

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI BAGNOLO PIEMONTE



VARIANTE N. 35 - PARZIALE N. XXX AL PRGC VIGENTE secondo le indicazioni
dell'art. 17 della L.U.R. 56/77 e s. m. i.

DOCUMENTO TECNICO AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ALLA VAS DELLA VARIANTE PARZIALE

- DELIBERA C. C. D'ADOZIONE N.....DEL.....
- PUBBLICAZIONE DALAL
- DELIBERA C. C. D'APPROVAZIONE N.DEL.....

PROGETTO A CURA :

STUDIO ANTEO S.r.l.
Arch. GIORGIO AGU'



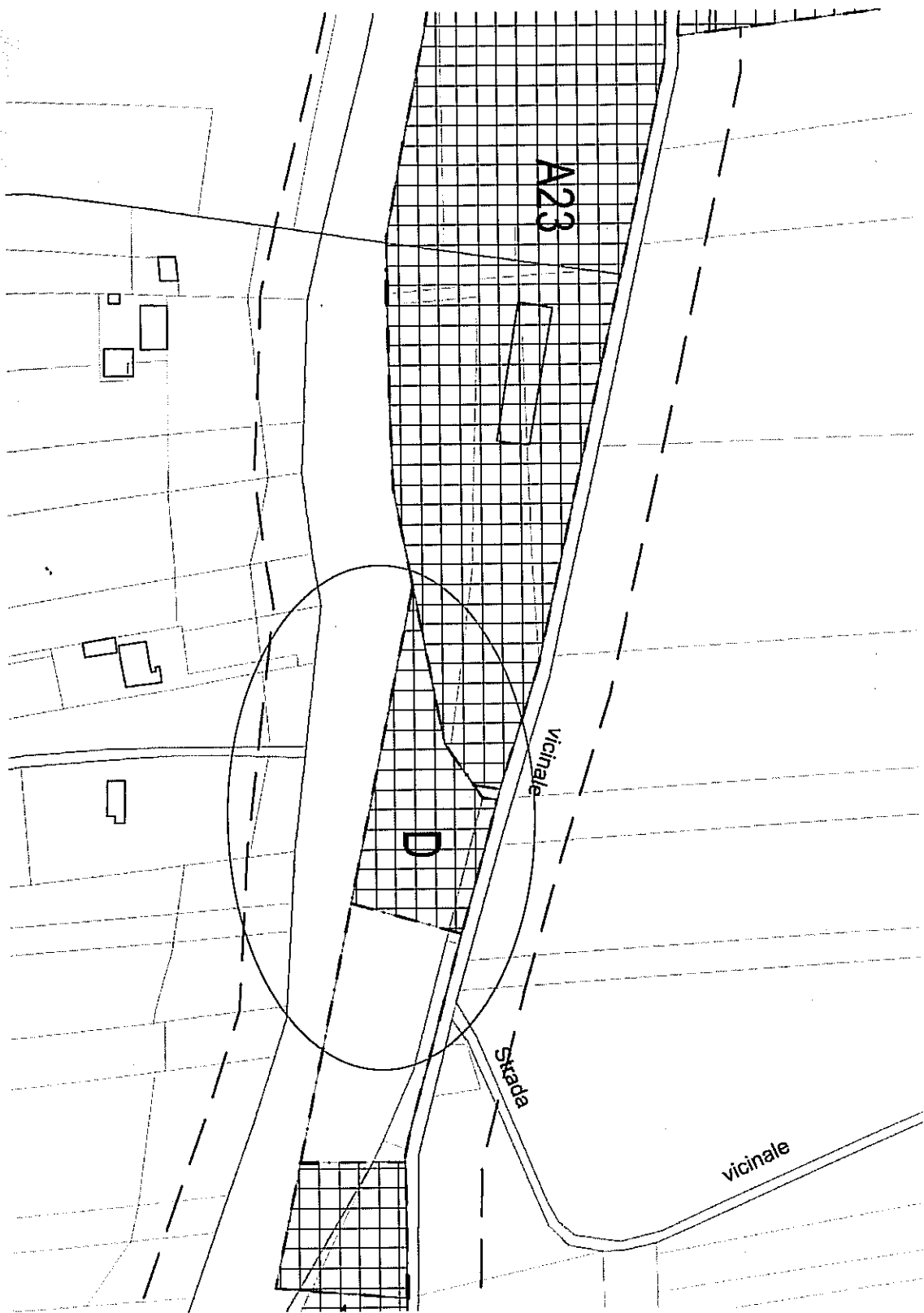
OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE

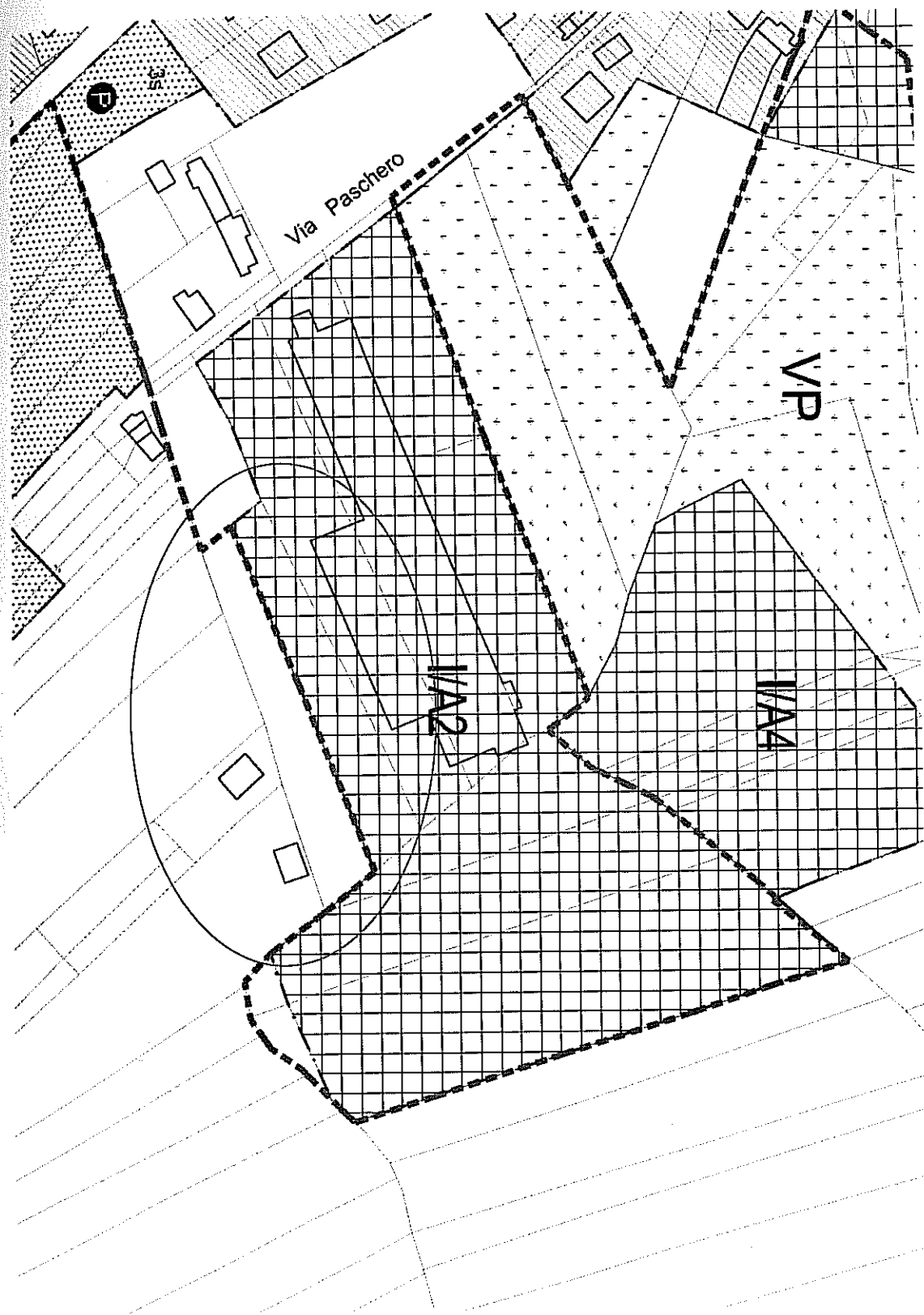
L'Amministrazione Comunale promuove il trasferimento di una porzione d'area a Deposito lungo Via S. Anna, catastalmente definita al mappale n. 508 del foglio 34, per una superficie di **mq 1598** (comprensiva di quota demaniale), con la sua ricollocazione in via Paschero, in contiguità all'area artigianale I/A2, come da specifica richiesta avanzata dalle proprietà interessate. Secondo quanto definito dal parere della Commissione Urbanistica, nella comunicazione prot. N. 4966 del 12/04/2013, la ricollocazione di tale ambito dovrà garantire la compensazione tra le superfici e, nella sua nuova posizione in Via Paschero, la totale assenza d'attività lavorativa tranne il carico e scarico del materiale lapideo.

