



Regione Piemonte
Città Metropolitana di Torino
Comune di Trofarello

Legge Regionale Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.

VARIANTE SEMPLIFICATA n. 18

art. 17 bis, comma 4 LR 56/77

Proponente: FIORENTINI ALIMENTARI SPA
dott. Roberto Fiorentini

Progetto:
ROMANO ASSOCIATI
Architettura e ingegneria
Viale Martiri della Libertà 68/A Albenga (SV)
ing. Luca Romano

Consulente per la V.A.S.:

ROMANO ASSOCIATI
Architettura e ingegneria
Viale Martiri della Libertà 68/A Albenga (SV)
ing. Luca Romano

Consulente aspetti geologici.:

dott. geol. Marco Innocenti
via Pietrino Belli, 65 - TORINO

IL SINDACO
(Gianfranco Visca)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Emanuele Matina)

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA ED EDILIZIA**
(arch. Claudia Azzini)



Progetto:

ROMANO ASSOCIATI
Architettura e ingegneria

ing. Luca Romano

Consulente per la V.A.S.:

ROMANO ASSOCIATI
Architettura e ingegneria
ing. Luca Romano

Consulente aspetti geologici.:

dott. geol. Marco Innocenti
via Pietrino Belli, 65 - TORINO

TITOLO TAVOLA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NUMERO TAVOLA:

UB 1-V18

scala

INDICE

INDICE	1
1. ASPETTI GENERALI	2
1.1 La strumentazione urbanistica di riferimento a livello comunale.....	2
1.2 La strumentazione urbanistica di riferimento a livello territoriale: Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2)	4
1.3 Delimitazione dei centri abitati	6
1.4 Le motivazioni della proposta di variante.....	8
1.5 Riferimenti procedurali.....	9
2. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE	10
2.1 Modalità di lettura della Variante	10
2.2 Elenco Elaborati	10
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE	11
3.1 Localizzazione	11
3.2 Lo stato di fatto	11
3.3 Proposta di modifica	15
Modifiche cartografiche	15
Modifiche normative	15
Stralci cartografici.....	16
4. Applicazione delle procedure ambientali, verifica di compatibilità acustica e del rischio idrogeologico	20
4.1 Procedure Ambientali	20
4.2 Aspetti geologici	20
4.3 Aspetti acustici.....	20

1. ASPETTI GENERALI

1.1 La strumentazione urbanistica di riferimento a livello comunale

Il Comune di Trofarello è dotato di Piano Regolatore Generale vigente approvato in via definitiva dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 26-7149, del 22/10/2007. In tempi successivi, anche in funzione di nuove esigenze di adeguamento a disposti normativi sovraordinati, il PRGC è stato oggetto di alcune varianti di carattere strutturale e parziale ed alcune modifiche.

Il PRGC vigente allo stato attuale risulta adeguato alle normative di carattere regionale e nazionale in materia di, adeguamento al PAI, zonizzazione acustica, criteri commerciali, RIR, regolamento edilizio.

Successivamente all'approvazione il PRGC del Comune di Trofarello è stato oggetto delle seguenti varianti:

- Variante n. 1: DCC n. 27 del 16.06.2008: modifica al PRGC ai sensi del comma 8, lett. g), art. 17, L.R. 56/77 relativa ad aree per servizi pubblici di proprietà comunale Sr1a e Sr 34, da destinarsi ad opere pubbliche;
- Variante n. 2: DCC n. 35 del 23.06.2008: modifica al PRGC ai sensi del comma 8, lett. a), art. 17, L.R. 56/77 relativa alla variante generale al PRGC vigente e della variante in "in itinere";
- Variante n. 3: DCC n. 22 del 31.03.2009: modifica al PRGC ai sensi del comma 8, lett. a), art. 17, L.R. 56/77 relativa all'aggiornamento grafico delle tavole di PRGC nel riquadro 6 (perimetrazione in ambito PDR dell'area Sr7-inserimento puntinatura);
- Variante n. 4: DCC n. 23 del 31.03.2009: variante connessa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ai sensi dell'art. 58 della L. 133/08;
- Variante n. 5: DCC n. 25 del 31.03.2009: variante parziale al PRGC vigente ai sensi del comma 7, art. 17 della L.R. 56/77 relativa alla modifica delle schede delle N.T.A. del PRGC riguardanti l'area Ar2/3-aa, al fine di consentire la realizzazione di una quota di edilizia residenziale pubblica;
- Variante n. 6: DCC n. 35 del 30.04.2009: variante parziale n. 2 al PRGC vigente ai sensi del comma 7, art. 17 della L.R. 56/77 relativa alla ridefinizione del perimetro del P.I. MOVICENTRO e del P.d.R. aree Br5;
- Variante n. 7: DCC n. 46 del 14.07.2011: variante parziale ai sensi del comma 7, art. 17 della L.R. 56/77 relativa all'adeguamento del PRGC ai criteri commerciali approvati con DCC n. 51 del 08.11.07.
Tale variante viene revocata a seguito dell'osservazione della Regione Piemonte del 29/11/2011 e del conseguente aggiornamento dei criteri commerciali.
- Variante n. 8: DCC n. 33 del 23.07.2010: variante parziale per l'adeguamento delle previsioni di viabilità pubblica nei pressi delle aree Cr2/3-e e Sr34;
- Variante n. 9: DCC n. 58 del 30.11.2010: variante parziale di adeguamenti del PRGC vigente all'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (R.I.R.) e revocata con DCC n. 18 del 28.03.2011;
- Variante strutturale n. 10, Documento programmatico adottato con DCC 59 del 30.11.2010, inerente l'ampliamento della struttura di servizi sanitari e assistenziali nell'area FHp/2.
Dato atto dell'impossibilità del Comune di procedere nell'iter di variante a seguito delle espressioni della Regione intercorse durante l'iter, il Comune di Trofarello con DCC n. 12 del 29/02/2016 ha deliberato l'improcedibilità della variante.

