

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 3

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

## RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	33	DEL	22/12/2015
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	NR.	153	DEL	2016
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

**Sindaco:**  
VANZETTI geom. Egidio

**Segretario Comunale:**  
FIORELLO Dott. Calogero

**Responsabile del Procedimento:**  
BIGLIONE geom. Maria Lucia

## PROGETTO

**Direttore tecnico**  
Arch. Alberto BOCCACCI

**Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## PARTE PRIMA: LA VARIANTE PARZIALE

1. PREMESSA .....	pag.	3
2. LA SITUAZIONE URBANISTICA .....	pag.	4
3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE .....	pag.	5
4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE .....	pag.	7
5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA .....	pag.	22
6. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI VIGENTE.....	pag.	23

PARTE SECONDA:  
GLI ASPETTI AMBIENTALI

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag.	24
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag.	24
1.2	Le norme regionali .....	pag.	24
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag.	25
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag.	26
2.1	Riferimento normativo.....	pag.	26
2.2	Generalità.....	pag.	26
2.3	Analisi delle modifiche previste .....	pag.	26
2.3.1	Le modifiche urbanistiche .....	pag.	26
2.3.2	Caratteristiche dell'azienda interessata .....	pag.	27
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag.	34
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag.	36

ALLEGATI..... pag. 37

1. Inquadramento territoriale
2. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Beni Paesaggistici  
Tavola P2.4
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Componenti Paesaggistiche Ta-  
vola P4.14
4. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Caratteri Territoriali e  
Paesistici
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele Paesistiche
6. Estratto P.R.G.C. Vigente
7. Estratto P.R.G.C. Variato

PARTE TERZA:  
DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS ..... pag. 73

# **PARTE PRIMA: LA VARIANTE PARZIALE**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Casalgrasso, dotato di Piano Regolatore Comunale (P.R.G.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare una necessità connessa esclusivamente al settore produttivo.

Come verrà illustrato anche nel prosieguo, la variante in questione è motivata da sicuro interesse pubblico in quanto è rivolta al soddisfacimento di esigenze sociali della comunità locale, intendendo nello specifico rispondere ad esigenze di sviluppo del comparto produttivo.

Infatti, la variante pur riguardando una singola realtà produttiva, questa nello specifico contesto comunale riveste un ruolo determinante per l'assetto della situazione socio-economica-occupazionale locale e dunque consentire le adeguate condizioni di soddisfacimento delle esigenze strutturali di tale impresa comporta sicuramente ricadute positive sull'intero sistema.

La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G. è tale da consentire l'utilizzo delle procedure dei commi 5 e seguenti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Si ritiene pertanto di procedere mediante l'istituto della "Variante Parziale", la cui approvazione è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

Alla Variante parziale si affianca il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in quanto obbligatorio a seguito delle modifiche introdotte nella legge urbanistica regionale delle L.R. 3/2013 e 17/2013.

A tal fine si avvia la preliminare fase di Verifica di Assoggettabilità alla VAS come illustrato nella parte seconda della presente relazione.

## **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.

Recentemente 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.

Per poter avviare la Variante parziale di cui si tratta, dal momento che interessa aree ai margini del capoluogo comunale e ad una distanza inferiore a 200 m dal cimitero, il Comune ha preliminarmente avviato due distinte procedure.

La prima relativa alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del comma 6 ter dell’art. 27 della L.R. 56/77, acquisendo al riguardo il parere favorevole della competente ASL (nota ASLCN1|02/09/2015|0084833|P).

La seconda relativa alla perimetrazione del centro abitato ai sensi dell’art. 12, comma 2, numero 5bis).

A tal fine il Comune ha adottato la perimetrazione e l’ha inviata alla Regione per consentirle di formulare eventuali osservazioni (v. art. 81, L.R. 56/77 e s.m. ed i.).

### **3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE**

Come già accennato in premessa la variante in oggetto ha lo scopo di operare un modesto ampliamento dell'area di pertinenza dell'azienda SILMET posta sulla Strada Provinciale nr. 30 da Moretta a Carmagnola ai margini est del capoluogo comunale.

L'area interessata che si vorrebbe trasformare in area produttiva, è pari a mq. 3.221 e attualmente è classificata come agricola.

Le motivazioni della variante risiedono nel fatto che l'azienda in questione ha assoluta necessità di ampliare le proprie strutture per disporre di nuove superfici coperte da adibire a magazzino, deposito, ricovero del prodotto finito. Questa esigenza ha un forte riflesso sulla organizzazione e sulla efficienza dell'azienda e può mettere, se non trova risposta, in seria difficoltà i programmi produttivi e la prospettiva di crescita che la stessa azienda ha in corso.

Sotto il profilo insediativo e logistico l'unica area sulla quale l'azienda si può ampliare è quella situata ad ovest delle attuali strutture, in direzione del capoluogo comunale.

Su tale area attualmente insiste un obsoleto fabbricato rurale che verrebbe demolito per fare posto a nuove strutture industriali.

Sotto questo profilo dunque non si tratta di procedere all'occupazione di un'area agricola libera, ma di un'area già edificata e pertanto compromessa.

La trasformazione da agricola a produttiva di questa zona rende opportuno il riordino, almeno sotto il profilo della classificazione urbanistica, delle aree dove è insediata l'azienda che attualmente sono denominate in parte AP8 e in parte APN1.

Giacchè l'APN1 è già stata costruita il riordino di cui si è detto è anche motivato dalla presa d'atto di uno stato di fatto ormai consolidatosi.

Dunque la zona AP8 ingloberebbe la esistente APN1 e l'area agricola di trasformazione per ampliamento dell'azienda interessata.

Attualmente l'AP8 ha una superficie territoriale pari a 12.840 mq. che diventerebbero 18.946 mq. inglobando 2.885 mq. di APN1 e 3.221 mq. di zona agricola.

Come detto sull'area in ampliamento si consentirebbe la nuova costruzione mediante la preventiva demolizione dei fabbricati esistenti.

Dal momento che l'area in ampliamento è assolutamente modesta rispetto alle necessità aziendali, si assegna alla zona AP8 un rapporto di copertura maggiore di quello esistente oggi pari al 50%. Il rapporto di copertura nuovo previsto è pari al 65% che risulta un valore diffusamente utilizzato in situazioni di insediamento produttivo particolarmente "costrette" sotto il profilo territoriale. Analogamente la modalità attuativa della zona essendo già sostanzialmente compromessa viene prevista mediante intervento diretto.

La previsione di aumento sia dell'area produttiva che del rapporto di copertura viene

supportata non già attraverso l'incremento percentuale possibile in sede di varianti parziali ai sensi della lettera f) del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., ma attraverso una riduzione della vicina area APN3.

In tal modo la quantità complessiva di superficie di aree produttive oggi previste dal P.R.G. non aumenta, dal momento che si compensa l'ampliamento della AP8 e l'incremento di rapporto di copertura con una corrispondente riduzione a zona agricola dell'area APN3.

Contestualmente all'intervento di riduzione, l'area APN3 viene leggermente traslata verso est al fine di allontanarla rispetto alla fascia di rispetto cimiteriale che in direzione sud è stata ampliata a 200 m.

Va annotato che la variante parziale in oggetto naturalmente recepisce la nuova fascia di rispetto cimiteriale adeguata ai sensi di legge, come già si è detto nel punto 2 precedente.

#### **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 sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra-comunale;
- 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.

Nello specifico le modifiche introdotte, oltre a riclassificare l'area APN1, già attuata, in AP8, ampliano quest'ultima inglobandovi una porzione di zona agricola (già compromessa dalla presenza di un fabbricato rurale) ed aumentano il rapporto di copertura della zona AP8 da 0,5 mq./mq. a 0,65 mq./mq.

Va sottolineato, come verrà illustrato in dettaglio, che tali aumenti vengono compensati dalla corrispondente riduzione della attigua area APN3 e perciò non producono 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 sono oggetto delle seguenti modifiche (si precisa che tutti i valori quantitativi sono stati ricalcolati con procedimento digitale e che quelli delle aree vigenti registrano lievi difformità rispetto ai valori dichiarati nelle tabelle di zona del P.R.G. vigente. Tale adattamento è comunque dovuto alla necessità di una più precisa aderenza allo stato di fatto).

	P.R.G. vigente	variante
AP8 St mq.	12.840 *	18.946 ***
APN1 St mq.	2.885 **	/
Porz. Zona agricola oggetto di trasformazione	3.221	/

\* 12.840 = SF 12.069 + Servizi 771 (area a parcheggio lungo strada)

\*\* 2.885 = SF 2.182 + Servizi 703 (SP37)

\*\*\* 18.946 = 12.840 + 2.885 + 3.221

La Superficie Territoriale della nuova area AP8 di mq. 18.946 a sua volta è suddivisa in 17.911(SF) + 771 (area a parcheggio lungo strada) + 264 (ex SP 37 ridotta).

L'area produttiva AP8 (che ingloba l'area APN1) aumenta dunque di 3.221 mq.

	P.R.G. vigente	variante
APN3 SF mq.	19.148	10.555

L'area produttiva APN3 diminuisce come superficie fondiaria di mq. 8.593.

Tale riduzione è data da:

- mq. 3.221 per compensare l'aumento di superficie reale della AP8,
- mq. 5.372 per compensare l'aumento di RC da 0,5 a 0,65 sull'area AP8

La compensazione per l'aumento del Rapporto di copertura viene calcolato come segue:

SF della nuova AP8, mq. 17.911 x 0,15 (differenza tra nuovo rapporto di copertura – 0,65 – e quello vigente – 0,5) = mq. 2.686 corrispondente alla maggiore superficie coperta realizzabile.

Tale maggiore superficie coperta corrisponde, con il rapporto di copertura di 0,5 mq./mq. ad una superficie fondiaria di  $2.686 \times 2 = 5.372$ .

Dunque per compensare l'aumento del rapporto di copertura sull'area AP8 occorre ridurre l'area APN3 di 5.372 mq.

Il confronto tra la zona APN3 vigente e quello della variante sarà:

ST APN3 vigente mq.:

$19.148 \text{ (SF)} + 6.822 \text{ (SP4)} + 2.339 \text{ (SP38)} + 372 \text{ (strada interna)} = 28.681$ .

ST APN3 in variante mq.:

$10.555 \text{ (SF)} + 6.822 \text{ (SP4)} + 1.440 \text{ (sp38)} + 372 \text{ (strada interna)} = 19.189$ .

Per una rapida verifica si predispose la tabella riassuntiva seguente.

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

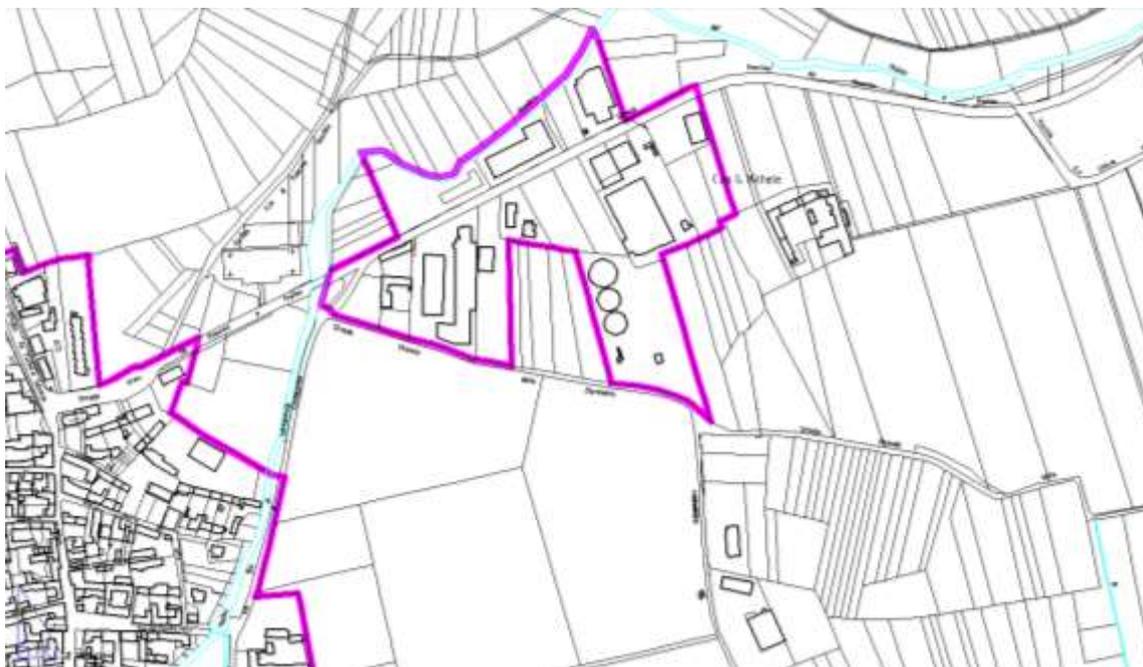
P.R.I.C.M. 2001, Var 2008	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i>		S.T. aree Produttive
	2.050		
	Variatione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	407.013
			0,06
	<b>1.025 mq</b>	<b>mc.</b>	<b>24.421 mq</b>

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

\* 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.

