

# COMUNE DI FROSSASCO

Regione Piemonte

Provincia di Torino

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### *VARIANTE GENERALE*

OGGETTO: RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Novembre 2013

STUDIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Dott. Arch. Enrico SCARPA

Via Tolmino, 24 – 10141 Torino - tel 011 66.90.100 – fax 011 66.90.119

[info@studioscarpalopez.it](mailto:info@studioscarpalopez.it)

## Sommario

1. Introduzione.....	3
1.1 a) riordino del territorio.....	4
1.2 b) Tutela del consumo del territorio.....	7
1.3 c) Salvaguardia ambientale.....	9
1.4 d) Recupero del patrimonio edilizio .....	10
2. Descrizione e classificazione del territorio .....	11
2.1 Premessa.....	11
2.2 Classificazione del territorio .....	11
A Nucleo centrale storico .....	12
B <sub>1</sub> Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita .....	14
B <sub>2</sub> Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita di antico impianto .....	14
B <sub>4</sub> Aree residenziali di trasformazione in produttive.....	15
B <sub>5</sub> Aree residenziali di completamento.....	15
B <sub>6</sub> Aree residenziali esistenti a ridosso del nucleo centrale storico.....	15
C Aree residenziali di nuovo impianto.....	15
D <sub>1</sub> Aree produttive consolidate esistenti .....	16
D <sub>2</sub> Aree produttive di riordino.....	16
D <sub>3</sub> Aree produttive di nuovo impianto .....	17
D <sub>6</sub> Aree a destinazione produttiva di trasformazione in terziario commerciale....	17
D <sub>7</sub> Aree produttive con collocazione impropria .....	17
D <sub>4</sub> Aree a destinazione terziario commerciale consolidate .....	17
D <sub>5</sub> Aree a destinazione terziario commerciale di nuovo impianto .....	18
E <sub>1</sub> Aree agricole di pregio sotto il profilo colturale; .....	18
E <sub>2</sub> Aree agricole di pregio e di tutela ambientale;.....	18
E <sub>3</sub> Aree agricole a riserva di espansione; .....	19
E <sub>4</sub> Aree agricole ordinarie .....	19
S <sub>1</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti residenziali.....	19
S <sub>2</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti produttivi .....	19

S <sub>3</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti terziario commerciali. .....	20
S <sub>4</sub> Aree destinate a servizi di iniziativa privata.....	20
S <sub>5</sub> Aree destinate a servizi di iniziativa pubblica .....	20
3. Definizioni degli obiettivi ed azioni .....	20
3.1 <i>Nucleo centrale storico</i> .....	21
3.2 <i>Aree residenziali consolidate e di completamento</i> .....	21
3.3 <i>Aree residenziali di nuovo impianto</i> .....	22
3.4 <i>Aree produttive e terziario commerciali</i> .....	23
3.5 <i>Aree agricole</i> .....	24
3.6 <i>Aree a servizi</i> .....	24
4. Previsioni di piano .....	25
4.1 <i>Nucleo centrale storico</i> .....	25
4.2 <i>Aree residenziali consolidate e di completamento</i> .....	25
4.3 <i>Aree residenziali di nuovo impianto</i> .....	27
4.4 <i>Aree produttive e terziario commerciali</i> .....	27
4.5 <i>Aree agricole</i> .....	28
4.6 <i>Aree a servizi</i> .....	28
5. Analisi degli impatti .....	29
6. Ricadute normative e previsionali .....	34
7. Sintesi dei contenuti .....	39

## 1. Introduzione

Occorre premettere che Il Progetto Preliminare di Variante Generale in Itinere, vale a dire la II parte della variante Generale, quello che si è occupato specificatamente delle aree residenziali, è stato sottoposto alla verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), così come previsto all'interno della *D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931 “ D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Norme in Materia Ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica, di piani e programmi”*. La prima parte, che riguardava invece le aree produttive e terziario commerciali, essendo stata adottata anteriormente alla data di approvazione del *D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4* era stata esclusa, ma è da dire che le aree interessate non hanno subito, rispetto al PRG vigente sensibili variazioni, se non una riduzione della superficie complessiva a tutto vantaggio della compatibilità del progetto d'insieme.

L'analisi tecnica relativa (cfr Relazione verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS), basandosi sui principali contenuti e sugli obiettivi del piano, ha analizzato i possibili effetti sull'ambiente prendendo, come riferimento, i criteri per la verifica preventiva individuati nello specifico Allegato I del *D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4*.

Questa verifica è stata eseguita analizzando le previsioni di Piano su tre livelli principali: un primo che risponde ai criteri individuati nello specifico Allegato I del *D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4*; un secondo che valuta la compatibilità ambientale degli obiettivi generali della variante nel suo complesso; un terzo che individua gli interventi e le azioni di piano e ne determina le ricadute in termini ambientali. .

La verifica preventiva di assoggettabilità ha determinato (Cfr.allegato in relazione al progetto di Variante) che la presente Variante Generale in Itinere, per le modeste ricadute sull'esistente, non dovrà essere sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica.

Nella presente relazione di compatibilità ambientale, che interessa tutta la variante generale nel suo complesso, che quindi ingloba anche quella in itinere, sono stati valutati sia gli effetti prodotti dalle scelte progettuali operate dalla variante generale che, in una necessaria estensione, gli impatti determinati dall'attivazione del precedente piano regolatore.

Questo essenzialmente per due motivi. Il primo di questi è che la data di adozione del Prg di Frossasco è antecedente alla obbligatorietà, durante il processo formativo degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, della applicazione dell'articolo 20 della legge regionale 14 dicembre 1998 n° 40. Il secondo è che la variante generale non muta in maniera significativa gli scenari principali dell'assetto del territorio comunale determinati in precedenza: infatti le sue previsioni di sviluppo, si inseriscono, sia per quanto riguarda le aree residenziali che quelle terziario commerciali e produttive unitamente alle aree di urbanizzazione ad esse connesse, all'interno delle frange immediatamente adiacenti al tessuto urbano già definito dal PRG. Pertanto

l'impatto ambientale determinato dagli sviluppi previsti dalla variante non determina particolari problemi, sotto il profilo del coinvolgimento ambientale delle aree interessate, in quanto riguarda l'attivazione di zone già urbanisticamente consolidate dal Piano Regolatore.

Detto questo preme innanzitutto affermare che quanto sopra scritto non significa che nello sviluppare l'antecedente Piano Regolatore, non siano state fatte delle analisi e valutazioni sulla compatibilità ambientale dal momento che esse erano in parte già richieste dalla l.r. 56/77 e quindi tenute in debita considerazione. La sua validità in questa sede non viene pertanto messa in discussione dal momento che sono state in linea di massima confermate le scelte da questo operate. La presente relazione si propone piuttosto di approfondire ed integrare tali analisi rendendole più esplicite in riferimento a quanto richiesto dalla l.r. 40/98.

Nel confermare dunque le finalità dello sviluppo del precedente strumento urbanistico questa variante intende soprattutto dare maggior efficacia alle azioni di riordino e tutela del territorio che in definitiva, a nostro parere, rappresentano le questioni ambientali più rilevanti.

In sintesi (analogamente a tutte le zone prive di particolari emergenze) i principali obiettivi che l'attuale strumento urbanistico si propone sono:

- a) riordino del territorio;
- b) tutela del consumo del territorio;
- c) salvaguardia ambientale;
- d) recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### 1.1 a) riordino del territorio

Gran parte delle problematiche ambientali presenti nel territorio conseguono da un processo di edificazione più o meno "spontaneo" che in passato ha generato piccoli nuclei residenziali periferici, in numerosi casi collocati in zone di pregio ambientale o a ridosso di aree a prevalente carattere produttivo e/o commerciale e distanti dagli agglomerati consolidati più consistenti. La conseguenza è stata una serie di ostacoli allo sviluppo organico del territorio in quanto sono state compromesse delle zone che, per il loro valore paesistico ambientale o che per ragioni geomorfologiche risultavano non essere idonee all'edificazione. In altri casi questo fenomeno ha invece provocato interferenze e conflitti tra quelle che sono le esigenze proprie della residenza e quelle che sono le necessità delle attività produttive.

Per scongiurare il ripetersi di tutto questo, la variante generale ha dunque individuato precisi indirizzi di riordino che dovranno essere presi in considerazione allorché dovranno essere intraprese azioni di sviluppo e modifica dell'assetto del territorio.

E' stato così identificato un ideale asse di riorganizzazione costituito dalla S.P. 589 Torino – Pinerolo, lungo il quale saranno concentrate le iniziative di sviluppo e di sistemazione (riutilizzo e trasformazione di aree esistenti) del settore terziario commerciale. Ad est di detto asse è stata confermata la presenza degli insediamenti produttivi; progettandone gli eventuali ulteriori sviluppi o nelle nuove aree appositamente individuate (quasi tutte già incluse dal precedente Prg) oppure in quelle esistenti, attraverso l'ampliamento o la trasformazione, anche con interventi radicali di rinnovamento, delle attività. Ad ovest, ad esclusione del nucleo frazionale di Pascaretto che rappresenta una realtà abitativa comunque assodata, è stato invece previsto il consolidamento e lo sviluppo delle zone residenziali con limitatissimi interventi di ampliamento dei nuovi impianti già previsti dal Prg, ricucitura e completamento dell'esistente. Le relative aree da destinare ad opere di urbanizzazione sono state considerate per lo più all'interno delle aree di nuovo sviluppo o nelle loro immediate vicinanze e fruibili contestualmente all'attivazione dell'intervento che le programma.

Il progetto di riordino sopra descritto non ha preso in considerazione soluzioni alternative che, di fatto, avrebbero contrastato quella che sembra essere la naturale vocazione delle aree con la residenza a monte di detto asse laddove è sorto il nucleo originario; le aree produttive a valle, dall'altro lato della strada, il più lontano possibile dalla maggior parte delle zone abitate ma nello stesso tempo vicine all'arteria principale di traffico e le aree commerciali lungo prossime alla strada statale loro vetrina ideale. E' da aggiungere che tutte le aree in cui verranno localizzati i nuovi insediamenti risultano situate in zone geologicamente stabili, in massima parte pianeggianti e di scarso valore agricolo.

Verrà così assecondata a livello normativo, definendo modalità parametri urbanistici ed edilizi, la trasformazione funzionale delle aree aventi destinazioni palesemente in contrasto con questo progetto di riordino, ed allo stesso tempo saranno limitate le possibilità di ampliamento degli immobili che continueranno a mantenere una destinazione impropria.

Si è perfettamente coscienti che queste operazioni di riordino, talvolta radicali e complesse possano prevedere tempi di realizzazione piuttosto lunghi. Ma questo non esclude il fatto che siano divenute indispensabili per porre fine a un'edificazione indiscriminata che in precedenza ha prodotto dal punto di vista ambientale impatti negativi e causato, come già detto, situazioni di conflittualità tra le diverse attività.

Se per le aree produttive la loro trasformazione in commerciali, così come il cambiamento delle aree produttive con collocazione impropria in residenziali, è più semplice e potrebbe non aver bisogno di particolari incentivi, non fosse altro per l'incremento di valore che ne deriva; la stessa cosa invece non può dirsi per ragioni diametralmente opposte, per le aree residenziali di trasformazione in produttiva. Per queste ultime purtroppo, almeno per il momento, ragioni di bilancio non rendono possibile fornire ulteriori sostegni (scambio di immobili, compensazioni economiche

ecc.) alle facilitazioni previste dalla variante, possibilità poter attuare le trasformazioni per sub comparti di dimensione più ridotte ovvero poter agire direttamente sugli edifici esistenti (se idonei) nel caso di volumetrie inferiori a 700 mc.

Per la verità si era inizialmente pensato di considerare queste specifiche aree residenziali di trasformazione in produttive, alla stessa stregua di altre non in linea con i principi di riordino sopramenzionati (e quindi ponendo unicamente dei limiti ai possibili interventi edilizi). La definitiva scelta, della precisa individuazione, evidenzia a nostro parere più efficacemente la priorità data all'azione di riordino, azione che si spera nel tempo, possa eliminare o quanto meno notevolmente ridurre, la difficile coesistenza tra la residenza ed il produttivo. A livello normativo, sarà pertanto possibile poter procedere, senza in futuro dover far approvare nuove varianti, al cambio di destinazione d'uso, tutelando comunque, sotto il profilo della salvaguardia ambientale, la popolazione ancora residente.

La soluzione opposta vale a dire quella che potrebbe prevedere la rilocalizzazione delle aree produttive in un altro ambito libero da insediamenti residenziali, è invece improponibile per numerose ragioni, prima fra tutte il forte consumo del territorio che verrebbe a determinarsi. Inoltre il differente peso delle aree interessate (oltre 500.000 mq contro i meno di 70.000 mq delle B<sub>4</sub>) vanificherebbe da solo la possibilità di sfruttare, per eccesso di offerta, il vantaggio economico della trasformazione in residenziale. Per le stesse ragioni, ricordando diversità in termini di estensione, è improponibile lo smantellamento delle attività produttive ed artigiane esistenti prossime alle aree B<sub>4</sub> od anche l'introduzione di normative penalizzanti che possono produrre effetti socio economici negativi sulle attività in atto. Il discorso vale soprattutto per l'area dove è insediata la società Annovati gruppo Trombini che costituisce o meglio, considerata la situazione attuale, costituiva l'insediamento (come fatturato, superficie occupata e numero di addetti) di gran lunga più rilevante del comune di Frossasco.

Il progetto di riordino permette inoltre alle aree residenziali e produttive collocate nelle apposite zone individuate dal piano del commercio, di poter mutare la destinazione in commerciale senza apportare varianti al Prg.