- Variante n. 11: DCC n. 13 del 02.04.2012: variante parziale al PRGC vigente ai sensi del comma 7, art 17 della L.R. 56/77, relativa a correzione di errori materiali, specificazioni normative etc..;
- Variante n. 12: DCC n. 22 del 29.01.2014 Variante strutturale di adeguamento al PAI , area MOVlcentro (relativamente alla porzione adiacente al Rio Rigolfo compresa nel PIP approvato con DCC n. 70 del 13.12.2004). Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 22 del 29.04.2014, variante approvata con DCC n. 12 del 12/03/2015.
- Variante n. 13 DCC n. 20 del 28.03.2011: correzione ai sensi del comma 8, lettera a), art 17 della L.R. 56/77, consistente nell'aggiornamento grafico di tavole di PRGC (perimetrazione aree Cr2/2 ed Sr13a) ed esplicitazioni chiarificatrice relativa all'applicazione dell'art. 5 delle NTA.
- Variante n. 14: DCC n. 72 del 20.12.2013 variante strutturale secondo le procedure della L.R. 1/2007, riguardante l'adeguamento del P.R.G.C vigente all'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (R.I.R) in ottemperanza alle disposizioni contenute nella variante al PTCP della Provincia di Torino.
- Variante n. 15 DCC n. 58 del 28.09.2012 : variante parziale al PRGC vigente ai sensi del comma 7, art 17 della L.R. 56/77, relativa alla ridelimitazione delle aree urbanistiche Cr3/14 (ATC) e Sr19a.
- Variante n.16 variante parziale di adeguamento ai Criteri Commerciali per gli insediamenti e gli addensamenti commerciali. Adozione DCC n. 54 del 28.09.2012, Approvazione definitiva DCC n. 73 del 20.12.2013.
- Variante n.17 variante strutturale di rettifiche puntuali al piano. Proposta tecnica preliminare adottata con DCC n.33 del 12/04/2016; attualmente in itinere .

Inoltre, con riferimento alle specificità della variante, contestuale alla presentazione di un progetto edilizio interessante un ambito del P.I.P. "Aree D3-D4" (Monte Po 2), ormai scaduto e recepito dal PRGC si fa riferimento ai seguenti provvedimenti ad esso connessi:

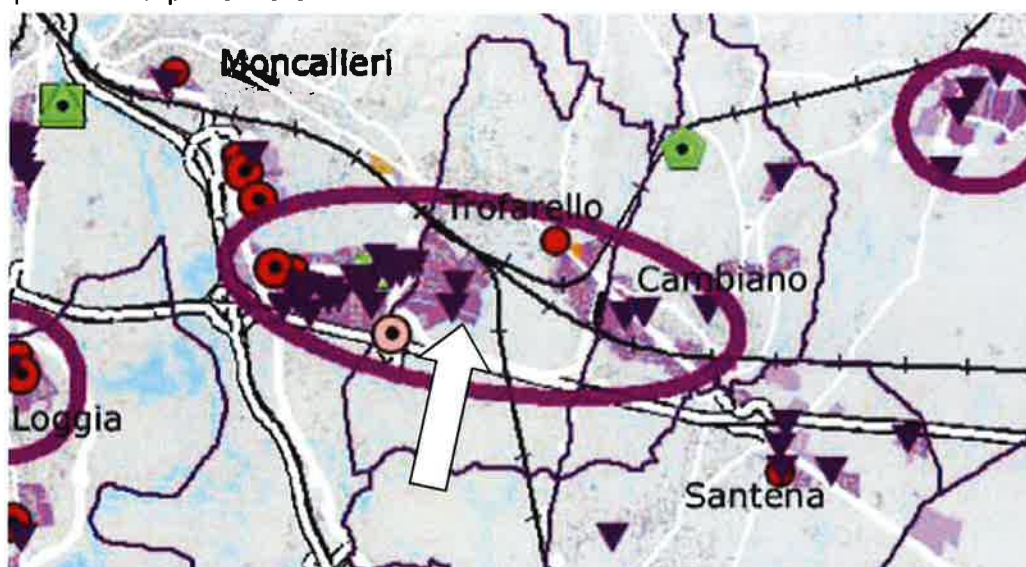
- Piano Insediamenti Produttivi "Aree D3-D4": approvazione DCC n. 40 del 24.06.2003
- Convenzione attuativa del PIP stipulata in data 18.07.2002 rep. N. 110756/28484 tra Comune di Trofarello e la Società d'Intervento Montepo S.p.A. (con sede legale in Torino, Galleria San Federico n. 54); a seguito di approvazione dello Schema di convenzione da parte del C.C. avvenuta con DCC n. 47 del 08.07.2002
- Variante al PIP "Aree D3-D4": approvazione con DCC n. 15 del 25.02.2006

1.2 La strumentazione urbanistica di riferimento a livello territoriale: Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2)



Localizzazione del futuro stabilimento Fiorentini alimentari nel comune di Trofarello

Per quanto riguarda la pianificazione territoriale della provincia di Torino, il PTC2, lo strumento di coordinamento tra la pianificazione d'area vasta della Regione e l'attività urbanistico-edilizia dei piani regolatori, individua il comune di Trofarello come centro di tipo C, di media rilevanza, ed in particolare designa l'area su cui ricade la presente Variante come un'area all'interno di aree produttive da PRGC in ambito produttivo di primo livello.



