

## CITTA' DI BARGE



### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## VARIANTE PARZIALE N. XLIX AL PRGC

ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA

FINALIZZATO ALL'ESPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

#### IL SINDACO

Geom. Ivo Beccaria

#### IL SEGRETARIO

Dott.ssa Monica Para

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Massimo Maurino

#### Progettista

Progettista: Ing. Franco Picotto – OIT n. 4033

Collaboratore: Geom. Alberto Costantino CGC n. 3448

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d. lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso è effettuata dal Comune di Barge e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso il Servizio emittente.

#### ESTREMI DI ADOZIONE / APPROVAZIONE

ADOZIONE PRELIMINARE: Deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
APPROVAZIONE DEFINITIVA: Deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

# SOMMARIO

## PREMESSA

### I. NORME

NORME A LIVELLO EUROPEO

NORME A LIVELLO NAZIONALE

NORME A LIVELLO REGIONALE

### II. SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI BARGE - APPROVAZIONE E SUCCESSIVE VARIANTI

### III. STATO DEI LUOGHI, OBIETTIVI E ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE

STATO DEI LUOGHI

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE

### IV. VINCOLI

VINCOLO PAESAGGISTICO

VINCOLO IDROGEOLOGICO

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON I PIANI SOVRAORDINATI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEI PIANI PROGRAMMATICI

VIABILITÀ

### V. ASPETTI AMBIENTALI, analisi degli effetti

### VI. CONCLUSIONI

### VII. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ, secondo quanto previsto dall'allegato I del D.lgs. 152/2006

## PREMESSA

Il presente documento tecnico, inerente alla proposta di Variante Parziale al P.R.G.C. del Comune di Barge, viene redatto in base a quanto richiesto sensi del comma 8 art. 17bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Il presente DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA AL FINE DELL'ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS è parte integrante della proposta di Variante Parziale n. XLIX al P.R.G.C. vigente composta da:

### Documenti

- 01- Relazione Illustrativa
- 02 - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione
- 03 - Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)
- 04 - Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
- 05 – Allegato alla relazione della variante parziale n.ro 50 al P.R.G.C. vigente – Verifica di conformità alla classificazione acustica del territorio comunale.

### Elaborati grafici:

- Tavola 4.3. – Viabilità e azzonamento – scala 1:2000 ante variante
- Tavola 4.3. – Viabilità e azzonamento – scala 1:2000 post variante

# I. NORME

## NORME A LIVELLO EUROPEO

*DIRETTIVA 2001/42/CE DEL PARLAMENTO E DEL CONSIGLIO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.*

La valutazione ambientale di piani e programmi, definita Valutazione Ambientale Strategica e siglata VAS, è stata introdotta nel diritto della Comunità europea con l'emanazione della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente "La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", detta Direttiva VAS. La direttiva, definiti i principali istituti della VAS (tra i quali il principio secondo cui la VAS deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa), demandava agli Stati membri il compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004.

Ai fini della direttiva, l'art. 2 commi b) e c) intende:

- per "valutazione ambientale" l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del Rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione;
- per "rapporto ambientale" la parte della documentazione del piano o del programma contenente le informazioni prescritte all'articolo 5 e nell'allegato I,

ovvero la parte della documentazione del piano o del programma in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma [art. 5 comma 1].

L'allegato I "Informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1" alla Direttiva riporta le indicazioni da includere nel Rapporto Ambientale.

L'allegato II "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5" fornisce, invece, i parametri per la verifica delle probabili ricadute sull'ambiente dei piani e programmi che rientrano nel campo di applicazione della Direttiva.

## NORME A LIVELLO NAZIONALE

*DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 195 Attuazione della direttiva 2003/4/CE sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale (GU n. 222 del 23-9-2005).*

Art. 1. Il presente decreto, nello stabilire i principi generali in materia di informazione ambientale, è volto a:

- a) garantire il diritto d'accesso all'informazione ambientale detenuta dalle autorità pubbliche e stabilire i termini, le condizioni fondamentali e le modalità per il suo esercizio;

- b) garantire, ai fini della più ampia trasparenza, che l'informazione ambientale sia sistematicamente e progressivamente messa a disposizione del pubblico e diffusa, anche attraverso i mezzi di telecomunicazione e gli strumenti informatici, in forme o formati facilmente consultabili, promuovendo a tale fine, in particolare, l'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.

*DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale* (GU n. 88 del 14-4-2006 - Suppl. Ordinario n. 96) denominato anche TESTO UNICO AMBIENTALE.

La direttiva è stata recepita nel diritto italiano con la Parte Seconda intitolata "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione integrata ambientale (IPCC)".

*DECRETO LEGISLATIVO 16 gennaio 2008, n. 4 Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale* (GU n. 24 del 29-1-2008 - Suppl. Ordinario n. 24).

Modifica le parti prima e seconda del D.lgs. 152/2006 descrivendo i principi generali per la procedura di VAS (Titolo Primo), nonché le modalità di svolgimento articolate nelle differenti fasi (Titolo Secondo). L'Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12" alla Parte Seconda specifica i criteri di valutazione che devono trovare applicazione nelle verifiche di assoggettabilità a VAS, recependo integralmente i contenuti dell'Allegato II "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5" della Direttiva 2001/42/CE. L'Allegato VI "Contenuti del Rapporto ambientale di cui all'art. 13" esplicita invece i temi da trattare nel Rapporto ambientale, recependo l'Allegato I alla Direttiva.

All'art. 5, comma m) il decreto definisce:

- verifica di assoggettabilità: la verifica attivata allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi o progetti possono avere un impatto significativo sull'ambiente e devono essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del presente decreto.

In sintesi, ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (come sostituita dal D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4), la Valutazione Ambientale Strategica ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. Nel caso di piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, deve essere effettuata qualora l'autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

*DECRETO LEGISLATIVO 29 giugno 2010 n. 128 "Modifiche ed integrazioni al D.lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69".* Apporta correzioni e integrazioni alle parti Prima ("*Disposizioni comuni e principi generali*"), Seconda ("*Procedure per la valutazione ambientale strategica - VAS, per la valutazione d'impatto ambientale - VIA e per l'autorizzazione ambientale integrata - IPPC*") e Quinta ("*Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera*") del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., fornendo ulteriori specificazioni in merito alla procedura di VAS.

Il *TESTO UNICO AMBIENTALE* così aggiornato con i decreti 4/2008 e 128/2010 definisce, all'art.5 comma 1 lettera a) la VAS quale "valutazione ambientale di piani e programmi, nel seguito valutazione ambientale strategica, di seguito VAS: il processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo II della seconda parte del presente decreto, lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio" e all'art 12 la Verifica di assoggettabilità alla VAS:

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, ((commi 3 e 3-bis)), l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, ((su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo,)), un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.
2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.
3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.
5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.
6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

### NORME A LIVELLO REGIONALE

*LEGGE REGIONALE n. 40 del 14 dicembre 1998* Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione (B.U.17 Dicembre 1998, n. 50) che all'art. 20 "Compatibilità ambientale di piani e programmi" legifera:

1. Gli strumenti di programmazione e pianificazione, che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e che costituiscono il quadro di riferimento per le successive decisioni d'autorizzazione, sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti nell'ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali, e sono studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale.
2. Al fine di evidenziare il conseguimento degli obiettivi di cui al comma 1, i piani e i programmi di cui al medesimo comma e le loro varianti sostanziali contengono all'interno della relazione generale le informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale come specificate all'allegato F. L'analisi condotta valuta gli effetti, diretti e indiretti, dell'attuazione del piano o del programma sull'uomo, la fauna, la flora, il suolo e il sottosuolo, le acque superficiali e sotterranee, l'aria, il clima, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale, il patrimonio storico, artistico e culturale, e sulle loro reciproche interazioni, in relazione al livello di dettaglio del piano o del programma e fornisce indicazioni per le successive fasi di attuazione.

*CIRCOLARE DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 gennaio 2003, n. 1/PET* che indica i termini operativi per l'applicazione dell'art. 20 e del correlato Allegato F della L.R. 40/1998, essa definisce in dettaglio i contenuti della relazione di compatibilità ambientale, con particolare riferimento agli strumenti urbanistici comunali.

In attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale alla norma nazionale, viene emanata la *DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 giugno 2008, n. 12-8931 - D.lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale"* che fornisce i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi definendo i passaggi procedurali da seguire per il processo di valutazione ambientale strategica in due allegati.

*L.R. 3/2013 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia"* che modifica le procedure di formazione e approvazione dei piani regolatori generali e relative varianti.

*L.R. 17/2013 "Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013", Capo II, artt. 2-8* che introduce ulteriori modifiche al nuovo testo della L.R. 56/1977 a seguito del ricorso del Presidente del Consiglio dei Ministri avanti la Corte Costituzionale e per migliorare la fase attuativa della L.R. 3/2013.

*D.G.R. n. 25-29771 del 29.02.2016 “Disposizioni per l’integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”* che fornisce specifiche disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS.

La presente Relazione è intesa dunque quale strumento di analisi e valutazione contenente le informazioni ed i dati necessari all’accertamento della probabilità di effetti significativi sull’ambiente conseguenti all’attuazione della variante di piano al fine di adottare, sentito il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, la decisione di sottoporre, o escludere, la variante alle fasi di valutazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

## II. SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Barge è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla formazione di una nuova Variante Parziale al P.R.G.C., la n. XLIX.