Alle aziende destinate all'allevamento di animali situate dentro o a ridosso delle zone residenziali viene impedito ogni futuro ampliamento (a prescindere dalla loro idoneità rispetto ai regolamenti di igiene edilizia). In tal modo si auspica, quantunque il numero sia fortunatamente esiguo, il loro inevitabile trasferimento, nel caso di improrogabili necessità di sviluppo, verso zone più appropriate (rimozione dell'impatto).

Nelle aree agricole di salvaguardia (E<sub>3</sub>), onde evitare le situazioni di incompatibilità ambientale che potrebbero verificarsi qualora fossero prescelte come nuove zone residenziali, terziario commerciali o produttive, è stata proibita, salvo che per le aziende agricole già insediate, ogni forma di edificazione rurale. In prima analisi, analogamente a quanto fatto per quelle destinate all'allevamento in zone residenziali,

era stato pensato di includere nel divieto anche le aziende presenti. Successivamente, accogliendo alcune osservazioni fatte dalla Coldiretti, secondo la quale questa proibizione piuttosto che determinare l'auspicato trasferimento poteva invece indurre il definitivo abbandono dell'attività, e tenendo anche presente il numero ridotto delle aziende effettivamente interessate (non più di tre), soltanto per queste è stata concessa la possibilità di ampliamento entro un perimetro ben definito.

In definitiva, il riordino del territorio potrà dunque avvenire sia attraverso il consolidamento e la rilocalizzazione delle attività nelle zone considerate proprie (e quindi con ridotto o nullo impatto ambientale), utilizzando specifiche prescrizioni che ne favoriscono l'insediamento, il mantenimento e lo sviluppo; sia, al contrario, disincentivando, con l'imposizione di opportuni vincoli (che di fatto ne impediscono sviluppi e ampliamenti), quelle attività (così da limitare e circoscrivere gli impatti da esse determinate) la cui ubicazione sul territorio non coerente con i principi di riordino. Questo non significa che per quegli insediamenti residenziali per i quali è auspicabile la trasformazione, non debbano essere previste nel frattempo, azioni che tutelino la popolazione residente e che mitigino l'impatto determinato dagli insediamenti produttivi immediatamente a ridosso (possibili inquinamenti, traffico ecc.), né tanto meno venga negato, alle aziende produttive situate in ambiti quasi esclusivamente residenziali, lo svolgimento della attività in atto, se queste risultano essere non moleste e/o nocive.

### 1.2 b) Tutela del consumo del territorio

Una prima valutazione, dell'impatto sul consumo del territorio determinato dal precedente piano (ma anche dalle edificazioni anteriori a questo) e dalla variante generale può essere fornita dall'analisi di dati oggettivi, primo fra tutti l'estensione delle aree interessate. Tenendo presente che la superficie complessiva del comune di Frossasco è di 24,40 kmq (dei quali 4,20 kmq costituiscono l'isola amministrativa), la variante nel suo complesso prevede un consumo di territorio (comprendendo in questo le aree urbanizzate esistenti, le aree di nuovo impianto previste dal precedente piano e non ancora attivate, le nuove urbanizzazioni contemplate dalla variante e le aree a servizi) uguale a 1,90 kmq che equivale a meno dell'8 % dell'intero territorio. Pertanto già da questi primi dati emerge un territorio di oltre il 92% libero da urbanizzazioni.

Inoltre, per meglio valutare l'incidenza delle sole aree attivate dalla variante stessa, si può aggiungere che i nuovi insediamenti (compresi quelli previsti in precedenza ma non ancora realizzati), occupano una superficie di 0,25 kmq e quindi un consumo di territorio di poco superiore al 1% della superficie comunale. Riferendoci esclusivamente agli sviluppi definiti dalla sola variante generale, che ammontano a circa 0,08 kmq, si ha un consumo del territorio dell'ordine del 3‰ ma con una diminuzione delle nuove aree da urbanizzare per nuovi impianti e completamenti.

Occorre precisare che nella valutazione del consumo globale del territorio



(esistente + progetto) sono comprese, oltre le superfici effettivamente coperte anche tutte le aree libere dei lotti urbanizzati, le aree a verde destinate a servizi, il verde privato annesso ai lotti edificati (la cui entità, considerando le tipologie edilizie più ricorrenti, è notevole) e le aree destinate a parco e giochi.

Da una prima analisi si può dunque affermare che gli sviluppi previsti dal PRG prima e dalla variante dopo, non determinano significativi consumi di territorio. Inoltre rispetto al passato, sono stati adottati ulteriori accorgimenti finalizzati a limitare ulteriormente l'occupazione del suolo.

In ambito residenziale sono stati confermati gli interventi di ampliamento “una tantum”, eseguiti per favorire i modesti incrementi dei nuclei familiari o per migliorare alcuni standard qualitativi senza dover reperire nuovi fabbricati o nuove aree. Nel centro storico sarà consentito il recupero a fini abitativi ovvero per attività compatibili con la residenza (esercizi commerciali, uffici, piccoli laboratori artigiani, ecc.) dei corpi di fabbrica non residenziali quali tettoie, magazzini, fienili ecc. Nelle zone agricole, per le stesse ragioni, potranno essere riutilizzati, entro certi limiti, sempre con destinazione abitativa, gli edifici rurali abbandonati o, nel caso di aziende agricole in esercizio, le parti non più strettamente necessarie alla produzione.

In sede di valutazione complessiva e, sempre in un'ottica di risparmio del suolo, si era pensato di aumentare gli indici residenziali. Tale eventualità è stata successivamente scartata perché avrebbe potuto determinare tipologie edilizie diverse da quelle ricorrenti col pericolo quindi di produrre complessivamente un impatto ambientale ben maggiore di quello generato dal maggior consumo di territorio.

Per le aree produttive e commerciali consolidate, la revisione delle norme del precedente piano regolatore, potrà invece determinare una notevole economia nell'uso del suolo perché si passerà dalla precedente logica di ampliamento “una tantum” che prevedeva un aumento di superficie coperta proporzionato all'edificio esistente e fino ad un massimo di 500 mq, ad un criterio che invece terrà conto della effettiva estensione dell'area così da permettere ampliamenti in termini di superficie coperta fino al 50% della superficie del lotto sul quale è insediata l'attività. Queste nuove norme permetteranno a molte aziende di potersi ingrandire senza dover necessariamente occupare aree di nuovo impianto.

Sempre per tali zone verrà escluso il riferimento gravitazionale con i lotti di intervento delle aree da destinare a servizi ( $S_2$ ) individuate dal precedente PRG. In altre parole le aree a verde e a parcheggio necessarie dovranno essere reperite sempre all'interno dei comparti di attuazione e non più al loro esterno e per di più, come spesso avveniva in passato, in aree lontane dagli ambiti di intervento. Questo ha permesso di passare dai 99.472 mq di  $S_2$  previsti dal precedente piano agli attuali 70.022 mq con un risparmio del 30 % .

Diversamente da quanto inizialmente pensato, non sarà invece possibile eliminare tutte le aree a servizi collocate all'esterno del perimetro delle zone produttive e

commerciali. Questo perché potrebbe determinare una situazione di deficit nel caso in cui gli interventi, per i quali le attività produttive e commerciali esistenti sono obbligate al soddisfacimento (anche pregresso) degli standard, siano in numero insufficiente. Inoltre, alcune di queste aree, sono idonee come possibili “aree cuscinetto” necessarie alla mitigazione degli impatti ambientali.

### 1.3 c) Salvaguardia ambientale

La salvaguardia ambientale rappresenta uno degli obiettivi prioritari dal momento che sottovalutarla, anche in un contesto relativamente privo di grosse emergenze, può determinare l’insorgere di problemi che, col passare del tempo, diventano di difficile soluzione.

Molte delle scelte operate dalla variante sono state fatte tenendo presente quest’aspetto. Prima fra tutte la protezione di una delle principali peculiarità del centro storico di Frossasco, vale a dire, il suo quasi intatto impianto originario. Per far questo si è proceduto con una serie di scelte di tipo conservativo quale quella di escludere dal suo ambito, ridefinendone il perimetro, tutti i fabbricati situati fuori, e a ridosso (anche se troppo) della storica cinta muraria. Questi ultimi, proprio perché così prossimi, sono stati inquadrati in uno specifico ambito omogeneo al quale saranno applicate norme più restrittive al fine di limitarne l’impatto. All’interno del centro storico è stata completata l’individuazione puntuale degli edifici con l’indicazione dei tipi d’intervento ammessi. Il nuovo impianto e le ristrutturazioni saranno così consentiti esclusivamente a quei fabbricati, generalmente di più recente costruzione, estranei alle tipologie edilizie di valore storico documentale.

In un primo tempo, proprio per facilitare il recupero degli edifici fatiscenti e comunque inadeguati, si era pensato di estendere l’intervento di ristrutturazione alla maggior parte dei fabbricati. Ma fatta esperienza di precedenti ristrutturazioni, si è decisa una politica più restrittiva per impedire che, nel tempo, gran parte del centro storico fosse interamente demolito e ricostruito col risultato di produrre di fatto un falso. Al contrario sarà confermato l’obbligo, qualunque sia l’epoca della costruzione, di mantenere (ovvero ripristinare) le sue caratteristiche peculiari per quanto concerne manti di copertura, intonaci, tinteggiature, serramenti, ringhiere, ecc. E’ da aggiungere che l’azione di salvaguardia non riguarderà unicamente gli edifici ubicati in zona aulica, ma dovrà coinvolgere indistintamente, nell’intero ambito comunale, tutti gli edifici di antico impianto aventi impronta di carattere ex agricolo.

Nelle nuove aree residenziali sono state confermate le tipologie edilizie più ricorrenti di questi ultimi decenni (case mono o plurifamiliari isolate o disposte a schiera a non più di due piani fuori terra) per evitare la costruzione di palazzi o palazzine multipiano del tutto estranee, che sebbene implicino minore consumo di suolo sono di maggior impatto ambientale.

L'azione di tutela e salvaguardia non può prescindere dall'attenta analisi del territorio agricolo. Per questo motivo è stato per prima cosa classificato e suddiviso in funzione delle sue connotazioni paesistico ambientali e delle coltivazioni in atto, destinandone poi una parte, più precisamente quella più prossima alle zone sviluppate e di minor qualità, così come era già stato fatto nel precedente piano, alla protezione delle zone urbanizzate. Ovviamente a seconda delle caratteristiche, sono state attivate misure di salvaguardia differenti: più restrittive per le aree agricole di pregio o a ridosso degli ambiti residenziali industriali e terziario commerciale, in linea con le ordinarie prescrizioni previste dalla L.R. 56/77 per le rimanenti.

Questo impedirà, nelle zone a maggior tutela, la realizzazione di fabbricati rurali salvo quelli relativi alle infrastrutture specifiche legate alle coltivazioni specialistiche o alla irrigazione dei fondi. Inizialmente, come già accennato, tale divieto di fatto precludeva la possibilità di poter ampliare le aziende insediate; quindi per non danneggiare o indurre l'abbandono definitivo dell'attività o nella migliore delle ipotesi, il loro oneroso trasferimento, è stato preferito, tenendo presente l'esiguo numero delle aziende interessate, dare loro l'opportunità di potersi sviluppare entro un perimetro ben definito.

Si precisa che l'incremento, rispetto al piano precedente, della superficie delle aree destinate alla salvaguardia non è dovuto a previsioni di maggior crescita futura delle aree da urbanizzare, quanto alla necessità di avere, anche nell'ottica della riduzione degli impatti prodotti, più ampie possibilità di scelta fra differenti ipotesi di espansione.

#### 1.4 d) Recupero del patrimonio edilizio

L'azione di recupero del patrimonio edilizio interessa soprattutto il centro storico e l'ambito rurale.

Nel nucleo centrale storico, come detto, si potrà riutilizzare a fini residenziali o per le attività ad essa compatibile, i corpi di fabbrica accessori anche non contigui al fabbricato principale. La norma in definitiva integra e completa quelle di salvaguardia e riduzione del consumo del territorio e incoraggia il processo di rivitalizzazione del centro storico. Perché questa azione possa definitivamente considerarsi compiuta sarà necessario reperire e soprattutto attivare nelle sue immediate vicinanze, delle aree complementari da destinare a verde ed a parcheggio.

Nell'ambito rurale l'azione di recupero è meno contingente poiché al momento non ci sono fabbricati abbandonati. Independentemente da questo, agli edifici è stata data la possibilità di riutilizzo secondo le modalità previste dalla legge regionale 9/2003 (norme funzionali per il recupero dei rustici). Tale possibilità è stata estesa, con alcune ovvie limitazioni, ai fabbricati posteriori al 1967 e che hanno un rapporto di copertura superiore al 40% della superficie del lotto su cui insistono.

Qualunque siano le modalità e i settori di intervento, non dovrà mai essere perso di vista il principio fondamentale di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente il cui intento è quello di preservare le particolarità originarie degli edifici aventi caratteristiche storico documentali.