Le modifiche apportate al PRGC vigente prevedono, quindi, la trasformazione dell'ambito a deposito lungo Via S. Anna in area agricola, interessando ampie porzioni di proprietà demaniale per una superficie complessiva di (mq 200 di proprietà privata + mq 2280 di proprietà demaniale = **2480 mq**), favorendo la rinaturalizzazione di tale ambiente in fregio al torrente Grana. La rilocalizzazione interessa una superficie di **mq 1598**, con analoga destinazione a Deposito, collocata in contiguità all'area artigianale I/A2, col vincolo che sull'area non sono ammesse lavorazioni, neanche di tipo manuale. La superficie residua di **mq 882** a destinazione produttiva rimane in disposizione all'Amministrazione per eventuali future modifiche e trasformazioni. L'area a deposito, nella sua nuova posizione, è contrassegnata con il tratteggio caratteristico degli ambiti produttivi e differenziata dalle altre aree a Deposito con la sigla "DD" che ne permette la regolamentazione nell'ambito dell'articolo 14 delle N.T.A. del PRG, secondo le specifiche definite dalla Commissione Urbanistica comunale.

DOCUMENTAZIONE DELLA SITUAZIONE VIGENTE

- **ESTRATTO CARTOGRAFICO DAL PRGC VIGENTE, relativamente alle aree interessate dalle modifiche;**
- **ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE VIGENTI inerenti le disposizioni sulle aree a destinazione produttiva**





Art. 14 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.

A) IMPIANTI INDUSTRIALI.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione e immagazzinaggio, solo se sussidiario all'attività produttiva, estesi all'intera area individuata dal P.R.G.;
- b) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq 0,2 x mq di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a);
- c) abitazione del proprietario o custode in misura non superiore a due unità alloggio con un massimo di 300 mq di S.U.L. complessiva per unità produttiva da reperire in un unico edificio;
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nella misura minima prevista dall'art. 21, punto 2), L.R. 56/77 e s. m. ed i., applicandosi quanto previsto nel 4° comma dell'articolo citato.

Tale dotazione deve essere garantita in ragione delle nuove costruzioni o degli ampliamenti ammessi dal P.R.G..

Ove nelle tabelle di zona non sono indicate le aree per servizi pubblici, queste dovranno essere monetizzate secondo quanto precedentemente disposto, a condizione che dette zone risultino attigue ad aree per servizi (parcheggi) di adeguata entità; in caso contrario devono comunque essere reperite nell'ambito di zona in base alla dotazione minima di legge.

Ogni attività, finalizzata alla costituzione d'aree di deposito, anche a cielo aperto, di materiale lapideo, con eventuali attività di lavorazione manuale o meccaniche, secondo le specifiche proprie delle aree a deposito, come indicate nei punti a) e b) del paragrafo C), sono soggette a titolo abilitativo, secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001, anche al fine della verifica delle disponibilità d'aree a parcheggio, fasce di rispetto e tutte le prescrizioni inerenti e la sicurezza e l'igiene del lavoro, secondo quanto previsto dalle norme vigenti di settore.

B) IMPIANTI ARTIGIANALI.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio, e di produzione, immagazzinaggio, commercio limitatamente ai beni prodotti dall'unità produttiva e di essi integrativi;
- b) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq 0,2 x mq di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a);
- c) abitazione del proprietario o custode in misura non superiore a due unità alloggio con un massimo di 300 mq di S.U.L. complessiva per unità produttiva e comunque non superiore al 30% della superficie totale destinata ad uso produttivo, da reperirsi in un unico edificio;
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

- e) impianti di distribuzione carburanti (gasolio, benzina, gas, miscele, ecc.) ad uso privato e pubblico nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nella misura minima prevista dall'art. 21, punto 2), L.R. 56/77 e s. m. ed i., applicandosi quanto previsto nel 4° comma dell'articolo citato.

