REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CASALGRASSO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 26-1815 DEL 19/12/2005)

VARIANTE PARZIALE 4

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE E RAPPORTO PRELIMINARE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	**D.C. NR.**	**DEL**
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	NR.	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:
VANZETTI geom. Egidio

Segretario Comunale:
GRIOTTO dott.ssa Laura

Responsabile del Procedimento:
BIGLIONE geom. Maria Lucia

PROGETTO

Direttore tecnico
Arch. Alberto BOCCACCI

Progettista
Arch. Fabio GALLO

tautemi associati srl
SOCIETÀ DI INGEGNERIA
Via Moiola, 7 - 12100 Cuneo (CN) - Italia
Tel. + 39 0171 492599 - Fax + 39 0171 491295 - tautemi@tautemi.it
P.IVA e C.F. 03188950042 - R.E.A. C.C.I.A.A. CUNEO 269739 - CAPITALE SOCIALE EURO 10.000

I N D I C E

PARTE PRIMA:
LA VARIANTE PARZIALE

1. PREMESSA ..... pag. 3

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA ..... pag. 4

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE ..... pag. 5

3.1 Ridefinizione dell'area AP17 con parziale incremento della capacità edificatoria ..... pag. 6

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE ..... pag. 9

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA ..... pag. 23

6. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI VIGENTE ..... pag. 25

PARTE SECONDA:
GLI ASPETTI AMBIENTALI

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO ..... pag. 27
   1.1 Le norme comunitarie e dello Stato ..... pag. 27
   1.2 Le norme regionali ..... pag. 27
   1.3 Il procedimento della verifica preventiva ..... pag. 28

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA ..... pag. 29
   2.1 Riferimento normativo ..... pag. 29
   2.2 Generalità ..... pag. 29
   2.3 Analisi delle modifiche previste ..... pag. 30
   2.4 Caratteristiche del piano ..... pag. 38
   2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate ..... pag. 40
   2.6 Misure di mitigazione ..... pag. 41

ALLEGATI ..... pag. 42

PARTE PRIMA:
RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

---

1. PREMESSA

Il Comune di Casalgrasso, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune necessità legate esclusivamente al settore produttivo o ad esso connesse. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per ridefinire alcuni ambiti di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Casalgrasso, come già accennato, è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del Titolo III della L.R. 56/77 e s. m. ed i., ed approvato con D.G.R. n. 26 - 1815 del 19.12.2005 pubblicata sul B.U.R. 52 del 29.12.2005. Tale piano è denominato "Variante Strutturale 2001".

Con tale variante il Comune si è adeguato alla circolare 7/LAP ed è quindi dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica del proprio territorio comunale.

Successivamente il Comune ha formato due Varianti parziali: la numero 1/2007 adottata con d.c. 20 del 30/07/2007 e non approvata definitivamente, la numero 2/2009 approvata con d.c. 21 del 01/07/2010; ha inoltre approvato con d.c. 13 del 22/04/2008 una modifica di sola competenza comunale ai sensi del comma 8 (ora comma 12) della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

In seguito il Comune ha formato una Variante strutturale, denominata Variante strutturale 2008, formata ai sensi della L.R. 1/07. Tale variante è stata approvata con d.c. 2 del 06/03/2012.

Con la variante 2008 non viene modificata la zonizzazione geologico – tecnica e pertanto tutt'ora il Comune non è adeguato al P.A.I.

Successivamente il Comune ha avviato la procedura per una nuova variante strutturale ai sensi di legge (L.R. 56/77 come in ultimo modificata dalla L.R. 3/2013) che però ha interrotto revocando la d.c. 42 del 23.12.2014 con la quale aveva adottato la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare.

La variante strutturale interrotta riguardava, tra il resto, due aziende produttive particolarmente importanti nel contesto locale.

I problemi di una di queste aziende (Silmet) sono stati affrontati dalla variante parziale nr. 3, approvata con d.c. 2 del 08.03.2016.

In quella sede e prima di avviare la variante parziale 3 il Comune aveva provveduto a ridefinire la fascia di rispetto cimiteriale (in quanto i terreni dell'azienda Silmet ricadevano all'interno della fascia virtuale di 200 mt del cimitero) e a dotarsi di perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5 bis) della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Con la presente variante parziale l'Amministrazione affronta i problemi connessi alla seconda azienda produttiva – Cast spa – ubicata a nord del capoluogo comunale.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano alcuni settori puntualmente individuabili ed in modo esclusivo quello produttivo. Come si vedrà in seguito le previsioni di variante comportano rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) che possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esi-

genze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

Essendo l'ultima variante parziale (la n° 3) stata adottata dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 non ha potuto seguire i dettami della "vecchia" disciplina come era successo per la variante parziale n. 2. Pertanto la presente variante è la seconda che il Comune di Casalgrasso predispone successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Ridefinizione dell'area AP17 con parziale incremento della capacità edificatoria

Come già accennato in premessa la variante in oggetto ha lo scopo di operare una modifica dell'area di pertinenza - e del suo disegno di dettaglio - dell'azienda Cast spa posta a nord del capoluogo comunale, oltre il fiume Po, lungo la strada provinciale 663 che conduce al comune di Lombriasco.

La Cast spa è una società in costante sviluppo, tra le più prestigiose del panorama europeo nel settore oleodinamico, attenta alle innovazioni tecniche, pronta a recepire le nuove esigenze del mercato e lavora in stretta collaborazione con i propri clienti e fornitori. La sede legale, gli uffici amministrativi ed il centro di distribuzione prodotti sono concentrati a Volpiano. Gli impianti produttivi sono dislocati a Casalgrasso. Ad oggi la Cast spa conta superfici coperte per oltre 18.000 mq, ed un totale di oltre 80.000 mq di terreno attigui all'azienda in proprietà; impiega circa centocinquanta di dipendenti, con un fatturato costantemente in crescita.

La quasi totalità dei terreni di pertinenza dell'azienda ricadono in zona classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Casalgrasso come AP17 (Aree per attività produttive). Il P.R.G. individua tuttavia una perimetrazione che non è funzionale alle ipotesi di organizzazione dell'area e soprattutto riporta un disegno di dettaglio, che riproduce indicazioni del PTO del Po ormai decaduto, che rischia di compromettere la realizzazione dei progetti di sviluppo dell'azienda.

Le motivazioni della variante risiedono dunque nella necessità di creare quelle condizioni, comunque idonee sotto il profilo urbanistico, per evitare ostacoli al soddisfacimento delle esigenze aziendali in fatto di completamento delle strutture esistenti e di organizzazione funzionale dell'area di pertinenza.

Le modifiche da apportare, analiticamente elencate appresso, consistono nel ridisegnare il perimetro della zona AP17, ampliandolo in contiguità della cascina Gamna in quanto lì saranno realizzati la zona di ingresso ed i necessari parcheggi in collegamento funzionale con la vecchia cascina ove potranno essere collocate funzioni accessorie e complementari agli uffici direzionali. Sul lato nord-est, ai confini con il Comune di Lombriasco, l'area produttiva viene invece ristretta per fare spazio ad una fascia – interamente in proprietà dell'azienda -, che lambirà tutto il lato nord e nord-ovest, destinata ad una funzione di mitigazione e compensazione ambientale come zona-filtro verde e visivo.

Queste modifiche comportano un lieve ampliamento della zona AP17 pari a 1736 mq, e corrispondenti appena al 2,13 % dell'intera zona, che comunque saranno compensati con riduzione di eguale superficie nella zona APN3.

Rispetto poi alle esigenze di organizzazione funzionale dell'area, che sarà oggetto di una progettazione urbanistica di dettaglio, mediante un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), si eliminano le previsioni interne relative a viabilità e parcheggi. Queste previsioni, che peraltro erano solo indicative a potevano essere modificate in sede di PEC con la massima libertà, verranno ridefinite dal progetto di PEC e, a seguito di condivisione dell'Amministrazione Comunale, approvate. Analogamente si riduce l'attuale previsione di distacco per la nuova edificazione, sul lato nord-ovest dell'area, da 50 a 20 m. Questa previsione era stata mutuata dal PTO (Progetto Territoriale Operativo) del Po, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 981-4186 dell'8.3.95. Va tuttavia osservato che la validità del PTO è ormai venuta meno in quanto è scaduto nel 2005, trascorsi i dieci anni della sua validità a valere dalla data di approvazione. Si tratta dunque di un vincolo di uno strumento decaduto, che peraltro non riguarda un bene tutelato ai sensi dell'art 24 della legge urbanistica regionale, e che pertanto può essere motivatamente e legittimamente modificato mediante variante parziale. In proposito occorre infatti precisare che il distacco di 50 m impedisce la necessaria collocazione dei nuovi fabbricati previsti, tenendo conto delle loro caratteristiche tecnico-dimensionali e della logica distributiva che deve necessariamente essere coerente con quelli già presenti sull'area. Inoltre si deve considerare che pur ridotta la fascia in questione acquista una sua funzione ambientale e paesaggistica che prima era assente e dunque la modifica può a tutti gli effetti essere considerata migliorativa sotto il generale profilo urbanistico.

Va infine precisato che le modifiche apportate alla zona AP17 non vanno ad interferire con il sequestro giudiziario che ha interessato alcune porzioni degli immobili della Cascina Gamna, a seguito di un contenzioso edilizio in corso di giudizio. Il nuovo perimetro della zona AP17 esclude infatti le aree della Cascina vera e propria, mentre una porzione di muro, a sud della stessa, anch'esso interessato dal provvedimento, è stato cartograficamente individuato e sottoposto ad una nuova norma che ne inibisce l'utilizzazione fino al dissequestro.

Nel dettaglio le modifiche della presente variante sono le seguenti:

- modesto incremento della superficie territoriale (ST) dell'area AP17 di 1736 mq, corrispondenti al 2,13 % della superficie originaria, mediante lieve modifica del perimetro dell'area nei pressi di Cascina Gamna e sul lato est;

- riduzione del limite di rispetto dal “percorso di fruizione” sul lato ovest da 50 a 20 m. Le fasce individuate dal limite di rispetto sul lato ovest e quello sul lato est vengono”;
- individuazione all’interno della zona AP17 di due ulteriori aree di mitigazione ambientale per definire una fascia di rispetto della Cascina Gamna;
- modifica del disegno delle aree per sevizi interne alla zona Atp17, concentrandole a sud della Cascina Gamna;
- individuazione all’interno della zona AP17 di una porzione soggetta a sequestro giudiziario temporaneo che potrà essere utilizzata solo a seguito di regolare dissequestro. Le altre porzioni della Cascina Gamna colpite dal medesimo provvedimento sono state escluse dalla variante in oggetto;
- riduzione dell’area APN3 di una superficie corrispondente all’aumento della zona AP17 (mq 1736) al fine di non determinare incremento delle previsioni di PRG in ambito produttivo
- modifiche normative apportate all’art. 25 delle N.di A..ed alla scheda n. 45 bis relativa alla zona AP17, conseguenti alla variazioni cartografiche descritte.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato, si configurano come variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in una riorganizzazione cartografica e normativa di una specifica zona di esclusivo rilievo locale ed in quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano ad esigenze che si sono manifestate.

Le modifiche del perimetro della zona AP17 inoltre ne aumentano la superficie territoriale di 1736 mq, tuttavia questo aumento viene compensato dalla corrispondente riduzione dell' area APN3 e perciò non produce alcuna variazione delle complessive previsioni del P.R.G. in ordine alle aree produttive.

Relativamente dunque alle modifiche quantitative della presente variante parziale si precisa quanto appresso.

a) la capacità insediativa residenziale del P.R.G. 2008 è pari a 2.050 abitanti (1.370 esistenti oltre a 680 di nuova previsione).

b) le aree residenziali, per quanto concerne il loro dimensionamento, non sono state oggetto di alcuna modifica né con la presente variante né con varianti precedenti per cui non viene modificata in alcun modo la capacità insediativa residenziale esistente.

c) Le aree per servizi attinenti agli standard della residenza non sono state oggetto di alcuna modifica né con la presente variante né con varianti precedenti per cui si conserva inalterata la possibilità di aumento o riduzione prevista dall'art. 17, c. 5, lettera c) della legge urbanistica regionale.

d) le aree produttive AP17 e APN3 sono oggetto delle seguenti modifiche (con riferimento ai valori quantitativi delle tabelle di zona della variante parziale 3)

	P.R.G. vigente	variante
AP17 St mq.	81.500	83.236 (+1736)
APN3 St mq.	19.189	17.453 (-1736)
		Totale 0,00mq.

TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5

P.R.G. 2001, Var 2008	*Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)* 2.050		S.T. aree Produttive
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.)	Incremento 4%	407.013
	+/- 0,5		0,06
	1.025 mq	**mc.**	**24.421 mq**

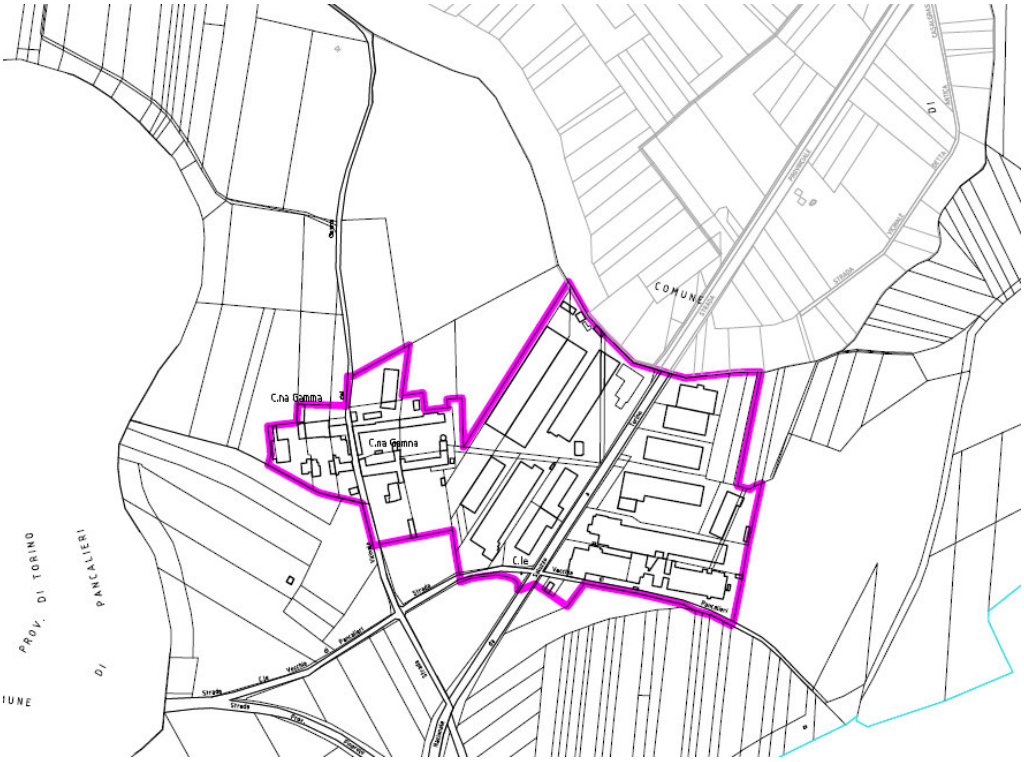
Varianti parziali	*aree servizi mq.*	*aree residenziali mc.*	*aree produttive Sup.Ter. mq.*
VP 1 (non approvata)	/	/	/
VP 2	/	/	/
VP 3	/	/	/ *
VP 4	/	/	/ **
TOTALE MODIFICHE	/	/	/
RESIDUO A DISPOSIZIONE	**+ 1.025 mq**	**/ mc**	**24.421 mq**
	- 1.025 mq	**+ increm. 4%**	

* Mediante la variante parziale n. 3 la Superficie Territoriale complessiva diminuisce di 6.271 mq. da attribuire alla diminuzione di Superficie Fondiaria dell'area APN3 per compensare l'aumento di RC sull'area AP8 ed al ricalcolo delle tre aree modificate. Tale valore non viene pertanto tenuto in considerazione agli effetti del calcolo del residuo a disposizione.

** Mediante la variante parziale n.4 l'aumento della ST dell'area AP17 viene compensata dalla riduzione dell'area APN3 e pertanto nulla cambia agli effetti del calcolo del residuo a disposizione.

- Considerate le modifiche di variante previste non si rende necessario produrre gli elaborati (estratti cartografici) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria dato che non si introducono nuove previsioni insediative.

- Si procede alla verifica rispetto alla perimetrazioni dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. che l'Amministrazione Comunale ha approvato con d.c. n. 25 del 30/11/2015.



AP17

Come richiamato alla lettera a) dell'elenco riportato all'inizio del presente paragrafo, relativamente alle condizioni da rispettare affinché si possa operare mediante variante parziale, si esplicita che, con la presente, non si sono operate variazioni contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e di sue eventuali varianti strutturali successive. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

Torna al Sommario Indice Sistematico

Bollettino Ufficiale n. 52 del 29 / 12 / 2005

Deliberazione della Giunta Regionale 19 dicembre 2005, n. 26-1815

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Casalgrasso (CN). Variante Strutturale 2001 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Strutturale 2001 al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrasso (CN), adottata e successivamente modificata ed integrata con deliberazioni consiliari n. 40 in data 21.12.2001, n. 14 in data 30.4.2002, n. 3 in data 13.1.2005 e n. 13 in data 10.5.2005, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 30.11.2005, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione costituente, nella forma definitiva, la Variante Strutturale 2001 al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrasso, debitamente vistata, si compone di:

Atti Amministrativi

di adozione e successive modificazioni della Variante Strutturale 2001 al P.R.G.C. vigente in argomento

- D.C. n. 40 in data 21.12.2001, esecutiva ai sensi di legge

- D.C. n. 14 in data 30.04.2002, esecutiva ai sensi di legge

- D.C. n. 3 in data 13.01.2005, esecutiva ai sensi di legge

- D.C. n. 13 in data 10.05.2005, esecutiva ai sensi di legge

Atti Tecnici

- Elab.1 Relazione illustrativa

- Elab. Scheda quantitativa dei dati urbani

- Tav.2/a/3 Planimetria di P.R.G.C. (Vincoli), in scala 1: 5.000

- Tav.2/a/3bis Planimetria di P.R.G.C. (Vincoli), in scala 1: 5.000

- Tav.2/a/3ter Planimetria della pericolosità geomorfologia e della idoneità urbanistica, in scala 1: 5.000

- Tav.3/a/1bis Planimetria sintetica (con le previsioni urbanistiche dei Comuni contermini), in scala 1: 25.000

- Tav.3/b Planimetria di P.R.G.C. (Localizzazione), in scala 1: 5.000

- Tav.3/c Planimetria di P.R.G.C. in scala 1: 2.000

- Tav.3/d Planimetria del Centro Storico, in scala 1: 1.000

- Tav.3/e Frazione Carpenetta in scala 1: 2.000

- Elab. Tav. n.4 Norme tecniche di attuazione

- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni e alle proposte di modifica formulate dalla Regione Piemonte

- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni e alle proposte di modifica al P.R.G.C. così come modificato dopo le controdeduzioni alle osservazioni avanzate dalla Regione Piemonte

- Elab.1-A Relazione geologico-tecnica

- Elab.1-B Norme geologico-tecniche di attuazione

- Elab.1-C Allegati tecnici

- Tav.2 Carta geologico e geomorfologica, in scala 1: 10.000 e 1:5.000

- Tav.3 Carta della dinamica fluviale e dei dissesti, in scala 1: 10.000 e 1:5.000

- Tav.4 Carta geoidrologica e litotecnica, in scala 1: 20.000

- Tav.5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1: 10.000 e 1:5.000

- Elab. Verifica di compatibilità tra il Piano di Classificazione Acustica e la proposta urbanistica.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato

REGIONE PIEMONTE

30 NOV. 2005 [1]

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 96 - 1815 in data 19 DIC. 2005 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. vigente del Comune di Casalgrasso (CN)

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

La "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (elaborato 5) e le tavole 2/a/3 ter, 3/c e 3/d si intendono rettificate mediante le modifiche cartografiche necessarie ad adeguarne i contenuti alla classificazione proposta negli estratti cartografici figg. 1,2,3 allegate (estratte dal parere dell'A.R.P.A. prot. n. 133774 del 27.10.2005); nella tavola 3/c sono inoltre da intendersi riportate anche le delimitazioni delle aree di classe II ricadenti entro le aree perimetrate.