Tale variante è motivata, come anche le precedenti, dall'interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di dare corso alla puntuale e concreta attuazione del P.R.G.C. portando ad accogliere le richieste di conseguire l'ampliamento e l'incremento dell'indice di edificabilità

- dell'area prevista dal PRGC vigente localizzata in Località Crocera, in prossimità della SR 589 (Via Cuneo), come AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI n. 12, dando corso alla nuova identificazione dell'AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI n. 12/1 quale identificazione, nel contesto dell'area n. 12, della porzione di area con indice di edificabilità incrementato;

La natura delle modifiche che si intendono apportare al PRGC vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale avvalendosi dell'istituto della Variante Parziale, la cui approvazione è di competenza dell'Ente locale.

Il presente elaborato rappresenta il documento tecnico necessario ai fini dell'espletamento della fase di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante Parziale n. XLIX al P.R.G.C. vigente del Comune di Barge (CN).

### PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI BARGE - APPROVAZIONE E SUCCESSIVE VARIANTI

Il comune di Barge è dotato di Piano Regolatore Generale **approvato, ai sensi della L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.**, con deliberazione della Giunta Regionale **n. 113-26612 del 7 febbraio 1989**, lo stesso è stato sottoposto in tempi successivi alle seguenti varianti:

- 1) **Variante Strutturale n. 1**, aree Produttive Artigianali, approvata con **D.G.R. n. 190-29779 del 16/11/1993**.
- 2) **Variante Strutturale n. 2**, riguardante alcune modifiche introdotte nell'ambito del testo delle Norme Tecniche d'Attuazione, che ha portato alla stesura di una nuova versione del Testo Normativo, approvata con **D.G.R. n. 11-23207 del 24/11/1997**.
- 3) Variante contestuale al **Piano Particolareggiato**, interessante l'ambito compreso tra Piazza Garibaldi, viale Mazzini e Via Garibaldi, approvata con **D.G.R. n. 17-27013 del 6/04/1999**.
- 4) Variante contestuale al **Piano Particolareggiato**, interessante l'area produttiva per la lavorazione della pietra n. 28, approvata con **D.G.R. n. 16-27204 del 3/05/1999**.
- 5) **Variante Strutturale n. 3**, relativa, principalmente, all'insediamento produttivo della ditta Galfrè Antipasti d'Italia, approvata con **D.G.R. n. 40-489 del 17/07/2000**.

- 6) **Variante Strutturale n. 4**, riguardante la trasposizione della cartografia del PRGC su base informatizzata con aggiornamento della cartografia catastale ed individuazione di un nuovo ambito produttivo DO1/A e DO1/B, approvata con **D.G.R. n. 5-4066 del 8/10/2001**.
- 7) **Variante Parziale n. I**, le modifiche apportate riguardano la viabilità comunale, in particolare la sistemazione di Via Soleabò, la variante è stata approvata con **D.C.C. n. 37 del 19/05/1998**.
- 8) **Variante parziale n. II**, le modifiche apportate riguardano la viabilità comunale, ed in particolare la strada lungo il Chiappera, la variante è stata approvata con **D.C.C. n. 64 del 24/09/1998**.
- 9) **Variante Parziale n. III**, le modifiche apportate riguardano la viabilità comunale in località Via Fiorita, ed una diversa configurazione planimetrica dell'area normativa 4FB, la variante è stata approvata con **D.C.C. n. 75 del 03/11/1998**.
- 10) **Variante Parziale n. IV**, le modifiche apportate riguardano le aree normative C11 e C13, la variante è stata approvata con **D.C.C. n. 18 del 15/03/1999**.
- 11) **Variante Parziale n. V**, le modifiche apportate riguardano il recepimento, nell'ambito della cartografia di PRGC, dei tracciati già modificati della S.P. n. 28 e 29, nell'ambito del centro abitato di S. Martino, alcuni tratti di viabilità comunale che interessano il centro frazionario di S. Martino e l'ambito d'espansione residenziale delle aree C4 e C5 nel capoluogo. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 59 del 29/11/1999**.
- 12) **Variante Parziale n. VI**, le modifiche apportate riguardano l'eliminazione dei limiti d'ampliamento, nell'ambito dell'area normativa 1A.I.P., permettendo agli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dell'attività produttiva insediata, il raggiungimento dei limiti ammessi per il rapporto di copertura e pari ad  $\frac{1}{2}$ . La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 60 del 29/11/1999**.
- 13) **Variante Parziale n. VII**, le modifiche apportate riguardano la rettifica delle aree normative destinate alla lavorazione della pietra. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 10 del 24/02/2000**.
- 14) **Variante Parziale n. VIII**, le modifiche apportate riguardano la modifica dei parametri edilizi per l'area produttiva n. 20, insediamento della ditta "ITT Industries Galfer S.r.l.", nonché il riconoscimento di un nuovo ambito produttivo per la ditta "Rossa". La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 47 del 22/08/2000**.
- 15) **Variante Parziale n. IX**, le modifiche apportate riguardano alcuni ambiti normativi presso la località Crocera. In particolare è stata inserita in cartografia l'ipotesi di rotonda per l'incrocio con la Strada Statale, e sono state previste alcuni aggiustamenti ed ampliamenti d'ambiti produttivi e terziari. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 73 del 29/11/2000**.
- 16) **Variante Parziale n. X**, le modifiche apportate riguardano le destinazioni d'uso delle aree a servizi nell'ambito delle aree residenziali di nuovo impianto C2, C5, C9 e C11, le aree a servizi n. 20 e 23 della frazione Gabiola e ampliamento dell'area residenziale di completamento n. 2. La variante è stata approvata

con **D.C.C. n. 21 del 22/05/2001.**

- 17)**Variante Parziale di modifica alle N.T.A.,** riguardante essenzialmente le disposizioni dell'art. 5 ed in particolare le altezze minime dei sottotetti. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 20 del 22/05/01.**
- 18)**Variante Parziale n. XI,** le modifiche apportate riguardano la trasformazione di una porzione dell'area residenziale di nuovo impianto C 14 in area produttiva di riordino mediante ampliamento dell'ambito D22, l'ampliamento dell'area produttiva esistente M\* e la revisione di un tratto della strada comunale di via Chiappere. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 51 del 27/09/2001**
- 19)**Variante Parziale n. XII,** le modifiche apportate riguardano l'ampliamento dell'ambito produttivo esistente n. 1, destinato a deposito e lavorazione pietre. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 6 del 27/02/2002.**
- 20)**Variante Parziale n. XIII,** le modifiche apportate riguardano la modifica d'alcuni ambiti produttivi esistenti ed il trasferimento dell'area per attività turistico-ricettive all'aperto. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 7 del 27/02/2002.**
- 21)**Variante Parziale n. XIV,** le modifiche apportate riguardano gli ambiti residenziali di nuovo impianto C11 e C12 e C18, l'area residenziale di completamento n. 35 della Crocera e l'individuazione di nuovi ambiti a servizi. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 14 del 03/04/2002.**
- 22)**Variante Parziale n. XV,** le modifiche apportate riguardano l'ampliamento e la modifica dell'area produttiva esistente n. 12 in località Crocera e l'inserimento del progetto di ampliamento della Strada Provinciale n. 28 del tratto tra S. Martino di Barge ed Envie. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 54 del 13/06/2002.**
- 23)**Variante Parziale n. XVI,** le modifiche apportate riguardano l'area di valore ambientale denominata Villa Signoretti, le aree a servizi 12, 24, 35, 36 e 54, con individuazione di nuovo ambito per l'edilizia residenziale pubblica e modifica delle aree residenziali di completamento n. 21 e 20 in località Mondarello. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 55 del 13/06/2002.**
- 24)**Variante Parziale n. XVII,** le modifiche apportate riguardano il riconoscimento di un ambito destinato al deposito e lavorazione della pietra, quale ampliamento dell'area produttiva esistente n. 1. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 56 del 13/09/2002.**
- 25)**Variante Parziale n. XVIII,** le modifiche apportate riguardano l'inserimento nell'ambito della tavola 4.1 del PRGC vigente delle modifiche apportate al tracciato della variante stradale al Centro Abitato. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 57 del 13/09/2002**
- 26)**Variante Parziale n. XIX,** le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'inserimento di una nuova viabilità, la revisione di alcuni tracciati esistenti. Adottata con D.C.C. n. 23 del 06/03/2003 ed approvata con **D.C.C. n. 40 del 30/06/2003.**
- 27)**Variante Strutturale Specifica n. XX,** riguardante l'attribuzione di nuova capacità insediativa all'area per

attività turistico ricettiva all'aperto, individuata con la Variante Parziale n. XIII, per la realizzazione di un Campeggio/Villaggio Turistico, approvata con **DGR. n 23-12819 del 21/06/2004.**