Estratto della Tavola 2.2 "Sistema insediativo: attività economico-commerciali" del PTC2. La freccia indica la localizzazione dell'intervento oggetto di variante.



Estratto tav. 4.1 Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità



Estratto tav. 3.1 Sistema del verde

I contenuti oggetto di variante non modificano la destinazione e i parametri dimensionali dell'ambito che rimane destinato ad ambito produttivo industriale, già riconosciuto e coerente con gli indici del PTC2.

Relativamente alla collocazione dell'area rispetto agli ambiti "costruiti"- "denso" e/o "in transizione", la variante risulta coerente con i criteri previsti dal PTC2.

In particolare, relativamente ai criteri per la perimetrazione e delimitazione delle aree dense di transizione e libere di cui all'art. 16 delle NTA del PTC2, si richiamano le seguenti definizioni:

- Le aree dense sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività.
- Le aree di transizione sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.
- Le aree libere sono costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi distintivi del paesaggio che si intende preservare.



Estratto dalla Relazione illustrativa della Proposta tecnica preliminare: carta di analisi dei tessuti densi individuata ai sensi del PTC2 (aree dense in verde scuro e di transizione in verde chiaro)

Relativamente alle disposizioni del PTC2 in materia di industria a “rischio di incidente rilevante”, il Comune di Trofarello si è adeguato con la variante strutturale n. 14 approvato con DCC 72 del 20.12.2013. Rispetto alle prescrizioni di salvaguardia, l'area e le attività previste dalla presente variante risultano compatibili con disposizioni riguardo al RIR. In particolare il progetto dell'area, che risulta compresa nella “fascia di osservazione”, dovrà attenersi alle normative riportate nella scheda specifica dell'area cp1-aa del distretto DI6.

1.3 Delimitazione dei centri abitati

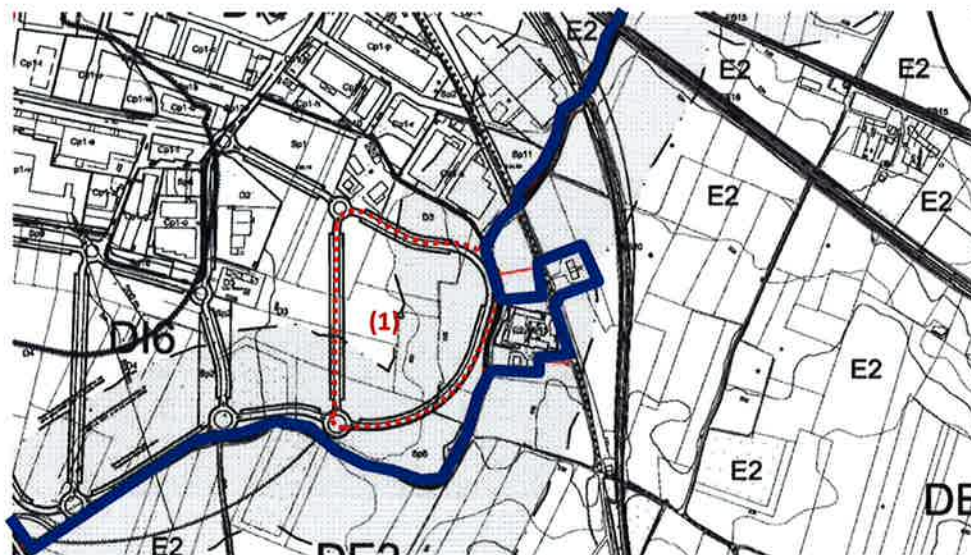
La presente variante si inserisce nel corso dell'iter di una precedente variante strutturale avviata dal Comune di Trofarello con altro specifico procedimento (proposta tecnica preliminare adottata con DCC n. 33 del 12/04/2016.) la quale non prevede modificazioni puntuali localizzate sull'ambito oggetto di intervento.

Nell'ambito della variante strutturale, il Comune di Trofarello sta procedendo, in ottemperanza di quanto previsto all'art. 12, comma 2, punto 5bis della nuova LR 56/77, così come modificata dalla LR 3/2013 all'individuazione della delimitazione dei centri e dei nuclei abitati.

Per quanto riguarda l'individuazione del perimetro del centro si è ripresa pertanto la delimitazione presentata nella Proposta Tecnica preliminare della Variante 17 al PRGC del comune di Trofarello, che ha tenuto conto delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2, lettera 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

La perimetrazione dei centri abitati ha inoltre tenuto conto della situazione edificata esistente analizzata su cartografia aggiornata e di verifiche in situ, non ancora riportate sulla cartografia regionale e sulla cartografia di PRGC.

Da questi principi risulta un perimetro che comprende anche porzioni di territorio che risulterebbero libere ma che vengono considerate da includere perché oggetto di vigenti strumenti urbanistici esecutivi approvati con convenzione e in fase di attuazione o perché inclusi in aree già urbanizzate in evidente fase di completamento. Risulta questo il caso del PIP Monte Po anche se gli ultimi lotti non sono stati ancora realizzati (1). A rafforzare la proposta di includere l'area oggetto della presente variante all'interno della perimetrazione del centro abitato è la presenza di una strada già completamente realizzata ed urbanizzata e dei servizi a verde realizzati secondo quanto previsto dal P.I.P.