## **2. Descrizione e classificazione del territorio**

### 2.1 Premessa

Per una miglior comprensione del territorio del comune di Frossasco dobbiamo grosso modo raggruppare le aree urbanizzate, in quattro differenti regioni. Prendendo come riferimento l'asse viario costituito dalla S.P. 589 Torino – Pinerolo, si ha una prima regione nota come “Baisa” situata all'estremità sud ovest del territorio comunale nella parte in cui questo si incunea tra i comuni vicini di Cantalupa e Roletto e che comprende le aree collinari di maggior pregio ambientale nonché le altre zone urbanizzate immediatamente a ridosso di queste. La seconda conosciuta come “Capoluogo” raggruppa il centro storico e la maggior parte degli agglomerati di più recente impianto sviluppatasi attorno. La terza regione denominata “Bivio” include soprattutto gli insediamenti commerciali, produttivi e residenziali situati lungo la S.P. 589 oltre a quelli ubicati immediatamente ad ovest e tutti quelli localizzati ad est di detto asse viario. La quarta e ultima regione corrisponde al nucleo frazionale di Pascaretto. Quest'ultima, la più distante delle rimanenti, è posizionata all'estremità est del territorio comunale al confine col comune di Pinerolo nel quale prosegue. Una ulteriore regione sebbene non urbanizzata e del tutto indipendente, in quanto non confina con le rimanenti parti, costituisce “l'isola amministrativa” situata in una zona collinare montuosa e ricca di aree boschive.

### 2.2 Classificazione del territorio

Fatta questa prima divisione, il territorio comunale è stato suddiviso in funzione delle caratteristiche ambientali, della destinazione d'uso prevalente, delle tipologie edilizie e degli aspetti paesaggistici nei seguenti ambiti omogenei:

- A *Nucleo centrale storico;*
- B *Aree residenziali consolidate e di completamento a loro volta suddivise in:*
  - B<sub>1</sub> *Aree residenziali consolidate;*
  - B<sub>2</sub> *Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita;*
  - B<sub>3</sub> *Aree residenziali consolidate collinari;*
  - B<sub>4</sub> *Aree residenziali di trasformazione in produttive;*
  - B<sub>5</sub> *Aree residenziali di completamento;*

B<sub>6</sub> Aree residenziali a ridosso del centro storico.

C *Aree residenziali di nuovo impianto.*

D *Aree a destinazione produttiva o terziario commerciale a loro volta suddivise in:*

D<sub>1</sub> Aree produttive consolidate esistenti;

D<sub>2</sub> Aree produttive di riordino;

D<sub>3</sub> Aree produttive di nuovo impianto;

D<sub>6</sub> Aree produttive di trasformazione in terziario commerciale;

D<sub>7</sub> Aree produttive con collocazione impropria.

D<sub>4</sub> Aree a destinazione terziario commerciale consolidate;

D<sub>5</sub> Aree a destinazione terziario commerciale di nuovo impianto.

E *Aree a destinazione agricola a loro volta suddivise in:*

E<sub>1</sub> Aree agricole di pregio sotto il profilo colturale;

E<sub>2</sub> Aree agricole di pregio e di tutela ambientale;

E<sub>3</sub> Aree agricole di salvaguardia;

E<sub>4</sub> Aree agricole ordinarie;

S *Aree destinate a servizi a loro volta suddivise in:*

S<sub>1</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti residenziali;

S<sub>2</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti produttivi;

S<sub>3</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti commerciali;

S<sub>4</sub> Aree destinate a servizi di iniziativa privata ;

S<sub>5</sub> Aree destinate a servizi di iniziativa pubblica

A Nucleo centrale storico

Il comune di Frossasco come detto presenta la particolare e sempre più rara caratteristica, di avere un centro storico ben definito, abbastanza integro ed in massima parte separato, per lunghi tratti, dagli insediamenti di più recente costruzione, dai resti delle antiche mura in pietra, risalenti al 1300. La disposizione interna degli isolati ricalca perfettamente l'impianto del "castrum" romano. Possiamo dunque trovare le quattro porte di accesso della conta muraria, gli assi rettori ben individuati e uno

sviluppo delle vie interne che ricalca il reticolo ortogonale. La maggior parte degli edifici risale alla fine dell'ottocento primi del 900, ma non mancano quelli anteriori a quest'epoca tra cui due edifici del 400.

La tipologia più ricorrente é quella che prevede fabbricati in genere a due o al massimo tre piani fuori terra che, nella maggior parte dei casi a dimostrazione di una forte originaria connotazione agricola, sono chiusi a corte con il corpo di fabbrica principale, destinato ad abitazione, situato nella parte retrostante mentre tutti quelli accessori, riservati a tettoie, ricoveri per attrezzi ed animali, fienili, sono collocati lungo le ali (non necessariamente attaccate alla residenza) e/o dalla parte opposta, lungo la via di accesso. Col passare del tempo molte di queste parti sussidiarie hanno subito delle trasformazioni diventando esse stesse delle abitazioni. Inoltre, soprattutto a partire dagli anni 50' e fortunatamente solo su limitate parti del centro storico, sono sorte nuove costruzioni con caratteristiche (ci si riferisce a tipologia, impianto e finiture) del tutto differenti a quelle abituali. Alcune di queste, sono edifici plurifamiliari situati generalmente in posizione più centrale, mentre in prossimità della cinta muraria troviamo recenti villette monofamiliari a due piani fuori terra.

Come già scritto questo nucleo risulta fisicamente ben separato dalle restanti zone potendo disporre di una barriera facilmente individuabile costituita dalle antiche mura, a nord est, dalla scarpata verso la riva del torrente Noce e da una fascia sistemata a verde lungo le rimanenti parti. Questo isolamento è accentuato dal fatto che le uniche vie di accesso sono i due assi rettori che si sviluppano da est verso ovest, in direzione del comune di Cantalupa, e da nord a sud.

La destinazione prevalente degli edifici è residenziale ma non mancano le attività complementari quali quelle terziarie (sportelli bancari, uffici, studi professionali) e quelle commerciali, per lo più al dettaglio, con un paio di piccoli supermercati. Sono invece meno frequenti gli esercizi artigianali, in massima parte costituiti da piccoli laboratori di fabbri e falegnami, così come poche e per di più in progressiva diminuzione, sono le aziende agricole presenti. Si tratta nella maggior parte dei casi, di minuscole entità, salvo rare eccezioni, una delle quali purtroppo costituisce un allevamento di bovini in palese contrasto con le destinazioni prevalenti. A livello turistico ricettivo troviamo un residence, delle case di riposo e dei ristoranti, alcuni dei quali di buon livello. Sempre fra le attività turistico ricettivo possiamo annoverare il museo del gusto, il museo dell'emigrazione e soprattutto la scuola di cucina: nuove iniziative che si spera nel tempo possano far da traino alle attività correlate. Le scuole dell'obbligo elementare e media insieme alla scuola materna sono state invece spostate al di fuori, completando il polo scolastico, parte del quale è in compartecipazione col vicino centro di Cantalupa.

### B<sub>1</sub> Aree residenziali consolidate

Sono delle zone, costituite per la maggior parte da fabbricati isolati monofamiliari a non più di due piani fuori terra, con ampi spazi liberi destinati a verde privato, nelle parti più rade. Sono generalmente dotate di adeguate opere di urbanizzazione primaria collegate alle reti comunali. Esse sono diffuse sul territorio comunale, in ordine sparso e in zone pianeggianti ma tutte situate ad ovest, e quindi in posizione coerente, dell'asse viario di riferimento ed in massima parte posizionate lungo la strada di collegamento tra la regione capoluogo e quella denominata bivio in adiacenza ad altre zone residenziali.. L'unica eccezione è costituita dal nucleo di Pascaretto localizzato a ridosso del comune di Pinerolo, del quale completa una sua frazione, motivo questo che ha determinato, per evitare tipologie differenti, l'adozione degli stessi parametri edilizi. In queste aree, potranno essere realizzati interventi di nuovo impianto, ampliamenti o completamenti, fino alla saturazione dell'indice indicato nelle tabelle d'area, secondo dei valori che, assieme a quelli di altri parametri edilizi, sono stati stabiliti tenendo presente le caratteristiche degli edifici insediati. Lo scopo è quello di favorire il rinnovo del patrimonio edilizio, secondo tipologie più coerenti e integrate, migliorando nel contempo, senza eccedere, la capacità edificatoria dei lotti a tutto vantaggio di un minor consumo complessivo di territorio.

### B<sub>2</sub> Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita

Sono delle aree, che comprendono case di carattere principalmente uni-bifamiliari edificate in termini contigui e più ravvicinati e dotate per lo più di spazi a verde privato che completano i lotti, e quasi tutte fornite di urbanizzazioni primarie collegate alle reti comunali. Come le B<sub>1</sub> la loro collocazione sul territorio è piuttosto diffusa soprattutto ad ovest della statale Torino Pinerolo ma con insediamenti, più radi collocati ad est in prossimità o lungo questa. Gran parte di queste aree sono di recente costruzione per lo più situate attorno al nucleo centrale storico o in nuclei a cavallo tra il "capoluogo" e la zona "bivio". Quelle situate lungo la statale (B<sub>2.11</sub> e B<sub>2.12</sub>) e quindi in una zona a vocazione commerciale potranno, poichè individuate in zona A5 da piano del commercio, se richiesto attuare, a determinate condizioni, la trasformazione urbanistica in questa destinazione. Quelle che maggiormente si differenziano rispetto le altre, almeno per la loro collocazione sono le zone B<sub>2.12</sub> più periferiche isolate o a ridosso di insediamenti commerciali e/o produttivi e, per la tipologia degli edifici, sul versante diametralmente opposto, a ovest nord ovest nella regione "baisa", la B<sub>2.3</sub> che presenta fabbricati di più antico impianto nella maggior parte coevi agli edifici del nucleo centrale storico.

### B<sub>3</sub> Aree residenziali consolidate collinari

Si tratta di aree parzialmente edificate per lo più con villette isolate unifamiliari di

impianto abbastanza recente ma con qualche preesistenza più antica costituita da edifici ex rurali. L'ambito in cui sono collocate è la zona collinare della regione denominata "baisa", di un certo pregio sotto il profilo ambientale paesistico ma che in alcuni punti presentano zone di parziale dissesto geologico e pertanto con classe di edificabilità III<sub>b3</sub> (aree edificate ed inedificabili).

**B<sub>4</sub> Aree residenziali di trasformazione in produttive.**

Comprende le aree residenziali situate ad est dell'asse di riferimento di riordino in prossimità quando non immediatamente in adiacenza alle aree produttive esistenti. Le costituiscono in massima parte, edifici unifamiliari isolati di recente impianto spesso realizzati in totale assenza di strumenti urbanistici. Costituiscono una delle maggiori problematiche presenti nel territorio comunale per via della difficile coabitazione con le attigue attività produttive, in generale e con quelle della Annovati, in particolare.

**B<sub>5</sub> Aree residenziali di completamento.**

Formano le aree situate a margine di quelle costruite o i lotti liberi interclusi tra aree residenziali consolidate. Per lo più già urbanizzate e inedificate (salvo rarissimi casi di preesistenti edifici inadeguati e fatiscenti) sono soprattutto ubicate nella regione "capoluogo" del quale costituiscono, per la maggior parte, le porzioni residuali di precedenti lottizzazioni, oppure specie in altri ambiti il completamento o l'unione ad altre aree residenziali.

**B<sub>6</sub> Aree residenziali esistenti a ridosso del nucleo centrale storico.**

Configurano la fascia a sud est immediatamente contigua al perimetro delle antiche mura che racchiudono il centro storico, del quale precedentemente ne facevano impropriamente parte. La tipologia prevalente è costituita da villini unifamiliari con giardino a non più di due piani fuori terra. Essendo tutti di epoca recente sono privi di qualsiasi valore storico documentale.

**C Aree residenziali di nuovo impianto.**

La presente variante riconferma unicamente le aree già individuate dal precedente piano aggiungendone unicamente una nuova addossata al nucleo frazionale di Pascaretto. Ad eccezione di quest'ultima coerentemente ai principi di riordino, collocate ad ovest dell'asse di riferimento su terreni pianeggianti e di scarso valore paesistico ambientale e tutte limitrofe ad aree residenziale esistenti.

I parametri edilizi adottati, per limitarne l'impatto, sono in linea con le caratteristiche delle attigue aree edificate Pertanto i valori saranno più bassi laddove la



densità dei fabbricati è minore (aree di nuovo impianto a monte del centro storico) e più elevati laddove il tessuto urbano è più compatto e dal punto di vista ambientale di minor pregio (zone più a valle della regione “capoluogo”). Un discorso a parte merita l’area C<sub>4</sub>: la sua posizione immediatamente contigua al nucleo centrale, malgrado la prevista interposizione di una zona di mitigazione a verde, ha richiesto una serie di prescrizioni che renderanno i nuovi edifici il più possibile affini a quelli dell’adiacente centro storico.

#### Aree a prevalente destinazione produttiva

##### D<sub>1</sub> Aree produttive consolidate esistenti

Comprende tutte le aree produttive esistenti e confermate dalla presente variante. Il tessuto economico-edilizio è costituito nella maggior parte dei casi da imprese artigiane di piccole dimensioni i cui edifici raramente superano i 1.500 – 2.000 mq. Sebbene questi siano in massima parte concentrati ad est dell’asse viario Torino - Pinerolo o lungo i suoi lati, non mancano insediamenti situati decisamente più ad ovest in prossimità dei centri abitati, e nel caso specifico della zona D<sub>1,2</sub>, quasi a ridosso del nucleo centrale storico. Si tratta comunque di piccole realtà che svolgono attività a basso impatto ambientale e che generano volumi di traffico insignificanti e comunque analoghi a quelli prodotti dalle attigue aree residenziali.

Come detto la maggioranza delle aree produttive sono situate in prossimità (soprattutto sul versante ad est) della strada statale in adiacenza ad altre zone a prevalente destinazione anch’essa produttiva (sia di nuovo impianto che consolidata) o commerciale. Purtroppo a margine di queste zone non mancano delle aree residenziali che costituiscono in ogni caso entità limitate quasi sempre formate da piccole abitazioni unifamiliari.