- 28)**Variante Strutturale Specifica n. XXI**, di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico, approvata con **D.G.R. n. 11-12115 del 14/09/2009.**
- 29)**Variante Parziale n. XXII**, le modifiche apportate riguardano la individuazione delle particelle sulle quali sono state individuate aree contaminate da materiale inquinante. La variante è stata approvata con la **D.C.C. n. 10 del 16/02/2004.**
- 30)**Variante Parziale n. XXIII**, le modifiche apportate riguardano la modifica di destinazione di una porzione di area pubblica, area ospedaliera, in area residenziale. La variante è stata approvata con la **D.C.C. n. 47 del 28/09/2004.**
- 31)**Variante Parziale n. XXIV**, le modifiche apportate riguardano la modifica di destinazione di una porzione di area pubblica in area residenziale, lo spostamento di porzione di area produttiva, l'inserimento di alcune modifiche normative e le modifica di alcuni parametri edilizi nell'area del PEC della Crocera. La variante è stata approvata con la **D.C.C. n. 58 del 30/11/2004.**
- 32)**Variante Parziale n. XXV**, le modifiche apportate riguardano la individuazione di siti contaminati, la localizzazione di una stazione di conferimento intermedia, l'ampliamento di alcune aree pe attività produttive e alcune modifiche normative. La variante è stata approvata con la **D C.C. n. 29 del 23/06/2005.**
- 33)**Variante Parziale n. XXVI**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente la attuazione di un accordo procedimentale, la riduzione delle fascia di rispetto della ex ss 589 e alcune modifiche normative. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 35 del 22/09/2005.**
- 34)**Variante Parziale n. XXVII**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente la riduzione e ridefinizione planimetrica dell'area normativa D03 - secondo comparto. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 33 del 24/05/2006.**
- 35)**Variante Parziale n. XXVIII**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'inserimento di modifiche normative, l'individuazione di un'area per attendamenti e la modifica di una porzione di area produttiva. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 42 del 29/06/2006.**
- 36)**Variante Parziale n. XXIX**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'inserimento di modifiche normative, l'individuazione di due aree pertinenti a produttivo esistente, la modifica di alcune aree destinate a servizi di pubblico interesse ed il ridisegno di un'area residenziale. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 57 del 28/09/2006.**
- 37)**Variante Parziale n. XXX**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'attuazione di un accordo procedimentale e l'ampliamento di alcune aree per attività produttive. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 87 del 27/12/2006.**

- 38)**Variante Parziale n. XXXI**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'adeguamento del PRGC alla normativa sul commercio e l'individuazione degli addensamenti A1, A4 e della localizzazione L1. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 10 del 09/03/2007**.
- 39)**Variante Parziale n. XXXII**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente la riduzione di superficie del secondo comparto dell'area produttiva D01/A e l'ampliamento dell'area produttiva n. 12 in località Crocera. La Variante è stata approvata con **D.C.C. n. 11 del 09/03/2007**.
- 40)**Variante Parziale n. XXXIII**, attivata dalla Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90, per l'individuazione di un'area artigianale, lavorazione della pietra, in località Crocera e **sospesa** dalla Regione Piemonte con **D.G.R. n. 56-6684 del 03/08/2007**;
- 41)**Variante Parziale n. XXXIV**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'aumento dell'indice di edificabilità, l'ampliamento e l'individuazione di una nuova area per attività produttive, l'individuazione di un'area produttiva per la lavorazione della pietra in Via Bagnolo, alcune modifiche all'art. 8 delle NTA e la parziale rilocalizzazione dell'area per attività turistico ricettiva. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 3 del 26/03/2008**.
- 42)**Variante Parziale n. XXXV**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'individuazione di un'area per attività produttive nell'ambito dell'attuale area per impianti tecnologici in Via Chiappere, l'ampliamento, senza incremento dell'indice di edificabilità, di un'area per attività produttive (pietra) in Via S. Agostino, la correzione di un mero errore cartografico di individuazione di un'area produttiva (pietra) in Via Ripoirà; alcune modifiche agli artt. 16, 22 e 24 delle N.T.A. . La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 37 dell'11/07/2009**.
- 43)**Variante Parziale n. XXXVI**, le modifiche apportate riguardano la riduzione della fascia di rispetto stradale all'interno dell'area produttiva n. 31 in Via Cuneo, lo stralcio di parte dell'area produttiva (lavorazione della pietra) n. 6b in Via Rivà Masini, l'ampliamento della superficie di pertinenza dell'area produttiva n. 4 F.B. in Via Ripoirà ad esclusivo utilizzo per lo stoccaggio del materiale, la modifica all'art. 22 delle N.T.A. riguardante le attività di lavorazione della pietra modifica all'art. 24 delle N.T.A. riguardante le aree agricole. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 32 del 29/07/2010**.
- 44)**Variante Parziale n. XXXVII**, le modifiche apportate riguardano lo stralcio di parte dell'area residenziale di completamento compresa nel centro urbano, siglata in cartografia con il n. 19, con contestuale individuazione di area pubblica. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 56 del 24/11/2010**.
- 45)**Variante Parziale n. XXXVIII**, riguardante modifiche alla Tab. 18 e all'Art. 24 delle N.T.A., uno stralcio di un'area produttiva siglata con il n. 35 in Via Gabiola e l'ampliamento, senza incremento dell'indice di edificabilità, dell'area produttiva (pietra) n. 26 e 26/1 in Via Bagnolo. La variante è stata approvata con **D.C.C. 57 del 24/11/2010**.
- 46)**VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. VIGENTE**, ai sensi della L.R. 1/2007, approvata con **D.C.C. n. 34 del**

**30/09/2011**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 52 del 29/12/2011**.

- 47)**Variante Parziale n. XXXIX**, riguardante esclusivamente modifiche e/o rettifiche ad alcuni articoli delle N.T.A. . La variante è stata approvata con **D.C.C. 41 del 26/09/2013**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 23 del 09/06/2016**;
- 48)**Perimetrazione Centro Abitato** ex Art. 12 comma 2 n. 5bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., approvata con **D.C.C. n. 32 del 29/09/2016**;
- 49)**Variate Parziale n. XL**, le modifiche apportate riguardano lo stralcio di alcune aree residenziali di nuovo impianto (C10 e C16) e di completamento in zona Mondarello (n. 22) e la rilocalizzazione di parte delle stesse in aree residenziali di nuovo impianto nel capoluogo (C4-1 e C10-1), stralcio e ricollocazione di aree e attrezzature per servizi, dal capoluogo a San Martino, stralcio di alcune aree produttive in località Crocera (n. 10 e n. 30/1), in Via Carlo Alberto (n. 24) e la rilocalizzazione di parte delle stesse in ampliamento dell'area per attività produttive esistenti in località San Martino (n. 20). La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 40 del 10/11/2016**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 48 del 01/12/2016**;
- 50)**Variante Parziale n. XLI**, le modifiche apportate riguardano lo stralcio di un'area residenziale di completamento del capoluogo, la n. 14, interna al perimetro dell'area di pertinenza del "Cottolengo" e la ridistribuzione della capacità edificatoria, compresa quella residua derivante dalla V.P. n. XL, su una porzione dell'area residenziale di completamento n. 24/2 in Località San Martino; a fronte degli impegni assunti con un accordo procedimentale. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 12 del 29/03/2018**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 17 del 26/04/2018**;
- 51)**Variante Parziale n. XLII**, le modifiche apportate riguardano lo stralcio di un'Area per Attività Produttive Esistenti (Pietra) ubicata in Via Sant'Agostino e individuata nelle tavole del P.R.G.C. con il n. 28, e l'ampliamento di un'Area per Attività Produttive Esistenti ubicata in Località Crocera e individuata nelle tavole del P.R.G.C. con il n. 12. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 33 del 15/06/2018**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 28 del 12/07/2018**;
- 52)**Variante Parziale n. XLIII**, le modifiche apportate riguardano l'inserimento in P.R.G.C. del tracciato della ciclovia "La Via della Pietra". La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 5 del 06/02/2020**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 10 del 05/03/2020**;
- 53)**Variante Parziale n. XLIV**, le modifiche apportate riguardano l'inserimento in cartografia di P.R.G.C. del nuovo tracciato stradale di Via Molini. La variante è stata approvata con **D.C.C. n. 6 del 27/02/2019**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 13 del 28/03/2019**;
- 54)**Variante parziale n. XLV**, le modifiche apportate riguardano l'ampliamento di un'Area per Attività Produttive Esistenti ubicata in Località Mondarello e individuata nelle tavole del P.R.G.C. con il n. 7 e sono state apportate modifiche ad alcuni articoli delle N.T.A., approvata con D.C.C. n. 46 in data 30/11/2021, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 4 del 27/01/2022**;

- 55) **Variante parziale n. XLVI**, le modifiche apportate riguardano la riduzione dell'Area per Attività Produttive Attrezzate di Nuovo Impianto di Livello Comprensoriale in Località Crocera, approvata con **D.C.C. n. 43 in data 28/11/2023**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 51 del 21/12/2023**;
- 56) **Variante parziale n. XLVII**, le modifiche apportate riguardano un cambio di destinazione ed uso dell'area da terziario a residenziale di un lotto all'interno dell'Area per Attività Terziarie n. 4, approvata con **D.C.C. n. 12 del 29/04/2025**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 24 del 12/06/2025**;
- 57) **Variante parziale n. XLVIII**, le modifiche apportate riguardano l'ampliamento dell'Area Attività Produttive Esistenti n. 9 e l'inserimento a livello normativo di attività di vicinato (vendita al dettaglio del tipo alimentare) in Area Attività Produttive Esistenti n. 9 e 9/1, adottata con **D.C.C. n. 24 del 22/07/2025**;
- 58) **Variante Semplificata n. I**, ai sensi dell'Art. 17bis comma 4 della L.R. n. 56/77e s.m.i., il cui iter è stato avviato dallo Sportello Unico Attività Produttive Associato di Pinerolo con nota di Avvio del Procedimento Prot. n. 18075 del 02.12.2019 ed approvata con D.C.C. n. 19 del 31/05/2021, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 43 del 27/10/2022**;
- 59) **Variante Semplificata n. II**, ai sensi dell'Art. 17bis comma 4 della L.R. n. 56/77e s.m.i., il cui iter è stato avviato dallo Sportello Unico Attività Produttive Associato di Pinerolo con nota di Avvio del Procedimento Prot. n. 18054 del 17.12.2020 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 30/11/2021, pubblicata sul **B.U.R. n. 52 del 30/12/2021**;
- 60) **Variante Semplificata n. III**, ai sensi dell'Art. 17bis comma 4 della L.R. n. 56/77e s.m.i., il cui iter è stato avviato dallo Sportello Unico Attività Produttive Associato di Pinerolo con nota di Avvio del Procedimento Prot. n. 15313 del 29.09.2021 ed approvata con D.C.C. n. 10 del 23/05/2024, pubblicata sul **B.U.R. n. 21 del 23/05/2024**;
- 61) **Varianti per espressa previsione di legge**, ai sensi dell'art. 17bis comma 15bis della L.R. 56/77:
- a. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 26/03/2020 di individuazione area per realizzazione e gestione parco fotovoltaico a terra in località Baita Bruciata, ex sito di cava, pubblicata sul **B.U.R. n. 35 del 27/08/2020**
  - b. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 24/06/2020 di individuazione area per realizzazione di impianto biogas in Via Soleabò, pubblicata sul **B.U.R. n. 35 del 27/08/2020**
  - c. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 29/12/2020 di individuazione area per attività estrattiva in Località Baita Bruciata, pubblicata sul **B.U.R. n. 7 del 18/02/2021**
  - d. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23/02/2021 di modifica sostanziale A.U.A. impianto di riserva e recupero di rifiuti speciali non pericolosi in Località Baita Bruciata, pubblicata sul **B.U.R. n. 15 del 15/04/2021**
  - e. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 29/03/2022 di individuazione impianto di riserva e recupero