Delimitazione del centro abitato (in blu) della Proposta tecnica Preliminare - variante 17 al PRGC

Si sottolinea che il perimetro del centro abitato comprende l'area oggetto di intervento, nonostante dalla cartografia risulti ancora libera da edificazione, in quanto risulta interclusa tra viabilità e servizi attuati ed esistenti come si può evincere dalla foto aerea allegata di seguito.

In attesa di ricevere i pareri degli enti convocati in conferenza di pianificazione, la presente variante semplificata assume e fa propria la proposta di perimetrazione dei centri abitati e le analisi sulle aree di transizione richiesta dal PTC2. In particolare l'area oggetto di variante risulta compresa all'interno della perimetrazione dei centri abitati, in quanto, sebbene non ancora edificata risulta interamente urbanizzata, interclusa e circondata da viabilità pubblica esistente e da aree per servizi pubblici completamente attuati secondo le previsioni del PRGC.



Confronto tra aree dense, aree di transizione e perimetro del centro abitato. Con stella gialla sono indicate le aree in fase di attuazione comprese quelle a servizi già attuate

Dalla fotografia aerea sottostante è chiaro che la viabilità sia esistente come anche che l'area evidenziata con i puntini verdi sia stata sistemata a servizi trasformandola da campo agricolo quale era precedentemente ad area a verde piantumato.



Ripresa aerea dell'area oggetto della presente proposta di variante



Estratto della tavola 3.3.10 della variante n.17 al PRG

RISCHIO INDUSTRIALE Rischio di Incidenti Rilevanti (R.I.R.)

◆◆◆◆◆ Delimitazione del centro abitato

----- Rischio Industriale (R.I.R.) - area di esclusione

----- Rischio Industriale (R.I.R.) - area di osservazione

1.4 Le motivazioni della proposta di variante

La presente proposta di Variante interviene all'interno del P.I.P. "Piano per gli insediamenti produttivi (area D3 e D4)" completamente esaurito ed attuato, sia per quanto riguarda la dotazione di servizi, sia per le infrastrutture, che per gli obblighi convenzionali.

La proposta di Variante, si inquadra all'interno delle procedure previste dalla LR 56/77 e smi, nel caso di contestuale presentazione al SUAP del progetto edilizio finalizzato ad ottenere i titoli abilitativi per la

realizzazione del complesso industriale che richieda un adeguamento delle previsioni urbanistiche (variante semplificata).

In particolare il sito interessato dall'insediamento è compreso all'interno del PIP "Aree D3-D4", Strumento attuativo ad oggi scaduto, i cui contenuti sono stati recepiti dal PRGC vigente. Infatti il PRGC vigente non prevede una norma specifica per le aree in questione (non esiste una scheda relativa all'area) ma semplicemente richiama le prescrizioni del PIP, che ancorché scaduto ma non completamente attuato sotto il profilo delle capacità edificatorie previste, rimane anche per il PRGC la norma di riferimento. Il PRGC vigente individua infatti l'intero ambito del PIP con la simbologia "a puntini" propria delle "parti di territorio assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo in vigore" (rif. Norme di Attuazione, art. 107 "Aree assoggettate a Piani Esecutivi in vigore"). Si rimarca inoltre che il PIP risulta completamente attuato sotto il profilo delle cessioni di aree per servizi, della realizzazione delle strade e delle infrastrutture (completamente realizzate ed in esercizio) e della corresponsione degli oneri di urbanizzazione previsti dalla Convenzione. Essendo ormai trascorsi 10 anni dalla stipula e, secondo quanto risultante presso il comune di Trofarello, essendo stati completamente assolti gli obblighi convenzionali, il PIP è da ritenersi formalmente scaduto.

Dal confronto delle esigenze produttive del soggetto proponente con le prescrizioni assunte dal PRGC del PIP (norme di attuazione), risulta necessario apportare alcune modifiche alle norme vigenti al fine di adeguare la conformità urbanistica degli interventi in progetto.

Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra descritti, si propone quindi la contestuale modifica delle previsioni del PRGC vigente mediante una variante di tipo "semplificata" (ai sensi dell' art. 17bis, comma 4, L.R. 56/77 e smi).

Con riferimento alle specificità della variante semplificata, essendo conseguente alla proposta di un intervento ben preciso e localizzato, con unico proponente privato, al fine di evitare di coinvolgere nella variante aree di altra proprietà o ambiti estranei a quello oggetto di intervento, si propone di estrapolare dalla vecchia delimitazione del perimetro del PIP l'ambito D3.2, inserendolo in una nuova zona di Categoria C: "Aree Normative, inedificate ovvero edificate a bassa densità", a destinazione produttiva (Cp) applicando i medesimi parametri di trasformazione urbanistica previsti per l'ambito dalle norme del PIP recepite dal PRGC, ed adeguando per questa le prescrizioni non allineate con il progetto proposto.

1.5 Riferimenti procedurali

La variante urbanistica proposta si configura come Variante Semplificata, ai sensi della L.R. 56/77 art.17bis , 4°comma, e riguarda una modifica da apportare al fine di estrapolare dalla delimitazione di SUE ormai scaduto compresa nel distretto DI6, l'area D3.2.