##### D<sub>2</sub> Aree produttive di riordino

Rappresentano gli insediamenti produttivi più consistenti, come singole unità, del territorio comunale. Sono tutte situate ad est dell’asse di riferimento e contigue per lo più ad altre zone produttive consolidate o di futuro impianto ma anche, sebbene in minor misura, ad alcune piccole aree residenziali, composte da edifici unifamiliari che sono generalmente sorti dopo l’insediamento delle attività produttive. La vicinanza di queste abitazioni soprattutto all’area industriale dell’Annovati, ha determinato i maggiori problemi ambientali in termini di emissioni in atmosfera e lavorazioni rumorose, la risoluzione completa dei quali potrà avvenire unicamente finalizzando le operazioni di riordino previste comprendendo in queste l’eventuale trasferimento della residenza.

### D<sub>3</sub> Aree produttive di nuovo impianto

Sono le aree dove verranno insediate nuove attività e dove si auspica possano essere sistemate quelle situate in zona impropria. La variante ha confermato le previsioni del precedente piano regolatore con l'aggiunta di due nuove aree. In generale queste zone omogenee sono poste (ad eccezione di una) a est dell'asse viario di riferimento su terreni pianeggianti incolti o comunque sotto il profilo agricolo di scarso valore al confine con altri insediamenti produttivi consolidati con i quali in genere condividono parte della viabilità principale e le aree a servizi. L'eccezione è costituita dalla confermata, sebbene ridotta come estensione per problemi di natura idrogeologica, area D<sub>3,5</sub> situata invece ad ovest in una zona comunque lontana da centri abitati ed adiacente ad altri insediamenti esistenti del comune di Frossasco e del confinante comune di Roletto.

### D<sub>6</sub> Aree a destinazione produttiva di trasformazione in terziario commerciale.

Sono delle aree che a causa dei cambiamenti parziali da produttivo in commerciali già in atto e per la loro collocazione sul territorio comunale (lungo l'asse viario Torino Pinerolo) si prestano ad una trasformazione complessiva coerente.

Confinano esclusivamente con zone a destinazione commerciale ad eccezione di un lotto solo marginalmente limitrofo ad una zona produttiva.

### D<sub>7</sub> Aree produttive con collocazione impropria

Le costituiscono piccoli lotti, tutti situati nella regione "capoluogo", occupati da edifici di tipo produttivo in zone a prevalente destinazione residenziale. Le attività di modesta entità che vi si svolgono pur non interferendo in modo sostanziale con la residenza si sviluppano in contesti nei quali la trasformazione è auspicabile nella logica della prevista azione di riordino generale.

### Aree destinate ad attività terziario commerciali:

### D<sub>4</sub> Aree a destinazione terziario commerciale consolidate

Sono aree a destinazione commerciale sede di attività di distribuzione in massima parte di medie dimensioni, tutte localizzate lungo l'asse di maggior traffico costituito, come detto, dalla strada provinciale Torino Pinerolo. Confinano per lo più con aree commerciali di nuovo impianto o con aree produttive consolidate o di trasformazione e solo marginalmente lambiscono modesti insediamenti a prevalente destinazione residenziale senza comunque determinare su questi ultimi, particolari impatti negativi se non quelli dovuti al traffico veicolare.

#### D<sub>5</sub> Aree a destinazione terziario commerciale di nuovo impianto

Sono le aree dove verranno localizzati i nuovi insediamenti commerciali e direzionali. Anche in questo caso sono state confermate quelle precedentemente previste dal vecchio piano con l'aggiunta di due nuove, a compensazione di quelle che nel frattempo sono state attivate. La loro ubicazione, in analogia alle esistenti, è lungo la S.P.589 .

Poiché solo raramente (come nel caso della D<sub>5.3</sub>) confinano con aree a prevalente destinazione residenziale, su queste ultime il loro impatto diretto è limitato.

#### Aree agricole:

#### E<sub>1</sub> Aree agricole di pregio sotto il profilo colturale.

Comprende le aree con le colture di maggior pregio; in massima parte vigneti e più raramente frutteti e noccioletti.

Sono localizzate per lo più in zone pianeggianti a sud della regione “capoluogo” e a monte dell'asse viario di riferimento, tranne quelle situate a nord del nucleo storico che si estendono, invece, in una zona di bassa collina. I rari insediamenti presenti hanno per lo più carattere rurale.

#### E<sub>2</sub> Aree agricole di pregio e di tutela ambientale;

Sono delle aree agricole che per la loro collocazione, in massima parte su versanti collinari, o per la loro natura (aree boscate con alberi ad alto fusto) rivestono particolare rilevanza sotto il profilo ambientale. Sono esclusivamente ubicate nella regione “baisa”, per lo più a monte delle aree residenziali collinari, su lotti esclusi da edificazioni ma in qualche caso circondati da aree a prevalente destinazione residenziale. Questi terreni sono solo in minima parte coltivati; prevalgono infatti, mano che si va verso ovest, le aree boschive. Quest'ambito ricomprende per intero l'isola amministrativa esterna al perimetro comunale.

### E<sub>3</sub> Aree agricole di salvaguardia;

Si tratta di aree agricole contigue alle zone urbanizzate o da urbanizzare concentrate soprattutto intorno agli addensamenti residenziali o produttivi più consistenti.

Sono formate per lo più da terreni coltivati inedificati salvo un paio di aziende agricole esistenti..

### E<sub>4</sub> Aree agricole ordinarie

Costituiscono la maggioranza delle aree a destinazione agricola e di conseguenza la maggior parte del territorio comunale. Sono situate nella parte ad est dell'asse viario Torino Pinerolo prevalentemente in zone pianeggianti. Le coltivazioni in atto sono di tipo semintensivo con colture non di pregio. Su queste aree sono insediate diverse aziende agricole, molte delle quali esistenti da tempo, come testimoniano l'età e la tipologia degli edifici disposti a corte secondo la tradizione degli antichi cascinali piemontesi.

### Aree a servizi

#### S<sub>1</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti residenziali

Sono le aree esistenti ed in progetto, necessarie a fornire la dotazione richiesta di servizi sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. , dalla L.R. 28/99 e s.m.i. in attuazione del D.LGS. 114/98.

In massima parte sono ubicate a ridosso o all'interno dei nuclei abitati con funzioni molteplici e differenziate. Come ad esempio le S<sub>1.5</sub>, S<sub>1.6</sub>, S<sub>1.14</sub>, S<sub>1.16</sub> che, oltre ad assicurare le necessarie aree a parcheggio, verde attrezzato ecc, costituiscono un elemento di separazione che mitiga l'impatto prodotto, sul nucleo centrale storico, dai più recenti insediamenti residenziali. Lo stesso dicasi per l'area destinata alle scuole dell'obbligo, posizionata strategicamente in prossimità del centro e alle altre zone più densamente popolate, lungo la strada di collegamento a Cantalupa.

#### S<sub>2</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti produttivi

La formano tutte quelle aree esistenti e in progetto, necessarie a fornire la dotazione di servizi richiesti in ragione della entità degli insediamenti produttivi, sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla L.R. 28/99 e s.m.i. in attuazione del D.LGS. 114/98.

La variante come detto, rispetto alle previsioni dal precedente Prg, ha determinato, in termini di superficie complessiva, la loro riduzione imponendo, per determinati tipi di intervento, il reperimento degli standard all'interno delle aree o dei comparti produttivi stessi, senza però sancirne la completa soppressione. Alcune di queste infatti, soprattutto quelle individuate in prossimità del più esteso comparto di riordino e quelle situate nelle zone con una forte concentrazione di impianti, rivestono particolare importanza perché, alle loro funzioni peculiari (aree di manovra e parcheggio, aree destinate all'allargamento della viabilità ecc.), aggiungono, se opportunamente attrezzate, quella importantissima di zona filtro destinato a limitare gli impatti ambientali delle attività produttive in atto o previste.

S<sub>3</sub> Aree per attrezzature e servizi destinate agli insediamenti terziario commerciali.

Sono le aree esistenti ed in progetto, necessarie a fornire la dotazione complessiva di servizi, per gli insediamenti terziario commerciali (previsti ed in progetto) sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. , dalla L.R. 28/99 e s.m.i. in attuazione del D.LGS. 114/98. Per queste aree vale quanto detto per le attività produttive. A livello progettuale sono state confermate, con una piccola aggiunta, tutte quelle previste dal precedente Prg.

S<sub>4</sub> Aree destinate a servizi di iniziativa privata.

Sono costituite dalle aree su cui insistono alcuni edifici (e le relative pertinenze), localizzati soprattutto nel nucleo centrale storico e destinati alla residenza di persone anziane, e da aree in cui sono invece insediati particolari servizi, quali acquedotto, poligono di tiro (quest'ultimo interessa soltanto una parte del territorio comunale) ecc.

S<sub>5</sub> Aree destinate a servizi di iniziativa pubblica

Corrisponde all'area del rifugio Melano situato nell'isola amministrativa.

.

### **3. Definizioni degli obiettivi ed azioni**

Per ciascuna di queste zone omogenee, così come sono state definite nel paragrafo precedente, sono stati individuati i principali obiettivi di tutela ambientale e le conseguenti linee di azione necessarie.

### 3.1 A *Nucleo centrale storico*

Come già scritto, il nucleo centrale del comune di Frossasco conserva fortunatamente le sue caratteristiche originarie ed è pertanto un'importante testimonianza da salvaguardare e promuovere attraverso:

- a) la tutela delle principali caratteristiche costruttive e di impianto degli edifici che lo caratterizzano;
- b) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) lo stralcio degli edifici estranei al perimetro originario del nucleo centrale.

Il conseguimento dei primi due obiettivi, non può prescindere dalla analisi puntuale degli edifici del centro storico. Per questo motivo sono state riportate su apposite schede le loro caratteristiche, lo stato di conservazione e gli elementi architettonici e decorativi (balconi, ringhiere, archi, portoni loggiati, affreschi, ecc.).

Partendo quindi da questa indagine sono stati individuati, per ogni singolo edificio, gli interventi edilizi ammessi, le parti da salvaguardare e le superfetazioni da eliminare; mentre per quelli più recenti ed in qualche modo estranei al contesto per caratteristiche costruttive, sono state definite una serie di prescrizioni (uso di intonaci, tinteggiature, zoccolature, manti di copertura, ecc comuni) per diminuirne l'impatto.

Il raggiungimento del secondo obiettivo, riveste particolare importanza sia nell'ottica più generale del risparmio dell'uso del suolo, attraverso la riutilizzazione degli edifici esistenti (o di alcune loro parti in disuso), sia per rendere la zona centrale più attraente e quindi impedirne il progressivo abbandono. Queste motivazioni hanno determinato una norma specifica che favorisce il miglioramento della qualità abitativa, senza eccessive penalizzazioni, oltre al recupero, a fini residenziali o per attività con essa compatibili, dei volumi esistenti originariamente non destinati a questo scopo, quali stalle, tettoie, fienili.

L'ultimo obiettivo, sebbene non contingente quanto i primi due, verrà più semplicemente conseguito riproiettando il centro storico, che sarà d'ora in avanti limitato alle case esclusivamente racchiuse dentro le antiche mura. Saranno quindi esclusi i fabbricati a ridosso e di fatto totalmente estranei.

L'individuazione infine, attorno al centro storico, di aree da destinare a verde e le norme che rendono inedificabili i lotti liberi residenziali di contorno, saranno ulteriori elementi di tutela .

### 3.2 B *Aree residenziali consolidate e di completamento*

Come premessa occorre dire che gli ambiti che costituiscono queste aree sono eterogenei e di conseguenza i relativi obiettivi di tutela.

Così nelle aree consolidate, dove non è preminente la tutela ambientale, diventa invece prioritario il miglioramento della qualità edilizia degli edifici e in alcuni casi la saturazione, a tutto vantaggio del risparmio del territorio, di aree al momento rade, conseguibile sia con interventi di ampliamento e completamento che, in misura più radicale, attraverso la demolizione dell'esistente e la realizzazione di un nuovo edificio nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e quantitative fissate dalla variante, il tutto salvaguardando i fabbricati di più antico impianto per i quali saranno adottate norme più restrittive.

Per le aree residenziali collinari diventa al contrario prevalente il rispetto del contesto ambientale e pertanto l'azione di tutela dovrà impedire ulteriori nuove edificazioni.

Per le aree residenziali di trasformazione in produttive, giacché i maggiori problemi derivano dalla difficile coabitazione con le adiacenti zone produttive (leggasi soprattutto Annovati), il principale obiettivo è di riordino. Premesso che la destinazione impropria, per le ragioni già esposte, è ritenuta quella residenziale, la variante si propone dunque di congelare la situazione attuale attraverso il divieto assoluto di edificazione e ampliamento delle residenze, cercando allo stesso tempo di agevolare e indirizzare la trasformazione in produttivo. Contemporaneamente, per ridurre gli impatti determinati dalle attività produttive, sono stati introdotti accorgimenti e prescrizioni (possibilità di realizzare strutture specifiche, zone filtro, aree a servizi) finalizzate alla diminuzione delle emissioni di polveri e rumori nocivi.

Le aree di completamento hanno come obiettivo la ricucitura e la compattazione del tessuto urbano esistente. La loro attenta scelta diminuisce la necessità di dover reperire nuove aree fuori dal perimetro delle zone edificate.

Le aree residenziali a ridosso del centro storico dovranno diminuire l'impatto esercitato, già a partire dagli interventi di manutenzione straordinaria, imponendo agli edifici, elementi costruttivi (manti copertura, tinteggiature, intonaci, ringhiere, ecc.) simili, per quanto possibile, a quelli dei fabbricati del centro storico. Contemporaneamente in questa zona saranno vietati interventi di nuova edificazione e prescritta la demolizione delle superfetazioni.