Tale dotazione deve essere garantita in ragione delle nuove costruzioni o degli ampliamenti ammessi dal P.R.G..

Ove nelle tabelle di zona non sono indicate le aree per servizi pubblici, queste dovranno essere monetizzate secondo quanto precedentemente disposto a condizione che dette zone risultino attigue ad aree per servizi (parcheggi) di adeguata entità; in caso contrario devono comunque essere reperite nell'ambito di zona in base alla dotazione minima di legge.

Tutti gli impianti artigianali dovranno essere delimitati da muri di cinta o recinzioni a giorno rispettando le fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

Ogni attività, finalizzata alla costituzione d'aree di deposito, anche a cielo aperto, di materiale lapideo, con eventuali attività di lavorazione manuale o meccaniche, secondo le specifiche proprie delle aree a deposito, come indicate nei punti a) e b) del paragrafo C), sono soggette a titolo abilitativo, secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001, anche al fine della verifica delle disponibilità d'aree a parcheggio, fasce di rispetto e tutte le prescrizioni inerenti e la sicurezza e l'igiene del lavoro, secondo quanto previsto dalle norme vigenti di settore.

C) AREE DI DEPOSITO.

Nelle aree classificate dal P.R.G. come "deposito", sono ammessi i seguenti usi ed interventi:

- a) accumuli di materiale a cielo aperto, realizzazione di baracche e tettoie o altri fabbricati per la custodia, l'amministrazione, il ricovero di materiale o mezzi meccanici, con l'esclusione di nuove abitazioni nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq 200 oltre ai servizi igienico personali necessari ai sensi del D.L. 626/94. Le costruzioni non potranno superare m 5,00 alla gronda. Le nuove costruzioni da realizzarsi negli ambiti di deposito, contigui ad ambiti artigianali, nel rispetto delle precedenti prescrizioni, potranno raggiungere l'altezza f.t. propria prevista per le aree artigianali, semprechè siano destinate ad attività funzionalmente asservite all'attività artigianale principale. Per l'edificazione e lo stoccaggio di materiale dovranno rispettarsi, oltre ai vincoli di inedificabilità derivanti da norme di legge, con particolare riferimento all'art. 29 della L.R. 56/77, anche vincoli e prescrizioni di carattere geologico-tecnico; in particolare nelle aree inedificabili gli stoccaggi di materiale, fatte salve le specifiche condizioni di divieto, sono ammessi a titolo provvisorio e dovranno comunque garantire condizioni di stabilità e sicurezza.
- b) lo svolgimento di attività di lavorazione anche meccaniche connesse all'attività di escavazione di materiale inerte o litoide con l'esclusione, nei casi di lavorazione della pietra, dell'uso dei soli telai e seghe.

La dotazione di aree per servizi pubblici è stabilita nella misura minima del 10% della superficie destinata al deposito; tale dotazione può essere soddisfatta da aree private soggette ad uso pubblico e può essere attribuita interamente al parcheggio.

Ogni attività, finalizzata alla costituzione d'aree di deposito, anche a cielo aperto, di materiale lapideo, con eventuali attività di lavorazione manuale o meccaniche, secondo le specifiche dei punti a) e b), sono soggette a titolo abilitativo, secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001, anche al fine della verifica delle disponibilità d'aree a parcheggio, fasce di rispetto e tutte le prescrizioni inerenti e la sicurezza e l'igiene del lavoro, secondo quanto previsto dalle norme vigenti di settore.

Le aree di deposito contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con asterisco sono quelle che per motivi ambientali o urbanistici, richiedono la rilocalizzazione dell'attività in aree proprie.

In esse non sono ammessi ampliamenti di alcun genere ed è consentita unicamente la manutenzione degli impianti ed attrezzature eventualmente esistenti.

L'attività in atto è consentita unicamente in relazione all'unità produttiva in essere e dovrà essere trasferita, in aree proprie destinate dal P.R.G. ad usi produttivi di cui al presente articolo, nel momento in cui essa cessa.