L'applicabilità della norma procedurale (casi previsti dall'articolo 8, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, prevista in particolare per i comuni in cui lo strumento urbanistico individua aree "insufficienti all'insediamento di impianti produttivi") è da ritenersi rispettata in quanto l'area in oggetto sebbene sia l'unica ancora presente per dimensioni e caratteristiche presenta dei parametri non sufficienti (tipologia e altezza) per l'insediamento proposto e quindi non sufficiente per garantire le attuali necessità richieste dai moderni layout di produzione.

La presente documentazione si compone degli elaborati costituenti la Proposta di Variante Urbanistica secondo la procedura semplificata ai sensi art. 17bis, comma 4. In un fascicolo separato si allegano i documenti del procedimento di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 17bis, comma 8, e dagli elementi essenziali di cui all'art. 14, comma 3bis della L.R. 56/77.

In particolare il presente documento costituisce la Relazione Illustrativa della Proposta di Variante Urbanistica della Variante semplificata n. 18 al PRGC del Comune di Trofarello.

2. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE

2.1 Modalità di lettura della Variante

Tavole di Piano: vengono riportate integralmente le Tavole di Piano interessate dalle variante.

Le Tavole oggetto delle modifiche introdotte vengono riportate nei riquadri a formato intero secondo il quadro d'unione originale.

Per il confronto delle variazioni introdotte tra la versione originale e la versione modificata si richiama il capitolo delle modifiche della variante.

Norme di Attuazione - 4,2 Prescrizioni ed indirizzi per singole Aree Normative – viene riportato per estratto solo la scheda oggetto di modifiche introdotte dalla presente variante (documento coordinato con evidenziate le variazioni introdotte).

Per il confronto delle variazioni introdotte tra la versione originale e la versione modificata si richiama il capitolo delle modifiche della variante.

2.2 Elenco Elaborati

UB0-V18 **Elenco elaborati**

UB1-V18 **Relazione illustrativa della variante;**

UB2-V18: **Allegati alla Relazione Illustrativa**

2.1: **Estratto di Piano Regolatore Generale** (Versione Originale non modificata) con indicazione degli ambiti della presente variante scala 1:5000

UB3-V18: **Tavole di Piano,**

3.2: **Tavola di Piano Regolatore Generale,**

3.2.1: **Quadro sinottico delle aree di interesse paesistico ambientale delimitate nelle tavole alla scala 1:2000 del Piano, scala 1:5000 (Versione modificata dalla presente revisione)**

UB3-V18: **Tavole di Piano,**

3.3: **Tavola del Piano Regolatore Generale scala 1:2000;**

3.3.10: **Riquadro 10**

UB4-V18: **Modifiche alle Norme di Attuazione;**

4.2: **Prescrizioni ed indirizzi per le Aree Normative A; B; C; D; E; FS.**

UB5-V18: **Verifica di compatibilità acustica**

UB6-V18: **Relazione geologica della variante**

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 Localizzazione

Distretto: DI6

Localizzazione: via Macario-via Biagi

La presente proposta di variante ha come oggetto l'estrapolazione dell'area individuata nel P.I.P. come D3.2 dal SUE "Piano per gli Insediamenti Produttivi - aree D3 e D4" all'interno del distretto DI6.

Si tratta pertanto di eliminare l'obbligo di SUE e di individuare una scheda normativa appropriata per l'area assimilandola alle zone Cp1 limitrofe e ricavando le prescrizioni edilizie dalle norme del P.I.P. ad eccezione di alcuni parametri da adeguare al nuovo impianto oggetto della proposta: in particolare si richiede una maggiore altezza ammissibile per gli edifici (16 m anziché 12m).

3.2 Lo stato di fatto

Il PRG del Comune di Trofarello suddivide il Territorio in Distretti Urbanistici, e questi in isolati cui appartengono le diverse aree urbanistiche che compongono la zonizzazione di Piano. L'area oggetto d'intervento si trova nell'area normativa D3 del distretto DI6 di Trofarello, tra le vie Erminio Macario, e Marco Biagi.



Localizzazione del futuro stabilimento Fiorentini alimentari, nel distretto produttivo D3



Localizzazione su foto aerea della zona interessata dal presente intervento

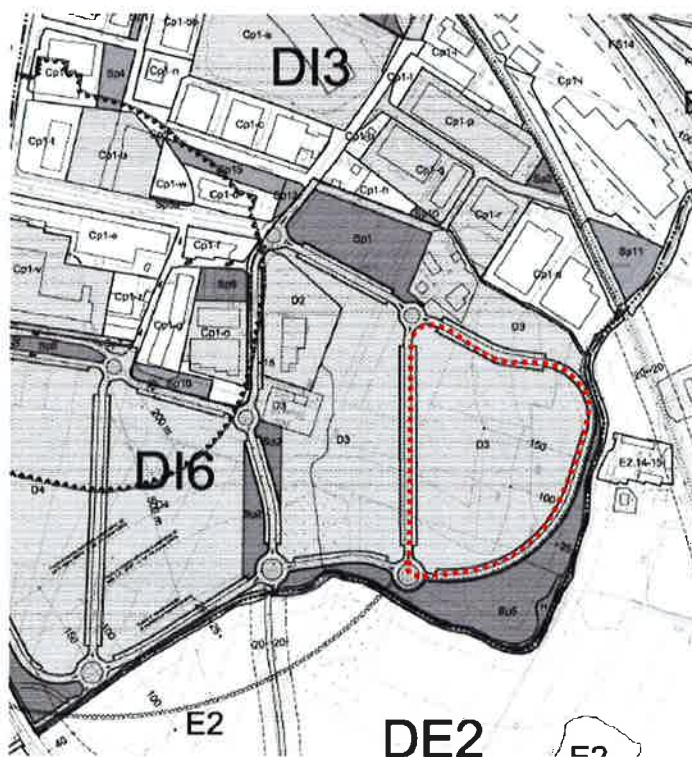


Individuazione su planimetria Catastale della zona interessata dal presente intervento






Estratto del P.I.P. "Aree D3-D4"

Dall'analisi del PRG vigente l'area risulta all'interno dell'area di osservazione secondo le valutazioni contenute nella relazione tecnica dell'elaborato tecnico di RIR.