➤ Date 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.



Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.I. e delle sue varianti di carattere strutturale. 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**

30 NOV. 2005 <sup>1</sup>

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.l.

#### 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 rettificare 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 rettificata 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 "Nome geologico tecniche di attuazione"**

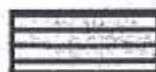
A conclusione della premessa del punto 6, relativo alle schede geologico-tecniche delle singole aree, si inserisce il seguente disposto: "Stante le modifiche introdotte dalla Regione in sede di approvazione della Variante strutturale 2001 al P.R.G.C., i contenuti delle seguenti schede sono da intendersi 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



Classe IIIA



Classe IIIB2

Fig. 1 - Casalborgione Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni  
Carta di Sintesi; la classe IIIC 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)

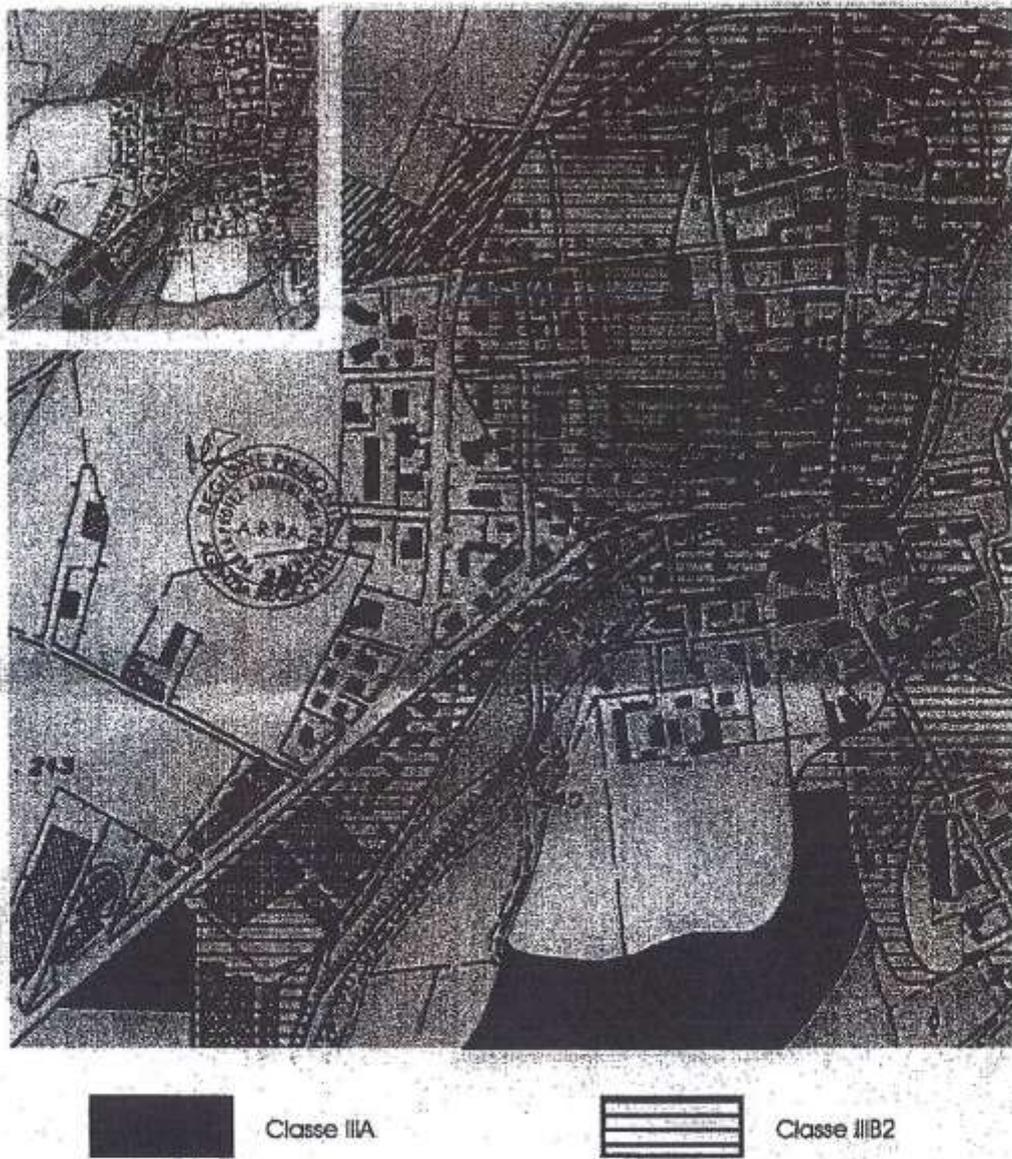


Fig. 2 - Casalgrasso Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni  
 Carta di Sintesi; la classe IIC è da considerare in classe IIIA e IIIB; i settori  
 inedificati sono da considerare in classe IIIA.  
 Nel riquadro in alto a sinistra l'attuale Carta di Sintesi (Controdeduzioni)

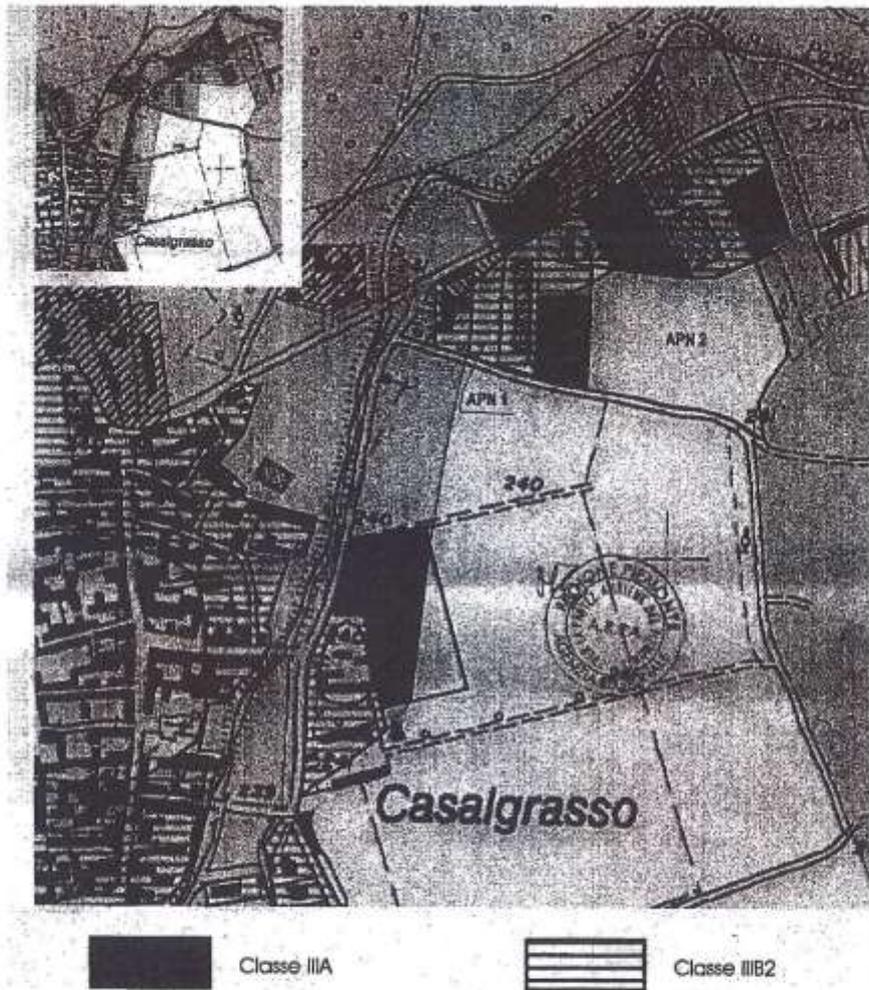


Fig. 3 - Casalgrasso Variante Strutturale 2001 - Controdeduzioni  
 Carta di Sintesi; la classe IC è da considerare in classe IIIA e IIIB; i settori  
 ineditati sono da considerare in classe IIIA.  
 Nel riquadro in alto a sinistra l'attuale Carta di Sintesi (Controdeduzioni)

## 5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

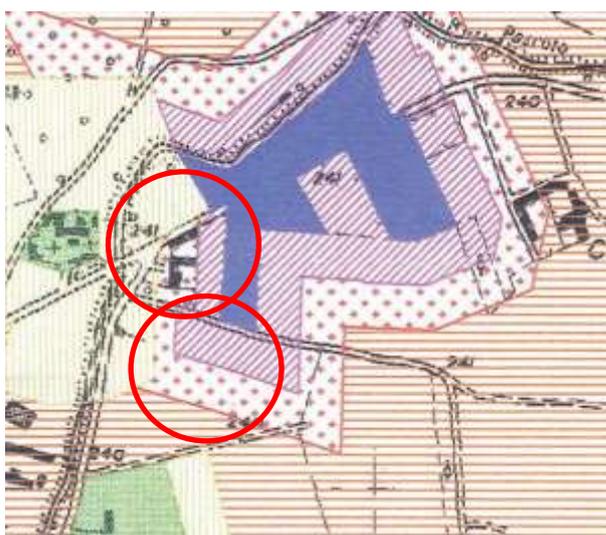
Il Comune di Casalgrasso in ottemperanza della L.R. 52/2000 è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con d.c. 2 del 24/03/2004.

La zona in cui si operano le modifiche della presente variante ricade attualmente in classe V e IV. Tali classi confinano in direzione sud ed est con la classe III, mentre verso il cimitero con la classe II.

Dal momento che l'area attualmente agricola sulla quale si estenderebbe l'area produttiva AP8 è in classe IV, questa dovrebbe essere riclassificata almeno in classe V e conseguentemente, in direzione cimitero, dovrebbero essere previste adeguate fasce cuscinetto.

L'attuale classificazione acustica dovrà pertanto essere adeguata a seguito della approvazione della presente variante per eliminare il contatto critico che è peraltro già presente attualmente per la adiacenza tra la classe IV con la classe II.