Nella legenda della predetta "Carta di sintesi" il testo "(o condotti da privati ad interesse pubblico)" che compare nella definizione generale della classe IIIB "si intende integrato con le parole: "ai sensi del punto 7.7 della N.T.E. della Circ. P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP".

Le aree CR4- APN4 - APN5, con i connessi ambiti di "aree di servizio pubblico" SP35-SP30-SP31 ed il settore di ampliamento dell'area AP12 ricadente nell'ambito di classe IIIA, si intendono stralciati da tutte le tavole di piano e ripristinata la loro originaria destinazione agricola. Anche la sagoma di fabbricato che compare nel settore più ad ovest dell'area AP7, ricadente in classe IIIA, è da intendersi stralciata dagli elaborati di progetto in quanto non rispondente allo stato di fatto.

Sulla tavola 3/c, oltre a quanto innanzi previsto:
- il settore di classe IIIAb dell' area CR7 ed il settore in classe IIIB2 dell'area APN2 sono da intendersi evidenziati con la simbologia specificamente prevista dalla legenda per gli ambiti soggetti a "Vincolo di inedificabilità";
- le perimetrazioni del "Limite ex art. 27 L.R. n. 56/77" si intendono integralmente stralciate unitamente al relativo riferimento di legenda;
- la perimetrazione delle fasce ex R .D. n. 523/1904 si intende estesa a tutto il corso del Rio (o bealera) Pascolo delle Oche e della Balera del Molino;
- la legenda si intende integrata con i necessari richiami alle aree di classe II (di cui si è innanzi richiesta l'individuazione) e con la seguente precisazione conclusiva: "Per la classificazione ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP/1996 delle aree agricole circostanti all'abitato si rimanda alla tavola 2/a/3 ter, in scala 1:5000. "

MODIFICHE NORMATIVE

Art. 4 – Elaborati di P.R.G.C.
Il testo del comma finale si intende integrato dopo le parole: "Circ. P.G.R. n. 7/LAP 1996 e s.i." con le parole: "e per l'adeguamento al P.S.F.F.".

Art. 9 – Prescrizioni di destinazioni d'uso
Le parole "(nell'ambito delle A.P. e delle A.P.N.) " che compaiono nel testo della lettera b) di pag. 11, relativo alle localizzazioni urbane ed extraurbane, si intendono stralciate.
La tabella A di pag. 12 si intende modificata mediante lo stralcio delle colonne relative agli addensamenti A5 ed alle localizzazioni L1 ed L2, con i relativi riferimenti e note finali.
La tabella B di pag. 13 si intende ridotta mediante lo stralcio di quanto riferito a tipologie di strutture distributive inammissibili negli addensamenti A1.
A conclusione del testo inerente ai locali destinati alla distribuzione commerciale si inserisce il seguente disposto: "Per quanto disposto dall'art. 19 della L.R. n. 28/99 e dalla D.G.R. 1 marzo 2000, n. 42-29532 il Comune provvederà alla trasmissione di tutta la documentazione relativa all'addensamento A1 alla competente Direzione Regionale Commercio e Artigianato.".

Art. 10 – Prescrizioni di tipologia di intervento
A conclusione del testo in cui si definiscono gli interventi di tipo D2 si inserisce il seguente disposto: "La possibilità di operare i predetti interventi di demolizione e ricostruzione è da intendersi esclusa nelle aree C.S. della Frazione Carpenetta e del capoluogo in cui gli unici interventi di demolizione ammissibili sono quelli espressamente individuati dalla tav. n. 3/d. Inoltre, in dette aree, le predette sopraelevazioni delle coperture sono da intendersi limitate a cm. 50.".

Art. 16 – Vincoli ambientali
Nel capoverso del punto 1.1 il riferimento: "Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n .490" si intende rettificato in "D.Lgs. 22.1.2004, n.42".
Al secondo trattino dello stesso punto 1.1 dopo le parole "da intendersi indicativo" si inseriscono le parole "anche in quanto non rappresentato entro le aree produttive e residenziali in cui detto vincolo è da intendersi cogente per effetto delle disposizioni dell'art. 142 , 2°c. del predetto Decreto Legislativo ".
Al punto 3.6 relativo ai vincoli derivanti dal R.D. n. 523/1904 si inserisce il seguente disposto: "Per quanto attinente l'estensione ed applicazione di detti vincoli nell'abitato e sul territorio, ora rappresentati solo parzialmente dalla tavola 3/c e non evidenziati sulle restanti tavole di Piano, si richiamano i contenuti della Circolare P.G.R. dell'8 ottobre 1998, n. 14/LAP/PET.".

Art 17 - Individuazione del confine stradale e distanze minime degli edifici dal confine
Al terzo comma, lettera c) dopo il primo trattino si inserisce il seguente testo: "- m. 10 per la strada provinciale di circonvallazione Saluzzo-Torino, fatte salve distanze maggiori stabilite dalle schede delle singole aree;".
Nei successivi trattini della stessa lettera si intendono stralciate le tre lettere "C" inserite in fase controdeduttiva.

Art. 18 - Sistemazione delle aree di arretramento
Al punto 1), 3° comma le parole "in fase di ristrutturazione edilizia di tipo B" ed "e funzionali" si intendono stralciate.
Al punto 1), 4° comma le parole "di tipo B" si intendono sostituite con le parole "senza ampliamenti".

Art. 22 – Area di centro storico (C.S.)
Il testo del quarto trattino di pag. 35, relativo agli ambiti dei P.d.R., si intende integrato dopo le parole "Piani di Recupero" con le parole: "individuati dalla Variante strutturale 2001".
Il testo del terzo trattino di pag. 36, relativo all' "innalzamento delle altezze dei fabbricati", si intende modificato sostituendo il valore "cm.100" con "cm. 50"".
Il testo del secondo punto della stessa pag. 36, relativo alla realizzazione di porticati a protezione degli ingressi, si intende integralmente stralciato.

Art. 24 - Aree di completamento residenziale (C.R.)
Ogni riferimento all'area CR4 si intende stralciato.
Al terzo comma del paragrafo "Condizioni di intervento",relativo all'area C.R. 8 le parole: "una fascia di rispetto di profondità pari a mt. 15 dall'attuale sponda del rio (indipendentemente dalla rappresentazione cartografica)", si intendono sostituite con le parole: "il vincolo di arretramento derivante dalla presenza del settore a rischio di classe IIIAa individuato in cartografia".

Art. 26 – Aree per attività produttive di nuovo impianto
Ogni riferimento alle aree APN 4 ed APN 5 è da intendersi stralciato.

Art. 27 - Area agricola
Il testo del 4°comma del paragrafo "Fabbricati di servizio" si intende modificato mediante la riduzione della superficie massima ammessa da "mq. 30,00" a " mq. 20,00" e l'inserimento del seguente disposto conclusivo: "Detti fabbricati, da vincolare alla sola destinazione di deposito degli attrezzi agricoli e dei prodotti della coltivazione del fondo di pertinenza, dovranno risultare localizzati in ambito già servito da viabilità di accesso e sufficientemente discosto dalle aree perimetrate e dalla viabilità di rilievo sovracomunale."

Art. 28 – Aree di nucleo frazionale (N.F.)
Nel testo relativo alla frazione Gamna le parole: "dal ciglio stradale dovrà essere di almeno 5,00 mt" si intendono rettificate in "dal confine stradale dovrà essere di almeno 10 mt." .

Art. 31 – Area per attività estrattiva
A conclusione dell'articolo si inserisce il seguente testo:" Per ogni tipo di intervento dovrà essere comunque verificata la compatibilità con la situazione di pericolosità segnalata dagli elaborati di indagine geomorfologica e con le limitazioni e prescrizioni operative derivanti dal P.d.A. del Sistema Regionale delle Aree Protette della fascia fluviale del Po. L'area per attività estrattiva ricade nella zona di trasformazione orientata n. 254T corredata da indirizzi progettuali specificati da apposita scheda di intervento (n. 16). ".

Art. 33 – Area di servizio di tipo speciale (SS)
A conclusione dell'articolo si intende inserito il seguente testo: "Ai fini della tutela della pubblica incolumità ed in attesa delle risultanze di indagine della Variante di adeguamento del PRGC al PAI, il settore dell'area definito a rischio di potenziale esondazione (classe IIIA) è da intendersi cautelativamente soggetto a vincolo di inedificabilità.".

Art. 34 - Aree destinate ad attrezzature di servizio pubblico
A conclusione del secondo comma del paragrafo "Prescrizioni d'intervento", dopo le parole "ristrutturazione edilizia di tipo B" si intendono inserite le parole: "fatto salvo quanto necessario alla salvaguardia e valorizzazione di eventuali parti con tipologie o singoli elementi di pregio nonchè dell'assetto originario delle fronti prospettanti sulla viabilità e/o spazi pubblici.".

Al paragrafo "Vincoli" si aggiunge il seguente testo finale: : " Tutte le aree per servizi ricadenti nei vari ambiti di classe III sono da intendersi soggette a vincolo di inedificabilità; non saranno pertanto consentite modifiche e destinazioni d'uso incompatibili con lo stato di rischio segnalato.
Si richiamano la normativa e le incombenze derivanti dalla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche.".

Schede di zona

Nel frontespizio della pagina 77 che precede le singole schede si introduce il seguente testo:
"Considerata la situazione di rischio segnalata dagli elaborati di indagine si precisa che i contenuti delle schede relative alle aree ricadenti totalmente o parzialmente negli ambiti classificati IIIB4 e IIIB3 sono da ritenersi indicativi per quanto attinente alla capacità insediativa ed alle prescrizioni di tipologia di intervento e consistenza edilizia. Pertanto, in attesa della Variante che il Comune dovrà adottare per il definitivo adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I. e per l'eventuale revisione delle fasce fluviali ed indipendentemente da quanto previsto dalle singole schede, si stabilisce quanto segue:
1) Nelle aree o parti di aree ricadenti nella Classe IIIB4 saranno in ogni caso esclusivamente ammessi :
- interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti della destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
2) Nelle aree o parti di aree ricadenti in classe IIIB3, oltre agli interventi precedentemente elencati, saranno ammessi:
- interventi di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e di volume;
- interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale."

Scheda n. 1 (aree CS): nel riquadro relativo alle prescrizioni di destinazione d'uso la precisazione: "(vedere art. 9)" si intende rettificata in: "(vedere artt. 9 e 22)".

Schede n. 17 (lotto L2) e 23 (area CR1): a conclusione del punto (D) si intende inserito il seguente testo: "La nuova costruzione sarà realizzata soltanto a seguito di interventi che la mettano in sicurezza. Detti interventi potrebbero consistere nella sopraelevazione dell'area, purchè tale operazione non metta a rischio gli edifici esistenti al contorno. La progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno garantire l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio.".

Scheda n. 24 (area C.R. 8): nel riquadro (D) le parole "una fascia di rispetto di profondità pari a mt. 15 dall'attuale sponda dell'alveo del rio (indipendentemente dalla rappresentazione cartografica)" si intendono sostituite con le parole: "il vincolo di arretramento derivante dal settore a rischio di classe IIIAa individuato in cartografia"; inoltre il riferimento all'area SP33 che compare nella seconda riga si intende rettificato in SP 41.

Le schede nn. 26, 49 e 50, relative rispettivamente alle aree C.R.4, APN 4 ed APN 5, sono da intendersi stralciate.

Schede n. 34 e 35 (aree AP 5 ed AP6): la prescrizione di altezza massima fuori terra di "mt. 8,50" si intende modificata in "mt. 7.50".

Scheda n. 41 (area AP12): i dati relativi alla superficie ed alla "superficie aggiuntiva massima teorica" si intendono ridefiniti in riferimento alla superficie territoriale come ridefinita con le precedenti modifiche cartografiche.

Scheda n. 51 (area S.S.) : i richiami alle prescrizioni dell'art. 32 si intendono rettificati con rimandi all'art. 33.

MODIFICHE ALL'ELABORATO 1-B "Norme geologico tecniche di attuazione"

A conclusione della premessa del punto 6, relativo alle schede geologico-tecniche delle singole aree, si inserisce il seguente disposto: "Stante le modifiche introdotte dalla Regione in sede di approvazione della Variante strutturale 2001 al P.R.G.C., i contenuti delle seguenti schede sono da intendersi valide solo per quanto non in contrasto con i contenuti delle classificazioni delle classi di idoneità previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a cui si deve in ogni caso fare riferimento."

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE

Il Direttore Regionale
arch. Franco FERRERO

Fig. 1 - Casalgrasso Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni
Carta di Sintesi; la classe IIC è da considerare in classe IIIA e IIIB; i settori inedificati sono da considerare in classe IIIA.
Nel riquadro in alto a sinistra l'attuale Carta di Sintesi (Controdeduzioni)

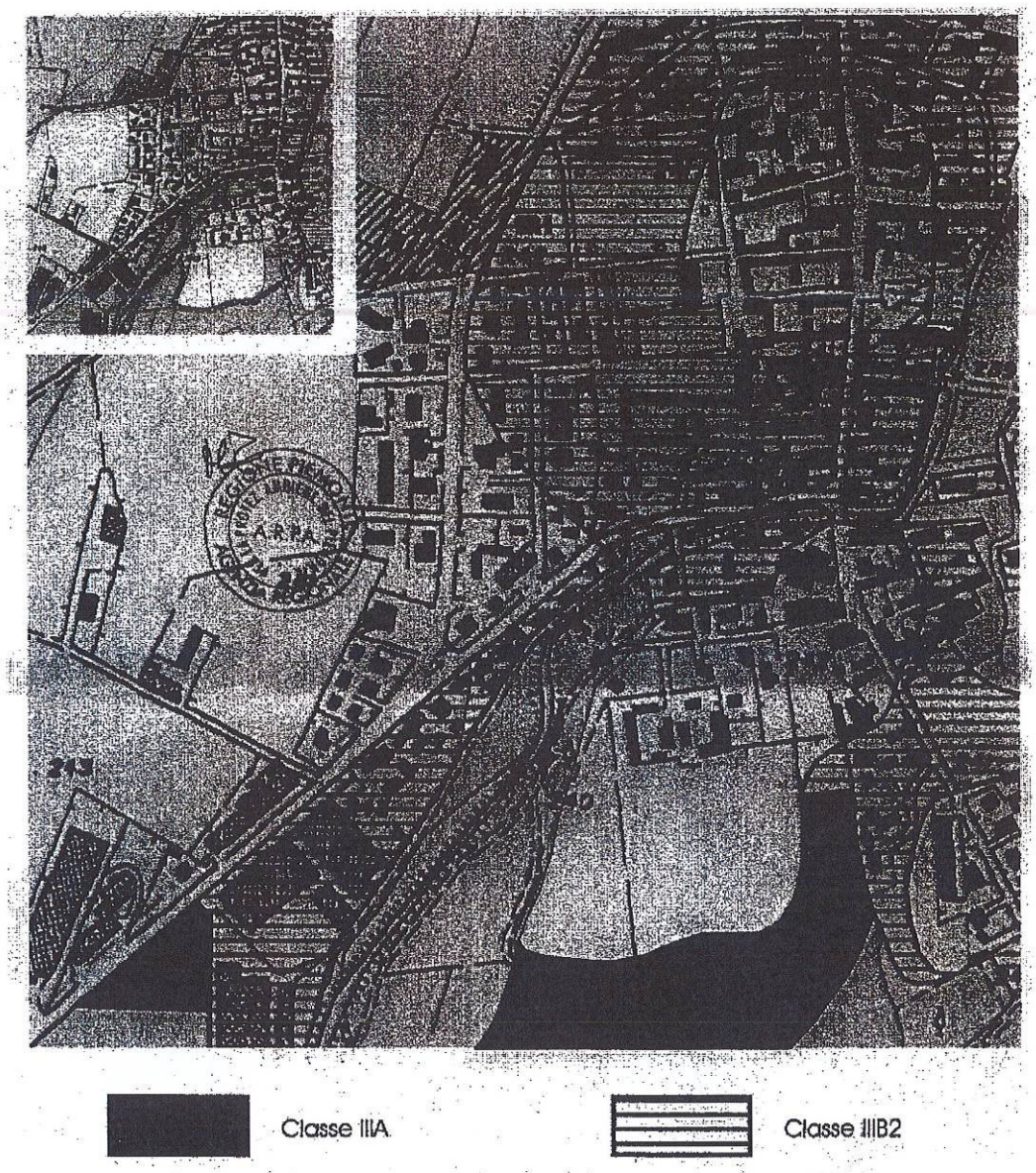


Fig. 2 - Casalgrasso Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni
Carta di Sintesi; la classe IIC è da considerare in classe IIIA e IIIB; i settori inedificati sono da considerare in classe IIIA.
Nel riquadro in alto a sinistra l'attuale Carta di Sintesi (Controdeduzioni)

Fig. 3 - Casalgrasso Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni
Carta di Sintesi; la classe IIC è da considerare in classe IIIA e IIIB; i settori inedificati sono da considerare in classe IIIA.
Nel riquadro in alto a sinistra l'attuale Carta di Sintesi (Controdeduzioni)

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

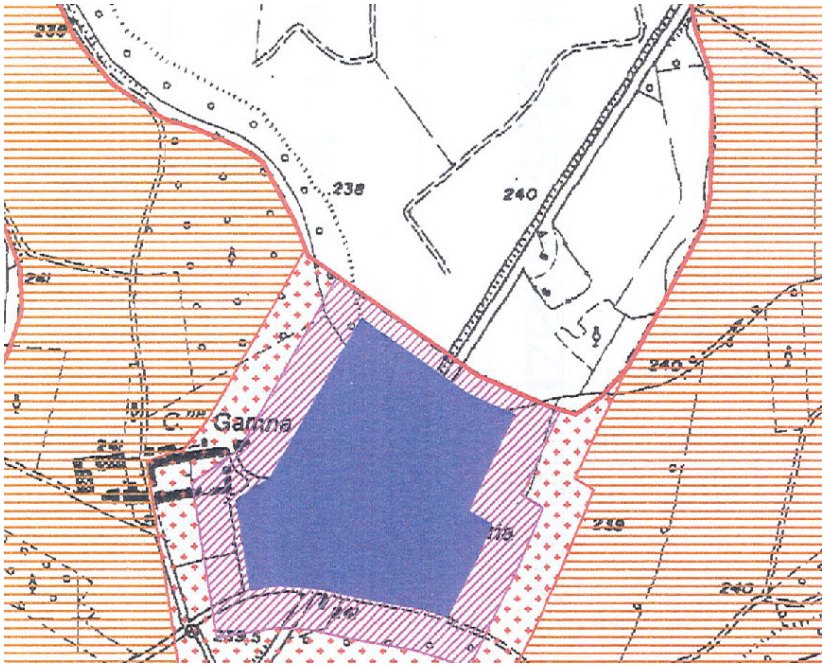
Il Comune di Casalgrasso in ottemperanza della L.R. 52/2000 è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con d.c. 2 del 24/03/2004.

La zona in cui si operano le modifiche della presente variante ricade attualmente in classe VI-V-IV e III. Tali classi confinano in direzione nord ed ovest con la classe III.

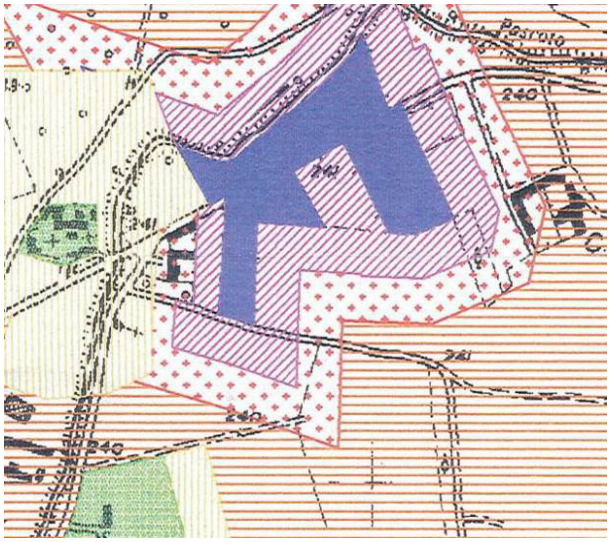
Dal momento che l'area attualmente agricola sulla quale si estenderebbe l'area produttiva AP17 è in classe III, così come quelle già riconosciute dal P.R.G. con la parte a nord e non ancora recepita dal P.C.A., questa dovrebbe essere riclassificata almeno in classe V e conseguentemente, dovrebbero essere previste adeguate fasce cuscinetto.

