P1.2 - Verifica di compatibilità acustica;
- P1.3 - Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.
- P1.4 - Quadri sinottici
- Relazione geologica
- P3.1 - Norme tecniche di attuazione: Prescrizioni generali;
- P3.2 - Norme tecniche di attuazione: Schede d'Area;
- Tavola P2.3/2 - Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico – Territorio comunale, in scala 1:5.000;
- Tavola P2.3/4 - Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico – Territorio comunale, in scala 1:5.000;
- Tavola P2.3/5 - Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico – Territorio comunale, in scala 1:5.000;
- Tavola P2.4/1- Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000;
- Tavola P2.4/2- Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000;
- Tavola P2.4/5- Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000;
- Tavola P2.4/7- Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000;
- Tavola P2.4/8- Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000;
- Tavola P2.4/10- Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000;
- Tavola P2.4/11- Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico, in scala 1:2.000.

L'Amministrazione Comunale di Bra ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 8 al fine di modificare alcune previsioni nei settori produttivo, terziario-commerciale e dei servizi pubblici.

La Variante in argomento, è finalizzata ai seguenti interventi:

- 1) Stralcio di area residenziale T5-co per presa d'atto di sentenza del Consiglio di Stato;
- 2) Adeguamento cartografico a strumento esecutivo attuato e ridefinizione della fascia di rispetto stradale;
- 3) Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI;
- 4) Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI;
- 5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI;
- 6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI;
- 7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici;
- 8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC;
- 9) Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM.

#### **MODIFICHE NORMATIVE**

Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

Art. 30 Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T5/p, T5/c, T6/p,

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 2100 DEL 16/11/2023.  
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 16/11/2023.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

T6/c

Art. 32 Ambiti collinari. Prescrizioni per le aree destinate a verde privato con residenza – Vpr e aree ed edifici costituenti complesso ambientale – Vpr/ca

Preso atto:

- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;
- dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS contestualmente alla fase di adozione preliminare e della relativa documentazione di verifica;
- delle istruttorie dei Settori provinciali, che hanno rilevato quanto segue:

#### **Settore Presidio del territorio - Ufficio Pianificazione Territoriale**

Esaminati i contenuti della variante parziale in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la variante non presenti elementi di criticità in rapporto ad esso.

Nel merito dei singoli oggetti di variante riportati nella Relazione illustrativa, dall'esame della documentazione prodotta e tenuto conto delle verifiche effettuate dal Comune, si evidenzia quanto segue:

##### **1) Stralcio di area residenziale T5-co per presa d'atto di sentenza del Consiglio di Stato**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

##### **2) Adeguamento cartografico a strumento esecutivo attuato e ridefinizione della fascia di rispetto stradale**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

Si segnala una probabile incoerenza nelle modifiche apportate alle Norme di Attuazione in quanto l'identificazione dell'area nella zona di interesse pare essere la BI 187 mentre nelle Norme Tecniche di Attuazione si inserisce prescrizione particolare all'area BI 197 (cfr. art. 40). Si richiede al Comune opportuna verifica in merito.

##### **3) Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

##### **4) Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

##### **5) Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Fatte salve le verifiche preventive da parte del Comune degli aspetti di legittimità delle attività ivi insediate, considerata la localizzazione dell'intervento, si rammenta il rispetto

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 2100 DEL 16/11/2023.  
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 16/11/2023.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



delle prescrizioni previste all'art. 40, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione valutando con particolare attenzione le potenziali interferenze con gli ambiti limitrofi a prevalente destinazione residenziale.

**6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

Nel rammentare il rispetto delle prescrizioni previste all'art. 40, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione si invita il Comune a valutare attentamente le potenziali interferenze della modifica prevista con il limitrofo ambito T5/p 946 a destinazione residenziale.

**7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Nel prendere atto della riconversione dell'ambito all'originaria destinazione, fatto salvo il rispetto di eventuali vincoli derivanti da normativa sovraordinata, si suggerisce di porre particolare attenzione alla localizzazione degli ampliamenti, all'individuazione delle aree verdi ed alla localizzazione degli spazi a parcheggio, nel rispetto e salvaguardia dell'unitarietà rappresentata dall'edificio esistente e dalla perimetrazione del parco di pertinenza, come previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Si invita altresì il Comune a verificare che le variazioni apportate all'area non comportino modifiche all'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione.

**8) Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

Si prende atto delle modifiche apportate, nel rispetto delle condizioni previste all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tuttavia si fa presente che la variazione proposta coinvolge un'area già interessata in passato da variante semplificata ai sensi dell'art. 17 bis, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Si rammenta, a tal fine, quanto previsto in merito dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 21 febbraio 2019, n. 2/AMB che evidenzia in particolare "... il carattere straordinario della procedura di variante ex articolo 8 del d.p.r. n. 160/2010, che approva non piani ma progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici..." e "...non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico- edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile, pena inefficacia, alla realizzazione del progetto di attività produttiva da cui deriva".

Si invita pertanto il Comune a verificare preventivamente l'avvenuta attuazione della modifica prevista con variante semplificata, nel rispetto del progetto presentato e delle prescrizioni richieste e si ritiene utile mantenere sulle Tavole di PRGC i riferimenti specifici a detta procedura nonché le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione.

In considerazione di quanto evidenziato, si invita il Comune ad effettuare ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della proposta di variante.

**9) Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM.**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

## **MODIFICHE NORMATIVE**

Si prende atto delle modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione relative a precisazioni e ad aggiornamenti a disposizioni di legge.

Si richiamano le osservazioni formulate inerenti le modifiche puntuali relative ai sopracitati argomenti di variante.

## Settore Viabilità Alba - Mondovì

Il Settore Viabilità della Provincia, presa visione della documentazione trasmessa, prende atto degli oggetti di variante che sono prospicienti alla viabilità di competenza provinciale. Ritiene soltanto puntualizzare che non sarà possibile prevedere dei nuovi accessi e che tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi.

## CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS

### Settore Tutela del territorio - Ufficio controllo emissioni ed energia

Le osservazioni del Settore Tutela Territorio si riferiscono ai seguenti comparti ambientali di competenza: inquinamento acustico, scarichi acque reflue, emissioni in atmosfera e inquinamento elettromagnetico.

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, si ritiene - per quanto di competenza - che la variante di che trattasi possa essere esclusa dalla procedura di VAS ex Titolo II della Parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Nel contempo, si fa osservare all'Amministrazione Comunale che, relativamente alla trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI, nei pressi di V. Cuneo, al confine con il Comune di Cherasco, con la modifica in parola, l'area a destinazione residenziale T5/p 946, attualmente già confinante con aree produttive / artigianali a nord-est e a sud, rimarrebbe confinante anche a nord-ovest con un'area a destinazione produttiva (DI 3076), senza alcuna previsione di area a verde di separazione. Inoltre, a tale area residenziale verrebbe innalzata la classe acustica dall'attuale IV alla V.

Ciò premesso, si segnala che, in generale, è opportuno evitare l'accostamento di poligoni a diversa destinazione d'uso, come quelli sopraccitati. Laddove ciò non sia possibile, si suggerisce comunque di prevedere idonea normativa (o agire tramite adeguata progettazione degli strumenti esecutivi / idonee prescrizioni nei permessi di costruire) tale da garantire un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati e delle aree verdi di separazione (previsione di quinte alberate, localizzazione delle sorgenti sonore in posizione schermata e/o distante dalle abitazioni, riduzione delle pareti finestrate dell'attività produttiva verso l'area residenziale, ecc.).

### Settore Risorse del territorio - Ufficio Acque

In relazione alle competenze di cui è titolare, l'Ufficio Acque come esito istruttorio ritiene che la variante al PRGC di cui all'oggetto **non debba essere sottoposta** alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione;
- D. Lgs. 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;

- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i..

Considerato che:

- nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale - approvato con D.C.R. n. 241-8817 in data 24.2.2009 - e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
- quanto sopra evidenziato dagli Uffici costituisce formulazione di osservazioni e contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS;
- il termine per il parere della Provincia scade in data 17.11.2023, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 18.10.2023, prot. n. 66569;

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

Atteso che ai fini del presente atto i dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di cui al regolamento (UE) n. 2016/679 e alla normativa nazionale vigente in materia;

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.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 83 comma 3 lett. e) del D.Lgs n. 159/2011, il presente provvedimento non incorre nell'obbligo della documentazione antimafia;

Atteso il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013;

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" e relativo PTPC;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo Unico degli Enti Locali";

Atteso che sono stati rispettati i termini di conclusione del procedimento;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

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;  
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 2100 DEL 16/11/2023.  
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 16/11/2023.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- 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 parti integranti e sostanziali del presente atto;
  
- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n.17, *parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 8" al PRG del Comune di BRA in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza;*
  
- **di dare atto** che vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, fatto salvo il recepimento delle osservazioni puntualmente indicate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale, dal Settore Viabilità e dall'Ufficio controllo emissioni ed energia;
  
- **di richiamare** le indicazioni dell'Ufficio Pianificazione Territoriale, del Settore Viabilità e dell'Ufficio controllo emissioni ed energia, quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
  
- **di richiamare** i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS dal Settore Tutela del Territorio e dal Settore Risorse del Territorio, per i quali si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica;
  
- **di trasmettere** al Comune di BRA il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente  
Risso Alessandro

**COMUNE DI BRA - VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

**PARERE / OSSERVAZIONE n°: 2**

**Soggetto presentante:** ARPA PIEMONTE – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento territoriale Piemonte Sud-Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione

**Riferimenti cartografici e normativi:**

**Localizzazione:**

**Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:**

**Rif. Norme di Attuazione:**

**Contenuto del parere:** Si allega il testo integrale del parere.

**CONTRODEDUZIONI:**

In merito alle osservazioni evidenziate nel contributo relative alle diverse modifiche inserite nella Variante, si producono le controdeduzioni riportate nei seguenti punti.

Relativamente agli interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico (modifiche n. 1, 5, 7, 9) si sottolinea che non sussistono impedimenti per la loro attuazione, in quanto si collocano nelle Classi II-1c, II-2c e II-2p di pericolosità geomorfologica, le quali consentono la realizzazione dagli interventi previsti a determinate condizioni fissate dalle norme di attuazione.

Il contributo Arpa ritiene che alcuni interventi inseriti nella Variante, modifiche n. 6, 8 (nuovo ambito BM 3078) e 9 (ambiti non ancora attuati), riguardanti in larga parte previsioni edificatorie già inserite nel PRGC vigente e non ancora attuate) comporteranno la perdita della risorsa suolo rispetto alle condizioni attuali, per cui è necessario e fondamentale compensare adeguatamente la risorsa perduta, attraverso l'individuazione di interventi volti a valorizzare porzioni del territorio di interesse ambientale rilevante, non limitandosi ad interventi di sola mitigazione ambientale.

Nel parere Arpa si afferma inoltre di non concordare con quanto sostenuto nel "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS" in merito all'impatto sulla risorsa suolo, dove si sostiene che *"Considerando le modifiche riguardanti previsioni edificatorie che comportano effettivamente nuovo consumo di suolo naturale e quelle che comportano stralci di previsioni edificatorie con ritorno a suolo agricolo, per differenza si ottiene che nel complesso la Variante non determina un effettivo consumo di suolo"*.

Premettendo che si condivide quanto il parere Arpa espone in termini di obiettivi di lungo periodo di consumo netto di suolo e di articolazione delle modalità di intervento per raggiungere i suddetti obiettivi, tuttavia si ritiene che la Variante parziale 8, in quanto strumento urbanistico specifico, non produca un reale nuovo consumo di suolo aggiuntivo rispetto alla pianificazione vigente, come risulta dalla lettura analitica delle singole modifiche previste, riepilogate nel capitolo 4.2 del "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS".

Da tale disamina risulta infatti che la modifica n. 1 opera lo stralcio di un'area edificabile, mentre le restanti modifiche riguardano trasformazioni della pianificazione vigente (modifiche n. 8 e 9), ancorché non attuata, oppure interessano aree già edificate e consistono in trasformazioni interne alle stesse quali cambi di destinazioni d'uso, riconoscimento di situazioni di fatto, ecc. (modifiche n. 2, 3, 4, 5, 6, 7). In conclusione, nel quadro generale della pianificazione urbanistica del Comune di Bra, la Variante parziale 8, con le modifiche introdotte, non si pone in contrasto con la strategia di progressivo avvicinamento agli obiettivi indicati per il 2050.

Inoltre va tenuto presente che le previsioni edificatorie già inserite nel nuovo Piano Regolatore Generale (Revisione generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 27-7294 del 24/03/2014), sono state considerate nel Rapporto Ambientale inerente la Valutazione Ambientale Strategica (allegato allo stesso), in cui sono stati valutati gli effetti sull'ambiente e le misure di mitigazione e compensazione degli impatti (con riferimento alla capacità biologica territoriale) per i principali ambiti di intervento del PRGC e per gli interventi minori. Ne consegue che risulterebbe improprio richiedere delle ulteriori misure di compensazione per i suddetti interventi, in quanto essi sono già soggetti, come tutte le trasformazioni previste nel territorio comunale, all'applicazione delle disposizioni del Rapporto Ambientale, e verrebbero gravati di oneri ambientali aggiuntivi rispetto alle altre trasformazioni previste dal PRGC.

L'Organo Tecnico Comunale per la VAS ha evidenziato che *“il proponente, alla luce di quanto disposto dalla Legge Regionale n°7/2022 (in particolare art. 35 comma 3), deve fornire riscontro alle osservazioni formulate nel parere di Arpa Piemonte per quanto concerne il tema delle compensazioni al consumo di suolo. Nelle more dell'emanazione dell'atto di specificazione di natura, destinazioni e limiti delle compensazioni, di cui all'art. 35 comma 2 della citata LR n°7/2022, si richiede al proponente di effettuare la verifica del rispetto dei valori di capacità biologica territoriale (Btc) espressi nel Rapporto Ambientale del PRGC vigente, ai sensi di quanto disposto dalle Norme tecniche di Attuazione del PRGC, in particolare art. 65 e art. 52.11.d, prevedendo compensazioni integrative laddove necessario.”*

Con riferimento alle disposizioni dell'art. 35 della Legge Regionale n. 7/2022, comma 1, gli interventi inseriti nella variante parziale n. 8 non costituiscono nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente (trattandosi di interventi in aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione già individuate dal PRGC vigente), per cui non sono soggetti ai valori soglia di consumo di suolo della citata LR 7/2022. Mentre secondo il comma 2 della stessa legge, le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione. A fronte di tali norme regionali, se ne deduce che per le modifiche inserite nella Variante non devono essere richiesti particolari interventi di compensazione ambientale, tenuto conto, come si è detto, che le previsioni edificatorie già inserite nel nuovo PRGC sono state considerate nel Rapporto Ambientale inerente la VAS, prevedendo misure compensative (con riferimento alla capacità biologica territoriale). Pertanto in applicazione delle determinazioni dell'OTC, per quanto concerne il tema delle compensazioni al consumo di suolo viene richiesto al proponente l'intervento di effettuare la verifica del rispetto dei valori di capacità biologica territoriale (Btc) espressi nel Rapporto Ambientale del PRGC vigente, ai sensi di quanto disposto dalle norme di attuazione, in particolare art. 65 e art. 52.11.d, prevedendo compensazioni integrative laddove necessario.

Il parere Arpa interviene in particolare sull'impatto sulla risorsa suolo dovuto alla modifica n. 7 (Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici, la quale prevede che l'attiguo ambito a verde privato Vp venga anch'esso trasformato in area a servizi), e ritiene necessario che

venga stralciata la trasformazione di tale ambito a verde privato caratterizzato da un parco alberato, con la finalità di salvaguardia dello stesso, considerando che gli interventi ammessi (realizzazione di parcheggi interrati e a raso) determinino consumo di suolo e siano difficilmente compatibili con la conservazione dell'attuale patrimonio arboreo. Per cui viene chiesto per tale modifica il mantenimento dell'attuale destinazione a verde privato Vp o in caso contrario l'attivazione della fase di "valutazione" della procedura di VAS, anche al fine di individuare soluzioni alternative.

Le motivazioni che hanno indotto la modifica n. 7 e le valutazioni sui rilievi critici a tale scelta sono state ampiamente descritte nelle controdeduzioni alla seguente osservazione n. 5, alla quale si rimanda. Comunque le considerazioni avanzate nel parere Arpa vengono recepite, anche in accoglimento delle altre osservazioni pervenute e delle determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS, per cui nel progetto definitivo l'area a parco ritorna a verde privato "Vp 105", mentre l'area a servizi pubblici "SE/b 3077" viene limitata alla porzione prima classificata come area residenziale "T5/p 2323", già edificata, e relativa strada privata di accesso. In essa è previsto l'insediamento della struttura sanitaria per attività di riabilitazione post-ospedaliera, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo (e quindi alla necessaria procedura di Vas) esteso anche all'area "Vp 105", soggetto a determinate prescrizioni inserite nelle norme di attuazione (art. 48), alle quali si rimanda per una loro valutazione. In tema di consumo di suolo le modifiche apportate di fatto ripristinano la situazione del PRGC vigente, per cui non sono necessarie misure di compensazione, né l'attivazione della fase di "valutazione" della procedura di VAS per la Variante.

In merito alla modifica n. 5 (Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI), consistente nel riconoscere un'attività produttiva esistente, si chiede di limitare le destinazioni d'uso ammesse, al fine di evitare problematiche di natura acustica/olfattiva ai vicini contesti residenziali. In accoglimento dell'osservazione e delle determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS, nel progetto definitivo si inserisce una norma che vieta l'insediamento nell'area delle attività produttive indicate nell'art. 9 sottocategoria p1 (impianti industriali) delle norme tecniche di attuazione, al fine di non determinare potenziali criticità nei confronti delle abitazioni limitrofe.

Modifiche normative. Il contributo reputa che le modifiche normative apportate implicano, in generale, una modifica dell'intera struttura del Piano in quanto le norme, se non contestualizzate, disciplinano l'intero territorio comunale, comportando potenziali impatti sulle matrici ambientali. Non vengono però avanzate osservazioni sulle singole modifiche normative apportate. In dettaglio tali modifiche consistono in:

- Art. 7 - Destinazioni d'uso e loro mutamenti: si tratta di adeguamenti ai contenuti della LR 56/77, attinenti l'onerosità del titolo abilitativo edilizio nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso;
- Art. 30 - Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T5/p, T5/c, T6/p, T6/c: si introduce una misura più restrittiva riguardante l'attuazione dell'intervento di nuova costruzione per completamento, che viene sottoposto a strumento urbanistico esecutivo se interessa una superficie territoriale maggiore di mq. 2.000, in sostituzione del solo permesso di costruire convenzionato;
- Art. 32 - Ambiti collinari. Prescrizioni per le aree destinate a verde privato con residenza – Vpr e aree ed edifici costituenti complesso ambientale – Vpr/ca: si aggiorna il riferimento alla legge regionale per il riuso dei sottotetti, ora L.R. 16/2018 modificata con L.R. 7/2022 e s.m.i.; inoltre si effettua un richiamo alla stessa legge per quanto riguarda il recupero funzionale dei rustici, in quanto si tratta di una legge già applicabile nel Comune di Bra anche per le zone Vpr individuate dallo strumento urbanistico;

dalla disamina appena fatta se ne deduce che le modifiche apportate al testo delle norme di attuazione non producono potenziali impatti sulle matrici ambientali.

## **Conclusioni**

Il contributo Arpa non assoggetta la Variante alla fase di “valutazione” della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, tranne la modifica n. 7, per la quale chiede il mantenimento dell’attuale destinazione a verde privato Vp o in caso contrario l’attivazione della fase di “valutazione” della procedura di VAS, anche al fine di individuare soluzioni alternative; inoltre chiede di tenere in debita considerazione quanto indicato nel contributo e di individuare adeguati interventi di compensazione da attuare a seguito della perdita della risorsa suolo evidenziata.

Per quanto riguarda l’intervento n. 7, come già detto, in accoglimento di alcune osservazioni al progetto preliminare della Variante e delle determinazioni dell’Organo Tecnico Comunale per la VAS, viene ripristinata la destinazione a verde privato Vp individuata nel PRGC vigente, per cui non è necessario ricorrere alla fase di “valutazione” della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto concerne il tema delle compensazioni al consumo di suolo, a fronte delle norme regionali citate in precedenza, se ne deduce che per le modifiche inserite nella Variante non devono essere richiesti particolari interventi di compensazione ambientale, tenuto conto, come si è detto, che le previsioni edificatorie già inserite nel nuovo PRGC sono state considerate nel Rapporto Ambientale inerente la VAS, prevedendo misure compensative (con riferimento alla capacità biologica territoriale). Pertanto in applicazione delle determinazioni dell’OTC viene richiesto al proponente l’intervento di effettuare la verifica del rispetto dei valori di capacità biologica territoriale (Btc) espressi nel Rapporto Ambientale del PRGC vigente, ai sensi di quanto disposto dalle norme di attuazione, in particolare art. 65 e art. 52.11.d, prevedendo compensazioni integrative laddove necessario.

Si ritiene che le controdeduzioni espresse in precedenza relativamente ai diversi interventi rispondano alle osservazioni avanzate nel contributo Arpa, in considerazione sia del fatto che la Variante ha riguardato aree già inserite nella pianificazione vigente, la cui valutazione sulla compatibilità ambientale e sulle misure di compensazione è intervenuta nel Rapporto Ambientale allegato al nuovo strumento urbanistico generale approvato con D.G.R. n° 27-7294 del 24.03.2014, sia che ha operato una seppur minima riduzione del consumo di suolo mediante lo stralcio di una previsione edificatoria.

Si rimanda agli elaborati cartografici e normativi della Variante per la visione delle modifiche apportate.

### **PROPOSTA DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Si propone l’approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta al parere.