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	
AP8	II - IV - V	II - IV - VI	SI	SI	Estensione dell'area produttiva AP8 su ex area APN1 e 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



Classe	Tipologia	Tratteggio	Livello di esposizione Log (dB(A)) diurno/notturno	Livello di esposizione Log (dB(A)) diurno/notturno
I	Area protetta	[Pattern]	55/50	55/50
II	Area prevalentemente residenziale	[Pattern]	55/50	55/50
III	Area di tipo misto	[Pattern]	55/50	55/50
IV	Area di intensa attività urbana	[Pattern]	60/55	60/55
V	Area prevalentemente industriale	[Pattern]	65/60	70/60
VI	Area esclusivamente industriale	[Pattern]	65/60	70/60

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

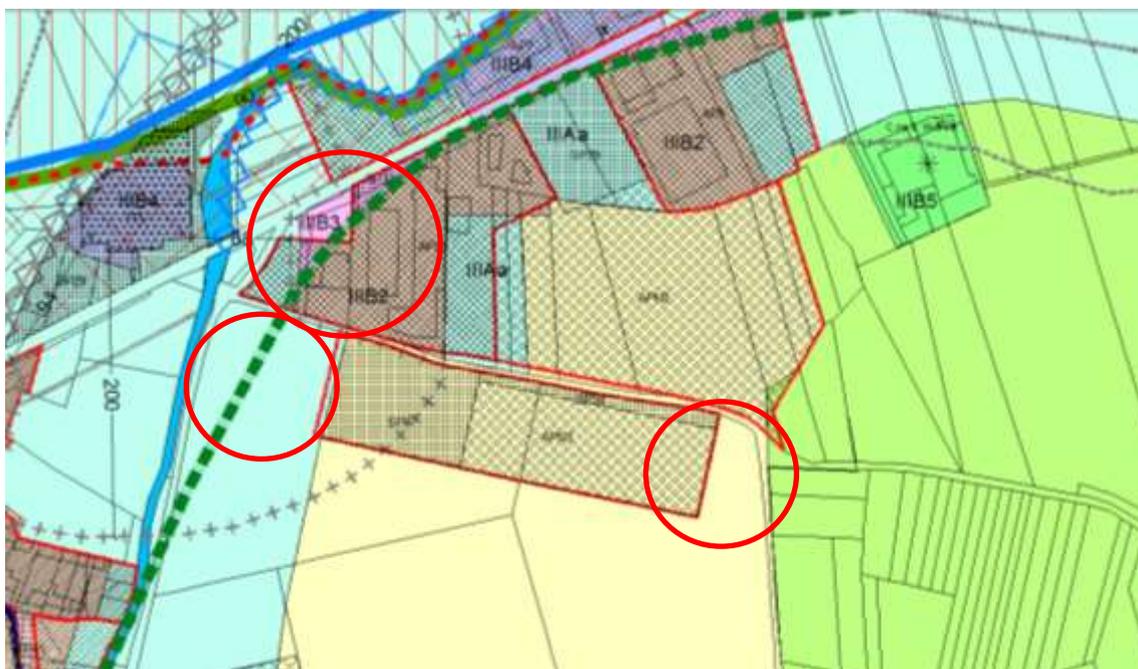
Come già accennato in precedenza, il P.R.G. vigente del Comune di Casalgrasso pur non essendo adeguato al P.A.I. è adeguato alla circolare 7/LAP del 1996 ed è perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica del territorio.

Rispetto a tale documento, l'area oggetto di intervento, ed in particolare per la parte in ampliamento, è classificata parte in zona IIIb2 e parte in zona III b3.

La variante in oggetto evidentemente non modifica (ne potrebbe farlo) la zonizzazione geologico-tecnica vigente, pertanto la porzione di nuova area AP8 ricadente nella classe IIIb3 non risulterà edificabile, mentre potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'azienda produttiva la sola porzione di terreno ricadente in zona IIIb2, naturalmente a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto e minimizzazione del rischio idrogeologico presente.

A questi effetti nella tabella di zona si richiamano gli obblighi ed i vincoli connessi alla zonizzazione geologico-tecnica vigente.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
AP8	IIIaA, IIIB2, IIIB3
Area agricola	IIA, IIIaA



## **PARTE SECONDA: GLI ASPETTI AMBIENTALI**

---

### **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, 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 preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Nel caso di esclusione dal processo valutativo, è necessario che il provvedimento di adozione preliminare e 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 prettamente urbanistico, 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 preliminare 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 l'oggetto della presente variante esaminandolo sotto il profilo paesaggistico – ambientale e fornendo gli elementi utili per valutarne le ricadute ambientali.

### **2.3 Analisi delle modifiche previste**

#### **2.3.1. Le modifiche urbanistiche**

La variante, come illustrato nel punto 3 della prima parte, riguarda principalmente la riclassificazione come area produttiva di una porzione di terreno agricolo, pari a 3221 mq., in modo da consentire all'azienda insediata sui confinanti terreni di poter ampliare le proprie strutture.

In parallelo e in connessione a tale modifica si apportano le seguenti ulteriori varianti:

- riorganizzazione dell'intera area di pertinenza dell'azienda come AP8, in quanto l'area APN1 è già stata costruita e dunque è opportuno ridenominarla come area produttiva esistente; nel contesto della nuova area AP8 si ridisegnano come risultano dallo stato di fatto i parcheggi realizzati sull'intero fronte strada; infine per tutta l'area AP8 si aumenta il rapporto di copertura da 0,5 mq./mq. a 0,65 mq./mq. ;
- riduzione dell'area APN3 delle quantità necessarie per compensare sia l'aumento dell'area AP8 che il rapporto di copertura su di essa previsto e sua leggera traslazione verso est.

### **2.3.2. Caratteristiche dell'azienda e dell'area interessata**

L'azienda per la quale si opera la variante (SILMET) è insediata in Casalgrasso dal 1988 e opera nel campo della carpenteria metallica di serie e nel campo della costruzione di contenitori specifici.

Si tratta di una realtà produttiva specialistica di primaria importanza a livello regionale che in riferimento al contesto locale rappresenta un elemento di fondamentale valore per l'assetto economico – occupazionale Casalgrassese.

L'azienda nata con due dipendenti iniziali, vanta oggi 40 dipendenti totali ed è destinata ad incrementarli nel momento in cui possa realizzare adeguatamente i propri programmi di sviluppo.

La possibilità di poter adeguare le proprie strutture con nuovi fabbricati, da destinare a deposito, magazzino per i prodotti finiti, è una delle condizioni indispensabili per operare in tale direzione. Tuttavia ciò richiede necessariamente di aumentare le aree pertinenti destinate ad attività produttiva e tale dato di fatto è soddisfacibile solo utilizzando l'area posta ad ovest del centro aziendale.

E' un'area già in proprietà dell'azienda, di circa 3200 mq., che oggi è però classificata come agricola e che dunque deve essere riclassificata come area produttiva.

Come già detto in precedenza l'ampliamento dell'area produttiva in questione, per poter essere realizzato mediante variante parziale, può essere assicurato riducendo l'estensione della vicina area APN3.

L'operazione che prevede la variante oltreché risolvere una questione che ha importanti riflessi sotto il profilo dell'interesse generale, presenta dunque, nello specifico, numerose situazioni di estrema positività anche sotto il profilo ambientale.

Infatti:

- l'ampliamento dell'area produttiva avviene su di un'area compresa tra due viabilità esistenti e il centro aziendale, quindi si tratta di un'area residua e di scarso interesse agricolo (anche se fosse disponibile per tale uso);
- l'area oggetto di cambio di destinazione d'uso è per di più già compromessa dalla presenza di un vecchio fabbricato agricolo ormai inutilizzato da tempo e privo di interesse sotto il profilo architettonico;
- l'utilizzo di tale area evita in questa circostanza di andare a compromettere aree libere in direzione est e l'aumento del rapporto di copertura che la variante prevede consente di soddisfare le esigenze dell'azienda anche se la nuova area ammessa è relativamente piccola;
- in relazione all'ampliamento descritto si riduce di una misura sensibile (in parte per compensare l'aumento della zona AP8 e in parte per compensare l'aumento del rapporto di copertura), pari a 8.593 mq., l'area APN3, completamente libera e verso la campagna aperta.

Dunque le modifiche apportate non solo non aumentano le previsioni di P.R.G. in ordine alle aree produttive ma le riducono e le riorganizzano in modo senz'altro più positivo sotto il profilo ambientale.

Per quanto poi concerne la nuova superficie coperta che si andrà a realizzare, non si prevedono anche in tal caso, particolari ricadute ambientali in quanto la nuova costruzione è destinata a magazzino – ricovero.

Considerando ancora la modifica di destinazione urbanistica dell'area in questione anche sotto i profili più propriamente paesaggistici e tecnico-ambientale si può ancora sottolineare quanto segue:

- l'ampliamento della zona AP8 verso il cimitero non comporta interferenze visive e di disturbo in quanto l'area produttiva è separata dal cimitero da una antistante strada provinciale di intenso traffico e da una strada comunale secondaria. Per di più l'area di ampliamento può essere utilizzata per fini edificatori approssimativamente solo per un 50% della sua estensione. La metà che rimarrà libera (proprio quella verso il cimitero) potrà costituire dunque una sufficiente fascia di rispetto.
- per quanto concerne la classificazione acustica e geologico-tecnica si sottolinea che la prescrizione in ordine all'obbligo dell'adeguamento del Piano di Classificazione Acustica opera già per legge, mentre le prescrizioni in ordine alla realizzazione di adeguate opere di minimizzazione del rischio idraulico dovute al vicino Rio Pascolo delle Oche sono richiamate nella tabella di zona.

Si ricorda infine che anche sotto il profilo edilizio e quindi della adeguatezza ambientale della nuova costruzione, la situazione in essere prevede già di per se adeguate cautele.

L'area infatti rientra nella fascia di 150 mt. dal Rio prima richiamato e perciò richiede l'autorizzazione, in fase di richiesta del permesso di costruire, della locale Commissione del Paesaggio a cui segue l'esame della Soprintendenza.

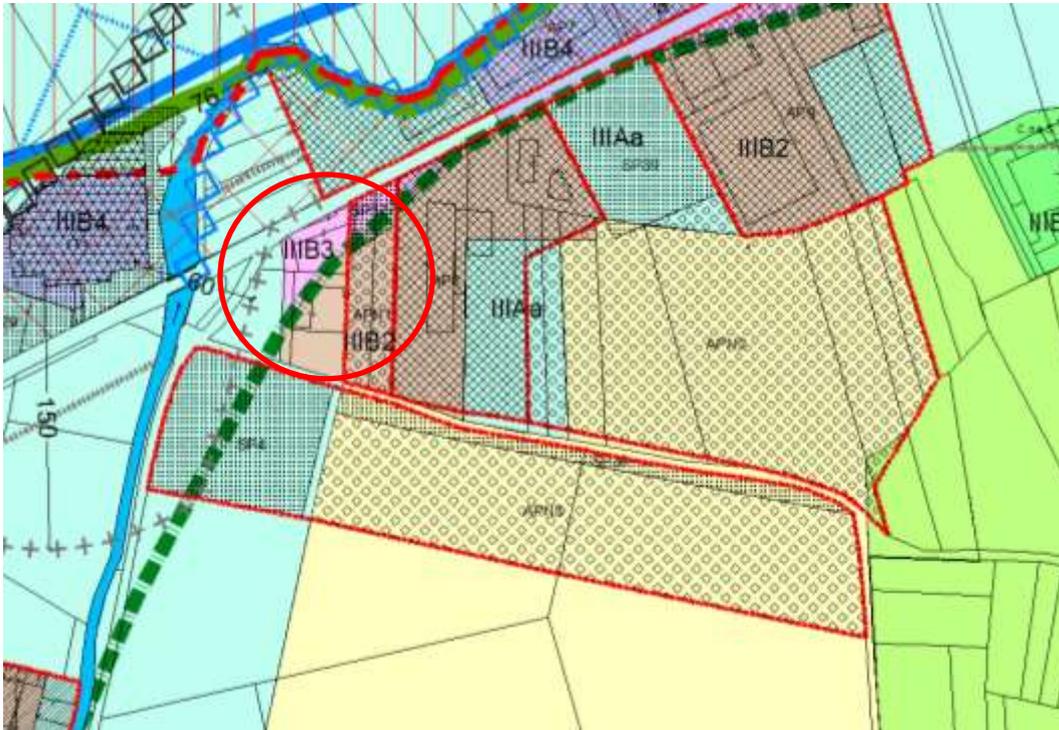
Questa circostanza rappresenta un notevole elemento di controllo e tutela per il corretto inserimento ambientale delle nuove opere.

Conclusivamente si può affermare che le modifiche urbanistiche introdotte migliorino complessivamente le previsioni del PRG vigente agli effetti delle ricadute sull'ambiente e non necessitino quindi di particolari misure di mitigazione.