### *C Aree residenziali di nuovo impianto*

Occorre premettere che sono state confermate tutte le aree residenziali di nuovo impianto previste dal Prg precedente (la loro collocazione sul territorio infatti è coerente con gli obiettivi di tutela e riordino proposti dalla variante) aggiungendone unicamente una nuova, funzionale all'espansione del nucleo frazionale di Pascaretto.

E' da dire che l'attivazione di queste aree, anche in considerazione della loro entità, produrrà sul territorio un basso impatto ambientale essendo tutte limitrofe ad aree residenziali esistenti, situate (tranne una) ad ovest della S.P. Torino – Pinerolo e

collocate su terreni incolti o comunque su aree agricole ordinarie con una tipologia edilizia che prevede, in accordo con quelle esistenti più ricorrenti, fabbricati a non più di due piani fuori terra.

La mitigazione degli impatti prodotti potrà essere comunque direttamente controllata dall'amministrazione durante l'elaborazione dello strumento urbanistico esecutivo, sempre obbligatorio in fase di attivazione. Gli stessi indici urbanistici adottati tengono presente le caratteristiche del contesto e stabiliscono valori più bassi laddove le abitazioni esistenti sono più rare.

### *3.3 Aree produttive e terziario commerciali*

La variante si propone, per i risvolti economici e le ricadute occupazionali che naturalmente determinano, di favorire, nel rispetto dell'ambiente, la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive e commerciali. Questo obiettivo non contrasta con quelli di tutela ambientale prefissati, dal momento che, spesso proprio da valide iniziative di sviluppo, possono scaturire efficaci azioni di salvaguardia ambientale.

Per le attività produttive e commerciali esistenti insediate in contesti coerenti con le azioni di riordino, uno dei principali obiettivi da raggiungere è la mitigazione degli impatti prodotti (soprattutto per quanto riguarda le emissioni, il traffico, la viabilità e i posteggi) sul territorio circostante ed in particolare sui nuclei residenziali più vicini. Questo potrà essere conseguito migliorando, nei casi necessari, la qualità delle emissioni in ambiente (azione al di fuori delle strette competenze urbanistiche) e più specificatamente individuando, nelle immediate vicinanze, delle aree a servizi che possono fornire, a seconda dei casi, zone filtro, barriere, nuova viabilità (o allargamenti di quella esistente) parcheggi, piazzole di manovra e sosta.

Parte di queste aree a servizi sono espressamente indicate nelle tavole di piano, che come detto ha confermato la quasi totalità di quelle a suo tempo previste dal precedente Prg. Le altre saranno direttamente reperite all'interno dei lotti interessati e meglio individuate nelle tavole del Programma Unitario di Coordinamento (P.U.C) redatto dal Comune di Frossasco (ai sensi degli artt. 13 e 14 del DCR 59-10831 del 24/3/2006) per le aree commerciali o all'interno dei comparti (nelle aree produttive di riordino e di nuovo impianto) applicando, sotto il diretto controllo della amministrazione, gli strumenti urbanistici esecutivi.

Un altro importante obiettivo è la riduzione del consumo del territorio che nel nostro caso può anche assecondare il processo di sviluppo delle attività produttive in atto. Infatti permettendo gli ampliamenti dei fabbricati esistenti in rapporto alle dimensioni effettive delle aree e non più nella precedente logica "una tantum", in molti casi, non sarà più necessario dover reperire nuove aree con notevoli vantaggi economici ed ambientali.



Gli stessi obiettivi valgono per le aree produttive di trasformazione in terziario commerciali e per quelle produttive e commerciali di nuovo impianto che, in quanto attigue ad analoghi insediamenti esistenti, producono impatti ambientali contenuti ed in ogni caso controllabili attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi prescritti.

Nelle aree produttive con collocazione impropria viene invece incoraggiato il processo di trasformazione in residenziali attraverso l'introduzione di indici urbanistici decisamente favorevoli che rafforzano il naturale incentivo dovuto all'aumento del valore del terreno che si verifica per via del cambio di destinazione

### *3.4 Aree agricole*

Premesso che le espansioni delle nuove aree urbanizzate avvengono, nella stragrande maggioranza dei casi, sempre a discapito delle aree agricole, questa ragione impone come obiettivi:

- indirizzare i nuovi sviluppi verso aree a minor vocazione agricola o minor pregio ambientale e possibilmente adiacenti a quelle urbanizzate;
- garantire la massima tutela alle aree a valore paesistico o colturale. Per queste ultime (soprattutto per le aree boschive, collinari ed i vigneti) la variante, impone l'inedificabilità assoluta, fatte salve le infrastrutture specifiche e i circoscritti ampliamenti che sono necessari alle aziende agricole insediate.

E' ovvio che per conseguire questi obiettivi, diventa prioritario, come fatto dalla variante, procedere alla loro suddivisione, individuando quelle a più alto valore ambientale e colturale.

### *3.6 Aree a servizi*

Come già scritto in precedenza alcune di queste aree, sono funzionali agli obiettivi di tutela ambientale.

Numerose aree a servizi saranno definite e attivate attraverso le convenzioni tra l'amministrazione comunale e i soggetti interessati allo sviluppo, all'ampliamento ovvero alla trasformazione delle aree già urbanizzate o di prossima realizzazione. In questo modo, a seconda del caso, potranno quindi formare zone filtro, che eliminano o quanto meno riducono (e questo vale soprattutto nelle zone produttive prossime o vicine ad insediamenti residenziali da rilocalizzare o meno) gli impatti ambientali, oppure potranno costituire delle fasce protettive, anche attrezzate, che preservano le zone di pregio (e il caso delle aree a servizi individuate in prossimità del nucleo centrale storico)

## 4 Previsioni di piano

### 4.1 Nucleo centrale storico

In quest'ambito le correlazioni tra le previsioni di piano e le azioni proposte possono essere così schematizzate:

:

Azione	Previsione
Riutilizzazione a fini abitativi o per attività ad esse compatibili dei corpi di fabbrica originari un tempo utilizzati per altri scopi (tettoie, magazzini, fienili ecc.)	Aumento delle superfici abitabili o di quelle destinate ad altre attività quali negozi, uffici, laboratori artigianali, ecc.
Possibilità attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo di apportare modifiche, strutturali, e modeste variazioni alle quote di imposta degli orizzontamenti e del tetto	Adeguamento alla normativa antisismica, miglioramento delle condizioni igienico sanitarie
Limitazione all'uso dell'intervento di ristrutturazione ai soli edifici di recente costruzione	Tutela e salvaguardia degli edifici e delle loro caratteristiche originarie aventi valore storico documentale anche se non necessariamente vincolati
Obbligo, per tutti gli edifici presenti, al rispetto di definite caratteristiche nell'effettuare gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria	Livelli di uniformità in alcune importanti caratteristiche (tinteggiature, tipi di intonaci, manti di copertura, materiali, zoccolature ecc.) fra gli edifici del centro storico

In sintesi nel centro storico verrà favorito incanalandolo su binari prefissati il consolidamento del patrimonio edilizio esistente attraverso il miglioramento delle qualità abitative senza compromettere le caratteristiche tipologiche originarie.

### 4.2 Aree residenziali consolidate e di completamento.

Secondo la zona omogenea si possono avere differenti obiettivi, e quindi previsioni del piano.

Più nel dettaglio, per le aree residenziali consolidate è previsto:

- il miglioramento della qualità edilizia dei fabbricati mediante piccoli ampliamenti "una tantum" o più radicalmente per mezzo della realizzazione di

una nuova costruzione che potrà anche essere, d'accordo con l'amministrazione, diversamente posizionata sul lotto di appartenenza;

- la saturazione delle aree più rade, attraverso interventi di nuovo impianto, ampliamento o completamento fino alla saturazione degli indici indicati nelle schede normative.
- il miglioramento, in alcuni ambiti, della viabilità e del parcheggio con l'allargamento, laddove possibile, delle vie di accesso e l'attivazione di alcune aree a servizi.

Le zone residenziali di trasformazione in produttive costituiscono, come detto, uno dei problemi più delicati per via della difficile coesistenza con le vicine aree produttive. L'azione di riordino (che di fatto in futuro esclude in queste zone la destinazione residenziale) prevede quindi:

- l'individuazione e la ripermetrazione delle aree di trasformazione;
- la limitazione, alle sole manutenzioni, degli interventi edilizi sugli edifici esistenti;
- la contemporanea introduzione di una normativa favorevole (possibilità di agire per comparti ridotti, trasformazione diretta di piccole volumetrie ecc.) ai comparti o ai fabbricati che richiedono il cambio di destinazione in produttivo, come incentivo alla progressiva trasformazione delle aree;

Mentre a tutela degli abitanti vanno ascritte:

- la realizzazione di fasce protettive, direttamente nei lotti produttivi o nelle apposite aree destinate a servizi;
- l'attivazione di misure destinate ad attenuare le emissioni nocive e ridurre gli impatti causati dalle attività (barriere antirumore, dispositivi per l'abbattimento dei fumi, appositi edifici per confinare i residui e le polveri provenienti dalle lavorazioni, ecc.).

Per le aree di completamento la variante prevede più semplicemente, come per alcune aree residenziali di nuovo impianto, la funzione di ricucitura del tessuto urbano, soprattutto fra le aree comprese tra le regioni "capoluogo" e "bivio".

Nelle aree a ridosso del nucleo centrale l'obiettivo primario sarà ridurre il loro impatto sul centro storico. Questo potrà essere raggiunto:

- rendendo inedificabili i lotti liberi;
- demolendo le superfetazioni non coerenti con il contesto;
- prescrivendo normative che, a partire da determinati interventi edilizi, impongono, agli edifici insistenti su quest'area, le stesse caratteristiche degli omologhi del centro storico.

#### *4.3 Aree residenziali di nuovo impianto*

Le aree residenziali di nuovo impianto, non determinano grossi problemi sia per la limitata estensione sia perché, come già detto, sono tutte limitrofe ad aree residenziali edificate. In questo caso viene previsto il loro sviluppo disciplinato (soprattutto per quanto concerne viabilità, sistemazione delle aree a verde e parcheggi) attraverso il controllo diretto dell'amministrazione comunale per mezzo dello strumento urbanistico esecutivo. Altresì l'adozione d'indici urbanistici e tipologie edilizie ricorrenti limita l'impatto, delle nuove costruzioni, sul tessuto edilizio circostante.

#### *4.4 Aree produttive e terziario commerciali*

In queste aree, analogamente a quelle residenziali, le previsioni sono differenti secondo la zona interessata, fermo restando che, l'attuazione, dovrà essere coerente con l'obiettivo primario di riordino del territorio, attraverso il quale sarà garantita una migliore coesistenza fra gli insediamenti produttivi - terziario commerciali e le aree residenziali.

In generale, la variante prevede:

- il miglioramento della viabilità di accesso e di smistamento all'interno delle aree;
- la definizione di spazi da destinare al parcheggio;
- la collocazione, a tutto vantaggio anche degli insediamenti residenziali più vicini, di opportune zone filtro per la diminuzione degli impatti ambientali.

Il tutto individuando aree a servizi ed infrastrutture, effettivamente funzionali, attraverso l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi che permettono di reperire in loco le aree necessarie a soddisfare gli standard urbanistici, ad allargare la viabilità esistente e a costruire nuove strade e svincoli.

Nelle aree produttive e commerciali esistenti, collocate in posizione coerente con il progetto di riordino, sarà inoltre incentivato il loro sviluppo, attraverso ampliamenti che potranno far ingrandire, a tutto vantaggio come già detto del risparmio sul consumo del suolo, la superficie coperta fino al 50% della superficie fondiaria.

In particolare per le aree di riordino saranno incoraggiati, concedendo maggiori incrementi di superficie coperta, gli interventi che prevedono l'impiego dello strumento urbanistico esecutivo che permette all'amministrazione, un controllo più diretto per ridurre gli impatti. Il discorso vale soprattutto per la società Annovati con la quale comunque, a vantaggio di una migliore azione di difesa ambientale sul territorio circostante, sono già stati concordati specifici interventi che contemplano tra l'altro il reperimento di aree a servizi in quantità maggiore agli standard comunemente previsti.

Nelle aree produttive e commerciali di nuovo impianto, analogamente alle corrispettive residenziali la variante si prefigge:

- lo sviluppo più ordinato e sostenibile;
- migliori condizioni di viabilità;
- una migliore distribuzione delle aree da destinare alle urbanizzazioni primarie.

Tutto questo attraverso l'impiego esclusivo dello strumento urbanistico esecutivo che imporrà tra l'altro il reperimento delle aree a servizi, nei comparti di attuazione.

Per le aree da trasformare da produttive a commerciali e quelle da produttive a residenziali le previsioni sono esclusivamente di riordino attraverso strumenti, anche in questo caso esecutivi, che incentivano, concedendo incrementi di superficie utile, i mutamenti di destinazione.

#### *4.5 Aree agricole*

In queste aree saranno tutelate le zone di maggior pregio colturale e paesistico ambientale. Pertanto è fondamentale, come avvenuto, procedere, prima di tutto, alla loro individuazione e suddivisione e quindi introdurre, a livello normativo, delle prescrizioni che di fatto impediscono la realizzazione di fabbricati, comprese le abitazioni rurali e le aziende agricole, che d'ora in avanti potranno invece stabilirsi, utilizzando la capacità edificatoria comunque generata, nelle aree agricole ordinarie. In altre parole in queste zone sarà soltanto consentita la realizzazione d'infrastrutture specifiche legate al tipo di coltura in atto, fatta salva la possibilità di concedere circoscritti ampliamenti alle poche aziende agricole preesistenti.