COMUNE DI BRA  
Comune di Bra  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0063552/2023 del 11/12/2023  
Firmatario: IVO RICCARDI



N. di prot. nell'oggetto del messaggio PEC  
Dati di prot. nell'allegato "segnatura.xml"  
TRASMISSIONE VIA PEC

**Comune di Bra**  
Piazza Caduti per la Libertà, n.14  
12042 Bra (CN)  
[comunebra@postecert.it](mailto:comunebra@postecert.it)

Rif. Vs. prot. n. 53416/2023; prot. Arpa n. 93998/2023  
DoQui: CN004029/ARPA - B2.04 - Comune di Bra - H10\_2023\_01464/ARPA - B2.04 - Variante Parziale 8

**OGGETTO: Variante Parziale 8 al P.R.G.C.**  
**Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS secondo l'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**  
**Richiesta contributo di competenza**

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto e ai fini di rendere la consulenza ed il supporto tecnico - scientifico di cui alla legge regionale 26 settembre 2016, n. 18 alle Amministrazioni chiamate ad esprimere i previsti atti di assenso in sede di decisione finale, Arpa Piemonte formula le osservazioni di competenza come da relazione allegata alla presente.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

**il Dirigente Responsabile**  
**della S.S. "Attività di Produzione Sud Ovest"**  
**Dott. Ivo Riccardi**  
*(firmato digitalmente)*

Referenti

Maria Lisa Procopio  
e-mail [m.procopio@arpa.piemonte.it](mailto:m.procopio@arpa.piemonte.it)  
Massimiliano Ferrarato  
e-mail [m.ferrarato@arpa.piemonte.it](mailto:m.ferrarato@arpa.piemonte.it)

Pagina 1 di 1

**Arpa Piemonte**

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione  
Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 - 12100 Cuneo - Tel. 01119680111  
[dtp.cuneo@arpa.piemonte.it](mailto:dtp.cuneo@arpa.piemonte.it) - PEC [dtp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it](mailto:dtp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it) - [www.arpa.piemonte.gov.it](http://www.arpa.piemonte.gov.it)

**STRUTTURA COMPLESSA “Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest”**  
**Struttura Semplice H.10.02 “Attività di Produzione Sud Ovest”**

**CONTRIBUTO TECNICO SCIENTIFICO**

Pratica: H10\_2023\_01464  
 Risultato atteso: B2.04

**Comune di Bra – Provincia di Cuneo**

**Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi  
 dell’art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.  
 Variante Parziale 8 al P.R.G.C.**

**Consultazione dei soggetti con competenze ambientali**

Redazione	Collaboratore tecnico prof.le	Nome: Maria Lisa Procopio
	Collaboratore tecnico prof.le	Nome: Massimiliano Ferrarato
Verifica e Approvazione	Responsabile attività istituzionali di Produzione	Nome: Ivo Riccardi

**Arpa Piemonte**

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

**Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione**  
 Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 - 12100 Cuneo - Tel. 01119680111  
[djp.cuneo@arpa.piemonte.it](mailto:djp.cuneo@arpa.piemonte.it) - PEC [djp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it](mailto:djp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it) – [www.arpa.piemonte.gov.it](http://www.arpa.piemonte.gov.it)

## 1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – fase di verifica di assoggettabilità, relativa alla proposta di Variante Parziale 8 presentata dal Comune di Bra.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S., ARPA Piemonte si configura, per quanto concerne gli aspetti ambientali di competenza dell'Agenzia, quale supporto tecnico-scientifico all'Autorità Competente per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

## 2. Obiettivi della Variante

Per quanto dichiarato, la proposta di Variante Parziale in oggetto prevede le seguenti modifiche<sup>1</sup>:

- **MODIFICA 1** - Stralcio di area residenziale T5 di Stato
- **MODIFICA 2** - Adeguamento cartografico a strumento esecutivo attuato e ridefinizione della fascia di rispetto stradale
- **MODIFICA 3** - Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI
- **MODIFICA 4** - Trasformazione di area destinata a viabilità in area produttiva BI
- **MODIFICA 5** - Trasformazione di area per attività terziarie e commerciali BC in area produttiva BI
- **MODIFICA 6** - Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5 produttiva BI
- **MODIFICA 7** - Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici
- **MODIFICA 8** - Trasformazione di area a servizi pubblici in area produttiva BM, contestuale traslazione di area a servizi e riduzione di area per attività terziarie e commerciali DC
- **MODIFICA 9** - Trasformazioni interne ad aree produttive contigue DI e DM
- **Modifiche Normative** - In aggiunta alle modifiche normative riguardanti i vari interventi in Variante, vengono previste integrazioni e specificazioni da apportare al testo delle norme di attuazione, che hanno un contenuto più generale e non fanno riferimento a singoli interventi (vedere Relazione Illustrativa)

## 3. Caratteristiche degli impatti potenziali della variante espresse sulla base della documentazione presentata

Si rimarca che gli ambiti di cui ai punti di modifica 1, 5, 7, 9 sono soggetti al vincolo idrogeologico.

Si ritiene che quanto previsto ai punti di modifica 6, 8 (nuovo ambito BM3078), 9 (ambiti non ancora attuati) comporterà la perdita della risorsa suolo rispetto alle condizioni attuali pertanto, si ritiene necessario e fondamentale che la risorsa perduta venga adeguatamente compensata<sup>2</sup> attraverso l'individuazione da parte dell'Amministrazione di interventi volti a valorizzare porzioni del territorio comunale di interesse ambientale rilevante, non limitandosi a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale. Non si concorda infatti con quanto dichiarato dai professionisti redattori dell'elaborato "*Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS*" in merito all'impatto che si avrà sulla risorsa suolo, i quali ritengono che "*Considerando le modifiche riguardanti previsioni edificatorie che comportano effettivamente nuovo consumo di suolo naturale e quelle che comportano stralci di previsioni edificatorie con ritorno a suolo agricolo, per differenza si ottiene che nel complesso la Variante non determina un effettivo consumo di suolo*" (pag. 66).

<sup>1</sup> Per la descrizione delle singole modifiche, si rimanda all'elaborato P1.3 "VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS"

<sup>2</sup> Per gli ambiti non ancora attuati ma per i quali il vigente Piano Regolatore attribuisce una specifica destinazione d'uso, suddette compensazioni dovranno essere individuate qualora non si sia provveduto a farlo in fase di precedenti procedure di variante che hanno portato a definire la destinazione d'uso in questione.

Innanzitutto, si ricorda che uno degli obiettivi definiti dall'UE è di raggiungere entro il 2050 un consumo netto di suolo pari a zero<sup>3</sup>, intendendo con "consumo di suolo netto" quanto segue<sup>4</sup>:

- "Il consumo di suolo netto è valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuto a interventi di recupero, demolizione, deimpermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro (Commissione Europea, 2012). La Commissione ha chiarito che "azzeramento del consumo di suolo netto" significa evitare l'impermeabilizzazione di aree agricole e di aree aperte, anche in ambito urbano, e, per la componente residua non evitabile, compensarla attraverso la rinaturalizzazione di un'area di estensione uguale o superiore, che possa essere in grado di tornare a fornire i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali (Commissione Europea, 2016)".

Inoltre, indipendentemente dalla classe d'uso del suolo, si evidenzia che:

- "Il suolo è una risorsa vitale, limitata, non rinnovabile e insostituibile".

Pertanto, l'impatto che si ha sul suolo è un impatto da considerarsi certo, irreversibile e con carattere cumulativo e, quindi, significativo secondo i criteri dell'Allegato I del D. Lgs. 152 del 2006 e s.m.i. e pertanto va compensato, seguendo anche quanto indicato nel documento D.D. 30 novembre 2022, n. 701 "Valutazione Ambientale Strategica. Revisione del documento tecnico di indirizzo: "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con d.g.r. 12 gennaio 2015, n. 21- 892 e aggiornato con d.d. n. 31 del 19 gennaio 2017".

Si evidenzia infine come il territorio comunale di Bra risulti interessato da alcuni degli elementi della rete ecologica individuati per la provincia di Cuneo nell'ambito del progetto integrato ALCOTRA Italia/Francia PITEM "Biodivalp", la cui documentazione è disponibile sul sito web della Regione Piemonte all'indirizzo <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/biodiversita-aree-naturali/rete-ecologica-provincia-cuneo-progetto-biodivconnect>, ovvero dall'area prioritaria "17 - Roero" dal corridoio ecologico principale denominato "Fiume Tanaro – Torrente Pesio" e dal corridoio ecologico secondario "Maira/Stura/Merlino" che tuttavia non risultano direttamente interessati dalle modifiche proposte dalla variante in esame.

La valutazione della connettività ecologica a scala locale deve essere effettuata secondo la metodologia approvata con D.G.R. n. 52-1979 del 31/07/2015, consultabile sul sito web dell'Agenzia scrivente all'indirizzo <https://www.arpa.piemonte.it/approfondimenti/temi-ambientali/ecosistemi-e-biodiversita/reti-ec>, anche in coerenza con le indicazioni di cui alla D.G.R. n. 1-2681 del 29/12/2020, in merito alle relazioni tra la Tavola 5 del PPR e le risultanze dell'applicazione della metodologia sopra citata.

<sup>3</sup> Munafò, M. (a cura di), 2023. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2023. Report SNPA 37/23: "La prospettiva della nuova strategia è di avere entro il 2050 tutti gli ecosistemi dei suoli dell'UE in buona salute e dunque più resilienti. Per questo, sono ritenuti necessari cambiamenti molto profondi nel corso dell'attuale decennio e vengono definiti obiettivi di medio termine e di lungo periodo.

Gli obiettivi di medio termine, da raggiungere entro il 2030 sono:

- combattere la desertificazione, ripristinare le terre degradate, comprese quelle colpite da desertificazione, siccità e inondazioni, e battersi per ottenere un mondo privo di degrado del suolo (Obiettivo per lo sviluppo sostenibile 15.3);
- ripristinare vaste superfici di ecosistemi degradati e ricchi di carbonio, compresi i suoli;
- raggiungere l'obiettivo di un assorbimento netto dei gas a effetto serra pari a 310 milioni di tonnellate di CO<sub>2</sub> equivalente all'anno a livello di UE per il settore dell'uso del suolo, del cambiamento di uso del suolo e della silvicoltura (LULUCF)
- ottenere buone condizioni ecologiche e chimiche nelle acque di superficie e buone condizioni chimiche e quantitative nelle acque sotterranee entro il 2027;
- ridurre la perdita di nutrienti di almeno il 50%, l'uso generale e il rischio derivante dai pesticidi chimici del 50% e l'uso dei pesticidi più pericolosi del 50% entro il 2030;
- realizzare progressi significativi nella bonifica dei suoli contaminati.

Gli obiettivi di lungo periodo, da raggiungere entro il 2050 sono:

- raggiungere un consumo netto di suolo pari a zero;

- ridurre l'inquinamento del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per gli ecosistemi naturali e rimanere entro limiti che il nostro pianeta può sostenere, così da creare un ambiente privo di sostanze tossiche;
- conseguire la neutralità climatica in Europa e, come primo passo, mirare a raggiungere la neutralità climatica basata sul suolo nell'UE entro il 2035;
- conseguire una società resiliente ai cambiamenti climatici nell'UE, pienamente adattata ai loro inevitabili effetti.

Con riferimento al consumo e all'impermeabilizzazione del suolo, la strategia prevede una serie di azioni. In particolare, gli Stati membri dovrebbero:

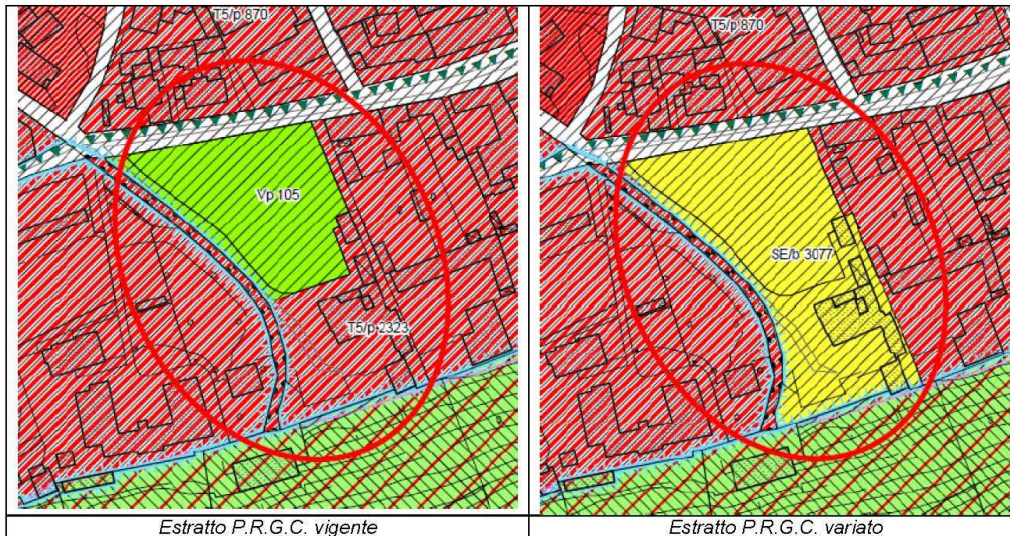
- stabilire entro il 2023 degli ambiziosi obiettivi nazionali, regionali e locali per ridurre il consumo netto di suolo entro il 2030, così da contribuire in modo quantificabile all'obiettivo dell'UE per il 2050 e registrare i progressi compiuti;

- integrare la "gerarchia del consumo di suolo" (Figura 6) nei piani comunali e dare priorità al riutilizzo e al riciclo di terreni già costruiti e impermeabilizzati, tutelando i suoli a livello nazionale, regionale e locale, attraverso le idonee iniziative di regolamentazione e la graduale abolizione degli incentivi finanziari contrari a questa gerarchia, come ad esempio eventuali incentivi fiscali locali per la conversione di terreni agricoli o naturali in ambienti edificati."

<sup>4</sup> Munafò, M. (a cura di), 2023. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2023. Report SNPA 37/23

A questo proposito si segnala che la cartografia necessaria alle elaborazioni previste da tale metodologia è disponibile in scarico sul geoportale regionale all'indirizzo [https://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/srv/ita/catalog.search#/metadata/r\\_piemon:167eb45f-ceb9-41eb-a7bb-5d501e5bad22](https://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/srv/ita/catalog.search#/metadata/r_piemon:167eb45f-ceb9-41eb-a7bb-5d501e5bad22).

In merito all'impatto sulla risorsa suolo, si ritiene di dover effettuare una considerazione specifica per l'ambito di cui al punto di modifica 7. Per quest'ultimo, infatti, la prevista trasformazione in "area a servizi" riguarderà, oltre all'Area residenziale ad edificazione consolidata "T5/p 2323" anche l'attiguo ambito avente la destinazione d'uso "Vp – verde privato" (figura sottostante).



Si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale stralci la trasformazione dell'ambito attualmente definito "verde privato" (Vp 105), caratterizzato dalla presenza di un parco alberato, individuando una diversa localizzazione degli interventi lì previsti. Infatti, sebbene le norme di attuazione ne prevederebbero (pag. 106 delle NTA) una generica salvaguardia, si ritiene che gli interventi ammessi (realizzazione di parcheggi interrati e a raso), oltre che determinare un consumo di suolo, siano difficilmente compatibili con la conservazione dell'attuale patrimonio arboreo, che non viene peraltro in nessun modo caratterizzato, né in termini di consistenza numerica né di valore naturalistico delle piante presenti. Stante la nuova destinazione d'uso, non risultano chiare neppure le motivazioni alla base della prevista cessione a titolo gratuito al Comune di Bra di una fascia di parco profonda circa 20 metri su tutta la lunghezza di Via Cacciorna, che costituirebbe di fatto una sorta di "lottizzazione" dell'area, per lo meno per quanto riguarda la gestione del verde, che dovrebbe essere invece unitaria e finalizzata a massimizzarne i numerosi servizi ecosistemici resi alla collettività, posto che le aree verdi urbane rappresentano una risorsa fondamentale per la sostenibilità e la qualità della vita in città. Oltre alle note funzioni estetiche e ricreative, esse contribuiscono infatti a mitigare l'inquinamento delle varie matrici ambientali, migliorano il microclima delle città e mantengono la biodiversità (Ispra, 2010)<sup>5</sup>.

Si prende atto che la modifica di cui al punto 5 è finalizzata a riconoscere un'attività produttiva esistente. Tuttavia, in considerazione della vicinanza dell'ambito in questione con contesti residenziali, si chiede di limitare le destinazioni d'uso ammesse, al fine di evitare possibili futuri insediamenti di attività produttive che potrebbero comportare problematiche, soprattutto in ambito acustico/olfattivo, ai vicini contesti residenziali.

<sup>5</sup> Ispra, Rapporti 118/2010: "Verso una gestione ecosistemica delle aree verdi urbane e peri-urbane"

Si effettua infine una osservazione in merito alle modifiche normative per le quali professionisti dell'elaborato "Valutazione Ambientale Strategica documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS" dichiarano che suddette modifiche "non richiedono specifiche considerazioni di natura ambientale aggiuntive a quanto già esposto nella Relazione illustrativa della Variante parziale 8". Si ritiene, tuttavia, di non essere totalmente d'accordo con quanto asserito, in quanto le modifiche apportate alle norme di piano implicano, in generale, una modifica dell'intera struttura del piano in quanto le norme, se non contestualizzate, disciplinano l'intero territorio comunale, comportando potenziali impatti sulle matrici ambientali. Pertanto, sarebbe opportuno che le modifiche delle norme di piano siano valutate con attenzione e contestualizzate.

#### 4. Conclusioni

A seguito della valutazione della documentazione tecnica in merito alla Variante Parziale in oggetto si ritiene che quanto previsto, tranne il punto 7, possa non essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica, ma si chiede di tenere in debita considerazione quanto indicato nel presente contributo e di individuare adeguati interventi di compensazione, come sopra indicato, da attuare a seguito della perdita della risorsa suolo evidenziata.

Si raccomanda di prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale<sup>6</sup> che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la sostenibilità energetico-ambientale (mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili), la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi.

Visti gli interventi in ambito produttivo, si richiama l'art.21 del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, per cui i nuovi insediamenti produttivi dovrebbero configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D.Lgs 112/1998 ed all'art. 3 della LR 34/2004, così come anche indicato dall'art. 37 del PPR che disciplina la morfologia insediativa m.i. 5 che caratterizza l'ambito di cui al punto 6. Si consiglia dunque di seguire le indicazioni riportate nel documento della Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1).

Si consideri altresì che ai sensi del comma 5b del medesimo articolo "gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta".

Si sottolinea inoltre la necessità che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D. Lgs 152/06 e s.m.i. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse. Si ricorda infine che i potenziamenti/cambiamenti delle attività in essere dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti ai fini dell'aggiornamento delle autorizzazioni rilasciate.

Si ricorda che:

- per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017<sup>7</sup> (ex art. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16

<sup>6</sup> Si chiede di seguire e di inserire, se non ancora effettuato, nelle NdA di piano le prescrizioni di carattere mitigativo indicate nei contributi emessi in occasione di precedenti varianti.

<sup>7</sup> Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. (17G00135) (GU Serie Generale n.183 del 07-08-2017)

---

aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 *"Misure per il risparmio idrico"* e l'articolo 27 *"Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne"*.

In merito alla modifica di cui al punto 7, si chiede di definirne con maggior chiarezza i contenuti, avendo cura di mantenere l'attuale destinazione d'uso per l'area cartografata dal piano urbanistico come "VP – verde privato" valutando, in caso contrario, di avviare la fase di Valutazione Ambientale Strategica, anche al fine di individuare un'alternativa a quanto previsto.

Relativamente alle potenziali interferenze sull'assetto morfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di pericolosità e dissesto idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni degli enti competenti.

Relativamente alle possibili implicazioni di carattere sanitario si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL.

**COMUNE DI BRA - VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

**PARERE / OSSERVAZIONE n°: 3**

**Soggetto presentante:** EGEEA ACQUE spa

**Riferimenti cartografici e normativi:**

**Localizzazione:**

**Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:**

**Rif. Norme di Attuazione:**

**Contenuto del parere:** Si allega il testo integrale del parere.

**CONTRODEDUZIONI:**

La Società EGEEA ACQUE spa ha espresso il proprio parere favorevole, con un unico documento che fa riferimento sia alla presente Variante parziale n. 8 che alla Variante semplificata n. 7 oggetto di una diversa procedura di modifica dello strumento urbanistico, senza specificare la necessità o meno di sottoporre le stesse alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Con riferimento alla Variante parziale n. 8, si prende atto del parere favorevole della Società, deducendo conseguentemente la possibile esclusione della stessa Variante dall'assoggettabilità alla fase di "valutazione" della VAS.

**PROPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Si propone l'approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta al parere.





COMUNE DI BRA  
Comune di Bra

E

Protocollo N.0059941/2023 del 23/11/2023

Prot. N. 1030 del 22/11/2023

**Spett.le**

Comune di Bra

**Alla c.a.**

Ripartizione Urbanistica Ambiente Territorio  
ed Attività Produttive

**PEC**

[comunebra@postecert.it](mailto:comunebra@postecert.it)

**OGGETTO:** Piano Regolatore Generale – Variante n. 7 (semplificata), ex art. 17bis c. 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. con contestuale verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi dell'art. 40 della medesima LR 56/77, nonchè del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Piano Regolatore Generale – Variante parziale n. 8, ex art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con contestuale verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi dell'art. 40 della medesima LR 56/77, nonchè del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. –

#### PARERE DI COMPETENZA

In riferimento alle Vs comunicazioni pervenute a mezzo PEC in data 18/10/2023, la Scrivente Egea Acque S.p.A. in qualità di gestore del servizio pubblico del ciclo idrico integrato, enuncia di seguito il proprio parere ai sensi dell'art. 27 comma 3 e 4 del D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. ii.

La Scrivente Egea Acque S.p.A. rende parere **favorevole** per il progetto in oggetto sia in riferimento alla Variante N° 7 del PRG sia in riferimento alla Variante N° 8 del PRG.

Si segnala tuttavia, in riferimento alla Variante Parziale n°8 - Modifica n° 6, che nel tratto compreso tra Via Gabotto e Via Cuneo non è presente la rete dell'acquedotto.