#### VISTA AEREA DELLA ZONA AP8



ESTRATTO PRG VIGENTE



ESTRATTO PRG VARIATO



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente di carattere sovraordinato e quanto previsto nelle norme di attuazione
Suolo		Si riduce complessivamente la superficie destinata ad attività produttive del P.R.G. vigente
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NECESSARIE a seguito dell'adeguamento del P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE poiché l'ampliamento della zona AP8 avviene su di un'area già compromessa
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		Si producono effetti positivi sul locale sistema socio economico-occupazionale
Traffico veicolare		NON NECESSARIE In quanto non si prevede aumento del traffico in essere
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

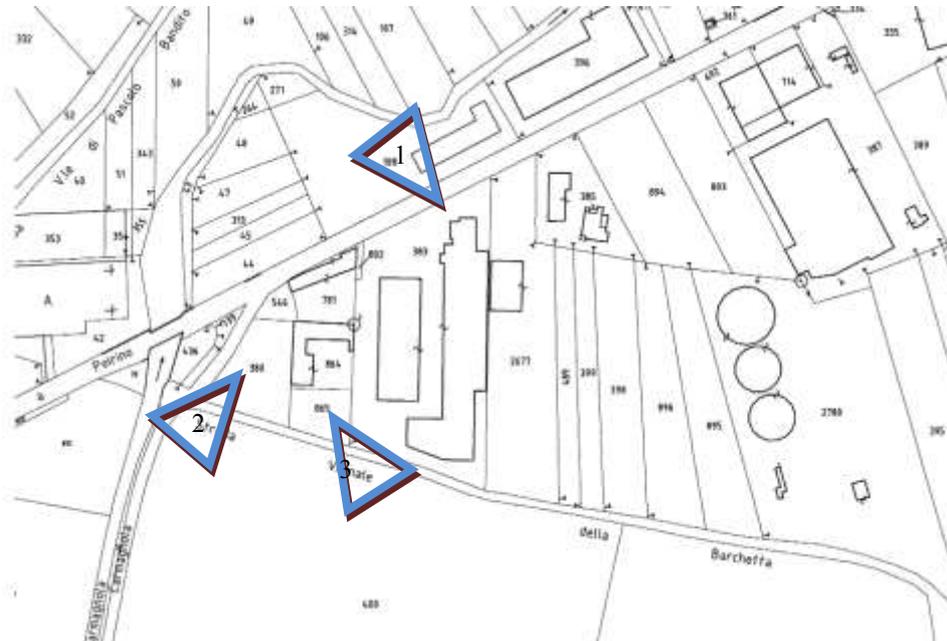
 impatto positivo  
 impatto medio

 impatto nullo o scarsamente rilevante  
 impatto elevato





### PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



## 2.4 Caratteristiche del piano

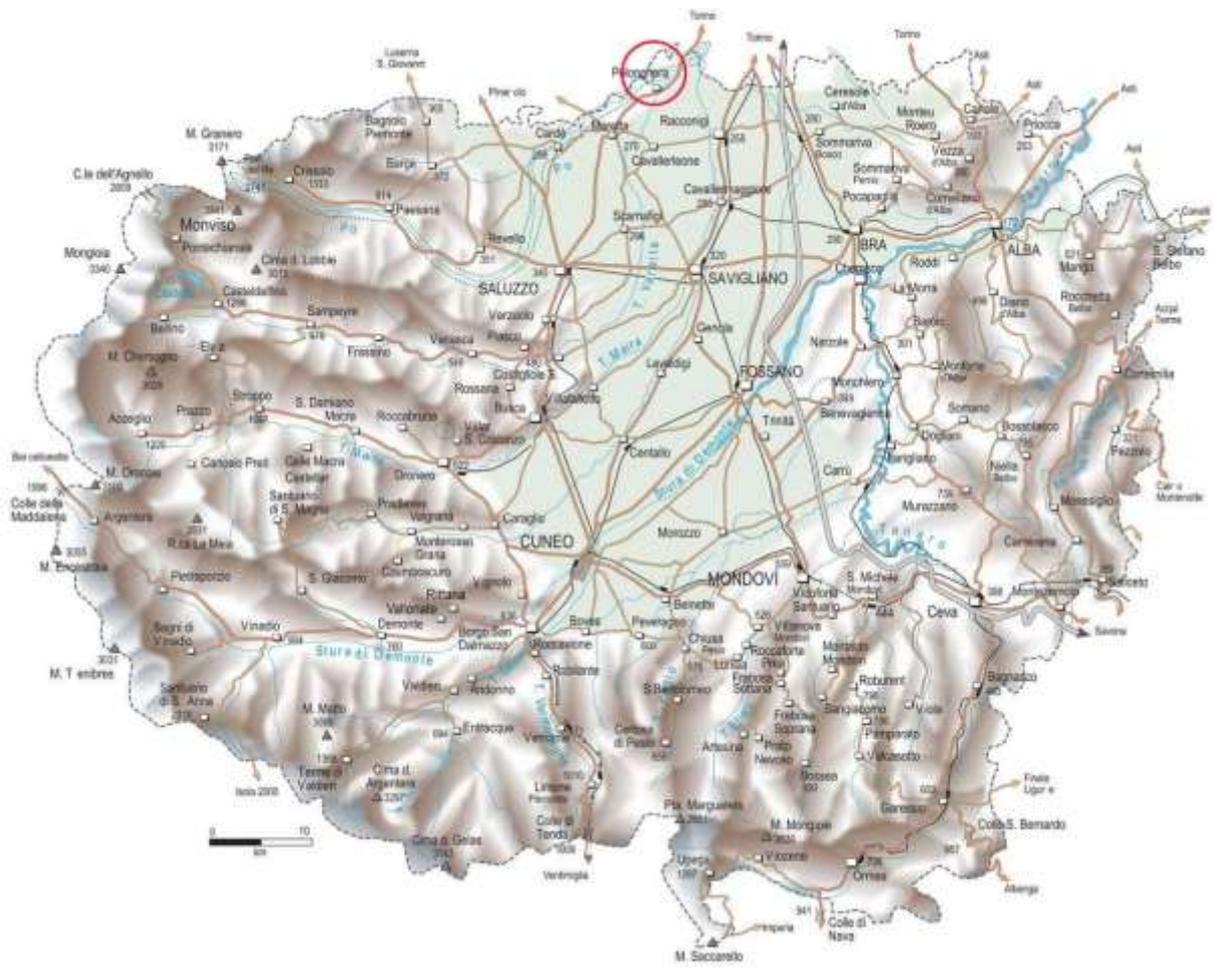
<p><b>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</b></p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'adattamento di previsioni insediative esistenti in funzione di fabbisogni locali.</p> <p>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.</p>
<p><b>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</b></p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Espliega invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p><b>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</b></p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore produttivo mediante modifiche atte a conseguire possibilità di adeguato sviluppo di una azienda produttiva locale di estremo rilievo nel contesto socio-economico-occupazionale comunale.</p>
<p><b>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</b></p>	<p>La modifica urbanistica introdotta con la presente variante comporta effetti positivi sull'ambiente in quanto riduce complessivamente le aree destinate alle attività produttive e soddisfa i fabbisogni emersi attraverso l'utilizzo di un'area già compromessa e meno rilevante ai fini agricoli – ambientali rispetto alle aree che invece riconduce a fini agricoli.</p>

<b>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)</b>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale e servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>
--	--

## 2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

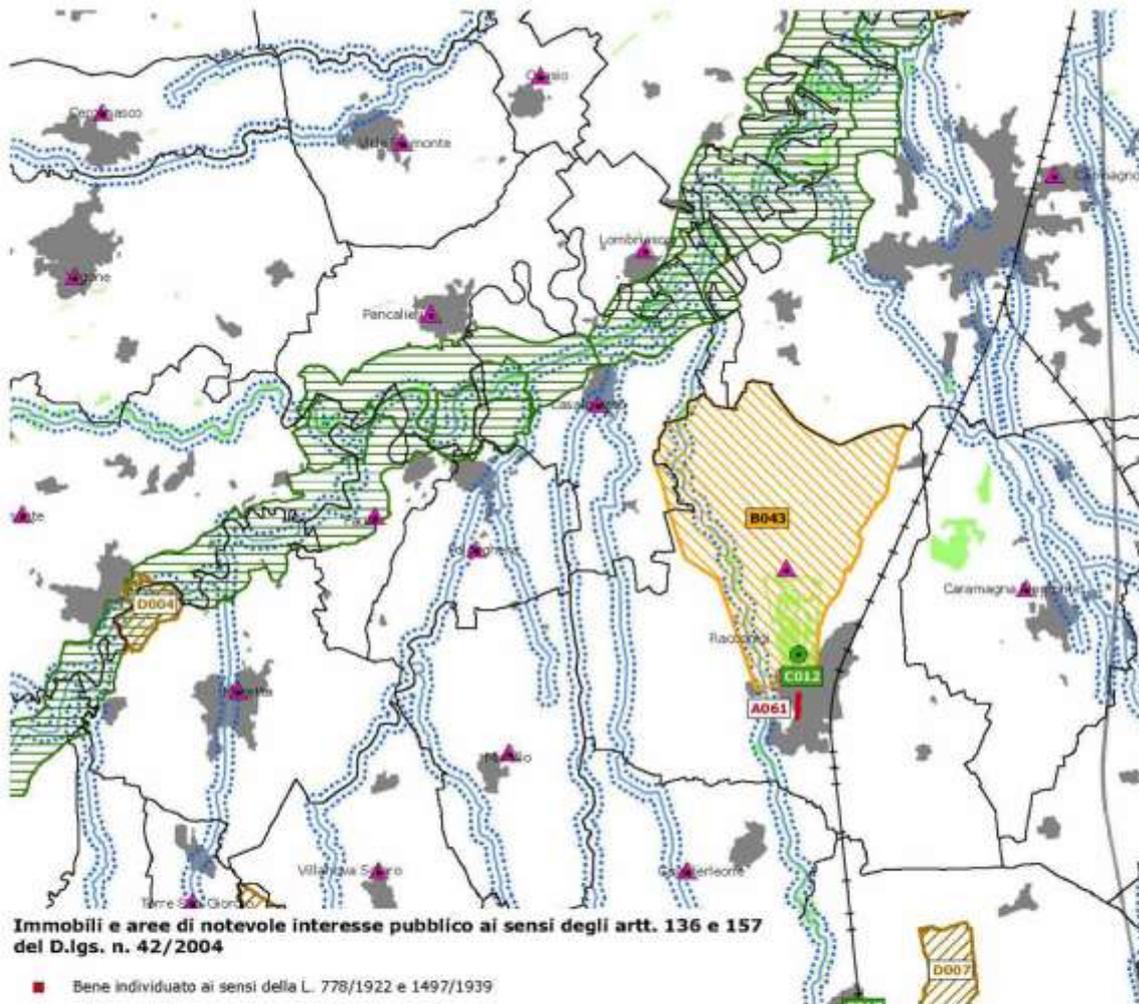
<b>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</b>	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
<b>Carattere cumulativo degli effetti</b>	Non sono rilevabili effetti 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.
<b>Natura transfrontaliera degli effetti</b>	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
<b>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</b>	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
<b>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</b>	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b> - 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 in relazione alla riduzione prevista di suolo agricolo non compromesso.
<b>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</b>	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **ALLEGATI**