di rifiuti speciali non pericolosi in Località Crocera Via Cardè, pubblicata sul **B.U.R. n. 18 del 05/05/2022.**

La Variante s'inquadra nell'ambito normativo della Legge Urbanistica Regionale 5 Dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni, in particolare, rispetta i dettami dell'art. 17, così come modificato dalla Legge Regionale 29 Luglio 1997, n.41, e dalla Legge Regionale 25 marzo 2013 n. 3.

Alla luce dei disposti dell'Art. 17 comma 5 L.R. 67/77, gli interventi di modifica previsti configurano una VARIANTE PARZIALE al Piano Regolatore Generale Comunale.

### III. STATO DEI LUOGHI, OBIETTIVI E ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE

#### STATO DEI LUOGHI

La variante in oggetto riguarda un'area del territorio comunale localizzata in Località Crocera su Via Cuneo (SR 589) in prossimità dell'incrocio a rotatoria con la Sp 29 (Via Cardè), di proprietà dei richiedenti la variante, attualmente individuata dal PRGC vigente come AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI n. 12 e parte come AREA AGRICOLA.

L'Amministrazione Comunale intende dunque procedere alla formazione di una nuova Variante Parziale al P.R.G.C., la n. XLIX, accogliendo la richiesta di ampliare la perimetrazione dell'AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI n. 12 e aumentare, per la porzione della stessa individuata quale AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI n. 12/1, l'indice di edificabilità / rapporto di copertura.

Nello specifico, allo stato attuale, la parte maggiore dell'area oggetto di variante (mq 4.412,00) ha un indice di edificabilità pari a 0,5 mq/mq, mentre la parte restante dell'area oggetto di variante (mq 1.096,00) trattandosi di Area Agricola è priva di capacità edificatoria se non per interventi connessi all'attività agricola.

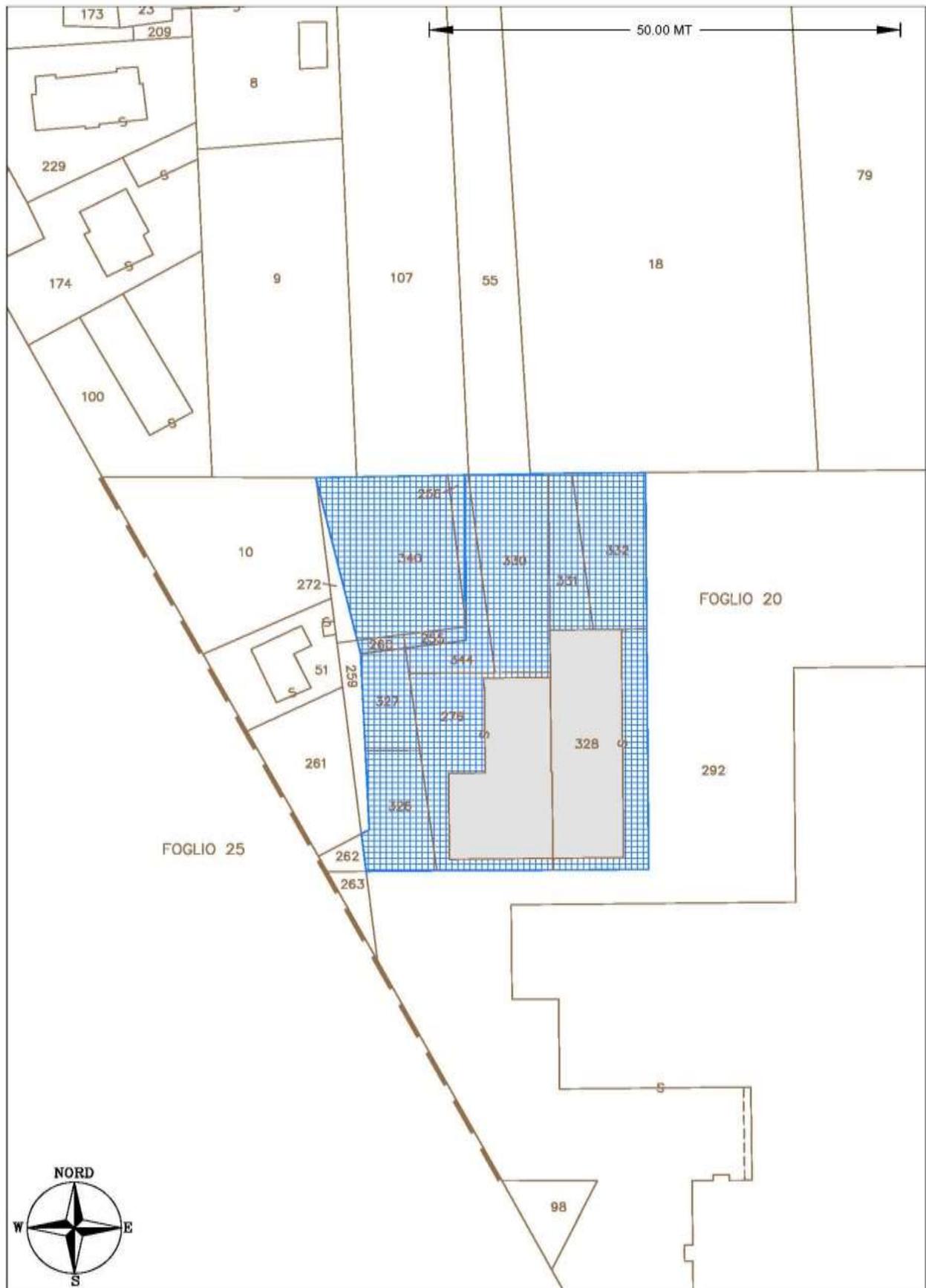
La situazione attuale non è rispondente a quelle che sono le esigenze di utilizzo dell'area da parte degli attuali proprietari, stante l'esigenza degli stessi di conseguire una mutazione della destinazione d'uso della parte di area in proprietà (mq 1.096,00) da Area Agricola a Area per Attività Produttive Esistenti ed un contestuale incremento dell'indice di edificabilità da 0,50 mq/mq a 0,60 mq/mq su tutta l'area 12/1 più consona alle esigenze aziendali, ed in grado di assicurare il soddisfacimento delle esigenze aziendali più contingenti e consentire un programmazione dello sviluppo aziendale a breve e lungo periodo.

#### OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante ha quale obiettivo l'incremento della superficie territoriale dell'AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI n. 12 con formazione della sub area 12/1, e incremento su tale ambito dell'indice di edificabilità elevandolo dagli attuali 0,50 mq/mq a 0,60 mq/mq.

ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE

Estratto di mappa Catasto Terreni Foglio n. 20 mappali 255-256-260-340276-326-327-328-330-331-332-344