Tale divieto, per opposti motivi, è esteso alle aree agricole di salvaguardia. In questo caso infatti occorre, quando necessario, poter liberamente disporre di nuove aree da urbanizzare, senza subire dei condizionamenti per la presenza di insediamenti agricoli.

#### *4.6 Aree a servizi*

Premesso che le aree a servizi soddisfano ampiamente, a livello di previsione il fabbisogno minimo pregresso e futuro richiesto dalla l.r. 56/77, l'obiettivo prioritario della variante sarà dunque quello di poter attivare, acquisendole in sede di convezione, tutte quelle aree necessarie per annullare o quanto meno ridurre gli impatti determinati non solo dalle nuove urbanizzazioni, ma anche da quelle esistenti. Questo è uno dei motivi per cui alla società "Annovati gruppo Trombini" insediata in una delle zone più "critiche" del territorio, verrà richiesto, qualora dovesse effettuare nuovi interventi di ristrutturazione, di ampliamento o nuova costruzione, delle dismissioni ben definite di

aree a servizi, considerate strategiche per la salvaguardia e la tutela ambientale delle aree circostanti.

#### **4. Analisi degli impatti**

Come già scritto le previsioni di sviluppo della presente variante, si inseriscono sia per quanto riguarda le aree residenziali che quelle terziario commerciali e produttive, all'interno delle frange immediatamente adiacenti al tessuto urbano già definito dal precedente piano regolatore che a sua volta aveva adottato le stesse modalità di sviluppo. Pertanto, gli impatti ambientali determinati dalla variante, non generano di norma particolari problemi sotto il profilo del coinvolgimento ambientale delle aree interessate in quanto sono state attivate delle zone già urbanisticamente consolidate.

Premesse queste considerazioni di carattere generale, l'analisi degli impatti dovrà necessariamente entrare nel dettaglio e considerare le conseguenze determinate dalle scelte progettuali del piano precedente e della variante nelle singole zone, proponendo soluzioni che possono eliminare o quanto meno limitare gli aspetti più negativi.

Per quanto concerne il nucleo centrale storico, l'attuazione delle previsioni contribuirà soprattutto a preservare l'integrità tipologica ed architettonica delle costruzioni e dell'impianto garantendo allo stesso tempo il miglioramento della qualità abitativa. Il raggiungimento di quest'ultimo obiettivo, unitamente alla possibilità di reperire più facilmente spazi destinati allo svolgimento di attività terziario commerciali, anche attraverso il recupero di parti attualmente accessorie, impedisce inoltre il progressivo decadimento, legato all'abbandono da parte dei residenti, che per molto tempo ha costituito un fenomeno assai diffuso nei centri storici dei piccoli comuni. Sono invece da considerarsi minime le previsioni di impatto negativo che possono verificarsi come conseguenza per il possibile aumento demografico delle persone residenti e per i possibili nuovi flussi turistici attratti dai recenti musei del gusto, scuola di cucina e dal loro indotto, quali ristoranti e attività specializzate in prodotti enogastronomici. Infatti nel primo caso le superfici a disposizione (esistenti e recuperabili) consentono l'agevole insediamento di nuovi abitanti, anche se non sono prevedibili incrementi significativi, in quanto gran parte degli ampliamenti saranno presumibilmente spesi per migliorare gli standard abitativi. Nel secondo caso l'eventuale (ed auspicabile) aumento del numero dei visitatori si tradurrebbe, considerato il tipo di turismo generato, soprattutto nella crescita del traffico e quindi nella maggiore richiesta di spazi da destinare a parcheggio. Inconvenienti ai quali si può facilmente ovviare destinando a questo scopo, come già si sta facendo, parte delle aree a servizio disponibili in prossimità del centro storico.

Purtroppo la possibilità di trasferire in zone appropriate gli allevamenti presenti nel centro storico e quindi le problematiche connesse (odori, rumori, deambulazione degli animali, transito di automezzi per il carico lo scarico delle bestie) non è di immediata soluzione, almeno nel breve e medio periodo. Fortunatamente si tratta, nella

stragrande maggioranza dei casi, di piccole entità dedite ad animali di piccola taglia, salvo come già accennato un unico caso di una media azienda di allevamento di bovini.

Nelle aree residenziali consolidate e di completamento coerenti per posizione agli obiettivi di riordino del territorio, gli interventi di nuova edificazione (previa demolizione dell'esistente) potranno determinare il miglioramento della qualità edilizia ed attivare lo sviluppo di nuove aree, soprattutto tra quei lotti interclusi che devono ricucire importanti porzioni di territorio, prima fra tutte l'area compresa tra i nuclei urbanizzati consistenti del centro storico, della regione "capoluogo" e della regione "bivio". Questo non determinerà, malgrado l'aumento del numero delle abitazioni generato dall'edificazione delle (poche) aree di completamento ed in misura minore delle aree B<sub>1</sub>, impatti sulla qualità del paesaggio urbano circostante in quanto, l'edificazione viene proposta in zone urbanizzate secondo parametri, disposizioni e tipologie edilizie ricorrenti. I previsti allargamenti della viabilità, i nuovi parcheggi miglioreranno in alcune aree, la circolazione dei veicoli sebbene in altri casi la situazione è ormai compromessa.

E' da dire che il processo di ricucitura non potrà, almeno nel medio e lungo periodo, interessare salvo per ora impensabili incrementi demografici, tutte le aree residenziali comprese tra i grandi addensamenti urbani sopra menzionati, perché si tratta, per lo più, di piccoli nuclei disposti in ordine sparso sul territorio.

Il cambio di destinazione da residenziale in produttivo, laddove previsto dalla variante, sarebbe la soluzione di molti problemi ambientali (Annovati in particolare) ed un significativo passo in avanti nell'azione di riordino del territorio. Sebbene a proposito sussista qualche interesse da parte dei residenti, l'attuazione di questa necessaria trasformazione prevede comunque tempi lunghi poiché gli incentivi offerti non possono che essere, almeno per ora, limitati.

Come si può notare in questo caso, la rimozione dell'impatto potrà avvenire solamente agendo al contrario, ossia allontanando i soggetti che lo subiscono in maggior misura. Del resto è impensabile, non fosse altro per il differente peso in termini di superfici occupate, immaginare l'operazione inversa. Ovviamente in fase transitoria occorrerà adottate opportune misure che da una parte serviranno a mitigare gli impatti negativi, quale quelle che prevedono la realizzazione di appropriate zone filtro (individuate e reperite attraverso lo strumento esecutivo) direttamente dentro i comparti produttivi e nelle apposite aree a servizi e dall'altra impediranno comunque lo sviluppo della residenza.

L'attivazione delle aree residenziali di nuovo impianto, come più volte detto, non determina, a livello ambientale, particolari conseguenze poiché sono interessate superfici modeste e complessivamente insignificanti, se rapportate all'intero territorio comunale, situata in zone pianeggianti, di scarso valore sotto il punto di vista agricolo o paesistico ed esclusivamente a ridosso di ambiti già edificati. Inoltre le future costruzioni dovranno rispettare i parametri e le tipologie edilizie ricorrenti. Il controllo

diretto da parte dell'amministrazione nella fase di attuazione consentirà poi uno sviluppo più equilibrato che terrà finalmente in considerazione interessi più generali come possono essere quelli legati alla viabilità, alle aree da destinare a verde pubblico e a parcheggio. Così facendo saranno evitati gli errori fatti in precedenza che hanno determinato strade strette (di fatto ad un solo senso di marcia) spesso tortuose e senza uscita e con insufficienti spazi da destinare a parcheggio.

E' da dire che la frammentazione delle diverse proprietà, che formano i vari comparti, costituisce un freno (sebbene in minor misura che in quelli produttivi e terziario commerciali di nuovo impianto) al loro sviluppo; ma è impensabile poter procedere con interventi diretti (semplici permessi di costruire o denunce di inizio attività) perché si correrebbe il rischio di vedere riproposti gli errori passati.

In numerose zone produttive e commerciali consolidate e di riordino, la variante, aumentando gli indici della superficie coperta e di utilizzazione fondiaria, determinerà un aumento della densità edilizia. L'eventuale impatto è però compensato (a tutto vantaggio del risparmio del territorio) dalla probabile diminuzione nella richiesta di nuovi insediamenti e dalla possibilità di avere a disposizione una maggior quantità di aree a servizi (in zone spesso carenti) distribuite più uniformemente, poiché gli ampliamenti saranno subordinati al soddisfacimento degli standard anche pregressi all'interno dei lotti stessi.

E' evidente che questo impatto avrebbe maggiori ripercussioni in prossimità di aree abitate. Per questa ragione il valore dei parametri urbanistici sarà più basso laddove gli insediamenti sono prossimi al capoluogo e comunque agli agglomerati urbani più significativi. In generale, la natura delle lavorazioni in atto, non provoca particolari problemi e pertanto la loro mitigazione potrà avvenire attraverso l'adozione di misure relativamente semplici quali la costituzione di barriere antirumore, cortine alberate, zone filtro, ma soprattutto migliorando la viabilità e reperendo nuovi e maggiori spazi da destinare a parcheggio pubblico. Questo vale soprattutto laddove sono previsti i maggiori incrementi e laddove la residenza è immediatamente a ridosso.

In quest'ottica sono programmati gli interventi sull'area "Annovati". Questa oltre costituire, per dimensioni e numero di addetti, l'unità produttiva di gran lunga più importante è anche quella che determina le maggiori emissioni di fumi, vapori, polveri, rumori, ed i maggior volumi di traffico, soprattutto pesante. Nello specifico caso se da un lato, rispetto al precedente piano, si è venuto incontro a nuove esigenze, dall'altro sono stati richiesti maggiori contributi in termini di aree da destinare a servizi e specifici provvedimenti destinati a limitarne l'impatto ambientale (confinamento in appositi locali di alcuni residui delle lavorazioni, accorgimenti particolari per impedire la dispersione in atmosfera delle polveri ecc.).

Lo sviluppo delle aree produttive di nuovo impianto non dovrebbe invece causare particolari problemi in quanto previsto su aree relativamente distanti dai principali nuclei residenziali e comunque dalle zone in cui sono prevalenti altri tipi di attività.



Sotto il profilo del coinvolgimento ambientale ovviamente non potendo stabilire a priori il tipo di lavorazione che andrà ad insediarsi, non sarà possibile prevederne del tutto gli impatti che potranno essere quindi mitigati dall'amministrazione in fase di elaborazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Come detto l'attivazione della variante favorirà la trasformazione di alcune aree produttive in commerciali o in residenziali. La prima interessa le aree individuate, situate lungo la strada provinciale Torino Pinerolo, e quelle collocate, dal piano per gli insediamenti commerciali, in ambito A5. Il loro mutamento di destinazione, in linea di massima, non produce grossi impatti, anche perché asseconda un processo spontaneo, già in atto nei comuni limitrofi, che sta determinando la sistemazione delle attività commerciali lungo la strada di maggior traffico e quindi di maggior visibilità. I maggiori problemi derivano dal peso che questa trasformazione esercita sulla viabilità, sul traffico e sui parcheggi delle zone limitrofe. La risposta a questi problemi dovrà necessariamente avvenire durante la fase di elaborazione degli indispensabili strumenti urbanistici esecutivi, attraverso la previsione di una viabilità parallela e un sistema di parcheggi integrati con le altre aree commerciali consolidate e di nuovo impianto.

Nelle aree produttive di trasformazione in residenziale il mutamento di destinazione è richiesto non tanto per eliminare gli impatti determinati dalle attività in atto che, date le loro dimensioni, sono modesti, quanto piuttosto, per allontanare esercizi e tipologie edilizie estranee all'ambiente in cui si trovano.

Per le aree commerciali esistenti, tutte situate lungo l'asse viario di riordino, è prevedibile l'ulteriore crescita della densità edilizia per effetto (come per le omologhe produttive) delle nuove opportunità di ampliamento offerte dalla variante. I prevedibili impatti, dovuti alle ragioni già accennate, per le aree produttive di trasformazione in terziario commerciale (traffico, viabilità, posteggi) potranno essere contenuti, anche in questo caso, subordinando gli incrementi al soddisfacimento degli standard (pure pregressi), in modo da poter avere aree a servizi, nelle immediate vicinanze. Come detto, si ritiene che i benefici ottenibili, in termini di risparmio sul consumo del territorio e in termini di maggiori quantità di aree a servizi disponibili, in una zona notoriamente carente, possano ampiamente compensare gli aspetti negativi.

L'impatto prodotto dalla realizzazione delle aree terziario commerciali di nuovo impianto determinerà le stesse problematiche sopra accennate quantunque di più facile controllo perché la loro attivazione avverrà unicamente attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi. Si potranno quindi avere a disposizione i mezzi per ridurre gli impatti determinati dai nuovi insediamenti e quelli (di più difficile soluzione) causati dalle limitrofe aree commerciali esistenti. Nella relazione generale al già citato PUC sono stati analizzati gli impatti prodotti, soprattutto sulla viabilità della strada principale (S.P. 589), nonché il numero di posti auto necessari determinati dalla attivazione delle nuove aree commerciali. Da questa analisi risulta che l'aumento di traffico ipotizzato (che in pratica potrebbe determinare il raddoppio dei flussi dagli attuali 607 veicoli / ora

ai supposti 1.207), comporterà ovviamente la diminuzione del Livello di Servizio del tratto stradale considerato, che tuttavia rimarrà a livelli accettabili e comunque inferiore ai limiti di flusso della capacità compatibile (LdS E).