**Inquadramento territoriale**

**Allegato 1**



**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

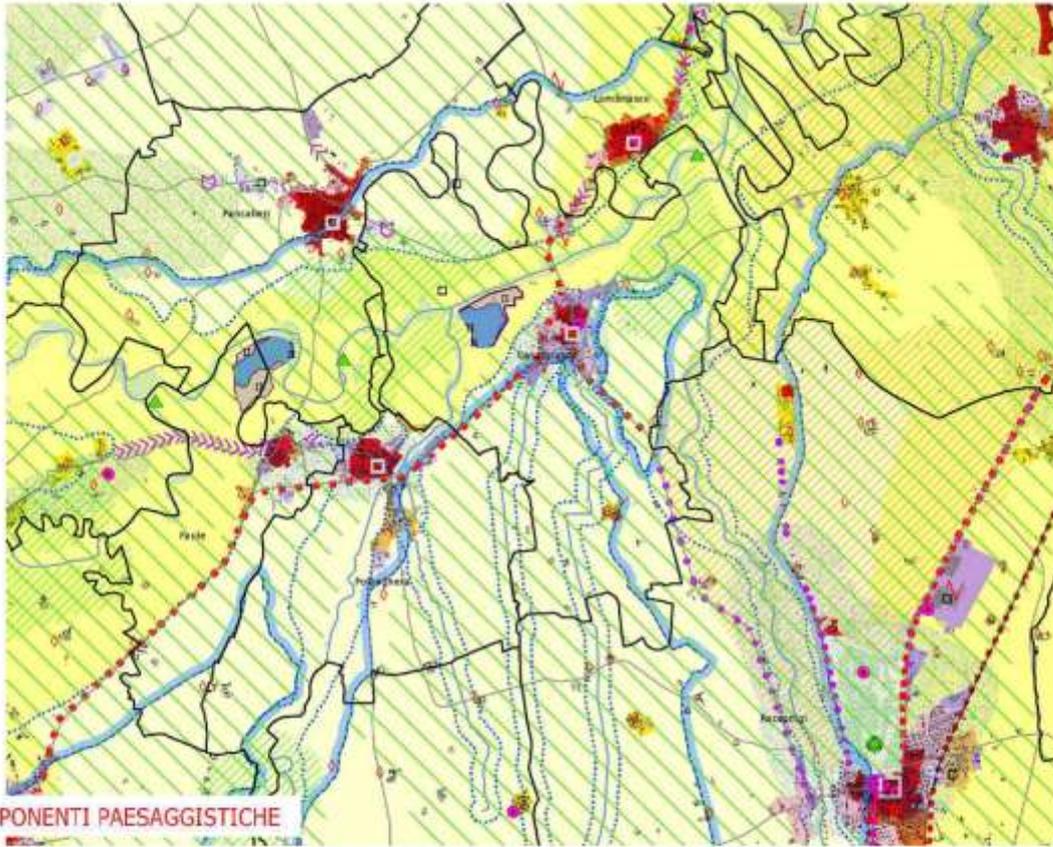
**Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \***

- ▨ 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 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 rimboscimento, 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)

**Temî 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.



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE**

**Componenti naturalistico-ambientali**

- Area di montagna (art. 13)
- Valle (art. 15)
- Sistema di canali irrigatori principali e secondari (art. 12)
- Ghiaioni, roccie e macerati (art. 11)
- Zone Fluviali Altopiani (art. 14)
- Zone Fluviali Interne (art. 14)
- Laghi (art. 10)
- Terreni e presenza capriana boscosa (art. 9)
- Area ad alto valore di qualità idrologica generale (fiume e affluenti) e naturalistica (controllata su cui osservare stato, art. 17)
- Praterie naturali (art. 10)
- Praterie, prati pascoli, rompicelli (art. 10)
- Area non montana a diffusa presenza di stagni e stagni (art. 11)
- Area di elevato interesse agronomico (art. 20)

**Componenti storico-culturali**

- Vallette storico e patrimonio ferroviario (art. 22)
- Rete statale di rete storica e industriale
- Rete statale di rete moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Stadi e centri di 1°-2°-3° rango (art. 24)
- Torioni
- Strutture insediative storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 25 per le frazioni balneate)
- Sistemi di testimonianza storica del territorio rurale (art. 25)
- Nuclei agrari connessi agli usi agrari (art. 25)
- Presenze strutturate di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 24)
- Luoghi di alloggiamento e centri di base (art. 24)
- Infrastrutture e attrezzature funzionali per la montagna (art. 24)
- Area e impianti della produzione industriale ad alta intensità di interesse storico (art. 27)
- Pali delle "colonne" (art. 28, art. 29 per i Bagni Nevati (ex Salsus))
- Sistemi di fortificazione (art. 29)

**Componenti percettivo-identitarie**

- Solitudine (art. 30)
- Paesaggio paesistico (art. 30)
- Aree protettive (art. 30)
- Fucoli del controllo (art. 30)
- Fucoli naturali (art. 30)
- Fucoli paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevante paesaggistica (art. 30)
- Sistema di canali irrigatori principali e secondari e periferici principali e secondari (art. 12)

**Relazioni valore tra insediamento e contesto (art. 31)**

- Insediamenti tradizionali con forti presenze affarati o frazioni urbane caratterizzate da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, colline
- Sistemi di nuclei storici di città o di frazioni, soggetti all'erosione e al superamento
- Insediamenti postmoderni o di recente in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
- Contesti di nuclei storici o di emergenza architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di abitazione e infrastrutture storiche (pubbliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)
- Aree rurali caratterizzate da nuclei e skyline
- Sistemi paesaggistici agrodorsali di particolare interazione tra aree coltivate e boschi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali (mugelli) o di tracce di abitazione sparse e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Terracini Storici dell'entroterra maremmano con assegnati a dislocazione di notevole interesse paesistico, disciplinate dall'art. 21 e comprese nel territorio della lettera T)
- Sistemi rurali lungo fiume con nuclei insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle vallate fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi, i prati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi, i prati

**Componenti morfologico-insediative**

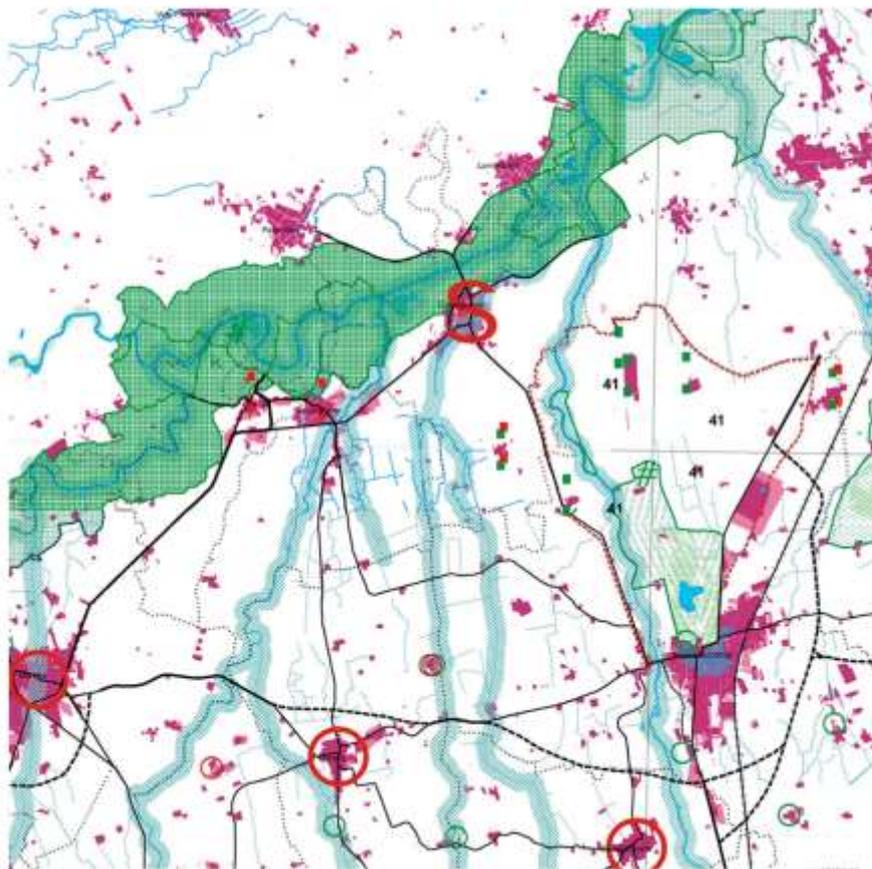
- Rete urbana (art. 34)
- Varchi su aree adatte (art. 34)
- Elementi strutturali e nuclei urbani (art. 34)
- Urbani compatibili dei centri maggiori (art. 25) m.L.1
- Urbani compatibili dei centri minori (art. 25) m.L.1
- Nuclei urbani isolati ai centri (art. 35) m.L.1
- "Nuclei" disseminati suburbani (art. 35) m.L.1
- Insediamenti sparsi/semi sparsi (art. 25) m.L.1
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente medio-alta (art. 36) m.L.1
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 36) m.L.1
- "Nuclei" specializzati (art. 25, c. 1, lett. A, par. 1 - 2) - 3) - 4) m.L.1
- Complessi infrastrutturali (art. 26) m.L.1
- Aree rurali di pianura e collina (art. 40) m.L.1
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.L.1
- Villaggi di montagna (art. 40) m.L.1
- Aree rurali di montagna a collina con silhouette verde e dispersa (art. 40) m.L.1
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.L.1
- Alloggi o insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.L.1

**Area caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

**Temati di base**

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistemi idrografici
- Contorni comunali
- Edificati residenziali
- Edificati produttivo-commerciali



## CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

-  Aree boscate (fonte CTR)
-  Fasce fluviali coesi 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)
-  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)
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interesse 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)

Interesse 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 (confine con Liguria/Nava)

Interesse da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Polenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Rossi Omasci
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interesse da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona del Colle Castello e di Alpe di Perabona
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Salazze
- B. Cosca di Castellmoglio
- C. Cicci del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

### 4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

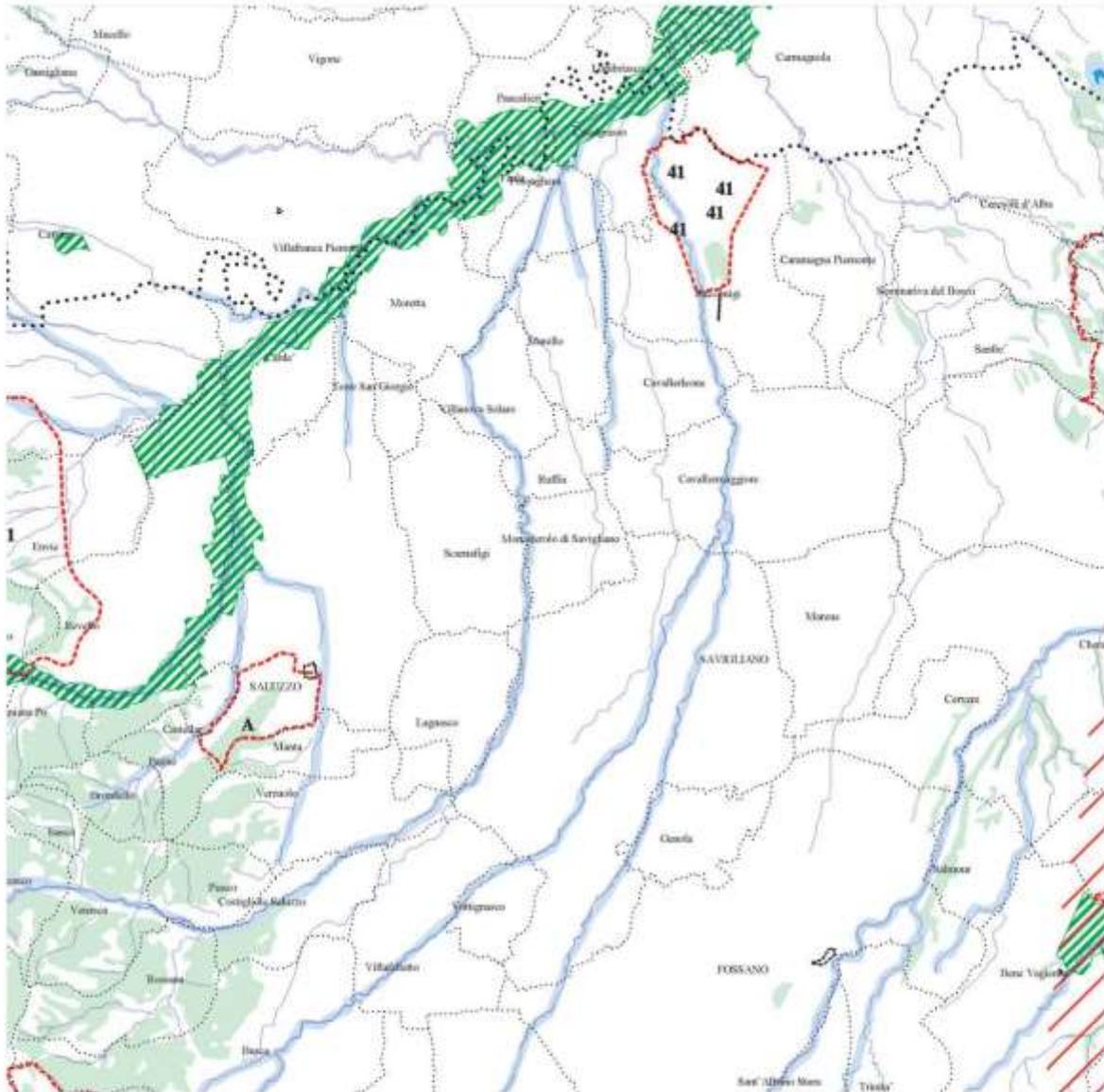
-  Centri storici di notevole o grande valore regionale
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