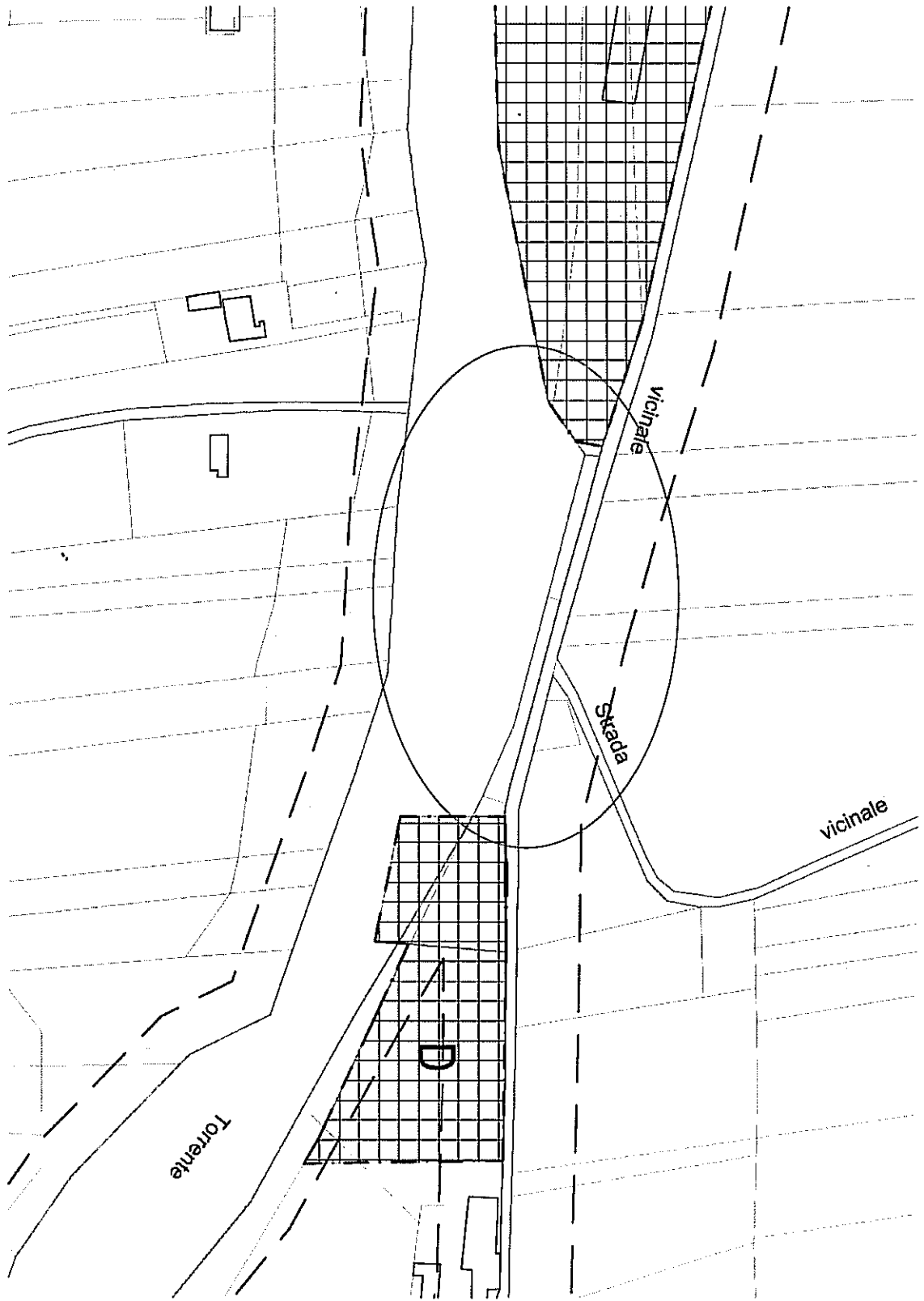
Ove nelle tabelle di zona non sono indicate le aree per servizi pubblici, queste dovranno essere monetizzate secondo quanto precedentemente disposto a condizione che dette zone risultino attigue ad aree per servizi (parcheggi) di adeguata entità; in caso contrario devono comunque essere reperite nell'ambito di zona in base alla dotazione minima di legge.