#### EGEA ACQUE spa

Società con unico socio soggetta a direzione e coordinamento di EGEA Ente Gestione Energia e Ambiente spa  
Sede legale: via Vivaro n. 2 - Sede amministrativa: corso Nino Bixio n. 8 - 12051 ALBA (CN)  
Tel. 800 44 10 10 - Fax 0173 441104  
[www.egea.it](http://www.egea.it) - e-mail: [servizioclienti@egea.it](mailto:servizioclienti@egea.it) – posta certificata: [egeaacque@pec.egea.it](mailto:egeaacque@pec.egea.it)  
Cap. soc. sottoscritto e i.v. € 1.033.000,00  
C.F. Partita IVA e Registro Imprese di Cuneo n. 00527910046 – REA CN 106559



**COMUNE DI BRA - VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

**PARERE / OSSERVAZIONE n°: 4**

**Soggetto presentante:** RIPARTIZIONE URBANISTICA, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE,  
TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL COMUNE DI BRA

**Riferimenti cartografici e normativi:**

**Localizzazione:**

**Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:**

**Rif. Norme di Attuazione:**

**Contenuto del parere:** Si allega il testo integrale dell'osservazione.

**CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione riguarda le seguenti modifiche inserite nel progetto preliminare della Variante:

- n° 3) Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI;
- n° 7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici.

Con la modifica n. 3 il progetto preliminare della Variante ha trasformato l'area per servizi pubblici di interesse comune "SE/b 543" in Via Langhe, che ospita l'"ecocentro" (centro di raccolta differenziata dei rifiuti) ed il canile comunale, in area per attività produttive consolidate, inglobandola nella sovrastante area avente uguale destinazione "BI 2044", considerato che tali funzioni svolte nell'area a servizi non si conciliano con le destinazioni produttive esistenti al contorno, per cui l'Amministrazione Comunale intende trasferirle in altro sito esterno al tessuto edificato.

L'osservazione della Ripartizione Urbanistica ritiene necessario rimarcare che la trasformazione d'uso da servizi ad area produttiva deve essere subordinata alla condizione che i servizi esistenti (canile ed ecocentro) vengano trasferiti in altri ambiti propri, fermo restando il mantenimento degli attuali servizi fino al momento della loro rilocalizzazione. Tale condizione è stata ribadita nelle determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS.

Il mantenimento dei servizi pubblici (ecocentro e canile comunale) nell'attuale ubicazione in Via Langhe, fino al loro trasferimento in un sito da localizzarsi mediante altro atto di modifica dello strumento urbanistico, è stato enunciato nella relazione illustrativa della Variante, pur senza menzionarlo nelle norme di attuazione del PRGC, considerato che si tratta di un'area di proprietà comunale, per cui la sua trasformazione in area produttiva dipende dalla volontà dell'Amministrazione Comunale.

La considerazione che la trasformazione della destinazione a servizi pubblici in produttiva debba essere subordinata alla rilocalizzazione degli stessi servizi (ecocentro e canile comunale) in altro ambito è senza dubbio condivisibile, per cui viene inserita negli elaborati della Variante.

Si ritiene opportuno operare nel seguente modo:

- a livello cartografico ripristinare sulle tavole della Variante la destinazione di area per servizi pubblici di interesse comune “SE/b 543”;
- a livello normativo (articoli 40 e 48) inserire una disposizione che consenta (senza ulteriore modifica del PRGC) la trasformazione della destinazione d’uso da servizi pubblici di interesse comune in area per attività produttive consolidate, inglobata nella sovrastante area “BI 2044”, solo a seguito del trasferimento di tali servizi (ecocentro e canile comunale) in un sito esterno, da localizzarsi mediante altro atto di modifica dello strumento urbanistico.

Questa operazione di riconferma dell’area a servizi pubblici vigente non modifica la quantità globale delle aree per servizi, la quale viene mantenuta anche a seguito del successivo atto di variante dello strumento urbanistico che ne prevede il solo spostamento in altro sito, per cui non interviene la verifica di rispetto dell’art. 17, comma 5°, punti c) e d) della L.R. 56/1977 e s.m.i., (cioè non si aumenta o riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 mq/ab.).

Considerato però che ad avvenuto trasferimento dei servizi pubblici la norma inserita ammette che la stessa area venga automaticamente ad assumere la destinazione produttiva, va comunque assicurato il rispetto della condizione posta dall’art. 17, comma 5, lettera f), della LR 56/1977 e s.m.i. (incremento delle superfici territoriali a destinazione produttiva o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente in misura non superiore al 3 per cento), per la cui verifica si rimanda alla relazione illustrativa della Variante.

In relazione alla modifica n. 7 (Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici) riguardante il complesso di Villa Augusta in Via Cacciorna, l’osservazione avanza alcune precisazioni da valutare ed eventualmente inserire nel testo delle norme di attuazione:

- 1) specificare nella destinazione d’uso dell’area le “attività sanitarie di riabilitazione post ospedaliere”;
- 2) suddividere le aree verdi pubbliche da cedere al Comune da quelle private della struttura mediante siepi verdi e/o quinte alberate;
- 3) recepire quanto segnalato dalla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 28/08/2023 in relazione al traffico indotto dalla struttura riabilitativa, subordinando il titolo abilitativo dell’intervento ad uno specifico studio viabilistico sul traffico esistente ed indotto dalla struttura su Via Turati, Via Cacciorna e Via Isonzo, al fine di valutare l’inserimento di eventuali misure mitigative.

In accoglimento delle osservazioni presentate e delle determinazioni dell’Organo Tecnico Comunale per la VAS, nel progetto definitivo l’area a parco ritorna a verde privato “Vp 105”, mentre l’area a servizi pubblici “SE/b 3077” viene limitata alla porzione prima classificata come area residenziale “T5/p 2323”, già edificata, e relativa strada privata di accesso. In essa è previsto l’insediamento della struttura sanitaria per attività di riabilitazione post-ospedaliere, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo esteso anche all’area Vp 105, soggetto a determinate prescrizioni inserite nelle norme di attuazione (art. 48), che recepiscono le suddette precisazioni n. 1 e 3, e con una diversa formulazione la prescrizione n. 2.

Si rimanda agli elaborati cartografici e normativi della Variante per la visione delle modifiche apportate.

#### **PROPOSTA DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Si propone l’approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta all’osservazione.

AL SIGNOR SINDACO DELLA  
CITTA' DI BRA  
Piazza Caduti per la Libertà n. 14  
12042 BRA

**OGGETTO:** Legge Regionale 56/77 – Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 28.09.2023. OSSERVAZIONE - PROPOSTA

Il sottoscritto TEALDI dr. Stefano in qualità di dirigente della Ripartizione Urbanistica, Ambiente, Protezione Civile, territorio ed Attività Produttive del Comune di Bra, preso atto del contenuto del progetto preliminare della Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 28.09.2023 ed attualmente in fase di pubblicazione, con la presente intende sottolineare alcuni aspetti e proporre al Consiglio Comunale alcune osservazioni/precisazioni, con intento assolutamente costruttivo .

In relazione alla modifica n° 3) Trasformazione di area a servizi pubblici SE in area produttiva BI in Frazione Pollenzo, Via Langhe, con la quale si trasforma l'attrezzatura di interesse comune "SE/b 543" in area per attività produttive consolidate, inglobandola nella sovrastante area avente uguale destinazione "BI 2044", che attualmente ospita l'"ecocentro" (centro di raccolta differenziata dei rifiuti) ed il canile comunale, si ritiene necessario rimarcare con maggiore evidenza che la trasformazione d'uso indicata deve essere subordinata alla condizione che i servizi esistenti, canile ed ecocentro, vengano rilocalizzati in altri ambiti propri, con la prospettiva del mantenimento almeno a livello attuale dei servizi oggetto di rilocalizzazione.

In relazione alla modifica n° 7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici in Via Cacciorna interessante il complesso di "Villa Augusta", attualmente individuato come area residenziale ad edificazione consolidata "T5/p 2323" ed area a verde privato "Vp 105", il quale viene trasformato in area a servizi pubblici di livello comunale "SE/b 3077", con destinazione specifica "a struttura socio-sanitaria (nello specifico casa di convalescenza post interventi ospedalieri)" così come previsto dall'art. 48 delle NTA, si ritiene necessario avanzare le seguenti precisazioni da valutare ed eventualmente inserire nel testo normativo pertinente:

- la richiesta formulata dalla proprietà era orientata ad una struttura riabilitativa e pertanto si ritiene opportuno specificare anche nella destinazione d'uso consentita anche le attività sanitarie di riabilitazione post ospedaliere, in quanto erroneamente omissivo;
- allo scopo di valorizzare al meglio le aree verdi pubbliche da cedere al Comune si potrebbe proporre la suddivisione da quelle private della struttura con siepi verdi e/o quinte alberate;
- é necessario recepire quanto segnalato dalla commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 28/08/2023, in relazione al traffico indotto dalla nuova struttura, subordinando il titolo abilitativo dell'intervento ad uno specifico studio viabilistico che analizzi sia il traffico esistente che quello indotto dalla struttura su via Turati, via Cacciona e via Isonzo, e sulla base dei dati emergenti, l'Amministrazione Pubblica potrà prendere spunto per eventuali soluzioni mitigative.

Confidando nell'accoglimento della presente osservazione, con l'occasione si porgono distinti saluti.

Bra, 16 novembre 2023

IL DIRIGENTE DELLA RIPARTIZIONE URBANISTICA,  
AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE, TERRITORIO

ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE

*Dott. Stefano Tealdi*

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. Le copie su supporto analogico hanno la stessa efficacia probatoria dell'originale da cui sono tratte se la loro conformità all'originale, in tutte le sue componenti, è attestata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato (art. 23, comma 1, d.lgs. 82/2005)*

**COMUNE DI BRA - VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

**PARERE / OSSERVAZIONE n°: 5**

**Soggetto presentante:** ITALIA NOSTRA del Braidese - LEGA AMBIENTE Langhe e Roero

**Riferimenti cartografici e normativi:**

**Localizzazione:** Via Cacciorna

**Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:** Tavola n. P2.4/8 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto:  
Assetto urbanistico

**Rif. Norme di Attuazione:** Articoli 30, 37, 48

**Contenuto del parere:** Si allega il testo integrale dell'osservazione.

**CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione riguarda la seguente modifica inserita nel progetto preliminare della Variante:  
- n° 7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici.

Per la valutazione complessiva delle considerazioni sviluppate nell'osservazione delle associazioni Italia Nostra e Lega Ambiente, occorre un'analisi preventiva dello stato di fatto del sito interessato. La superficie fondiaria dell'area T5/p 2323 a destinazione residenziale, individuata dal PRGC vigente, comprende al suo interno l'edificio esistente composto da due corpi principali uniti tra di loro, oltre ad alcuni bassi fabbricati accessori:

- il fabbricato originario risalente ai primi del '900, a tre piani fuori terra, caratterizzato da alcuni elementi architettonici di rilievo sui prospetti esterni, in particolare attorno alle aperture, presenza di superfetazioni sul lato nord, mentre all'interno non si rilevano valori architettonici;
- una parte aggiunta in tempi recenti intorno al 1960, a tre piani nella parte a nord e quattro piani fuori terra sul lato sud, in cui non sono riscontrabili valori ambientali.

L'intero edificio è stato in passato adibito a struttura socio-sanitaria privata (prima a clinica, poi a casa di riposo); è inutilizzato ormai da diversi anni e si presenta in cattivo stato di manutenzione. In applicazione dell'allora Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali (D.Legs. 490/1999) la Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio con nota in data 6 marzo 2002 ha verificato che il complesso non presenta un interesse storico-artistico e pertanto non deve far parte dell'elenco dei beni culturali, condizione che permane tuttora in vigore del D.Lgs. 42/2004.

L'area a verde privato Vp 105, costituente pertinenza dell'edificio, comprende al suo interno il parco alberato e sul lato ovest la viabilità veicolare bitumata di accesso allo stesso edificio. Il parco alberato è chiuso da un muro pieno con basamento in cemento e sovrastanti mattoni racchiusi tra pilastrini in cemento armato (la muratura in mattoni ha sostituito una precedente cancellata in ferro ed ha chiuso l'originario ingresso su Via Cacciorna, presumibilmente negli anni '40). Attualmente parte del muro presenta problemi strutturali con perdita della verticalità, mentre il parco è ormai abbandonato da anni e degradato, gli alberi presenti in alcuni casi sono ammalorati e da abbattere, altri sono intaccati da piante infestanti.

Si allega documentazione fotografica dello stato attuale del complesso.



Edificio originario di inizio '900, prospetto nord



Edificio originario di inizio '900, prospetto ovest



Edificio originario di inizio '900, prospetto sud



Corpo aggiunto negli anni '60, prospetto ovest a 3 piani f.t.



Corpo aggiunto negli anni '60, prospetto ovest a 4 piani f.t.



Strada di accesso, lato ovest interno al parco; in primo piano alberi ammalorati da abbattere





Vista del parco, in primo piano alberi intaccati da piante infestanti



Strada privata esterna di accesso all'edificio, lato est del parco; in primo piano parte del muro di cinta che ha perso la verticalità



Particolare del muro di cinta con basamento in cemento e sovrastanti mattoni racchiusi tra pilastri in cemento armato

La Variante ha trasformato l'intero complesso di "Villa Augusta", attualmente individuato come area residenziale ad edificazione consolidata ed area a verde privato, in area a servizi pubblici con ritorno all'originaria destinazione socio-sanitaria, per l'insediamento di una struttura per attività di riabilitazione post-ospedaliera. In primo luogo va considerato che l'insediamento di questa struttura è stato ritenuto positivo per il territorio di Bra, sia in termini occupazionali che di servizi alla collettività; inoltre perché si attua un intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana di un sito abbandonato da molti anni ed in stato di degrado. Tenuto conto che il funzionamento della struttura sanitaria richiede l'accessibilità alla stessa e la dotazione di posti auto, la Variante ha inteso coniugare la salvaguardia del parco quale polmone verde del quartiere, destinandone a giardino pubblico la porzione in cui è presente la maggior parte degli alberi di alto fusto, con la realizzazione dei necessari parcheggi per il personale ed i visitatori del complesso, in parte da localizzarsi in una porzione minoritaria del parco, spoglia di alberi, in prossimità della villa. Tali motivazioni sono state riconosciute valide dal Consiglio Comunale di Bra che ha approvato all'unanimità la modifica del Piano Regolatore.

Venendo ora al contenuto dell'osservazione, relativamente alle due imprecisioni segnalate nel testo della relazione illustrativa, che potrebbero anche "confondere/ingannare" chi legge:

1) la definizione di "area a servizi pubblici" assegnata alla struttura sanitaria riabilitativa discende dalle specifiche norme di attuazione del PRGC vigente (articoli 48 e 49), le quali dispongono che gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree a servizi di interesse comunale e generale "sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento di operatori privati su dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento sarà attuato con procedure di "project financing" o altre ammesse dalle leggi vigenti; nell'ambito di tali procedure si procederà alla definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione giuridica del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate."

La norma introdotta nell'art. 48 specificatamente per la struttura sanitaria richiama espressamente quanto appena citato: *“L'area è destinata a struttura socio-sanitaria (nello specifico casa di convalescenza post interventi ospedalieri), anche mediante l'intervento di operatori privati, attuato con la definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate”*. Trattandosi di un'area sottoposta a convenzionamento, nell'ambito dello stesso verranno regolamentati gli aspetti concernenti la forma di gestione della struttura che assicuri il carattere di utilizzo pubblico. Peraltro il PRG individua altre strutture private definite come servizi pubblici: ad esempio nella vicina Via S. Giovanni Lontano la “Residenza per Anziani I Glicini”, privata, è classificata nello strumento urbanistico come area a servizi pubblici. Infatti sono numerose le strutture socio-sanitarie private che agiscono in convenzionamento pubblico, essendo assodato che non è solamente il regime proprietario di una struttura a definirne il carattere pubblico, bensì la tipologia di prestazione servita.

In merito alla definizione della modifica n. 7, riportata nella relazione illustrativa come “Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici”, che non citerebbe anche la trasformazione dell'area a “verde privato”, è evidente che si tratta di un titolo riferito al principale intervento inserito, che è costituito appunto dalla trasformazione dei volumi edilizi ora previsti a destinazione residenziale, fermo restando che la relazione illustrativa, le tavole grafiche e le norme di attuazione definiscono compiutamente anche per l'area a verde privato la destinazione a servizi pubblici. Per quanto riguarda la trasformazione del verde privato in area a servizi, che secondo l'osservazione darebbe come esito lo smembramento del parco, nel seguito delle presenti controdeduzioni si esprimono considerazioni al riguardo.

L'osservazione esamina poi le previsioni normative contenute nel PRGC vigente delle due aree oggetto di variante. In riferimento all'area residenziale T5/p 2323 di mq. 2.836 (Tessuto urbano con impianto aperto o libero in pianura), viene citato come parametro di progetto un *“indice fondiario: 0,5 mc/mq”*. Si tratta di un dato errato in quanto tale area è invece caratterizzata da un indice fondiario: 1,00 mq/mq, come è facilmente desumibile dalla cartografia di Piano.

Per quanto riguarda l'area a verde privato Vp 105 di mq. 3.784, l'osservazione cita i contenuti dell'art. 37, commi 1, 2 e 3, delle norme di attuazione, che vengono qui riportati:

*“1. Le aree che il P.R.G.C. individua come verde privato Vp poste in ambito urbano sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (Tavv. P2.4) con apposita simbologia grafica. Costituiscono aree con valenza ambientale in un contesto densamente costruito che il Piano intende mantenere. ....”*

*2. Le aree Vp risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuovi edifici. ..*

*3. Nelle aree Vp, la cui fruizione è e resta esclusivamente privata, sono consentiti unicamente:*

*- l'allestimento a verde, attrezzato o meno. Non è consentito, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone. In presenza di giardini di impianto storico (con particolare riferimento alla zona I.U.A.) si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino;*

*- la realizzazione di parcheggi privati che, se di pertinenza di edifici vicini, concorrono alla formazione della dotazione di cui all'articolo 51; essi dovranno avere pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.);*

*- la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta da computare nel limite massimo e delle tipologie del successivo art. 51, precisando che per edifici accessori devono intendersi le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi); ....”*

L'osservazione non riporta le "Prescrizioni particolari" (valide per tutte le aree Vp) contenute nella tabella dello stesso articolo: *"Il rapporto di copertura sull'intera area vincolata non può superare il 50%; nel conteggio della superficie coperta sono compresi i parcheggi, tutte le pavimentazioni non permeabili (manti bitumati, auto-bloccanti, ecc.) ed i campi per il gioco di qualunque specie"*.

Dall'esame delle norme di attuazione dell'art. 37, vigenti prima della presente Variante parziale 8 per le aree a verde privato Vp (compresa quella di Villa Augusta oggetto di osservazione), ne deriva che dette aree sono inedificabili per l'insediamento di nuovi edifici e non è consentito l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza, ma nelle stesse sono ammessi:

- la realizzazione di parcheggi privati, anche di pertinenza di edifici vicini, da realizzarsi con pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.);
- la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero, le quali non devono comportare la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta, funzionali all'esercizio dell'infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi);
- il rapporto di copertura sull'intera area non può superare il 50%, considerando nel conteggio della superficie coperta i parcheggi, tutte le pavimentazioni non permeabili (manti bitumati, auto-bloccanti, ecc.) ed i campi per il gioco di qualunque specie.

In definitiva il PRGC vigente nelle aree a verde privato Vp già ammette la realizzazione di parcheggi, campi per il gioco con edifici accessori e pavimentazioni non permeabili, che nel loro insieme possono arrivare ad occupare addirittura il 50% dell'intera superficie a verde privato.

Veniamo ora ad esaminare le previsioni inserite nella Variante, che individua la nuova area per servizi SP/b 3077, somma delle due precedenti aree T5/p 2323 e Vp 105.

L'art. 48 delle NTA modificato dalla Variante prevede un indice fondiario: 1,25 mq/mq su di una superficie fondiaria di mq. 2.950 posta sul lato sud dell'intero complesso, pressoché corrispondente a quella già interessata dagli attuali edifici. Quindi rispetto alla situazione vigente l'indice fondiario viene aumentato del 25%, cioè da 1,00 mq/mq a 1,25 mq/mq (e non da 0,50 a 1,25 come erroneamente indicato nell'osservazione), che determina nel complesso una superficie utile lorda di mq. 3.687,50 compresa l'esistente, e non *"oltre la parte storica dei primi del '900"* come detto nell'osservazione (una minima conoscenza del Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio comunale dovrebbe portare a sapere che l'indice di edificabilità esprime la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie area, comprensiva dell'edificato esistente).

Sempre l'art. 48 delle NTA per la specifica area SP/b 3077 prevede le seguenti prescrizioni:

*"Area SE/b 3077: L'area è destinata a struttura socio-sanitaria (nello specifico casa di convalescenza post interventi ospedalieri), anche mediante l'intervento di operatori privati, attuato con la definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate. L'intervento deve salvaguardare la porzione di fabbricato originario risalente ai primi del '900, caratterizzato da valori architettonici e ambientali, mentre per la parte aggiunta in tempi recenti intorno al 1960 è consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento. L'intervento sugli edifici esistenti deve essere limitato ad una superficie fondiaria di mq. 2.950 sul lato sud dell'intero complesso, soggetta ad un indice massimo di densità edilizia  $I_f = 1,25$  mq/mq. La restante area libera a parco sul lato nord deve essere salvaguardata a parco alberato; essa deve essere in parte ceduta gratuitamente al Comune per una fascia profonda circa m. 20 su tutta la lunghezza di Via Cacciorna, mentre nella parte rimanente devono essere ricavati posti auto interrati ed a raso al servizio della struttura. Sul confine sud dell'area deve essere previsto un intervento di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia arborea con siepi e alberature di alto fusto. La definizione progettuale e l'attuazione degli interventi suddetti è sottoposta a permesso di costruire convenzionato."*

In riferimento a tali prescrizioni l'osservazione ne deduce che *“in detta area si potrà costruire molto di più di quanto attualmente è già edificato (o era edificabile), questo a discapito di una parte dell'area a verde/parco precedentemente individuata.”*

Si tratta di una valutazione non condivisibile, in quanto:

- la superficie fondiaria a disposizione per l'edificazione della struttura a servizi è definita nella Variante in mq. 2.950 sul lato sud, quindi pressoché corrispondente per ubicazione e dimensione alla superficie fondiaria della precedente destinazione residenziale T5/p 2323;
- come già detto, l'indice fondiario viene aumentato del 25%, cioè da 1,00 mq/mq a 1,25 mq/mq, calcolato al lordo dell'esistente; si tratta di un limitato ampliamento necessario per ospitare tutte le funzioni della struttura sanitaria riabilitativa e renderla economicamente sostenibile, che insiste sulla superficie già edificata e non va ad occupare l'area a parco.