### 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



**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. 1497/30
-  23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limiti 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 Basso
- 22. zona del gruppo del Montviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argenteo
- 24. zona del gruppo del Marguieris
- 25. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negronne (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 Rocci Cuneesi
- 41. zona delle Casine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Penbrana
- 58. Parco fluviale di Conso

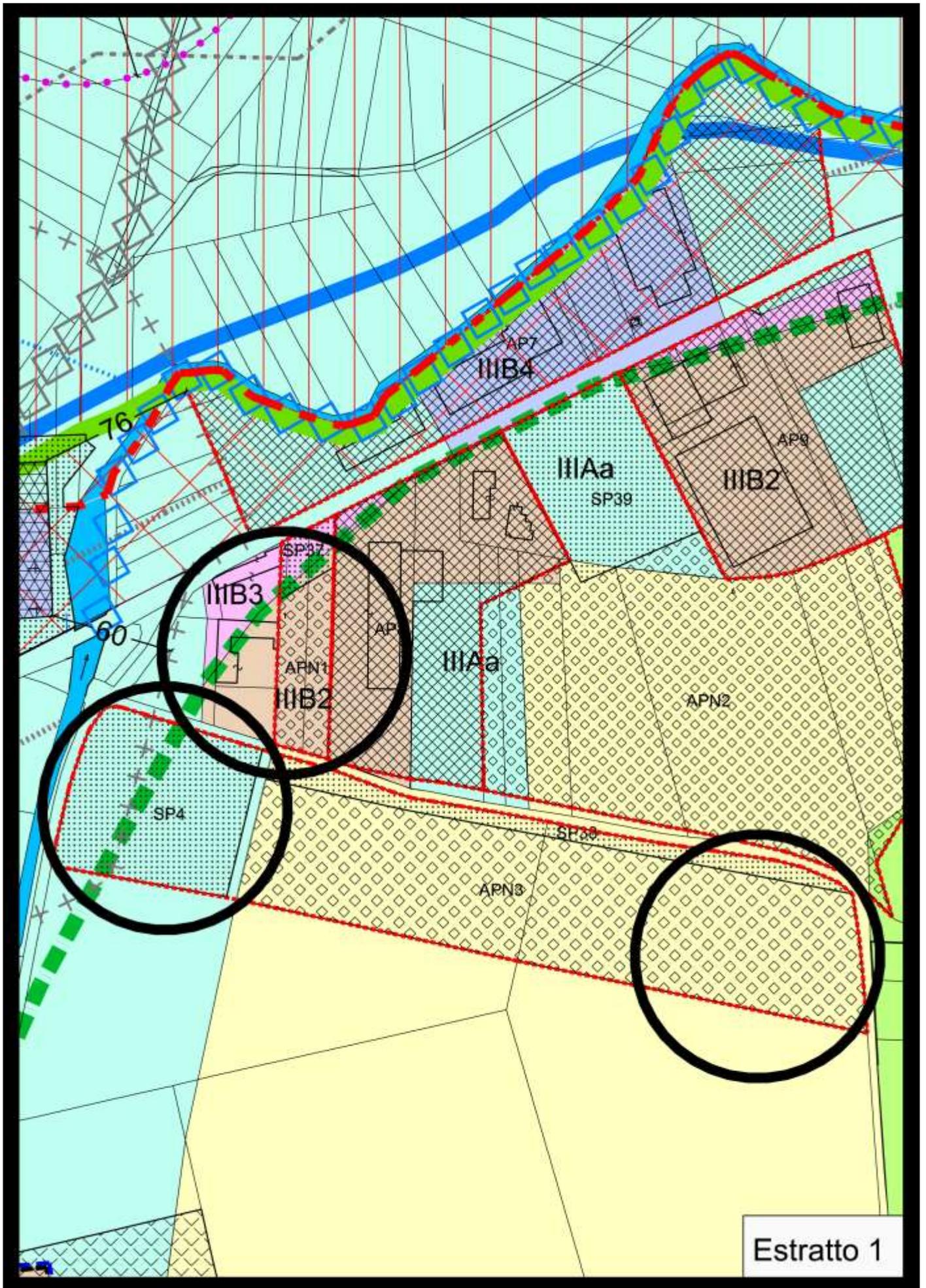
Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmgno
- C. Cicio del Villar
- D. Piano della Ronzaglia
- E. castello di Gorzegno

## **ALLEGATO 6**

### **estratti P.R.G VIGENTE**

- **stralcio cartografico – fuori scala**
- **schede di zona oggetto di modifica**
- **stralcio norme tecniche di attuazione: articoli oggetto di modifiche**



Estratto 1

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 37</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	<b>25</b>	<b>A.P.8</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area	mq. 12.600	12.840 *
2) Superficie coperta esistente	mq. 2.250	
3) Superficie aggiuntiva massima teorica	mq. 4.050	
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab. -	
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Manutenzione ordinaria	Demolizione e ricostruzione	
Manutenzione straordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione	
Restauro conservativo	Mutamento di destinazione d'uso	
Risanamento conservativo	Ristrutturazione urbanistica	
Ristrutturazione edilizia di tipo A	Nuova costruzione	
Ristrutturazione edilizia di tipo B		
Demolizione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:</b>		
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
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.		
Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo per la ristrutturazione urbanistica.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". Nell'ambito ricadente nella classe IIIb2, in assenza di opere di riassetto territoriale, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.		
Nell'ambito ricadente nella classe IIIb3, a seguito della realizzazione di opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.		

\* Valore ricalcolato con nuova misurazione digitale (ST 12.840 = SF 12.069 + P lungo strada 771)

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 46</b>
<b>AREA</b> <b>ATTIVITA' PRODUTTIVE NUOVO IMPIANTO</b>	<b>ART. N.T.A.</b> <b>26</b>	<b>SIGLA</b> <b>A.P.N.1</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	2.650    2.885 *
2) Superficie coperta esistente	mq.	-
3) Superficie aggiuntiva massima teorica sulla sup. fondiaria	mq.	1.000
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6 Ammessa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Nuova costruzione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:</b>		
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
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 26 delle N.T.A. Dismissione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio all'interno del perimetro S.P.37. Con Strumento Urbanistico Esecutivo possibilità di modificare il posizionamento delle strade e delle aree a servizio all'interno del perimetro. Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". L'attuazione degli interventi di cui al punto (B) sarà ammessa solo dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale indispensabili per la difesa del sito.		

\* Valore ricalcolato con nuova misurazione digitale (ST 2.885 = SF 2.182 + SP37 di servizi 703)

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 48</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE NUOVO IMPIANTO</b>	<b>26</b>	<b>A.P.N.3</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 20.800 28.681 *
2) Superficie coperta esistente		mq. -
3) Superficie aggiuntiva massima teorica sulla sup. fondiaria		mq. 9.300
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammissa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Nuova costruzione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:</b>		
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
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
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)

**ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE PRODUTTIVE**

AREA	mq.		ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE
SP4	5.200	6.822 *		in progetto	parco, gioco, sport
SP2 parte		1.750		in progetto	parcheggio
SP6 parte		1.500		in progetto	parco, gioco, sport
SP6 parte		4.020		in progetto	parcheggio
SP21		2.368	esistente		parcheggio
SP22		360	esistente		parcheggio
SP28		2.040	esistente		parcheggio
SP30		4.976		in progetto	parcheggio
SP31		4.536		in progetto	parcheggio
SP37	644	703 *		in progetto	parcheggio
SP38	2.200	2.339 *		in progetto	parcheggio
SP39		3.600		in progetto	parcheggio
SP39		2.000		in progetto	parco, gioco, sport
SP 42		8.671		in progetto	parcheggio e verde
<b>TOTALE</b>	<b>43.865</b>	<b>45.865 *</b>			

**AREE DI VERDE PRIVATO**

AREA	mq.
V.P.1	10.200
V.P.2	1.300
V.P.3	1.500
Totale	13.000

**AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE**

AREA	mq.
A.E.	291.600

\* valore ricalcolato con nuova misurazione digitale

### **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 1/4 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.
- 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 sarà ammesso esclusivamente l'ampliamento delle attività produttive e/o artigiani esistenti e confinanti con l'area stessa; tali ampliamenti dovranno essere giustificati da necessità di consolidamento delle attività produttive e/o artigianali confinanti, al fine di consentire l'ammodernamento del ciclo produttivo e l'adeguamento alle nuove disposizioni normative in materia di inquinamento e/o sicurezza sul lavoro; 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.

#### **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 alle 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 impermeabilizzate 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 **unico** 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 accesso 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 posta 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 coerenza 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'ideale 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)

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 Permesso di costruire:
  - Nuova Costruzione nel rispetto delle ubicazioni, delle dimensioni e dell'organizzazione delle aree a servizio previste nella cartografia di P.R.G.C. per le aree **A.P.N.1**
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Nuova costruzione per le aree – **A.P.N.2 – A.P.N.3**

#### **(C) Consistenza edilizia:**

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinarsi a servizi di cui all'Art. 21 punti 2 e 3 L.R.U.
  - altezza massima di edificazione fuori terra mt. 8,50 - 10,00 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.
- Sono ammessi interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

#### **(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda)
- 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.

In fase di attuazione dovranno essere anche specificate:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- c) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore in considerazione delle attività che si intende insediare.

#### **Condizioni d'intervento:**

Per le aree – **A.P.N.2** – **A.P.N.3** è obbligatoria la preventiva formazione di S.U.E. esteso a tutta l'area perimetrata; per le aree A.P.N.2 e A.P.N.3 gli strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere più di uno, predisposti e realizzati in tempi successivi, per comparti funzionali con superficie

non inferiore a mq. 10.000; in questo caso dovrà essere rispettata la viabilità indicata dal P.R.G. e non dovrà essere compromessa la fattibilità, l'accessibilità e la funzionalità degli eventuali futuri interventi sull'area rimanente da realizzare sempre con piani urbanistici esecutivi.

L'attuazione degli interventi edificatori nell'area **A.P.N.1** potrà avvenire con permesso di costruire se i progetti proposti rispetteranno il disegno urbanistico previsto nelle planimetrie di P.R.G.C. senza modificare né la localizzazione né la dimensione delle aree previste per la viabilità, il parcheggio e il verde pubblico; il tal caso la convenzione dovrà definire chiaramente la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione minima di aree per servizi (strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico) pari al 20% della superficie territoriale di riferimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e pari all'100% 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..

Se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno delle A.P.N. o in alternativa monetizzate.

Quota non superiore al 30% di quella prevista dai conteggi di verifica potrà anche essere reperita all'interno della proprietà e aperta al pubblico anche solo periodicamente (es. orario di apertura dei negozi o orario di attività lavorativa) a insindacabile giudizio ed accettazione dell'Amministrazione Comunale; in questo caso gli orari dovranno essere definiti in modo inequivocabile nella convenzione.