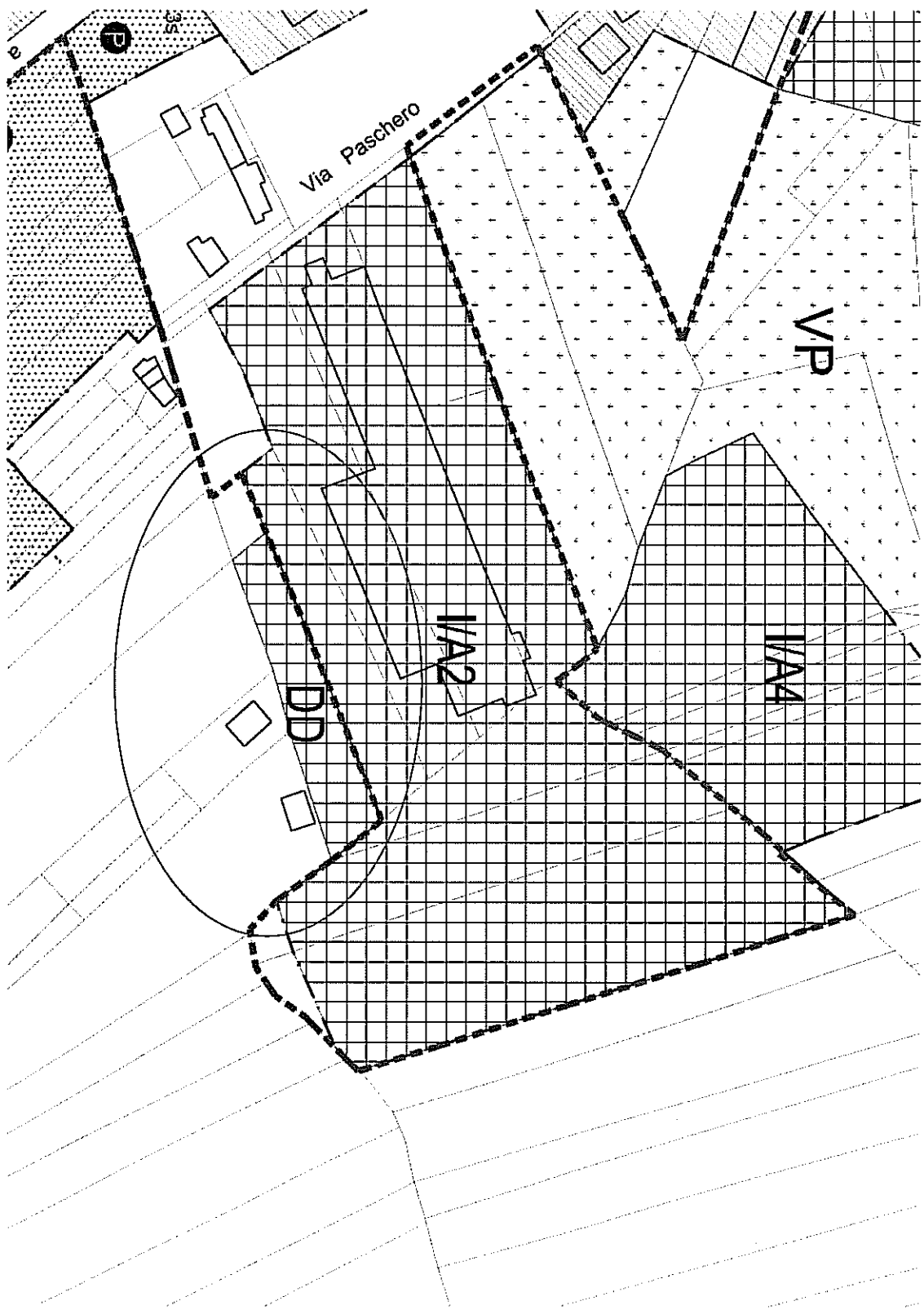
Tutti gli impianti artigianali dovranno essere delimitati da recinzioni a giorno rispettando le fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

DOCUMENTAZIONE DELLA SITUAZIONE MODIFICATA

- ESTRATTO TAVOLA DEL PRGC VIGENTE, sugli ambiti urbanistici modificati dalla Variante;
- ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE VIGENTI , così come modificate dalla Variante

Le modifiche apportate sono state evidenziate con i seguenti caratteri:
qwertyuiopasdfghjklòzxcvbnmQWERTYUIOPASDFGHJKLòZXCVBNM1234567890





Art. 14 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.

