

COMUNE DI BARGE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. XLVIII AL P.R.G.C. VIGENTE

secondo le indicazioni ex art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ESPRESSIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione C. C. n. _____ in data _____

IL PROPONENTE

SOCIETA' DEPETRIS G.F.B di
Depetris Franco e Bruno snc

IL TECNICO REDATTORE

Arch. Marisa BIOLATTO

IL SINDACO

Geom. Ivo BECCARIA

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Massimo MAURINO

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.

Data: Gennaio 2025

DOCUMENTAZIONE DELLA SITUAZIONE VIGENTE

-

-ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE VIGENTI, inerenti le disposizioni sulle aree interessate dalle modifiche.

Estratto dalla NTA (ART. 18):

ART. 18 – CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO

1. Il P.R.G.C. definisce “aree per attività produttive esistenti” tutte le aree occupate da aziende industriali ed artigianali in attività alla data di adozione delle presenti norme, che non ricadano in aree di riordino o di rilocalizzazione.
2. Gli impianti produttivi esistenti nelle predette aree (esclusi quelli per la lavorazione della pietra per la quale prevalgono le prescrizioni dell'art. 22) sono assoggettati alla seguente normativa:
 - i fabbricati esistenti potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - sono consentite nuove costruzioni in ampliamento di quelle esistenti a condizione che:
 - o il rapporto di copertura sull'area dei lotti in proprietà non superi $\frac{1}{2}$; o l'altezza massima dei fabbricati sia di ml. 10,50; o siano rispettati i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m; o siano rispettati gli allineamenti in atto con facoltà del Comune di chiedere un arretramento dei fabbricati per una profondità fino a 6.00 m.
3. Nelle aree per attività produttive esistenti ubicate al di fuori del perimetro del centro abitato di cui alla delib. C.C. n. 27 del 7/04/1978, in difetto di indicazioni specifiche di P.R.G.C. gli allineamenti da rispettare sono:
 - 30 m dal ciglio per le strade provinciali;
 - 20 m dal ciglio per le strade comunali;
 - la quota di residenza ammessa è limitata all'alloggio del proprietario o custode per una superficie utile non superiore a 150 mq;
 - l'edificazione potrà avvenire anche con intervento diretto;
 - tanto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B che per le nuove costruzioni in ampliamento, si dovrà garantire conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico (sezione minima 3,50 m) ed un'area a parcheggio di uso pubblico non inferiore al 10% della Superficie del lotto, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21, della L.R. 56/77 e succ. modif., anche nel caso di intervento diretto. Si dovranno inoltre garantire aree a parcheggio privato, da ricavarsi all'interno del lotto disponibile, pari a 4 mq per addetto teorico e comunque non inferiori alla dotazione prevista dalla L. 122/89. Si dovrà inoltre dimostrare la

possibilità di allacciamento della rete fognaria esistente ovvero di aver predisposto adeguati sistemi di raccolta (fognatura statica) dei liquami e loro allontanamento.

4. Qualora nell'area n. 28 si verifichi la rilocalizzazione della ditta BELTRAMO F.LLI (cfr. art. 20 punto 2) la nuova edificazione sarà consentita nel rispetto di quanto disposto dal presente articolo, salvaguardando la fascia di protezione di 5 m dalle sponde della bealera Lissarda e provvedendo all'installazione di adeguati impianti antipolvere.
5. La ditta GALFER S.P.A. potrà continuare la propria attività produttiva sull'area occupata attualmente dall'azienda e individuata nel P.R.G.C., con l'obbligo di mettere in atto tutti i provvedimenti che risultino necessari ad evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento derivante dal tipo di lavorazione svolta.
6. In presenza di un'eventuale rilocalizzazione, l'area dovrà mantenere la destinazione in atto e l'edificazione dovrà rispettare le norme fissate nel presente articolo.
7. Per le modalità operative di trasferimento si richiamano le disposizioni dell'art.53 della L.R. n. 56/77 e succ. modif. e integrazioni. In presenza di attività terziarie, consentite dal presente articolo 18, si prescrive il rispetto dell'art. 21, 1° comma, punto 3.
8. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere documentati con opportune indagini geologiche, in conformità ai disposti del D.M. 11/03/1988.
9. Gli interventi possibili interessanti l'area produttiva n. 2 (Galfrè), sono soggetti al rilascio di Permesso di costruire convenzionato, col rispetto dei seguenti disposti:
 - l'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti;
 - mantenimento del muro controterra sul fronte della Strada Provinciale;
 - in ogni caso le attività insediate non dovranno risultare pericolose, nocive o moleste, nei confronti delle contigue aree residenziali, l'accertamento delle predette condizioni di idoneità all'insediamento in ambito contiguo alle aree residenziali del capoluogo, sarà puntualmente verificato in sede di rilascio dei provvedimenti di competenza comunale in considerazione delle specifiche destinazioni d'uso risultanti in progetto, delle vigenti normative di settore e di quanto disposto dall'art. 48, 4° comma e seguente della L.R. 56/77 e s.m.;
10. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti

compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n.

563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

11. Si richiama puntualmente il Regolamento Regionale 1/R del 20.02.2006 recante "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne (L.R. 29.12.2000 n. 61".

TABELLA 6

AREE PER ATTIVITÀ 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	Segnalazione scritta	<p>(1) per l'attività insediata su l'area 35, mantenimento della destinazione legata alla raccolta e trasformazione del latte (Caseificio)</p> <p>(2) nell'ambito del rapporto di copertura ammesso, la residenza è limitata ad un alloggio (max 150 mq di superficie utile)</p> <p>(3) richiesta solo per l'area produttiva n.2 (Galfrè), con limiti e vincoli come previsti dal comma 9 dell'art.18</p> <p>(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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	Denuncia di inizio attività	
- Risanamento Conserv. Cat. V	Permesso di costruire	
- Ristrutt. Edilizia Cat. VI:		
di tipo A	Permesso di costruire	
di tipo B	Permesso di costruire	
- Ampliam. e Soprael. Cat. IX	Permesso di costruire	
- Edificazione su lotti liberi (8)	Permesso di costruire. Convenz. (3)	
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/ol'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 relativa progettazione acustica ed esecuzione degli stessi. - Dovrà essere predisposta idonea indagine geologica – 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 l 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.

(9) 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.

AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

- n. **9/1, 10/1, 11/1, 30/1** (cfr. ART. 18)

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

Categorie d'intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
<ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione Ordinaria Cat. I - Manutenz. Straord. Cat. II - Risanamento Conserv. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: <ul style="list-style-type: none"> di tipo A di tipo B - Ampliam. e Soprael. Cat. IX - Edificazione su lotti liberi (8) 	<ul style="list-style-type: none"> Segnalazione scritta Denuncia di inizio attività Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire. Convenz. (3) 	<p><i>(4) Nelle nuove aree è ammessa la costruzione di tettoie aperte sui tre lati per una superficie coperta pari al 20% della superficie fondiaria.</i></p> <p><i>(8) per l'area 10/1 (Crocera) l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area e formazione della viabilità.</i></p> <p><i>(9) l'area 11/1 (Crocera) è destinata ad accogliere unicamente gli ampliamenti aziendali della ditta Galfrè.</i></p> <p><i>(10) per l'area 38 attività di lavorazione e commercializzazione della pietra.</i></p> <p><i>(11) gli interventi edificatori dei nuovi ambiti produttivi dovranno prevedere, quali opere di mitigazione ambientale, la formazione di cortine alberate, con essenze autoctone.</i></p>
Norme di edificabilità		
- rapporto di copertura	- 30% (2) (4)	
- 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	

DOCUMENTAZIONE DELLA SITUAZIONE MODIFICATA

- ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE VIGENTI, inerenti le disposizioni sulle aree interessate dalle modifiche

Le modifiche apportate sono state evidenziate con i seguenti caratteri:

qwertyuiopasdfghjklòzxcvnmQWERTYUIOPASDFGHJKLòZXCVBNM1234567890

Estratto dalla NTA (ART. 18):