Nelle aree agricole, i maggiori impatti, soprattutto in termini di consumo del territorio, sono principalmente legati allo sviluppo delle nuove aree urbanizzate che però d'ora in avanti dovranno esclusivamente interessare aree agricole ordinarie come quelle già ben individuate e definite (aree di tutela per le future espansioni) in prossimità delle aree edificate. Le agricole di pregio colturale e paesaggistico soggette a salvaguardia sono fortunatamente poco compromesse, salvo la zona collinare della regione "baisa" che risulta invece parzialmente edificata. In tutte queste aree ma anche nelle altre soggette a tutela, verrà quindi vietata la realizzazione di nuovi fabbricati compresi quelli di tipo rurale (unicamente edificabili nelle aree agricole ordinarie) fatti salvi, per non introdurre ulteriori elementi penalizzanti, quelli strettamente legati all'ampliamento delle aziende agricole esistenti. In quest'ultimo caso gli effetti eventualmente prodotti sono limitati per via dell'esiguo numero (nell'ordine di qualche unità situata per altro in zone non di particolare pregio ambientale).

Nelle restanti aree agricole, l'opportunità di poter recuperare, a fini residenziali, gli edifici rurali abbandonati e i corpi di fabbrica delle aziende agricole non più utilizzati a fini produttivi, non determinerà particolari ripercussioni, sia per il basso numero delle unità eventualmente interessate (al momento nessuna) e quindi con insignificanti carichi antropici, sia perché riguarda esclusivamente i volumi esistenti e senza alcuna possibilità di nuove aggiunte. Al contrario, nell'ottica del risparmio del consumo del territorio, è da considerarsi positiva.

L'attivazione delle aree a servizi progettate, così come quelle conseguibili delle dismissioni richieste per l'attuazione degli strumenti urbanistici previsti, come detto, potrà determinare un deciso miglioramento in alcune particolari situazioni. In qualche caso ottimizzeranno la viabilità e potenzieranno i parcheggi (soprattutto nelle zone residenziali consolidate esistenti) ed in altri ridurranno gli impatti (in termini di traffico, viabilità di accesso, emissioni acustiche, di fumi e di polveri in atmosfera) causati dalle aree produttive e terziario commerciale sull'ambiente circostante e sulle aree residenziali in particolare. In altri ancora la loro funzione di filtro servirà per proteggere alcune zone di pregio, dall'impatto anche "visivo" prodotto dai nuovi insediamenti.

In definitiva, la variante eliminando ogni riferimento gravitazionale tra i lotti edificabili (ma anche quelli già edificati) soggetti ad interventi che prevedono il soddisfacimento anche pregresso degli standard, e imponendo, in fase di attuazione degli stessi il reperimento, salvo rare eccezioni, delle aree da destinare a servizi all'interno degli stessi comparti o insediamenti, permetterà di gestire al meglio gli impatti negativi generati da ogni nuovo intervento, concedendo inoltre, per le situazioni consolidate, l'occasione di ridurre o eliminare le condizioni più critiche.

Per via della scarsità dei fondi a disposizione (male comune a tutte le amministrazioni) per onestà, occorre aggiungere che, l'immediata fruibilità di queste aree (sia a servizio della residenza che delle attività terziario commerciali o produttive) è esclusivamente legata, tranne i pochi casi in cui esse sono state già effettivamente acquisite, ad interventi di iniziativa privata. In altre parole fino a quando questi non verranno pienamente attuati, gli effetti positivi generati dalle aree a servizi, non potranno che essere nulli o nella migliore delle ipotesi (come conseguenza di interventi parziali) frazionati ed incompleti. Questo costituisce un aspetto negativo dal momento che, se è vero da una parte che le aree di nuovo impianto non determinano, fino al loro avviamento, problematiche ambientali, è altrettanto vero che le nuove aree a servizi potrebbero unicamente sanare situazioni preesistenti anche se, fortunatamente nel comune di Frossasco, non particolarmente critiche.

## **5. Ricadute normative e previsionali**

Per chiarezza di esposizione di seguito vengono elencati gli indirizzi e le prescrizioni in relazione alle zone omogenee cui fanno riferimento.

### *A Nucleo centrale storico*

Ricordiamo che in questa particolare zona diventa preminente tutelare le principali caratteristiche costruttive e di impianto degli edifici, recuperare il patrimonio edilizio esistente, escludere dal perimetro gli edifici situati in aree originariamente estranee al nucleo centrale.

Il conseguimento del primo obiettivo è ottenuto attraverso una serie di prescrizioni inserite nelle Nta che impongono agli edifici esistenti, nel momento in cui vengono effettuati determinati interventi, l'impiego di materiali e tipologie che rispettino le caratteristiche originarie dei manufatti soprattutto per quanto riguarda i manti di copertura, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti, i balconi, le ringhiere, le pavimentazioni dei cortili interni le zoccolature perimetrali ed i marciapiedi antistanti il fabbricato (art. 18 comma 19). Tali prescrizioni sono estese anche ai fabbricati di più recente costruzione. Ogni intervento dovrà comunque preservare tutti gli elementi di carattere storico ed artistico e/o ambientale o documentario anche se minori (art. 18 comma 15). L'impianto originario dell'edificio verrà salvaguardato impedendo: gli interventi di ristrutturazione o nuovo impianto, salvo dove espressamente indicati; l'edificazione di corpi in adiacenza a quelli esistenti ovvero dentro i cortili di pertinenza (art. 18 comma 3), nei quali dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni esistenti non coerenti con il contesto architettonico (art. 18 comma 21). Per lo stesso motivo le eventuali autorimesse dovranno essere realizzate entro la sagoma dei corpi esistenti o al massimo interrate (art. 18 comma 9).

Il recupero del patrimonio edilizio esistente, che permette di trattenere i residenti (e in minor misura per le ragioni prima esposte, l'insediamento di nuovi abitanti) ovvero delle attività compatibili (negozi, studi professionali, strutture turistico alberghiere, ecc.) è sostenuto da norme che consentono di riutilizzare a fini abitativi o per finalità complementari, i volumi esistenti abbandonati o destinati ad altre attività (fienili, magazzini, antiche tettoie ecc.) situati nei corpi principali o nei corpi accessori anche non contigui (art. 18 comma 10).

Per scongiurare il pericolo della demolizione dei fabbricati di più antico impianto, l'intervento di ristrutturazione, sebbene sia quello in linea teorica più indicato per adeguare gli edifici alle mutate esigenze (soprattutto abitative, igienico sanitario ecc.) è stato necessariamente limitato e non ammette la demolizione completa dell'edificio e la sua ricostruzione (art. 18 comma 8bis). Per controbilanciare questo maggior rigore ed allo stesso tempo tener comunque conto delle caratteristiche e dello stato di fatto di molte costruzioni con l'intervento di restauro e risanamento conservativo sarà consentito, per ragioni ben documentate, poter spostare in altezza gli orizzontamenti esistenti. Questo permetterà, di adeguare, qualora necessario, i fabbricati alla normativa antisismica ed al rispetto delle prescrizioni e degli standard tecnico funzionali, ferme restando alcune inderogabili condizioni (art. 18 comma 8).

Lo stralcio degli edifici estranei al contesto storico del comune di Frossasco è stato ottenuto semplicemente riproiettando, nella cartografia di piano, il nucleo centrale, prendendo come riferimento il tracciato delle antiche mura romane.

#### *Aree residenziali consolidate e di completamento*

Indirizzi e prescrizioni riguardanti queste aree, quantunque finalizzati al raggiungimento dei medesimi obiettivi, possono essere diversi a seconda delle caratteristiche della zona omogenea cui fanno riferimento. Per questo motivo per le aree B<sub>1</sub>, il miglioramento della qualità edilizia degli edifici e lo sfruttamento di aree rade poco edificate potrà essere conseguito attraverso interventi di ampliamento, completamento ma anche sostituzione edilizia, fino alla saturazione degli indici assegnati (art. 20 comma 2). Nelle rimanenti aree residenziali consolidate ma a capacità insediativa esaurita B<sub>2</sub>, sarà unicamente ammesso l'ampliamento "una tantum", per venire incontro ai piccoli aumenti del nucleo familiare o per migliorare le caratteristiche igienico sanitarie delle abitazioni (art. 21 comma 5).

Le aree residenziali consolidate sempre che siano individuate, nell'apposito piano, come possibili zone commerciali, potranno effettuare il cambiamento di destinazione d'uso purché avvenga, al fine di controllarne la dinamica, esclusivamente attraverso lo strumento urbanistico esecutivo esteso a comparti di superficie non inferiore a 2.000 mq.

Per le aree residenziali di trasformazione in produttive B<sub>4</sub> la variante cerca di

contenerne lo sviluppo e l'ampliamento, limitando alle sole manutenzioni i possibili interventi (art.22 comma 2). Al contrario, per favorire il cambio di destinazione ed allo stesso tempo per ridurre gli impatti delle vicine attività produttive, ne incoraggia la trasformazione con semplici interventi di restauro e risanamento conservativo, per le volumetrie inferiori a 700 mc (art.22 comma 3) o con strumento urbanistico esecutivo, per i comparti di dimensioni complessiva non inferiori ai 3000 mq (art.22 comma 4).

Nelle aree di completamento, ponendosi soprattutto come obiettivo la saturazione degli spazi liberi esistenti fra aree residuali, sarà prioritario procedere alla loro individuazione, soprattutto fra quelli interclusi dai lotti residenziali edificati, invece che ricorrere a specifiche prescrizioni normative. Pertanto queste saranno unicamente limitate alla definizione delle tipologie e dei parametri urbanistici.

Gli indirizzi e le specifiche prescrizioni nelle aree residenziali a ridosso del centro storico sono indirizzate a diminuirne l'impatto. Per questa ragione, sarà vietato ogni ampliamento compreso quello "una tantum". Inoltre, negli interventi di restauro e risanamento conservativo, gli edifici che ne fanno parte, dovranno uniformare le principali caratteristiche a quelle dei fabbricati di più antico impianto (art.24 comma 4). Per le stesse ragioni, l'unico cambiamento di destinazione ammesso sarà da produttivo a residenziale, purché contestuale all'intervento di restauro e risanamento conservativo, secondo le modalità previste (art.24 comma 3)

#### *Aree residenziali di nuovo impianto*

Gli impatti ambientali causati dall'attivazione di queste aree, sono stati preventivamente ridotti, localizzando i nuovi insediamenti in terreni incolti o comunque di scarso valore agricolo, e adiacenti alle zone residenziali esistenti.

Inoltre per favorirne lo sviluppo omogeneo in termini di tipologie edilizie, caratteristiche dei lotti, distribuzione delle aree da destinare a servizi, viabilità interna e di raccordo alla rete viaria esistente, le modalità di attuazione prevedono esclusivamente l'uso dello strumento urbanistico esecutivo.

#### *Aree produttive e terziario commerciali*

Nelle aree produttive e terziario commerciali, analogamente alle aree residenziali, gli indirizzi e le prescrizioni possono differire a seconda della zona omogenea considerata.

In generale per le attività produttive esistenti, i principali obiettivi che si prefigge la variante sono: il più razionale sfruttamento delle aree; il potenziamento della quantità e della qualità dei servizi (viabilità, spazi da destinare a parcheggio, fasce filtro ecc.) anche attraverso il reperimento di nuove aree situate nelle immediate vicinanze; e il mutamento di destinazione nei contesti dove sono più idonee e prevalenti altre

destinazioni (nel caso specifico commerciale e residenziale).

Lo sfruttamento più razionale delle aree produttive consolidate, che come detto sono sovente sottoutilizzate, avviene attraverso l'incremento, negli interventi di ampliamento o di completamento, degli indici riguardanti la SUL e la SC (art.27 comma 5). Si esclude quindi la precedente logica "una tantum" che premiava (poco) le dimensioni degli edifici esistenti a scapito delle effettive dimensioni delle superfici fondiarie. Sotto il profilo della tutela ambientale si parte dal presupposto che sia di minor impatto avere maggiori densità edilizie rispetto al consumo di nuovi terreni.

Il miglioramento della qualità dei servizi, che in sostanza equivale alla necessità di reperire in loco le aree da destinare a questo scopo, avviene attraverso le dismissioni determinate dall'attivazione degli strumenti urbanistici esecutivi (quando richiesti) e da quelle occorrenti per la verifica degli standard, anche pregressi, negli interventi che eccedono le manutenzioni (art.27 comma 7)

La trasformazione delle aree produttive in commerciali è stata espressamente indicata, nelle planimetrie di piano, individuando le zone (aree produttive di trasformazione in commerciali) e, indipendentemente da questo, se sono situate nell'addensamento A5 definito dal piano del commercio. In ambedue i casi tale trasformazione potrà avvenire esclusivamente attraverso piani esecutivi (art. 27 comma 8 e art. 30 comma 4 e 5) per consentire, soprattutto per quanto concerne viabilità e posteggi, una più efficace mitigazione degli impatti prodotti.

Quanto sopra scritto vale anche per tutte le aree produttive, aventi collocazione impropria, che dovranno essere trasformate in residenziale. E da dire che in questo caso il cambiamento porterà sicuro beneficio poiché saranno rimosse, da un ambito prettamente abitato, delle attività potenzialmente moleste. Per incentivare questa trasformazione, in sede di strumento urbanistico, sono stati introdotti parametri urbanistici superiori alla media, partendo dal presupposto che sia comunque preferibile una densità edilizia più elevata, ad una attività non compatibile o poco compatibile con il contesto.