Estratto della tavola 3.3.10 del PRG vigente

Simboli lineari introdotti:

-  Rischio Industriale (R.I.R.) -- area di esclusione
-  Rischio Industriale (R.I.R.) -- area di osservazione
-  Rischio Industriale (R.I.R.) -- area di danno

Per quanto riguarda le Norme tecniche vigenti sull'area, il Piano regolatore, nella scheda normativa demanda integralmente al Piano per Insediamenti Produttivi.

Si riportano le norme di PIP vigenti:

Comune di TROFARELLO
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Progetto Definitivo

TAB. A

VALORI QUANTITATIVI DEL PIANO

DESCRIZIONE			VARIANTE	P.R.G.C.	P.I.P.
Sup. territoriale	mq.				349.650
Sup. fondiaria	mq.				225.819
Per produzione	Rc fond.	mq/mq.		0,5	0,5
	U.f.	mq/mq.		0,6	0,6
	H	mt.		15	12

Art. 13) EDIFICI

1. Gli edifici potranno essere realizzati con le tipologie strutturali tradizionali o prefabbricate in uso.
2. I fronti su strada pubblica dovranno essere uniformati sulla base della tipologia contenuta alla Tav. 13.
3. Nelle U.I. 3.4 e 3.5 è consentita la conservazione della tipologia agricola tradizionale in caso di ristrutturazione edilizia. In caso di completamento le tipologie dovranno essere uniformate come al prec. 2° c.
4. Gli interventi edilizi nelle aree SP1 dovranno avere disegno unitario anche se realizzati in tempi successivi.
5. Infrastrutture tecnologiche, illuminazione pubblica, segnaletica stradale, arredo urbano, dovranno aderire a specifico disegno unitario volto a caratterizzare l'area d'insediamento sulla base dei progetti di massima indicati alla tav.16.
6. L'altezza degli edifici non dovrà superare i mt. 12.
7. Tale altezza potrà essere superata solo per impianti tecnologici (torri di raffreddamento, ascensori) e per esigenze di specifiche produzioni (torri di caduta, silos, esalatori); in tal caso gli impianti non dovranno essere posizionati sul fronte strada.

3.3 Proposta di modifica

La presente Variante propone l'eliminazione di obbligo di SUE sull'area D3.2 e la redazione di una scheda normativa apposita con la creazione di una nuova area normativa Cp1.

L'attività che andrà ad investire nell'area realizzando uno stabilimento artigianale necessita di altezze minime interne di 12 m pertanto si propone l'elevazione dell'altezza minima consentita a 15 m.

L'attività ha inoltre bisogno di edifici accessori quali silos per i quali si richiede il superamento dell'altezza minima ad oggi consentita di 12 m fino a circa 31 metri.

Modifiche cartografiche

Tavola 3.2: estrapolazione dell'area D3.2 dal SUE ed individuazione nuova area urbanistica Cp1-aa

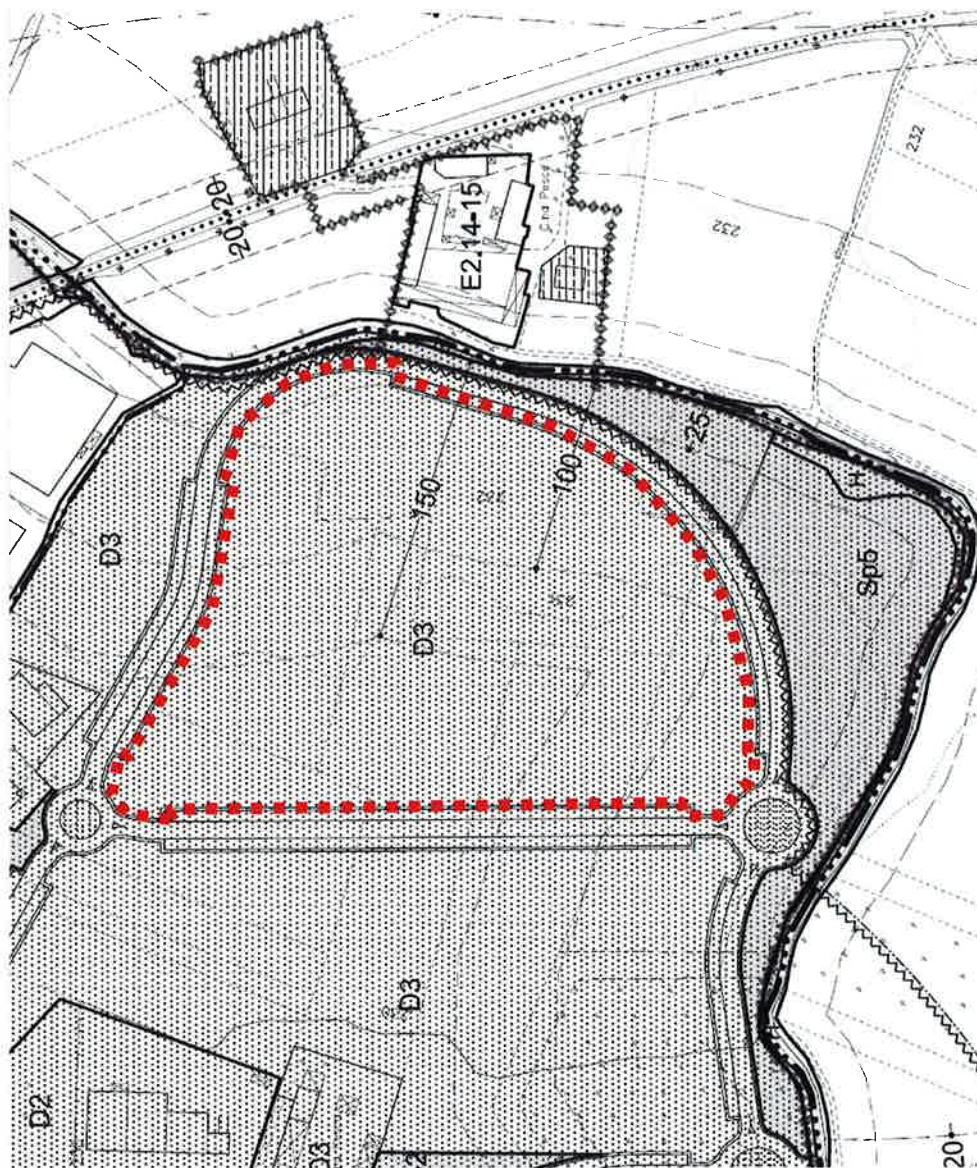
Tavola 3.3.10: eliminazione campitura di assoggettamento a SUE, ormai obsoleto ed individuazione nuova area urbanistica Cp1-aa