L'attuale classificazione acustica dovrà pertanto essere adeguata a seguito della approvazione della presente variante per aggiornare il P.C.A. alle previsioni di P.R.G. che già attualmente risulta non essere coerente.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica	
AP17	III–IV–V-VI	III	NO	SI	Estensione dell'area produttiva AP17 su area agricola
Area agricola	II – III - IV - V	II – III - IV - V	SI	SI	Riduzione dell'area APN3 e riconduzione della zona in area agricola



AP17



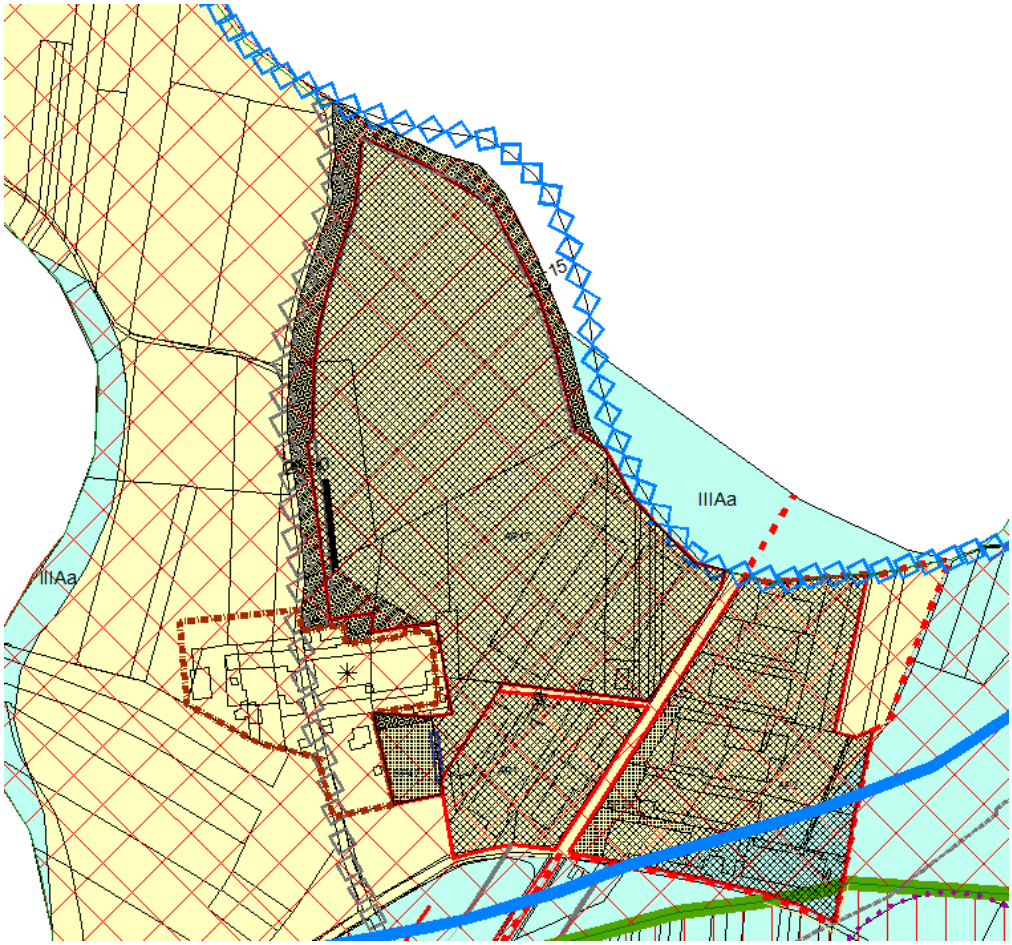
APN3

Classe	Tipologia	Tratteggio	Limiti di emissione Leq dB(A) diurno/notturno	Limiti di immissione Leq dB(A) diurno/notturno
I	Aree protette		45/35	50/40
II	Aree prevalentemente residenziali		50/40	55/45
III	Aree di tipo misto		55/45	60/50
IV	Aree di intensa attività umana		60/50	65/55
V	Aree prevalentemente industriali		65/55	70/60
VI	Aree esclusivamente industriali		65/65	70/70

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI VIGENTE

Come già accennato in precedenza, il P.R.G. vigente del Comune di Casalgrasso pur non essendo adeguato al P.A.I. è adeguato alla circolare 7/LAP del 1996 ed è perciò dotato della Carta si Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica del territorio.

Rispetto a tale documento, l'area oggetto di intervento, ed in particolare per la parte in ampliamento, è classificata in classe II a e pertanto le modifiche di cui alla presente variante parziale non presentano criticità.



AP17

CLASSI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' URBANISTICA:

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

---

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

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

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

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

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L'articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l'adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

1.2 Le norme regionali

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 *"Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione"* che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l'articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

E' quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l'articolo 20 della L.R 40/'98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme

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

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

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante infatti come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

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

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

In caso di esclusione dalla Valutazione Ambientale, l'Amministrazione Comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto definitivo di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Nel caso di esclusione dal processo valutativo, è necessario che il provvedimento di approvazione definitiva della variante di piano dia atto della determinazione di esclusione dalla Valutazione Ambientale.

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

2.2 Generalità

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto definitivo di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il "peso" della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

1) ridefinizione ambiti produttivi ed in progetto;

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 4 del Comune di Casalgrasso, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare una determinata tipologia di modifiche da apportare. Ovviamente è possibile accumunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. I settori per i quali lo strumento urbanistico è suddiviso secondo destinazione d'uso dalle aree, coinvolti sono quello produttivo-artigianale e agricolo. Come si vedrà nel prosieguo gli ambiti, tra quelli enunciati, ove si hanno maggiori modifiche è quello produttivo.

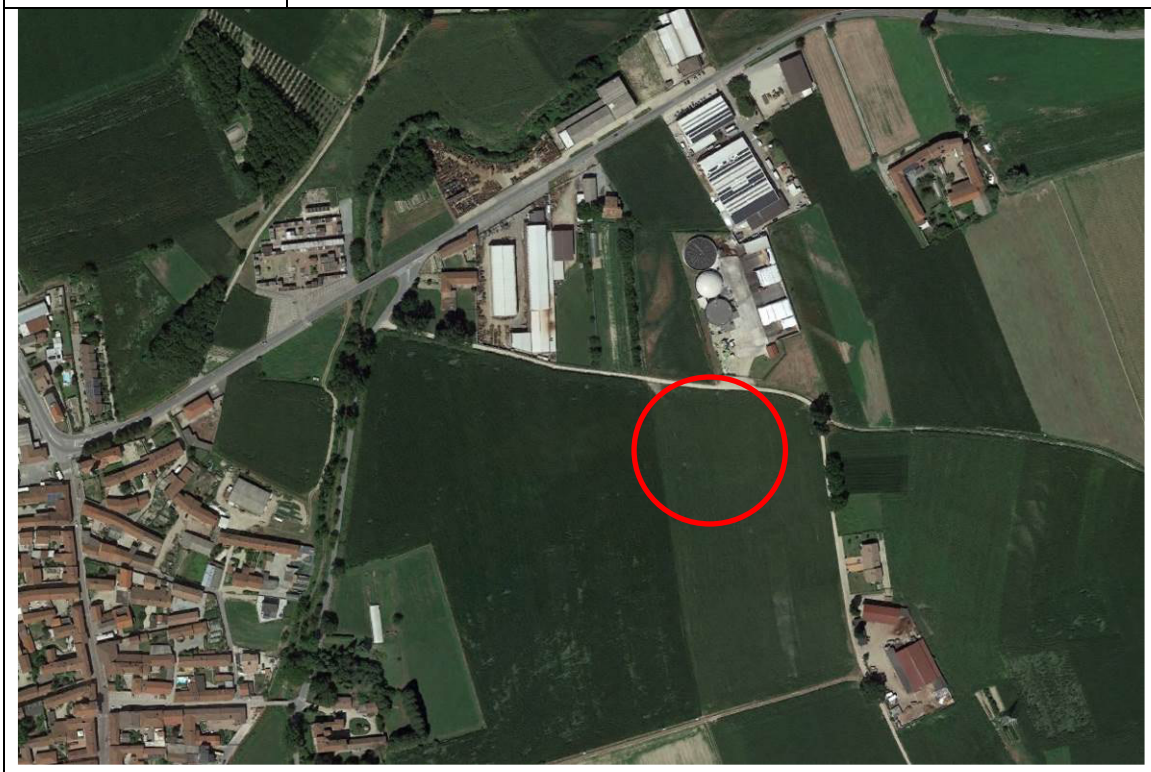
1) Ridefinizione ambiti produttivi esistenti ed in progetto

Proposta di variante	***Oggetto:*** modesto ampliamento con ridefinizione aree a servizi (1)

Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Zona produttiva a nord del concentrico (SP 663)
Identificativi catastali: Fg. 4, mapp. 50, 51, 163, 202, 203, 221, 222, 232, 239, 240, 241, 250, 251, 260, 261, 262.
Destinazione vigente: area produttiva di completamento AP17 e agricola
Destinazione in variante: area produttiva di completamento AP17
Tipologia opere realizzabili in variante: realizzazione di strutture artigianali legate all'attività presente in loco
Classificazione geologica: Classe IIA di pericolosità geologica.
Classificazione acustica: Classe III – IV – V – VI
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade all'interno di aree soggette a vincoli paesaggistico-ambientali.

Proposta di variante	***Oggetto:*** riduzione perimetro area APN3 (1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona Concentrico (Strada Bassa)
Identificativi catastali: Fg._13 mapp. 437
Destinazione vigente: zona produttivo – artigianale di nuovo impianto
Destinazione in variante: Area agricola E
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola
Classificazione geologica: Classe IIa e IIIa di pericolosità geologica
Classificazione acustica: classe III, IV, V
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade parzialmente in ambito soggetto a vincoli paesaggistico – ambientale in quanto nella fascia di 150 mt. dal Rio Pascolo delle Oche iscritto nel T.U. Acque Pubbliche

Come si può percepire dalla scheda redatta per il presente punto, le modifiche ivi riassunte sono riconducibili alla tipologia di incremento della dotazione previsionale urbanistica in ambito produttivo all'interno della zona AP17 oggi riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente. Le necessità che hanno condotto a tali previsioni sono sostanzialmente connesse ai fabbisogni di un'attività insediata a carattere produttivo dunque compatibile con l'area in previsione, che per continuare ad operare in modo sufficientemente adeguato e con programmazione di sviluppo deve poter disporre di nuove modeste superfici pertinenziali per nuove edificazioni di strutture essenziali ma soprattutto riorganizzare l'area esistente. Per questo motivo non si tratta di particolari estensioni in incremento poiché l'obiettivo è conseguire quanto effettivamente necessario non configurabile pertanto come mere previsioni di sviluppo futuro. In particolare per l'area AP17 si prevede di ridefinire l'indicazione delle aree per servizi pubblici e consentirne l'eventuale monetizzazione (anche parziale); correggere il dato di riferimento inerente la superficie territoriale indicato nella tabella di zona; modificare la fascia di rispetto ambientale verso ovest riducendola da 50 mt. a 20 mt.; prevedere l'ampliamento della zona di mq. 1736.

Come meglio specificato nella parte prima tali assegnazioni sono possibili grazie alla riduzione delle aree avvenute con il presente procedimento senza la possibilità prevista dalla Legge di incremento del 6% delle superfici presenti sullo strumento urbanistico.

Secondo quanto detto più volte e descritto in modo dettagliato nella parte prima del presente documento, risulta esservi un filo d'unione tra quanto avvenuto nell'area AP17 e APN3, all'interno della quale si sono condotte operazioni mediante le quali si è esclusivamente provveduto a ridurre l'ambito produttivo "stralciando" terreni sui quali non è mai stata data attuazione alle previsioni insediative mantenendo sino ad oggi la piena funzionalità agricola. Ciò ha messo in condizione il Comune di entrare nuovamente in possesso di una discreta capacità edificatoria a tutti gli effetti sfruttabile e dunque "spendibile" per necessità ritenute idonee, come per i due casi qui contemplati. Nei casi qui esaminati quindi le superfici in ampliamento derivano, da riduzioni effettive di suolo in previsione e non ancora trasformato, e dunque operando con delle vere e proprie compensazioni che anche numericamente devono coincidere. Questa tipologia di varianti è così definibile a parziale consumo zero di nuovo suolo. Variazioni, in incremento e/o riduzione, possono poi ancora essere determinate dai differenti indici operanti nelle singole aree e da previsioni in cui si assegnano volumetrie aggiuntive su ambiti già riconosciuti; caso qui non contemplato per la presente variante e dunque non occupando nuovo suolo.

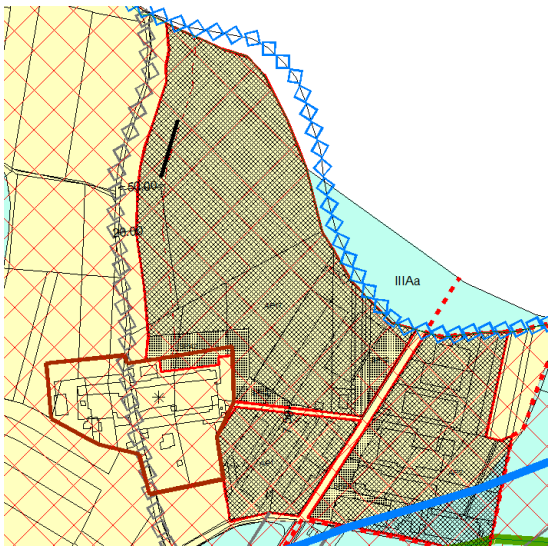
Altro aspetto qui rilevante e dettato dal fatto che, come richiesto dalla normativa regionale, si opera in ambito territoriale urbanizzato con la presenza delle opere primarie e delle principali infrastrutture alle quali occorrerà effettuare i singoli allacci. Ciò vuol dire che i servizi primari sono presenti e non occorrerà prevederne di nuovi. Anche gli impianti di adduzione dell'acqua e dello smaltimento sono idoneamente dimensionati dato proprio dal fatto che non si prevedono volumetrie aggiuntive ma sostanzialmente delle rilocalizzazioni di previsioni vigenti. Valutando l'aspetto paesaggistico si può evidenziare che non ci si trovi ad operare sui "bordi" urbani per i quali occorrerebbero delle particolari cautele così da evitare o comunque limitare le ricadute negative.

Potrà comunque seguire nell'iter di variante l'introduzione di normative e disposi-

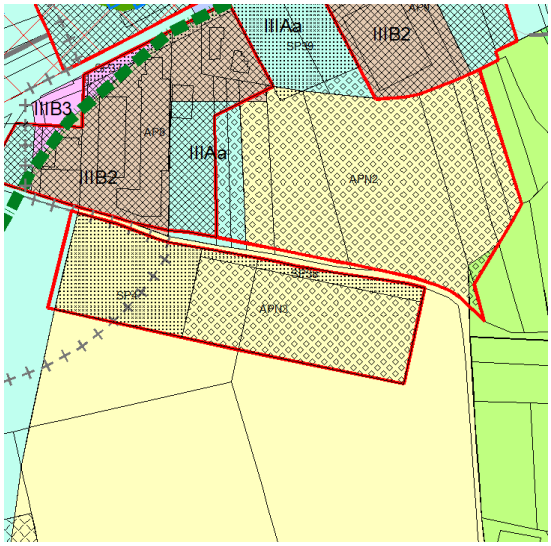
zioni puntuali proprio con l'obiettivo di perseguire la sostenibilità ambientale e paesaggistica atta a mettere in atto azioni di carattere prioritariamente mitigativo ed ove occorre e sia fattibile di carattere compensativo. Per la presente variante si è detto che le compensazioni quantitative sono messe in atto. Per quanto attiene alle mitigazioni si prevederà a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità. Tra queste si potranno avere la tutela ed il ripristino della risorsa idrica, del suolo, l'utilizzo del "verde" come elemento connettivo e di filtro, accorgimenti costruttivi, ecc..

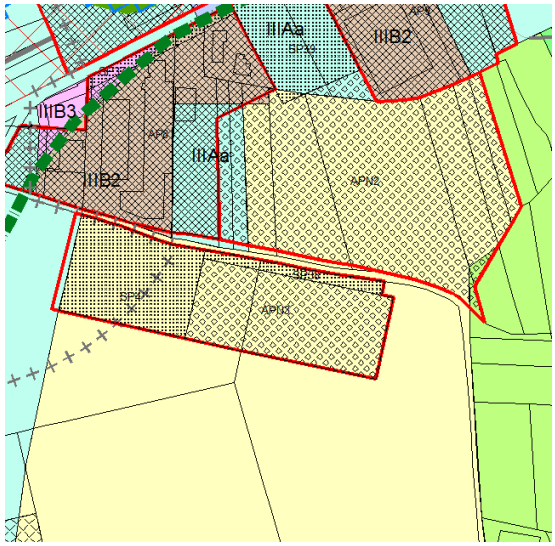
ESTRATTI PRG

VIGENTE



VARIATO

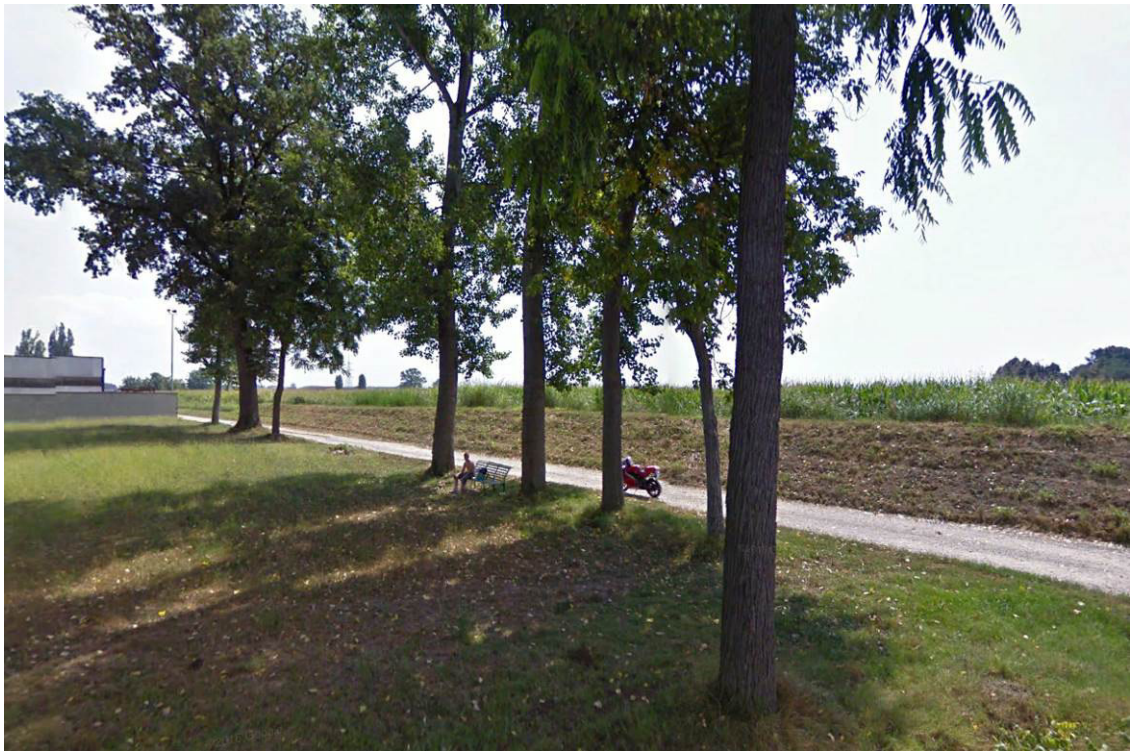




MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito periurbano con possibili integrazioni normative
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE Non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE Sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

foto



2.4 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la riparti zione delle risorse	La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali. Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi. Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.
La pertinenza del piano o del program-ma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo svilup-po sostenibile	La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati esclusivamente al settore produttivo con la rettifica di alcuni perimetri concernenti aree in previsione ed esistenti al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle reali situazioni in atto, nonché il reperimento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata e inutilizzabile. A questi si legano altri corrispondenti a previsioni o modifiche atte a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico.
	Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono solo in minima parte all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza però determinare problematiche di carattere ambientale poiché modificano in riduzione previsioni già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle previsioni puntuali al fine di adattarle alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Come detto le modifiche di carattere normativo specifiche per singole casistiche, non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggisti-

	che poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto o per consentire un migliore inserimento ambientale si possono ritenere compatibili in quanto non producono particolari problematiche e non generatrici di nuove previsioni o eventualmente di esigua entità. In ambito prettamente produttivo si provvede a ridurre delle zone con tale destinazione in quanto si è manifestata la non intenzione di dare corso alle previsioni di P.R.G.. Ciò consente, come più volte ribadito, di entrare nuovamente in disponibilità di nuova capacità edificatoria da disporre per sopperire a necessità legate al fabbisogno abitativo locale. Alcune delle altre modifiche infatti dell'ambito produttivo prevedono esattamente dei modesti incrementi volumetrici in aree esistenti con la previsione di nuove aree da adeguare. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. In un caso specifico si prevede poi esclusivamente di ridefinire la perimetrazione di due aree urbanistiche a parità di superfici.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale. Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutturazioni e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale** - **del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo**	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S..