ART. 18 – CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO

12. Il P.R.G.C. definisce “aree per attività produttive esistenti” tutte le aree occupate da aziende industriali ed artigianali in attività alla data di adozione delle presenti norme, che non ricadano in aree di riordino o di rilocalizzazione.
13. Gli impianti produttivi esistenti nelle predette aree (esclusi quelli per la lavorazione della pietra per la quale prevalgono le prescrizioni dell'art. 22) sono assoggettati alla seguente normativa:
 - i fabbricati esistenti potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - sono consentite nuove costruzioni in ampliamento di quelle esistenti a condizione che:
 - o il rapporto di copertura sull'area dei lotti in proprietà non superi $\frac{1}{2}$; o l'altezza massima dei fabbricati sia di ml. 10,50; o siano rispettati i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m; o siano rispettati gli allineamenti in atto con facoltà del Comune di chiedere un arretramento dei fabbricati per una profondità fino a 6.00 m.
14. Nelle aree per attività produttive esistenti ubicate al di fuori del perimetro del centro abitato di cui alla delib. C.C. n. 27 del 7/04/1978, in difetto di indicazioni specifiche di P.R.G.C. gli allineamenti da rispettare sono:
 - 30 m dal ciglio per le strade provinciali;
 - 20 m dal ciglio per le strade comunali;
 - la quota di residenza ammessa è limitata all'alloggio del proprietario o custode per una superficie utile non superiore a 150 mq;
 - l'edificazione potrà avvenire anche con intervento diretto;
 - tanto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B che per le nuove costruzioni in ampliamento, si dovrà garantire conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico (sezione minima 3,50 m) ed un'area a parcheggio di uso pubblico non inferiore al 10% della Superficie del lotto, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21, della L.R. 56/77 e succ. modif., anche nel caso di intervento diretto. Si dovranno inoltre garantire aree a parcheggio privato, da ricavarsi all'interno del lotto disponibile, pari a 4 mq per addetto teorico e comunque non inferiori alla dotazione prevista dalla L. 122/89. Si dovrà inoltre dimostrare la

possibilità di allacciamento della rete fognaria esistente ovvero di aver predisposto adeguati sistemi di raccolta (fognatura statica) dei liquami e loro allontanamento.

15. Qualora nell'area n. 28 si verifichi la rilocalizzazione della ditta BELTRAMO F.LLI (cfr. art. 20 punto 2) la nuova edificazione sarà consentita nel rispetto di quanto disposto dal presente articolo, salvaguardando la fascia di protezione di 5 m dalle sponde della bealera Lissarda e provvedendo all'installazione di adeguati impianti antipolvere.
16. La ditta GALFER S.P.A. potrà continuare la propria attività produttiva sull'area occupata attualmente dall'azienda e individuata nel P.R.G.C., con l'obbligo di mettere in atto tutti i provvedimenti che risultino necessari ad evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento derivante dal tipo di lavorazione svolta.
17. In presenza di un'eventuale rilocalizzazione, l'area dovrà mantenere la destinazione in atto e l'edificazione dovrà rispettare le norme fissate nel presente articolo.
18. Per le modalità operative di trasferimento si richiamano le disposizioni dell'art.53 della L.R. n. 56/77 e succ. modif. e integrazioni. In presenza di attività terziarie, consentite dal presente articolo 18, si prescrive il rispetto dell'art. 21, 1° comma, punto 3.
19. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere documentati con opportune indagini geologiche, in conformità ai disposti del D.M. 11/03/1988.
20. Gli interventi possibili interessanti l'area produttiva n. 2 (Galfrè), sono soggetti al rilascio di Permesso di costruire convenzionato, col rispetto dei seguenti disposti:
 - l'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti;
 - mantenimento del muro controterra sul fronte della Strada Provinciale;
 - in ogni caso le attività insediate non dovranno risultare pericolose, nocive o moleste, nei confronti delle contigue aree residenziali, l'accertamento delle predette condizioni di idoneità all'insediamento in ambito contiguo alle aree residenziali del capoluogo, sarà puntualmente verificato in sede di rilascio dei provvedimenti di competenza comunale in considerazione delle specifiche destinazioni d'uso risultanti in progetto, delle vigenti normative di settore e di quanto disposto dall'art. 48, 4° comma e seguente della L.R. 56/77 e s.m.;
21. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti

compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n.