In riferimento alla mancata indicazione di una misura dell'altezza, si fa presente che la stessa non è stata inserita in analogia alle restanti aree a servizi individuate dal PRGC, per le quali nelle norme di attuazione non è indicato tale parametro. A questo proposito si condivide quanto detto nell'osservazione sull'opportunità di specificare la misura dell'altezza: 3 piani fuori terra rispetto al piano di campagna della villa, che non devono superare l'altezza del fabbricato esistente, considerato altresì che le prescrizioni inserite dispongono che sul confine sud dell'area deve essere previsto un intervento di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia arborea con siepi e alberature, con la finalità appunto di mascherare l'altezza dei volumi edilizi in un sito a margine dell'edificato caratterizzato da una morfologia digradante a valle.

Per quanto riguarda la realizzazione di posti auto interrati ed a raso a servizio della struttura sanitaria, da un lato va ricordato che il PRGC vigente nelle aree a verde privato Vp prevede l'allestimento a verde, attrezzato o meno, non consentendo l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza, mentre è sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

Per contro, come si è detto, le stesse norme consentono nelle aree Vp la realizzazione di parcheggi privati a raso con pavimentazione permeabile al servizio di edifici vicini e la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta funzionali all'esercizio dell'infrastruttura. Tali parcheggi, campi da gioco di qualunque specie e tutte le pavimentazioni non permeabili (manti bitumati, auto-bloccanti, ecc.) non possono superare il rapporto di copertura del 50% sull'intera area. Ne consegue che nell'originaria area a verde privato Vp 105 secondo le norme del PRGC vigenti eventuali porzioni a parcheggi possono coesistere con aree a verde purché siano salvaguardate le alberature ad alto fusto o di pregio ambientale e paesaggistico.

L'osservazione presume che nella prevista cessione al Comune di una fascia fronte strada della profondità di m. 20 su tutta la lunghezza di Via Cacciorna, siano realizzati parcheggi pubblici. Si tratta di una supposizione errata, sia perché le norme inserite con la Variante per l'area a servizi SE/b 3077 (art. 48 delle NTA) dispongono espressamente che l'area libera a parco sul lato nord deve essere salvaguardata a parco alberato (quindi non a parcheggi), sia perché una diversa destinazione a parcheggi pubblici avrebbe dovuto essere individuata sulle tavole di Piano con l'appropriata grafia e sigla (sfondo verde e sigla “SP/d”, come le analoghe aree a parcheggi individuate in cartografia): la qual cosa invece non è indicata. Il fatto che tale fascia diventi di proprietà comunale non ha rilevanza visto che viene confermata la destinazione a parco.

L'osservazione fa presente che nella relazione di modifica non viene presentato un censimento delle varie specie arboree presenti nel sito, del loro stato, degli interventi avvenuti o necessari, con particolare riferimento agli esemplari ad alto fusto o di pregio ambientale, elencando inoltre una serie di piante e fauna presenti nel sito. A questo proposito va considerato che è compito della pianificazione urbanistica del Piano Regolatore individuare la localizzazione, le destinazioni d'uso, e le caratteristiche principali delle previsioni edificatorie, sia riguardanti aree pubbliche che private, nel rispetto di eventuali vincoli, mentre ai successivi livelli progettuali (piani esecutivi, piani tecnici esecutivi di opere pubbliche, progetti di singole opere pubbliche e private, ecc.) è demandata la definizione degli approfondimenti progettuali per gli interventi previsti, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, inserimento ambientale, caratteri tipologici, modalità costruttive ed uso di materiali dettati dalle norme di attuazione del PRGC e del Regolamento Edilizio. Non spetta alla pianificazione generale del Piano Regolatore censire le essenze arboree e arbustive del sito, valutarne lo stato di salute, definirne i necessari interventi di conservazione e le nuove piantumazioni, bensì a successivi studi specifici nel settore forestale e di progettazione del paesaggio in funzione dell'utilizzo che si assegna a quel sito.

In merito ai compiti di vigilanza sul parco, gli interventi tuttora ammessi nell'area a verde privato Vp 105 sono definiti dalle norme di attuazione del PRGC vigente; spetta al Comune, secondo le procedure e nei limiti della corrente legislazione urbanistico-edilizia, autorizzare i soli interventi in quel sito che siano coerenti con tali disposizioni e che necessitino di eventuale titolo abilitativo. Resta fermo che per quest'area, come per tutte le aree a verde del territorio comunale, non possono essere attribuite agli uffici comunali responsabilità che competono ai proprietari privati.

L'osservazione fa inoltre riferimento alla "generica salvaguardia" del parco indicata dalla Variante, a fronte della quale palesa invece il rischio concreto che l'area a verde/parco nella sua unitarietà venga stravolta, cosa definita grave trattandosi di un "parco storico" (per il PRGC i parchi storici sono in particolare riferiti alle zone I.U.A. e non a quella in oggetto), mentre, sempre a detta dell'osservazione, la situazione del PRGC vigente (verde privato Vp 105 e tessuto urbano con impianto aperto T5/p 2323) tutelava l'unitarietà tra l'edificio esistente ed il parco di pertinenza; ciò in base alla seguente prescrizione (art. 30, comma 9, punto 1 delle NTA vigenti):

*"Area T5/p n° 2323. In considerazione dell'unitarietà rappresentata dall'edificio esistente e dal parco di esso pertinenza, che pur inserito in tessuto T5 ne rappresenta elemento autonomo, il P.R.G.C., intendendo salvaguardare la sua unicità, ammette anche la trasformazione d'uso a funzioni direzionali/terziarie dell'intero immobile, purché tali scelte assicurino la tutela dell'integrità complessiva dell'ambito."*

La prescrizione appena citata, riguardante l'area residenziale T5/p 2323, fa riferimento anche all'area a verde privato Vp 105 (mentre l'art. 37 relativo alle aree Vp non riporta per essa alcuna prescrizione specifica), in particolare rimarca l'unitarietà tra edificio esistente e parco di pertinenza, di cui va salvaguardata l'unicità, ammettendo anche le funzioni direzionali/terziarie per l'intero immobile purché venga assicurata la tutela dell'integrità complessiva dell'ambito. Si tratta di una formulazione generica che non specifica in quale modo possa essere assicurata la "tutela dell'integrità complessiva dell'ambito" (quali interventi edilizi sono ammessi sugli edifici, quali volumi vanno conservati, quali elementi architettonici vanno salvaguardati; poi nel caso di eventuali funzioni direzionali/terziarie che richiedono molti posti auto dove posizionare i parcheggi ed in quale quantità, ecc.) e comunque non mette in discussione gli interventi ammessi nelle aree a verde privato, già citati in precedenza. Basti pensare che le norme dello stesso art. 30 per le aree T5/p ammettono interventi edilizi che vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, ma la prescrizione citata si limita ad affermare una generica "tutela dell'integrità complessiva dell'ambito", senza entrare nel dettaglio degli interventi consentiti.

D'altronde è ovvio che le diverse destinazioni d'uso ammesse per l'utilizzo dell'edificio, sia residenziali o direzionali/terziarie previste dal PRGC vigente che sanitarie inserite con la Variante, implicano l'accessibilità allo stesso da Via Cacciorna ed il reperimento di parcheggi privati.

L'accessibilità all'edificio è attualmente garantita sul lato ovest da un percorso veicolare bitumato a sezione ristretta che attraversa il parco, sul lato est da una strada privata anch'essa di larghezza insufficiente a consentire il passaggio contemporaneo di due automezzi.

La dotazione a parcheggi privati (il cui numero dipende anche dalla destinazione d'uso assegnata all'edificio) dovrebbe essere individuata in primo luogo nell'attuale superficie fondiaria dell'edificio, ma occorre considerare i limiti al reperimento degli stessi parcheggi, in quanto:

- non possono essere reperiti all'interno dell'edificio avente valori architettonici, per motivazioni di ordine strutturale e perché ne verrebbe snaturato l'aspetto formale;
- gli spazi liberi esterni sono molto limitati ed in parte caratterizzati da una morfologia del terreno in pendenza che ne limita l'uso;
- nel caso della destinazione a struttura sanitaria il corpo di edificio realizzato in tempi recenti, anche se ricostruito, presumibilmente dovrebbe essere destinato in larga misura a tale funzione, limitando l'eventuale reperimento di posti auto al suo interno;

dalle precedenti considerazioni ne discende che i parcheggi, se non possono essere inseriti in misura sufficiente nella superficie fondiaria dell'edificio, dovrebbero essere almeno in parte reperiti in spazi marginali dell'area a verde privato Vp 105, come consentito dalle norme vigenti dell'art. 30.

Infatti la riqualificazione di un'area degradata, quale è attualmente il complesso di Villa Augusta, inserendovi una struttura sanitaria, è possibile se si riesce a contemperare la salvaguardia del parco alberato con l'esigenza di funzionamento della stessa struttura, in primo luogo per quanto riguarda l'accessibilità e la necessaria dotazione di parcheggi che non gravino sul sistema viario del quartiere. Per tale motivazione è stato inserito in Variante l'obbligo di ricavare posti auto al servizio della struttura anche interrati, per intaccare in misura minima la dimensione del parco.

In merito alla qualificazione dell'opera come standard pubblico ed alla mancata definizione dell'obbligo di cessione di aree a standard, si è già detto che la definizione di "area a servizi pubblici" assegnata alla struttura sanitaria riabilitativa discende dalle specifiche norme di attuazione del PRGC vigente, richiamate espressamente nelle prescrizioni introdotte con la Variante. Stante la natura di standard pubblico assegnato all'area, la Variante si è posta dunque il problema del reperimento al suo interno dei necessari parcheggi a servizio degli utenti e operatori, non essendo di per se necessaria la cessione di ulteriori dotazioni a standard, per giunta considerata la natura di area a verde pubblico assegnata alla porzione da cedere al Comune.

Relativamente all'asserita mancata precisazione dell'indice fondiario, si ribadisce invece che la norma introdotta dispone chiaramente che l'indice fondiario è calcolato su di una superficie fondiaria di mq. 2.950 posta sul lato sud dell'intero complesso (pressoché corrispondente a quella già interessata dagli attuali edifici, quindi non può conteggiarsi sull'area a parco e meno che meno su quella prevista in cessione), e tale indice esprime la quantità massima di superficie edificabile, comprensiva dell'esistente, secondo la definizione del PRGC e del Regolamento Edilizio vigenti.

L'osservazione rileva poi che la Variante determinerebbe di fatto nuovo consumo di suolo; a questo proposito va considerato che la struttura sanitaria occupa la superficie fondiaria su cui già insistono gli edifici, per cui non è ravvisabile un consumo di suolo, mentre per la parte di parcheggi che potrebbero interessare la parte minoritaria del parco possono essere messe in atto misure di compensazione ambientale definibili in sede di convenzionamento.

Alle considerazioni di ordine generale circa il consumo di suolo riferito a tutto il territorio comunale ed alle previsioni “gonfiate” del vigente strumento urbanistico, si fa presente che in particolare la precedente Variante parziale n. 6 si è posta l’esigenza di limitare il consumo di suolo stralciando una consistente quantità di previsioni edificatorie.

Da ultimo l’osservazione chiede la tutela del parco nella sua attuale conformazione e unitarietà con la villa, inoltre il mantenimento e rafforzamento ad uso pubblico di tutto l’attuale parco, anche a disposizione della struttura sanitaria privata.

Premesso che il parco non ha mai avuto un uso pubblico, trattandosi di una proprietà privata la sua destinazione a parco pubblico presuppone o la disponibilità della stessa proprietà a tale uso, mediante convenzionamento o cessione, oppure l’acquisizione con procedura espropriativa.

Quest’ultima in ogni caso non potrebbe essere messa in atto con l’attuale progetto definitivo della Variante urbanistica, per motivazioni di ordine procedurale, ma presenterebbe problematiche anche se attivata con altre modalità in tempi successivi. Infatti l’acquisizione del solo parco, separato dalla villa, si presterebbe a ricorsi giudiziari essendo il primo funzionale e complementare alla seconda (principio più volte enunciato anche nell’osservazione), mentre l’acquisizione dell’intera proprietà (parco e villa) da parte del Comune richiederebbe innanzitutto una valutazione su quale destinazione assegnare all’immobile, inoltre l’esborso di ingenti somme per l’acquisto, gli interventi di recupero edilizio e la successiva manutenzione.

Le valutazioni sin qui espresse dimostrano che le scelte effettuate con il progetto preliminare della Variante erano motivate e tese ad una possibile ed effettiva riqualificazione del complesso di Villa Augusta, che, come si è detto, non può prescindere dalla necessità di contemperare la salvaguardia del parco alberato con l’esigenza di funzionamento della struttura sanitaria, per quanto riguarda l’accessibilità e la necessaria dotazione di parcheggi, inoltre la disponibilità di superficie utile lorda che la renda economicamente sostenibile.

Considerate le osservazioni pervenute e le conseguenti determinazioni dell’Organo Tecnico Comunale per la VAS, tese ad assicurare una maggiore salvaguardia del parco, nel progetto definitivo della Variante viene condiviso tale obiettivo, per cui l’area a parco ritorna a verde privato “Vp 105”, mentre l’area a servizi pubblici “SE/b 3077” viene limitata alla porzione prima classificata come area residenziale “T5/p 2323”, già edificata, e relativa strada privata di accesso. In essa è previsto l’insediamento della struttura sanitaria per attività di riabilitazione post-ospedaliera, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo esteso anche all’area “Vp 105”, soggetto a determinate prescrizioni inserite nelle norme di attuazione (art. 48, a cui si rimanda per una lettura completa), e riassunte nelle pagine introduttive riguardanti il recepimento delle determinazioni dell’OTC.

Si rimanda agli elaborati cartografici e normativi della Variante per la visione delle modifiche apportate.

### **PROPOSTA DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Si propone l’approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta all’osservazione.



Comune di Bra  
N. 0058671/23 (cl. 10.1)  
del 16/11/2023 10:04



Italia  
Nostra  
UNILUS



LEGAMBIENTE  
LANGHE E ROERO APS

Sezione del Braidese – c/o Il Fondaco – via Cuneo 18 – 12042 Bra (Cn)

Spett.le UFFICIO SEGRETERIA

Dr. Tealdi – Dirigente Ripartizione Urbanistica

Sindaco di Bra

Assessore All'Urbanistica

Piazza Caduti Libert , 14  
COMUNE DI BRA

Oggetto: **VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C. BRA - "4.1.7 Modifica 7 - Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici"**

### Istanze/Osservazioni nel pubblico interesse

In riferimento al paragrafo rubricato "4.1.7 Modifica 7 - Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici", pp. 59-60 della Variante parziale 8 al P.R.G.C., vi sono gi  due imprecisioni nel testo che potrebbero anche confondere/ingannare chi legge:

1. "area a servizi pubblici": tale non sar  visto che, almeno per ora, nulla vi   di pubblico nei servizi che si erogheranno, trattandosi di attivit  a tutti gli effetti commerciale seppure in ambito sanitario di cui al momento non   definita la forma di gestione ( regime convenzionato/accreditato/libero ?);
2. si cita la trasformazione di un'"area residenziale" in "area a servizi pubblici": in realt  trattasi della trasformazione di due aree, una a "verde privato" e l'altra "residenziale", in "area a servizi", quindi una trasformazione che modifica molto quello che prevede l'attuale PRGC su queste due aree in quanto la norma, cos  come prevista, d  come esito lo smembramento del parco e determina l'inversione di prospettiva rispetto al PRGC vigente senza adeguate valide giustificazioni se non quelle del richiedente privato

Passando al contenuto, l'area T5/p n. 2323 - Tessuto urbano con impianto aperto o libero in pianura (art. 30 N.T.A.) di 2.836 mq. possedeva i seguenti parametri:

- Indice fondiario: 0,5 mc./mq.
- Rapporto copertura: 30%
- Altezza: 3. p.f.t. (10,5 m.)

L'area VP n. 105 - Area destinata a verde privato (art. 37 N.T.A.) di 3.784 mq. possedeva invece i seguenti parametri:

- Indice fondiario: --- (non edificabile)

- Rapporto copertura: --- (non edificabile è ammessa solo la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq.)

- Altezza: --- (non edificabile)

Inoltre per le aree a verde privato l'art. 37 ai commi 1, 2 e 3 testualmente prescrive:

"1. Le aree che il P.R.G.C. individua come verde privato VP poste in ambito urbano sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (Tavv. P2.4) con apposita simbologia grafica. Costituiscono aree con valenza ambientali in un contesto densamente costruito che il Piano intende mantenere. ..."

"2. Le aree VP risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuovi edifici. ..."

"3. Nelle aree VP, la cui fruizione è e resta esclusivamente privata, sono consentiti unicamente:

- l'allestimento a verde, attrezzato o meno. Non è consentito, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone. In presenza di giardini di impianto storico (con particolare riferimento alla zona I.U.A.) si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino;
- la realizzazione di parcheggi privati che, se di pertinenza di edifici vicini, concorrono alla formazione della dotazione di cui all'articolo 51; essi dovranno avere pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.); - ..."

Ora invece la nuova area SP/b n. 3077 - Aree per servizi di livello comunale di interesse comune (art. 48 N.T.A.) di 6.620 mq. (che sostituisce le precedenti aree T5/P e VP) possiede invece i seguenti parametri:

- Indice fondiario: 1,25 mc./mq. su 2.950 mq. (quindi 3.687,5 mc. oltre la parte storica dei primi del '900 che viene fatta salva)

- Rapporto copertura: 50% lotto libero

- Altezza: non indicato

Inoltre per la nuova specifica area SP/b n. 3077 aree a verde privato l'art. 37 si sono introdotte le seguenti prescrizioni:

"Area SE/b 3077: L'area è destinata a struttura socio-sanitaria (nello specifico casa di convalescenza post interventi ospedalieri), anche mediante l'intervento di operatori privati, attuato con la definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate. L'intervento deve salvaguardare la porzione di fabbricato originario risalente ai primi del '900, caratterizzato da valori architettonici e ambientali, mentre per la parte aggiunta in tempi recenti intorno al 1960 è consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento. L'intervento sugli edifici esistenti deve essere limitato ad una superficie fondiaria di mq. 2.950 sul lato sud dell'intero complesso, soggetta ad un indice massimo di densità edilizia  $I_f = 1,25$  mq/mq. La restante area libera a parco sul lato nord deve essere salvaguardata a parco alberato; essa deve essere in parte ceduta gratuitamente al Comune per una fascia profonda circa m. 20 su tutta la lunghezza di Via Cacciorna, mentre nella parte rimanente devono essere ricavati posti auto interrati ed a raso al servizio della struttura. Sul confine sud dell'area deve essere previsto un intervento di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia arborea con siepi e alberature di alto fusto. La definizione progettuale e l'attuazione degli interventi suddetti è sottoposta a permesso di costruire convenzionato."

Quindi in base alla variante in questione, se ne deduce che in detta area si potrà costruire molto di più di quanto attualmente è già edificato (o era edificabile), questo a discapito di una parte dell'area a verde/parco precedentemente individuata.

- Si rileva poi che relativamente alla nuova Area SP/b n. 3077 non è stato indicato, presumibilmente per svista, il parametro dell'altezza massima, che si ritiene invece indispensabile introdurre, sia in quanto la precedente Area T5/p n. 2323 la prevedeva (3 piani fuori terra – max 10,5 m.), sia perchè siamo al margine del tessuto urbano e quindi non sarebbe consono avere la realizzazione di un fabbricato troppo alto: già i precedenti 10,5 m. fuori terra parevano essere forse troppi alla

luce dell'ambito e delle preesistenze storico architettoniche presenti, che perlomeno non dovrebbero essere superate in altezza. Si spera che la mancata indicazione non significhi "campo libero alla progettazione anche in altezza", senza alcun limite se non quello della capacità edificatoria massima, questo per le motivazioni prima indicate.

Inoltre in detta area si ammette la realizzazione di posti auto interrati ed a raso a servizio della struttura socio-sanitaria, oltretutto la cessione di una fascia fronte di profondità di 20 m. su tutta la lunghezza di Via Cacciorna (circa 85 m.), si presume per realizzazione di altri parcheggi pubblici e nel contempo si indica una "generica salvaguardia" dell'area a parco alberato sul lato nord, senza peraltro indicarne una perimetrazione di tutela. **Vi è quindi il rischio concreto che l'area a verde/parco nella sua unitarietà venga stravolta, fatto davvero molto grave visto che si tratta di un "parco storico".**

Si fa presente che nella relazione di modifica non viene presentato un censimento analitico delle varie specie arboree (piante e/o alberi) presenti attualmente, del loro stato, della necessità di eventuali interventi, né se in passato sono avvenuti (se non per questioni di sicurezza) abbattimenti e/o indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico, né se è avvenuta rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione nuove essenze autoctone. **Tutti interventi non ammessi se non esplicitamente autorizzati e concordati dai competenti uffici comunali che hanno avuto e hanno il compito di vigilare sul parco storico come da normative.**

Facciamo notare che un piccolo censimento fatto da noi solo osservando il parco storico dall'esterno ha evidenziato la presenza nel grande bel giardino privato (seppure palesemente in parte trascurato) delle seguenti piante o alberi, alcuni chiaramente centenari: Carpino, Frassino, Bagolaro, Noce, Palma, Ippocastano, Tiglio, Tasso, Abele bianco, Robinia pseudo-acacia, Pino Strobo, Cedro del Libano, Cedro dell'Himalaya.

Tramite google maps si può comunque rilevare che nella parte centrale del parco esistono altre piante e alberi (non identificabili in questa modalità di osservazione) sicuramente importanti e pregiate.