- ALLEGATI:

1 Inquadramento stradale /

2 Estratto foto aerea

3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2.4 Beni Paesaggistici

4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.14 Componenti Paesaggistiche

5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali

6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche

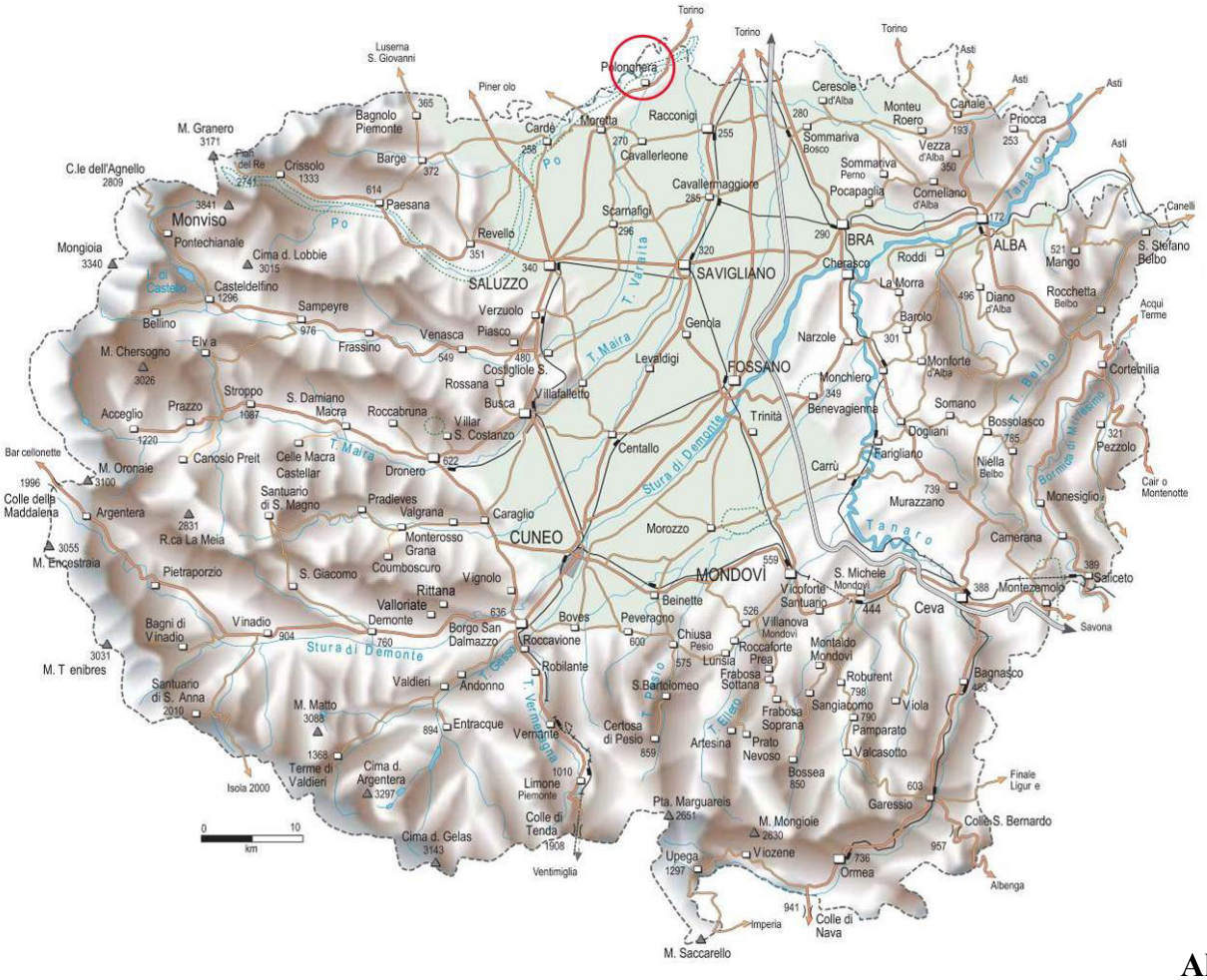
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli

8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura

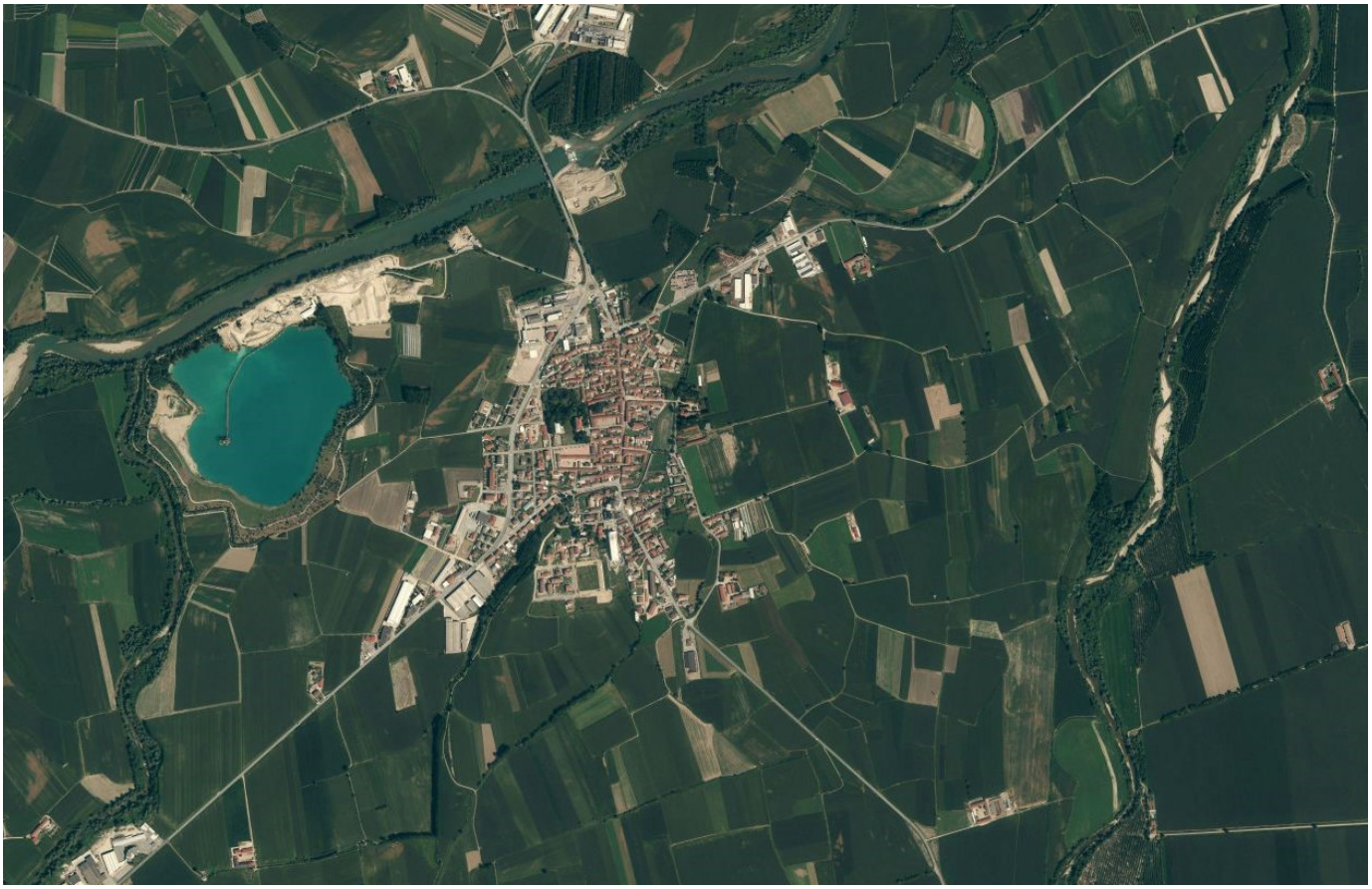
9. Carta dei suoli: dato regionale

10. Estratti PRG vigente

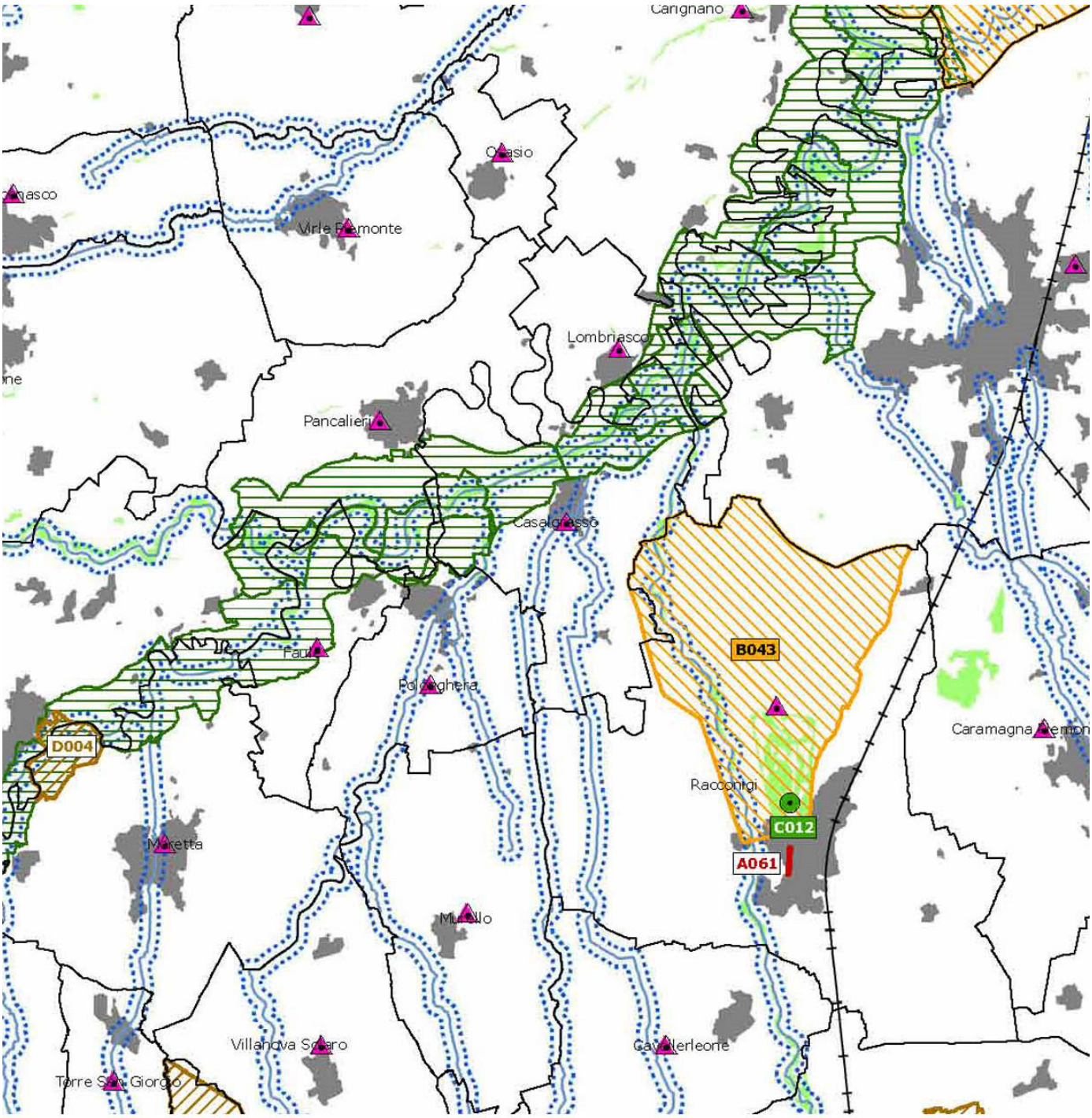
11. Estratti PRG variato



Allegato 1



Allegato 2



Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

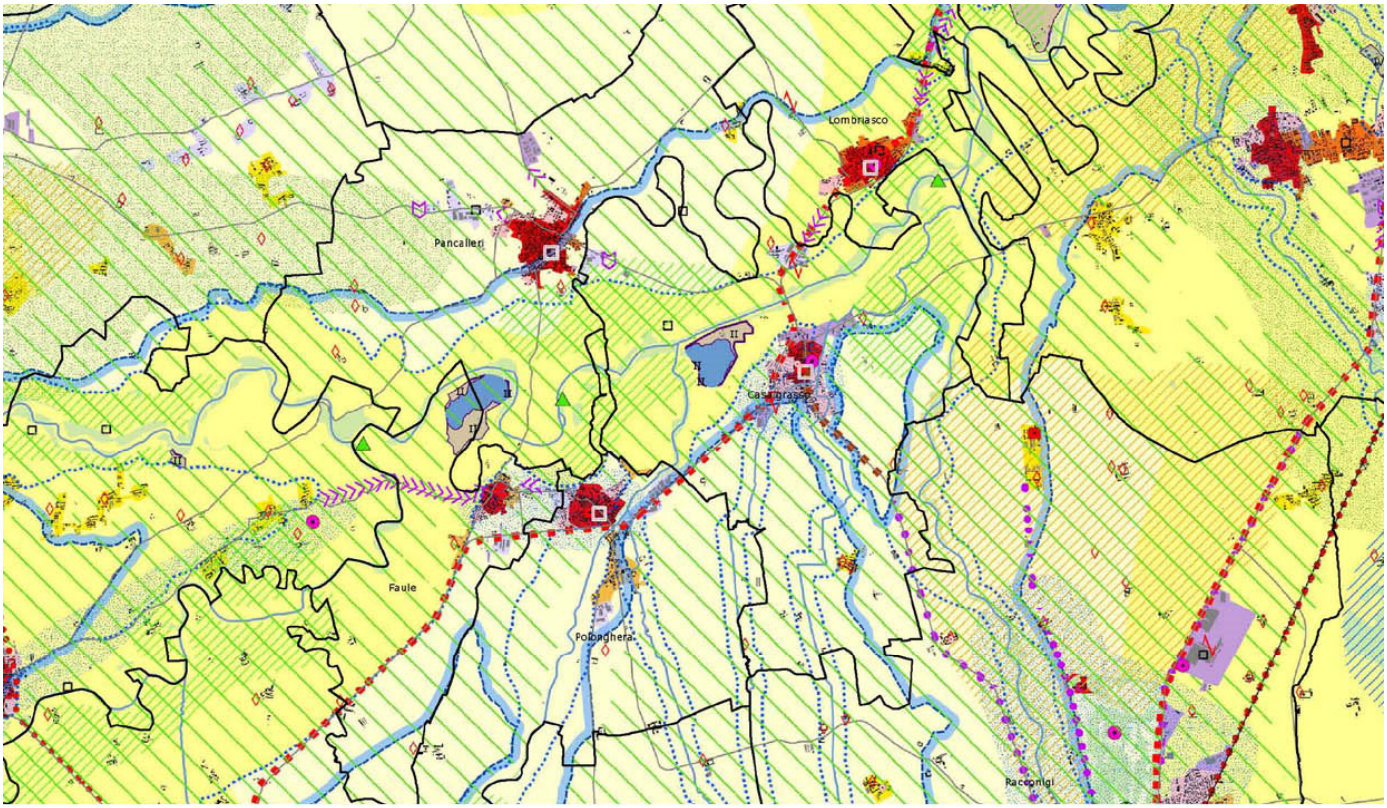
Temi di base

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

Allegato 3



COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti naturalistico-ambientali

- Aree di montagna (art. 13)
- Vette (art. 13)
- Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
- Zona Fluviale Allargata (art. 14)
- Zona Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie rupicole (art. 19)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

Viabilita' storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):

- Torino
- Struttura insediativa storica di centri con forte identita' morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
- Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Poli della religiosita' (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie

- Belvedere (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- Fulcri naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

- Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
- Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

- Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varieta' e specificita', con la presenza di radi insediament tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

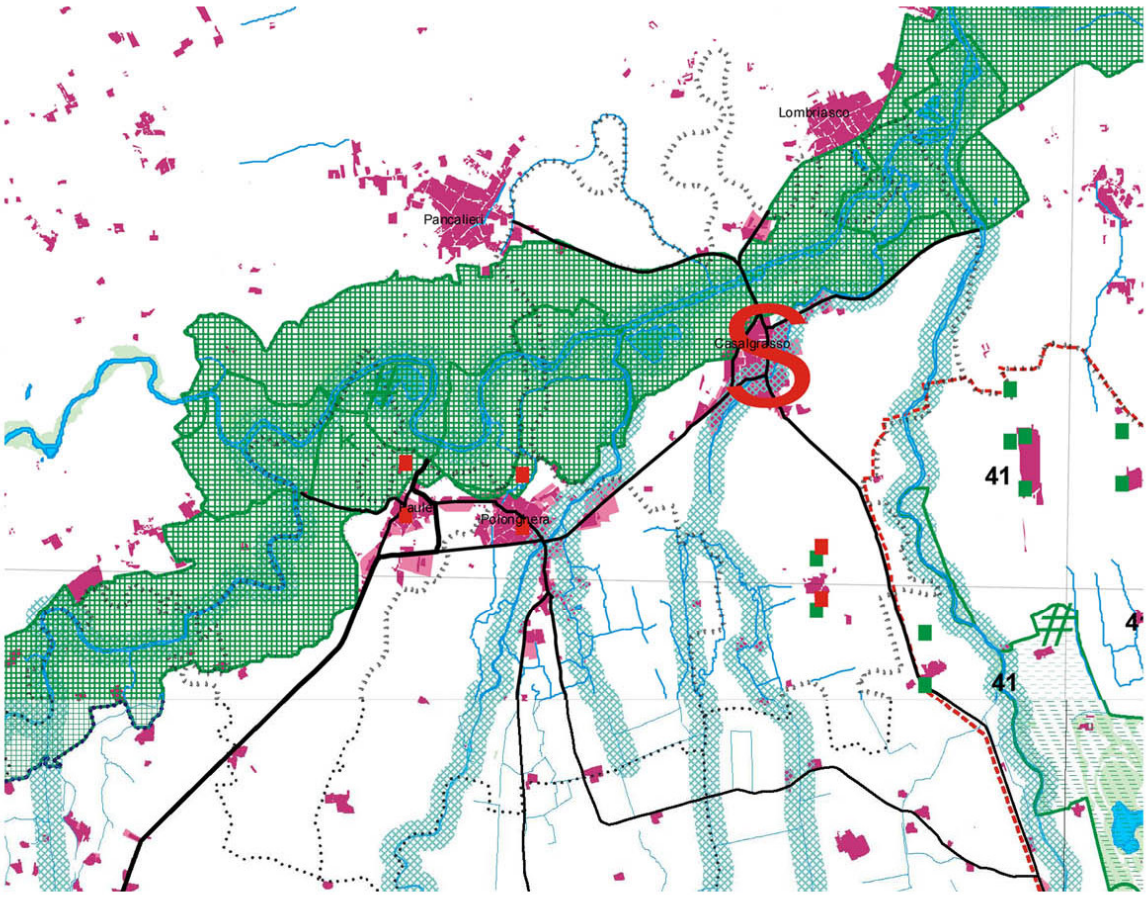
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

- Elementi di criticita' puntuali (art. 41)
- Elementi di criticita' lineari (art. 41)

Temi di base

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificato residenziale
- Edificato produttivo-commerciale