Fotogrammetria aerea con evidenziata l'area in oggetto

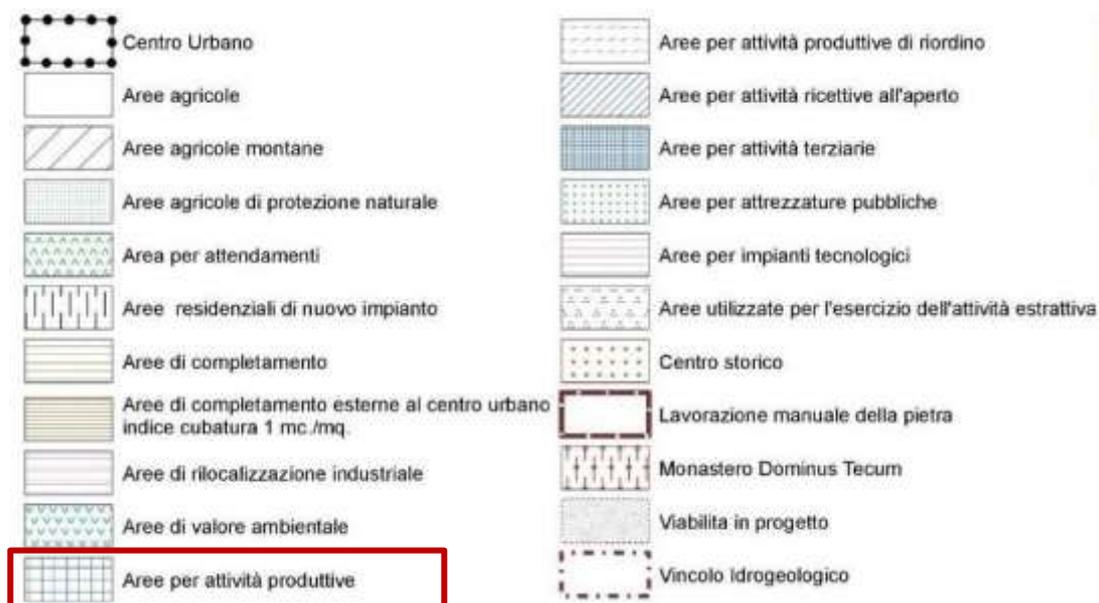
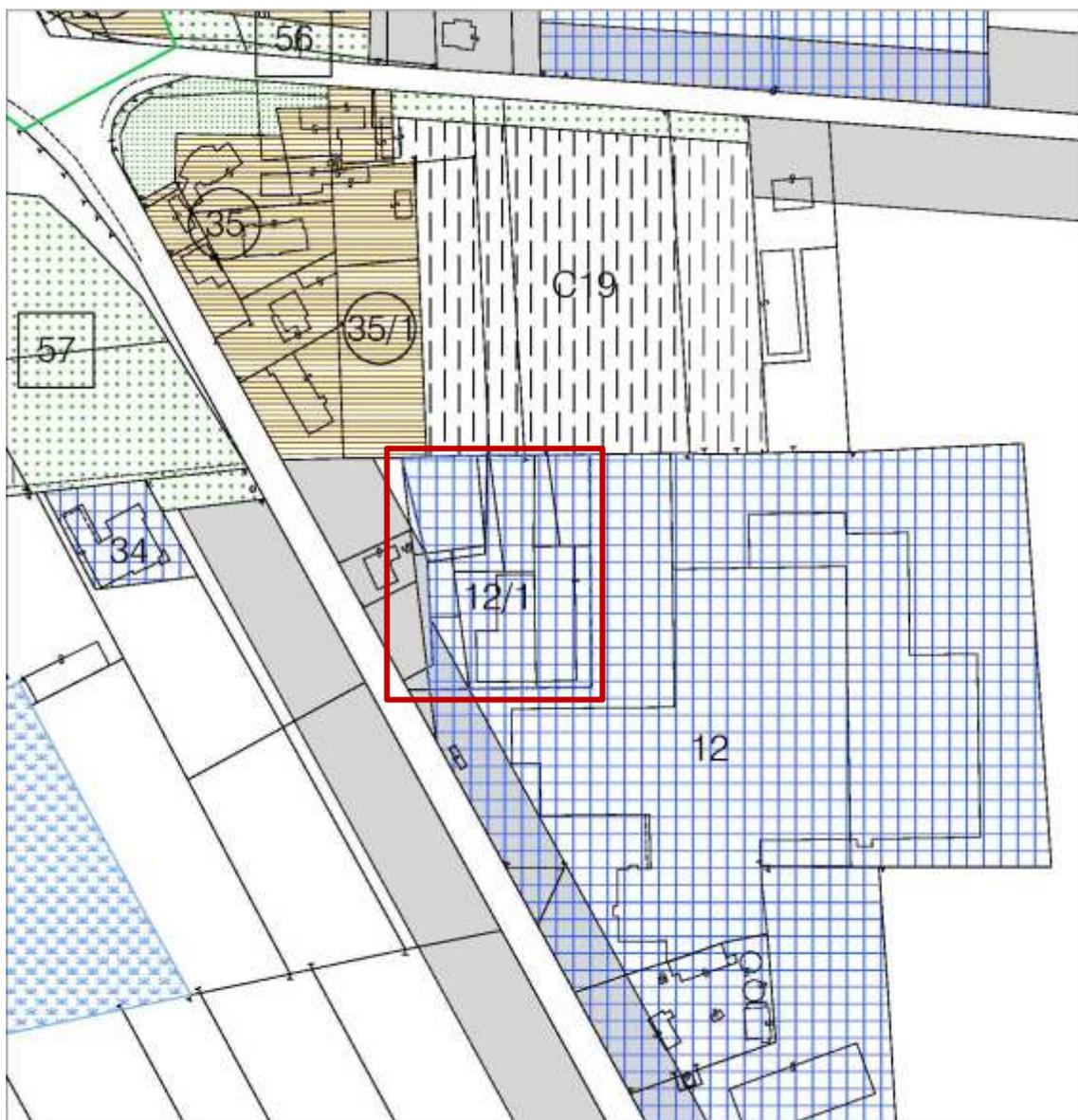


Modifiche alla tavola 4.3 del PRGC

Estratto tavola 4.3 del PRGC vigente con evidenziata l'area in oggetto



Estratto tavola 4.3 del PRGC vigente in variante con evidenziata l'area in oggetto



SCHEDE NORMATIVE AREA – Stato attuale

TABELLA 6

**AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI**

n. 1, 1/1, 1/A, 2, 3, 4/1, 4°, 4b, 5.1, 5.2, 5a, 5b, 5c, 5d, 6°, 6b, 6c, 6d, 6e, 7, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 26/1, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 (cfr. ART. 18)

Destinazioni Ammesse : impianti industriali ed artigianali in attività (1) (5) (6) (7) (8) (9)

Categorie d'intervento ammesse		Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I		<b>Segnalazione scritta</b>	(1) per l'attività insediata su l'area 35, mantenimento della destinazione legata alla raccolta e trasformazione del latte (Caseificio) (2) nell'ambito del rapporto di copertura ammesso, la residenza è limitata ad un alloggio (max 150 mq di superficie utile) (3) richiesta solo per l'area produttiva n.2 (Galfrè), con limiti e vincoli come previsti dal comma 9 dell'art.18 (4) per l'ambito n. 20, corrispondente all'insediamento ITT, il rapporto di copertura massimo ammesso è elevato al 60%. L'ampliamento dell'ambito n. 20 inserito con la V.P. n. 40, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, risulta definito come segue: - superficie territoriale: 21.670 mq - quantitativo minimo di aree per servizi pubblici (20%): 4.334 mq - ulteriore quantitativo di aree per servizi pubblici: 100% s.l.p. direzionale - superficie fondiaria: 17.336 mq - rapporto di copertura: 60% - superficie copribile: 10.401 mq - destinazioni ammesse: centro direzionale e centro ricerca - altezza massima centro ricerca: 10,00 mt alla gronda e 12,00 mt al colmo - altezza massima centro direzionale: 15,00 mt alla gronda e 22,00 metri al colmo - altezza massima recinzioni perimetrali: 3,00 mt
- Manutenz. Straord. Cat. II		<b>Denuncia di inizio attività</b>	
- Risanamento Conserv. Cat. V		<b>Permesso di costruire</b>	
- Ristrutt. Edilizia Cat. VI:			
di tipo A		<b>Permesso di costruire</b>	
di tipo B		<b>Permesso di costruire</b>	
- Ampliam. e Soprael. Cat.IX		<b>Permesso di costruire</b>	
- Edificazione su lotti liberi (8)		<b>Permesso di costruire. Convenz. (3)</b>	
Norme di edificabilità			
- rapporto di copertura	- ½ (2) (4)		
- altezza massima	- m. 10,50		
- confrontanza minima	- m 10.00		
- allineamenti	- cfr. art. 18 comma 2 punto c		
- aree a parcheggio ad uso pubblico	- 10% della superficie del lotto		
- aree a parcheggio privato	- 4 mq per addetto teorico, e comunque non inferiore alla dotazione prevista dalla L.122/'89		
Prescrizioni: - L'intervento è soggetto al versamento del contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001, secondo le modalità stabilite dal Comune in relazione ai contenuti della D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 22-2974 che stabilisce che lo stesso deve essere pari al 50% del maggior valore generato dalla variante urbanistica, inteso come la differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente stimato sulla base dei dati reperibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. - In sede di atto convenzionale potrà essere definita con l'Amm.ne Com.le, a concorrenza del quantitativo di aree a servizi commisurato alla consistenza dell'intervento in progetto, l'eventuale alternativa infrastrutturazione di aree a servizi individuate dal PRGC esternamente all'ambito urbanistico n. 20 e/o l'eventuale monetizzazione del suddetto quantitativo. - La progettazione dell'intervento dovrà essere affrontata in maniera complessiva in modo da prevedere elevati standard ambientali di riferimento. - Dovranno essere applicati alla progettazione i criteri del Protocollo Itaca – edifici industriali, con raggiungimento di punteggio "buono", ed adottati adeguati accorgimenti per la qualità funzionale ed estetica			

volti a garantire la minimizzazione del fabbisogno

energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi.

- La progettazione dell'intervento dovrà altresì

tener conto della qualità degli spazi aperti quali parcheggi, elementi di interconnessione con la rete stradale, zone di carico/scarico, nonché mirata a conseguire l'integrazione nel paesaggio dei bordi dell'area produttiva.

- Dovrà essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali ed opere di presa al fine di evitare di compromettere, in conseguenza dell'ampliamento dello stabilimento, l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli ed il livello di biodiversità e connettività ecologica del sito. A tal fine non dovrà essere intubato il bedale esistente per tutta la sua lunghezza, ma solo nei tratti oggetto di puntuale attraversamento; dovranno altresì essere mantenute e migliorate, dal punto di vista delle specie autoctone, le fasce vegetazionali presenti.