La stessa area verde ha inoltre caratteristiche di vera e propria oasi naturalistica frequentata da molte varietà di animali, in particolare avifauna. Con sistemi elettronici propri di rilevazione canora si è infatti individuata nella fascia oraria 8,30-10,30 la presenza dei seguenti uccelli: Capinera, Cinciallegra, Codibugnolo, Codiroso spazzacamino, Colombaccio, Comacchia grigia, Picchio verde, Picchio rosso maggiore, Gazza, Ghiandaia, Merlo, Taccola, Pettiroso.

Manca evidentemente la rilevazione di altre specie (per es. notturne) sicuramente presenti: tutto questo fa pensare che il parco storico e tutta l'area verde di contorno sia stabilmente frequentata da almeno la metà delle 36 specie di uccelli rilevate sul territorio comunale nel Piano del Verde recentemente approvato.

Inoltre sicuramente vi è la presenza di piccoli mammiferi e di una notevole varietà e quantità di insetti, (come conferma indirettamente la presenza dell'avifauna insettivora).

La precedente situazione **(che, rimarchiamo, con la presente variante viene modificata e stravolta)** dell'area a "verde privato - VP n. 105" con l'area a "tessuto urbano con impianto aperto - T5/p n. 2323", tutelava appieno sia l'esistente area a parco in base a quanto previsto all'art. 37 delle N.T.A. che **l'unitarietà tra l'edificio esistente ed il parco di pertinenza** in base alla disposizione di cui alle "Ulteriori prescrizioni" del punto 1) - comma 9 - art. 30 delle N.T.A. sotto riportata, che ora viene abrogata:

**"- Area T5/p n° 2323. In considerazione dell'unitarietà rappresentata dall'edificio esistente e dal parco di esso pertinenza, che pur inserito in tessuto T5 ne rappresenta elemento autonomo, il P.R.G.C., intendendo salvaguardare la sua unicità, ammette anche la trasformazione d'uso a funzioni direzionali/terziarie dell'intero immobile, purchè tali scelte assicurino la tutela dell'integrità complessiva dell'ambito."**

La nuova norma, così come prevista, dà esito invece, come già detto, allo smembramento del parco con una inversione radicale di prospettiva rispetto al piano vigente.

Inoltre il Convenzionamento previsto non dice nulla riguardo la qualificazione dell'opera come standard pubblico o no, rinviando quindi detta qualificazione al dopo, cioè al momento dell'attuazione del piano quando verranno previste le forme di gestione della struttura ( regime convenzionato/accreditato/libero ?) . In questo modo non viene definito l'obbligo di cessione di aree standard o meno e neppure quindi le loro quantità, al netto della porzione di parco da comunque dismettersi

Ci pare poi che l'indice fondiario dato non è precisato, ma deve intendersi comprensivo dell'esistente volumetria, non aggiuntiva e comunque non può conteggiarsi sulla parte dell'area di cui si prevede la cessione al Comune, diversamente sarebbe calcolato sulla superficie territoriale, non fondiaria.

- **Ultima osservazione:** questa variante prevede di fatto "nuovo consumo di suolo" (che potrà variare a seconda di come saranno conformati ed edificati i nuovi volumi ed i parcheggi interrati), il tutto peraltro in area a Parco storico, pur essendo a conoscenza del quadro desolante che emerge dal Rapporto Nazionale 2023 (con dati del 2022) dell'ISPRA (Istituto Superiore di Protezione Ambientale) sul consumo di suolo e sui servizi ecosistemici persi. In particolare sappiamo che Bra è, tra le "sette sorelle" della Provincia, **la seconda città per maggior consumo di suolo, la sesta a livello assoluto, con ben il 16% di suolo consumato** (ben superiore alla media provinciale del 5,31%, alla media regionale del 6,70% ed alla media nazionale del 7,14%). Tutto questo dovrebbe perlomeno portare ad una seria riflessione sull'urgenza di ridimensionare le vigenti "gonfiate" previsioni edificatorie del P.R.G.C. Quindi in questo caso vi è la necessità di "compensazioni ambientali" che dovrebbero considerare i "costi effettivi" per la perdita dei servizi ecosistemici di quella parte di ambito che verrà compromesso. Conseguentemente, qualora la nuova struttura sanitaria e relativi parcheggi interrati dovessero essere realizzati in detto ambito di parco storico/verde privato, si avrebbe un **consumo di suolo permeabile, con una perdita di assorbimento di acqua e di stoccaggio di anidride carbonica. Quanto prima indicato porterebbe a un conseguente "costo" per la perdita dei servizi ecosistemici**, che non viene mai conteggiato, ma che l'ISPRA stima in una cifra annuale compresa tra 66.000 e 81.000 euro ad ettaro, per il flusso di servizio che il suolo non sarà più in grado di assicurare, e tra 23.000 e 28.000 euro ad ettaro, per lo stock di risorsa perduta, il che porta a un **costo complessivo compreso tra 89.000 e 109.000 euro l'anno per ciascun ettaro di terreno libero che viene impermeabilizzato.**

In conclusione **Italia Nostra e Legambiente ritengono si debba assolutamente tutelare come parco storico naturale l'esistente area verde nella sua attuale conformazione e unitarietà con la villa storica**, come previsto dall'attuale Piano Regolatore, senza alcuna modifica e riduzione evitando di stravolgere l'unica importante area verde di quasi 3.800 mq. in un quartiere, San Giovanni Lontano, che ha visto in questi ultimi vent'anni una massiccia cementificazione edilizia, però pressoché privo di aree verdi pubbliche.

Al posto di una piccola, parziale e poco sensata cessione della parte nord del citato parco chiediamo invece una modifica che punti al mantenimento ed al rafforzamento ad uso pubblico di **tutto l'attuale parco storico**, (ovviamente mantenendolo anche a disposizione della struttura sanitaria privata), affinché tutti i cittadini possano beneficiare di questo vero e proprio "polmone verde" ricco di biodiversità.

Nell'interesse della nostra Città questo è sicuramente il modo più giusto di "compensare" l'aumento della capacità edificatoria concessa ai privati.

p. ITALIA NOSTRA DEL BRAIDESE

Il Presidente  Angelo Mammaci

cell. 333 964 5138

p. LEGAMBIENTE LANGHE E ROERO

La Presidente  Nadia Zaira Virtuoso

cell. 392 921 4482

**INDIVIDUAZIONE DI AREA/EDIFICIO OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

VARIANTE PARZIALE n° 8 – PROGETTO PRELIMINARE

Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/8 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico



**COMUNE DI BRA - VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

**PARERE / OSSERVAZIONE n°: 6**

**Soggetto presentante:** SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

**Riferimenti cartografici e normativi:**

**Localizzazione:** Via Cacciorna

**Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:** Tavola n. P2.4/8 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto:  
Assetto urbanistico

**Rif. Norme di Attuazione:** Articoli 30, 37, 48

**Contenuto del parere:** Si allega il testo integrale dell'osservazione.

**CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione riguarda la seguente modifica inserita nel progetto preliminare della Variante:

- n° 7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici.

La Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio presenta osservazioni su tale modifica a seguito della segnalazione delle associazioni Italia Nostra del Braidese - Lega Ambiente Langhe e Roero.

Per la valutazione complessiva delle considerazioni sviluppate nell'osservazione della Soprintendenza, occorre un'analisi preventiva dello stato di fatto del sito interessato.

La superficie fondiaria dell'area T5/p 2323 a destinazione residenziale, individuata dal PRGC vigente, comprende al suo interno l'edificio esistente composto da due corpi principali uniti tra di loro, oltre ad alcuni bassi fabbricati accessori:

- il fabbricato originario risalente ai primi del '900, a tre piani fuori terra, caratterizzato da alcuni elementi architettonici di rilievo sui prospetti esterni, in particolare attorno alle aperture, presenza di superfetazioni sul lato nord, mentre all'interno non si rilevano valori architettonici;
- una parte aggiunta in tempi recenti intorno al 1960, a tre piani nella parte a nord e quattro piani fuori terra sul lato sud, in cui non sono riscontrabili valori ambientali.

L'intero edificio è stato in passato adibito a struttura socio-sanitaria privata (prima a clinica, poi a casa di riposo); è inutilizzato ormai da diversi anni e si presenta in cattivo stato di manutenzione.

L'area a verde privato Vp 105, costituente pertinenza dell'edificio, comprende al suo interno il parco alberato e sul lato ovest la viabilità veicolare bitumata di accesso allo stesso edificio. Il parco alberato è chiuso da un muro pieno con basamento in cemento e sovrastanti mattoni racchiusi tra pilastri in cemento armato (la muratura in mattoni ha sostituito una precedente cancellata in ferro ed ha chiuso l'originario ingresso su Via Cacciorna, presumibilmente negli anni '40). Attualmente parte del muro presenta problemi strutturali con perdita della verticalità, mentre il parco è ormai abbandonato da anni e degradato, gli alberi presenti in alcuni casi sono ammalorati e da abbattere, altri sono intaccati da piante infestanti.

Nelle controdeduzioni alla precedente osservazione n. 5 è allegata la documentazione fotografica dello stato attuale del complesso, alla quale si rimanda.

La Variante ha trasformato l'intero complesso di "Villa Augusta", attualmente individuato come area residenziale ad edificazione consolidata ed area a verde privato, in area a servizi pubblici con ritorno all'originaria destinazione sanitaria, per l'insediamento di una struttura per attività di riabilitazione post-ospedaliera. In primo luogo va considerato che l'insediamento di questa struttura è stato ritenuto positivo per il territorio di Bra, sia in termini occupazionali che di servizi alla collettività; inoltre perché si attua un intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana di un sito abbandonato da molti anni ed in stato di degrado. Tenuto conto che il funzionamento della struttura sanitaria richiede l'accessibilità alla stessa e la dotazione di posti auto, la Variante ha inteso coniugare la salvaguardia del parco quale polmone verde del quartiere (destinandone a giardino pubblico la parte in cui è presente la maggior parte degli alberi di alto fusto) con la realizzazione dei necessari parcheggi per il personale ed i visitatori del complesso, in parte da localizzarsi in una porzione minoritaria del parco, spoglia di alberi, in prossimità della villa. Tali motivazioni sono state riconosciute valide dal Consiglio Comunale di Bra che ha approvato all'unanimità la modifica del Piano Regolatore.

Venendo ora alle considerazioni specifiche avanzate nell'osservazione, la norma citata del comma 4 dell'art. 48 delle NTA dispone che gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree a servizi di interesse comunale e generale sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento di operatori privati su dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse, mediante la definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione giuridica del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate. La disposizione appena citata riguarda dunque la regolamentazione degli aspetti concernenti la proprietà delle aree interessate dai servizi e la forma di gestione degli stessi che assicurino il carattere di utilizzo pubblico, ma non è riferita all'apposizione di vincoli ambientali e paesaggistici. La norma introdotta nell'art. 48 specificatamente per la struttura sanitaria richiama espressamente quanto appena citato, nel senso che il previsto convenzionamento attiene in primo luogo alla definizione del carattere pubblico dell'iniziativa, trattandosi di un'area definita a servizi pubblici, essendo assodato che non è solamente il regime proprietario di una struttura a definirne il carattere pubblico, bensì la tipologia di prestazione servita.

Per quanto riguarda la salvaguardia del parco di Villa Augusta che secondo l'osservazione sarebbe già garantita grazie al suo inserimento nelle vigenti aree a verde privato Vp, prive di edificazione, nonché alla disposizione specifica inserita nell'art. 30 delle NTA, giova considerare le previsioni normative appena citate.

Per quanto riguarda la aree a verde privato Vp l'art. 37 ne regola la loro attuazione, secondo i commi 1, 2 e 3, delle norme di attuazione, che vengono qui riportati:

*"1. Le aree che il P.R.G.C. individua come verde privato Vp poste in ambito urbano sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (Tavv. P2.4) con apposita simbologia grafica. Costituiscono aree con valenza ambientale in un contesto densamente costruito che il Piano intende mantenere. ...."*

*2. Le aree Vp risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuovi edifici. ..*

*3. Nelle aree Vp, la cui fruizione è e resta esclusivamente privata, sono consentiti unicamente:*

*- l'allestimento a verde, attrezzato o meno. Non è consentito, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso*

*la piantumazione di essenze autoctone. In presenza di giardini di impianto storico (con particolare riferimento alla zona I.U.A.) si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino;*

*- la realizzazione di parcheggi privati che, se di pertinenza di edifici vicini, concorrono alla formazione della dotazione di cui all'articolo 51; essi dovranno avere pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.);*

*- la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta da computare nel limite massimo e delle tipologie del successivo art. 51, precisando che per edifici accessori devono intendersi le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi); .....*"

Inoltre la tabella normativa dello stesso articolo, alla voce "Prescrizioni particolari" (che valgono per tutte le aree Vp) recita: *"Il rapporto di copertura sull'intera area vincolata non può superare il 50%; nel conteggio della superficie coperta sono compresi i parcheggi, tutte le pavimentazioni non permeabili (manti bitumati, auto-bloccanti, ecc.) ed i campi per il gioco di qualunque specie"*.

Dall'esame delle norme di attuazione dell'art. 37, vigenti prima della presente Variante parziale 8 per le aree a verde privato Vp (compresa quindi quella di Villa Augusta oggetto di osservazione), ne deriva che dette aree sono inedificabili per l'insediamento di nuovi edifici e non è consentito, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza, ma nelle stesse sono ammessi:

*- la realizzazione di parcheggi privati, anche di pertinenza di edifici vicini, da realizzarsi con pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.);*

*- la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero, le quali non devono comportare la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta, funzionali all'esercizio dell'infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi);*

*- il rapporto di copertura sull'intera area non può superare il 50%, considerando nel conteggio della superficie coperta i parcheggi, tutte le pavimentazioni non permeabili (manti bitumati, auto-bloccanti, ecc.) ed i campi per il gioco di qualunque specie.*

In definitiva il PRGC vigente nelle aree a verde privato Vp già ammette la realizzazione di parcheggi, campi per il gioco con edifici accessori e pavimentazioni non permeabili, che nel loro insieme possono arrivare ad occupare addirittura il 50% dell'intera superficie a verde privato.

Mentre la disposizione specifica dell'art. 30, comma 9, punto 1 delle NTA vigenti, che secondo l'osservazione già tutelerebbe il parco, recita:

*"Area T5/p n° 2323. In considerazione dell'unitarietà rappresentata dall'edificio esistente e dal parco di esso pertinenza, che pur inserito in tessuto T5 ne rappresenta elemento autonomo, il P.R.G.C., intendendo salvaguardare la sua unicità, ammette anche la trasformazione d'uso a funzioni direzionali/terziarie dell'intero immobile, purché tali scelte assicurino la tutela dell'integrità complessiva dell'ambito."*

La prescrizione appena citata, riguardante nello specifico l'area residenziale ad edificazione consolidata T5/p n° 2323, fa riferimento anche all'area a verde privato Vp 105, in particolare rimarca l'unitarietà tra edificio esistente e parco di pertinenza, di cui va salvaguardata l'unicità, ammettendo anche le funzioni direzionali/terziarie per l'intero immobile purché venga assicurata la tutela dell'integrità complessiva dell'ambito. Si tratta di una formulazione generica che non specifica in quale modo possa essere assicurata la "tutela dell'integrità complessiva dell'ambito" (quali interventi edilizi sono ammessi sugli edifici, quali volumi vanno conservati, quali elementi architettonici vanno salvaguardati; poi nel caso di eventuali funzioni direzionali/terziarie che richiedono molti posti auto dove posizionare i parcheggi ed in quale quantità, ecc.) e comunque non mette in discussione gli interventi ammessi nelle aree a verde privato, già citati in precedenza.



Basti pensare che le norme dello stesso art. 30 per le aree T5/p ammettono interventi edilizi che vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, ma la prescrizione specifica si limita ad affermare una generica “tutela dell’integrità complessiva dell’ambito”, senza entrare nel dettaglio degli interventi consentiti.

Veniamo ora ad esaminare le previsioni inserite nella Variante, che individua la nuova area per servizi SP/b 3077 (somma delle due precedenti aree T5/p 2323 e Vp 105).

L’art. 48 delle NTA per la specifica area SP/b 3077 prevede le seguenti prescrizioni:

*“Area SE/b 3077: L’area è destinata a struttura socio-sanitaria (nello specifico casa di convalescenza post interventi ospedalieri), anche mediante l’intervento di operatori privati, attuato con la definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate. L’intervento deve salvaguardare la porzione di fabbricato originario risalente ai primi del ‘900, caratterizzato da valori architettonici e ambientali, mentre per la parte aggiunta in tempi recenti intorno al 1960 è consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento. L’intervento sugli edifici esistenti deve essere limitato ad una superficie fondiaria di mq. 2.950 sul lato sud dell’intero complesso, soggetta ad un indice massimo di densità edilizia  $I_f = 1,25$  mq/mq. La restante area libera a parco sul lato nord deve essere salvaguardata a parco alberato; essa deve essere in parte ceduta gratuitamente al Comune per una fascia profonda circa m. 20 su tutta la lunghezza di Via Cacciorna, mentre nella parte rimanente devono essere ricavati posti auto interrati ed a raso al servizio della struttura. Sul confine sud dell’area deve essere previsto un intervento di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia arborea con siepi e alberature di alto fusto. La definizione progettuale e l’attuazione degli interventi suddetti è sottoposta a permesso di costruire convenzionato.”*

In merito all’individuazione dell’area destinata all’edificazione, da diversificare dalle aree pertinenziali prive di capacità edificatoria, la superficie fondiaria a disposizione dell’edificazione della struttura a servizi è definita nella Variante in mq. 2.950 sul lato sud del complesso, quindi pressoché corrispondente per ubicazione e dimensione alla superficie fondiaria della previgente destinazione residenziale T5/p 2323, mentre l’indice fondiario viene aumentato del 25%, cioè da 1,00 mq/mq a 1,25 mq/mq, calcolato al lordo dell’esistente; si tratta di un limitato ampliamento necessario per ospitare tutte le funzioni della struttura sanitaria e per renderla economicamente sostenibile, che insiste sulla superficie già edificata e non va ad occupare l’area a parco.

In riferimento all’indicazione di una misura dell’altezza, si fa presente che la stessa non è stata inserita in analogia alle restanti aree a servizi individuate dal PRGC, per le quali nelle norme di attuazione non è indicato tale parametro. A questo proposito si condivide quanto detto nell’osservazione sull’opportunità di specificare la misura dell’altezza: 3 piani fuori terra rispetto al piano di campagna della villa, che non devono superare l’altezza del fabbricato esistente, considerato altresì che le prescrizioni inserite dispongono che sul confine sud dell’area deve essere previsto un intervento di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia arborea con siepi e alberature, con la finalità appunto di mascherare l’altezza dei volumi edilizi in un sito a margine dell’edificato caratterizzato da una morfologia digradante a valle.

Per quanto riguarda la realizzazione di posti auto interrati ed a raso a servizio della struttura sanitaria, da un lato va ricordato che il PRGC vigente nella destinazione a verde privato VP prevede l’allestimento a verde, attrezzato o meno, non consentendo l’abbattimento e l’indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza, mentre è sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

Per contro le stesse norme consentono nelle aree VP la realizzazione di parcheggi privati a raso con pavimentazione permeabile al servizio di edifici vicini e la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta funzionali all'esercizio dell'infrastruttura. Tali parcheggi, campi da gioco di qualunque specie e tutte le pavimentazioni non permeabili (manti bitumati, auto-bloccanti, ecc.) non possono superare il rapporto di copertura del 50% sull'intera area. Ne consegue che nell'originaria area a verde privato Vp 105 secondo le norme del PRGC vigente eventuali porzioni a parcheggi possono coesistere con aree a verde purché siano salvaguardate le alberature ad alto fusto o di pregio ambientale e paesaggistico.

L'osservazione presume che la prevista cessione al Comune di una fascia fronte strada della profondità di m. 20 su tutta la lunghezza di Via Cacciorna, possa essere destinata a possibili ampliamenti della viabilità oppure alla realizzazione di parcheggi pubblici. A questo proposito si fa presente che le norme inserite con la Variante per l'area a servizi SE/b 3077 (art. 48 delle NTA) dispongono espressamente che l'area libera a parco sul lato nord deve essere salvaguardata a parco alberato (quindi non a parcheggi), mentre una diversa destinazione a parcheggi pubblici avrebbe dovuto essere individuata sulle tavole di Piano con l'appropriata grafia e sigla (sfondo verde e sigla "SP/d", come le analoghe aree a parcheggi individuate in cartografia): la qual cosa invece non è indicata. Il fatto che tale fascia diventi di proprietà comunale non ha rilevanza visto che viene confermata la destinazione a parco.

L'osservazione, a comprova della contraddittorietà tra gli intenti e le previsioni normative enunciate, in relazione alla congruità dell'intervento in Variante con il PPR cita lo "Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico" contenuto nella relazione illustrativa, nel quale è scritto che *"il parco non viene occupato da alcuna edificazione fuori terra ed in parte viene ceduto al Comune conservando la destinazione a verde. Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana che garantisce il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto, con potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici a verde."*

Le norme del PPR a cui viene fatto riferimento sono quelle dell'articolo 35 (Aree urbane consolidate - morfologia insediativa m.i.3 – tessuti urbani esterni ai centri), che non prevedono prescrizioni immediatamente vincolanti, ma unicamente indirizzi e direttive.

Riassumendo negli "Indirizzi" è previsto che i piani locali disciplinano eventuali processi di rigenerazione urbana e garantiscono:

- il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

Mentre, secondo le "Direttive", i piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario.