Allegato 4



CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

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

2 - RETE ECOLOGICA

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

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

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

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

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

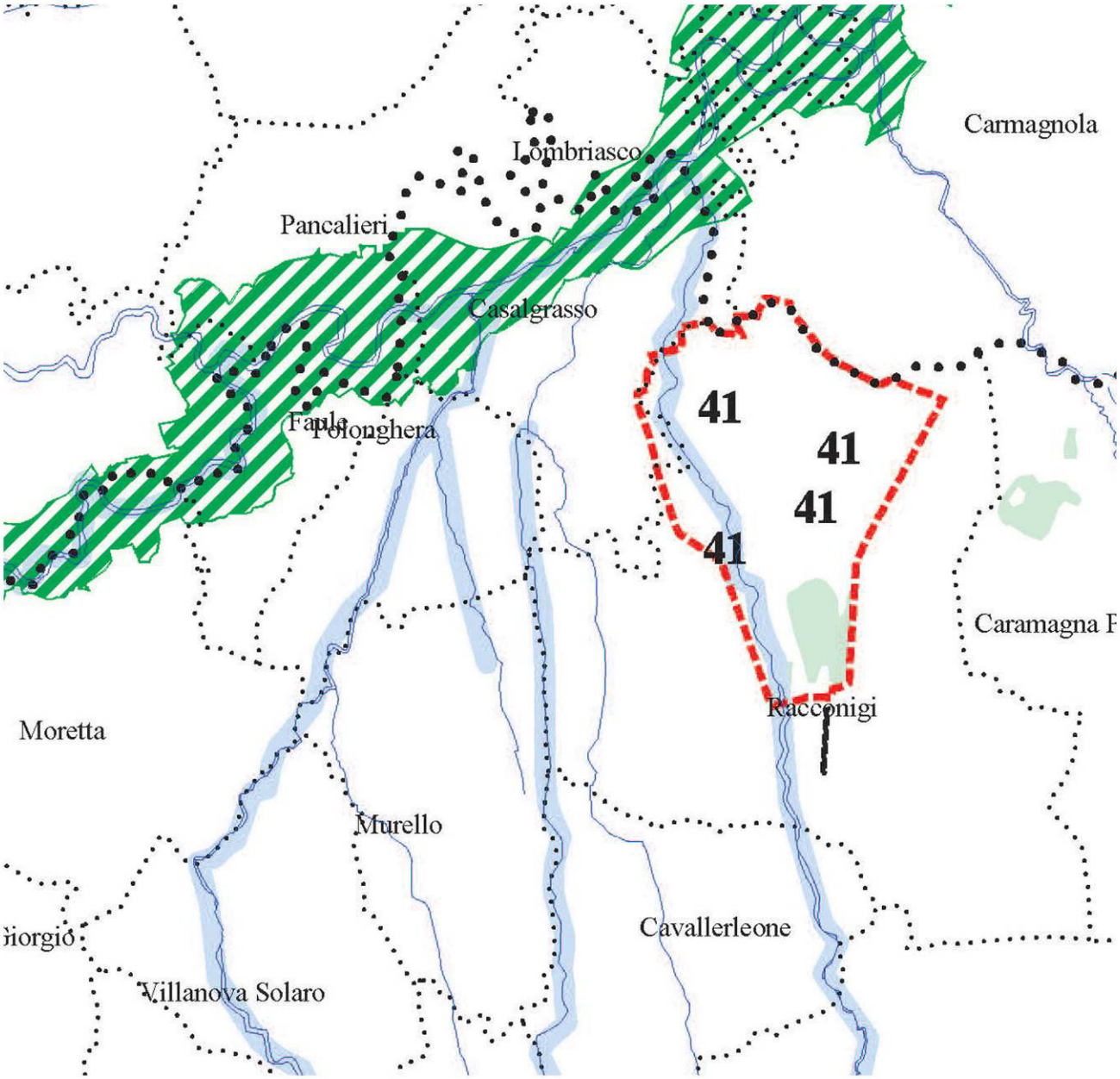
5 - ACCESSIBILITA'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

Allegato 5



LEGENDA

- Aree boscate
- Fasce fluviali(corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
- Aree protette
- Circhi glaciali
- Aree al di sopra dei 1600 m
- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
- 23 — Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

7 . Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

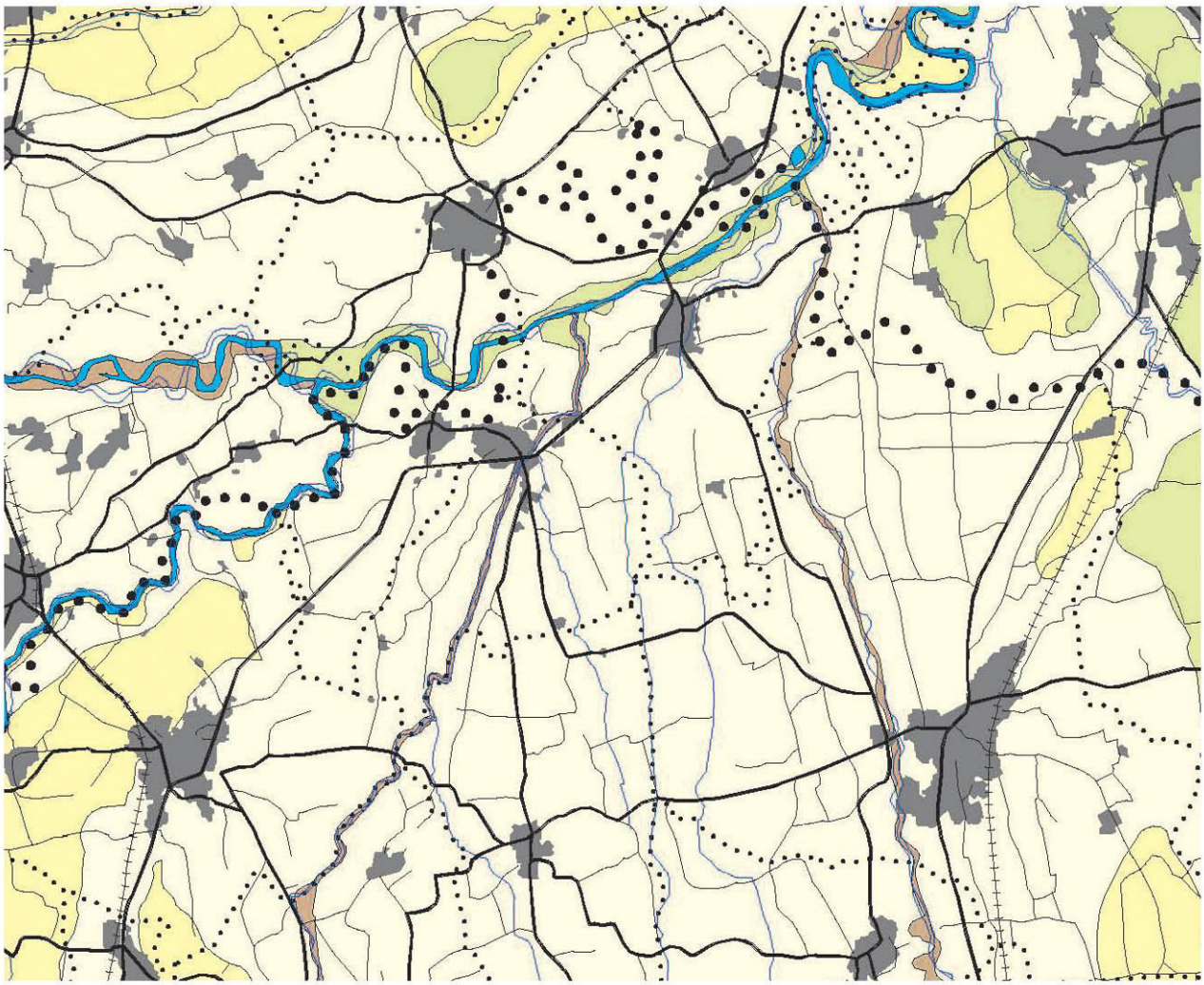
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

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

Allegato 6



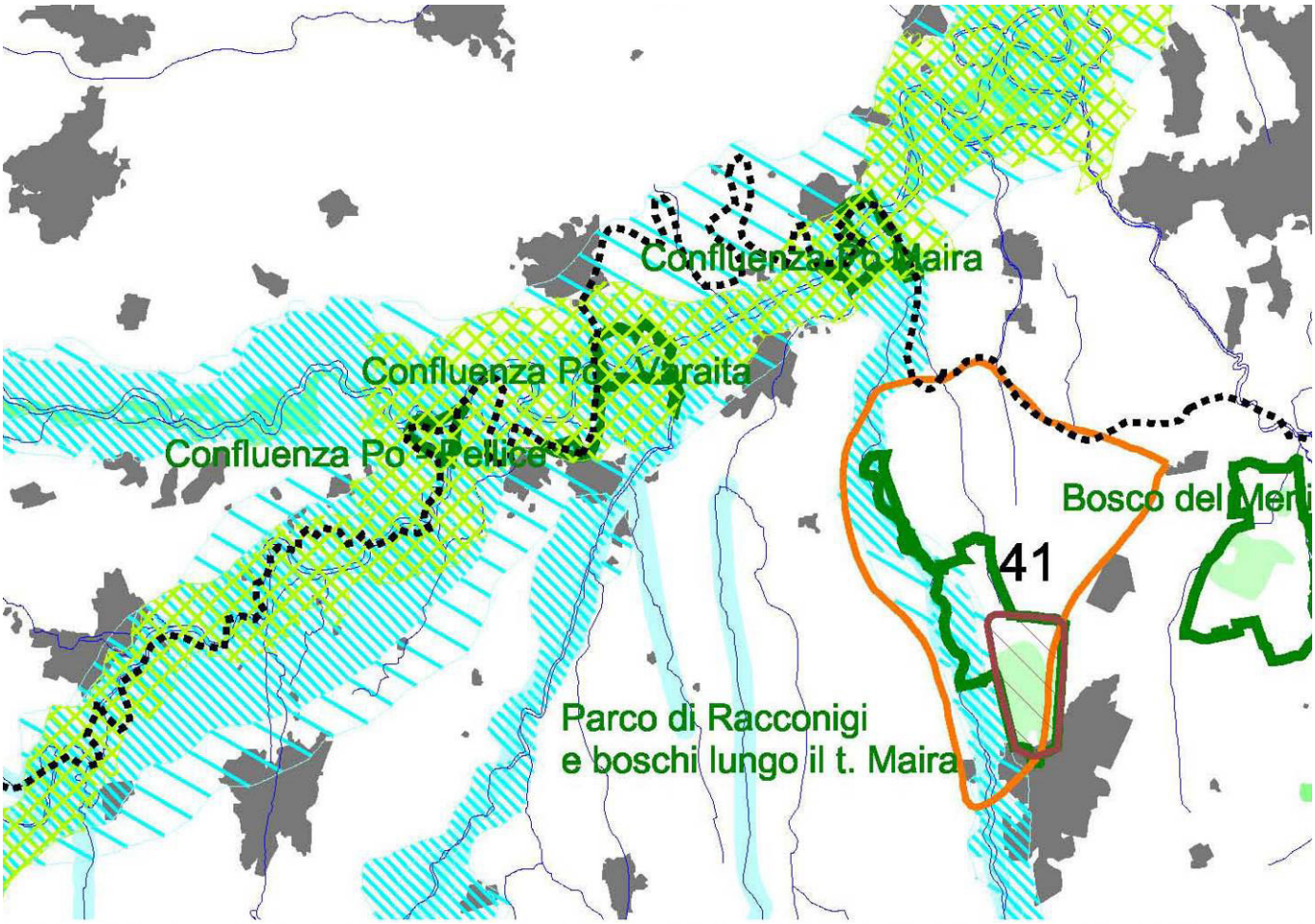
CAPACITA' D'USO DEI SUOLI

LEGENDA

- Suoli di CLASSE I
- Suoli di CLASSE II
- Suoli di CLASSE III
- Suoli di CLASSE IV
- Suoli di CLASSE V
- Suoli di CLASSE VI
- Suoli di CLASSE VII
- Suoli di CLASSE VIII
- Acque
- Aree edificate

- Rete idrografica
- Autostrade
- Strade statali e provinciali
- Strade comunali
- Ferrovie
- Limiti comunali
- Limite provinciale

Allegato 7



STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

- 23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali di competenza regionale:

7.Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba - Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
24. zona del gruppo Marguareis
35. Alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche, dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi

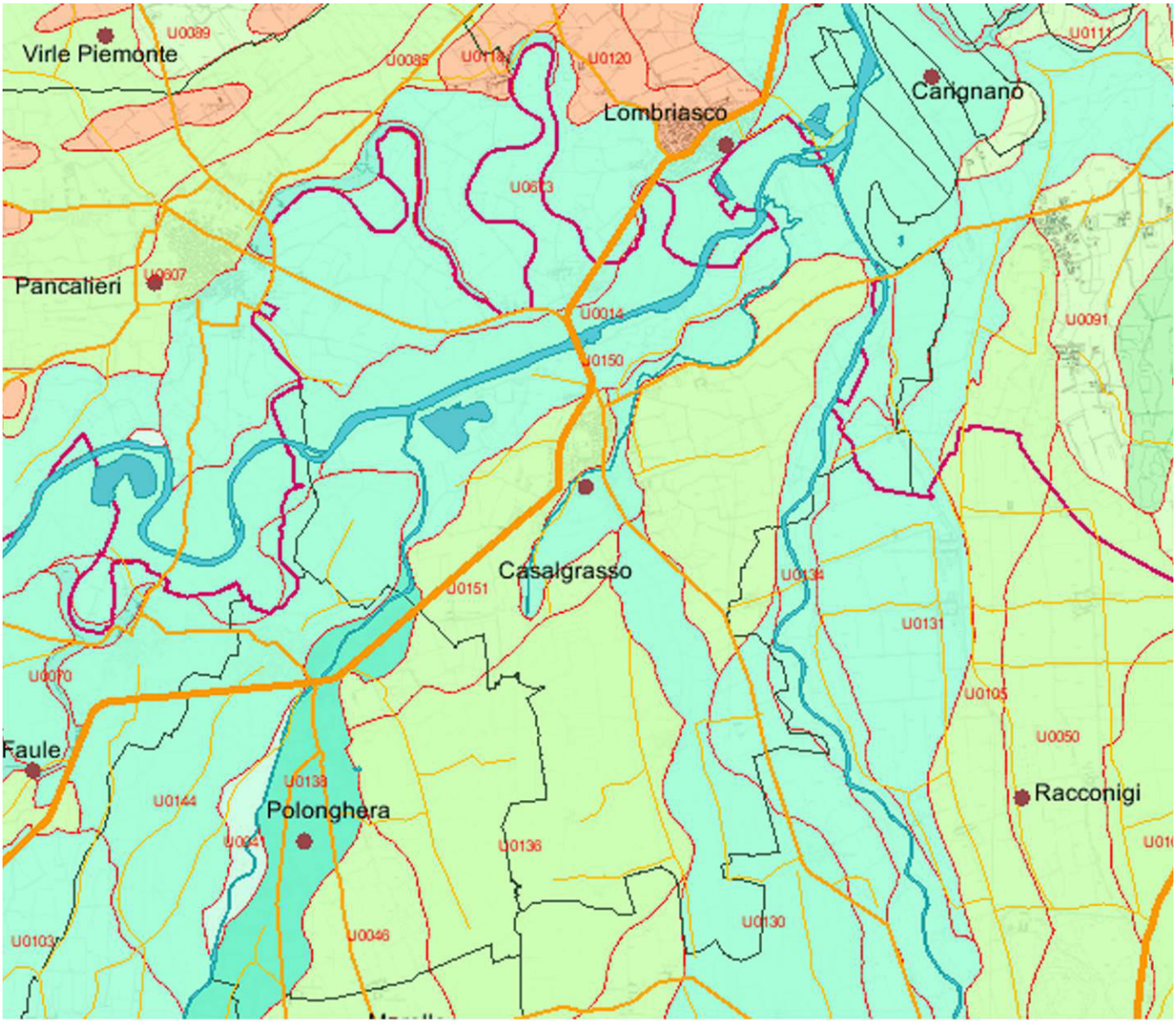
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

A. area collinare centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. Castello di Gorzegno

Allegato 8



Autostrade

Autostrade

Autostrade in galleria

Strade Statali

Strade normali

Superstrade

Strade Provinciali

Strade Comunali

Ferrovie

Principali

Secondarie

Capacita' d'uso dei suoli

CLASSE

1ª Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie

2ª Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie

3ª Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie

4ª Suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche

5ª Suoli con forti limitazioni che ne restringono notevolmente l'uso agrario

6ª Suoli con limitazioni molto forti; il loro uso è ristretto al pascolo e al bosco

7ª Suoli con limitazioni severe; il loro uso è ristretto al pascolo poco produttivo e al bosco di protezione

8ª Suoli con limitazioni molto severe, tali da precludere il loro uso a qualsiasi fine produttivo

s

w

e

SOTTOCLASSE

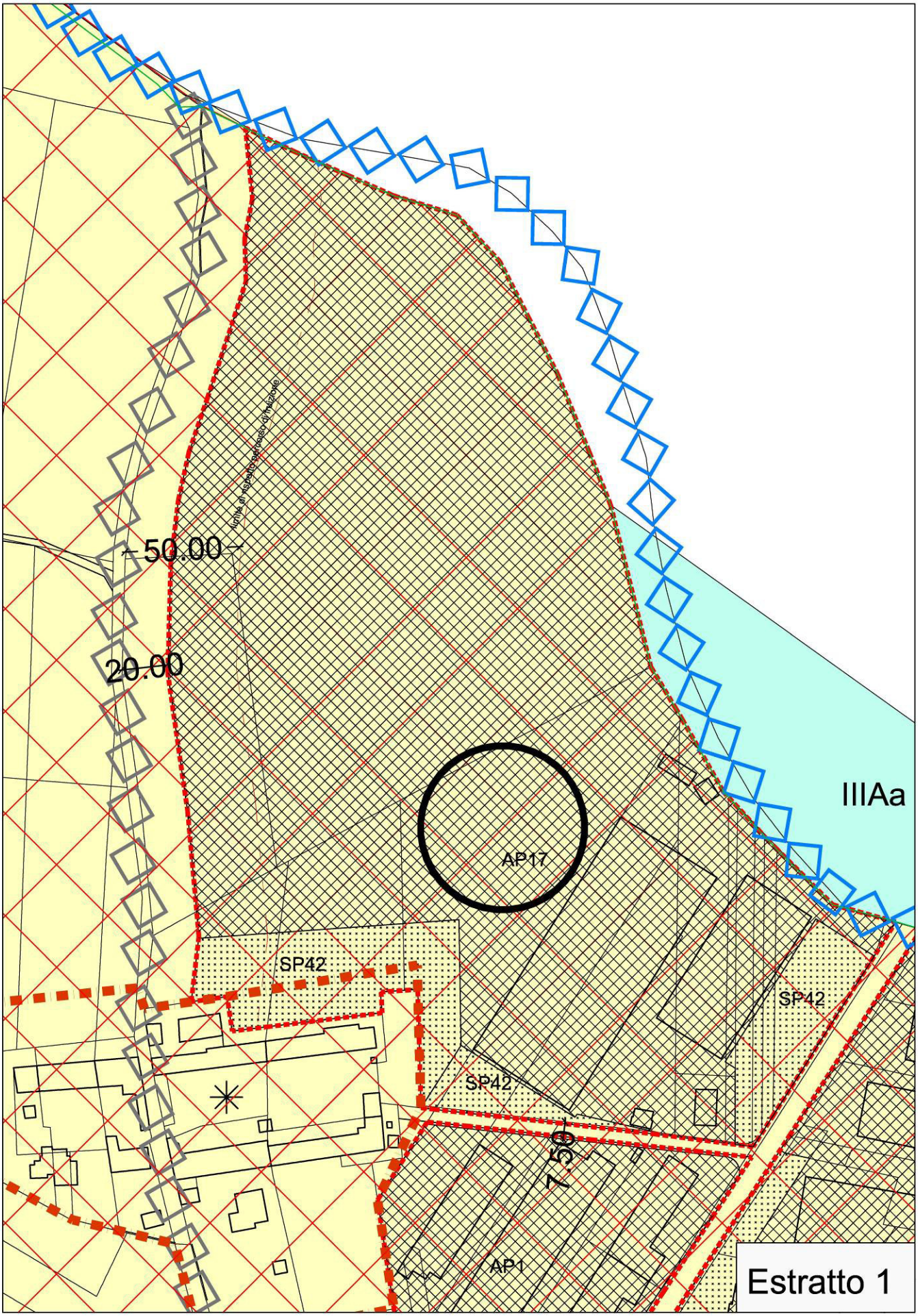
Limitazioni di suolo	1	Profondità utile per le radici
	2	Lavorabilità
	3	Pietrosità
	4	Fertilità
	5	Salinità
Limitazioni idriche	1	Disponibilità di ossigeno
	2	Rischio di inondazione
	3	Rischio di deficit idrico
Limitazioni stazionali	1	Pendenza
	2	Erosione