Per le aree produttive di riordino valgono molte delle considerazioni fatte per le omologhe consolidate, con la differenza che non sono state previste altre destinazioni e che gli interventi edilizi necessitano maggiori controlli. Per questa ragione è incentivato, attraverso incrementi di Sul e Sc (confronto tabelle d'area) l'impiego degli strumenti esecutivi e imposto il permesso di costruire convenzionato, agli interventi di ampliamento e completamento. A vantaggio della tutela ambientale, le convenzioni, dovranno prescrivere la realizzazione di apposite fasce di rispetto, lungo i perimetri dei comparti, della profondità di 10 m, destinate alla piantumazione di alberi ad alto fusto (art.28 comma 8).

Un discorso a parte è stato fatto per il principale insediamento produttivo in termini di estensione, numero di addetti e traffico merci generato. L'Annovati gruppo Trombini S.p.a, infatti, per le sue peculiarità esercita sulle aree circostanti i maggiori

impatti. Motivo che ha determinato modalità attuative, in alcuni punti, differenti da quelle previste per le altre zone produttive e di riordino.

In quest'ambito, considerata l'estensione, lo strumento urbanistico esecutivo prevederà l'attuazione, anche per sub comparti di superficie non inferiore a 5.000 mq che comprendono comunque l'intera area su cui insiste l'insediamento produttivo interessato (art.28 comma 5). Inoltre sono state concesse delle deroghe (art.28 comma 13), che permettono interventi di ristrutturazione (fino a 15.000 mq di Sul) e di nuovo impianto (fino a 5.000 mq. di Sul) senza strumento urbanistico esecutivo e nuovi volumi "una tantum" destinati esclusivamente allo stoccaggio di materiali facilmente disperdibili in atmosfera (nel nostro caso trucioli ed altri sottoprodotti delle lavorazioni). Queste eccezioni sono compensate dalla contestuale dismissione di aree, già individuate nella cartografia di Prg.

Come detto ogni nuova area, e quindi il discorso vale anche per quelle produttive di nuovo impianto, produce minori impatti se è localizzata, in prossimità di altre aree omogenee e se, la loro attivazione, avviene unicamente attraverso l'uso dello strumento urbanistico esecutivo così da controllarne le dinamiche di sviluppo e di mitigazione. La richiesta delle fasce di rispetto, profonde 10 metri, lungo il perimetro dell'area (e di eventuali sub-aree), asservita alla proprietà degli impianti, da destinare alla piantumazione di alberi di alto fusto (art.29 comma 4) sarà ad esempio una delle misure necessarie per ridurre gli impatti. Inoltre occorre tenere presente, sempre come elemento di controllo, che le aree produttive di nuovo impianto (e di riordino nel caso si abbia l'intera demolizione degli edifici esistenti) dovranno avere i requisiti caratterizzanti le APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) di cui alla DGR n. 30-11858 del 28.7.2009, valutate secondo le linee guida predisposte dalla regione Piemonte.

Per le aree terziario commerciali consolidate e di nuovo impianto, valgono le stesse analisi e quindi le medesime prescrizioni fatte per le analoghe produttive. Così la limitazione degli impatti da esse prodotti, soprattutto per quanto concerne posteggi e viabilità, avverrà attraverso il reperimento delle aree a servizi, puntualmente indicate dalla variante (che ha confermato quelle a suo tempo individuate dal piano regolatore) o da quelle ricavate, nei nuovi impianti, entro i comparti di attuazione, a seguito delle dismissioni richieste dagli strumenti urbanistici esecutivi ovvero, nel caso di aree esistenti, dentro i singoli lotti di intervento qualora si debbano soddisfare gli standard anche pregressi (artt. 33 e 34 commi 6 e 3) così come meglio indicate nella apposita cartografia di PUC. In ogni caso i parcheggi pubblici dovranno essere situati all'interno degli insediamenti, nella misura stabilita dalla tabella del piano degli insediamenti commerciali.

#### *Aree agricole*

Nelle aree di pregio sotto il profilo colturale, in quelle di tutela ambientale e in quelle di riserva di espansione, sono applicate norme di salvaguardia che negli effetti

impediscono la nuova edificazione compresa quella rurale, (art. 35 commi 4,11,17) ad esclusione delle infrastrutture specifiche legate alle coltivazioni intensive (art. 35 comma 5) o quelle connesse alla irrigazione dei fondi (art. 35 commi 11 e17 lettera a).

L'analisi del territorio evidenzia la presenza di un numero limitato aziende allocate in queste zone (nessuna in terreni di pregio ambientale) che permette, considerati i ridotti impatti determinati, la possibilità di far eseguire modesti ampliamenti purché i nuovi volumi siano, salvo diverse prescrizioni di legge o giustificate esigenze tecniche, contigui ai fabbricati esistenti ed in ogni caso contenuti entro una fascia, intorno al perimetro esterno che racchiude gli attuali edifici, non superiore a 50 m. Non sarà comunque consentita la trasformazione delle attività in atto in funzioni riconducibili all'allevamento di animali (art. 35 commi 7 e 19).

Per limitare il consumo del territorio e evitare l' abbandono di fabbricati rurali o parti di questi, non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, è consentito il loro recupero a fini residenziali, così come disposto dalla l.r. n°9 del 29 aprile 2003 (art. 35 commi 37 e 38).

Infine un'ulteriore norma di tutela è quella che definisce la volumetria edificabile sulla base delle aree esclusivamente situate entro il territorio comunale (art. 35 comma 24). Questo renderà impossibile trasferire volumetrie, anche importanti, che provengono da terreni situati in altri comuni, su aree di modesta estensione.

## **7. Sintesi dei contenuti**

Preliminarmente si richiamano alcuni dati oggettivi. Come detto la presente variante prevede impieghi per nuove urbanizzazioni pari a circa il 3 ‰ dell'intera superficie comunale (0,08 kmq contro i 24,40 kmq totali). Complessivamente la superficie occupata interessa meno del 8 % del territorio, comprendendo in questo dato le aree urbanizzate esistenti, le aree di nuovo impianto previste dal precedente piano e non ancora attivate, le nuove urbanizzazioni contemplate dalla variante e le aree a servizi. Occorre precisare che queste percentuali inglobano pertanto non solo le zone edificate (e quindi il costruito) ma anche le aree a verde destinate a servizi, il verde privato di contorno ai fabbricati (la cui entità, considerate le tipologie edilizie più ricorrenti, è piuttosto significativa) le aree destinate a parco e giochi.

Sulla base di questi dati si possono fare due prime considerazioni. La prima ci dice che gran parte del territorio di Frossasco non è edificato; la seconda che, sotto questo aspetto, le incidenze del precedente piano regolatore ed ancor di più della variante sono minime.

Questo ovviamente non vuol dire che possano non sussistere ovvero possano non verificarsi problemi ambientali, ma è dimostrabile che, salvo previsioni di opere di grande impatto (grossi insediamenti produttivi, grandi opere ed infrastrutture viarie e ferroviarie ecc.) o diffusi vincoli regionali e nazionali ovvero situazioni di grande



rischio, ma questo non è il nostro caso, minore è il rapporto tra parti costruite (e costruibili) e parti non edificate, minori ovviamente sono gli impatti sul territorio.

E, infatti, dall'analisi fatta, si può affermare che il comune di Frossasco non presenta particolari problemi di natura ambientale, anche se non ne è ovviamente esente. Si fa notare che i principali di questi, sebbene non di gravissima entità, hanno origine dallo sviluppo spontaneo e privo di ordine (o quantomeno non ben programmato e pianificato) che a partire dagli anni 60' e fino alla fine degli anni 80' ha interessato diverse parti del territorio. Così sono sorti edifici in zone di pregio ambientale e con possibilità di dissesto (vedi aree collinari), oppure piccoli insediamenti residenziali, lontani dagli agglomerati principali e talvolta completamente a ridosso delle aree produttive. Quest'ultimo caso ha determinato i maggiori problemi di coesistenza tra funzioni differenti.

Altri problemi sono dovuti alla presenza di alcune attività agricole, soprattutto una di allevamento di bovini, insediate all'interno del centro storico. Ma non mancano gli impatti determinati dalla realizzazione di edifici con caratteristiche, quanto a forme e numero di piani, materiali utilizzati, differenti da quelle più consuete. Basti vedere alcune palazzine di quattro o più piani fuori terra situate soprattutto in zona bivio o quelle, recenti dentro il perimetro del centro storico.

Questa cattiva o mancata pianificazione ha causato anche in zone, dove i nuovi fabbricati potevano insediarsi, come nel caso delle aree commerciali situate lungo la S.P. Torino – Pinerolo o quelle residenziali costruite intorno al nucleo centrale storico, problemi di viabilità, strade strette, in alcuni caso senza sbocco, difficoltà di parcheggio, difficoltà di immissione sulle vie principali e soprattutto sulle provinciali.

A questi problemi preesistenti si devono naturalmente aggiungere gli impatti prodotti dalla variante. Infatti, l'attivazione di nuove aree urbanizzate non è una operazione completamente indolore, non fosse altro per l'inevitabile consumo di territorio che determina. A questo si deve aggiungere gli incrementi di traffico, del numero di residenti, delle loro legittime richieste; senza considerare che in molti casi, si pensi alle nuove attività produttive, non sarà immediatamente possibile prevedere gli impatti che potranno produrre, non sapendo a priori la loro natura.

Sulla base di quanto detto, occorrerà salvaguardare il territorio e gli elementi di maggior pregio non ancora o poco compromessi, risolvere o quanto meno limitare i problemi ambientali preesistenti ed infine prevedere e controllare, diminuendone per quanto possibile gli effetti, gli impatti determinati dallo sviluppo delle nuove aree previsto dalla variante.

La salvaguardia degli elementi di maggior pregio non potrà prescindere dalla individuazione delle aree di importanza paesistico ambientale, delle aree agricole dove sono ubicati i vigneti i nocioleti i frutteti e le altre coltivazioni di qualità e del centro storico la zona di maggior valore storico documentale. Nelle prime due, l'azione di tutela è soprattutto esercitata attraverso il divieto di edificazione che, di fatto, impedisce

ogni nuovo insediamento e limita gli ampliamenti alle sole aziende agricole esistenti. Nel centro storico dovranno invece essere salvaguardati gli impianti più antichi e le loro originarie caratteristiche architettoniche, questo anche cercando di uniformare, nei fabbricati più recenti, taluni elementi costruttivi. L'effettiva tutela del nucleo centrale storico dovrà comunque, nel rispetto di quanto sopra detto, scongiurare il progressivo abbandono da parte dei residenti. In quest'ottica devono essere lette le norme che favoriscono il recupero a fini abitativi, o per altre finalità che possono coesistere con la residenza, di quelle parti di edifici abbandonate o attualmente utilizzate per altre funzioni (fienili, magazzini, stalle, tettoie).

Uno dei compiti più difficili sarà quello di eliminare o almeno attenuare i problemi ambientali preesistenti. Per evitare il loro perdurare, o ancora peggio, che possano riproporsi, sono state stabilite delle linee guida di riassetto del territorio che dovranno essere rispettate nel progettare gli sviluppi futuri e tutte le azioni di riordino (riutilizzo e trasformazioni di aree esistenti). E' stato pertanto individuato un ideale asse di riorganizzazione, costituito dalla S.P. 589 Torino – Pinerolo, lungo il quale dovranno essere concentrate le iniziative riguardanti le attività terziario commerciali. Ad est di questo asse sarà confermata la presenza e la futura crescita degli insediamenti produttivi, mentre ad ovest, la concentrazione e lo sviluppo delle aree prettamente residenziali. In questo modo sono stati individuati gli insediamenti esistenti palesemente in contrasto col progetto di riordino, come nel caso degli abitati collocati in zone prevalentemente produttive ma anche al contrario, alcune aree produttive situate in luoghi quasi esclusivamente residenziali. Per tutti è stata prevista e favorita, per quanto possibile, la trasformazione verso destinazioni che eliminano l'incompatibilità esistente tra la funzione abitativa e l'attività produttiva (nel territorio di Frossasco soprattutto rappresentata dalla società Annovati).

Nel frattempo, consapevoli delle difficoltà e dei tempi necessari per portare a termine queste trasformazioni, in particolar modo quella da residenziale a produttiva, dovranno essere adottate convenienti misure per la tutela dei residenti. Alcune di queste prevedono, attorno al perimetro degli insediamenti produttivi, la realizzazione di adeguate fasce piantumate o la formazione di opportune zone filtro da costituire in apposite aree già espressamente individuate dalla variante o stabilite dall'amministrazione a seconda della necessità, e che saranno via via reperite in base ad accordi con i soggetti privati (proprietari dei comparti o singole aziende) quando questi dovranno effettuare gli interventi. Altre misure di tutela prevedono la realizzazione di barriere antirumore o la costruzione di fabbricati per lo stoccaggio di materiali che possono liberare polveri fini in atmosfera.

Altri problemi prodotti dalla mancata o non corretta pianificazione, sono quelli che si ripercuotono sulla viabilità e la sosta, la cui soluzione, soprattutto nelle zone residenziali, si presenta assai ardua per l'impossibilità di reperire, nelle immediate vicinanze, le opportune aree da destinare allo scopo.

La mitigazione degli impatti dovuti all'attivazione delle nuove aree avverrà prima di tutto localizzando i nuovi insediamenti in adiacenza alle aree urbanizzate affini (nuova residenza in prossimità dei maggiori nuclei residenziali, nuovi impianti produttivi vicino a quelli consolidati e così via) questo per limitare i problemi legati alle eventuali incompatibilità fra le diverse funzioni. Inoltre la crescita di questi nuovi insediamenti sarà necessariamente controllata dall'amministrazione comunale che potrà quindi concordare, con i soggetti interessati, le necessarie dismissioni, in modo da poter disporre di aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (in particolar modo viabilità, posteggi, zone da sistemare a verde, zone filtro, barriere antirumore ecc.).