Modifiche normative

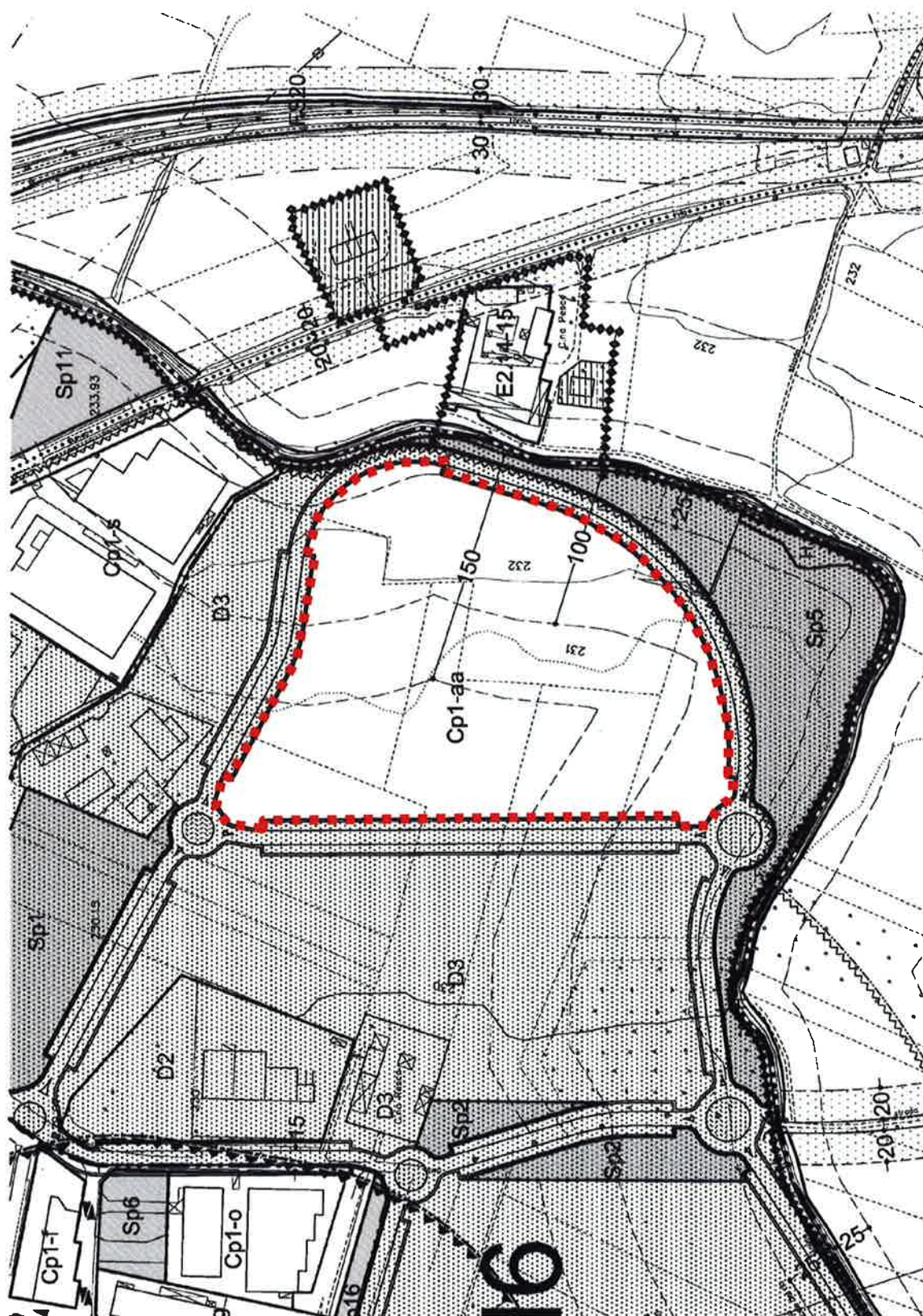
Norme di Attuazione - 4.2 Prescrizioni ed indirizzi per singole aree normative, Tomo 2: inserimento nuova scheda d'area Cp1-aa:

inserimento nuova scheda normativa per l'area Cp1-aa con prescrizioni derivate dalle norme del PIP adeguate ai moderni layout delle attività produttive.