A) IMPIANTI INDUSTRIALI.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- e) produzione e immagazzinaggio, solo se sussidiario all'attività produttiva, estesi all'intera area individuata dal P.R.G.;
- f) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq 0,2 x mq di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a);
- g) abitazione del proprietario o custode in misura non superiore a due unità alloggio con un massimo di 300 mq di S.U.L. complessiva per unità produttiva da reperire in un unico edificio;
- h) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nella misura minima prevista dall'art. 21, punto 2), L.R. 56/77 e s. m. ed i., applicandosi quanto previsto nel 4° comma dell'articolo citato.

Tale dotazione deve essere garantita in ragione delle nuove costruzioni o degli ampliamenti ammessi dal P.R.G..

Ove nelle tabelle di zona non sono indicate le aree per servizi pubblici, queste dovranno essere monetizzate secondo quanto precedentemente disposto, a condizione che dette zone risultino attigue ad aree per servizi (parcheggi) di adeguata entità; in caso contrario devono comunque essere reperite nell'ambito di zona in base alla dotazione minima di legge.

Ogni attività, finalizzata alla costituzione d'aree di deposito, anche a cielo aperto, di materiale lapideo, con eventuali attività di lavorazione manuale o meccaniche, secondo le specifiche proprie delle aree a deposito, come indicate nei punti a) e b) del paragrafo C), sono soggette a titolo abilitativo, secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001, anche al fine della verifica delle disponibilità d'aree a parcheggio, fasce di rispetto e tutte le prescrizioni inerenti e la sicurezza e l'igiene del lavoro, secondo quanto previsto dalle norme vigenti di settore.

C) IMPIANTI ARTIGIANALI.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- f) artigianato di servizio, e di produzione, immagazzinaggio, commercio limitatamente ai beni prodotti dall'unità produttiva e di essi integrativi;
- g) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq 0,2 x mq di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a);
- h) abitazione del proprietario o custode in misura non superiore a due unità alloggio con un massimo di 300 mq di S.U.L. complessiva per unità produttiva e comunque non superiore al 30% della superficie totale destinata ad uso produttivo, da reperirsi in un unico edificio;

- i) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.
- j) impianti di distribuzione carburanti (gasolio, benzina, gas, miscele, ecc.) ad uso privato e pubblico nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nella misura minima prevista dall'art. 21, punto 2), L.R. 56/77 e s. m. ed i., applicandosi quanto previsto nel 4° comma dell'articolo citato.

Tale dotazione deve essere garantita in ragione delle nuove costruzioni o degli ampliamenti ammessi dal P.R.G..

Ove nelle tabelle di zona non sono indicate le aree per servizi pubblici, queste dovranno essere monetizzate secondo quanto precedentemente disposto a condizione che dette zone risultino attigue ad aree per servizi (parcheggi) di adeguata entità; in caso contrario devono comunque essere reperite nell'ambito di zona in base alla dotazione minima di legge.

Tutti gli impianti artigianali dovranno essere delimitati da muri di cinta o recinzioni a giorno rispettando le fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

Ogni attività, finalizzata alla costituzione d'aree di deposito, anche a cielo aperto, di materiale lapideo, con eventuali attività di lavorazione manuale o meccaniche, secondo le specifiche proprie delle aree a deposito, come indicate nei punti a) e b) del paragrafo C), sono soggette a titolo abilitativo, secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001, anche al fine della verifica delle disponibilità d'aree a parcheggio, fasce di rispetto e tutte le prescrizioni inerenti e la sicurezza e l'igiene del lavoro, secondo quanto previsto dalle norme vigenti di settore.

C) AREE DI DEPOSITO.