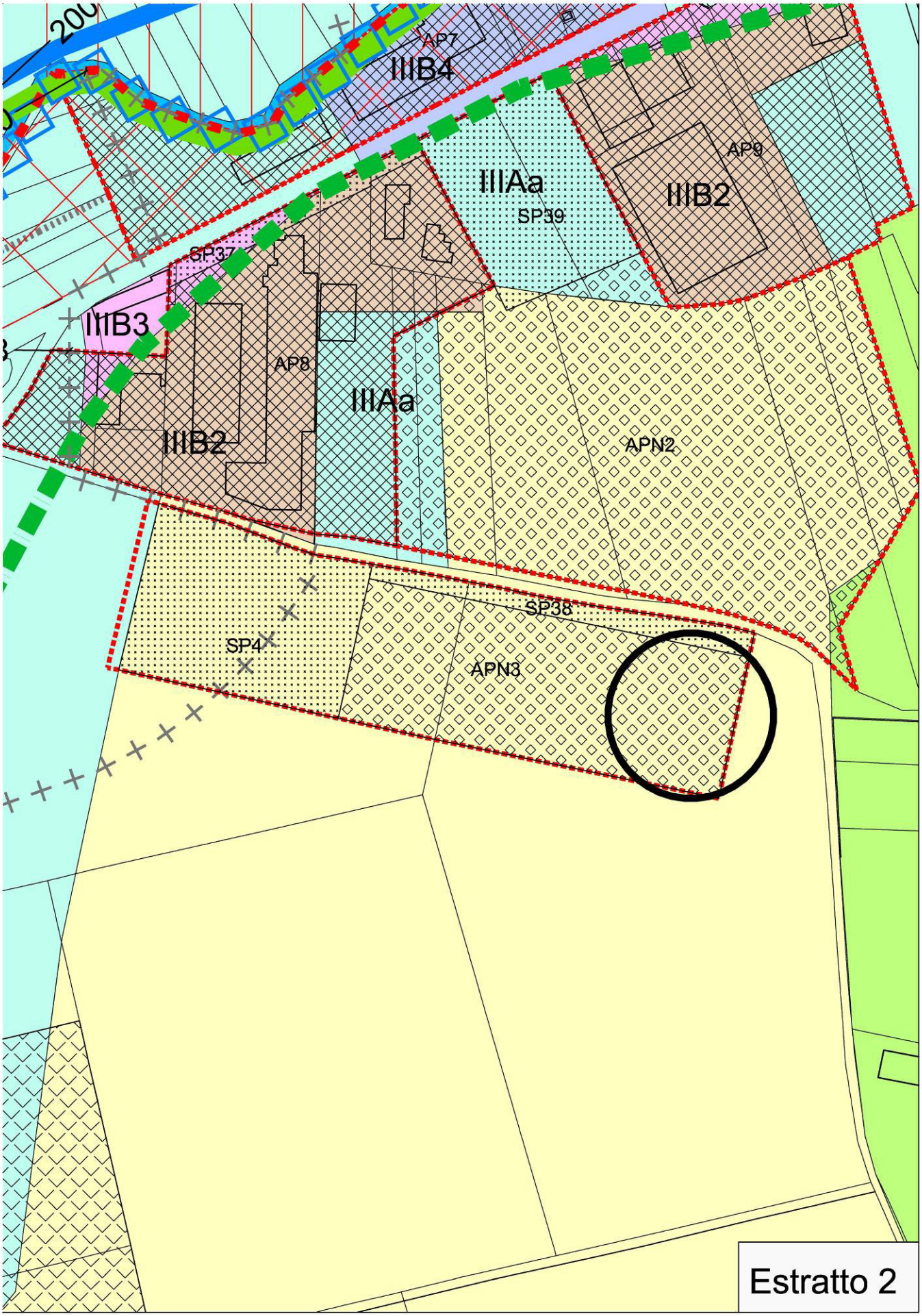
Limiti Provinciali

Limiti Comunali

Allegato 9

10. Estratti P.R.G. Vigente


50.00
20.00
IIIAa
AP17
SP42
SP42
SP42
AP1
Estratto 1


AP7
IIIB4
IIIAa
SP39
AP9
IIIB2
SP37
IIIB3
AP8
IIIAa
IIIB2
APN2
SP38
SP4
APN3
Estratto 2

ed immediata accessibilità delle aree a servizio (viabilità e standards), senza modificarne la quantità (verificata ai sensi dell'art. 21 della L.R.U.), e prevedendole comunque sempre all'interno dell'area di C.R..

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito delle C.R., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

In tutte le aree residenziali di nuovo impianto, almeno il 40% dell'area risultante libera dalle costruzioni e dalle prescritte aree a parcheggio privato, dovranno essere sistemate a verde.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Le previsioni urbanistiche all'interno delle aree CR8 sono in ogni caso subordinate alla realizzazione e collaudo degli interventi di messa in sicurezza dell'area nei confronti di fenomeni di allagamento sia dovuti a rigurgito del fiume Po, lungo rio Pascolo delle Oche, sia a causa di inondazioni provenienti dal Torrente Maira.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Art. 25 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)

Si riferiscono alle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo o artigianale che si confermano nella loro ubicazione, e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi, commerciali, artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali.

A tal fine il P.R.G.C. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R.U..

(A) Destinazione d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)
- s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

p - attività produttive:

p2- attività produttive del settore secondario: artigianali ed industriale (quest'ultime compatibili con il contesto ambientale)

p3 - attività del settore terziario e attività direzionali: (vedere art. 9)

Sono considerate ammesse:

r - residenziale: per il proprietario di attività produttiva e/o il custode (vedere art. 9)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, ecc..

Le attività amministrative e direzionali sono ammesse in misura non superiore, per ogni attività produttiva, ad ¼ della superficie utile.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Concessioni Edilizia o Autorizzazione:
  - Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione Edilizia
  - Demolizione
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
  - Nuove Costruzioni
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
  - Nuove Costruzioni
  - Ristrutturazione Urbanistica

Sono fatti salvi e recepiti gli S.U.E. già approvati ed in corso di realizzazione.

(C) Consistenza edilizia:

- Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni nei lotti liberi con i seguenti indici:

  - rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, salvo diversa indicazione per specifiche aree.
  - altezza massima di edificazione fuori terra mt. 7,00 - 8,50 - 10,00 (vedere singola scheda) ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.
  - altezza massima per gli impianti tecnici (silos, camini, impianti tecnologici, ecc.) non stabilita ma da fissare in rapporto alle esigenze;
  - distanza dai confini dell'area di pertinenza mt. 5,00
  - distanze dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, mt. 10,00 tra fronti

finestrate di edifici abitativi

- Superficie utile lorda residenziale nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti o del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq. per ogni impianto produttivo; potrà essere realizzata una seconda residenza solo nel caso in cui questa sia inequivocabilmente giustificata dalla dimensione dell'attività produttiva esistente o prevista; in ogni caso non potrà essere superato il rapporto tra superficie abitativa e produttiva di 1/3, con un massimo comunque di mq. 300 di superficie utile lorda, salvaguardando il valore minimo di mq. 150.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, vedere art. 9)
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore industriale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale vedere art. 9
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali.

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.

I singoli progetti devono specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;

b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;

c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

d) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore.

Condizioni d'intervento:

Con il rilascio di permesso di costruire sono possibili gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento degli impianti produttivi esistenti e nuova costruzione nei limiti fissati precedentemente.

Eventuali interventi di completa riorganizzazione urbanistica delle aree produttive sono ammessi se subordinati alla preventiva predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi, estesi a tutta la zona.

Gli interventi di nuova costruzione per l'insediamento nei lotti liberi di nuove aziende o l'ampliamento delle aziende esistenti quando questo superi il 50% della superficie coperta degli edifici esistenti, sempre nel rispetto degli indici e delle norme precedentemente fissate, saranno ammessi con permesso di costruire subordinata alla stipula di un atto unilaterale d'impegno da parte dei richiedenti, che dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione minima di aree per servizi pari al 10% della superficie fondiaria di riferimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e pari all'80% della superficie lorda di pavimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali; inoltre la stessa convenzione dovrà disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle infrastrutture

da destinare ad uso pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 49 della L.R.U.. Le proposte progettuali dovranno, tra l'altro, prevedere adeguate soluzioni viarie che risolvano soddisfacentemente i problemi di accesso sulla Strada Statale e di circolazione interna.

Non sono richieste dismissioni per gli ampliamenti delle attività esistenti che non superino il 50% della superficie coperta esistente; in caso contrario dovrà essere prevista la dismissione delle aree a standards o l'assoggettamento ad uso pubblico o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzate.

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della superficie copribile con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n°43/95)

L'urbanizzazione della S.P.6 (con o senza la previsione dell'impianto di distribuzione del carburante) dovrà tenere conto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Per l'area **AP1 – AP2 – AP4 – AP6 – AP13 – AP14 – AP17 e AP18** dovranno essere utilizzati gli accessi esistenti e regolarmente autorizzati e, per motivi di sicurezza, non saranno ammessi nuovi accessi direttamente sulla Statale.

Nella parte ancora libera dell'area AP13 gli interventi di ampliamento ammessi dovranno rispettare l'altezza massima di mt. 7,50 alla linea di gronda, dovranno prevedere fasce alberate (essenze autoctone) poste sul confine tra l'area produttiva e l'area agricola; inoltre gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di un area di servizio pari al 10% della superficie territoriale della AP13 in ampliamento, da destinare a parcheggio pubblico (in dismissione o assoggettamento ad uso pubblico ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale) con particolare attenzione alla accessibilità dalla strada Provinciale.

Per l'area A.P.12 non saranno ammessi accessi carrai verso l'area C.R.3.

Gli interventi nell'area A.P.18 saranno ammessi solo se integrati e facenti parte di un unico progetto urbanistico esecutivo che comprenda anche l'area posta in contiguità sul territorio del Comune di Lombriasco, al fine di realizzare un unico intervento edilizio ricadente su entrambe i comuni. Non saranno ammessi nuovi accessi sulla strada provinciale.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività produttive e come tali potranno essere ammesse nelle aree produttive.

Sull'area AP8 sono previsti, mediante intervento diretto, interventi di completamento, anche a seguito di demolizione di edifici esistenti,con rapporto di copertura pari al 65% della superficie fondiaria. Gli interventi dovranno rispettare l'indicazione topografica delle aree per servizi.

Sull'area AP8 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- ad ulteriore specificazione delle prescrizioni contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione" si precisa che gli interventi sull'area oggetto della variante parziale 3 sono subordinati alla contestuale realizzazione di una recinzione che abbia le caratteristiche di opera di difesa idraulica. Tale opera dovrà essere progettata da figura professionale competente (ingegnere idraulico) che dovrà emettere apposita certificazione della adeguatezza della medesima quale intervento di riassetto territoriale funzionale alla minimizzazione del rischio idraulico presente.
- in sede di richiesta di permesso di costruire per gli interventi previsti dovrà essere predisposta la Valutazione di Clima Acustico al fine di verificare il rispetto dei parametri di legge ed eventualmente porre in atto azioni mitigative;
- la progettazione degli interventi previsti dovrà ispirarsi ai contenuti del Protocollo Itaca per gli edifici industriali;
- ove tecnicamente attuabile e per gli usi compatibili dovranno essere previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- l'impermeabilizzazione delle aree non edificate dovrà essere contenuta negli stretti limiti necessari e comunque la pavimentazione di piazzali e parcheggi, almeno nelle parti di minore percorrenza, dovrà essere realizzata con impiego di soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, prato armato e simili);
- il terreno agrario a seguito delle operazione di scotico dovrà essere adeguatamente accantonato e conservato, evitando eccessivi compattamenti in modo da preservarne le originarie caratteristiche fisico-chimiche, e dovrà essere riutilizzato negli interventi di sistemazione delle aree a verde per le quali dovranno essere impiegate specie arboree autoctone;
- la recinzione sui lati nord ed ovest dell'area di intervento dovrà essere rifinita con accorgimenti e modalità ambientalmente gradevoli e consone allo stato dei luoghi (materiali di finitura, coloriture, utilizzo del verde e simili);
- dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante impiego di lampade per l'illuminazione esterna ad alta efficienza, provviste eventualmente di regolazione degli orari di accensione e del flusso luminoso;
- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

1. Le aree **AP5 – AP6 (parte) - AP7 – AP13** in zona U2 di PTO e di PdA è prioritario:
   - favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo da migliorarne la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
   - favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale;
   - eliminare o mitigare gli impatti paesistici ed ambientali negativi;
   - contenere o evitare gli sviluppi infrastrutturali.

   Al fine di contenere effetti negativi nell'ecosistema fluviale, la localizzazione, le tipologie edilizie, le altezze degli edifici, le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio esistente, le reti infrastrutturali, le aree a servizio e la distribuzione del traffico, non dovranno in alcun modo indebolire o degradare o mutilare la leggibilità della fascia fluviale e dovranno salvaguardare i valori documentari e ambientali della stessa.

   Il completamento delle aree ancora libere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le prescrizioni di cui ai punti precedenti, dovrà avvenire con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze.

   Sui confini con le aree A1 e A2 di PTO e di PdA, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno (muretto di sostegno della cancellata di altezza non superiore a 70 cm.) e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante.

2. Le aree **AP10 – AP15**, ricadenti in zona A1 di PTO e di PdA, sono considerate attività extragricole, esterne alla FPF. Per tali aree sono consentite esclusivamente operazioni fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume o di superficie utile oltre agli ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario, funzionale e realizzazione di impianti tecnici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta.

   Le operazioni edilizie consentite dalla normativa dovranno attenersi alla seguenti indicazioni costruttive:

   - altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a mt. 7,00 dalla linea di gronda;

- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1,50 né superfici impermealizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti.

3. Le aree **AP1 – AP2 – AP16** sono individuate dal PTO e del PdA come insediamenti produttivi arteriali esterni alla FPF e definiti, dalle N.T.A. di PTO e PdA, come "residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive di interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse".

   Sono ammesse le operazioni di recupero edilizio ed urbanistico, ampliamento degli impianti esistenti e completamento delle aree libere intercluse nel rispetto dei parametri specificati al punto (c) consistenza edilizia del presente articolo.

   Per l'area AP17 dovrà essere predisposto un progetto esecutivo che dovrà comprendere anche la parte già edificata al fine di studiare una soluzione urbanistica nel suo insieme tenendo conto delle preesistenze, delle vie di acceso e delle aree di rispetto. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, definiti preliminarmente da un progetto unitario di massima predisposto per tutta l'area AP17; gli stralci funzionali, attuabili con specifico SUE, non dovranno in nessun modo pregiudicare la realizzazione dell'intervento nel suo complesso, sia per quanto riguarda l'accessibilità generale dell'area la sua fruibilità e l'individuazione delle aree servizio. In fase attuativa dovrà essere dismessa o assoggettata ad uso pubblico la SP 42 indicata in cartografia, da destinare ad aree verdi e parcheggi; la parte di parcheggio già esistente posto in prossimità della strada provinciale potrà anche essere non utilizzabile negli orari di chiusura dell'azienda; la convenzione dovrà però prevedere la possibilità di fruizione della stessa area anche in orario di chiusura dell'azienda in caso di specifica richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale per particolari occasioni (fiere, mercati, feste, ecc.). La nuova edificazione dovrà tenere conto dei manufatti già realizzati uniformando le tipologie all'esistente sia per quanto riguarda le altezze le finiture esterne e le colorazioni; i nuovi edifici dovranno inoltre essere allineati alle preesistenze in modo da creare un impianto urbanistico lineare ed ordinato. Sia verso il confine con il comune di Lombriasco che verso la campagna a nord e verso la cascina Gamna, il progetto urbanistico dovrà prevedere idonee misure di mitigazione e di compensazione con l'obbligo di creazione di zone di filtro verde, piantumazioni, quinte arboree ed arbustive ecc., con modalità di impianto che tendano alla massima naturalità, per mitigare le visuali dei nuovi manufatti dalla campagna circostante. In corrispondenza del "percorso di fruizione" individuato dal PTO, il limite di edificabilità dovrà rispettare una fascia di 50 mt. mentre in corrispondenza del corridoio ecologico minore al confine con il comune di Lombriasco, il limite di inedificabilità dovrà rispettare una fascia di 15 mt dal confine. in cogenza con l'art. 35 delle presenti norme. In tali fasce dovrà essere prevista una cortina verde con funzione tampone costituita da specie arboree ed arbustive autoctone. In tali fasce saranno possibili esclusivamente minime opere di recinzione. Il piano esecutivo convenzionato dovrà prevedere anche un'idonea sistemazione dell'accessibilità all'area dalla strada provinciale da concordare con gli uffici tecnici provinciali preposti.

   Il progetto esecutivo dell'area AP17 dovrà riguardare anche la previsione complessiva delle aree a verde, l'approvvigionamento dell'acqua dovrà avvenire da acquedotto comunale mentre le acque reflue dovranno essere convogliate in fognatura pubblica. Dovrà essere limitata la pavimentazione impermeabile e studiata in modo appropriato la rete di raccolta delle acque meteoriche. Dovrà essere prevista una specifica area ecologica per smistare ed avviare ad una corretta gestione del recupero di eventuali rifiuti speciali. Dovrà essere valutata la possibilità di produrre in loco energia pulita che utilizzi fonti rinnovabili (ai sensi del D.lgs 192/05 ed alla Legge Regionale 13/07 e s.m. ed i.). La verifica delle condizioni di rischio e salute delle persone rispetto alle attività che si andranno ad insediare nell'area dovrà essere

predisposta in fase di progettazione esecutiva.

Il progetto esecutivo sarà sottoposto a VIA soltanto qualora sia prevista la collocazione sull'area di attività ricomprese tra quelle di cui agli allegati II e III della Legge 152/2006.

4. Sugli edifici esistenti nelle **AP3 – AP4**, ricadente nell'ambito della zona T, all'interno della FPF, di PTO e di PdA, saranno consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettera a), b), c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, interventi di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, anche comportanti ampliamenti, fino ad un massimo del 20% della superficie esistente".

   Gli interventi ammessi dovranno essere corredati da uno studio di verifica di compatibilità ambientale (VCA) che dovrà contenere gli elementi informativi e valutativi di cui al comma 4 dell'art. 4.2 delle N. di A. del PTO e del PdA.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Nell'area A.P.5 dovrà essere mantenuta una fascia di arretramento di mt. 20 dalla viabilità di circonvallazione.

Art. 26 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (A.P.N.)

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antinquinamento e la salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni d'intervento:

Le attività destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie
- s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

organizzazione dei servizi e degli spazi pubblici, ma non di quantità, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Tutte le aree per servizi ricadenti nei vari ambiti di classe III sono da intendersi soggette a vincolo di inedificabilità; non saranno pertanto consentite modifiche e destinazioni d'uso incompatibili con lo stato di rischio segnalato.

Si richiamano la normativa e le incombenze derivanti dalla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche.

Art. 35- AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O E DEL P.d.A

Il progetto territoriale operativo di "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" nonché il Piano d'Area "Sistema Regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" individuano, quali elementi da recuperare e valorizzare, i beni di interesse documentario e di architettura minore, i corridoi ecologici e i percorsi di fruizione.

A tal fine, il presente articolo di seguito, disciplina gli usi e le modalità d'intervento, per ogni suddetta categoria di beni come segue:

Beni di interesse documentario e architettura minore.