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

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 A.P.N., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

### **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.

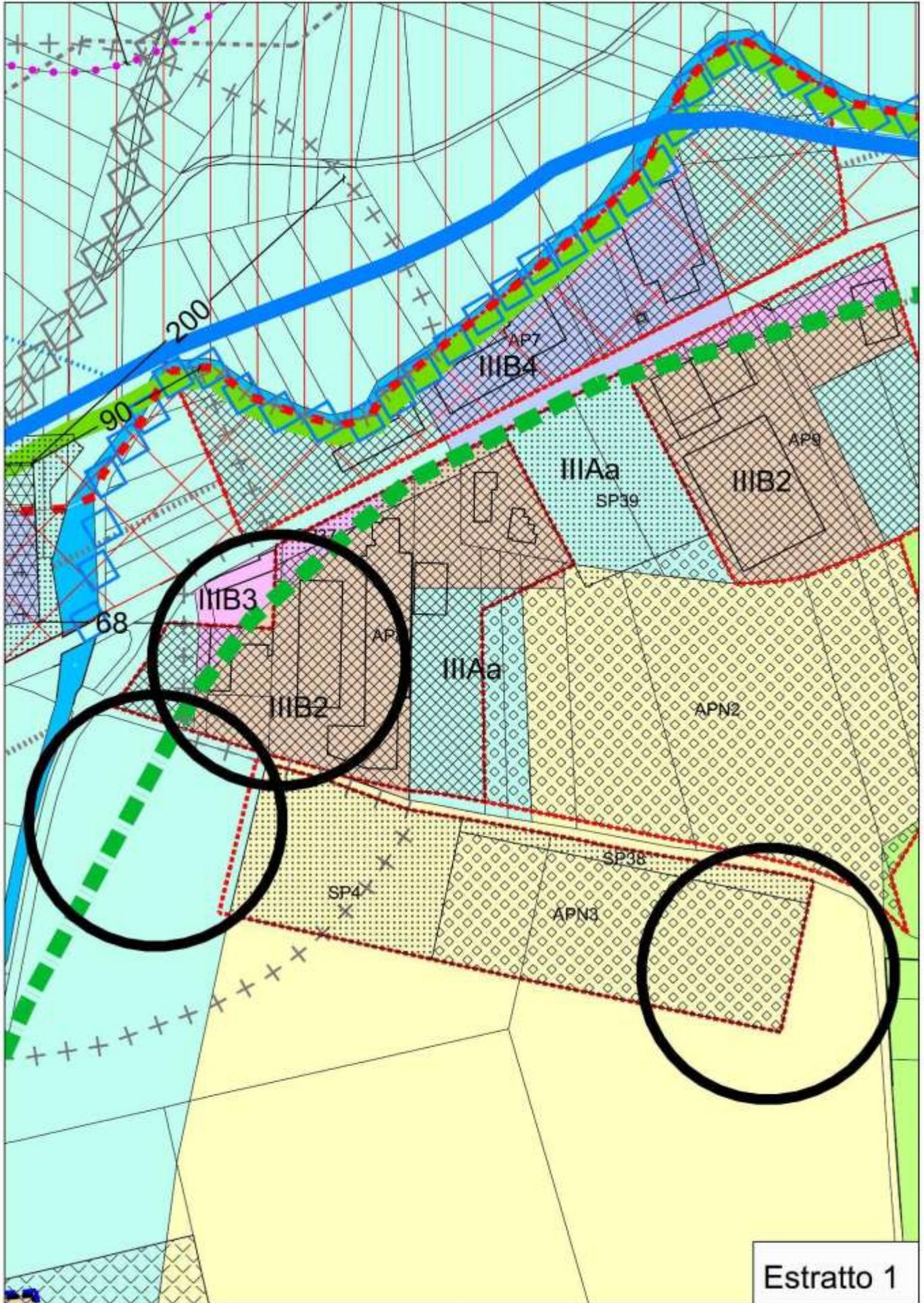
In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione", allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996,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

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

## **ALLEGATO 7**

### **estratti P.R.G VARIATO**

- stralcio cartografico – fuori scala**
- schede di zona modificate**
- stralcio norme tecniche di attuazione: articoli modificati**



<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 37</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	<b>25</b>	<b>A.P.8</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area (ST 18.946 = SF 17.911 + 1.035 SP37)	mq.	12.840 <b>18.946</b>
2) Superficie coperta esistente	mq.	2.250 <b>4.914</b>
3) Superficie aggiuntiva massima teorica (SF 17.911 x 0,65 = 11.642 – 4.914= 6.728)	mq.	4.050 <b>6.728</b>
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Manutenzione ordinaria	Demolizione e ricostruzione	
Manutenzione straordinaria	Ampliamento e/o sopraelevazione	
Restauro conservativo	Mutamento di destinazione d'uso	
Risanamento conservativo	Ristrutturazione urbanistica	
Ristrutturazione edilizia di tipo A	Nuova costruzione	
Ristrutturazione edilizia di tipo B		
Demolizione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:</b>		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	<b>0,65</b>
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,50
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A.		
Obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo per la ristrutturazione urbanistica.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". Nell'ambito ricadente nella classe IIIb2, in assenza di opere di riassetto territoriale, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Nell'ambito ricadente nella classe IIIb3, a seguito della realizzazione di opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.		

P.R.G.C. — COMUNE DI CASALGRASSO ————— N.T.A. ————— Scheda n° 46

AREA ————— ART. N.T.A. ————— SIGLA  
ATTIVITA' PRODUTTIVE NUOVO IMPIANTO ————— 26 ————— A.P.N.1

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

1) Superficie territoriale dell'area ————— mq. — 2.885  
2) Superficie coperta esistente ————— mq. —————  
3) Superficie aggiuntiva massima teorica sulla sup. fondiaria ————— mq. — 1.000  
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.37.  
Con Strumento Urbanistico Esecutivo possibilità di modificare il posizionamento delle strade e delle aree a servizio all'interno del perimetro.  
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione". L'attuazione degli interventi di cui al punto (B) sarà ammessa solo dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale indispensabili per la difesa del sito.

<b>P.R.G.C. – COMUNE DI CASALGRASSO</b>	<b>N.T.A.</b>	<b>Scheda n° 48</b>
<b>AREA</b>	<b>ART. N.T.A.</b>	<b>SIGLA</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE NUOVO IMPIANTO</b>	<b>26</b>	<b>A.P.N.3</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
1) Superficie territoriale dell'area (ST 19.189 = SF 10.555 + 1.440 SP38 + 6.822 SP4 + strada 372)	mq.	<del>28.681</del> <b>19.189</b>
2) Superficie coperta esistente	mq.	-
3) Superficie aggiuntiva massima teorica sulla sup. fondiaria	mq.	<b>9.300</b> <b>5.277</b>
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: r (vedere art. 9)		
<b>(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
Nuova costruzione		
<b>(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:</b>		
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
<b>(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :</b>		
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".		

### ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE PRODUTTIVE

AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE
SP4	6.822		in progetto	parco, gioco, sport
SP2 parte	1.750		in progetto	parcheggio
SP6 parte	1.500		in progetto	parco, gioco, sport
SP6 parte	4.020		in progetto	parcheggio
SP21	2.368	esistente		parcheggio
SP22	360	esistente		parcheggio
SP28	2.040	esistente		parcheggio
SP30	4.976		in progetto	parcheggio
SP31	4.536		in progetto	parcheggio
SP37	703	<b>1.035</b>	<del>in progetto</del>	parcheggio
SP38	2.339	<b>1.440</b>	in progetto	parcheggio
SP39	3.600		in progetto	parcheggio
SP39	2.000		in progetto	parco, gioco, sport
SP 42	8.671		in progetto	parcheggio e verde
<b>TOTALE</b>	<b>45.865</b>	<b>45.118</b>		

### AREE DI VERDE PRIVATO

AREA	mq.
V.P.1	10.200
V.P.2	1.300
V.P.3	1.500
Totale	13.000

### AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

AREA	mq.
A.E.	291.600

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  $\frac{1}{4}$  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 recepitli 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

#### finestate 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, **anche a seguito di demolizione di edifici esistenti.**

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.

***Per l'area AP8 è previsto, mediante l'intervento diretto, il rapporto di copertura pari al 65% della superficie fondiaria. Gli interventi dovranno rispettare l'indicazione topografica delle aree per servizi.***

#### **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 impermeabilizzate 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 accesso 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 posta 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'adeguata 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)

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 Permesso di costruire:

- Nuova Costruzione nel rispetto delle ubicazioni, delle dimensioni e dell'organizzazione delle aree a servizio previste nella cartografia di P.R.G.C. per le aree **A.P.N.1**

• con Strumento Urbanistico Esecutivo:

- Nuova costruzione per le aree - **A.P.N.2 - A.P.N.3**

#### **(C) Consistenza edilizia:**

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinarsi a servizi di cui all'Art. 21 punti 2 e 3 L.R.U.
- altezza massima di edificazione fuori terra mt. 8,50 - 10,00 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.
- Sono ammessi interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

#### **(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda)
- 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.

In fase di attuazione dovranno essere anche specificate:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- c) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore in considerazione delle attività che si intende insediare.

#### **Condizioni d'intervento:**

Per le aree – **A.P.N.2 – A.P.N.3** è obbligatoria la preventiva formazione di S.U.E. esteso a tutta l'area perimetrata; per le aree A.P.N.2 e A.P.N.3 gli strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere più di uno, predisposti e realizzati in tempi successivi, per comparti funzionali con superficie non inferiore a mq. 10.000; in questo caso dovrà essere rispettata la viabilità indicata dal P.R.G. e non dovrà essere compromessa la fattibilità, l'accessibilità e la funzionalità degli eventuali futuri interventi sull'area rimanente da realizzare sempre con piani urbanistici esecutivi.

L'attuazione degli interventi edificatori nell'area **A.P.N.1** potrà avvenire con permesso di costruire

~~se i progetti proposti rispetteranno il disegno urbanistico previsto nelle planimetrie di P.R.G.C. senza modificare né la localizzazione né la dimensione delle aree previste per la viabilità, il parcheggio e il verde pubblico; il tal caso la convenzione dovrà definire chiaramente la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione minima di aree per servizi (strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico) pari al 20% della superficie territoriale di riferimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e pari all'100% 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.~~

Se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno delle A.P.N. o in alternativa monetizzate.

Quota non superiore al 30% di quella prevista dai conteggi di verifica potrà anche essere reperita all'interno della proprietà e aperta al pubblico anche solo periodicamente (es. orario di apertura dei negozi o orario di attività lavorativa) a insindacabile giudizio ed accettazione dell'Amministrazione Comunale; in questo caso gli orari dovranno essere definiti in modo inequivocabile nella convenzione.

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

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 A.P.N., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

### **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.

### **Art. 27 - AREA AGRICOLA**

Si riferisce a quelle aree destinata esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali.

### **Prescrizioni d'intervento:**

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'Art. 25 della L.R.U..

## **PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS**

---

### **1. Il procedimento di V.A.S.**

Come illustrato nel punto 1.3 della Parte Seconda, l'Amministrazione Comunale ha inoltrato il Rapporto Preliminare (formato dalla Parte Prima e Seconda della presente relazione) ai soggetti competenti in materia ambientale individuati in:

- ASL CN1
- ARPA Piemonte (Dipartimento di Cuneo)
- Provincia di Cuneo

Nei termini previsti sono pervenuti due soli contributi da parte di Arpa Piemonte con nota prot. 97736 del 27/11/2015 e della Provincia di Cuneo con nota prot. 109482 del 23.11.2015.

Nel paragrafo che segue sono illustrati i chiarimenti forniti in merito alle osservazioni e proposte formulate da Arpa e Provincia.

Tenendo conto dei suddetti contributi e delle determinazioni dell'Organo Tecnico di cui il Comune si è avvalso, il Comune quale Autorità Competente nel procedimento VAS, tramite specifica determina (che costituisce provvedimento di verifica) del soggetto incaricato (responsabile area tecnica) ha concluso il procedimento stesso escludendo la variante parziale n. 3 dalla fase di valutazione.