563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

22. Si richiama puntualmente il Regolamento Regionale 1/R del 20.02.2006 recante "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne (L.R. 29.12.2000 n. 61".

TABELLA 6

AREE PER ATTIVITÀ 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		Segnalazione scritta	<p>(1) per l'attività insediata su l'area 35, mantenimento della destinazione legata alla raccolta e trasformazione del latte (Caseificio)</p> <p>(2) nell'ambito del rapporto di copertura ammesso, la residenza è limitata ad un alloggio (max 150 mq di superficie utile)</p> <p>(3) richiesta solo per l'area produttiva n.2 (Galfrè), con limiti e vincoli come previsti dal comma 9 dell'art.18</p> <p>(4) per l'ambito n. 20, corrispondente all'insediamento ITT, il rapporto di copertura massimo ammesso è elevato al 60%.</p> <p>L'ampliamento dell'ambito n. 20 inserito con la V.P. n. 40, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, risulta definito come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Per l'area 9 (mappali 312 del foglio 45 e mappali 183, 135, 329 e 327 del foglio 44) è ammessa l'attività commerciale di vicinato del tipo alimentare con reperimento standard art. 21, 1° comma, punto 3 oltre al parcheggio privato</p>
- Manutenz. Straord. Cat. II		Denuncia di inizio attività	
- Risanamento Conserv. Cat. V		Permesso di costruire	
- Ristrutt. Edilizia Cat. VI:			
di tipo A		Permesso di costruire	
di tipo B		Permesso di costruire	
- Ampliam. e Soprael. Cat. IX		Permesso di costruire	
- Edificazione su lotti liberi (8)		Permesso di costruire. Convenz. (3)	
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/ol'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 relativa progettazione acustica ed esecuzione degli stessi. - Dovrà essere predisposta idonea indagine geologica – tecnica.
- (8) per l'attività insediata su l'area 36, mantenimento della destinazione ad officina di riparazione e vendita auto

(9) 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.

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

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

(11) 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 l 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.

(9) 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 interrato, 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.

AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

- n. **9/1, 10/1, 11/1, 30/1** (cfr. ART. 18)

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

Categorie d'intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
<ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione Ordinaria Cat. I - Manutenz. Straord. Cat. II - Risanamento Conserv. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: <ul style="list-style-type: none"> di tipo A di tipo B - Ampliam. e Soprael. Cat. IX - Edificazione su lotti liberi (8) 	<ul style="list-style-type: none"> Segnalazione scritta Denuncia di inizio attività Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire. Convenz. (3) 	<p><i>(4) Nelle nuove aree è ammessa la costruzione di tettoie aperte sui tre lati per una superficie coperta pari al 20% della superficie fondiaria.</i></p> <p><i>(8) per l'area 10/1 (Crocera) l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area e formazione della viabilità.</i></p> <p><i>(9) l'area 11/1 (Crocera) è destinata ad accogliere unicamente gli ampliamenti aziendali della ditta Galfrè.</i></p> <p><i>(10) per l'area 38 attività di lavorazione e commercializzazione della pietra.</i></p> <p><i>(11) gli interventi edificatori dei nuovi ambiti produttivi dovranno prevedere, quali opere di mitigazione ambientale, la formazione di cortine alberate, con essenze autoctone.</i></p> <p><i>Per l'area 9/1 (mappali 1088, 1087 (ex 1067) e 351 del foglio 45) è ammessa l'attività commerciale di vicinato del tipo alimentare con reperimento standard art. 21, 1° comma, punto 3, oltre al parcheggio privato</i></p>
Norme di edificabilità		
- rapporto di copertura	- 30% (2) (4)	
- 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	