In merito alla congruità dell'intervento previsto con le citate norme dell'art. 35 del PPR, si rileva:

- il complesso edificato di Villa Augusta necessita indubbiamente di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, in cui parte importante vengono ad assumere l'accessibilità e gli spazi di sosta a servizio della struttura che si va ad insediare;

- la cessione di parte del parco al Comune, che rimane area verde alberata, va nella direzione del potenziamento della rete degli spazi pubblici (considerato che attualmente si tratta di un'area privata); mentre l'insediamento di una struttura sanitaria soggetta a convenzionamento rientra nella riorganizzazione dei servizi;
- la struttura sanitaria richiede la dotazione di parcheggi che non possono essere reperiti unicamente nella superficie fondiaria interessata dall'edificazione sul lato sud, per evidenti carenze di spazio in termini di superfici utilizzabili libere (dovute anche alla morfologia del sito in pendenza verso valle) o costruite a piano terra o interrato (che devono essere destinate anche alle funzioni proprie della struttura sanitaria);
- diventa così necessario occupare una parte marginale del parco, non interessata da alberature, da destinare a parcheggi, su cui non vanno ad insistere costruzioni fuori terra, mentre la stessa porzione potrebbe ospitare anche parcheggi interrati appunto per limitare l'occupazione del parco (considerando peraltro che le norme vigenti già consentono l'inserimento di parcheggi a raso nelle aree a verde privato);
- la salvaguardia dell'edificio risalente ad inizio '900 garantisce il mantenimento e la valorizzazione degli elementi edilizi caratterizzanti, mentre la necessaria destinazione a parcheggio di una parte minoritaria e marginale del parco non interessata da alberature comunque non è tale da snaturare il disegno originario d'impianto;

da queste considerazioni discende che l'intervento previsto dalla Variante è comunque compatibile con indirizzi e direttive del PPR, stante la necessità di temperare l'esigenza di salvaguardare l'unitarietà dell'edificio originario e della pertinenza a parco con la riqualificazione dell'intero complesso ormai degradato e inutilizzato, che richiede un miglioramento dell'accessibilità e la dotazione di parcheggi in misura adeguata alla destinazione in progetto.

A proposito del "potenziamento degli spazi pubblici", indirizzo citato dall'art. 35 del PPR, l'osservazione ritiene che si tratti di una *"previsione facilmente attuabile nella misura in cui il parco, seppure in mano privati, venga regolamentato mediante apposita Convenzione urbanistica ovvero qualora ne venga immaginata la potenziale cessione o meglio ancora l'assoggettamento ad uso pubblico tout court al Comune, restituendo quindi alla collettività il bene, rendendolo di fatto pubblicamente fruibile"*.

Premesso che il parco di Villa Augusta è sempre stato un'area privata, quindi non è comprensibile il riferimento alla "restituzione" del bene alla collettività, posto che non ha mai avuto un utilizzo quale parco pubblico; l'osservazione immagina una "previsione facilmente attuabile" per la fruibilità pubblica del parco mediante due scenari: il sito in mano ai privati ma regolamentato mediante convenzione e assoggettato ad uso pubblico, in alternativa la cessione al Comune.

Si tratta di due scenari non così facilmente attuabili, in quanto l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico del parco presuppone che il privato possa in cambio sviluppare la struttura sanitaria in progetto, la quale per sua natura richiede interventi sull'accessibilità e posti a parcheggio che seppure in misura minima potrebbero occupare parte del parco (per le motivazioni addotte sopra), ma in tal caso verrebbe intaccata la reclamata integrità dello stesso. La seconda soluzione, attuabile mediante acquisizione bonaria oppure con il ricorso ad una procedura espropriativa, richiederebbe l'acquisizione dell'intera proprietà (parco e villa) da parte del Comune e quindi innanzitutto una valutazione su quale destinazione assegnare all'immobile, inoltre l'esborso di ingenti somme per l'acquisto, gli interventi di recupero edilizio e la successiva manutenzione. Infatti è assai difficile immaginare la disponibilità alla cessione bonaria del solo parco da parte del privato, al tempo stesso il ricorso alla procedura espropriativa per il solo parco, separato dalla villa, si presterebbe a ricorsi giudiziari essendo il primo funzionale e complementare alla seconda (principio enunciato anche nell'osservazione).

L'osservazione fa poi riferimento al fatto che l'Amministrazione Comunale, in linea con l'art. 34, comma 5, del PPR possa immaginare un processo di rigenerazione urbana che porti al reperimento di dotazioni a parcheggio pubblico in aree e nei pressi di edifici dal carattere maggiormente contemporaneo, qualora ne esista la necessità nel quartiere di San Giovanni Lontano, che dice essere caratterizzato da edificazione residenziale a bassa densità e già ricca di parcheggi pertinenziali. Prescindendo dal fatto che non è dato sapere in base a quali dati si possa affermare che il quartiere di San Giovanni Lontano è già ricco di parcheggi pertinenziali, e dal fatto che parcheggi pubblici e parcheggi privati assolvono a funzioni diverse, nel caso della struttura sanitaria in progetto, che richiede parcheggi per il personale impiegato e per i visitatori, è innegabile che i posti auto debbano essere reperiti prevalentemente nelle aree disponibili della struttura e non in aree lontane, se si vuole evitare l'intasamento delle strade circostanti.

L'osservazione solleva dubbi circa la procedura avviata, perché la Variante modificerebbe, seppur parzialmente, il quadro vincolistico dello strumento urbanistico vigente, intervenendo su aree caratterizzate da un vincolo di inedificabilità (aree Vp).

A questo proposito va nuovamente precisato che secondo il citato articolo 37 delle NTA – avente ad oggetto le aree a verde privato Vp – le stesse non sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta, essendo ammessa la realizzazione di parcheggi privati, di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero, compresi gli edifici accessori. Inoltre il complesso di Villa Augusta non è interessato da vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004. Pertanto non si comprende in base a quale normativa non possano essere modificate mediante la procedura della Variante parziale le prescrizioni attinenti una singola area a verde privato VP.

La Soprintendenza richiede poi riscontro se il complesso rientri tra le casistiche sottoposte a tutela dagli articoli 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in relazione alla titolarità e principio di vetustà dello stesso (art. 10, comma 5), che implicherebbero valutazioni di competenza dell'Ufficio scrivente sia per i disposti dello stesso Codice che per la potenziale assoggettabilità a VAS della Variante parziale.

In merito si fa presente che in applicazione dell'allora Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali (D.Lgs. 490/1999) la stessa Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio con nota in data 6 marzo 2002 (che si allega qui di seguito) ha verificato che il complesso di Villa Augusta, denominato Casa S. Giovanni di Chantal, non presenta un interesse storico-artistico e pertanto non deve far parte dell'elenco dei beni culturali, tale condizione permane tuttora in vigore del D.Lgs. 42/2004. Non riscontrandosi competenze dirette della Soprintendenza in merito a tale complesso, ne consegue la regolarità della procedura attivata con la Variante parziale allo strumento urbanistico.

Riguardo la tutela del patrimonio archeologico per i lavori che comportino scavi, richiamata nell'osservazione, va ricordato che essa è garantita dalle normative di settore vigenti, alle quali si farà riferimento nell'esecuzione degli interventi ammessi dalla Variante.

Le valutazioni sin qui espresse dimostrano che le scelte effettuate con il progetto preliminare della Variante erano motivate e tese ad una possibile ed effettiva riqualificazione del complesso di Villa Augusta, che, come si è detto, non può prescindere dalla necessità di contemperare la salvaguardia del parco alberato con l'esigenza di funzionamento della struttura sanitaria, per quanto riguarda l'accessibilità e la necessaria dotazione di parcheggi, inoltre la disponibilità di superficie utile lorda che la renda economicamente sostenibile.

Considerate le osservazioni pervenute e le conseguenti determinazioni dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS, tese ad assicurare una maggiore salvaguardia del parco, nel progetto definitivo della Variante viene condiviso tale obiettivo, per cui l'area a parco ritorna a verde privato "Vp 105", mentre l'area a servizi pubblici "SE/b 3077" viene limitata alla porzione prima classificata come area residenziale "T5/p 2323", già edificata, e relativa strada privata di accesso. In essa è previsto l'insediamento della struttura sanitaria per attività di riabilitazione post-ospedaliere, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo esteso anche all'area "Vp 105", soggetto a determinate prescrizioni inserite nelle norme di attuazione (art. 48, a cui si rimanda per una lettura completa), e riassunte nelle pagine introduttive riguardanti il recepimento delle determinazioni dell'OTC.

Si rimanda agli elaborati cartografici e normativi della Variante per la visione delle modifiche apportate.

**PROPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Si propone l'approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta all'osservazione.

ALLEGATO "E"  
N. 16165 REP.  
N. 7738 FAS.

- 6 MAR. 2002 MOD.302

COPIOLARIO  
A.C. - 253



Ministero per i Beni e le  
Attività Culturali  
SOPRINTENDENZA PER I BENI  
ARCHITETTONICI E IL PAESAGGIO  
TORINO

Il Legale Rappresentante  
Istituto Missionario Salesiano  
Cardinal Cagliero  
V. S. Giovanni Bosco, 60  
10015 IVREA

DA CITARE NELLA RISPOSTA

Prot. N. 20967/22166 Allegati

Risposta al Foglio del  
Dir. Sen. N.

**OGGETTO: BRA (CN) - Casa S. Giovanna di Chantal**  
Applicazione del "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", approvato con D. Leg. 29/10/1999 n. 490, sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico.  
**Richiesta accertamento vincolo per autorizzazione mutuo ipotecario**

Con riferimento all'invio della richiesta riguardante l'oggetto, si è vista la documentazione presentata, dalla quale si evince che il complesso è costituito di due corpi di fabbrica, di cui uno più vecchio, risalente all'inizio del XX secolo, e l'altro di edificazione relativamente recente.

Dai dati storici e cartografici allegati e dalle fotografie, si è potuto meglio verificare le caratteristiche dei corpi di fabbrica in questione, in particolare la palazzina di inizio sec. XX. Nel merito, pur ravvisando modi costruttivi caratteristici dell'epoca non si sono ravvisati elementi particolari che denotino un intrinseco interesse storico artistico e si ritiene pertanto che il complesso non debba far parte degli elenchi di cui all'art. 5 del Testo Unico di Tutela (D. Leg. 490/99).

IL SOPRINTENDENTE  
Pasquale Bruno Malara

L'incaricato all'istruttoria  
Arch. Moro/eb

I plichi devono essere indirizzati impersonalmente all'Ufficio Scrivente  
P.za San Giovanni n. 2 - 10122 Torino - Tel. 0039 0115220412 / 413 - Fax: 0039 0114361484  
E-mail: sbaap@ambienteto.arti.beniculturali.it

Nota in data 6 marzo 2002 della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio, con la quale viene verificato che il complesso di Villa Augusta, denominato Casa S. Giovanni di Chantal, non presenta un interesse storico-artistico e pertanto non deve far parte dell'elenco dei beni culturali.



COMUNE DI BRA Comune di Bra	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0000041/2024 del 21/12/2024	
Firmatario: cristina BARTOLINI, Mibact	

Ministero della cultura  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

At  
Comune di Bra  
[comunebra@postecert.it](mailto:comunebra@postecert.it)

E. p.c.  
Provincia di Cuneo  
[protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it](mailto:protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it)

Associazione Italia Nostra onlus e Legambiente Langhe e  
Roero APS  
[mallamaci.angelo@gmail.com](mailto:mallamaci.angelo@gmail.com)

OGGETTO: Risposta al foglio del 18/12/2023  
AMBITO E SETTORE: Tutela Paesaggistica/Archeologica  
DESCRIZIONE: **BRA - (CN)**  
Segnalazione dell'Associazione Italia Nostra onlus e Legambiente Langhe e Roero APS relativamente all'intervento n. 7 di "Trasformazione di area residenziale inerente alla struttura denominata "Villa Augusta", sita in Via Cacciorna, in area a servizi pubblici di livello comunale "SE/b 3077", secondo la casistica dell'art. 48 delle norme di attuazione del PRGC" a seguito dell'avvenuta adozione della Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. vigente di Bra, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.  
Via Cacciorna  
DATA RICHIESTA: data di arrivo richiesta 21/12/2023  
protocolli entrata richiesta n. 18336 del 21/12/2023  
RICHIEDENTE: Associazione Italia Nostra onlus e Legambiente Langhe e Roero APS  
PROCEDIMENTO: Interventi su PRGC - Conformità della variante al PPR (L.R. 56/1977 s.m.i.) – Verifica e Osservazioni, Valutazione Ambientale Strategica VAS (Art.12 D.LGS. 152/2006 s.m.i.)  
PROVVEDIMENTO: **OSSERVAZIONI**  
DESTINATARIO: Comune di Bra (CN)  
Pubblico  
ALTRO CONTENUTO: /

Premesso che con nota del 18/12/2023, acquisita al ns. prot. 18336 del 21/12/2023, perviene all'attenzione dello scrivente Ufficio da parte dell'Associazione Italia Nostra - Sezione del Braiese e Legambiente Langhe e Roero APS specifica segnalazione circa l'avviso della previsione di un intervento qualificato con il n. 7 relativo alla "Trasformazione di area residenziale inerente alla struttura denominata "Villa Augusta", sita in Via Cacciorna, in area a servizi pubblici di livello comunale "SE/b 3077", secondo la casistica dell'art. 48 delle norme di attuazione del PRGC", a seguito dell'avvenuta adozione del progetto preliminare della Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. vigente del Comune di Bra;

Considerato come la suddetta variante è indicata rientrare nei casi previsti dall'art. 17, comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., e che tale strumento è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 in data 28/09/2023;

Richiamati in particolare i commi 7 e 8 dell'art.17 della L.R. 56/77;

Considerato che, così come previsto dall'art. 143 comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., a far data dall'approvazione del PPR le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici, che alle stesse dovranno obbligatoriamente conformarsi ai sensi dell'art. 145 del Decreto Legislativo richiamato;

Tenuto conto che con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019 n. 4/R è stato approvato il Regolamento di "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr)", ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della L.R. n.56/77 e dell'articolo 46 comma 10 delle norme di attuazione del Ppr, e che lo stesso è entrato in vigore dal quindicesimo giorno successivo



Alessandria - Cittadella: Caserma Pasubio - Via Pavia snc, 15121 - Tel. +39.0131.229100  
Email: [sabap-al@cultura.gov.it](mailto:sabap-al@cultura.gov.it) - Pec: [sabap-al@culturali.gov.it](mailto:sabap-al@culturali.gov.it) - <http://www.sabap-al.beniculturali.it>  
CF: 80090770019 - CODICE IPA: RBGM6N

1

alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. 28/03/2019) per cui risulta necessario verificare la coerenza dell'intervento in oggetto a detto PPr vigente;

Considerato come la Proposta n. 7 (della quale appunto dalle associazioni in indirizzo vengono segnalate criticità in merito alla tutela della relativa consistenza urbanistica dell'area in questione) prevede, come descritto nella scheda 4.1.7, contenuta nella "Valutazione Ambientale Strategica, documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla Vas" – P1.3, la "Trasformazione di area residenziale inerente alla struttura denominata "Villa Augusta", sita in Via Cacciorna, in area a servizi pubblici di livello comunale "SE/b 3077", secondo la casistica dell'art. 48 delle norme di attuazione del PRGC";

Peso atto di come la suddetta struttura, costituita da un fabbricato risalente ai primi del novecento, con valori architettonici e ambientali, ed un'ala aggiunta in tempi più recenti intorno al 1960, è completata da un'area a parco/giardino, a oggi qualificato come area a verde privato "Vp 105" di circa m<sup>2</sup> 3.784;

Considerato come la normativa vigente, proprio a sottolineare la stretta interrelazione tra la componente architettonica e il parco e di conseguenza la relativa importanza alla tutela del complesso, assegna in relazione ai disposti dell'art. 30 delle vigenti NTA del P.R.G.C. specifica prescrizione volta alla protezione del giardino, riconoscendo come "In considerazione dell'unitarietà rappresentata dall'edificio esistente e dal parco di esso pertinenza, che pur inserito in tessuto T5 ne rappresenta elemento autonomo, il P.R.G.C., intendendo salvaguardare la sua unicità, ammette anche la trasformazione d'uso a funzioni direzionali/terziarie dell'intero immobile, purché tali scelte assicurino la tutela dell'integrità complessiva dell'ambito". Preso atto che, per quanto relativo ai fabbricati, un tempo aventi destinazione sociosanitaria (Casa di riposo), lo strumento urbanistico vigente assegna tuttavia la destinazione residenziale ad edificazione consolidata "T5/p 2323" (di m<sup>2</sup>. 2.836), con appunto specifico rimando all'area a parco pertinenziale VP 105 da salvaguardare;

Tenuto conto quindi che in progetto, la Variante n. 8 prevede per questa area la possibilità del ritorno all'originaria destinazione socio-sanitaria, assegnando anche la possibilità dell'incremento della SUL in relazione al complesso, rimesso in discussione con unica destinazione d'uso;

Considerato che le NTA del P.R.G.C. qualificano la nuova area tra quelle ricomprese all'art. 48 delle suddette NTA venga meglio qualificata la destinazione d'uso in previsione, definita appunto "*casa di convalescenza post interventi ospedalieri*" (cfr. pag. 106, Elaborato P.3.1 - Norme Tecniche Di Attuazione: Prescrizioni Generali, testo coordinato);

Tenuto conto che il Comune di Bra è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con la deliberazione della Giunta Regionale n. 27-7294 del 24 marzo 2014, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 14 del 03 aprile 2014 e che al suddetto strumento urbanistico sono state apportate successive varianti, dalla n. 1 alla n. 7;

Preso atto che l'Amministrazione Comunale ha indicato predisporre la Variante Parziale n. 8 del PRGC al fine di rispondere in parte a criteri di interesse collettivo, ed in parte venendo incontro ad esigenze manifestate dai privati indicate non in contrasto con l'interesse collettivo, redatta peraltro "*ai sensi dell'articolo 17, comma 5°, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., rientrando quindi tra le "Varianti parziali" la cui approvazione spetta al Comune*";

Preso atto che la Variante suddetta viene sottoposta a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e tale fase di verifica viene espletata in maniera contestuale all'adozione del progetto preliminare della Variante, così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016;

Visto quanto asseverato nella relazione illustrativa in merito alla coerenza della procedura urbanistica avviata, da ritenersi Variante Parziale "*in quanto le modifiche proposte, come descritte nella presente Relazione Illustrativa, rispettano tutte le condizioni contemplate all'art. 17, comma 5°, lettere da a) ad h), della L.R. 56/77 e s.m.i.*";

Rilevato che, come disposto dall'art.11 del Regolamento di attuazione del PPR, nella "*Relazione Illustrativa*" deve risultare specifico capitolo *che illustra puntualmente il rapporto tra la variante in esame ed il Ppr e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr*, secondo quanto previsto dall'Allegato B del Regolamento stesso (tabella comparativa delle norme con riferimento a obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni), anche in riferimento alle specifiche componenti paesaggistiche previste per le aree oggetto di variante;

Preso atto dal Documento Tecnico di Vas di come l'intervento n. 7, e in generale anche i restanti proposti, non interessino direttamente aree tutelate ai sensi della Parte II e Parte III del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. di cui alla T.a. P2 del Ppr;

Richiamato l'art. 37 del P.R.G.C. vigente di Bra, il quale norma le aree a Verde Privato, cosiddette VP, poste in ambito urbano e che queste, come enunciato appunto, "*costituiscono aree con valenza ambientali in un contesto densamente costruito che il Piano intende mantenere*"; tenuto conto di come, a comprova di quanto sopra indicato, sono espressamente richiamate l'area n. 1409 collocata lungo viale Madonna dei Fiori e l'area n. 1410 già piazza Carducci;





Premesso come le aree VP siano di fatto indicate non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuovi edifici, anche qualora ricomprese all'interno del perimetro di un potenziale S.U.E., seppure contribuiscano all'applicazione dei parametri dello stesso, fermo restando – recita l'articolo di riferimento – che *“le aree VP dovranno rimanere libere dall'edificazione”*. Il comma 3 del suddetto articolo, nello specifico chiarisce i possibili interventi ammissibili, che in via generale prevedono la tutela e la rinaturalizzazione delle suddette aree, la realizzazione di parcheggi privati concorrenti nella dotazione pertinenziale e la costruzione di attrezzature per il gioco, sport e tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 m<sup>2</sup>. Si segnala inoltre come venga in ogni caso esclusa l'attuazione d'opere che possano pregiudicare l'equilibrio idrogeologico della zona, così come d'opere che comportino la modifica della quota media del piano di campagna per oltre m 1,50 in aumento o in diminuzione, addivenendo al principio che le aree Vp risultino di fatto prive di indici edificatori, come appunto valorizzato nella scheda di cui all'art. 37 delle NTA del PRGC;

Preso atto dei disposti dell'art. 48 del P.R.G.C. - *Prescrizioni per le aree per servizi di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)*, il quale qualifica la nuova destinazione dell'intera area afferente al complesso tra quelle S(E-P)/b: aree per attrezzature di interesse comune (cromia gialla delle relative legende di PRGC, riscontrata anche nelle planimetrie in progetto);

Considerato come in queste aree compaia la possibilità del reperimento delle dotazioni a parcheggio anche in ambiti multipiano, indicando come tali dotazioni reperiscano gli standards urbanistici appunto mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, IV comma della L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero mediante S.U.E.

Al comma 4 è chiarito invece come sia *“tuttavia ammesso l'intervento di operatori privati su dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento sarà attuato con procedure di “project financing” o altre ammesse dalle leggi vigenti; nell'ambito di tali procedure si procederà alla definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione giuridica del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate”*; visto il comma 10 del suddetto articolo 48 delle NTA, il quale prevede come gli interventi comunque debbano rispettare le indicazioni geologico – tecniche dell'art. 62 delle NTA del P.R.G.C. e preso atto di come la previsione di nuove aree SE/B possa avvenire anche mediante l'intervento di operatori privati, attuato con la definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate; considerato tuttavia come nella scheda dell'art. 48 si rimanda alla necessaria e congrua tutela della porzione di fabbricato originario risalente ai primi del novecento, caratterizzato da valori architettonici e ambientali, mentre per la parte aggiunta in tempi recenti viene consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento. La restante area libera a parco sul lato nord, come indicato, deve essere salvaguardata a parco alberato; essa deve essere in parte ceduta gratuitamente al Comune per una fascia profonda circa m. 20 su tutta la lunghezza di Via Caccioma, mentre nella parte rimanente devono essere ricavati posti auto interrati ed a raso al servizio della struttura. Sul confine sud dell'area deve essere previsto un intervento di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia arborea con siepi e alberature di alto fusto;

Tutto ciò premesso, per quanto esclusivamente di stretta competenza, ed in relazione allo specifico intervento n. 7 (Villa Augusta, già Chantal e relativo parco), anche in risposta alla segnalazione pervenuta e su qualificata, questa Soprintendenza **intende formulare debite osservazioni** all'Amministrazione in indirizzo, nella modalità di seguito riportata, rilevando alcune incoerenze tra le disposizioni normative previste e gli obiettivi più volte indicati nella trattazione, sollevando perplessità circa i possibili impatti delle previsioni nel relativo ambito.

Nello specifico ci si interroga come, in virtù dei disposti del comma 4 dell'art. 48 delle NTA del PRG, soprattutto qualora sia previsto il regime di permesso convenzionato, non sia stata valutata nell'impianto normativo la possibilità di apporre vincoli e prescrizioni specifici sul parco, volti alla tutela dello stesso nella relativa integrità, andando fisicamente ad escluderlo da potenziali opere edilizie, anche in sottosuolo, ritenendo tale assunto prioritario al fine della mera salvaguardia di un'area verde a oggi peraltro già riconosciuta anche dall'Amministrazione comunale degna di specifica protezione e tutela (in forza dell'inserimento nelle vigenti aree VP – prive di edificazione, nonché dello specifico rimando all'art. 30 delle NTA del P.R.G.C.).

Inoltre, fermo restando i disposti del comma 10 del suddetto art. 48, si sollevano ulteriori perplessità su come possa coniugarsi la previsione di parcheggi interrati – che a oggi pare non essere interclusa nella scheda specifica inerente all'intervento - che potenzialmente possono innescare problematiche nel governo del sottosuolo, di un'area a oggi di fatto sistemata a parco, peraltro particolarmente sensibile e ricca di alberature anche di considerevole vetustà.

Poco comprensibile inoltre il rimando che pone la limitazione della SF in progetto a 2950 m<sup>2</sup> dell'area presente sul lato sud dell'intero complesso, soggetta peraltro a premio di cubatura assegnandole un If di 1.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, legato agli edifici esistenti: sarebbe



opportuno – ad avviso dello scrivente Ufficio – che la specifica scheda normativa operasse la perimetrazione della Zona di Concentrazione, diversificandola dalle aree pertinenziali prive di capacità edificatoria e definendo i limiti di tale intervento a cui si assegna il suddetto indice fondiario. Inoltre si reputa maggiormente congruo un più chiaro rimando ai limiti di altezze massime consentite, al rispetto delle distanze ed agli allineamenti, oltre agli aspetti tipologici, architettonici e formali di intervento, che naturalmente dovranno immaginare la conservazione delle parti di interesse testimoniale nonché garantire la necessaria coerenza al contesto costruito, anche da un punto di vista cromatico. Questi aspetti peraltro, puntualmente chiariti, andrebbero di conseguenza a riconoscere di riflesso maggiore tutela all'area del parco/giardino, che a questo punto verrebbe chiaramente escluso da potenziali e edificazioni, anche nel sottosuolo, potendolo conseguentemente perimetrare in dedicata sottozona dove se ne immagini l'integrale conservazione (zona pertinenziale a verde).

Non chiara inoltre appare la necessità, se davvero la finalità della variante continua ad avere come priorità la salvaguardia dell'integrità del sistema del parco (come ripetutamente dichiarato), della previsione di dismissione di una fascia di circa 20 m di profondità lungo il lato di Via Cacciorna nei riguardi del Comune; tale ipotesi viene accompagnata nella scheda normativa dalla dicitura che *“nella parte rimanente [area del parco] devono essere ricavati posti auto interrati ed a raso al servizio della struttura”*: ne discende quindi come la cessione della fascia terminale in favore del Comune, lungo la via pubblica, costituisca di fatto la prima cesura della compagine del parco, la quale minerebbe alla sua integrità. Non si comprendono peraltro le finalità di tale assunto (che comunque potrebbero meglio essere chiarite all'interno della puntuale definizione delle destinazioni urbanistiche nelle aree nella relativa scheda dell'intervento n. 7), se non correlate a possibili ampliamenti della viabilità – comunque non così necessaria – oppure ancora in relazione alla potenziale previsione di disegnare nuove aree a parcheggio (semplicemente localizzabili con piccole modifiche al senso di marcia, legate ai principi normativi del Codice della Strada), che peraltro andrebbero ad sommarsi a quelle già potenzialmente conferite come bonus nella *“restante parte”* del giardino. Inoltre l'obbligatorietà del reperimento in tale area di posti auto in superficie ed interrati pare contrastare con la tutela della parte alberata, ritenendo estranea la salvaguardia dell'attuale conformazione arborea in caso di previsione di parcheggi ipogei.

Si ritiene che tale indeterminatezza oggi ingenerata dalla previsione normativa, spesso contraddittoria, possa superarsi semplicemente attraverso una migliore individuazione delle aree oggetto di potenziale trasformazione (zona di concentrazione edilizia e zone prive di indici edificatori e zone a verde privato da salvaguardare integralmente, anche nel sottosuolo), meglio dettagliando - anche attraverso potenziali analisi planovolumetriche necessariamente da redigersi alla scala urbanistica – le trasformazioni ammesse e autorizzabili in un'area così particolare.

Si segnala inoltre come, a comprova della contraddittorietà tra gli intenti e le previsioni normative enunciate, la Relazione Illustrativa – elaborato P1.1 nello *“Schema di raffronto tra la norma del PPr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico”*, in coincidenza del suddetto intervento chiarisca che *“il parco non viene occupato da alcuna edificazione fuori terra ed in parte viene ceduto al comune conservando la destinazione a verde. Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana che garantisce il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario di impianto, con potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici a verde”* (cfr. pagina 70).

L'Ufficio quindi, alla luce delle considerazioni sin qui esposte e richiamate, ritiene debba essere meglio tradotto e declinato, anche a livello normativo, quanto dichiarato dalla stessa Amministrazione comunale nella relazione di raffronto tra le norme urbanistiche e il PPr (elemento peraltro essenziale ai fini della congruità della relativa Variante n. 8) in relazione alla tutela reale dell'integrità del parco.

Si ritiene quindi maggiormente coerente confermare fin da subito, senza rimandare tale aspetto in sede di convenzione urbanistica o nell'ambito di S.U.E., il principio della conservazione dell'integrità del parco, evitando in questo possibili stravolgimenti ovvero edificazioni sia in sopra che sottosuolo, scongiurando chiaramente quindi la possibilità di inserire parcheggi a raso, se non nelle aree estranee a questo e poste invece nei pressi del fronte Sud, comunque sempre relazionate alle porzioni anche pertinenziali, ma di recente impianto.

Si vuole nuovamente ribadire come la previsione dei vincoli operata dal P.R.G.C. vigente per le aree Vp, peraltro non modificata in sede di variante, ne vieti di fatto l'edificazione, mostrando chiaramente le cautele volutamente già intraprese a suo tempo dall'Amministrazione volte a garantire la conservazione di tali complessi vegetazionali di rilievo, che si sono di fatto tradotte attraverso un vincolo a specifica protezione delle stesse, anche nei confronti dei possibili ampliamenti del tessuto esistente.

In merito invece alla procedura di assoggettabilità a VAS, le potenziali criticità ingenerabili dagli impatti della trasformazione n. 7, le quali comunque a oggi non paiono sufficientemente indagate e non pienamente prevedibili, fanno insorgere nuovamente dubbi circa la piena salvaguardia del parco oltre a porre rilevanti incertezze in merito alle interferenze anche dal punto di vista della



relativa compatibilità delle opere proposte, soprattutto quando ipogee. Quanto sopra accentuato ulteriormente dalla complessità dei caratteri posti in essere dall'area della Villa e del Parco dalla particolare compagine vegetazionale, nonché dalla poco e verosimile conservazione dell'integrità della dotazione tutta quando debba essere necessariamente immaginarsi la movimentazione del terreno sottostante a questo.

Dal punto di vista della compatibilità con lo strumento di pianificazione paesaggistica si osserva ancora come le NdA del Ppr identifichino all'art. 38 la componente morfologica – insediativa **m.i.3** (*tessuti urbani esterni ai centri*) rispetto alla quale gli indirizzi di cui al comma 3, lettera a) prevedono sia “*il potenziamento degli spazi a verde e delle connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche mediante sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità*” che alla lettera b) il “*potenziamento della rete degli spazi pubblici*”: previsione facilmente attuabile nella misura in cui il parco, seppure in mano privati, venga regolamentato mediante apposita Convenzione urbanistica ovvero qualora ne venga immaginata la potenziale cessione o meglio ancora l'assoggettamento a uso pubblico *tout court* al Comune, restituendo quindi alla collettività il bene, rendendolo di fatto pubblicamente fruibile. Tale assunto dovrebbe inoltre essere accompagnato, in via generale e comunque sempre, anche da un dedicato programma di manutenzione programmata finalizzato al mantenimento – come dichiarato in alcune parti della trattazione – dell'integrità del giardino e delle relative peculiarità, a oggi di fatto non messa discussione dal PRGC vigente nelle aree Vp.

Nulla toglie che in linea con l'art. 34, comma 5 del Ppr possa altresì essere immaginato dall'Amministrazione in indirizzo un processo di rigenerazione urbana che porti, qualora ne sussista realmente la necessità nello specifico ambito del quartiere San Giovanni Lontano (caratterizzato peraltro da edificazione residenziale a bassa densità e già ricca di parcheggi pertinenziali) al reperimento di dotazioni a parcheggio pubblico in aree e nei pressi di edifici dal carattere maggiormente contemporaneo, salvaguardando a questo punto il complesso del parco e della villa. Inoltre, il comma 5 dell'art. 38 delle Direttive delle NdA del Ppr prevede che i piani locali debbano comunque “*garantire il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario di impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950, connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario*” (come nel caso del parco e della villa).

Si vuole ancora porre l'accento sulla pregevolezza del giardino, anche in relazione a quanto descritto nella nota sopraggiunta a questo Ufficio e citata in premessa da parte di Italia Nostra, rispetto alla quale viene segnalato l'avvenuto censimento di alcune essenze, menzionando esemplari come *Carpino, Frassino, Bagolaro, Noce, Palma, Ippocastano, Tiglio, Tasso, Abete bianco, Robinia pseudo-acacia, Pino Strobo, Cedro del Libano, Cedro dell'Himalaya*. Paiono quindi questi gli aspetti a cui possano ricondursi, insieme all'inevitabile unitarietà tra costruito e parco, gli elementi di valutazione che hanno portato l'Amministrazione comunale già in passato a evidenziarne a suo tempo il pregio ricomprendendo il complesso nell'area Vp, corredata da puntuali prescrizioni di cui all'art. 30 delle NTA, assegnandone di fatto l'esclusione dall'edificabilità.

Tale assunto a oggi però pare venire meno nel progetto di Variante n. 8, seppure percepibile in maniera poco chiara e caratterizzata spesso da contrastanti assunti, enunciati nella trattazione.

Si sollevano inoltre dubbi circa la coerenza della procedura avviata, la quale interviene in merito alle previsioni edificatorie della programmazione vigente andando a interessare aree che dapprima caratterizzate da un vincolo di inedificabilità (aree Vp) sono modificate, andando seppur parzialmente a cambiare il quadro vincolistico dello strumento vigente.

Si chiarisce ancora infine come non sia possibile a oggi avere piena cognizione, dalla trattazione prodotta, se l'attuale complesso rientri tra le casistiche sottoposte a tutela dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in relazione alla titolarità dello stesso ed al principio di vetustà (art. 10, comma 5), che in tal caso implicherebbero, qualora sussistano realmente, valutazioni di competenza dello scrivente Ufficio sia per i disposti di cui alla Parte II del Codice che quelle inerenti la valutazione circa la potenziale assoggettabilità a Vas dello strumento urbanistico suddetto. Se ne richiede pertanto debito riscontro.

Si vuole infine chiarire come la scrivente Soprintendenza stia effettuando debite valutazioni circa l'opportunità, proprio in ragione della relazione tra complesso architettonico e parco, di avviare le procedure volte al mantenimento delle garanzie di tutela *fino a oggi assicurate dal permanere del carattere di protezione e inedificabilità assegnata al parco dall'area Vp*, prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per quanto attiene la **tutela del patrimonio archeologico**, per quanto attiene la tutela del patrimonio archeologico, questa Soprintendenza fin da ora comunica che per l'intervento in argomento e per gli altri interventi previsti nella Variante Parziale n. 8



al P.R.G.C. vigente di Bra, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. vige l'art. 13, c. 7 del D. Lgs. 36/2023 Codice dei Contratti Pubblici che riporta «Le disposizioni del codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'allegato I.12 individua le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione» (cit. art. 13, c. 7). In questo caso quindi i soli scavi previsti per le opere di urbanizzazione saranno da sottoporre alla procedura di Verifica preventiva di interesse archeologico (VPIA) prevista dall'art. 41 c. 4 del D. Lgs. 36/2023 citato e che si svolge secondo la procedura dettata dall'Allegato I.8 dello stesso D. Lgs. 36/2023, posto che, ai sensi dell'art. 6, cc. 2 e 7 dell'Allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023, «il progetto di fattibilità tecnico-economica è elaborato sulla base della valutazione delle caratteristiche del contesto nel quale andrà inserita la nuova opera, compatibilmente con le preesistenze (anche di natura ambientale, paesaggistica e archeologica)...» (cit. Allegato I.7, art. 6, c. 2) ed è composto da vari elaborati, tra i quali «la relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate» (cit. Allegato I.7, art. 6, c. 7, lett. c)

Si ricorda comunque che, in ogni caso, ai sensi dell'art. 1, c. 2 dell'allegato I.8 del D. Lgs. 36/2023 citato, sono esclusi dalla procedura di VPIA i progetti relativi a «interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti» (Cit.) da verificare con questo Ufficio.

Si ricorda infine che eventuali scavi connessi ad opere di iniziativa privata previste per l'intervento in argomento o per altri interventi di cui alla Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. vigente di Bra citata se ricadenti all'interno delle «Aree archeologiche vincolate, accertate o presunte», a norma dell'art. 56 delle NTA del vigente PRGC di Bra (in attuazione della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.) sono comunque soggetti alla comunicazione o all'invio del progetto alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza per quanto riguarda la tutela archeologica.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti si rendessero necessari, l'Ufficio resta in attesa, anche in relazione al prosieguo dell'iter procedimentale, dei suddetti chiarimenti.

**IL SOPRINTENDENTE \***

Cristina Bartolini

*Documento firmato digitalmente ai sensi  
degli artt. 20 e ss del D.Lgs 82/2005 e s.m.i*

Il Funzionario Architetto *arch. Massimo Nappo*  
Il Funzionario Archeologo *dott. Simone Giovanni Lerma*

\* Incarico aggiuntivo giusta il Decreto DG ABAP n. 709 in data 01.06.2023



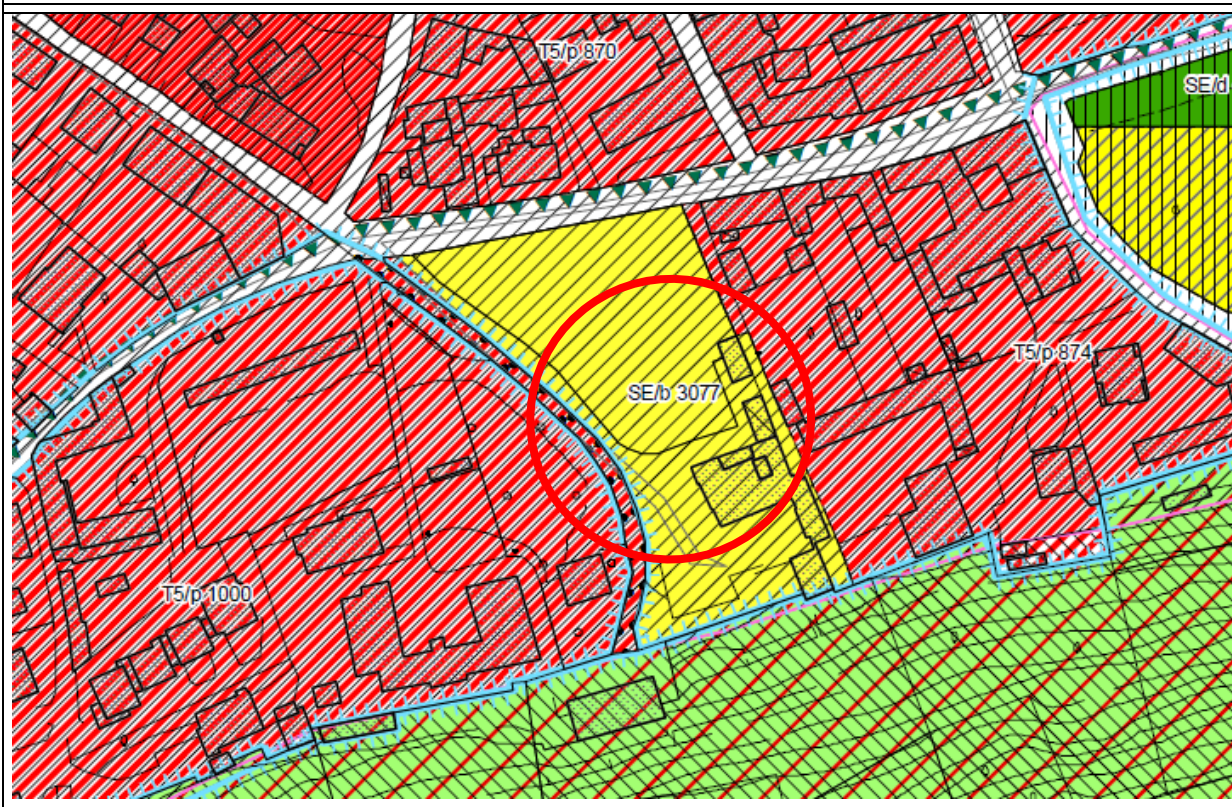
**Alessandria - Cittadella:** Caserma Pasubio - Via Pavia snc, 15121 - Tel. +39.0131.229100  
Email: [sabap-al@cultura.gov.it](mailto:sabap-al@cultura.gov.it) - Pec: [sabap-al@culturali.gov.it](mailto:sabap-al@culturali.gov.it) - <http://www.sabap-al.beniculturali.it>  
CF: 80090770019 - CODICE IPA: RBGM6N

6

**INDIVIDUAZIONE DI AREA/EDIFICIO OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

VARIANTE PARZIALE n° 8 – PROGETTO PRELIMINARE

Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/8 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico



**COMUNE DI BRA - VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

**PARERE / OSSERVAZIONE n°: 7**

**Soggetto presentante:** TARDITI OFFICINE

**Riferimenti cartografici e normativi:**

**Localizzazione:** Via Cuneo

**Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:** Tavola n. P2.4/11 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

**Rif. Norme di Attuazione:** Scheda d'area DI 3076

**Contenuto del parere:** Si allega il testo integrale dell'osservazione.

**CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione riguarda la seguente modifica inserita nel progetto preliminare della Variante:  
- n° 6) Trasformazione parziale di aree residenziali/terziarie TR e T5-ni in area produttiva BI

Con riferimento ai due punti descritti nell'osservazione:

1) Si prende atto che una piccola porzione di terreno (circa mq. 616) inserita nella perimetrazione dell'area produttiva "DI 3076" non risulta in proprietà della Ditta che intende dare attuazione alla stessa area, per cui l'osservazione ne chiede lo stralcio. Trattandosi di una porzione di terreno molto limitata, ubicata in posizione marginale rispetto all'intero ambito, la cui esclusione non compromette la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dell'ambito (con particolare riferimento alla viabilità, area di svolta ed aree verdi circostanti), è condivisibile la richiesta di stralcio della stessa dalla sua perimetrazione. Peraltro il mantenimento della porzione di terreno all'interno dell'ambito comporterebbe difficoltà procedurali nell'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, dovute alla presenza di un proprietario non interessato alla realizzazione di un insediamento produttivo.

Pertanto la citata porzione di terreno viene stralciata dall'area produttiva "DI 3076" ed assegnata alla contigua area "TR 2021". Allo stesso tempo si segnala che in accoglimento dell'osservazione presentata dalla Provincia di Cuneo, a confine con la vicina area residenziale "T5/p 946" viene individuata una fascia di separazione di m. 10 da destinare a cortina verde alberata.

2) L'osservazione chiede l'inserimento di una modifica normativa, la quale consenta, nelle more dell'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato relativo all'intera area produttiva "DI 3076", il livellamento di parte della stessa area, ora posizionata ad una quota più bassa rispetto al piazzale già utilizzato dall'Azienda, e la sua recinzione con rete metallica; ciò al fine di un utilizzo immediato dell'area per far fronte alle imminenti commesse lavorative, che richiedono una maggiore superficie per la movimentazione e stazionamento degli automezzi.

Le norme di attuazione del PRGC vigente (articolo 40, comma 3) già dispongono che nella fase transitoria, ovvero in assenza di strumento urbanistico esecutivo, sia consentita la recinzione a giorno dei fondi, di tipo leggero. Per quanto riguarda il livellamento di parte dell'area con innalzamento alla quota del piazzale esistente dell'Azienda insediata, si ritiene che anche tale intervento sia ammissibile nella fase transitoria, considerato che avviene senza costruzione di volumi edilizi e che non pregiudica la successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nello stesso ambito, ma al tempo stesso consente di soddisfare un'esigenza immediata dell'Azienda con effetti sicuramente positivi sull'economia locale.

Si inserisce quindi una modifica normativa nella scheda d'area 3076, la quale, nelle more dell'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, consente il livellamento ed innalzamento di parte della stessa area alla quota del piazzale esistente, oltre alla realizzazione della recinzione (senza costruzione di volumi edilizi), previa presentazione del necessario titolo abilitativo.

Si rimanda agli elaborati cartografici e normativi della Variante per la visione delle modifiche apportate.

#### **PROPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Si propone l'approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta all'osservazione.