Il provvedimento di esclusione, che qui si allega, ha peraltro prescritto la necessità di integrare le norme di attuazione o le tabelle di zona relative all'area oggetto di variante con una puntuale disciplina finalizzata a ridurre gli impatti connessi agli interventi previsti.

Il procedimento di VAS avviato mediante la verifica preventiva di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m. si conclude con il provvedimento di verifica richiamato e la variante parziale, come previsto dalla D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, può proseguire il suo iter di adozione e poi di approvazione.

**UNIONE DI COMUNI**  
**"TERRE DAI MILLE COLORI"**

**ORIGINALE**

Determinazione del Responsabile  
**SERVIZIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**

**N. 34**  
**del**  
**11/12/2015**

**RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Maria Lucia BIGLIONE**

**OGGETTO :**  
**VARIANTE PARZIALE N.3 - FASE DI VERIFICA PREVENTIVA DI**  
**ASSOGETTABILITA' ALLA VAS - PROVVEDIMENTO DI VERIFICA CON**  
**ESCLUSIONE DALLA FASE DI VALUTAZIONE AI SENSI DELL' ART.12 D.LGS.152/06**  
**e s.m.i**

L'anno **duemilaquindici** , il giorno **undici** del mese di **dicembre** nel proprio ufficio.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;

Visto lo Statuto dell'Unione ;

Visto il Regolamento di contabilità dell'Unione approvato con deliberazione del Consiglio n. 9 del 01/12/2014;

Visto il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione approvato con deliberazione di Giunta n. 9 in data 1° dicembre 2014;

Visto il decreto del Presidente dell'Unione n. 15 del 05/06/2015 di nomina del responsabile del Servizio Area Tecnica Edilizia Ambientale -;

- *Dato atto che:*
- *in data 19 luglio 2014 si è costituita l'Unione di Comuni denominata "TERRE DAI MILLE COLORI" di cui ne fanno parte i Comuni di Casalgrasso, Lombriasco ed Osasio*
- *l'unione ha iniziato ad esercitare la sua attività a far data dal 1° gennaio 2015*
- *l'atto del passaggio delle funzioni dal Comune all'Unione è stato adottato con delibera di Giunta n. 17 del 27 dicembre 2014;*

**premessato:**

- che il comune di Casalgrasso ha avviato una variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i., denominata VARIANTE PARZIALE n. 3, avente come oggetto l'ampliamento dell'area AP8 ed il suo aumento del rapporto di copertura (con il contestuale riordino delle aree produttive attigue e la riduzione dell'area APN3);
- che, per assolvere agli obblighi previsti dal D.Lgs 152/06 e s.m. è stato redatto il Rapporto Preliminare conformemente all'allegato I del medesimo D.Lgs, comprendente la descrizione della Variante, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante, al fine di verificare la necessità o meno di assoggettabilità a valutazione della Variante stessa;
- che sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale da consultare in:
  - Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente;
  - Arpa Piemonte, dipartimento di Cuneo- Attività istituzionale di produzione;
  - ASL CN 1, Dipartimento di Prevenzione, Servizio igiene e sanità pubblica;
- che il Rapporto Preliminare è stato trasmesso ai soggetti competenti ai fini ambientali precedentemente elencati;
- che tra i soggetti consultati hanno fatto pervenire propri contributi:
  - Provincia di Cuneo nota prot.109482 del 23/11/2015
  - A.R.P.A. Piemonte nota prot. 97736 del 27/11/2015
- che il Comune di Casalgrasso con deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 23/12/2010 ha individuato presso Comune di Ruffia ...nella persona di...Masento geom. Fabio l'Organo Tecnico Comunale atto a svolgere gli adempimenti necessari ai fini V.A.S. inerenti la Variante Parziale n.3;

**visto**

- le determinazioni, prot. n.7162 ...del 11/12/2015.... espresse dall'Organo Tecnico incaricato;
- i contributi espressi dall'Arpa e dalla Provincia di Cuneo sopramenzionati;

**considerato:**

- che la Variante non interferisce con aree protette di rilievo nazionale o regionale (parchi, SIC, ZPS) e neppure si prevedono interferenze dirette o indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale;
- che la Variante riguarda un ambito assai limitato e di trascurabile interesse agricolo in quanto delimitato da un lato da viabilità esistenti e dall'altro da edifici produttivi ed in quanto risulta già parzialmente compromesso da costruzioni esistenti;
- che trattasi di un'area già infrastrutturata e che pertanto non richiede dotazioni urbanizzative supplementari soprattutto nei riguardi della viabilità esistente;
- che i soggetti interessati ai fini ambientali sono concordi nell'esclusione della Variante dalla valutazione in quanto anch'essi ritengono che non paiono sussistere criticità ambientali di rilievo ancorchè i contributi della Provincia di Cuneo e dell'ARPA , contengano raccomandazioni che dovranno essere recepite nelle Norme di Attuazione del Piano;
- Dato atto che il sottoscritto, in ordine al presente provvedimento, ne ha controllato preventivamente la regolarità tecnica e ne attesta, ai sensi dell'art. 147 bis, 1° comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. , la regolarità e la correttezza dell' azione amministrativa;

#### DETERMINA

L.che la Variante Parziale n. 3 del P.R.G. del Comune di Casalgrasso, redatta ai sensi dell'art.17,c.5 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m. ed i. **non debba essere sottoposta alla valutazione ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/06 e s. m. e della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008**, subordinatamente al recepimento, nelle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico o nelle sue tabelle di zona, delle prescrizioni che seguono, che tengono conto del provvedimento dell'Organo Tecnico incaricato e dei contributi trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale interpellati:

- 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 operazioni 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.

**2.**che la presente determina sia trasmessa ai soggetti in materia ambientale interpellati nel procedimento e pubblicata sul sito web del Comune di Casalgrasso. E Unione Terre dai Mille Colori

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Maria Lucia BIGLIONE

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

- Dichiaro che non sussistendo impegni di spesa non necessita del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.
- Appone il **Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria** della presente determinazione ai sensi dell'art. 151, comma 4 del TUEL del 18.08.2000.

Casalgrasso, li \_\_\_\_\_ **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**  
Valter ARNAUD

---

**ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Il presente provvedimento è divenuto esecutivo in data \_\_\_\_\_ con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Casalgrasso, li \_\_\_\_\_ **IL SEGRETARIO DELL'UNIONE**  
Calogero dott. FIORELLO

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente Determinazione è in pubblicazione sul sito web istituzionale dell'Ente – Sezione Albo Pretorio on line in data odierna per rimanervi 15 giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e dall'art.32 della legge n.69/2009 e ss.mm.ii.

Casalgrasso, li \_\_\_\_\_ **IL SEGRETARIO DELL'UNIONE**  
Calogero dott. FIORELLO

---

## **2. Rilievi formulati dai soggetti competenti in materia ambientale e relative determinazioni assunte.**

In merito alle raccomandazioni dell'Arpa ed alle prescrizioni da recepire si sottolinea quanto segue.

- Attraverso l'introduzione di una specifica integrazione normativa per l'area oggetto di intervento sarà prescritto :
  - obbligo di predisporre la valutazione previsionale di impatto acustico;
  - necessità di ispirarsi, in sede di progettazione, ai contenuti del Protocollo Itaca per gli edifici industriali;
  - raccomandazione di utilizzo, in caso di necessità, per gli usi compatibili di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
  - raccomandazione di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e di adottare pavimentazioni permeabili;
  - obbligo di adeguata movimentazione, accantonamento e riutilizzazione del terreno agrario;
  - obbligo di rifinire la recinzione su lati nord ed ovest dell'area di intervento con modalità ambientalmente gradevoli e di utilizzare per le aree sistemate a verde specie erboree autoctone;
  - obbligo di limitazione della dispersione di flusso luminoso;
  - obbligo di limitare eventuali impatti sull'avifauna.
  
- Per quanto concerne l'allacciamento della pubblica fognatura, tenendo conto delle destinazioni previste per la nuova edificazione (essenzialmente magazzini e depositi) non si prevedono maggiori incarichi sull'impianto di depurazione esistente.
  
- Per quanto concerne l'adozione di soluzioni tecniche idonee a limitare processi di degrado del suolo, si precisa che in considerazione della morfologia del terreno (pianeggiante), della tipologia della costruzione (un solo piano ed assenza di interrati) e soprattutto della limitata superficie di intervento, non si prevedono significativi impatti in materia e che pertanto sono sufficienti le consuete attenzioni che si prestano in fase esecutiva dei lavori.
  
- Relativamente alla raccomandazione di garantire una buona integrazione con il contesto paesaggistico si sottolinea che l'intervento è mirato ad una sola costruzione che completa gli edifici industriali esistenti e che quindi saranno utilizzate tipologie e materiali coerenti con l'esistente.
  
- Relativamente alle raccomandazioni per l'impiego di terreno proveniente da altri siti si precisa che non se ne prevede l'eventualità.

In merito alle raccomandazioni della Provincia si sottolinea quanto segue.

- Relativamente al temuto aumento dei flussi veicolari (settore viabilità) connessi all'ampliamento dell'area produttiva in oggetto si fa osservare che le nuove costruzioni previste sono principalmente rivolte a soddisfare esigenze di riordino e maggiore funzionalizzazione della struttura produttiva già esistente ed in particolare a soddisfare esigenze di magazzini e ricoveri oggi insufficienti. Tali problematiche non comporteranno dunque un aumento apprezzabile di flussi veicolari. Si precisa inoltre che gli interventi previsti non prevedono ulteriori accessi sulla SP30.
- Relativamente alle raccomandazioni dell'Ufficio Protezione Civile si precisa che il P.R.G. è già adeguato al PAI ed alla circolare 7/LAP e successiva Nota Tecnica e che quindi gli interventi previsti ne osserveranno le relative prescrizioni. In particolare le norme di attuazione richiamano esplicitamente gli obblighi di realizzazione degli interventi necessari per la sicurezza idrogeologica dell'area.
- Relativamente al suggerimento (Ufficio Pianificazione) di riutilizzo della cascina esistente, si precisa che le necessità dell'azienda sono orientate alla realizzazione di magazzini e ricoveri (la sede direzionale e gli uffici sono già esistenti) e che quindi le caratteristiche strutturali di tali destinazioni non si conciliano con quelle dell'edificio esistente.
- Relativamente alla necessità di modificare la classificazione acustica esistente (settore tutela del Territorio), come richiamato in sede di Rapporto Preliminare, l'Amministrazione procederà come prevede la legge regionale di settore, successivamente all'approvazione della variante.
- Relativamente alle raccomandazioni relative alle risorse idriche (Ufficio Acque) si precisa che gli interventi previsti saranno senza dubbio compatibili i vari Piani di gestione del fiume Po e delle Acque della Regione Piemonte. Relativamente infine alle condizioni conclusive si ritiene che le stesse siano operanti ope legis ma che non abbiano diretta attinenza con l'intervento edilizio che la Variante prevede.

### **3. Modifiche apportate alla bozza di Variante Parziale a seguito del procedimento VAS**

A seguito del procedimento VAS, conclusosi come si è detto con il provvedimento di esclusione della fase di valutazione, ed in particolare sulla base delle prescrizioni fornite dal provvedimento di verifica, la variante parziale n. 3 è stata integrata con alcune norme finalizzate a migliorare le ricadute ambientali delle nuove previsioni urbanistiche.

Le norme di cui si tratta riguardano l'area AP8, oggetto di modifica, e sono state inserite nell'art. 25 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Si riporta di seguito il testo dell'art. 25 con evidenziate in grassetto le modifiche in questione.

Relativamente alla cartografia ed alle schede di zona non si prevedono ulteriori modifiche e pertanto si rimanda a quanto inserito nell'allegato 7 della Parte Seconda.



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 recepitati 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

finestate 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 varie 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 operazioni 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 alle 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 impermeabilizzate 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 accesso 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 posta 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'ideale 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,