Nelle aree classificate dal P.R.G. come "deposito", sono ammessi i seguenti usi ed interventi:

- a) accumuli di materiale a cielo aperto, realizzazione di baracche e tettoie o altri fabbricati per la custodia, l'amministrazione, il ricovero di materiale o mezzi meccanici, con l'esclusione di nuove abitazioni nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq 200 oltre ai servizi igienico personali necessari ai sensi del D.L. 626/94. Le costruzioni non potranno superare m 5,00 alla gronda. Le nuove costruzioni da realizzarsi negli ambiti di deposito, contigui ad ambiti artigianali, nel rispetto delle precedenti prescrizioni, potranno raggiungere l'altezza f.t. propria prevista per le aree artigianali, semprechè siano destinate ad attività funzionalmente asservite all'attività artigianale principale. Per l'edificazione e lo stoccaggio di materiale dovranno rispettarsi, oltre ai vincoli di inedificabilità derivanti da norme di legge, con particolare riferimento all'art. 29 della L.R. 56/77, anche vincoli e prescrizioni di carattere geologico-tecnico; in particolare nelle aree inedificabili gli stoccaggi di materiale, fatte salve le specifiche condizioni di divieto, sono ammessi a titolo provvisorio e dovranno comunque garantire condizioni di stabilità e sicurezza.
- b) lo svolgimento di attività di lavorazione anche meccaniche connesse all'attività di escavazione di materiale inerte o litoide con l'esclusione, nei casi di lavorazione della pietra, dell'uso dei soli telai e seghe. *Sulle aree contrassegnate con (DD) sulle tavole di PRGC, non sono ammesse lavorazioni neanche di tipo manuale, sono*

esclusivamente ammesse le operazioni di carico e scarico del materiale lapideo ed il suo stoccaggio.

La dotazione di aree per servizi pubblici è stabilita nella misura minima del 10% della superficie destinata al deposito; tale dotazione può essere soddisfatta da aree private soggette ad uso pubblico e può essere attribuita interamente al parcheggio.

Ogni attività, finalizzata alla costituzione d'aree di deposito, anche a cielo aperto, di materiale lapideo, con eventuali attività di lavorazione manuale o meccaniche, secondo le specifiche dei punti a) e b), sono soggette a titolo abilitativo, secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001, anche al fine della verifica delle disponibilità d'aree a parcheggio, fasce di rispetto e tutte le prescrizioni inerenti e la sicurezza e l'igiene del lavoro, secondo quanto previsto dalle norme vigenti di settore.

Le aree di deposito contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con asterisco sono quelle che per motivi ambientali o urbanistici, richiedono la rilocalizzazione dell'attività in aree proprie.

In esse non sono ammessi ampliamenti di alcun genere ed è consentita unicamente la manutenzione degli impianti ed attrezzature eventualmente esistenti.

L'attività in atto è consentita unicamente in relazione all'unità produttiva in essere e dovrà essere trasferita, in aree proprie destinate dal P.R.G. ad usi produttivi di cui al presente articolo, nel momento in cui essa cessa.

Ove nelle tabelle di zona non sono indicate le aree per servizi pubblici, queste dovranno essere monetizzate secondo quanto precedentemente disposto a condizione che dette zone risultino attigue ad aree per servizi (parcheggi) di adeguata entità; in caso contrario devono comunque essere reperite nell'ambito di zona in base alla dotazione minima di legge.

Tutti gli impianti artigianali dovranno essere delimitati da recinzioni a giorno rispettando le fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Ai fini della verifica preventiva di ssogettabilità alla VAS, secondo le indicazioni dell'allegato I del D. lgs 152/2006, nonché secondo le specifiche indicazioni regionali definite dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, dalla D.G.R. n. 21-892 del 12/01/2015 e dalla D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 le caratteristiche rilevanti della Variante Parziale, possono 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;
- Le aree interessate dalle modifiche sono da una parte, attigue ad ambiti artigianali e quindi coerenti con le destinazioni generali previste dal PRG e dall'altra liberano aree, in fregio al torrente Grana, da destinazione produttiva riconducendole alla destinazione agricola tale da favorire la loro rinaturalizzazione;
- L'area che è trasferita con destinazione, Deposito, presenta superficie molto limitata (mq 1598) a fronte delle aree complessivamente liberate dalla destinazione produttiva di mq 2280 che ritornano a destinazione agricola in fregio al torrente Grana;
- L'area a Deposito (DD) oggetto di trasferimento, in ampliamento all'area produttiva esistente, per specifica prescrizione normativa non permette l'avvio di nessun tipo di lavorazione, al fine di evitare ogni eventuale conseguenza in termini di rumori e polveri.

Sulla base delle precedenti considerazioni, si ritiene quindi che la variante non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, risultando le modifiche proposte non in grado di produrre effetti significativi sull'ambiente.