

**STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO**

Moine architetto Anna e  
geometri Roberto e Ilaria  
P.IVA: 0267997 004 2

Via Mazzini n. 4-6  
12030 - SANFRONT - (CN)

tel.:  
0175/948132

e-mail:  
info@studiomoine.191.it

---

**PROPONENTI:**

FERRATO Andrea  
nato a Saluzzo il 20/12/1991  
residente a Sanfront in via Giannotti 34/a  
c.f.: FRR NDR 91T20 H727 B

---

FERRATO Marco  
nato a Saluzzo il 14/04/1988  
residente a Sanfront in via Giannotti 34/a  
c.f.: FRR MRC 88D14 H727 R

---

Sanfront, li 19 novembre 2013

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO  
COMUNE DI SANFRONT**

**PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**

*articolo 42 - Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56*

**AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE "A.P.8"**

**ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

**Legge Regionale 40/98**

## ***ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE***

### **PREMESSE**

L'intervento in progetto riguarda l'organizzazione urbanistica di un'area artigianale mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (P.I.P.) e la conseguente realizzazione di due depositi artigianali con annesse unità abitative.

L'area, facente parte del comprensorio del Monte Bracco, risulta essere vincolata alle norme di tutela Paesistico - Ambientale ai sensi del D.M. 01/08/1985 n. 298, del D.G.R. del 07/10/2002 n. 38-7278 e del D.Lgs del 22/01/2004 n. 42.

### **A - CONTENUTI DEL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**

Il presente piano esecutivo prevede la realizzazione di due lotti per l'insediamento di attività produttive, **corredati di idonee aree da destinare a servizi.**

L'accessibilità agli stessi avverrà direttamente da via Giannotti e gli accessi carrai saranno raccordati con la strada comunale in modo da agevolare l'ingresso e l'uscita di veicoli dalle medio-grandi dimensioni.

Attualmente la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali rete fognaria, rete idrica, rete per la distribuzione del gas metano, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica e rete viaria, pertanto i proponenti non dovranno realizzare opere di urbanizzazione, se non gli allacciamenti alle reti di distribuzione principale e la sistemazione dell'area da destinare a servizi.

Sui lotti di cui sopra è prevista la realizzazione di due locali artigianali con annesse unità abitative e la recinzione del fondo.

Il fabbricato in progetto, a pianta pressoché regolare, si eleverà di un piano fuori terra oltre al piano seminterrato e sarà realizzato con struttura portante in c.a., copertura a tetto e muri di tamponamento in mattoni.

La superficie coperta dal costruendo immobile sarà pari a mq. 296,18; l'altezza massima fuori terra del fabbricato rispetto al piano sistemato del cortile sarà di mt. 6,70 al filo gronda e di mt. 9,10 al colmo.

Entrambe le porzioni del fabbricato fruiranno di ampia area pertinenziale in parte destinata a verde ed in parte destinata ad area di manovra e viabilità privata.

A completamento delle opere il fondo verrà delimitato con una recinzione, in parte realizzata con muretto in Cls lavorato a vista e soprastante cancellata metallica ed in parte costituita da paletti in ferro infissi nel terreno a sostegno di rete a maglie metalliche.

## **B - CARATTERISTICHE AMBIENTALI E TRASFORMAZIONE**

### **DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE**

Il fondo di cui in premessa è ubicato lungo la strada comunale denominata via Giannotti, dipartente quest'ultima dalla Provinciale n. 26 della Valle Po.

Attualmente il terreno, coltivato a prato, si presenta libero da qualsiasi fabbricato, confina a sud-ovest con via Giannotti, a nord-ovest con un appezzamento su cui si erigono diversi fabbricati, a nord-est con il bedale dei Mulini ed infine a sud-est con un fondo coltivato a prato.

La zona, originariamente a destinazione prettamente agricola, a partire dagli anni '70 è stata oggetto di una profonda trasformazione urbanistica con l'insediamento di alcune attività artigianali, agricole e residenziali, pertanto può definirsi quale contesto agricolo industrializzato.

Le tipologie edilizie presenti sono semplici e si diversificano rispetto all'epoca di realizzazione ed alla loro destinazione.

Quelle destinate alle attività agricole ed artigianali sono costituite da strutture prefabbricate con scarsi livelli di finitura, mentre quelle residenziali presentano tipologie tradizionali.

L'immobile più antico presente nelle vicinanze è un fabbricato rurale con annessi volumi tecnici, un tempo adibito a mulino, attualmente destinato a Bed and Breakfast ed abitazione.

## **C - RICADUTE SUL TERRITORIO**

Il presente piano non prevede la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione ma sono comunque previsti alcuni interventi, ritenuti essenziali, per una miglior connessione fra l'area in oggetto e il territorio circostante.

L'adeguata sistemazione dell'area **da assoggettare ad uso pubblico**, compresa fra la recinzione e il filo stradale, permetterà di realizzare ~~una~~ **un'ampia** zona destinata a parcheggio ~~privato~~, gli accessi carrai debitamente arretrati da via Giannotti

consentiranno un confortevole accesso ai lotti ed infine l'ampia zona pertinenziale retrostante il fabbricato permetterà a veicoli dalle medio-grandi dimensioni di sostare ed effettuare manovre senza interferire con la sede viabile pubblica.

Si ritiene che gli interventi di cui sopra siano significativi ed adeguati, idonei ad evitare ricadute negative sul territorio circostante.

#### **D - IMPATTO SULL' AMBIENTE**

L'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, nella fattispecie del Piano di Insediamento Produttivo, interessa un'area complessiva di circa mq. 1.662,00.

L'intervento prevede la realizzazione di due lotti e la costruzione di un nuovo edificio artigianale a pianta pressoché regolare, lo stesso si eleverà di un piano fuori terra oltre al piano seminterrato e sarà realizzato con struttura portante in c.a., copertura con tetto a due falde e muri di tamponamento in mattoni.

Le dimensioni dell'immobile, la forma pressoché regolare, le altezze non elevate ed in particolare l'ubicazione del fabbricato in zona agricola industrializzata già notevolmente edificata, fanno sì che le modifiche all'assetto fondiario della zona siano modeste.

#### **E - MISURE PREVENTIVE**

Le scelte progettuali, le caratteristiche dei materiali impiegati e quant'altro sono frutto di un accurata indagine dell'esistente e del contesto paesaggistico in cui l'immobile verrà realizzato.

L'ubicazione dell'intervento, la tipologia semplice dell'edificio, le modeste altezze, le caratteristiche dei materiali impiegati, la particolare cura che verrà posta nella realizzazione delle opere di finizione, l'adeguata sistemazione dell'area di pertinenza e la piantumazione delle aree a verde con essenze autoctone, risultano gli elementi fondamentali per garantire un armonico inserimento del nuovo insediamento produttivo nel contesto ambientale circostante.

*Sanfront, li 19 novembre 2013*

IL PROGETTISTA

---

MOINE architetto Anna