Stralci cartografici



Estratto della tavola 3.3.10 della variante n.17 al PRG



Estratto della tavola 3.3.10 della proposta di variante n.18 al PRG

CARATTERISTICHE FISICHE ED AMBIENTALI ESISTENTI		OBBIETTIVI DEGLI INTERVENTI AMMESSI	DISTRETTO DI 6
Ambito artigianale industriale "Monte PO"		Il Piano Regolatore demanda integralmente al Piano per Insediamenti Produttivi "Area Monte Po" al quale si rimanda per tutti gli aspetti attuativi. Con la Variante n. 14 vengono introdotti i vincoli e le prescrizioni connesse con il Rischio Industriale di cui all'art. 103 bis delle N.T.A.	AREA NORMATIVA D 2 - D3-D4 - D5
			PAGINA 1
			TAV. PROG. 9 - 10
TIPI DI INTERVENTO		INDICI, PARAMETRI E CONDIZIONI DI INTERVENTO	VINCOLI, NOTE ED ALTRE PRESCRIZIONI
DESTINAZIONI AMMESSE	b1 b2 c1 c2 d1 d2 e f g h m		
			RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE per l'area compresa anche solo parzialmente all'interno delle aree di osservazione e/o esclusione si richiamano i vincoli e le prescrizioni di cui all'art. 85 bis capo VIII, Titolo I delle N.T.A.
			Non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento del carico antropico

Estratto del P.R.G.C. vigente, Norme di attuazione – scheda normativa D2-D3-D4-D5 versione modificata con indicazione delle parti oggetto di variante

CARATTERISTICHE FISICHE ED AMBIENTALI ESISTENTI													OBIETTIVI DEGLI INTERVENTI AMMESSI		DISTRETTO														
<p>Area Normativa limitrofa all' ambito industriale Monte Po caratterizzata dalla presenza di impianti industriali di recente insediamento.</p> <p>Area già urbanizzata e delimitata dai servizi e dalla viabilità realizzati del Piano per Insediamenti Produttivi "area D3-D4"</p>															Intervento di nuovo impianto per destinazioni produttive, artigianali													DI 6	
																												AREA NORMATIVA Cp 1-aa	
																												PAGINA 1	
																												TAV. PROG. 10	
DESTINAZIONI AMMESSE		TIPI DI INTERVENTO											INDICI, PARAMETRI E CONDIZIONI DI INTERVENTO		VINCOLI, NOTE ED ALTRE PRESCRIZIONI														
		b1	b2	c1	c2	d1	d2	e	f	g	h	m																	
p2		x		x		x		x	x	x	x	x	RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE																
p3		x		x		x		x	x	x	x	x	per le parti di area comprese anche solo parzialmente all'interno delle aree di osservazione e/o esclusione si richiamano i vincoli e le prescrizioni di cui al capo XI, Titolo 2 delle N.T.A. e le disposizioni contenute nell'elaborato tecnico di R.I.R. e relativi allegati.																
rc2		x		x		x		x	x	x	x	x	Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati all'esecuzione di opere di mitigazione a compensazione ambientale da eseguirsi previa apposita convenzione sulla area a servizi Sp5 (servizio attuato di proprietà del Comune)																
dc8		x		x		x		x	x	x	x	x	E' ammessa un'altezza fino a 35 m per la realizzazione di locali finalizzati alla produzione e per esigenze specifiche del ciclo produttivo (realizzazione di silos, magazzini automatizzati, depositi, esalatori, torre di caduta, etc.) In tal caso è richiesta una valutazione di inserimento ambientale per le parti posizionate sul fronte strada.																
dc18		x		x		x		x	x	x	x	x	I parcheggi privati in superficie devono essere realizzati con sistemazione drenante (autobloccanti, autobloccanti inerti) e																

gli interventi di tipo e ed f, estesi alla totalità dell'area, sono subordinati a SUE

Estratto del P.R.G.C. vigente, Norme di attuazione – nuova scheda normativa Cp1-aa

4. APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE AMBIENTALI, VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA E DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

4.1 Procedure Ambientali

Relativamente agli aspetti di compatibilità ambientale ed agli approfondimenti richiesti dalle procedure di valutazione ambientale strategica si richiama lo specifico elaborato **“Relazione Tecnica di verifica assoggettabilità a VAS”**.

4.2 Aspetti geologici

Per quanto concerne la compatibilità geologica dei contenuti della presente variante e per i relativi approfondimenti specialistici si rimanda integralmente a quanto analizzato e disposto nello specifico elaborato **“UB6-V18: Relazione geologica della variante”** redatto a firma del dott. geol. Marco Innocenti, ed allegato alla presente variante.

4.3 Aspetti acustici

In merito agli specifici contenuti specialistici e procedurali in merito agli aspetti di compatibilità acustica si rimanda all'elaborato specialistico **“UB5-V18: Verifica di compatibilità acustica”** allegato alla presente variante.



Luca Romano
ingegnere
n° 963
Ordine degli Ingegneri
Provincia di Savona