La cartografia di P.R.G.C. individua con asterisco piccolo gli edifici e i complessi rurali di particolare interesse documentario. Per gli edifici e i complessi rurali, e per le loro aree di pertinenza, sono ammesse attività per il tempo libero, quali attività sociali, culturali e sportive di limitato impatto, attività ed usi urbani ed abitativi, residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi, residenze permanenti ed attività artigianali, residenze temporanee ed attività turistico-ricettive coi servizi, le attrezzature e le infrastrutture ad esse connesse. Su tali edifici e complessi rurali sono ammessi gli interventi di cui alla lettera A), B), C) e D1) dell'art. 10 delle presenti N.T.A., nonché l'ampliamento unatantum del 20% della volumetria esistente per adeguamenti igienici e funzionali. Le operazioni edilizie di cui sopra dovranno rivolgere particolare attenzione:

- alle aree di pertinenza, che dovranno mantenere nella loro funzionalità ed essere valorizzate;
- allo stato dei luoghi ed al ruolo del complesso edilizio nel paesaggio che dovranno essere valorizzati dagli interventi previsti;
- agli elementi caratterizzanti la tipologia e quelli costruttivi tradizionali o comunque rilevanti sotto il profilo documentario (camini, portali, affreschi, ecc.) che dovranno essere mantenuti e restaurati.

Il rilascio della Permesso di costruire, per gli interventi ammessi di cui sopra, è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali della

Regione Piemonte.

Per le chiese ed i piloni votivi individuati in cartografia con l'asterisco piccolo saranno ammesse tutte le operazioni di recupero dei caratteri storici, culturali ed ambientali.

Il piano prevede una fascia di protezione inedificabile, di raggio pari a 50 mt., alla Cappella Santa Croce.

Corridoi ecologici e reticolo ecologico minore.

Lungo il tracciato dei corridoi ecologici e del reticolo ecologico minore, nell'area agricola ed all'interno dell'ambito di operatività del P.T.O. e del Piano d'Area, è fatto divieto assoluto di edificare per una fascia di larghezza 15 mt. dalle sponde, in modo da salvaguardare e, ove necessario, ricostruire l'integrità e la continuità escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriere o comunque intercettarne o interrompere o mutilarne la funzionalità.

All'interno di questa fascia saranno consentite esclusivamente le operazioni di cui alla TAB. 2 allegata alle N.T.A. del P.T.O. e del P.d.A..

Percorsi di fruizione

Il piano individua, ai fini della fruizione della fascia fluviale, una rete di strade e percorsi che devono essere tutelati in quanto segni della rete infrastrutturale dell'assetto territoriale storico; per essi non sono ammessi interventi di ampliamento o di rettifica, salvo per quelli coincidenti con strade comunali importanti, statali o provinciali, di collegamento veicolare, nel qual caso tali interventi possono essere ammessi per l'eliminazione di gravi situazioni di pericolo o di disagio, nell'ambito di progetti esecutivi corredati dagli studi di VCA e previo parere favorevole dell'Ente di gestione. In tutti gli altri casi, ivi comprese le tratte dismesse per modifiche di tracciato, devono essere attuati interventi di restauro e recupero delle strutture, di valorizzazione dei tracciati tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi o alla ricostruzione dei riferimenti ai beni culturali e dalle emergenze naturalistiche o paesaggistiche, o all'integrazione con i percorsi di fruizione previsti dal piano o ad interventi di completamento ed adeguamento per utilizzazione esclusivamente ciclo-pedonale od equestre. E' tassativamente vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati non ancora asfaltati. Sono inedificabili le aree comprese in una fascia di rispetto di metri 50 dal ciglio per ogni lato, al di fuori del centro edificato; tale fascia è ridotta a mt. 5,00 nelle parti ricadenti nei nuclei frazionali individuati in cartografia, fatti salvi i vincoli d'intervento e d'uso gravanti sulle aree di pertinenza dei beni individuati con asterisco.

La scheda progettuale n° 16 individua particolari circuiti di fruizione turistica a carattere tematico.

I percorsi di fruizione collocati all'interno della zona T di trasformazione rientrano nel progetto complessivo relativo a tutta l'area compresa nel suddetto ambito.

Art. 36 - AREE RICADENTI NELL'AMBITO DELLE FASCE A, B, C DEL "PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI"

Il presente P.R.G.C. individua, nella Tav. 2/a/3 di P.R.G.C., le Fasce Fluviali di cui al "Piano Stralcio Fasce Fluviali" (Legge 18.05.89, n° 183 e s.m. e i., adottato con del. n° 26/97 del 11.12.97, approvato con D.P.C.M. del 24.07.1998), classificandole e normandole come segue:

Fascia di deflusso della piena (FASCIA A)

Obiettivo della fascia A è di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena

P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO	N.T.A.	Scheda n° 45bis
AREA	**ART. N.T.A.**	**SIGLA**
ATTIVITA' PRODUTTIVE	**25**	**A.P.17**

CAPACITA' INSEDIATIVA

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	81.500
2) Superficie coperta esistente	mq.	8.870
3) Superficie aggiuntiva massima teorica	mq.	27.550
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Propria :p2 – p3 – s5 – s6

Ammessa: r (vedere art. 9)

(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria	Demolizione e ricostruzione
Manutenzione straordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione
Restauro conservativo	Mutamento di destinazione d'uso
Risanamento conservativo	Nuova costruzione
Ristrutturazione edilizia di tipo A	
Ristrutturazione edilizia di tipo B	
Demolizione	

(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:

Densità territoriale……..	mc./mq.	-
Densità fondiaria……	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale……..	-	
Rapporto di copertura fondiario……	1/2	
Piani fuori terra……	n°	-
Altezza massima fuori terra……..	mt. 8,50	

(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :

Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

L'altezza massima fuori terra dei nuovi manufatti previsti non potrà superare l'altezza degli edifici esistenti nella stessa area. Gli interventi ammessi dovranno prevedere fasce alberate (essenze autoctone) poste sul confine tra l'area produttiva e l'area agricola.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'accessibilità dalla strada Provinciale.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione".

La sup. minima non impermeabilizzata dell'area è definita nel 10% della superficie territoriale.

P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO	N.T.A.	Scheda n° 48
AREA	**ART. N.T.A.**	**SIGLA**
ATTIVITA' PRODUTTIVE NUOVO IMPIANTO	**26**	**A.P.N.3**

CAPACITA' INSEDIATIVA

1) Superficie territoriale dell'area (ST 19.189 = SF 10.555 + 1.440 SP38 + 6.822 SP4 + strada 372)	mq.	19.189
2) Superficie coperta esistente	mq.	-
3) Superficie aggiuntiva massima teorica sulla sup. fondiaria	mq.	5.277
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Propria :p2 – p3 – s5 – s6

Ammessa: r (vedere art. 9)

(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Nuova costruzione

(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:

Densità territoriale……..	mc./mq.	-
Densità fondiaria…….	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale…….	-	
Rapporto di copertura fondiario……	1/2	
Piani fuori terra……	n°	-
Altezza massima fuori terra……..	mt. 8,50	

(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :

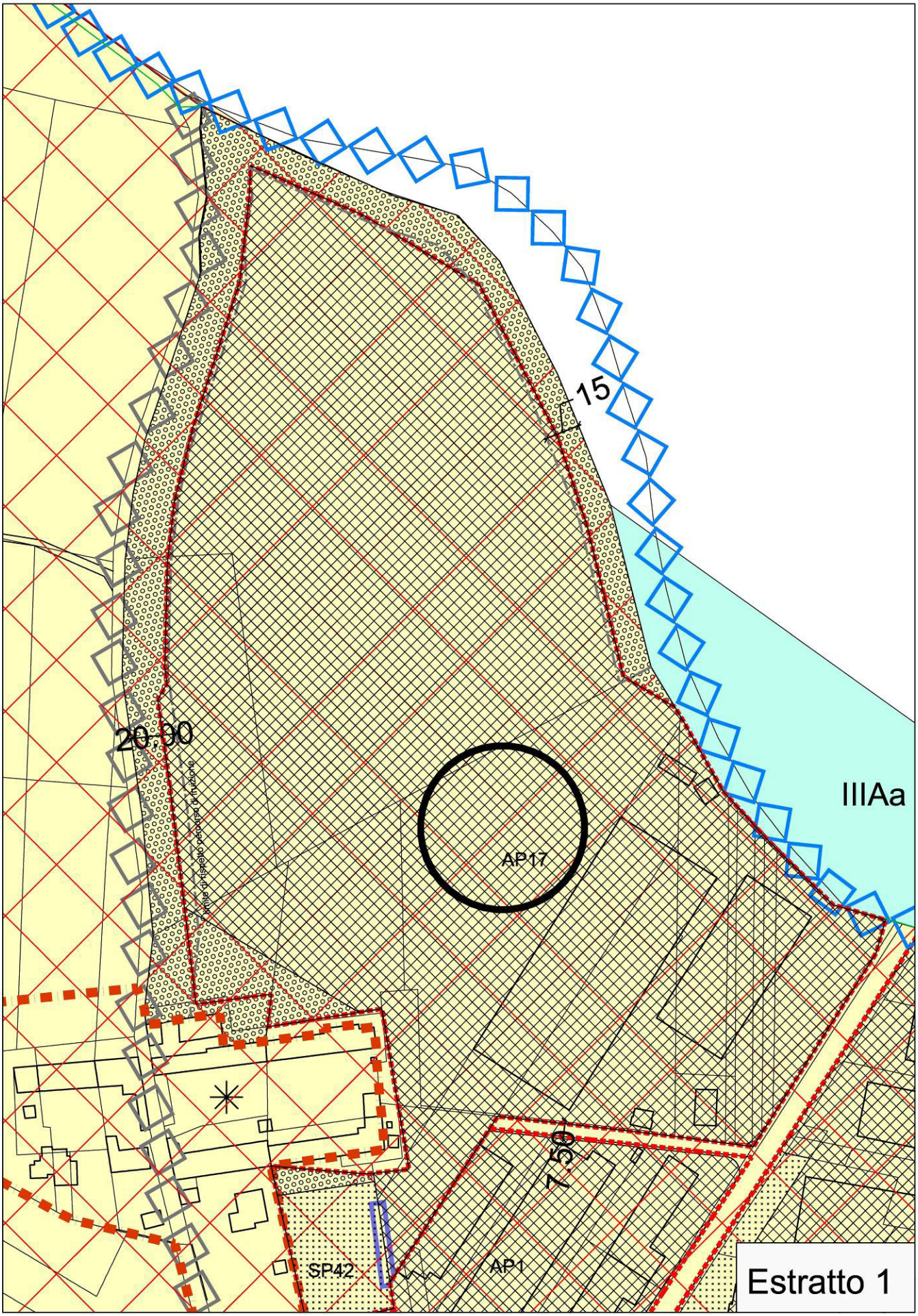
Vedere prescrizioni art. 26 delle N.T.A.

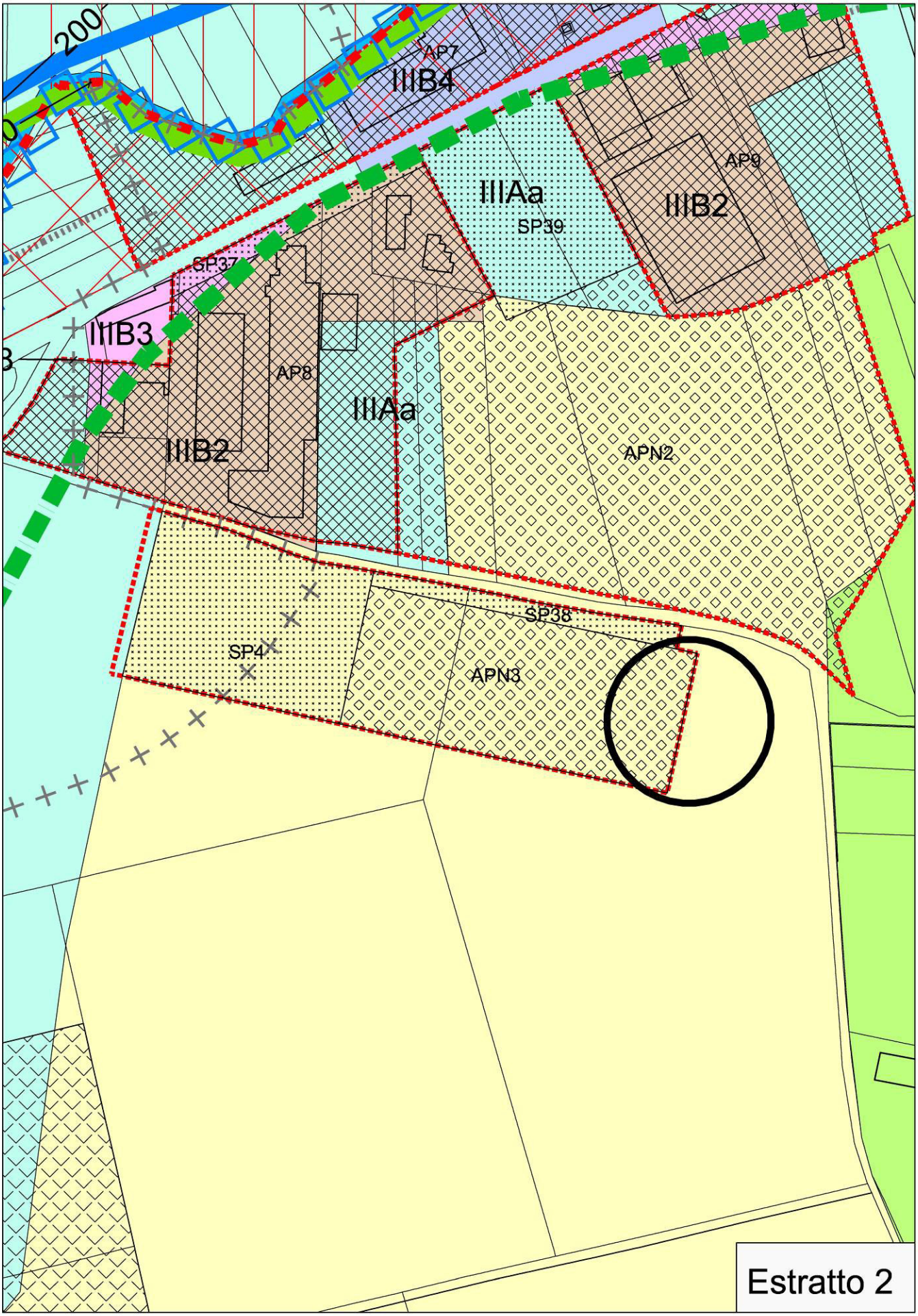
Dismissione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio all'interno del perimetro S.P.38.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione".

* Valore ricalcolato con nuova misurazione digitale (ST 26.681 = SF 19.148 + 703 SP38 + 6.822 SP4 + 372 strada interna)

11. Estratti P.R.G. Variato


15
20-30
IIIAa
AP17
SP42
AP1
Estratto 1


200
AP7
IIIB4
IIIAa
SP39
AP9
IIIB2
SP37
IIIB3
AP8
IIIAa
IIIB2
APN2
SP38
SP4
APN3
Estratto 2

p - attività produttive:

p2- attività produttive del settore secondario: artigianali ed industriale (quest'ultime compatibili con il contesto ambientale)

p3 - attività del settore terziario e attività direzionali: (vedere art. 9)

Sono considerate ammesse:

r - residenziale: per il proprietario di attività produttiva e/o il custode (vedere art. 9)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, ecc..

Le attività amministrative e direzionali sono ammesse in misura non superiore, per ogni attività produttiva, ad ¼ della superficie utile.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Concessioni Edilizia o Autorizzazione:
  - Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione Edilizia
  - Demolizione
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
  - Nuove Costruzioni
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
  - Nuove Costruzioni
  - Ristrutturazione Urbanistica

Sono fatti salvi e recepiti gli S.U.E. già approvati ed in corso di realizzazione.

(C) Consistenza edilizia:

- Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni nei lotti liberi con i seguenti indici:

  - rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, salvo diversa indicazione per specifiche aree.
  - altezza massima di edificazione fuori terra mt. 7,00 - 8,50 - 10,00 (vedere singola scheda) ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.
  - altezza massima per gli impianti tecnici (silos, camini, impianti tecnologici, ecc.) non stabilita ma da fissare in rapporto alle esigenze;
  - distanza dai confini dell'area di pertinenza mt. 5,00
  - distanze dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, mt. 10,00 tra fronti

finestrate di edifici abitativi

- Superficie utile lorda residenziale nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti o del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq. per ogni impianto produttivo; potrà essere realizzata una seconda residenza solo nel caso in cui questa sia inequivocabilmente giustificata dalla dimensione dell'attività produttiva esistente o prevista; in ogni caso non potrà essere superato il rapporto tra superficie abitativa e produttiva di 1/3, con un massimo comunque di mq. 300 di superficie utile lorda, salvaguardando il valore minimo di mq. 150.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, vedere art. 9)
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore industriale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale vedere art. 9
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali.

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.

I singoli progetti devono specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;

b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;

c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

d) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore.

Condizioni d'intervento:

Con il rilascio di permesso di costruire sono possibili gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento degli impianti produttivi esistenti e nuova costruzione nei limiti fissati precedentemente.

Eventuali interventi di completa riorganizzazione urbanistica delle aree produttive sono ammessi se subordinati alla preventiva predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi, estesi a tutta la zona.

Gli interventi di nuova costruzione per l'insediamento nei lotti liberi di nuove aziende o l'ampliamento delle aziende esistenti quando questo superi il 50% della superficie coperta degli edifici esistenti, sempre nel rispetto degli indici e delle norme precedentemente fissate, saranno ammessi con permesso di costruire subordinata alla stipula di un atto unilaterale d'impegno da parte dei richiedenti, che dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione minima di aree per servizi pari al 10% della superficie fondiaria di riferimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e pari all'80% della superficie lorda di pavimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali; inoltre la stessa convenzione dovrà disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle infrastrutture

da destinare ad uso pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 49 della L.R.U.. Le proposte progettuali dovranno, tra l'altro, prevedere adeguate soluzioni viarie che risolvano soddisfacentemente i problemi di accesso sulla Strada Statale e di circolazione interna.

Non sono richieste dismissioni per gli ampliamenti delle attività esistenti che non superino il 50% della superficie coperta esistente; in caso contrario dovrà essere prevista la dismissione delle aree a standards o l'assoggettamento ad uso pubblico o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzate.

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della superficie copribile con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n°43/95)

L'urbanizzazione della S.P.6 (con o senza la previsione dell'impianto di distribuzione del carburante) dovrà tenere conto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Per l'area **AP1 – AP2 – AP4 – AP6 – AP13 – AP14 – AP17 e AP18** dovranno essere utilizzati gli accessi esistenti e regolarmente autorizzati e, per motivi di sicurezza, non saranno ammessi nuovi accessi direttamente sulla Statale.

Nella parte ancora libera dell'area AP13 gli interventi di ampliamento ammessi dovranno rispettare l'altezza massima di mt. 7,50 alla linea di gronda, dovranno prevedere fasce alberate (essenze autoctone) poste sul confine tra l'area produttiva e l'area agricola; inoltre gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di un area di servizio pari al 10% della superficie territoriale della AP13 in ampliamento, da destinare a parcheggio pubblico (in dismissione o assoggettamento ad uso pubblico ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale) con particolare attenzione alla accessibilità dalla strada Provinciale.

Per l'area A.P.12 non saranno ammessi accessi carrai verso l'area C.R.3.

Gli interventi nell'area A.P.18 saranno ammessi solo se integrati e facenti parte di un unico progetto urbanistico esecutivo che comprenda anche l'area posta in contiguità sul territorio del Comune di Lombriasco, al fine di realizzare un unico intervento edilizio ricadente su entrambe i comuni. Non saranno ammessi nuovi accessi sulla strada provinciale.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività produttive e come tali potranno essere ammesse nelle aree produttive.

Sull'area AP8 sono previsti, mediante intervento diretto, interventi di completamento, anche a seguito di demolizione di edifici esistenti,con rapporto di copertura pari al 65% della superficie fondiaria. Gli interventi dovranno rispettare l'indicazione topografica delle aree per servizi.