# TARDITI OFFICINE

via Bra 115 - fr. Roreto - 12062 CHERASCO

TELEFONO: 0172 411455

FAX: 0172 431152

MAIL: info@tarditiofficine.it

**Ill.mo Sig. SINDACO  
COMUNE DI BRA**

**Spett.le ASSESSORE all'Urbanistica  
COMUNE DI BRA**

**Spett.le Ufficio Rip. Urbanistica  
COMUNE DI BRA**

## **OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 8 AL PRGC VIGENTE - OSSERVAZIONE**

Il sottoscritto TARDITI Bruno nato a Cuneo il 06/08/1947 residente in Cherasco, fraz. Roreto via Bra 119, legale rappresentante delle ditte TARDITI OFFICINE srl e TARDITI BRUNO & C snc, con sede in Cherasco, fraz. Roreto via Bra 115, presa visione dei contenuti della variante parziale n. 8 al PRGC vigente, adottata con deliberazione C.C. n. 52/2023, con la presente pone alla vostra cortese attenzione le seguenti considerazioni/osservazioni.

- 1) Si evidenzia che la nuova area DI 3076 a destinazione produttiva introdotta con la variante in oggetto ricomprende al suo interno una porzione di terreno non di proprietà della scrivente azienda, nello specifico la piccola porzione sulla quale ricade una vasca limitrofa ai fabbricati dell'ex complesso Trau, porzione sita a sud est della particella 635 di proprietà della scrivente (fare riferimento all'allegato estratto catastale che evidenzia le proprietà della Tarditi Bruno e C snc); tale porzione di terreno va quindi riannessa al limitrofo ambito TR2021
- 2) In considerazione di recenti ed impellenti esigenze operative della nostra azienda, si evidenzia altresì quanto segue: l'attuazione delle future previsioni di 'nuovo impianto' sull'area DI 3076 dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella nuova *scheda d'area* introdotta in sede di variante e quindi conseguire all'approntamento ed all'approvazione di un S.U.E. o di un P. di C. convenzionato; l'art. 40 delle NTA che regola le aree DI prevede altresì che *'in fase transitoria, ovvero in assenza di SUE, sono consentite le seguenti opere: recinzione a giorno dei fondi di tipo leggero che non comprometta il paesaggio e la possibile continuazione dell'uso agricolo, opere di manutenzione ordinaria e*



*straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti, mantenimento delle attività agricole in atto.*

Stante la presenza di automezzi (soprattutto veicoli industriali) che stazionano solitamente sui terreni di proprietà dell'azienda in attesa di lavorazioni meccaniche e di carrozzeria da effettuarsi all'interno del capannone principale (motivo che ha appunto nell'immediato portato l'azienda ad acquisire nuovi appezzamenti per disporre di ulteriori spazi utili a migliorare l'organizzazione dell'attività, oltre a poter collocare in futuro nuovi contenitori atti ad ospitare l'attività lavorativa vera e propria), nei prossimi mesi l'acquisizione di nuove commesse lavorative porterà ad un aumento del numero di veicoli da collocare all'interno della proprietà.

Gli appezzamenti recentemente acquisiti (tra i quali la particella 635) risultano oggi lievemente ribassati (nel punto più alto circa 80 cm) rispetto al resto dei terreni sui quali l'azienda già procede al posizionamento e quindi interessati dal transito degli automezzi; si renderebbe quindi necessario nell'immediato poter procedere ad un livellamento anche di parte di questi appezzamenti, sfruttando alcuni cumuli di terreno presenti nell'area e integrando con altro terreno proveniente da cantieri esterni, in modo da creare un'estensione del piazzale rifinito in ghiaia stabilizzata, idoneo all'utilizzo prospettato; al termine delle operazioni di livellamento, i terreni verranno delimitati da una recinzione in rete metallica plastificata senza opere di fondazione.

Per le motivazioni esposte, si richiede un adeguamento delle previsioni normative per l'attuazione delle previsioni sull'area DI 3076 che consenta, nelle more dell'adozione del SUE o del P. di C. convenzionato, di poter procedere da subito (previa presentazione delle necessarie pratiche edilizie) all'estensione dei piazzali esistenti sul complesso produttivo già oggi in essere, fermo restando l'impegno a rispettare le prescrizioni attuative in sede di futuro approntamento del SUE, allorquando si dovrà procedere alla realizzazione di nuovi contenitori.

Cordiali saluti

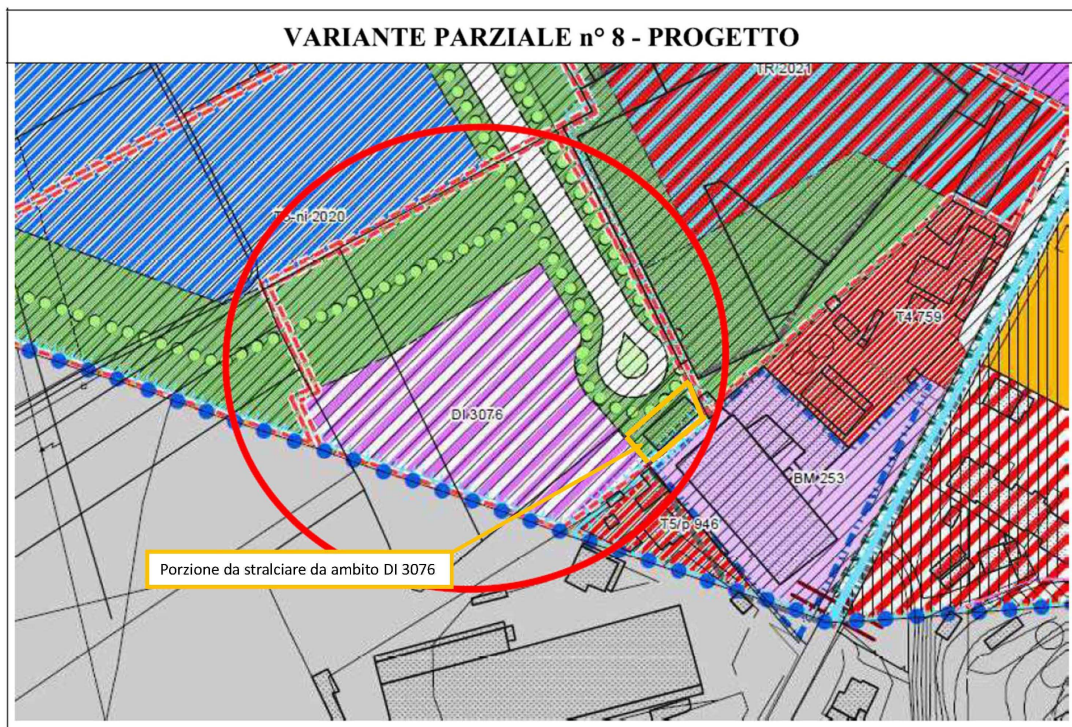
Cherasco, li 27 dicembre 2023

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

Tarditi Bruno



TARDITI OFFICINE S.R.L.  
12060 RORETO DI CHERASCO (CN)



**ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N. 8 AL PRGC**



INDICAZIONE DEI PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA DELLE FOTO DI DETTAGLIO



Foto 2 – Vista dell'area d'intervento dal limite tra la porzione incolta e quella sfruttata fini agricoli. A destra, sullo sfondo, si vede la recinzione in cemento posta sul lato sud-est verso i piazzali dell'officina Tarditi.



Foto 3 – Vista dell'area d'intervento nella quale si vedono le irregolarità del terreno sia nella parte destra che nella striscia posta nella parte sinistra della foto (porzione che confina con gli altri piazzali dell'officina Tarditi posti a sud-ovest)



Foto 4 – Vista dell'area d'intervento. Il punto di presa fotografica è posto sui cumuli di terreno accantonato nell'area e che s'intende ridistendere per regolarizzare la superficie



Foto 5 – Vista dell'area d'intervento dall'estremo est. A destra si vede il capannone dismesso (ex TRAU). Centralmente i cumuli di terreno accantonati in passato nell'area.

**INDIVIDUAZIONE DI AREA/EDIFICIO OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

VARIANTE PARZIALE n° 8 – PROGETTO PRELIMINARE

Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/11 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico



**COMUNE DI BRA - VARIANTE PARZIALE 8 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL  
PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS**

**PARERE / OSSERVAZIONE n°: 8**

**Soggetto presentante:** Petizioni firmate da cittadini, in accordo con la sezione di Italia Nostra di Bra e Legambiente Langhe e Roero

**Riferimenti cartografici e normativi:**

**Localizzazione:** Via Cacciorna

**Rif. Tavola Variante P.R.G.C.:** Tavola n. P2.4/8 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

**Rif. Norme di Attuazione:** Articoli 30, 37, 48

**Contenuto del parere:** Si allega il testo integrale delle petizioni.

**CONTRODEDUZIONI:**

Le petizioni riguardano la seguente modifica inserita nel progetto preliminare della Variante:  
- n° 7) Trasformazione di area residenziale T5/p in area a servizi pubblici.

Le petizioni (aventi uguale testo) esprimono argomentazioni e richieste che riprendono l'osservazione presentata al progetto preliminare della Variante dai soggetti, sezione di Italia Nostra di Bra e Legambiente Langhe e Roero, insieme ai quali sono state presentate le stesse petizioni.

In risposta alle citate petizioni si richiamano e si fanno proprie le controdeduzioni formulate in risposta alla precedente osservazione n. 5 presentata appunto dalla sezione di Italia Nostra di Bra e Legambiente Langhe e Roero, alle quali si rimanda.

**PROPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Si propone l'approvazione delle controdeduzioni formulate in risposta alle osservazioni.



Comune di Bra  
N. 0000663/24 (cl. 10.1)  
del 05/01/2024 10:10



ITALIA NOSTRA ONLUS  
SEZIONE DEL BRAIDESE

AL SINDACODELLA CITTÀ DI BRA

AGLI ASSESSORI ALL'URBANISTICA E ALL'AMBIENTE

COMUNE DI BRA

## CHIEDIAMO CON ITALIA NOSTRA E LEGAMBIENTE DI MANTENERE INTEGRO IL PARCO STORICO DI VILLA AUGUSTA

I sottoscritti, in accordo con la sezione d'Italia Nostra di Bra e del Braidese e Legambiente Langhe e Roero, esprimono stupore ed estrema preoccupazione di fronte al fatto che il Comune di Bra stia autorizzando nella Variante n. 8 al Piano Regolatore Generale Comunale, in corso di approvazione, la trasformazione del parco storico di Villa Augusta (anche nota come villa Chantal) in via Cacciorna in area in gran parte edificabile, stravolgendo così l'unica importante parco verde di quasi 3.800 mq. in un quartiere, San Giovanni Lontano, che ha visto in questi ultimi vent'anni una massiccia cementificazione edilizia, ma pressochè privo di aree verdi pubbliche.

**Parco e villa storica sono tutt'uno e come tali vengono definiti e preservati nell'attuale Piano Regolatore Generale.** Il grande giardino privato, seppure in parte trascurato, è infatti ricco di alberi, anche centenari, quali Carpino, Frassino, Bagolaro, Noce, Palma, Ippocastano, Tiglio, Tasso, Abete bianco, Robinia pseudo-acacia, Pino Strobo, Cedro del Libano, Cedro dell'Himalaya. Inoltre è una vera e propria oasi naturalistica frequentata da molte varietà di animali, in particolare uccelli quali Capinera, Cinciallegra, Codibugnolo, Codirosso spazzacamino, Colombaccio, Cornacchia grigia, Picchio verde, Picchio rosso maggiore, Gazza, Ghiandaia, Merlo, Taccola, Pettiroso.

Per salvare questa importante area verde serve poco - com'è proposto nella Variante - la cessione da parte privata al Comune di una piccola fascia di una ventina di metri di larghezza lungo via Cacciorna da trasformare in giardinetto pubblico, probabilmente dopo ulteriore riduzione per nuovi parcheggi. In cambio i proprietari otterrebbero un raddoppio della superficie attualmente edificabile e della relativa cubatura (2.950 mq. per oltre 3.600 mc., più la cubatura della bella villa storica dei primi del '900 che viene preservata), certamente di notevole valore di mercato, da destinare a servizi sanitari privati (cioè, di fatto, un'attività commerciale) e parcheggi anche sotterranei, con la probabile riduzione della parte alberata. Con la variante proposta ora viene quindi drasticamente stravolto un "parco storico" unico per importanza e dimensione in quella zona del braidese.

Gli scriventi, in accordo con Italia Nostra e Legambiente, ritengono si debba assolutamente tutelare come parco naturale l'esistente area verde nella sua attuale conformazione e unitarietà con la villa storica, come previsto dall'attuale Piano Regolatore, senza alcuna modifica e riduzione. Al posto di una piccola, parziale e poco sensata cessione della parte nord del citato parco chiediamo invece un uso pubblico di tutto l'attuale parco verde, a disposizione anche della struttura sanitaria privata, affinché tutti i cittadini possano beneficiare di questo vero e proprio "polmone verde" ricco di biodiversità.

Nell'interesse della nostra Città questo è sicuramente il modo più giusto di "compensare" l'aumento della capacità edificatoria concessa ai privati.



Comune di Bra  
N. 0000660/24 (cl. 10.1)  
del 05/01/2024 10:09



S



ITALIA NOSTRA ONLUS  
SEZIONE DEL BRAIDESE

AL SINDACO DELLA CITTÀ DI BRA

AGLI ASSESSORI ALL'URBANISTICA E ALL'AMBIENTE

COMUNE DI BRA

## CHIEDIAMO CON ITALIA NOSTRA E LEGAMBIENTE DI MANTENERE INTEGRO IL PARCO STORICO DI VILLA AUGUSTA

I sottoscritti, in accordo con la sezione d'Italia Nostra di Bra e del Braideso e Legambiente Langhe e Roero, esprimono stupore ed estrema preoccupazione di fronte al fatto che il Comune di Bra stia autorizzando nella Variante n. 8 al Piano Regolatore Generale Comunale, in corso di approvazione, la trasformazione del parco storico di Villa Augusta (anche nota come villa Chantal) in via Cacciorna in area in gran parte edificabile, stravolgendo così l'unica importante parco verde di quasi 3.800 mq. in un quartiere, San Giovanni Lontano, che ha visto in questi ultimi vent'anni una massiccia cementificazione edilizia, ma pressoché privo di aree verdi pubbliche.

Parco e villa storica sono tutt'uno e come tali vengono definiti e preservati nell'attuale Piano Regolatore Generale. Il grande giardino privato, seppure in parte trascurato, è infatti ricco di alberi, anche centenari, quali Carpino, Frassino, Bagolaro, Noce, Palma, Ippocastano, Tiglio, Tasso, Abete bianco, Robinia pseudo-acacia, Pino Strobo, Cedro del Libano, Cedro dell'Himalaya. Inoltre è una vera e propria oasi naturalistica frequentata da molte varietà di animali, in particolare uccelli quali Capinera, Cinciallegra, Codibugnolo, Codiroso spazzacamino, Colombaccio, Cornacchia grigia, Picchio verde, Picchio rosso maggiore, Gazza, Ghiandaia, Merlo, Taccola, Pettiroso.

Per salvare questa importante area verde serve poco - com'è proposto nella Variante - la cessione da parte privata al Comune di una piccola fascia di una ventina di metri di larghezza lungo via Cacciorna da trasformare in giardinetto pubblico, probabilmente dopo ulteriore riduzione per nuovi parcheggi. In cambio i proprietari otterrebbero un raddoppio della superficie attualmente edificabile e della relativa cubatura (2.950 mq. per oltre 3.600 mc., più la cubatura della bella villa storica dei primi del '900 che viene preservata), certamente di notevole valore di mercato, da destinare a servizi sanitari privati (cioè, di fatto, un'attività commerciale) e parcheggi anche sotterranei, con la probabile riduzione della parte alberata. Con la variante proposta ora viene quindi drasticamente stravolto un "parco storico" unico per importanza e dimensione in quella zona del braideso.

Gli scriventi, in accordo con Italia Nostra e Legambiente, ritengono si debba assolutamente tutelare come parco naturale l'esistente area verde nella sua attuale conformazione e unitarietà con la villa storica, come previsto dall'attuale Piano Regolatore, senza alcuna modifica e riduzione. Al posto di una piccola, parziale e poco sensata cessione della parte nord del citato parco chiediamo invece un uso pubblico di tutto l'attuale parco verde, a disposizione anche della struttura sanitaria privata, affinché tutti i cittadini possano beneficiare di questo vero e proprio "polmone verde" ricco di biodiversità.

Nell'interesse della nostra Città questo è sicuramente il modo più giusto di "compensare" l'aumento della capacità edificatoria concessa ai privati.



Comune di Bra  
N. 0004799/24 (cl. 10.1)  
del 26/01/2024 11:49



AL SINDACO ALLA CITTA' DI BRA

ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E ALL'AMBIENTE

AI PRESIDENTI DELLA COMMISSIONE URBANISTICA E AMBIENTE

Spett.li

si allega alla presente l'ultimo blocco di firme raccolte (le precedenti furono consegnate il 5 gennaio ultimo scorso) a sottoscrizione della petizione promossa da Italia Nostra sezione Braidese e Legambiente Langhe e Roero affinché il Parco storico di Villa Augusta ex Chantal venga mantenuto integro come ora ad area a Verde Privato non edificabile.

Con queste firme (di cui una parte raccolte con un appello online) abbiamo raggiunto in poco tempo la ragguardevole cifra di oltre 1500 cittadini favorevoli alla nostra petizione di cui almeno trecento abitanti/residenti nel Quartiere di S. Giovanni Lontano (tra cui la stessa Presidente del Quartiere) oltre a quelle di un migliaio di braidesi abitanti nel resto della città ed ad alcune centinaia di non braidesi attenti ai temi della difesa del verde e dell'ambiente.

Confidiamo che il numero cospicuo di firme raccolte da questa petizione sia tenuto in debito conto nell'importante rapporto di confronto e dialogo democratico tra elettori ed eletti al momento di decidere il futuro di questo polmone verde sopravvissuto (come denunciato in una lettera della stesso Comitato di Quartiere di San Giovanni Lontano) alla pesante cementificazione (tutt'ora in corso) di questa parte della città che crea non poche conseguenze sulla qualità di vita e dalla salute dei suoi abitanti.

Cordiali saluti

ITALIA NOSTRA SEZIONE BRAIDESE

LEGAMBIENTE LANGHE E ROERO



ITALIA NOSTRA ONLUS  
SEZIONE DEL BRAIDESE

AL SINDACO DELLA CITTÀ DI BRA

AGLI ASSESSORI ALL'URBANISTICA E ALL'AMBIENTE

COMUNE DI BRA

## CHIEDIAMO CON ITALIA NOSTRA E LEGAMBIENTE DI MANTENERE INTEGRO IL PARCO STORICO DI VILLA AUGUSTA

I sottoscritti, in accordo con la sezione d'Italia Nostra di Bra e del Braidese e Legambiente Langhe e Roero, esprimono stupore ed estrema preoccupazione di fronte al fatto che il Comune di Bra stia autorizzando nella Variante n. 8 al Piano Regolatore Generale Comunale, in corso di approvazione, la trasformazione del parco storico di Villa Augusta (anche nota come villa Chantal) in via Cacciorna in area in gran parte edificabile, stravolgendo così l'unica importante parco verde di quasi 3.800 mq. in un quartiere, San Giovanni Lontano, che ha visto in questi ultimi vent'anni una massiccia cementificazione edilizia, ma pressoché privo di aree verdi pubbliche.

**Parco e villa storica sono tutt'uno e come tali vengono definiti e preservati nell'attuale Piano Regolatore Generale.** Il grande giardino privato, seppure in parte trascurato, è infatti ricco di alberi, anche centenari, quali Carpino, Frassino, Bagolaro, Noce, Palma, Ippocastano, Tiglio, Tasso, Abete bianco, Robinia pseudo-acacia, Pino Strobo, Cedro del Libano, Cedro dell'Himalaya. Inoltre è una vera e propria oasi naturalistica frequentata da molte varietà di animali, in particolare uccelli quali Capinera, Cinciallegra, Codibugnolo, Codiroso spazzacamino, Colombaccio, Cornacchia grigia, Picchio verde, Picchio rosso maggiore, Gazza, Ghiandaia, Merlo, Taccola, Pettiroso.

Per salvare questa importante area verde serve poco - com'è proposto nella Variante - la cessione da parte privata al Comune di una piccola fascia di una ventina di metri di larghezza lungo via Cacciorna da trasformare in giardinetto pubblico, probabilmente dopo ulteriore riduzione per nuovi parcheggi. In cambio i proprietari otterrebbero un raddoppio della superficie attualmente edificabile e della relativa cubatura (2.950 mq. per oltre 3.600 mc., più la cubatura della bella villa storica dei primi del '900 che viene preservata), certamente di notevole valore di mercato, da destinare a servizi sanitari privati (cioè, di fatto, un'attività commerciale) e parcheggi anche sotterranei, con la probabile riduzione della parte alberata. Con la variante proposta ora viene quindi drasticamente stravolto un "parco storico" unico per importanza e dimensione in quella zona del braidese.

Gli scriventi, in accordo con Italia Nostra e Legambiente, ritengono si debba assolutamente tutelare come parco naturale l'esistente area verde nella sua attuale conformazione e unitarietà con la villa storica, come previsto dall'attuale Piano Regolatore, senza alcuna modifica e riduzione. Al posto di una piccola, parziale e poco sensata cessione della parte nord del citato parco chiediamo invece un uso pubblico di tutto l'attuale parco verde, a disposizione anche della struttura sanitaria privata, affinché tutti i cittadini possano beneficiare di questo vero e proprio "polmone verde" ricco di biodiversità.

Nell'interesse della nostra Città questo è sicuramente il modo più giusto di "compensare" l'aumento della capacità edificatoria concessa ai privati.

**INDIVIDUAZIONE DI AREA/EDIFICIO OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

VARIANTE PARZIALE n° 8 – PROGETTO PRELIMINARE

Estratto cartografico della Tavola n. P2.4/8 – Tavole di Piano: Planimetria di progetto: Assetto urbanistico