- Dovrà essere realizzata una congrua fascia di rispetto vegetazionale perimetrale con funzioni di filtro visivo /sonoro e di raccordo con le aree agricole adiacenti prediligendo la scelta di specie autoctone arbustive e arboree, escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

- Per le fasi di cantiere, dovrà essere conservato in sito, tramite idonee operazioni di scotico e stoccaggio dello strato superficiale (20 cm), il suolo fertile adottando tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni contenenti semi o propaguli vegetativi di specie vegetali alloctone invasive.

- Dovranno essere individuate idonee misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna dalla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti.

- E' prescritto, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, l'utilizzo per tutti gli usi compatibili di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto, previa acquisizione delle necessarie concessioni di derivazione ai sensi delle normative vigenti.

- Dovranno essere adottate soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo quali erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.

- Dovrà essere limitata la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza.

- Dovrà essere conseguita la minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

- In conseguenza dell'ampliamento gli impatti ambientali complessivi dello stabilimento preesistente non dovranno subire incrementi di alcun tipo.

- Il centro ricerca dovrà essere soggetto alle stesse regole e procedure di controllo applicate alle lavorazioni di tipo analogo.

- Al raggiungimento delle condizioni di normale attività dello stabilimento dovrà essere effettuata un'accurata verifica delle emissioni sonore complessive al fine di accertare la necessità di eventuali interventi di mitigazione e procedere, nel caso, alla reattiva progettazione acustica ed esecuzione degli stessi.

- Dovrà essere predisposta idonea indagine geologico – tecnica.

(5) per l'attività insediata su l'area 36, mantenimento della destinazione ad officina di riparazione e vendita auto

(6) per le aree 12, 23, 30, 36 e 38 attività commerciali di vicinato, non alimentare che trattano merci ingombranti, con reperimento standard art.21, 1° comma, punto 3 L.R. 56/77, oltre al parcheggio privato.

(7) per l'area normativa 37 l'altezza max per i nuovi fabbricati è pari a m. 10.

(8) per l'area 38 attività di lavorazione e commercializzazione della pietra

(9) per l'edificazione legata all'ampliamento dell'area n. 12 valgono le seguenti prescrizioni:

dovrà essere garantita la compatibilità con: il Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021; il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte; il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.

non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;

dovrà essere garantita la compatibilità con: il Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021; il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte; il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.

non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;

- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;

- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree

terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;

- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;

- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;

- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità)

- la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboree arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link;

[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stagione;

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Risparmio ed approvvigionamento energetico

- negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo I D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07

- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

Risparmio idrico

- Ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 152/2006 3 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

#### Rifiuti

- In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernete i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

#### Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- 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 solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

(10) per l'edificazione legata all'ampliamento dell'area n. 7 valgono le seguenti prescrizioni:

- Prevedere, per tutte le aree di edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area) e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione). Si consiglia di valutare, ove possibile e con attenzione alla falda acquifera superficiale, soluzioni tecniche tese a favorire la permeabilità delle superfici, prevedendo pavimentazioni drenanti (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi e strade a bassa frequentazione) e limitando l'uso del manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- Per le aree a verde, si chiede di utilizzare specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive che non. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili. Prevedere la realizzazione di quinte arboreo arbustive in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- Prevedere di dotare gli interventi edilizi di nuova costruzione, se tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, adeguati sistemi per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;
- Prevedere per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione la presenza di reti fognarie separate (una per le acque reflue derivanti dal metabolismo umano e/o industriali; una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti) e inoltre, se tecnicamente fattibile, prevedere reti duali di adduzione (art. 146 D.lgs. 152/2006 e s.m.i.);
- I piani e i progetti attuativi di quanto previsto dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- Garantire la funzionalità e la salvaguardia di corpi idrici e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- Garantire la sostenibilità energetico-ambientale negli interventi edilizi di nuova costruzione o di interventi su edifici esistenti prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, secondo la normativa vigente;
- Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso alle aree urbanizzate, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio;
- In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 –

14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interraste, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc. (al fine di favorire i servizi domiciliarizzati – internalizzati e/o esternalizzati – di raccolta differenziata) nonché di prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati, etc.;

- In sede di progettazione, assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, e condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- In sede di progettazione seguire, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"
- dovrà essere garantita la compatibilità con: il Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021; il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte; il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione; D.Lgs 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010;
- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.Lgs 387/03)
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

SCHEMA NORMATIVA AREA – In variante

**TABELLA 6****AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI**

n. 1, 1/1, 1/A, 2, 3, 4/1, 4°, 4b, 5.1, 5.2, 5a, 5b, 5c, 5d, 6°, 6b, 6c, 6d, 6e, 7, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, **12/1**, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 26/1, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 (cfr. ART. 18)

Destinazioni Ammesse : impianti industriali ed artigianali in attività (1) (5) (6) (7) (8) **(9)**

Categorie d'intervento ammesse		Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I		<b>Segnalazione scritta</b>	(1) per l'attività insediata su l'area 35, mantenimento della destinazione legata alla raccolta e trasformazione del latte (Caseificio) (2) nell'ambito del rapporto di copertura ammesso, la residenza è limitata ad un alloggio (max 150 mq di superficie utile) (3) richiesta solo per l'area produttiva n.2 (Galfrè), con limiti e vincoli come previsti dal comma 9 dell'art.18 (4) per l'ambito n. 20, corrispondente all'insediamento ITT, il rapporto di copertura massimo ammesso è elevato al 60%. L'ampliamento dell'ambito n. 20 inserito con la V.P. n. 40, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, risulta definito come segue: - superficie territoriale: 21.670 mq - quantitativo minimo di aree per servizi pubblici (20%): 4.334 mq - ulteriore quantitativo di aree per servizi pubblici: 100% s.l.p. direzionale - superficie fondiaria: 17.336 mq - rapporto di copertura: 60% - superficie copribile: 10.401 mq - destinazioni ammesse: centro direzionale e centro ricerca - altezza massima centro ricerca: 10,00 mt alla gronda e 12,00 mt al colmo - altezza massima centro direzionale: 15,00 mt alla gronda e 22,00 metri al colmo - altezza massima recinzioni perimetrali: 3,00 mt
- Manutenz. Straord. Cat. II		<b>Denuncia di inizio attività</b>	
- Risanamento Conserv. Cat. V		<b>Permesso di costruire</b>	
- Ristrutt. Edilizia Cat. VI:			
di tipo A		<b>Permesso di costruire</b>	
di tipo B		<b>Permesso di costruire</b>	
- Ampliam. e Soprael. Cat.IX		<b>Permesso di costruire</b>	
- Edificazione su lotti liberi (8)		<b>Permesso di costruire. Convvenz. (3)</b>	
Norme di edificabilità			
- rapporto di copertura	- ½ (2) (4) <b>(11)</b>		
- altezza massima	- m. 10,50		
- confrontanza minima	- m 10.00		
- allineamenti	- cfr. art. 18 comma 2 punto c		
- aree a parcheggio ad uso pubblico	- 10% della superficie del lotto		
- aree a parcheggio privato	- 4 mq per addetto teorico, e comunque non inferiore alla dotazione prevista dalla L.122/'89		
Prescrizioni: - L'intervento è soggetto al versamento del contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001, secondo le modalità stabilite dal Comune in relazione ai contenuti della D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 22-2974 che stabilisce che lo stesso deve essere pari al 50% del maggior valore generato dalla variante urbanistica, inteso come la differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente stimato sulla base dei dati reperibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. - In sede di atto convenzionale potrà essere definita con l'Amm.ne Com.le, a concorrenza del quantitativo di aree a servizi commisurato alla consistenza dell'intervento in progetto, l'eventuale alternativa infrastrutturazione di aree a servizi individuate dal PRGC esternamente all'ambito urbanistico n. 20 e/o l'eventuale monetizzazione del suddetto quantitativo. - La progettazione dell'intervento dovrà essere affrontata in maniera complessiva in modo da prevedere elevati standard ambientali di riferimento. - Dovranno essere applicati alla progettazione i criteri del Protocollo Itaca – edifici industriali, con raggiungimento di punteggio "buono", ed adottati adeguati accorgimenti per la qualità funzionale ed estetica			

volti a garantire la minimizzazione del fabbisogno

energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi.

- La progettazione dell'intervento dovrà altresì

tener conto della qualità degli spazi aperti quali parcheggi, elementi di interconnessione con la rete stradale, zone di carico/scarico, nonché mirata a conseguire l'integrazione nel paesaggio dei bordi dell'area produttiva.

- Dovrà essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali ed opere di presa al fine di evitare di compromettere, in conseguenza dell'ampliamento dello stabilimento, l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli ed il livello di biodiversità e connettività ecologica del sito. A tal fine non dovrà essere intubato il bedale esistente per tutta la sua lunghezza, ma solo nei tratti oggetto di puntuale attraversamento; dovranno altresì essere mantenute e migliorate, dal punto di vista delle specie autoctone, le fasce vegetazionali presenti.

- Dovrà essere realizzata una congrua fascia di rispetto vegetazionale perimetrale con funzioni di filtro visivo /sonoro e di raccordo con le aree agricole adiacenti prediligendo la scelta di specie autoctone arbustive e arboree, escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

- Per le fasi di cantiere, dovrà essere conservato in sito, tramite idonee operazioni di scotico e stoccaggio dello strato superficiale (20 cm), il suolo fertile adottando tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni contenenti semi o propaguli vegetativi di specie vegetali alloctone invasive.

- Dovranno essere individuate idonee misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna dalla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti.

- E' prescritto, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, l'utilizzo per tutti gli usi compatibili di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto, previa acquisizione delle necessarie concessioni di derivazione ai sensi delle normative vigenti.

- Dovranno essere adottate soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo quali erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.

- Dovrà essere limitata la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza.

- Dovrà essere conseguita la minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

- In conseguenza dell'ampliamento gli impatti ambientali complessivi dello stabilimento preesistente non dovranno subire incrementi di alcun tipo.

- Il centro ricerca dovrà essere soggetto alle stesse regole e procedure di controllo applicate alle lavorazioni di tipo analogo.

- Al raggiungimento delle condizioni di normale attività dello stabilimento dovrà essere effettuata un'accurata verifica delle emissioni sonore complessive al fine di accertare la necessità di eventuali interventi di mitigazione e procedere, nel caso, alla reattiva progettazione acustica ed esecuzione degli stessi.

- Dovrà essere predisposta idonea indagine geologico – tecnica.

(5) per l'attività insediata su l'area 36, mantenimento della destinazione ad officina di riparazione e vendita auto

(6) per le aree 12, 23, 30, 36 e 38 attività commerciali di vicinato, non alimentare che trattano merci ingombranti, con reperimento standard art.21, 1° comma, punto 3 L.R. 56/77, oltre al parcheggio privato.

(7) per l'area normativa 37 l'altezza max per i nuovi fabbricati è pari a m. 10.

(8) per l'area 38 attività di lavorazione e commercializzazione della pietra

(9) per l'edificazione legata all'ampliamento dell'area n. 12 valgono le seguenti prescrizioni:

dovrà essere garantita la compatibilità con: il Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021; il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte; il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.

non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;

dovrà essere garantita la compatibilità con: il Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021; il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte; il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.

non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;

- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;

- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree

terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;

- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;

- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;

- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità)

- la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link;

[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stagione;

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Risparmio ed approvvigionamento energetico

- negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo I D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07

- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

Risparmio idrico

- Ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 152/2006 3 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

#### Rifiuti

- In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernete i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

#### Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- 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 solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

(10) per l'edificazione legata all'ampliamento dell'area n. 7 valgono le seguenti prescrizioni:

- Prevedere, per tutte le aree di edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area) e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione). Si consiglia di valutare, ove possibile e con attenzione alla falda acquifera superficiale, soluzioni tecniche tese a favorire la permeabilità delle superfici, prevedendo pavimentazioni drenanti (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi e strade a bassa frequentazione) e limitando l'uso del manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- Per le aree a verde, si chiede di utilizzare specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive che non. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili. Prevedere la realizzazione di quinte arboreo arbustive in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- Prevedere di dotare gli interventi edilizi di nuova costruzione, se tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, adeguati sistemi per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;
- Prevedere per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione la presenza di reti fognarie separate (una per le acque reflue derivanti dal metabolismo umano e/o industriali; una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti) e inoltre, se tecnicamente fattibile, prevedere reti duali di adduzione (art. 146 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);
- I piani e i progetti attuativi di quanto previsto dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- Garantire la funzionalità e la salvaguardia di corpi idrici e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- Garantire la sostenibilità energetico-ambientale negli interventi edilizi di nuova costruzione o di interventi su edifici esistenti prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, secondo la normativa vigente;
- Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso alle aree urbanizzate, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio;
- In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 –

14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interraste, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc. (al fine di favorire i servizi domiciliarizzati – internalizzati e/o esternalizzati – di raccolta differenziata) nonché di prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati, etc.;

- In sede di progettazione, assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, e condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- In sede di progettazione seguire, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"
- dovrà essere garantita la compatibilità con: il Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021; il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte; il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione; D.Lgs 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010;
- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.Lgs 387/03)
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

***(11) per l'ambito n. 12/1, corrispondente all'insediamento Nova Design Automazioni S.A.S., il rapporto di copertura massimo ammesso è elevato al 60%.***

## IV.VINCOLI

In base al vigente P.R.G.C. e i piani sovraordinati, la zona in oggetto risulta essere sottoposta ai seguenti vincoli:

### VINCOLO PAESAGGISTICO

Analizzando la Carta dei Vincoli Paesaggistici del Piano Paesaggistico Regionale, si riconoscono i principali vincoli insistenti sul territorio comunale ed interessanti l'ambito di variante; tuttavia, dalla verifica delle tavole P2, P3, P4, P5 e P6 **non emergono vincoli**.



Estratto della carta dei vincoli paesaggistici del PPR – P2 Beni Paesaggistici

L'area oggetto di variante risulta esterna alla fascia di 150 m rispetto a fiumi, torrenti, 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 secondo quanto disposto dall'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 lettera c) [art. 14 NdA].



Estratto della carta dei vincoli paesaggistici del PPR – P3 Ambiti e unità di paesaggio

L'area oggetto di variante risulta identificata come ambito n. 48 e tipologia n. IV ascrivibile quale naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti - *Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo [art. 11 NdA].*



Estratto della carta dei vincoli paesaggistici del PPR – P4 Componente paesaggistica

L'area oggetto di variante risulta individuata dal Ppr, nella Tavola P4 quale *area rurale investita da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita. In tali aree si distinguono due tipi di morfologie insediative (m.i.): caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme (m.i. 7). [art. 38 comma 1 lettera b NdA].*



Estratto della carta dei vincoli paesaggistici del PPR – P5 rete di connessione paesaggistica

L'area oggetto di variante risulta individuata dal Ppr, nella Tavola P5, quale *area di continuità naturale da mantenere e monitorare. Tuttavia, non risultano particolari prescrizioni in merito.*

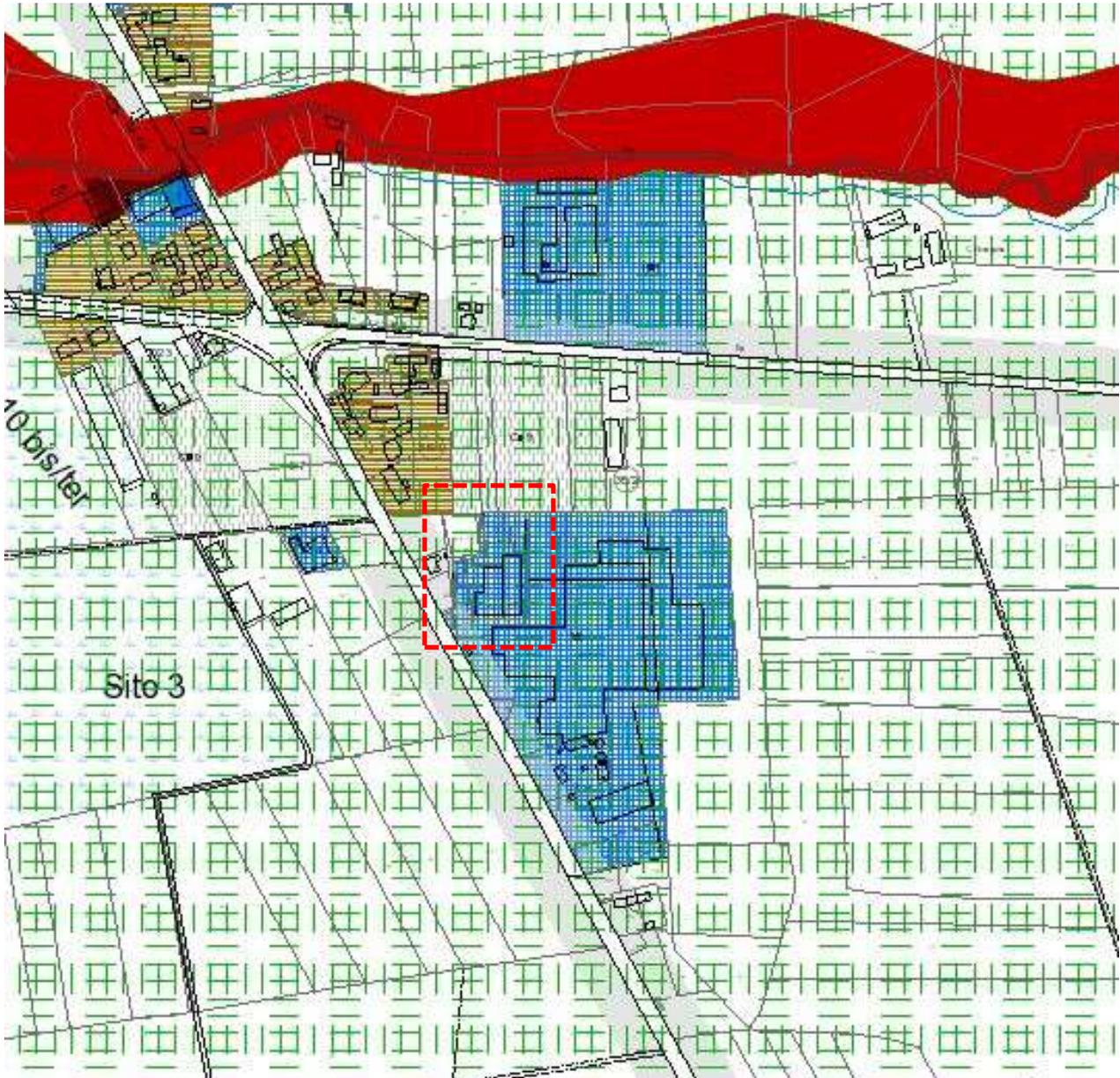
Estratto della carta dei vincoli paesaggistici del PPR – P6 Macroambiti



L'area oggetto di variante risulta individuata dal Ppr quale *Paesaggio della pianura del seminativo* [art. 9 comma 2 NdA].

#### VINCOLO IDROGEOLOGICO

Analizzando il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), dalla Carta di sintesi con previsioni urbanistiche si evince che l'area interessata dalla variante di PRGC è identificata quale Classe IIa – *Porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità dovute all'oscillazione della falda a quote prossime al piano campagna (edificabili con eventuali limitazioni legate alla soggiacenza della falda)*.



Alla luce delle verifiche eseguite si conclude che l'ipotesi di variante è compatibile e coerente con le indicazioni relative alla caratterizzazione geologica del sito.

### VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA

Le ipotesi di modifica previste dalla Variante sono coerenti con le previsioni del Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale approvato con Delibera di Consiglio n. 34 del 05.08.2004: l'area oggetto di intervento è classificata in classe V - Aree prevalentemente industriali, per la parte già perimetrata e oggetto del solo incremento dell'indice di edificabilità; e in classe IV - Aree di intensa attività umana, per la parte in ampliamento.

Come indicato sulla relazione di verifica di conformità alla classificazione acustica del territorio comunale prot. 20227 del 29.07.2025 allegata alla presente variante parziale, la porzione di territorio classificata in area IV viene riclassificata in area V in continuità con la classificazione dell'area contigua; e dunque compatibile con l'intervento in progetto previsto dalla presente variante.

A seguito dell'approvazione della variante parziale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della classificazione acustica vigente.

### VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON I PIANI SOVRAORDINATI

Ai fini dell'individuazione di specifici indirizzi di sostenibilità dell'intervento e di eventuali condizionamenti, si è provveduto all'analisi dell'insieme di piani che incidono sul contesto:

- Piano Territoriale Regionale (PTR),
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR),
- Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP).

Da detta analisi è emerso che per l'area oggetto di variante, situata nella zona perimetrata, quale ambito territoriale n.48 *Piana tra Barge Bagnolo e Cavour* e dell'unità di paesaggio n. 4806 *Barge e Bagnolo* (art.11 NdA) *Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti* dal PPR (come già evidenziato precedentemente) il PTCP non prevede particolari indirizzi d'uso, individuandola in area caratterizzata da un suolo di "CLASSE IIa" privo di particolari prescrizioni che ne limitino l'uso, deducendo dunque che l'ampliamento dell'area per attività produttive esistenti n. 12 e l'incremento dell'indice di edificabilità dell'area oggetto di istanza risulta compatibile con la pianificazione sovraordinata.

Ai fini di soddisfare quanto richiesto dall'Amministrazione precedente Comune di Barge, determinata l'esigenza di valutare esclusivamente la coerenza rispetto al P.P.R., si allega alla presente il documento *Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale*.

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEI PIANI PROGRAMMATICI

In conclusione, le aree interessate dalle modifiche oggetto della variante parziale al PRGC n. XLIX sono state verificate alla luce dei Piani sovraordinati e della normativa vigente.

Da dette verifiche è emerso che non sono presenti particolari restrizioni e vincoli che possano inficiare l'ampliamento dell'area e l'incremento dell'indice di edificabilità dell'area (PTR, PPR, PAI, Vincoli D. Lgs. 42/2004, PTCP).

#### VIABILITÀ

Relativamente alla viabilità di accesso all'area, valutato l'ampliamento della superficie dell'area e l'incremento dell'indice di edificabilità, ed alla luce della situazione della viabilità della zona e degli accessi all'area allo stato attuale, si determina che non sono previsti significativi aumenti di flussi di traffico alla viabilità pubblica (Via Cuneo SR 589)

A tale scopo si ritengono soddisfatti gli *specifici obiettivi di sostenibilità del sistema della mobilità* previsti dal *Piano Regionale della mobilità e dei trasporti* approvati con D.C.R. n. 256-2458 del 16.1.2019, che prevedono come strategia di carattere ambientale (rif. allegato A) *ridurre i rischi per l'ambiente e sostenere scelte energetiche a minor impatto in tutto il ciclo di vita di mezzi e infrastrutture* attraverso l'uso razionale del suolo, la riqualificazione energetica e il contenimento della produzione di rifiuti:

- non sono previste modifiche e ampliamenti alla viabilità esistente, già attualmente in uso al fabbricato insistente sull'area che possano determinare una variazione all'uso razionale del suolo;
- non sono previsti interventi tali da rendere necessaria una riqualificazione energetica;

## V. ASPETTI AMBIENTALI, analisi degli effetti

**Cambiamenti climatici:** non si evidenziano effetti conseguenti alla modifica di destinazione d'uso dell'area;

**Aria:** le modifiche normative della variante non hanno influenza sulle azioni che potrebbero generare l'emissione di sostanze inquinanti dato atto che il carico insediativo dell'area, non subendo particolari variazioni, non determina un aumento di inquinamento atmosferico dovuto al traffico veicolare e/o alle emissioni in atmosfera dovute al riscaldamento dell'immobile insistente sull'area.

**Acque superficiali e sotterranee:** allo stesso modo non sono previsti interventi che possano determinare modifiche ai corsi d'acqua che possano incidere in senso peggiorativo sul regime delle acque superficiali e/o sotterranee.

**Suolo e sottosuolo:** come già specificato precedentemente la variante pur prevedendo un modesto ampliamento e la modifica dell'indice di edificabilità, va a utilizzare parte "dell'area per attività produttive" dismessa con la variante parziale n.ro XLVI, pertanto la maggiore capacità edificatoria determinata dalla variante attuale non va di fatto ad alterare la superficie per aree produttive previste dal P.R.G.C. vigente; i terreni in ampliamento e l'incremento dell'indice di edificabilità determinando un consumo di suolo adiacente all'insediamento già in essere, saranno soggetti alla corresponsione del contributo straordinario di cui alla D.G.R. n. 22-2974 del 20.02.2016 recepita con D.C.C. n. 33 del 29.09.2016, secondo le modalità stabilite dall'accordo procedimentale protocollo n. 7740 del 07/06/2025.

**Paesaggio e territorio:** il cambio di destinazione d'uso dell'area e l'aumento dell'indice di edificabilità non prevedono significative interferenze sul paesaggio e sul territorio circostante.

**Biodiversità e rete ecologica, verde urbano e fauna:** la variante non determina interferenze che possano ridurre gli ambiti boscati o incidere sulle componenti flora e fauna adiacenti l'area.

**Rumore:** come già analizzato al p.to precedente *verifica di compatibilità acustica*, le modifiche proposte sono coerenti con le indicazioni della zonizzazione acustica del Piano Comunale e non si rilevano ripercussioni specifiche in campo acustico.

**Beni storici, culturali e documentari:** come già analizzato al p.to precedente *IV. Vincoli* non sono presenti beni storici, culturali e/o documentari che possano essere interessati dalle modifiche proposte.

**Rifiuti:** si ritiene che le modifiche normative non possano apportare degli incrementi significativi relativamente alla produzione di rifiuti.

**Popolazione e salute umana:** non si riscontrano particolari variazioni legate all'ampliamento dell'Area per attività Produttive Esistenti e la modifica dell'indice di edificabilità dell'area oggetto di variante, che possano generare fattori di degrado sociale e urbano.

**Assetto socioeconomico:** l'ampliamento dell'Area per attività Produttive Esistenti e la modifica dell'indice di edificabilità dell'area oggetto di variante, non modificano l'assetto socioeconomico dell'area stessa, anzi le possibilità di ulteriori ampliamenti hanno benefiche ricadute dal punto di vista occupazionale per il territorio.

Non si prevedono inoltre opere soggette a VIA, nell'ambito delle modifiche proposte dalla variante parziale al PRGC.

## VI. CONCLUSIONI

Con il presente Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, si è cercato di dare indirizzo e rappresentazione, tramite lo studio e l'analisi della normativa vigente in materia e delle prescrizioni legate all'area, delle implicazioni derivanti dall'ampliamento dell'Area per attività Produttive Esistenti e la modifica dell'indice di edificabilità dell'area stessa.

In conclusione, si ribadisce che non sono previsti impatti ambientali significativi legati alla variante:

- Aria: Nessuna Variazione.
- Acqua: Nessuna variazione.
- Suolo e Sottosuolo: Nessuna Variazione.
- Paesaggio e Territorio: Nessuna Variazione.
- Biodiversità e rete ecologica, verde urbano e fauna: Nessuna Variazione.
- Ambiente acustico: Nessuna Variazione.
- Beni storici, culturali e documentari: Nessuna Variazione.
- Rifiuti: Nessuna Variazione.
- Energia: Nessuna Variazione.
- Popolazione e salute umana: Nessuna Variazione.
- Assetto socioeconomico: Nessuna Variazione.
- Opere soggette a Valutazione d'Impatto Ambientale: Non previste.

## VII. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ, secondo quanto previsto dall'allegato I del D.lgs. 152/2006

Le caratteristiche rilevanti della Variante Parziale n. XLIX al PRGC possono dunque essere così riassunte:

- la Variante non stabilisce uno specifico 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, in quanto le modifiche apportate sono previste nel rispetto delle disposizioni vigenti del PRG;
- la Variante non influenza altri piani o programmi, non presentando caratteri ordinativi su strumenti esecutivi;
- la Variante non riduce la tutela relativa ai beni paesaggistici prevista dallo strumento urbanistico o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative;
- la Variante non incide sulla tutela esercitata ai sensi dell'art. 24 della L.U.R.;
- la Variante non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
- l'area interessata dalla Variante Parziale al P.R.G.C. risulta essere già parzialmente edificata e non sono previste opere che possano modificare l'assetto urbano della stessa.

**Sulla base di quanto esposto nei precedenti punti del presente documento, delle precedenti considerazioni e valutazioni, si ritiene quindi che la Variante Parziale n. XLIX al PRGC non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, risultando le modifiche proposte non in grado di produrre effetti significativi sull'ambiente.**