Sull'area AP8 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- ad ulteriore specificazione delle prescrizioni contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione" si precisa che gli interventi sull'area oggetto della variante parziale 3 sono subordinati alla contestuale realizzazione di una recinzione che abbia le caratteristiche di opera di difesa idraulica. Tale opera dovrà essere progettata da figura professionale competente (ingegnere idraulico) che dovrà emettere apposita certificazione della adeguatezza della medesima quale intervento di riassetto territoriale funzionale alla minimizzazione del rischio idraulico presente.
- in sede di richiesta di permesso di costruire per gli interventi previsti dovrà essere predisposta la Valutazione di Clima Acustico al fine di verificare il rispetto dei parametri di legge ed eventualmente porre in atto azioni mitigative;
- la progettazione degli interventi previsti dovrà ispirarsi ai contenuti del Protocollo Itaca per gli edifici industriali;
- ove tecnicamente attuabile e per gli usi compatibili dovranno essere previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- l'impermeabilizzazione delle aree non edificate dovrà essere contenuta negli stretti limiti necessari e comunque la pavimentazione di piazzali e parcheggi, almeno nelle parti di

minore percorrenza, dovrà essere realizzata con impiego di soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, prato armato e simili);
- il terreno agrario a seguito delle operazione di scotico dovrà essere adeguatamente accantonato e conservato, evitando eccessivi compattamenti in modo da preservarne le originarie caratteristiche fisico-chimiche, e dovrà essere riutilizzato negli interventi di sistemazione delle aree a verde per le quali dovranno essere impiegate specie arboree autoctone;
- la recinzione sui lati nord ed ovest dell'area di intervento dovrà essere rifinita con accorgimenti e modalità ambientalmente gradevoli e consone allo stato dei luoghi (materiali di finitura, coloriture, utilizzo del verde e simili);
- dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante impiego di lampade per l'illuminazione esterna ad alta efficienza, provviste eventualmente di regolazione degli orari di accensione e del flusso luminoso;
- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

1. Le aree **AP5 – AP6 (parte) - AP7 – AP13** in zona U2 di PTO e di PdA è prioritario:
   - favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo da migliorarne la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
   - favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale;
   - eliminare o mitigare gli impatti paesistici ed ambientali negativi;
   - contenere o evitare gli sviluppi infrastrutturali.

   Al fine di contenere effetti negativi nell'ecosistema fluviale, la localizzazione, le tipologie edilizie, le altezze degli edifici, le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio esistente, le reti infrastrutturali, le aree a servizio e la distribuzione del traffico, non dovranno in alcun modo indebolire o degradare o mutilare la leggibilità della fascia fluviale e dovranno salvaguardare i valori documentari e ambientali della stessa.

   Il completamento delle aree ancora libere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le prescrizioni di cui ai punti precedenti, dovrà avvenire con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze.

   Sui confini con le aree A1 e A2 di PTO e di PdA, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno (muretto di sostegno della cancellata di altezza non superiore a 70 cm.) e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante.

2. Le aree **AP10 – AP15**, ricadenti in zona A1 di PTO e di PdA, sono considerate attività extragricole, esterne alla FPF. Per tali aree sono consentite esclusivamente operazioni fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume o di superficie utile oltre agli ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario, funzionale e realizzazione di impianti tecnici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta.

   Le operazioni edilizie consentite dalla normativa dovranno attenersi alla seguenti indicazioni costruttive:
   - altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a mt. 7,00 dalla linea di gronda;
   - i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli

storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1,50 né superfici impermealizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti.

3. Le aree **AP1 – AP2 – AP16** sono individuate dal PTO e del PdA come insediamenti produttivi arteriali esterni alla FPF e definiti, dalle N.T.A. di PTO e PdA, come "residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive di interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse".

   Sono ammesse le operazioni di recupero edilizio ed urbanistico, ampliamento degli impianti esistenti e completamento delle aree libere intercluse nel rispetto dei parametri specificati al punto (c) consistenza edilizia del presente articolo.

   Per l'area AP17 dovrà essere predisposto un ~~progetto esecutivo~~ ***Piano Esecutivo Convenzionato (PEC)*** che dovrà comprendere anche la parte già edificata al fine di studiare una soluzione urbanistica nel suo insieme tenendo conto delle preesistenze, delle vie di acceso e delle aree di rispetto. L'attuazione ~~dell'intervento~~ ***dell'area*** potrà avvenire anche per stralci funzionali~~,~~. ~~definiti preliminarmente da un progetto unitario di massima predisposto per tutta l'area AP17; gli stralci funzionali, attuabili con specifico SUE,~~ ***In tal caso dovrà essere preliminarmente predisposto ed approvato dalla Giunta un progetto unitario esteso a tutta l'area in cui, tra il resto, siano individuati i sub ambiti da sottoporre a singoli PEC*** ~~non dovranno in nessun modo~~ ***al fine di non*** pregiudicare la realizzazione dell'intervento nel suo complesso, sia per quanto riguarda l'accessibilità generale dell'area, la sua fruibilità e l'individuazione delle aree servizio. ~~In fase attuativa dovrà essere dismessa o assoggettata ad uso pubblico la SP 42 indicata in cartografia, da destinare ad aree verdi e parcheggi; la parte di parcheggio già esistente posto in prossimità della strada provinciale potrà anche essere non utilizzabile negli orari di chiusura dell'azienda; la convenzione dovrà però prevedere la possibilità di fruizione della stessa area anche in orario di chiusura dell'azienda in caso di specifica richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale per particolari occasioni (fiere, mercati, feste, ecc.).~~ La nuova edificazione dovrà tenere conto dei manufatti già realizzati uniformando le tipologie all'esistente sia per quanto riguarda le altezze le finiture esterne e le colorazioni; i nuovi edifici dovranno inoltre essere ~~allineati~~ ***armonizzati*** alle preesistenze in modo da creare un impianto urbanistico lineare ed ordinato. ~~Sia verso il confine con il comune di Lombriasco che verso la campagna a nord e verso la cascina Gamna, il progetto urbanistico dovrà prevedere idonee misure di mitigazione e di compensazione con l'obbligo di creazione di zone di filtro verde, piantumazioni, quinte arboree ed arbustive ecc., con modalità di impianto che tendano alla massima naturalità, per mitigare le visuali dei nuovi manufatti dalla campagna circostante.~~ ***In sede di PEC dovrà essere prevista la realizzazione delle aree, cartograficamente individuate, anche all'esterno della zona AP17, sui lati ovest ed est, di mitigazione, ovvero di loro parti proporzionali all'estensione dei singoli PEC. Tali aree aventi funzioni di filtro verde e visivo nei confronti delle zone agricole circostanti e quindi di mitigazione e compensazione, dovranno essere sistemate con piantumazioni arboree ed arbustive con modalità di impianto che tendano alla massima naturalità. Su di esse, oltre a quanto direttamente connesso alla loro funzione ambientale-naturalistica e paesaggistica, è ammessa la realizzazione di opere accessorie per la sicurezza e la sorveglianza (comprese eventuali recinzioni da realizzare in rete metallica color verde), accessi all'area, nonché attrezzature ed impianti per la fruizione dell'area, lo svago e lo sport a servizio degli addetti della zona produttiva. Fermo restando la possibilità di prevedere in sede di PEC le aree per servizi secondo lo standard regionale, pari al 10 % della superfice fondiaria, (comprendendosi in essa anche le aree di mitigazione ambientale interne alla zona AP17) ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.*** In corrispondenza del "percorso di fruizione" individuato dal PTO, il limite di edificabilità dovrà rispettare una fascia di ~~50~~ 20 mt. mentre in corrispondenza del corridoio

ecologico minore al confine con il comune di Lombriasco, il limite di inedificabilità dovrà rispettare una fascia di 15 mt ~~dal confine~~***, come puntualmente riportata sulla cartografia di PRG***. ~~in cogenza con l'art. 35 delle presenti norme~~. ~~In tali fasce dovrà essere prevista una cortina verde con funzione tampone costituita da specie arboree ed arbustive autoctone. In tali fasce saranno possibili esclusivamente minime opere di recinzione~~. ***Qualora in sede di PEC si rendesse necessario modificare l'esistente accesso viario all'area è fatto obbligo di acquisire l'autorizzazione da parte del competente Ufficio Provinciale.*** ~~Il piano esecutivo convenzionato dovrà prevedere anche un'idonea sistemazione dell'accessibilità all'area dalla strada provinciale da concordare con gli uffici tecnici provinciali preposti.~~

Il ~~progetto esecutivo~~ ***PEC*** dell'area AP17 dovrà riguardare anche la previsione complessiva delle aree a verde; l'approvvigionamento dell'acqua ***ad uso potabile*** dovrà avvenire da acquedotto comunale; ~~mentre~~ le acque reflue dovranno essere convogliate in fognatura pubblica. Dovrà essere limitata la pavimentazione impermeabile e studiata in modo appropriato la rete di raccolta delle acque meteoriche. Dovrà essere prevista una specifica area ecologica per smistare ed avviare ad una corretta gestione del recupero di eventuali rifiuti speciali. Dovrà essere valutata la possibilità di produrre in loco energia pulita che utilizzi fonti rinnovabili (ai sensi del D.lgs 192/05 ed alla Legge Regionale 13/07 e s.m. ed i.). La verifica delle condizioni di rischio e salute delle persone rispetto alle attività che si andranno ad insediare nell'area dovrà essere predisposta in fase di progettazione ~~esecutiva~~ ***dei singoli fabbricati***.

Inoltre:

- ***in sede di richiesta di permesso di costruire per gli interventi previsti dovrà essere predisposta la Valutazione di Clima Acustico al fine di verificare il rispetto dei parametri di legge ed eventualmente porre in atto azioni mitigative;***
- ***la progettazione degli interventi previsti dovrà ispirarsi ai contenuti del Protocollo Itaca per gli edifici industriali;***
- ***ove tecnicamente attuabile e per gli usi industriali dovranno essere previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto pubblico;***
- ***l'impermeabilizzazione delle aree non edificate dovrà essere contenuta negli stretti limiti necessari e comunque la pavimentazione di piazzali e parcheggi, almeno nelle parti di minore percorrenza, dovrà essere realizzata con impiego di soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, prato armato e simili);***
- ***il terreno agrario a seguito delle operazione di scotico dovrà essere adeguatamente accantonato e conservato, evitando eccessivi compattamenti in modo da preservarne le originarie caratteristiche fisico-chimiche, e dovrà essere riutilizzato negli interventi di sistemazione delle aree a verde per le quali dovranno essere impiegate specie arboree autoctone;***
- ***dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante impiego di lampade per l'illuminazione esterna ad alta efficienza, provviste eventualmente di regolazione degli orari di accensione e del flusso luminoso;***
- ***in sede di progettazione dovranno essere evitate soluzioni ed elementi costruttivi che possano determinare eventuali conseguenze negative per l'avifauna.***

Il progetto esecutivo sarà sottoposto a VIA soltanto qualora sia prevista la collocazione sull'area di attività ricomprese tra quelle di cui agli allegati II e III della Legge 152/2006.

Nelle more di predisposizione ed approvazione del PEC previsto per la zona AP17 sono comunque ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzioni ed adeguamenti tecnologici e per la sicurezza richiesti da normative e leggi di settore, anche qualora comportino superfici coperte aggiuntive, nonché ampliamenti e completamenti strettamente indispensabili per assicurare l'efficienza della produzione, purchè comunque contenuti complessivamente nella misura massima del 20 % della superficie coperta esistente.

All'interno della zona AP17 è individuata un'area sottoposta a sequestro giudiziario, la cui utilizzazione è temporaneamente inibita; a seguito di dissequestro l'area assumerà

automaticamente le destinazioni cartograficamente previste.

4. Sugli edifici esistenti nelle **AP3 – AP4**, ricadente nell'ambito della zona T, all'interno della FPF, di PTO e di PdA, saranno consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettera a), b), c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, interventi di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, anche comportanti ampliamenti, fino ad un massimo del 20% della superficie esistente".

   Gli interventi ammessi dovranno essere corredati da uno studio di verifica di compatibilità ambientale (VCA) che dovrà contenere gli elementi informativi e valutativi di cui al comma 4 dell'art. 4.2 delle N. di A. del PTO e del PdA.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Nell'area A.P.5 dovrà essere mantenuta una fascia di arretramento di mt. 20 dalla viabilità di circonvallazione.

Art. 26 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (A.P.N.)

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antinquinamento e la salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni d'intervento:

Le attività destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie
- s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

all'esproprio di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche.

Art. 35- AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O E DEL P.d.A

Il progetto territoriale operativo di "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" nonché il Piano d'Area "Sistema Regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" individuano, quali elementi da recuperare e valorizzare, i beni di interesse documentario e di architettura minore, i corridoi ecologici e i percorsi di fruizione.

A tal fine, il presente articolo di seguito, disciplina gli usi e le modalità d'intervento, per ogni suddetta categoria di beni come segue:

Beni di interesse documentario e architettura minore.

La cartografia di P.R.G.C. individua con asterisco piccolo gli edifici e i complessi rurali di particolare interesse documentario. Per gli edifici e i complessi rurali, e per le loro aree di pertinenza, sono ammesse attività per il tempo libero, quali attività sociali, culturali e sportive di limitato impatto, attività ed usi urbani ed abitativi, residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi, residenze permanenti ed attività artigianali, residenze temporanee ed attività turistico-ricettive coi servizi, le attrezzature e le infrastrutture ad esse connesse. Su tali edifici e complessi rurali sono ammessi gli interventi di cui alla lettera A), B), C) e D1) dell'art. 10 delle presenti N.T.A., nonché l'ampliamento unatantum del 20% della volumetria esistente per adeguamenti igienici e funzionali. Le operazioni edilizie di cui sopra dovranno rivolgere particolare attenzione:

- alle aree di pertinenza, che dovranno mantenere nella loro funzionalità ed essere valorizzate;
- allo stato dei luoghi ed al ruolo del complesso edilizio nel paesaggio che dovranno essere valorizzati dagli interventi previsti;
- agli elementi caratterizzanti la tipologia e quelli costruttivi tradizionali o comunque rilevanti sotto il profilo documentario (camini, portali, affreschi, ecc.) che dovranno essere mantenuti e restaurati.

Il rilascio della Permesso di costruire, per gli interventi ammessi di cui sopra, è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali della Regione Piemonte.

Per le chiese ed i piloni votivi individuati in cartografia con l'asterisco piccolo saranno ammesse tutte le operazioni di recupero dei caratteri storici, culturali ed ambientali.

Il piano prevede una fascia di protezione inedificabile, di raggio pari a 50 mt., alla Cappella Santa Croce.

Corridoi ecologici e reticolo ecologico minore.

Lungo il tracciato dei corridoi ecologici e del reticolo ecologico minore, nell'area agricola ed all'interno dell'ambito di operatività del P.T.O. e del Piano d'Area, è fatto divieto assoluto di edificare per una fascia di larghezza 15 mt. dalle sponde, in modo da salvaguardare e, ove necessario, ricostruire l'integrità e la continuità escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriere o comunque intercettarne o interrompere o mutilarne la funzionalità.

All'interno di questa fascia saranno consentite esclusivamente le operazioni di cui alla TAB. 2

allegata alle N.T.A. del P.T.O. e del P.d.A..

Percorsi di fruizione

Il piano individua, ai fini della fruizione della fascia fluviale, una rete di strade e percorsi che devono essere tutelati in quanto segni della rete infrastrutturale dell'assetto territoriale storico; per essi non sono ammessi interventi di ampliamento o di rettifica, salvo per quelli coincidenti con strade comunali importanti, statali o provinciali, di collegamento veicolare, nel qual caso tali interventi possono essere ammessi per l'eliminazione di gravi situazioni di pericolo o di disagio, nell'ambito di progetti esecutivi corredati dagli studi di VCA e previo parere favorevole dell'Ente di gestione. In tutti gli altri casi, ivi comprese le tratte dismesse per modifiche di tracciato, devono essere attuati interventi di restauro e recupero delle strutture, di valorizzazione dei tracciati tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi o alla ricostruzione dei riferimenti ai beni culturali e dalle emergenze naturalistiche o paesaggistiche, o all'integrazione con i percorsi di fruizione previsti dal piano o ad interventi di completamento ed adeguamento per utilizzazione esclusivamente ciclo-pedonale od equestre. E' tassativamente vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati non ancora asfaltati. Sono inedificabili le aree comprese in una fascia di rispetto di metri 50 dal ciglio per ogni lato, ***fatte salve puntuali diverse specificazioni previste nelle presenti N. di A. e/o rappresentate in cartografia,*** al di fuori del centro edificato; tale fascia è ridotta a mt. 5,00 nelle parti ricadenti nei nuclei frazionali individuati in cartografia, fatti salvi i vincoli d'intervento e d'uso gravanti sulle aree di pertinenza dei beni individuati con asterisco.

La scheda progettuale n° 16 individua particolari circuiti di fruizione turistica a carattere tematico.

I percorsi di fruizione collocati all'interno della zona T di trasformazione rientrano nel progetto complessivo relativo a tutta l'area compresa nel suddetto ambito.

Art. 36 - AREE RICADENTI NELL'AMBITO DELLE FASCE A, B, C DEL "PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI"

Il presente P.R.G.C. individua, nella Tav. 2/a/3 di P.R.G.C., le Fasce Fluviali di cui al "Piano Stralcio Fasce Fluviali" (Legge 18.05.89, n° 183 e s.m. e i., adottato con del. n° 26/97 del 11.12.97, approvato con D.P.C.M. del 24.07.1998), classificandole e normandole come segue:

Fascia di deflusso della piena (FASCIA A)

Obiettivo della fascia A è di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorire l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte.

Nella fascia A sono vietate:

a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio
b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti (discariche pubbliche e private, depositi a cielo aperto, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere)
c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree pere una ampiezza di mt. 10 dal ciglio delle sponda

Nella fascia A sono consentiti:

a) i cambi colturali;
b) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO	N.T.A.	Scheda n° 45bis
AREA	**ART. N.T.A.**	**SIGLA**
ATTIVITA' PRODUTTIVE	**25**	**A.P.17**

CAPACITA' INSEDIATIVA

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	~~81.500~~ ***83.236***
2) Superficie ~~coperta esistente~~ ***fondiaria cartografata*** –	mq.	~~8.870~~ ***80.886***
3) Superficie ~~aggiuntiva massima teorica~~ ***servizi cartografata***	mq.	~~27.550~~ ***2.350***
4) Superficie verde privato interna all'ambito	***mq.***	***1.927 (facente parte S.F.)***
~~4~~***5***) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Propria :p2 – p3 – s5 – s6

Ammessa: r (vedere art. 9)

(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria	Demolizione e ricostruzione
Manutenzione straordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione
Restauro conservativo	Mutamento di destinazione d'uso
Risanamento conservativo	Nuova costruzione
Ristrutturazione edilizia di tipo A	
Ristrutturazione edilizia di tipo B	
Demolizione	

(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:

Densità territoriale……..	mc./mq.	-
Densità fondiaria……	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale……		-
Rapporto di copertura fondiario……		1/2
Piani fuori terra……	n°	-
Altezza massima fuori terra……..		mt. 8,50

(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :

Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.

Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo

~~L'altezza massima fuori terra dei nuovi manufatti previsti non potrà superare l'altezza degli edifici esistenti nella stessa area.~~ Gli interventi ammessi dovranno prevedere fasce alberate (essenze autoctone) poste sul confine tra l'area produttiva e l'area agricola.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'accessibilità dalla strada Provinciale.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione".

La sup. minima non impermeabilizzata dell'area è definita nel 10% della superficie territoriale.

P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO	N.T.A.	Scheda n° 48
AREA	**ART. N.T.A.**	**SIGLA**
ATTIVITA' PRODUTTIVE NUOVO IMPIANTO	**26**	**A.P.N.3**

CAPACITA' INSEDIATIVA

1) Superficie territoriale dell'area (ST 17.453 = SF 9.166 + 1.093 SP38 + 6.822 SP4 + strada 372)	mq.	~~19.189~~ ***17.453***
2) Superficie coperta esistente	mq.	-
3) Superficie aggiuntiva massima teorica sulla sup. fondiaria	mq.	~~5.277~~ ***4.583***
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Propria :p2 – p3 – s5 – s6

Ammessa: r (vedere art. 9)

(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Nuova costruzione

(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:

Densità territoriale……..	mc./mq.	-
Densità fondiaria……	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale……..		-
Rapporto di copertura fondiario……		1/2
Piani fuori terra……	n°	-
Altezza massima fuori terra……..		mt. 8,50

(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :

Vedere prescrizioni art. 26 delle N.T.A.

Dismissione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio all'interno del perimetro S.P.38.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione".