

COMUNE DI MONCALIERI

Settore Urbanistica
Servizio Urbanistico



VARIANTE N. 33 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56
E S.M.I. AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO
CON D.G.R. N. 33-204 DEL 12.06.00

RIORDINO DEL DISTRETTO INDUSTRIALE DI.8 IN LOCALITÀ VADÒ

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. _____ del _____

Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n. _____ del _____

PROGETTO

prof. arch. G. TORRETTA
arch. C. PERINO
arch. A. GOTTA
arch. M. CAFASSO

via delle Rosine n. 7
10123 TORINO

Consulenti: prof. arch. Luigi FALCO,
arch. Raffaella GAMBINO, arch. Luca M. D'ORMEA

Con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
nella persona dell'**arch. Nicola PALLA**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente della Pianificazione Urbanistica
arch. Nicola PALLA

FASCICOLO UNICO

DATA 25/02/2009

Aggiornamento: Settembre 2013
Giugno 2014

F.U.

FASCICOLO UNICO

ELENCO DOCUMENTI

	FASCICOLO UNICO		F.U.
1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		R.I.
2	Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica		V.A.S.
3	Relazione di verifica della compatibilità acustica		Acu
4	NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE		NTA
4.01	Tabelle		Tab
5	Cartografia allegata al fascicolo:		
5.01	Inquadramento, Estratto PRG con la perimetrazione dell'area della variante	1/20.000	
5.02	Estratto Fotografia Aerea	1/5000	
5.03	Estratto Carta Tecnica Comunale (con aggiornamenti da foto aerea 2007)	1/5000	
5.04	Estratto PRGC Piano Regolatore Generale (estratto delle Tavole C 2,6 e C 2.7-Utilizzazione del suolo - 6/1996 - 1/5000)	1/5000	
5.05	Estratto PAI Piano Assetto Idrogeologico (estratto della tavola foglio 7 elaborato15.7)	1/5000	
5.06	Estratto PZA Piano Zonizzazione Acustica - VARIANTE (estratto della tavola3-S06)	1/5000	
5.06a	Estratto PZA Piano Zonizzazione Acustica - VIGENTE (estratto della tavola3-S06)	1/5000	
5.07	Variante 37 – Piste ciclabili Allegato c	1/25000	
5.08	Tavola della Variante Vadò - VIGENTE	1/5000	
5.09	Tavola della Variante Vadò – VARIANTE 1/5000	1/5000	
5.10	Tavola della Variante Vadò – VARIANTE 1/5000 con sovrapposizione Carta Tecnica Comunale	1/5000	
6	Relazione dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS nella funzione di Organo Tecnico Comunale per la VAS		V.A.S. OTC

COMUNE DI MONCALIERI

Settore Urbanistica
Servizio Urbanistico



VARIANTE N. 33 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56
E S.M.I. AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO
CON D.G.R. N. 33-204 DEL 12.06.00

RIORDINO DEL DISTRETTO INDUSTRIALE DI.8 IN LOCALITÀ VADÒ

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. _____ del _____

Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n. _____ del _____

PROGETTO

prof. arch. G. TORRETTA
arch. C. PERINO
arch. A. GOTTA
arch. M. CAFASSO

via delle Rosine n. 7
10123 TORINO

Consulenti: prof. arch. Luigi FALCO,
arch. Raffaella GAMBINO, arch. Luca M. D'ORMEA

Con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
nella persona dell'**arch. Nicola PALLA**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente della Pianificazione Urbanistica
arch. Nicola PALLA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA 25/02/2009

Aggiornamento: Settembre 2013
Giugno 2014

R.I.

0. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice

0. PREMESSA	3
1. LA VARIANTE URBANISTICA - MOTIVAZIONE ED OBIETTIVI	3
1.1. Motivazioni.....	3
1.2. Principi generali	5
1.3. Contenuti della proposta progettuale	5
1.4. Atti progettuali della presente variante urbanistica.....	6
2. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE: VERIFICHE DI CONGRUITÀ RISPETTO ALL'ART.17 C.5.7	
2.1. Verifiche di dettaglio	8
3. SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E SOVRAORDINATA: COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE	9
3.1. Situazione urbanistica comunale	9
3.2. PTR- Piano territoriale regionale (1997 e 2011).....	10
3.3. PPR - Piano paesistico regionale.....	11
3.4. PTC2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Torino	14
4. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	17
4.1. Compatibilità' della variante con l'art. 20 della l.r. 14.12.1998 n. 40.....	18
5. VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA ZONIZZAZIONE.....	19
ACUSTICA.....	19
6. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LE DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	19
7. LE MODIFICHE DELLA VARIANTE	21
7.1 Modifiche cartografiche.....	22
7.2 modifiche normative.....	22
8. IL BILANCIO DEI SERVIZI.....	23

0. PREMESSA

Il Comune di Moncalieri è provvisto di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, successivamente modificato con 61 varianti.

Tra gli obiettivi assunti nella Relazione Previsionale Programmatica dalla Amministrazione Comunale nel triennio 2007-2009, confermati in quelli successivi, vi è quello di procedere alla redazione di una variante urbanistica al Distretto Industriale DI.8 in località Vadò *relativa alla rilocalizzazione delle aree a servizi e ad un loro nuovo disegno funzionale adeguato alla effettiva trasformazione delle aree industriali ed anche in relazione alle osservazioni ed alle aspettative manifestate dopo la pubblicazione della prima stesura della variante di cui alla delibera C.C n° 20/2007.*

1. LA VARIANTE URBANISTICA - MOTIVAZIONE ED OBIETTIVI

1.1. Motivazioni

Con deliberazione Consiliare n. 20 del 2/03/2007 è stata adottata la Variante n. 33 al DI.8 del P.R.G.C. redatta ai sensi art. 17 comma 5 della L.R. 56/77s.m.i.

Successivamente all'adozione ed al procedimento amministrativo conseguente sono state raccolte il pronunciamento di compatibilità ed osservazioni della Provincia di Torino ed una serie di osservazioni trasmesse dai privati e dagli Enti che si sono occupati a vario titolo dell'area.

In seguito alla riflessione su tali pronunciamenti ed alle mutate esigenze ed orientamenti dell'Amministrazione Comunale in merito all'area viene elaborata la presente Variante.

L'Amministrazione Comunale, contestualmente all'approvazione della presente variante provvede a revocare l'adozione della precedente variante 33.

In occasione della presente variante urbanistica sono state esaminate le seguenti osservazioni alla precedente Variante Vadò n° 33 adottata e non portata in approvazione:

- l'osservazione presentata in data 15.11.2006 prot. n. 57440 dai sigg.ri SARACCO GIUSEPPE E PAOLO con la quale si chiede di consentire la realizzazione di un impianto di autolavaggio con annessa piccola attività commerciale connessa all'utenza automobilistica e di un bar nelle fasce di rispetto stradale previste dalla variante Vadò lungo la ex S.S. n. 393 in area Eg;
- l'osservazione del CONSORZIO DELLA ZONA INDUSTRIALE VADÒ in cui si fanno presenti le difficoltà derivanti da una eventuale privatizzazione delle strade, e si chiede di suggerire la destinazione delle aree a servizi e di tenere presente la vocazione delle aree site presso l'ingresso alla Vadò dalla S.S. 393 ad essere la porta principale di accesso all'intero complesso, pur essendo dette aree in gran parte nel Comune di Trofarello;
- l'osservazione presentata il 4 genn. 2008 prot. 312 della ditta BLUE WASTE srl in cui si chiede l'estensione della destinazione d'uso "Impianti tecnici I1" come descritti all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C. alle "Aree a destinazione produttiva, terziaria e commerciale all'ingrosso, parzialmente edificate(Vadò)/ distretto industriale località Vadò "D18";
- l'osservazione presentata il 25 maggio 2007 dalla MONTEPO s.p.a. in cui si chiede la trasformazione dell'area sn2 in area a destinazione produttiva in analogia con quanto previsto per le aree Se6 ed Se7 in quanto detta area si trova in posizione marginale e non idonea ad accogliere servizi pubblici.

Inoltre è stata esaminato il pronunciamento di compatibilità e le annesse osservazioni della Provincia di Torino prot. 678983 del 14 giugno 2007, protocollati dal Comune il 21 giugno 2007 al n° 33421, alla Variante n°33 e n° 37 al P.R.G.C. con la quale:

si dichiara:

- che detta variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento

e si osserva:

- che la nuova area a servizi pubblici Se11 prevista dalla variante presenta alcune criticità connesse alla sua effettiva fruizione da parte degli addetti e delle aziende insediate nel distretto industriale "DI.8" e si suggerisce di valutare altre soluzioni localizzative in sede di progetto definitivo;
- che il vincolo a servizi delle aree si deve configurare come vincolo espropriativo e non conformativo;
- che è opportuno escludere, nei nuovi interventi, l'insediamento di attività commerciali di media e grande distribuzione;
- che è consigliabile inserire nelle N.T.A. le prescrizioni della Variante 17 di adeguamento al P.A.I. (D.G.R. 5 febbraio 2007);
- che non è del tutto condivisibile l'ammissibilità di Impianti di Autolavaggio nelle aree agricole "Eg" entro la fascia di rispetto della strada statale in quanto: 1) esiste un'eventuale incompatibilità con gli elettrodotti, 2) sono sconsigliate nuove immissioni sulla strada statale, 3) si sottolinea l'importanza sotto il profilo ambientale delle aree agricole di cui si suggerisce di rafforzare la salvaguardia, 4) in ogni caso si suggerisce vivamente di consultare preventivamente il Servizio Programmazione Viabilità della Provincia.

Oltre alle osservazioni alla variante 33 adottata sono state prese in considerazione:

- la richiesta della società ILTE S.p.a. presentata al Comune con lettera datata 6 ottobre 2008 di consentire la monetizzazione o la modifica e la variazione della localizzazione dell'area "Se5" da attuarsi mediante P.E.C. in relazione alle esigenze di sviluppo aziendale;
- La richiesta in data 5 dicembre della LEROY MERLIN s.r.l. di cambiamento della destinazione dell'area 2a da area di categoria Bp3 con destinazione per impianti industriali ed artigianali in area di categoria Bp3 con destinazione terziaria e commerciale a titolo di conferma di quanto già richiesto ed accettato dal Comune con i provvedimenti richiamati nella lettera di richiesta.
- Le osservazioni, prot. 24262 del 12 maggio 2009 del CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE VADÒ, in cui si chiedeva che fosse modificato l'art. 35 comma a) e b) relativo all'utilizzo ed alla sistemazione fondiaria trasformando i vincoli a carattere quantitativo in vincoli di controllo di tipo qualitativo e di ridurre comunque il parametro della superficie a verde dal 15% al 10% della sup. fondiaria e quello dei parcheggi privati da 0,4 a 0,3 mq. per mq. di SLS.

Con la presente variante urbanistica:

- l'osservazione dei sigg.ri SARACCO GIUSEPPE E PAOLO è stata accolta limitatamente a impianti di autolavaggio e servizi che non richiedano nuove immissioni sulla strada ex s.s.393 e che rispettino i vincoli degli elettrodotti;
- l'osservazione del CONSORZIO DELLA ZONA INDUSTRIALE VADÒ è stata accolta per quanto riguarda la privatizzazione delle strade ed è stato rinviato ad un eventuale protocollo d'intesa con il Comune di Trofarello la soluzione della "Porta" della Vadò;
- l'osservazione presentata della ditta BLUE WASTE srl in merito l'estensione della destinazione d'uso "Impianti tecnici I1 ad altre aree è stata accolta;
- l'osservazione presentata il 25 maggio 2007 dalla MONTEPO s.p.a. che chiedeva la trasformazione dell'area sn2 in area a destinazione produttiva è stata accolta limitatamente alla porzione di area non ancora utilizzata;
- le osservazioni della Provincia di Torino sono state in gran parte accolte;
- la richiesta della soc. "ILTE S.p.a." è già soddisfatta dalle norme vigenti. Non è stata accettata la monetizzazione;
- la richiesta della LEROY MERLIN s.r.l. è stata superata mediante approvazione di variante specifica;
- la richiesta del CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE VADÒ è stata accolta per quanto riguarda la riduzione dello standard dei parcheggi privati La richiesta di riduzione dello standard delle superfici a verde privato è stata accolta.

1.2. Principi generali

L'Amministrazione comunale ritiene, anche in relazione alle osservazioni pervenute, che sia necessario tenere presente l'attuale difficoltà congiunturale che comporterà la probabile differenziazione delle attività produttive e lo sviluppo di altre, quali la logistica. Altre attività si contrarranno e saranno destinate ad essere in parte o in tutto sostituite, Altre ancora dovranno ampliare la loro dimensione per essere competitive sul piano nazionale ed internazionale. In questa ottica si inquadrano le norme della presente variante che tendono a facilitare le riorganizzazioni aziendali, limitando il rischio di allontanamento di attività dal territorio comunale che, a tutt'oggi, costituiscono un elemento importante di carattere economico, occupazionale e di immagine.

In relazione alle aree destinate a servizi pubblici ex art. 21 LUR Se6 del DI.8 in località Vadò del vigente PRGC si evidenzia che è oramai decaduto il vincolo preordinato all'esproprio in quanto sono decorsi i 5 anni previsti dall'art. 9 comma 2 del DPR n. 327/01 e s.m.i. (calcolati a partire dalla data in cui è diventato efficace il vigente PRGC) entro i quali doveva essere emanato il provvedimento che comportava la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera pubblica ivi prevista.

L'Amministrazione Comunale intende confermare l'estensione dei suddetti servizi pubblici ex art. 21 LUR in quanto necessari a garantire lo standard minimo di legge afferente gli insediamenti industriali previsti nel DI.8 localizzandoli però in un ambito ritenuto più idoneo e funzionale rispetto a quanto è risultato dalla effettiva trasformazione delle aree industriali e dalla costruzione della Città dell'Intrattenimento.

Si prende atto che è stato attuato il Piano Particolareggiato per insediamenti Terziario-Commerciali relativo alle aree D1.1, Sn7 ed Sn1 in cui è stata realizzata la struttura della Città dell'Intrattenimento.

L'Amministrazione Comunale in questi anni ha inoltre valutato, anche dietro richiesta delle società di gestione e sviluppo del polo industriale, la necessità di fornire servizi ai camionisti mediante la realizzazione di un'area di sosta attrezzata con bar, ristorazione, docce, piccolo commercio, uffici con attività di servizio connesse o funzionali all'attività dei trasportatori.

Tra le richieste esplicitate dall'Amministrazione Comunale emerge inoltre la necessità diffusa delle Aziende di poter attuare piccoli ampliamenti per adeguamento funzionale del processo produttivo.

L'esigenza è stata soddisfatta consentendo di aumentare la superficie coperta, senza aumentare la SLP già consentita.

La variante articola meglio la definizione delle attività previste per la classe P, sia in relazione allo sviluppo tipologico delle attività produttive, sia in coerenza a quanto già previsto per gli altri distretti industriali.

Nell'area normativa Eg è consentita la realizzazione di impianti di autolavaggio compatibili con la tipologia della strada di accesso.

Per le aree a servizi pubblici Se6 ed ex Sn2 parte sono state utilizzate le stesse regole previste dalla vigente variante Vadò sull'area Bp5 (quale ex servizio pubblico previsto dal PRGC del 1983 e non attuato). Le aree a servizi pari al 50% delle suddette aree trasformate dovrà essere dismessa in loco (le trasformazioni della destinazione di aree a servizi è stata spesso normata prevedendo per le aree consolidate una dismissione non inferiore al 50% della superficie fondiaria).

È stata inoltre presa in considerazione la possibilità di utilizzo pubblico dell'area di proprietà comunale a forma di rettangolo stretto e lungo presente nella Se6. Valutando che la forma dell'area e la sua collocazione non sono adatte ad un uso pubblico, si è ritenuto di prevedere l'alienazione dell'area e di inserirla tra quelle di nuova destinazione Bp3.6a, con i vicoli che derivano dalla trasformazione di destinazione.

1.3. Contenuti della proposta progettuale

Per quanto sopra esposto l'Amministrazione Comunale ritiene di modificare le previsioni del vigente PRGC in ordine al Distretto Industriale DI.8 in località Vadò al fine di consentire le seguenti trasformazioni urbanistico-edilizie :

1. destinazione a servizi dell'area agricola già inclusa nel perimetro della variante (cascina Rigolfo) che viene individuata come Sn9 con vincolo di natura conformativa in quanto l'attuazione è di iniziativa privata previo convenzionamento con il Comune. Detta area viene destinata ad attrezzature di interesse comune con particolare riferimento al

rimessaggio degli autotreni ed ai servizi connessi. Detta area assolve in gran parte alle dotazioni necessarie per il rispetto degli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., in conseguenza della trasformazione in aree edificabili delle aree Se6 e Sn2parte. Si evidenzia che il Servizio Sn9 ricade per gran parte della sua estensione in area di esclusione dell'attività "Seveso" denominata Albesiano Vernici srl ed ubicata sul territorio del Comune di Trofarello al confine con il Comune di Moncalieri. Pertanto, come prescritto nelle NTA della presente variante urbanistica, l'attuazione del predetto servizio è subordinata all'approvazione della variante urbanistica per l'adeguamento del vigente PRGC alla variante denominata "Seveso" della Provincia di Torino.

2. edificazione, con le destinazioni d'uso previste per le aree Bp3, dell'area a servizi pubblici Se6, previa la rilocalizzazione delle medesime aree a servizi all'interno dell'area descritta al punto 1) nella misura del 60% e nella misura del 40% all'interno della stessa area Bp3.6a. L'utilizzo delle suddette aree potrà avvenire mediante un Permesso di Costruire Convenzionato. Il suddetto Permesso consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire nell'area Bp3.6° il 50% costituito da 10% della superficie fondiaria trasformata e 40% quale quota parte dell'ex servizio Se6.
3. alienazione, a termini di legge, della area comunale a forma di striscia compresa nella attuale area Se6.
4. edificazione parziale con destinazioni d'uso previste per le aree D1, dell'area a servizi pubblici Sn2 parte, previa la rilocalizzazione delle medesime aree a servizi all'interno dell'area descritta al punto 1) nella misura del 60% e nella misura del 40% all'interno della stessa area Bp3.6a. L'utilizzo delle suddette aree potrà avvenire mediante un Permesso di Costruire Convenzionato. Il suddetto Permesso consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire nell'area Bp3.6a il 50% costituito da 10% della superficie fondiaria trasformata e 40% quale quota parte dell'ex servizio Se6.
5. definizione delle destinazioni consentite con particolare riferimento alle trasformazioni in corso delle attività produttive.
6. estensione della superficie coperta a parità di SLP nel rispetto degli altri vincoli di piano.
7. localizzazione di impianti di autolavaggio nelle aree agricole di categoria Eg nel rispetto delle prescrizione del Nuovo Codice della Strada.
8. possibilità di riconversione d'uso da produttivo a terziario, anche parziale, negli edifici già costruiti nelle aree D1, previa dismissione di aree a servizi risultanti quali incremento conseguente al cambiamento di destinazione.

1.4. Atti progettuali della presente variante urbanistica

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	R.I.
1.01	ALLEGATI. Estratto della tavola B	ALL
2	Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica.	V.A.S.
3	Relazione di verifica della compatibilità acustica	Acu
4	NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	NTA
5	Cartografia allegata al fascicolo:	
5.01	Inquadramento, Estratto PRG con la perimetrazione dell'area della variante	1/20.000
5.02	Estratto Fotografia Aerea	1/5000
5.03	Estratto Carta Tecnica Comunale (con aggiornamenti da foto aerea 2007)	1/5000
5.04	Estratto PRGC Piano Regolatore Generale (estratto delle Tavole C 2,6 e C 2.7-Utilizzazione del suolo - 6/1996 - 1/5000)	1/5000
5.05	Estratto PAI Piano Assetto Idrogeologico (estratto della tavola foglio 7 elaborato15.7)	1/5000

5.06	Estratto PZA Piano Zonizzazione Acustica (estratto della tavola3-S06)	1/5000
5.07	Variante 37 – Piste ciclabili Allegato c	1/25000
5.08	Tavola della Variante Vadò - VIGENTE	1/5000
5.09	Tavola della Variante Vadò – VARIANTE 1/5000	1/5000
5.10	Tavola della Variante Vadò – VARIANTE 1/5000 con sovrapposizione Carta Tecnica Comunale	1/5000
6	Relazione dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS nella funzione di Organo Tecnico Comunale per la VAS	

2. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE: VERIFICHE DI CONGRUITÀ RISPETTO ALL'ART.17 C.5

Vista la Circolare applicativa del Presidente della Giunta Regionale 5 agosto 1998 n. 12/PET, la presente Variante urbanistica rientra nei casi di applicazione dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.come modificata dalle recenti LR3/13 e 17/13.

In base ai contenuti previsti di cui al precedente capitolo 1.2, si valuta che essi possano ricadere tutti nella casistica di cui al citato c.5) art.17 della LR 56/77, in base ai disposti di legge:

- a) non modifica l'impianto strutturale del vigente PRGC, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione : rispetto al vigente PRGC e con specifico riferimento al Distretto Industriale Vadò (DI8), la presente variante urbanistica non modifica le scelte strategiche e gli obiettivi prefissati per l'assetto del territorio, non modifica le direttrici di espansione, non modifica le norme di attuazione aventi carattere di regolamentazione generale. Inoltre, la presente variante urbanistica non modifica e non incide il disegno complessivo dei vicoli nazionali e regionali indicati dal vigente PRGC a tutela degli interessi storici, artistici, paesaggistici, ambientali ed idrogeologici. Si precisa inoltre che le modifiche intervengono su temi che siano stati oggetto di modifiche 'ex-officio' da parte della Regione
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale : la presente variante urbanistica non riguarda la localizzazione o la rilocalizzazione di infrastrutture e servizi di particolare rilievo comunale e/o sovracomunale e non influisce e/o impatta sulla funzionalità delle medesime ;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge ;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge ;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente : la presente variante urbanistica, intervenendo sul Distretto Urbanistico Industriale Vadò, non agisce sulla capacità insediativa del PRG ;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento : la presente variante urbanistica non modifica l'estensione del perimetro del Distretto Industriale Vadò come definito dalla variante approvata con D.G.R. n. 41-11201 del 18.09.1996 e recepita dal vigente PRGC e, quindi, non incrementa la superficie territoriale del suddetto distretto industriale come prevista dal PRG vigente. Le modifiche apportate riguardano una diversa destinazione d'uso assegnata ad alcune aree normative poste all'interno del perimetro del distretto industriale Vadò (da servizio Se6 ad area a preminente destinazione produttiva Bp3.6 a, da servizio Sn2 ad area a preminente destinazione produttiva

D1.9; da area agricola Eg a servizio assoggettato all'uso pubblico Sn9). Inoltre, la presente variante non incrementa gli indici di edificabilità previsti dal vigente PRGC nel Distretto Industriale Vadò bensì modifica il parametro attinente alla superficie max copribile del lotto fondiario (superficie coperta) senza con ciò andare ad incrementare l'indice di edificabilità previsto dal vigente PRGC ;

g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente : la presente variante non modifica il quadro del dissesto legato alla dinamica fluviale approvato con la variante urbanistica n. 15 di adeguamento al P.A.I. del vigente PRGC e non modifica la classificazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di Sintesi) prevista dalla medesima variante ;

h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Si specifica inoltre che rispetto alle condizioni localizzative di cui all'art 12 c.5bis) L.R.56/77 e s.m.i. che prevede che la eventuali nuove previsioni insediative (art.17 c.6), oggetto di variante parziale, debbano interessare *aree interne o contigue a centri o nuclei abitati* (perimetrazione del centro abitato deve avvenire ai sensi dell'art 12 c.5bis e del successivo art. 81), *comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali*, la Variante interviene su aree tutte ricomprese o contigue con i centri o nuclei abitati, rientrando dette aree tutte all'interno del comprensorio industriale esistente di Vadò.

Per i punti c-d), f), h) segue una specifica di dettaglio.

2.1. Verifiche di dettaglio

Per quanto riguarda i punti c-d) art.17 c.5), la modifica nella dotazione dei servizi occorre premettere che il PRG di Moncalieri è stato approvato nel 2000, quindi ha superato ampiamente i propri termini di validità e ha visto l'approvazione di ben 61 varianti parziali (sia strutturali che ex art.17 c.5) successive all'approvazione che hanno nel tempo inciso sulle dotazioni di servizi esclusivamente rispetto al sistema della residenza.

Le modifiche previste dalla presente Variante sono tutte esclusivamente legate alle dotazioni relative al sistema produttivo, e quindi vengono valutate in funzione delle modifiche di superficie territoriale, con l'obiettivo di non penalizzare il comparto di Vadò cui afferiscono.

In tal senso si può affermare che le modifiche non incidono rispetto ai parametri di cui ai punti c) e d) art 17 c.5.

Come la successiva tabella dimostra a livello di dotazioni di standard del sistema produttivo le modifiche non penalizzano il comparto portando ad un bilancio complessivo di circa 1,1 ha circa aggiuntivi sempre restando all'interno della superficie territoriale complessiva dell'area produttiva di Vadò.

*scheda dei servizi pubblici - 3 (consuntiva) parti del territorio se ed sn destinate a servizi er:
insediamenti industriali, commerciali esistenti e terziari di nuovo impianto ex art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i.*

PARTI	SUP. COMPLESSIVA MQ.	VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI MQ.	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE MQ.
Se - Totale PRG vigente	91.560	76.560	15.000
Sn - Totale PRG vigente	104.100	71.400	30.000
Se - Totale PRG variante	81.510	66.510	15.000

Sn - Totale PRG variante	117.825	74.080	41.045
Totale PRG vigente	195.660	147 960	45 000
Totale PRG variante	199.335	140 590	56 045
Differenza	+ 3.675	- 7.370	+ 11 045

Il dato sintetico viene più ampiamente dettagliato al seguente capitolo 8 sul bilancio dei servizi.

Per quanto riguarda il punto f) art.17 c.5) relativo all'incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, per le attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, che deve restare inferiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti si precisa che:

- gli indici di edificabilità non vengono modificati, ma viene concesso un aumento di Superficie coperta nel rispetto dei limiti della SLP già prevista
- le superfici territoriali vengono aumentate con le modifiche che portano l'area servizi Se6 a diventare area produttiva Bp3.6a e l'area a servizi Sn2 a diventare area produttiva D1.9; tutte le altre modifiche non introducono nuova superficie territoriale per le destinazioni di cui al comma 5) art 17 della LR56/77. Nel caso quindi della Bp3.6a la superficie sviluppata a produttivo è pari al 50 del servizio Se6 in vigore ovvero 1,05 ha, mentre nel caso dell'area D1.9 la superficie sviluppata a produttivo è pari al 50 del servizio Se6 in vigore ovvero 0.432 ha (il servizio Sn2 era pari a 1,1 ha di cui ne restano confermati 0,236 ha). Il totale delle superfici territoriali di nuova previsione è quindi pari a 1,482 ha. La verifica è stata condotta solo nell'area del comparto Vadò ove le aree complessivamente destinate a produttivo sono pari a 134,4 ha il cui 2% risulta essere 2,68 ha, maggiore di 1,482 ha. Tale valore è quindi certamente inferiore anche del 2% relativo al complesso delle aree produttive destinate dal PRG in vigore sull'intero territorio comunale, come previsto ai sensi del citato comma normativo della LR56/77.

Per quanto riguarda il punto f) art.17 c.5) relativo alla non modificabilità degli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti, si precisa che per quanto riguarda la cascina Rigolfo, soggetta ai disposti di cui all'art 24 della LR56/77 la tutela non è stata eliminata né modificata.

In sede di Verifica di assoggettabilità alla VAS l'argomento è stato trattato e sono state definite le ulteriori misure di mitigazione, oltre quelle già previste dalla normativa del PRG in vigore, atte a compatibilizzare la tutela del bene con le nuove previsioni a servizi della Variante (cfr norme zona Sn9, di cui all'art.12). Il fabbricato della Cascina Rigolfo identificato quale art. 24 L.U.R. e che la presente variante urbanistica destina, unitamente alle aree pertinenziali, a servizi pubblici Sn9, sarà assoggettato alle prescrizioni normative di cui agli art. 28-1-3-1 e 30 delle NdA del vigente PRGC. Pertanto, per il suddetto immobile il recupero funzionale della volumetria esistente a favore delle nuove previsioni urbanistiche di cui alla presente variante potrà avvenire secondo le norme di tutela già previste dal vigente PRGC.

3. SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E SOVRAORDINATA: COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE

3.1. Situazione urbanistica comunale

Il Comune di Moncalieri è provvisto di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, successivamente modificato con 61 varianti.

Il PRG in vigore ha recepito la precedente Variante strutturale della Variante Vadò che era stata approvata con D.G.R. n. 41-11201 del 18.09.1996.

Il comune è inoltre dotato di :

- Regolamento Edilizio vigente dalla del 24/4/2014
- Zonizzazione acustica approvata in data 4/12/2006 con DCC n.143
- Adeguamento alla DCR n.563-13414 in base ai disposti della LR 28/89 con DCC n. 66 del 29/6//2004

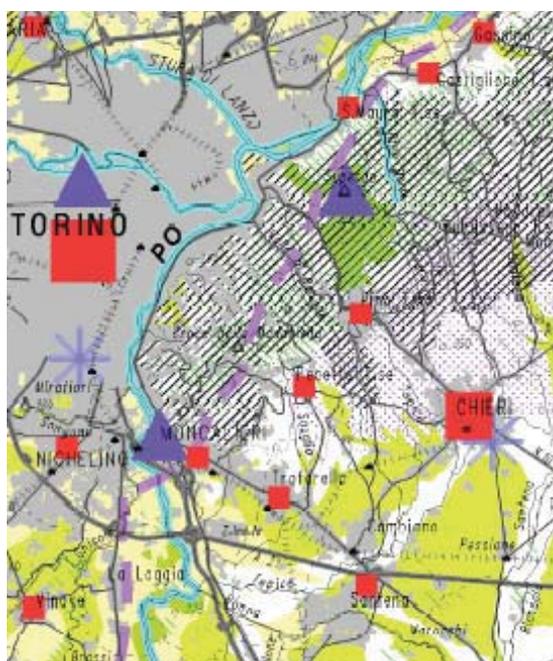
Ai fini della verifica di compatibilità con la pianificazione sovraordinata sono stati analizzati i seguenti strumenti:

- Piano Territoriale regionale approvato con DGR n.388 del 19/6/1997 e Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53-11975 del 4.8.2009;
- Variante al Piano Territoriale di coordinamento Provinciale- PTC2 della Provincia approvato con DCR n. 121-29759 del 21.07.2011.

3.2. PTR- Piano territoriale regionale (1997 e 2011)

Il Piano Territoriale Regionale, redatto dalla Regione Piemonte è stato approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale n.388 del 19/6/1997 e ha individuato e normato i caratteri socio-economici, territoriali e paesistici, definendo gli indirizzi di governo per le trasformazioni dell'attuale sistema regionale. Esso è stato sostituito per le indicazioni programmatiche territoriali dal recente nuovo PTR (luglio 2011, vedi dopo), ma ha mantenuto valenza ai fini delle indicazioni paesistiche in attesa del futuro PPR.

In considerazione della valenza paesistica del PTR sono in esso contenute specifiche prescrizioni e, in particolare, per le aree di Variante del comune di Moncalieri non sono individuabili problematiche peculiari in quanto le aree in oggetto ricadono in ambiti urbanizzati.



Stralcio cartografia del PTR- Carta dei Caratteri territoriali e paesistici

PTR -Piano Territoriale Regionale (2011)

La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 ha approvato il Documento Programmatico del nuovo strumento cui ha fatto seguito, con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008, pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008, l'adozione del Piano Territoriale Regionale (PTR), che è stato quindi oggetto di osservazioni. Si tratta in generale di uno strumento prevalentemente di tipo strategico,

rispetto al quale la coerenza della presente Variante, che non modifica le strategie del PRG vigente, non comporta delle ricadute in questa sede.

L'area di Moncalieri ricade nell'AIT di Torino, ambito complesso all'interno delle cui strategie solo alcune ovviamente possono avere ricadute su una porzione localizzata come l'area di Vadò:



Valorizzazione del territorio Policentrismo metropolitano

.....
Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale,consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana.

Essa dovrà essere rafforzata dalla redistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture.

Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: La realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest.....

Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico,

messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e recupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali

.....
Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.

Trasporti e logistica

.....
Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana.

Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche.

Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) di Torino ed del Sistema

Autostradale Tangenziale Torinese (SATT).....

Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino.

Sviluppo della Rete Metropolitana Automatica di Torino.

Alla pianificazione locale il PTR demanda inoltre :

il rispetto dell'art. 31 '**Contenimento del consumo di suolo**', in relazione al quale, in assenza della definizione delle soglie definite dalla pianificazione provinciale, il consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non potrà superare il 3% della superficie urbanizzata esistente. Il riferimento dell'art 31 è volto quindi al consumo di suolo che ecceda la superficie urbanizzata esistente (intendendo quindi per superficie urbanizzata l'insieme della superficie edificata e della relativa superficie di pertinenza intesa come l'insieme delle aree intercluse tra gli edifici in cui ricadono strade , marciapiedi, cortili e porzioni di aree verdi e giardini¹). La Variante si muove quindi all'interno della superficie urbanizzata esistente di Vadò e quindi si ritiene che il disposto dell'art.31 sia ottemperato e la Variante risulti compatibile.

3.3. PPR – Piano paesistico regionale

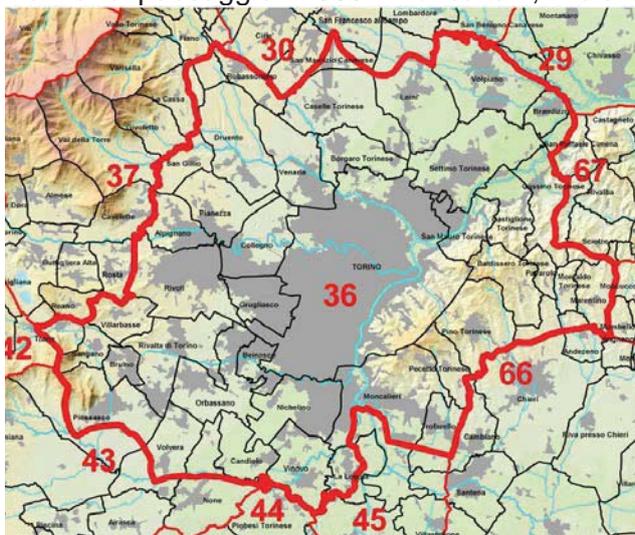
La Regione Piemonte ha avviato nel 2005 una nuova fase di pianificazione dell'intero territorio regionale, che prende forma nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04) e della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000). Esso ha iniziato il suo iter con il Documento Programmatico approvato dalla Giunta regionale nel 2005. Attualmente ha raggiunto una fase redazionale completa ed è

¹ Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte –Regione Piemonte , aprile 2012

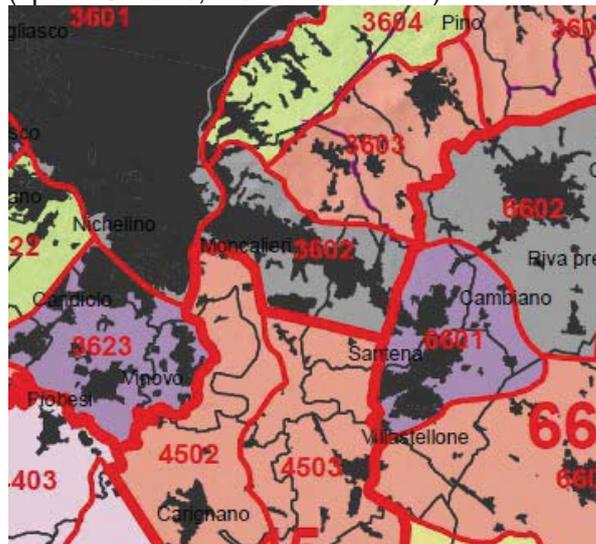
stato adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04 agosto 2009, dalla Giunta Regionale. Il PPR rappresenta 'lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale'. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, obiettivo che viene condiviso con il PTR. In questo quadro il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in "ambiti di paesaggio" e ne deriva un'articolazione normativa che si organizza per

- le regole per ambiti di paesaggio,
- le regole per beni e componenti,
- le regole per le reti.

Dal punto di vista degli ambiti Moncalieri ricade in parte nell'ambito 36 definito come 'Torinese' e nell'ambito 45 definito come 'Po e Carmagnolese' e più in specifico le aree di variante ricadono nell'unità di paesaggio n. 3602 Moncalieri, Trofarello (tipo V Urbano, rilevante alterato).



Estratto da Schede Ambiti



estratto tavola P3

Le norme del PPR, come già quelle del PTR, si articolano in norme :per indirizzi , per direttive e per prescrizioni ovvero le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite. Le prescrizioni di cui sopra sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 143, comma 9, del Codice, esclusivamente per gli immobili e le aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto a partire dall'adozione del PPR non sono ammessi interventi in contrasto.

Si rileva esclusivamente la presenza ad ovest dell'area del distretto Vadò della fascia allargata del t. Banna che costituisce fascia a vincolo ai sensi dell'art 142 del Dlgs 42/04. In tal senso si osserva che l'identificazione della fascia allargata è avvenuta in applicazione dell'art.14 c.2) lettera c), le fasce tutelate ai sensi delle acque "pubbliche" di cui al RD 1775/1933 e che lo stesso articolo fa salva applicazione del Codice facendo comunque riferimento agli elenchi di cui al RD 1775/1933. Si precisa altresì che la fascia di cui alla citata tutela relativa al t. Banna viene più correttamente perimetrata dal PRG in vigore.

Il PPR individua alla Tav.P4 Componenti Paesaggistiche (stralcio n.P4.5) le componenti e i beni interessanti il comune di Moncalieri nella porzione territoriale che intercetta le aree di Variante sono inesistenti, in quanto l'area di Vadò viene identificata come *insediamento specialistico organizzato* (art 37) .

L'area di Vadò ricade quindi nei disposti dell'art.37 *insediamento specialistico organizzato* rispetto al quale il PPR si pone come obiettivi di cui al comma 2:

- a. *riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;*
- b. *integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi.*

Per gli insediamenti le direttive ai PRG sono fondamentalmente:

sono ammissibili interventi di riuso, completamento ed ampliamento in misura non eccedente al

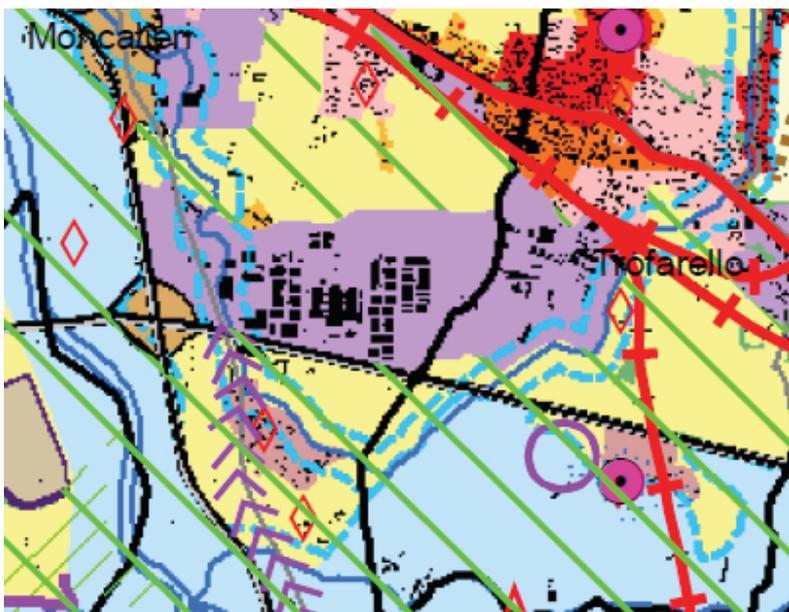
10% della volumetria preesistente oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- i. siano ricompresi in progetti e programmi organicamente estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2
- ii. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato ad una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali ed al contenimento/mitigazione degli impatti.

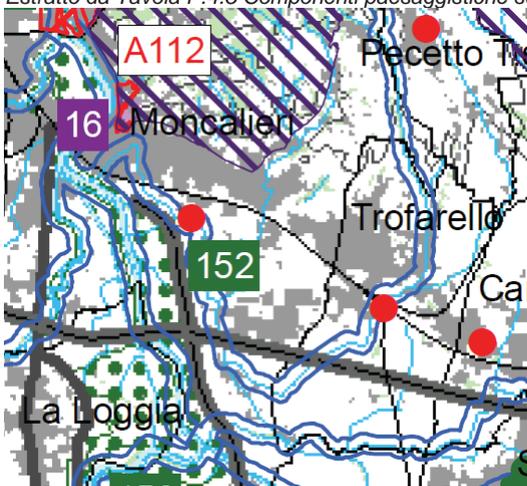
Eventuali nuove aree per insediamenti specialistici, possono essere previsteall'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme tali da rispettare le seguenti condizioni:

- i. non interferiscano significativamente con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche;
- ii. non determinino se non in modo marginale la marginale necessità di nuove infrastrutture, comunque non determinino incrementi della frammentazione ecosistemica e paesistica;
- iii. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico per mitigare gli impatti percettivi ed ambientali .

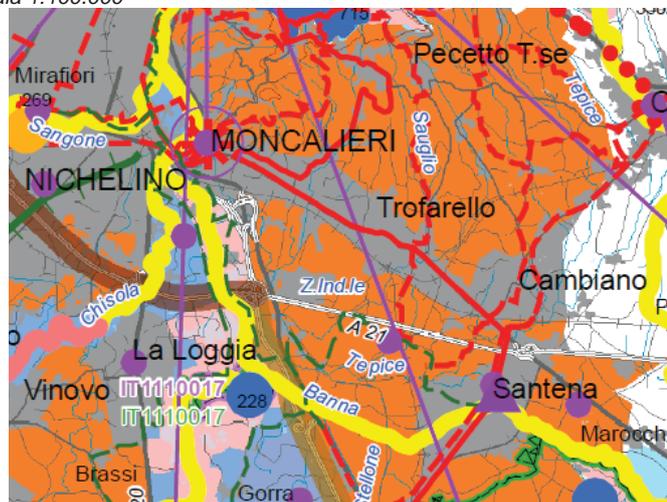
La normativa prevista dalla presente Variante rispetta quindi le indicazioni di cui al PPR intervenendo nei limiti della sua possibile operatività, sulle singole aree nel rispetto delle indicazioni dello strumento sovraordinato.



Estratto da Tavola P.4.5 Componenti paesaggistiche scala 1:100.000



Estratto Tavola P2 Beni paesaggistici 1:200.000



Estratto tav.P5 Rete di ambientale e storico-culturale

Per quanto riguarda le indicazioni del PPR rispetto alla rete di valorizzazione ambientale RVA di cui alla Tavola P5 Rete Ecologica, Storico Culturale e Fruitiva il territorio di Vadò, ricosciuto a tutti gli effetti come area urbanizzata, di espansione e relative pertinenze, ricade all'interno di una più vasta area di progettazione integrata definita come *'contesti periurbani di rilevanza regionale'* (colore arancione), normata alle aree di riqualificazione ambientale all'art 42 c.3 punto d) e comma 13 lett.b): *...area ove sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche e ricreare connettività anche minime al fine di ristabilire un corretto equilibrio città-campagna.....*

Complessivamente si può quindi ritenere che la Variante parziale sia compatibile rispetto alle indicazioni del PPR in itinere.

3.4. PTC2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Torino

Il Piano Territoriale di Coordinamento – PTC -, strumento urbanistico di livello provinciale, adottato nel 1999 è stato approvato in via definitiva dalla Regione, ai sensi dell'art. 7 L.R. 56/77 con D.C.R. n. 291-26243 in data 1/08/2003. Il PRG vigente di Moncalieri, la cui approvazione è avvenuta con D.G.R. N. 33-204 DEL 12/06/2000, non è quindi adeguato al PTC approvato nel 2003. Di recente la Provincia ha revisionato il PTC con la variante PTC/2 approvata in via definitiva dalla Regione nel luglio 2011 con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 121 – 29759.

La presente Variante non mette comunque in crisi i presupposti di fondo condivisi con la Provincia in sede di Variante Generale approvata nel 2000.

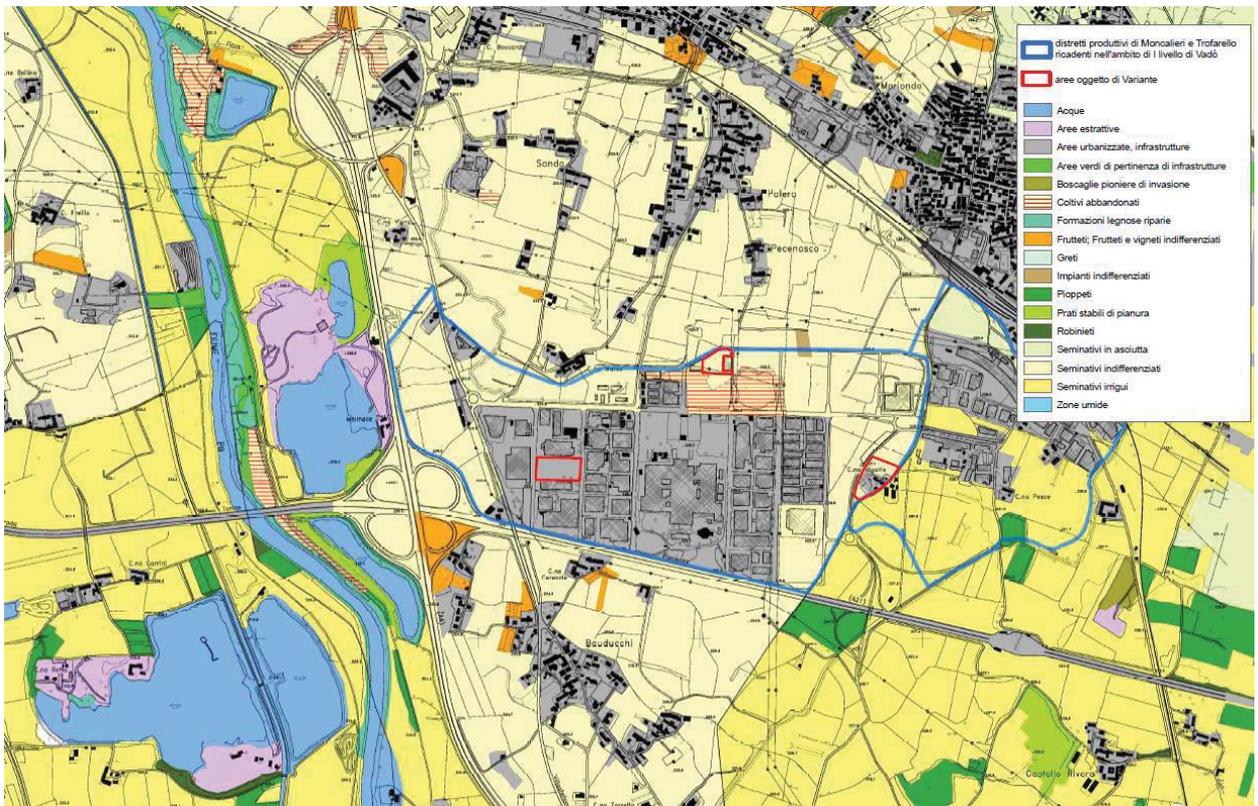
Per quanto riguarda invece il PTC/2 viene operata a seguire la verifica di compatibilità ai sensi di legge (art 10 PTC2).

La presente Variante risulta compatibile con le prescrizioni che esigono attuazione, le direttive ed gli indirizzi delle NTA del PTC2. Per quanto riguarda le prescrizioni immediatamente vincolanti che riguardano solo alcuni articoli del PTC2, le norme in oggetto non presentano dirette relazioni con la Variante, fatte salve le precisazioni di cui ai punti seguenti.

Si specifica quindi quanto segue in ordine a :

- contenimento dei consumi di suolo ed alla definizione delle aree dense (art 15, 16, 17 PTC2), di transizione e libere: non è previsto adeguamento in sede di Variante parziale. Peraltro la Variante opera esclusivamente all'interno di aree già urbanizzate o destinate all'urbanizzazione che ai sensi delle specifiche definizioni delle diverse tipologie di aree ricadrebbero in parte delle aree dense.
- sistema dei beni culturali (di cui agli art.20, 31, alla tavola 3.2 ed alle relative schede dell'Osservatorio beni culturali della Provincia di Torino), peraltro già tutti riconosciuti dal vigente PRG di Moncalieri: la Variante non apporta modifiche ai disposti in vigore per detti beni;
 - aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola, aree di classe di capacità di uso dei suoli I e II (di cui all'art 27): si precisa che in Moncalieri le aree di classe I e II si collocano tutte nella porzione meridionale come da stralcio cartografico allegato. Solo una modifica, quella relativa a perfezionamento del perimetro dell'area del golf interessa tali aree in termini dimensionali assai contenuti come si rileva dall'immagine. Le aree oggetto di Variante ricadono come tali in aree di classe I. Deve tuttavia essere considerato il combinato disposto dell'art.27 con le indicazioni di cui all'art24- Settore produttivo artigianale e industriale, che riconosce la possibilità e l'obbligo per trasformazioni e nuovi sviluppi produttivi entro i limiti degli Ambiti di I livello (vedi anche successivo cap.2.4) .
- sistema produttivo: vedi specifica disamina al successivo capitolo 2.4;
- fabbisogno residenziale : non vengono introdotte modifiche;
- aree forestali e boscate (di cui all'art 26 con prescrizione immediatamente vincolante e cogente): si precisa che il PRG in vigore non identifica le aree boscate ai sensi della LR4/09, ma comunque nelle aree oggetto di variante non sono identificabili aree boscate (vedi estratto uso suolo da dati IPLA). Non sussistono quindi conflitti con la presente Variante. Si deve

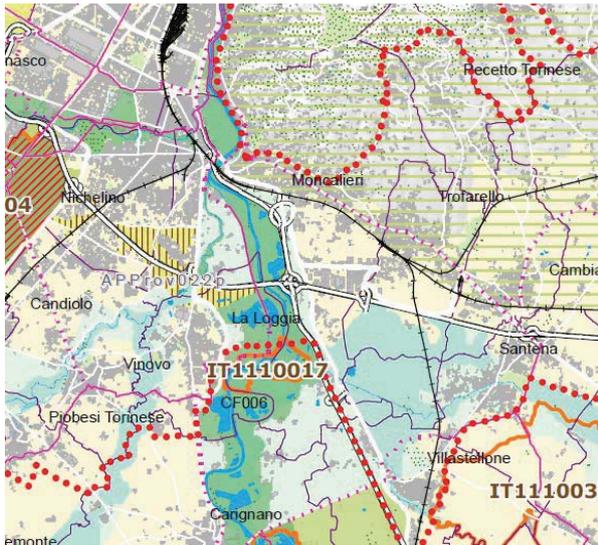
tenere conto per le aree di Variante del periodo di aggiornamento della carta (1993) e quindi per i dettagli attualizzati si fa rimando al successivo capitolo 3;



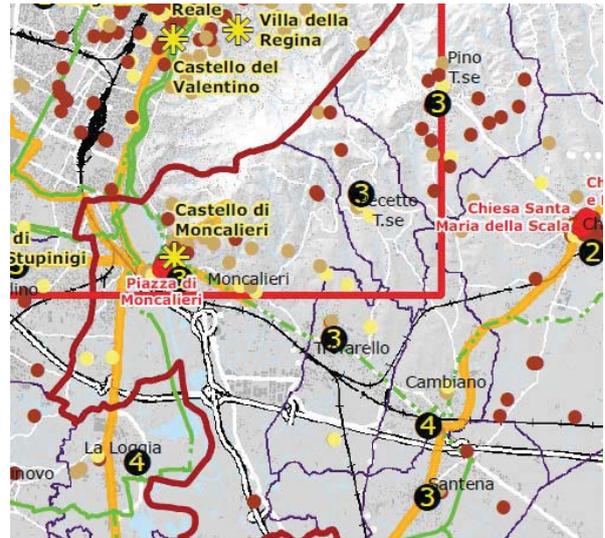
Estratto tavola uso suolo (fonte IPLA-1993) si tenga conto dell'anno di aggiornamento dei dati rispetto alle aree di Variante.

- settore energetico di cui all'art 30: le modifiche della Variante non hanno interferenze con la normativa prevista dal PTC2, andando in applicazione per i temi in oggetto la normativa regionale e nazionale sovra-ordinata;
- settore commercio (di cui art.33 prescrizione immediatamente vincolante): non vengono introdotte modifiche;
- sistema del verde e delle aree libere- Titolo III e tavola 3.1: l'area di Vadò viene considerata urbanizzata e ricade nel contesto delle aree che individuano i 'suoli agricoli e naturali ricadenti nella classi I e II di capacità di uso dei suoli' di cui all'art 27. Per una più approfondita disamina vedi al successivo capitolo 2.4 , la cui conclusione è di coerenza con i disposti combinati dell'art 27 e dell'art 24 del PTCP/2;
- sistema dei collegamenti materiali e immateriali –Titolo IV e tavole 4.1 e 4.2: non vengono introdotte modifiche;
- pressioni ambientali e difesa suolo –Titolo V: in generale non vi sono interferenze con la Variante; le prescrizioni immediatamente cogenti del PTC2 fanno riferimento ad azioni che si potranno applicare direttamente in sede attuativa del PRG vigente, quali l'art 44 – aria ed atmosfera, o che non interferiscono con la presente Variante, quale l'art. 50, in quanto il PRG vigente risulta adeguato al PAI e la Variante non prevede alcuna modifica al quadro del dissesto o alla carta di sintesi in vigore.

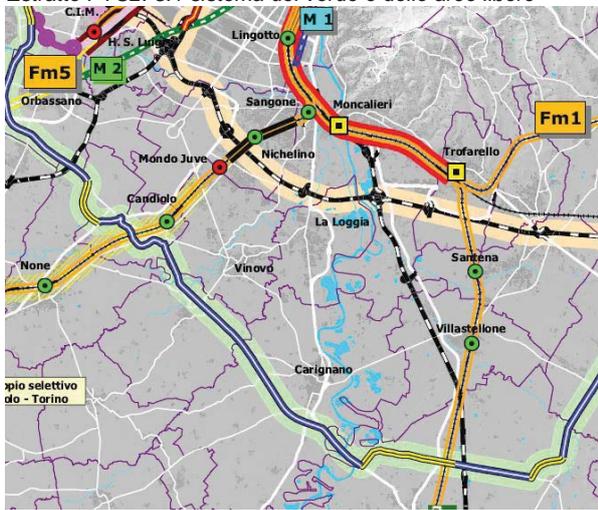
Seguono gli stralci delle tavole del PTC2 di interesse ai fini di quanto argomentato.



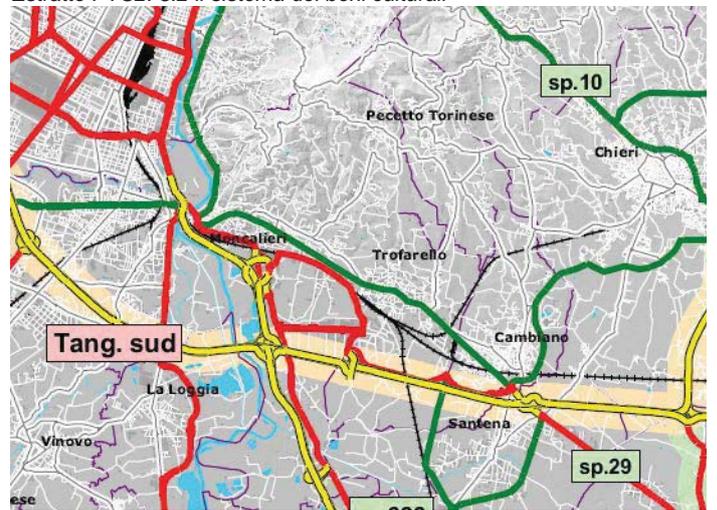
Estratto PTC2: 3.1 sistema del verde e delle aree libere



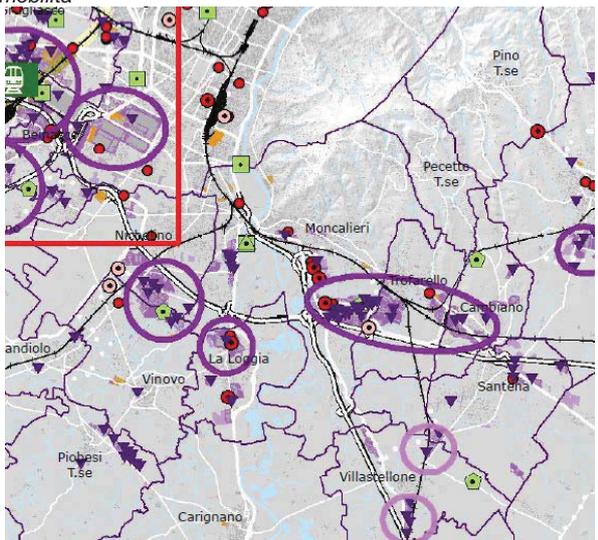
Estratto PTC2: 3.2 il sistema dei beni culturali



Estratto PTC2: 4.1 schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità



Estratto PTC2 4.2 carta delle gerarchie delle viabilità e sistema delle adduzioni all'area torinese



Estratto PTCP/2 tav. sistema insediativo: attività economico-produttive

Complessivamente quindi la Variante parziale non opera alcuna modifica alle indicazioni già condivise con la Provincia in sede di Variante generale ed è coerente con le indicazioni previste dalla variante PTCP2 risultando quindi compatibile.

4. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

La procedura della Variante parziale implica, ai fini del processo di VAS, la determinazione dell'autorità competente per la VAS che risulta individuata ai sensi del Dlgs 152/06 *nell'Amministrazione preposta all'approvazione dello strumento*. Essendo quindi il Comune il soggetto che approverà la Variante, l'autorità competente per la VAS, sarà quindi l'Amministrazione comunale. Tuttavia poiché il comune di Moncalieri non è dotato al proprio interno di *'struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente'*, si è avvalso per la presente Variante di un organo tecnico esterno che è stato individuato nell'Organo Tecnico Regionale che in questo caso farà anche le funzioni quindi dell'Organo tecnico Comunale.

Il procedimento, partito con la redazione del documento di 'Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS', ha visto quindi la trasmissione in data 10/12/2013 dello stesso agli enti con competenze ambientali, ovvero:

- ARPA Piemonte -struttura semplice –attività di produzione
- Provincia di Torino – Servizio valutazione impatto ambientale
- ASL-TO Dipartimento di prevenzione S.C. Sede distrettuale di Nichelino

In data 18/12/2013 è stata convocata la Conferenza di servizi (verbale in appendice alla relazione) a cui sono intervenuti:

- Regione Piemonte settore valutazione di piani e programmi in qualità di Organo tecnico comunale
- ASL-TO Dipartimento di prevenzione
- SMAT

Gli enti hanno sollevato diversi aspetti in sede di parere rispetto ai quali si è ritenuto necessario operare un approfondimento una versione integrata della 'Relazione di verifica di assoggettabilità'. Il documento "*Valutazione Ambientale Strategica – Relazione di verifica di assoggettabilità – Integrazione – marzo 2014*", è stato trasmesso formalmente con nota prot. n. 19782 del 18.04.2014 ai seguenti enti:

- ARPA Piemonte -struttura semplice –attività di produzione
- Provincia di Torino – Servizio valutazione impatto ambientale
- ASL-TO Dipartimento di prevenzione S.C. Sede distrettuale di Nichelino
- SMAT
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici – Regione Piemonte

Si rimanda all'allegato documento di 'Verifica di assoggettabilità' per ogni dettaglio in relazione ai pareri pervenuti ed alle considerazioni che ne hanno fatto seguito.

In data 7/5/2014 è stata convocata una seconda conferenza di servizi al fine di completare la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Sono intervenuti oltre agli organi interni del comune di Moncalieri (arch. Pochettino, dott. Martorano - Servizi Ambientali e Servizio e tutela dell'ambiente, arch. Palla-servizio urbanistica) e gli estensori della Variante:

- ASLTO
- Regione Piemonte settore valutazione di piani e programmi in qualità di Organo tecnico comunale.

E' inoltre pervenuto il parere della Provincia prot.19260 del 16/4/2014 - servizio valutazione impatto ambientale. Il citato parere riportava la valutazione dell'ente che non riteneva necessario l'assoggettamento della Variante alla procedura di VAS, precisando alcune misure di mitigazione da demandare alla Variante urbanistica, misure che il verbale della conferenza di servizi ha fatto proprie motivatamente.

La conferenza di servizi ha quindi concluso definendo che la Variante non debba essere assoggettata alla procedura di VAS, fatti salvi i contributi che eventualmente fossero ancora pervenuti. Sulla base della trasmissione degli esiti della Conferenza, non sono pervenuti contributi ulteriori da parte degli enti.

E' pervenuto quindi il parere conclusivo della Regione Piemonte Settore Valutazione di piani e programmi in qualità di Organo tecnico comunale (OTC) che viene allegato al presente fascicolo unico.

Il parere citato è stato quindi recepito per gli aspetti competenza dalla norme della Variante, con le specifiche che seguono in relazione ai singoli aspetti evidenziati dall'OTC.

Impermeabilizzazione dei suoli

Necessità di promozione di scelte alternative ecocompatibili per le superfici da impermeabilizzare: sono state inserite specifiche indicazioni agli art.12 c.3, art 31 c.4), art.38 tab Bp3.6a lettera h), art.38 tab D1.9 lettera d).

Energia

In relazione al PAE regionale devono essere considerati l'impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici, la valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici. La materia viene regolamentata a livello nazionale e regionale da apposite normative di settore tuttavia gli indirizzi vengono richiamati a livello di Variante con le indicazioni di cui agli art. 12 c.3, art.38 tab Bp3.6a lettera i), art.38 tab D1.9 lettera e).

Tutela delle risorse idriche sotterranee

Le precauzioni da assumere in sede attuativa per evitare i rischi di contaminazione delle risorse idriche sotterranee sono individuati agli art.12 c.3, art 31 c.4).

Rete ecologica locale

In relazione agli elementi evidenziati da Arpa viene richiesto che gli interventi nelle aree Se6 e Sn2 tengano conto delle problematiche di inserimento paesaggistico-ambientale orientandosi a garantire la continuità ecologica e misure di compensazioni ambientale. Sia l'art.38 tab Bp3.6a lettera f) e g), che l'art.38 tab D1.9 lettera f) e g) prevedono studio di inserimento e misure compensative. Tali indicazioni vengono inoltre richieste anche per le altre due aree di intervento di cui all'art 12 (cascina Rigolfo) e all'art.31 (autolavaggio).

Area SN9 Cascina Rigolfo

In ragione della presenza dell'area di esclusione dell'attività Seveso viene richiesta una normativa di riscontro, come riscontrabile all'art.12. Analogamente sono state assorbite in normativa le indicazioni prescrittive inerenti la presenza di un bene art 24 LR56/77e la necessità di mantenimento di un varco inedificato di connessione ecologica. Per quanto riguarda inoltre la classificazione acustica sono state apportate le necessarie modifiche in sede di relazione di compatibilità al fine di indurre conflitti rispetto alla classificazione del limitrofo comune di Trofarello, inserendo una fascia di classe V sull'area in oggetto.

Area Corso Savona -Eg

La planimetria di approfondimento che più in dettaglio accompagnerà la fase attuativa, risulta in questa fase implicitamente definita dalla stessa norma di Variante la quale definisce con chiarezza ove potranno essere reperiti i 1000 mq utilizzabili, nel rispetto di tutte le condizioni che seguono: all'interno delle fasce di rispetto stradale della SP393, in aree già urbanizzate e libere poste in continuità agli insediamenti esistenti, in situazioni che non richiedano nuovi accessi dalla SP393(quindi in presenza di accessi esistenti).

Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico e le reti collettamento le indicazioni sono state recepite all'art 31 c.4), con esplicito riferimento al recupero delle acque ed alla riduzione del consumo idrico. Per quanto riguarda infine la tutela del reticolo idrografico superficiale è stata inserita sempre all'art 31 una specifica limitazione.

4.1. Compatibilità della variante con l'art. 20 della l.r. 14.12.1998 n. 40

L'ampliamento dell'area normativa Bp, prevista dalla presente variante urbanistica e dalla rilocalizzazione dei servizi pubblici Se6 ed Sn2 parte, costituisce il completamento degli

insediamenti industriali esistenti ricavato all'interno dell'area già edificata.

In ordine all'area a servizi Sn9 da attuarsi mediante convenzionamento con privato, trattasi di un'area sulla quale è insediata un'azienda agricola interclusa su tre lati tra gli insediamenti industriali dei Comuni di Moncalieri e Trofarello ed a sud dalla viabilità di svincolo alla nuova S.S. n 29 proveniente da Trofarello e Cambiano. La variante urbanistica afferente il Distretto Industriale DI.8 in località Vadò approvata con D.G.R. n. 41-11201 del 18.09.1996 (variante Radiconi) individuava la suddetta area ad uso agricolo di categoria Eg in contiguità con le previsioni del PRGC del Comune di Trofarello vigente in quel periodo storico. Oggi tale condizione è venuta meno, pertanto la suddetta area agricola di modesta estensione (circa 18.000 mq) risulta impropria in un contesto urbanizzato a destinazione produttiva.

Pertanto, per quanto sopra la presente variante urbanistica non ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 20 della L.R. n. 40/98 in quanto non costituisce variante sostanziale al vigente PRGC (cfr art. 20 comma 3 della L.R. n. 40/98).

5. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

La presente variante risulta compatibile con la Zonizzazione Acustica comunale approvata con D.C.C. n. 143 del 21.12.06 come meglio chiarito nell'allegata relazione a firma del tecnico competente arch. Luca M. D'Ormea di cui al presente Fascicolo Unico.

6. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LE DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Le attività a rischio di incidente rilevante sono state definite e vengono gestite tramite le disposizioni del D.Lgs n. 334/1999 e s.m.i. Tale decreto è stato emanato in attuazione della Direttiva della Comunità Europea n. 82/1996 (Seveso II), e le sue successive modificazioni hanno recepito le indicazioni della Direttiva CE n. 105/2003 (Seveso III), relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose. L'art. 14 di tale decreto stabilisce la necessità di definire norme di controllo dell'urbanizzazione per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

Le disposizioni per il controllo dell'urbanizzazione nelle zone interessate da stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli artt. 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i., sono state fornite dal legislatore mediante la pubblicazione del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 151 del 9 Maggio 2001, che ha stabilito i requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale in tali zone. Obiettivo del decreto è quello di limitare le conseguenze di eventuali eventi incidentali, introducendo prescrizioni di prevenzione e protezione, e opportune distanze di sicurezza tra gli stabilimenti, le zone residenziali ed altri luoghi ad elevato carico antropico.

Il decreto si applica per la gestione e la valutazione dei rischi connessi con:

- L'insediamento di nuovi stabilimenti ;
- Modifiche degli stabilimenti di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i., ossia modifiche ad impianti, depositi, processi industriali, alla natura o quantitativi delle sostanze pericolose, che potrebbero costituire aggravio del preesistente livello di rischio;
- Nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti esistenti, quali, ad esempio, vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico, zone residenziali, qualora l'ubicazione, l'insediamento o l'infrastruttura possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.

Il decreto inoltre delega alle Regioni la gestione del territorio in relazione alle attività a rischio di incidente rilevante, e stabilisce agli artt. 2, 3 e 4, le responsabilità ed i compiti dei tre diversi livelli amministrativi presenti su scala regionale. Le Regioni devono assicurare il coordinamento delle norme in materia di pianificazione urbanistica, territoriale e di tutela ambientale con quelle

derivanti dal decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i., nonché stabilire i siti idonei all'insediamento di nuove strutture a rischio incidente rilevante., in accordo con il D.P.R. n. 447/1998 *“Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997 n. 59”*.

Le Province e le città metropolitane devono individuare, nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione territoriale, quale il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), le aree sulle quali ricadono gli effetti prodotti dagli stabilimenti soggetti al D.Lgs n.334/1999 e s.m.i., nonché le relazioni degli stabilimenti con gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili, con le reti e i nodi infrastrutturali, di trasporto, tecnologici ed energetici esistenti e previsti. Le Province devono inoltre tenere conto nella redazione di tali piani, delle ulteriori criticità del territorio connesse con il rischio naturale ed emerse nella stesura dei piani di protezione civile.

La Regione Piemonte, in attuazione delle disposizioni comunitarie e nazionali, ha individuato azioni e promosso iniziative per una prima attuazione delle previsioni contenute del D.M. 9 maggio 2001. Si richiama in particolare, l'applicativo tematico dedicato alle Attività a Rischio di Incidente Rilevante (denominato SIAR - Sistema Informativo Regionale Ambientale) che gestisce sia i dati sulle aziende soggette agli obblighi di cui al D.Lgs. 334/1999 che le informazioni riguardanti le vulnerabilità del contesto territoriale ed ambientale interessato dalla loro presenza e la cui consultazione risulta necessaria da parte dell'Amministrazione Comunale. Inoltre, nell'ambito della Regione Piemonte, relativamente all'applicazione del decreto menzionato, sono state predisposte, in collaborazione con il Politecnico di Torino, le *Linee guida relative all'applicazione del DM 9.05.2001 in materia di pianificazione territoriale in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante*. Le linee guida, emesse con la D.G.R. 20/13359, sono state oggetto di una prima revisione, approvata con la D.G.R. 17/377 in data 26/07/2010. Con la redazione delle Linee Guida la Regione Piemonte ha inteso sollecitare i Comuni ancora inadempienti nell'applicazione del DM 09/05/2001, e ha fornito alle amministrazioni comunali che affrontano la materia del rischio industriale indicazioni operative per la redazione dell'Elaborato Tecnico RIR.

La Provincia di Torino ha adottato, con DCP n. 198-332467 del 22/05/2007, la Variante al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino di adeguamento al D.M. 9 MAGGIO 2001 *“Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”*, di seguito denominata Variante "Seveso" al PTC, successivamente approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 23-4501 del 12 ottobre 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 28/10/2010. Secondo quanto disposto dalle N.d.A. della Variante di adeguamento Seveso provinciale, l'obbligo della predisposizione dell'Elaborato Tecnico RIR ricade sui Comuni che ospitano attività Seveso, ma anche sui Comuni che subiscono gli effetti, sia pure parzialmente, degli stabilimenti ubicati nei Comuni contermini. In particolare, l'obbligatorietà è determinata dall'insistenza sul territorio comunale degli effetti diretti (aree di danno) di almeno un'Attività Seveso, anche se localizzata su un comune confinante.

In particolare, parte del territorio comunale moncalierese a confine con il Comune di Trofarello ricade nell'area di esclusione (200 m di raggio dallo stabilimento) e di osservazione (500 m di raggio dallo stabilimento) dello stabilimento Albesiano Vernici. In particolare, l'elaborato tecnico RIR trasmesso dal Comune di Trofarello in data 10.01.2011 prot. N. 763, individua una porzione di territorio del Comune di Moncalieri inclusa nell'Area di esclusione dello stabilimento della soc. Albesiano SISA vernici compresa indicativamente tra il confine con il Comune di Trofarello, via G. Rossa che comprende la nuova area per servizi pubblici ex art. 21 LUR prevista dalla presente variante urbanistica ed indicata con la sigla “Sn9”.

Secondo quanto predisposto dalla Nota esplicativa della Giunta provinciale di Torino n. 391 – 19606/2012 del 17 maggio 2012, *“Attuazione del PTC 2 – Nota esplicativa n. 2 relativa all'art. 7 delle N.D.A. in applicazione dell'art. 20 delle N.D.A. della Variante Seveso al PTC”*, art. 2 comma b), sono tenuti ad adeguarsi alla variante Seveso anche i Comuni contermini ai Comuni sede di stabilimento Seveso, sul cui territorio ricadano le aree di Esclusione e/o di Osservazione come definite sulla base degli artt. 7, 8 e 9 delle N.d.A. della “Seveso”. Per i comuni contermini tale adeguamento consiste nell'integrazione, all'interno delle norme del proprio Piano Regolatore e delle Varianti urbanistiche in corso di approvazione, delle indicazioni derivanti dall'Elaborato

Tecnico RIR del Comune ospitante l'attività Seveso – come ribadito anche dalle Linee Guida della Variante Seveso provinciale. L'art. 2 comma c2) della Nota esplicativa precedentemente menzionata prescrive che l'obbligo di adeguamento per i Comuni contermini scatti soltanto a seguito dell'avvenuto adeguamento da parte del Comune sede di stabilimento Seveso. Pertanto, in base a quanto riportato, il Comune di Moncalieri non ricadrebbe dunque nell'obbligo di redazione dell'Elaborato Tecnico RIR, ma sarebbe tenuto ad adeguarsi alle indicazioni dell'Elaborato Tecnico RIR di Trofarello.

Tuttavia, il territorio comunale moncalierese è connotato da una presenza industriale molto importante: vi sono i poli di sviluppo industriale dell'area Vadò e di Strada del Carpice, con lotti ancora non completamente saturati, e si contano secondo il S.I.A.R. 5 aziende Sottosoglia Seveso, di cui 2 (Iren ed ex Ilte) erano classificate come Seveso in passato. L'Amministrazione comunale, considerata la delicata situazione ambientale delle aree di pianura su cui insistono gli attuali poli industriali e volendo garantire la sicurezza e compatibilità di nuovi insediamenti ed espansioni produttive all'interno del Polo di Sviluppo Industriale, ha deciso di procedere con l'elaborazione del RIR, tenendo ovviamente in conto tutte le indicazioni emergenti dall'Elaborato Tecnico RIR del Comune di Trofarello, con la cui Amministrazione è avvenuto un proficuo scambio di informazioni. Le stesse Linee Guida regionali ricordano che *“fermi restando gli obblighi definiti dal D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., si sottolinea che l'Elaborato Tecnico RIR può essere redatto anche dai Comuni sul cui territorio ricadono esclusivamente gli effetti indiretti di un'attività Seveso, in quanto elemento che garantisce una pianificazione sicura del territorio comunale consentendone lo sviluppo produttivo in armonia con le altre esigenze di servizio e di carico antropico”*.

In attuazione di quanto sopra e in coerenza con gli indirizzi promossi dalle Amministrazioni Regionale e Provinciale, il Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune, con propria determinazione dirigenziale n. 580 del 24.05.2012, ha affidato un incarico specialistico alla Soc. Aria srl con sede in Torino Corso Mediterraneo n. 140, per la predisposizione dell'Elaborato Tecnico – R.I.R. di supporto alla variante urbanistica. Il documento R.I.R. trasmesso dallo studio incaricato in data 4.03.2013 prot. N. 11005 è stato adottato con D.G.C. n. 182 del 30.05.2013, nella forma di una presa d'atto, al fine di una condivisione dell'impianto generale del lavoro e delle scelte compiute. Nel predetto elaborato R.I.R. si documenta che nel Comune di Moncalieri non sono presenti attività Seveso ma, a poca distanza dal confine, in territorio comunale di Trofarello, sorge però la Ditta Albesiano Sisa Vernici, soggetta ai disposti dell'art. 6 del D.Lgs. 334/1999. La documentazione fornita dal Comune di Trofarello ha permesso di verificare le aree di danno dell'azienda: gli eventi incidentali rimangono confinati all'interno del perimetro dello stabilimento, senza causare danni esterni. Di contro, il territorio del Comune di Moncalieri risulta compreso nelle aree di esclusione e osservazione dell'Attività Albesiano Sisa.

Nel predetto elaborato R.I.R. si documenta altresì che sul territorio comunale moncalierese sono attualmente presenti n. 5 attività sottosoglia ex art. 19 P.T.C. della Provincia di Torino di cui n. 2 (Alfachimici e Houghton Italia) ricadono nel distretto industriale Vadò. In particolare, la nuova area di trasformazione prevista dalla presente variante urbanistica ed indicata con la sigla “Bp3.6a” ricade marginalmente nell'area di esclusione dell'attività “sottosoglia” Alfachimici.

Il suddetto documento R.I.R. è stato esaminato e condiviso dalla Provincia di Torino – Servizio Tutela Ambientale e dalla Regione Piemonte – Settore Grandi Rischi a seguito di n. 3 tavoli tecnici di confronto funzionale alla corretta redazione dell'elaborato RIR e preliminare allo svolgimento delle procedure urbanistiche (26.03.2013; 11.04.2013 e 17.12.2013).

E' in corso di formazione il progetto di variante urbanistica per l'adeguamento del vigente PRGC alla Variante PTC della Provincia di Torino denominata “Seveso” ed alla normativa di settore in materia di rischio incidente rilevante.

7. LE MODIFICHE DELLA VARIANTE

La Variante prevede sia modifiche normative, che modifiche cartografiche.

7.1 Modifiche cartografiche

La presente variante urbanistica interessa le seguenti tavole del PRGC vigente e della variante al DI.8 (ex DI.10) in località Vadò approvata con D.G.R. n. 41-11201 del 18.09.1996 ed in seguito recepita dal PRGC generale in vigore :

- Tavola B della variante Vadò ad oggetto : “Planimetria di progetto” - Scala 1:2.000 aggiornata e modificata;
- Tavole C2.6 e C2.7 ad oggetto :”Utilizzazione del suolo comprendente l’intero territorio comunale” – Scala 1:5.000 aggiornate e modificate;
- Tavole C3.30 e C3.35 ad oggetto :”Utilizzazione del suolo comprendente l’intero territorio comunale” – Scala 1:2.000 aggiornate e modificate.

Le tavole allegate al presente Fascicolo Unico individuano in modo inequivoco le modifiche intercorse, evidenziate mediante sovrapposizione alla tavola n.5.10.

5.01	Inquadramento, Estratto PRG con la perimetrazione dell’area della variante	1/20.000
5.02	Estratto Fotografia Aerea	1/5000
5.03	Estratto Carta Tecnica Comunale (con aggiornamenti da foto aerea 2007)	1/5000
5.04	Estratto PRGC Piano Regolatore Generale (estratto delle Tavole C 2.6 e C 2.7-Utilizzazione del suolo - 6/1996 - 1/5000)	1/5000
5.05	Estratto PAI Piano Assetto Idrogeologico (estratto della tavola foglio 7 elaborato 15.7)	1/5000
5.06	Estratto PZA Piano Zonizzazione Acustica (estratto della tavola 3-S06)	1/5000
5.07	Variante 37 – Piste ciclabili Allegato c	1/25000
5.08	Tavola della Variante Vadò - VIGENTE	1/5000
5.09	Tavola della Variante Vadò – VARIANTE	1/5000
5.10	Tavola della Variante Vadò – VARIANTE con sovrapposizione Carta Tecnica Comunale	1/5000

7.2 modifiche normative

Le modifiche normative della presente Variante afferiscono al complesso delle NTA della variante al DI.8 (ex DI.10) in località Vadò approvata con D.G.R. n. 41-11201 pubblicata l’ 11.09.1996, che costituisce un corpus autonomo in vigore, in parallelo al PRG vigente. Le modifiche vengono allegate in un autonomo allegato del Fascicolo Unico, cui si fa rimando.

Le modifiche normative che riguardano gli articoli che seguono verranno adottate in sede di Progetto Preliminare in forma di estratto rispetto al testo complessivo delle NTA del PRG. In sede di Progetto definitivo verrà quindi approvato il testo complessivo delle NTA integrato con le norme della presente Variante.

Con la presente variante urbanistica si modificano i seguenti articoli della variante al DI.8 (ex DI.10) in località Vadò (D.G.R. n. 41-11201), come recepita dal PRGC in vigore:

- Art. 12 - Categoria Sn

- Art.16 - Classe delle attività e degli usi del suolo
- Art.18 - Classe p: attività ed usi per la produzione industriale
- Art.19 –classe dc attività ed usi direzionali e commerciali
- Art. 21 – I tipi di intervento
- Art. 27 – Superficie Lorda di Solaio (SLS)
- Art. 31 - Le distanze minime a protezione dei nastri e degli incroci stradali in conformità alla prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del regolamento di attuazione
- Art. 35 – Utilizzo e sistemazione della Superficie Fondiaria
- Art. 38 del Titolo III, Tabella 1, Foglio 1, Parte Bp3
- Art. 38 del Titolo III, Tabella 3 Foglio 10 Parte D1.

8. IL BILANCIO DEI SERVIZI

I dati sul bilancio dei servizi relativi all'art. 21 LR56/77 dell'area Vadò, rispetto a cui si operano le modifiche, risultano riportati nelle seguenti tabelle che indicano in barrato i servizi eliminati e in grassetto corsivo quelli aggiunti riportandoli con le specifiche denominazioni rintracciabili nelle tavola della presente Variante.

SCHEDA DEI SERVIZI PUBBLICI - 1

PARTI DEL TERRITORIO Se DESTINATE A SERVIZI PER:
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E COMMERCIALI ESISTENTI EX ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

PARTI	SUP. COMPLESSIVA	VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	POSSIBILITA' DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.
Se4	12.450	12.450	-----	-----
Se5	25.000	10.000	15.000	25.000
Se6	20.100	20.100	-----	-----
Se6	10.050	10.050	-----	10.050
Se7	15.000	15.000	-----	-----
Se8	6.100	6.100	-----	-----
Se10	10.580	10.580	-----	-----
Alberata	2.330	2.330	-----	-----
Totale PRG vigente	91.560	76.560	15.000	25.000
Totale PRG variante	81.510	66.510	15.000	35.050

SCHEDA DEI SERVIZI PUBBLICI - 2

PARTI DEL TERRITORIO Sn DESTINATE A SERVIZI PER:
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO EX ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

PARTI	SUP. COMPLESSIVA	VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	POSSIBILITA' DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.
Sn1	13.200	6.200	7.000	13.200
Sn2	11.000 2.360	4.000 2.360	7.000	11.000
Sn2 (9)	4.320	4.320	-----	4.320
Sn3	8.800	8.800	-----	-----
Sn4	6.000	6.000	-----	-----
Sn5	26.000	10.000	16.000	26.000
Sn6	4.400	4.400	-----	-----
Sn7	16.000	16.000	-----	-----
Sn9	18.045	-----	18.045	18.045
Alberata	18.700	16.000	-----	-----
Totale PRG vigente	104.100	71.400	30.000	50.200
Totale PRG variante	117.825	74.080	41.045	61.565

SCHEDA DEI SERVIZI PUBBLICI - 3 (consuntiva)
PARTI DEL TERRITORIO Se ED Sn DESTINATE A SERVIZI PER: INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, COMMERCIALI ESISTENTI E TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO EX ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

PARTI	SUP. COMPLESSIVA	VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	POSSIBILITA' DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.
Se - Totale PRG vigente	91.560	76.560	15.000	25.000
Sn - Totale PRG vigente	104.100	71.400	30.000	50.200
Se - Totale PRG variante	81.510	66.510	15.000	35.050
Sn - Totale PRG variante	117.825	74.080	41.045	61.565
Totale PRG vigente	195.660	147.960	45.000	75.200
Totale PRG variante	199.335	140.590	56.045	96.615
Differenza	+ 3.675	- 7.370	+ 11.045	+ 21.415

COMUNE DI MONCALIERI

Settore Urbanistica
Servizio Urbanistico



VARIANTE N. 33 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56
E S.M.I. AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO
CON D.G.R. N. 33-204 DEL 12.06.00

RIORDINO DEL DISTRETTO INDUSTRIALE DI.8 IN LOCALITÀ VADÒ

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. _____ del _____

Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n. _____ del _____

PROGETTO

prof. arch. G. TORRETTA
arch. C. PERINO
arch. A. GOTTA
arch. M. CAFASSO

via delle Rosine n. 7
10123 TORINO

Consulenti: prof. arch. Luigi FALCO,
arch. Raffaella GAMBINO, arch. Luca M. D'ORMEA

Con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
nella persona dell'arch. **Nicola PALLA**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente della Pianificazione Urbanistica
arch. Nicola PALLA

Valutazione Ambientale Strategica

d.lgs. n. 4/2008 in correlazione ai disposti della LR 40/98

Integrazione

DATA 25/02/2009

Aggiornamento: Settembre 2013
Marzo 2014
Giugno 2014

V.A.S.

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI 'VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VAS'
Post-conferenza di servizi del 18/12/2014

INDICE

0. Premessa.....	3
1. Principi generali	3
1.1 Termini di applicazione del Dlgs 4/2008 e della LR56/77 e s.m.i.	3
1.2 Termini di espletamento della fase di verifica di assoggettabilità	5
1.2.1 Pareri degli enti: argomentazioni e ricadute.....	5
2 Caratteristiche del piano o del programma,	10
2.1 - importanza della variante parziale quale 'quadro di riferimento': gli obiettivi della Variante	10
2.2 - Importanza della Variante Strutturale in relazione ad altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.....	12
2.3 - Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	18
2.4 - Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	18
2.4.1 consumo di suolo	18
2.4.2 assetto infrastrutturale.....	21
2.4.3 sostenibilità ambientale	25
2.4.4. tutela delle risorse storico-culturali.....	28
2.4.5 aree a rischio di incidente rilevante (RIR)	29
2.5 - Rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	32
3. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate	34
4. Sintesi conclusiva della verifica di assoggettabilità	57
APPENDICI	59
Pareri enti con competenze ambientali:	
• Provincia di Torino- parere di cui al protocollo n.00216383/2013/LB6 – Servizio valutazione impatto ambientale	
• ARPA agenzia regionale per la protezione dell'ambiente-struttura semplice –attività di produzione- parere di cui al protocollo n.3532 pratica AP-01/06-2013-2293 del 17/01/2014	
• Parere SMAT –prot.18861 del 18/3/2014	
• Verbale conferenza di servizi del 18/12/2013	

0. Premessa

L'Amministrazione di Moncalieri ha predisposto la presente Variante parziale ai sensi dell'art.17 c.5° della LR 56/77 inerente il distretto industriale Vadò.

La Variante è di tipo 'parziale', ammettendo implicitamente ed esclusivamente modificazioni non strutturali dello strumento vigente.

1. Principi generali

L'Amministrazione comunale ritiene, anche in relazione alle osservazioni pervenute, che sia necessario tenere presente l'attuale difficoltà congiunturale che comporterà la probabile differenziazione delle attività produttive e lo sviluppo di altre, quali la logistica. Altre attività si contrarranno e saranno destinate ad essere in parte o in tutto sostituite. Altre ancora dovranno ampliare la loro dimensione per essere competitive sul piano nazionale ed internazionale. In questa ottica si inquadrano le norme della presente variante che tendono a facilitare le riorganizzazioni aziendali, limitando il rischio di allontanamento di attività dal territorio comunale che, a tutt'oggi, costituiscono un elemento importante di carattere economico, occupazionale e di immagine.

In relazione alle aree destinate a servizi pubblici ex art. 21 LUR Se6 ed Sn2 parte del DI.8 in località Vadò del vigente PRGC si evidenzia che è oramai decaduto il vincolo preordinato all'esproprio in quanto sono decorsi i 5 anni previsti dall'art. 9 comma 2 del DPR n. 327/01 e s.m.i. (calcolati a partire dalla data in cui è diventato efficace il vigente PRGC) entro i quali doveva essere emanato il provvedimento che comportava la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera pubblica ivi prevista.

L'Amministrazione Comunale intende confermare l'estensione dei suddetti servizi pubblici ex art. 21 LUR in quanto necessari a garantire lo standard minimo di legge afferente gli insediamenti industriali previsti nel DI.8 localizzandoli però in un ambito ritenuto più idoneo e funzionale rispetto a quanto è risultato dalla effettiva trasformazione delle aree industriali e dalla costruzione della Città dell'Intrattenimento.

Si prende atto che è stato attuato il Piano Particolareggiato per insediamenti Terziario-Commerciali relativo alle aree D1.1, Sn7 ed Sn1 in cui è stata realizzata la struttura della Città dell'Intrattenimento.

L'Amministrazione Comunale in questi anni ha inoltre valutato, anche dietro richiesta delle società di gestione e sviluppo del polo industriale, la necessità di fornire servizi ai camionisti mediante la realizzazione di un'area di sosta attrezzata con bar, ristorante, docce, piccolo commercio, uffici con attività di servizio connesse o funzionali all'attività dei trasportatori.

Tra le richieste esplicitate dall'Amministrazione Comunale emerge inoltre la necessità diffusa delle Aziende di poter attuare piccoli ampliamenti per adeguamento funzionale del processo produttivo.

L'esigenza è stata soddisfatta consentendo di aumentare la superficie coperta, senza aumentare la SLP già consentita.

La variante articola meglio la definizione delle attività previste per la classe P, sia in relazione allo sviluppo tipologico delle attività produttive, sia in coerenza a quanto già previsto per gli altri distretti industriali.

Nell'area normativa Eg è consentita la realizzazione di impianti di autolavaggio compatibili con la tipologia della strada di accesso.

Per le aree a servizi pubblici Se6 ed ex Sn2 parte sono state utilizzate le stesse regole previste dalla vigente variante Vadò sull'area Bp5 (quale ex servizio pubblico previsto dal PRGC del 1983 e non attuato). Le aree a servizi pari al 50% delle suddette aree trasformate dovrà essere dismessa in loco (le trasformazioni della destinazione di aree a servizi è stata spesso normata prevedendo per le aree consolidate una dismissione non inferiore al 50% della superficie fondiaria).

È stata inoltre presa in considerazione la possibilità di utilizzo pubblico dell'area di proprietà comunale a forma di rettangolo stretto e lungo presente nella Se6. Valutando che la forma dell'area e la sua collocazione non sono adatte ad un uso pubblico, si è ritenuto di prevedere l'alienazione dell'area e di inserirla tra quelle di nuova destinazione Bp3.6a, con i vicoli che derivano dalla trasformazione di destinazione.

Trattandosi di interventi classificabili come di completamento la quota di standard a servizi è pari al 10% della superficie fondiaria interessata dall'intervento ai sensi dell'art. 21 comma 1 lettere b) e c) della L. R. 56/77 e s.m.i.

1.1 Termini di applicazione del Dlgs 4/2008 e della LR56/77 e s.m.i.

In relazione al vigente Dlgs 152/2006 e come corretto dal seguente Dlgs 4/2008 s.m.i. Norme in materia ambientale che prevede la redazione della Valutazione Ambientale Strategica 'VAS', si specifica che ai sensi dell'art.7 " Ambito d'applicazione" del citato decreto, la presente variante ricade tra gli strumenti per i quali deve essere verificato l'assoggettamento a VAS in quanto :*"... 4. I piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche dei piani e programmi di cui ai commi 2 e 3 che siano già stati approvati sono sottoposti a valutazione ambientale strategica solo se possono avere effetti significativi sull'ambiente."*

In tal senso ed in applicazione della DCR n.12-8931 del 9 giugno 2008, il Comune prima di procedere all'adozione della Variante parziale, facendo riferimento ai criteri del citato Dlgs 4/08 (allegato I), deve predisporre la presente 'relazione tecnica' che contiene le *'informazioni ed i dati necessari all'accertamento delle probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle Variante di Piano'*.

Sulla base dei pareri pervenuti il comune deciderà se sottoporre detta variante alla VAS, dandone atto nel provvedimento di adozione ed approvazione definitiva. Si specifica inoltre che in base alle recenti modifiche apportate alla L.R.56/77 con la legge L.R.17/13 la variante non è automaticamente esclusa dal procedimento di VAS, ma deve essere espletata ai sensi del DLgs 152/06 la citata verifica di assoggettabilità.

Tale procedimento prende quindi le mosse dalla presente relazione tecnica, redatta in base ai criteri di cui all'Allegato I - "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12" del D.Lgs. n.152/06, come modificato dal Dlgs n. 4/08. Si terrà anche conto dei criteri di riferimento espressi dalla L.R.40/98 in relazione sia al concetto di 'sostanzialità' delle modifiche introdotte dallo strumento urbanistico (di cui al punto 3- 'ambito di applicazione' Circ.PGR 13 gennaio 2003, n. 1/PET), al fine circostanziare al meglio le modifiche che la presente Variante intende introdurre.

La variante presente non ricade nei casi di esclusione automatica di cui all'art.17 c.9) della recente modifica della L.R.56/77.

Si seguirà quindi la linea impostata dal citato Allegato I ampliando e dettagliando le specifiche ai fini di permettere un'adeguata comprensione degli obiettivi e delle azioni previste dalla Variante.

Nello specifico la presente relazione tecnica è volta a esplicitare le ragioni della 'non necessità' della valutazione ambientale strategica in relazione alla tipologia delle modifiche introdotte. Le attuali modifiche non ricadono infatti tra quelle che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Rispetto al procedimento di verifica si precisa comunque che la presente Variante:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA,
- non introduce modifiche che comportino variazioni al sistema delle tutele ambientali già previste dallo strumento urbanistico vigente, limitandosi ad un'integrazione specifica legata alle modalità attuative degli interventi edilizi,
- non prevede invece modifiche in ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi cioè aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.

La Variante, in base ai contenuti previsti, si valuta che ricada nella tipologia di cui c.5) art.17 della LR 56/77 e s.m.i., ovvero si configuri come Variante Parziale al PRG, in quanto:

a) *non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione:* le modifiche non intervengono su alcun elemento strutturale del PRG in vigore e neppure intervengono su temi che siano stati oggetto di modifiche 'ex-officio' da parte della Regione;

b) *non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale:* le modifiche non intervengono sull'articolazione o sulla funzionalità delle infrastrutture sia comunali che sovracomunali;

c)-d) *non riduce, ne aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge:* le modifiche incidono sulle dotazioni degli standard entro i limiti di legge;

e) *non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa:* le modifiche non riguardano la capacità insediativa residenziale del PRG vigente che non viene modificata;

f) *non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti:* le modifiche incidono sulle superfici territoriali e sugli indici per attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive entro i limiti di legge;

g) *non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente:* la variante non modifica il quadro del dissesto né la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica;

h) *non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.*

Si specifica inoltre che rispetto alle condizioni localizzative di cui all'art 12 c.5bis) L.R.56/77 e s.m.i. che prevede che le eventuali nuove previsioni insediative (art.17 c.6), oggetto di variante parziale, debbano interessare *aree interne o contigue a centri o nuclei abitati* (perimetrazione del centro abitato deve avvenire ai sensi dell'art 12 c.5bis e del successivo art. 81), *comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali*, la Variante interviene su aree tutte ricomprese o contigue con i centri o nuclei abitati, rientrando dette aree tutte all'interno del comprensorio industriale esistente di Vadò.

1.2 Termini di espletamento della fase di verifica di assoggettabilità

La procedura della Variante parziale implica, ai fini del processo di VAS, la determinazione dell'autorità competente per la VAS che risulta individuata ai sensi del Dlgs 152/06 *nell'Amministrazione preposta all'approvazione dello strumento*. Essendo quindi il Comune il soggetto che approverà la Variante, l'autorità competente per la VAS, sarà quindi l'Amministrazione comunale. Tuttavia poiché il comune di Moncalieri non è dotato al proprio interno di *'struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente'*, si è avvalso per la presente Variante di un organo tecnico esterno che è stato individuato nell'Organo Tecnico Regionale che in questo caso farà anche le funzioni quindi dell'Organo tecnico Comunale.

Il procedimento, partito con la redazione del documento di 'Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS', ha visto quindi la trasmissione in data 10/12/2013 dello stesso agli enti con competenze ambientali, ovvero:

- ARPA Piemonte -struttura semplice –attività di produzione
- Provincia di Torino – Servizio valutazione impatto ambientale
- ASL-TO Dipartimento di prevenzione S.C. Sede distrettuale di Nichelino

In data 18/12/2013 è stata convocata la Conferenza di servizi (verbale in appendice alla relazione) a cui sono intervenuti:

- Regione Piemonte settore valutazione di piani e programmi in qualità di Organo tecnico comunale
- ASL-TO Dipartimento di prevenzione
- SMAT

1.2.1 Pareri degli enti: argomentazioni e ricadute

Gli enti hanno sollevato i seguenti temi (i pareri sono allegati in appendice) rispetto ai quali si è ritenuto necessario operare un approfondimento con la presente versione integrata della 'Relazione di verifica di assoggettabilità':

Provincia di Torino- parere di cui al protocollo n.00216383/2013/LB6 – Servizio valutazione impatto ambientale

Il parere della Provincia espone le seguenti osservazioni rispetto alle scelte di variante quanto segue:

- a. le aree per servizi art 21 LR56/77 vengono confermate ma localizzate in ambito periferico, non risultando tuttavia chiaro a quali servizi si riferisca l'osservazione;
- b. l'area Sn9 interessa un'area in classe I di capacità d'uso dei suoli;
- c. l'area Sn9 ricade in area di esclusione 'Seveso' in relazione all'attività RIR 'Albesano SISA vernici' di Trofarello;
- d. l'area Sn9 interessa una cascina con attività agricole in essere;
- e. la possibilità di aumentare la Superficie coperta a parità di SLP rischia di produrre un ulteriore impermeabilizzazione dei suoli;
- f. l'attuazione del PP 'Città dell'intrattenimento' ha determinato situazioni di congestione da traffico e da carenza di parcheggi;
- g. l'area Sn2 è interessata dalla presenza di elettrodotti;
- h. l'eventuale localizzazione di nuovi impianti di autolavaggio nelle aree Eg produrrebbe consumo di suolo in classe I di capacità d'uso dei suoli.

Viene richiesto di approfondire i seguenti temi:

aspetti generali

1. la scelta di ammettere un ampliamento generalizzato della superficie coperta deve essere supportata da un'analisi dimensionale e puntuale per verificare gli impatti indotti;
2. valutazione della necessità di nuove aree produttive da operarsi mediante l'aggiornamento dell'uso attuale dei fabbricati esistenti;
3. approfondire la riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale a scala di distretto industriale;
4. prevedere misure normative in coerenza con i criteri di sostenibilità ambientale a fronte delle nuove aree produttive ;
5. salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturali ancora presenti (suolo agricolo, aree verdi) e previsione di interventi di mitigazione;

traffico

6. richiesta di dettagliare i flussi attesi e le aree di sosta previste effettuando una valutazione basata su dati quantitativi
7. approfondire la tematica relativa alla viabilità dell'area, in relazione all'aggravamento della situazione del traffico indotta dalla 'Città dell'intrattenimento', producendo studi volti a definire gli effetti delle trasformazioni sul trasporto pubblico e privato nonché gli opportuni interventi di miglioramento/adeguamento della viabilità;
8. proposta di potenziamento coordinato della rete dei trasporti collettivi a servizio dell'area commerciale nonché di incentivare forme alternative di mobilità (car-sharing, car-pooling, bicicklette);

consumo di suolo

9. pur valutando l'ammissibilità dei nuovi interventi ai sensi della normativa del PTCP(art.24), vengono richiesti interventi di compensazione ambientale ai sensi dell'art 13, compensazioni che dovranno interessare l'area vasta e non soltanto il territorio di Moncalieri;

sostenibilità degli interventi

10. area 6a: viene richiesto di verificare che il nuovo intervento edificatorio non costituisca aggravante all'attuale carico antropico e non incida negativamente sul sistema di gestione delle acque meteoriche ;
11. area Sn2 : viene chiesto di porre particolare attenzione alle problematiche di inserimento paesaggistico dell'intervento al fine di minimizzare l'impatto visivo
12. area Sn9: non essendo chiara la sorte degli edifici esistenti viene richiesto un elaborato planivolumetrico che preveda un adeguato inserimento delle nuove opere nel tessuto edilizio preesistente qualora recuperato;
13. area Eg: vengono richiesti chiarimenti sulla viabilità di accesso e sui sistemi di smaltimento delle acque di lavaggio;

R.I.R.

14. Viene richiesto che l'attuazione dell'area Sn9 sia subordinata all'approvazione della Variante urbanistica di Moncalieri per l'adeguamento alla Variante Seveso del PTCP; dovranno inoltre essere specificati i limiti dei posti parcheggio, dei posti letto, tali da garantire che le attività previste non siano ricomprese tra gli elementi vulnerabili di 'Categoria B' ai sensi del DM 9/5/2001 e della normativa vigente in materia.

Al parere sinteticamente riportato, si risponde come segue in base ai punti dell'elenco soprastante, esplicitando le argomentazioni sia in modo diretto nel testo, sia facendo riferimento ai successivi capitoli, nei casi in cui l'argomento ha richiesto trattazioni più complesse (ciò vale soprattutto per gli approfondimenti).

Osservazioni:

- a. si ritiene che l'osservazione verta sull'area a servizi Sn9, stante che le altre, seppure ridotte vengono confermate nella loro posizione attuale. L'area Sn9, essendo volta ad accogliere attrezzature di interesse comune con particolare riferimento al rimessaggio degli autotreni ed ai servizi connessi, si colloca nella posizione più prossima al collegamento autostradale (uscita Vadò tangenziale) al fine di fornire un servizio adeguato, facilmente reperibile e raggiungibile dagli autotrasportatori.
- b. l'area Sn9, come tutto il distretto Vadò e la piana di Moncalieri ricade in classe I di capacità di uso dei suoli. Si è ampliata l'argomentazione al successivo capitolo 2.4.1.
- c. l'area Sn9 ricade in area di esclusione: viene accolta la proposta normativa, anche alla luce dell'attuale situazione dell'iter procedurale di adeguamento alla Variante Seveso del PTCP operata dal comune di Moncalieri, di cui si dà più diffusamente chiarimento al successivo capitolo 2.4.5.
- d. l'area Sn9 interessa una cascina in attività: la cascina è completamente interclusa tra le aree produttive del distretto Vadò tra Moncalieri e Trofarello, risultando destinata ad un processo di sempre maggiore marginalizzazione ed isolamento tra attività del tutto incompatibili ed estremamente prossime. L'area a servizi prevede una destinazione conformativa e non un vincolo preordinato all'esproprio che renderà possibile la trasformazione dell'attività con i tempi e di modi ritenuti idonei da proprietà e amministrazione.
- e. l'aumento della Superficie coperta nel contesto produttivo di Vadò, ormai quasi completamente realizzato non produrrà l'effetto paventato dalla provincia se non in termini di assoluta marginalità, come meglio argomentato al successivo capitolo 2.4.3.
- f. la realizzazione della 'Città dell'intrattenimento' è avvenuta nei termini ed alle condizioni definite dall'apposito Piano particolareggiato e dalla precedente Variante di PRG, nonchè in base alle verifiche di cui alle specifiche normative di settore. La presente Variante parziale non interessa aree afferenti il citato PP. L'argomento, seppure non del tutto in linea con i temi e le problematiche della Variante parziale, è stato affrontato al seguente capitolo 2.4.2.
- g. l'area Sn2 è interessata in effetti da un elettrodotto di Terna da 220 kv di cui si è individuata la DPA con le conseguenti ricadute.
- h. la localizzazione di impianti di autolavaggio in area Eg viene ammessa nell'ambito della attuale norma delle Eg che ammette già la possibilità in vigore di realizzare distributori di carburante nelle aree agricole, come peraltro ammesso anche dalla LR56/77 e s.m.i. all'art 27 comma 3. Si ritiene opportuno in ordine a quanto espresso dalla Provincia limitare comunque la possibilità ammessa in termini dimensionali, garantendo anche che tali impianti vengano realizzati in contiguità con le strutture o gli insediamenti esistenti, escludendo nuovi accessi viabilistici dalla SP393 ed individuando misure di mitigazione, come riscontrabile nelle schede successive del capitolo 2.4.5 e nelle NTA.

Approfondimenti:

1. L'approfondimento richiesto viene argomentato e riportato al successivo capitolo 2.4.3.
2. L'approfondimento sulle destinazioni in atto non viene operato con le modalità richieste, ma l'argomento viene affrontato al seguente capitolo 2.4.2
3. L'argomento viene trattato al seguente capitolo 2.4.3 punto c.
4. L'argomento viene trattato al seguente capitolo 2.4.2.
- 5/6. La richiesta di integrazione è accolta sia a livello di norme che a livello di approfondimenti preliminari, come meglio esplicitato nelle singole schede di cui al successivo capitolo 3.

7/8. Le richieste vengono valutate con un parziale approfondimento e con diverse argomentazioni al successivo capitolo 2.4.2

8. la proposta viene accolta avendo già il comune operato scelte riorganizzative del trasporto pubblico in tal senso (vedi capitolo 2.4.2)

9. La richiesta relativa agli interventi di compensazione/mitigazione viene accolta nell'unica dimensione possibile per una Variante parziale ovvero prevedendo misure specifiche per le aree di intervento, essendo impossibile operare diversamente per le due seguenti ragioni:

- l'area di Vadò essendo praticamente satura non ha ulteriori spazi che possano ammettere destinazioni compensative rilevanti all'interno del distretto, se non eliminando aree attualmente realizzate/edificate, cosa di fatto non praticabile;
- le compensazioni a livello di area vasta come prefigurate dalla richiesta provinciale, escludendo ovviamente quelle sovracomunali (che sono impraticabili anche con una variante generale), risultano alquanto complesse per una Variante parziale, specie se interna ad un ambito territoriale chiaramente individuato come nel caso di Vadò. Esse possono portate all'esternalizzazione di problematiche che nascono come problematiche di tipo puntuale, producendo il coinvolgimento di più ampie porzioni territoriali comunali, con il rischio reale di dover cambiare la prospettiva della Variante da variante di tipo parziale a strutturale.

Il riferimento dell'art 13 alle Linee guida provinciali sia relative al 'Piano strategico Ambientale per la sostenibilità' che alle Linee guida di cui all'art 34 sul sistema del verde, non paiono al momento avere degli effettivi riscontri. Si è quindi ritenuto più opportuno proporre misure compensative/mitigative che siano attinenti alle aree e/o al distretto di Vadò.

10/11/12. Per quanto riguarda l'area 6a,Sn2 e Sn9 vengono dettagliate le verifiche richieste e le misure necessarie al seguente capitolo 3.

13. Per quanto riguarda l'area Eg si ritiene di recepire le osservazioni come già detto al precedente punto h. In relazione invece ai chiarimenti sui sistemi di smaltimento delle acque di lavaggio si precisa che il rispetto delle normative di settore verrà valutato a livello di progetto dagli enti competenti in sede di AIA.

14. Si ritiene di accogliere le richieste facendo riferimento al successivo capitolo 2.4.5.

Arpa agenzia regionale per la protezione dell'ambiente-struttura semplice –attività di produzione- parere di cui al protocollo n.3532 pratica AP-01/06-2013-2293 del 17/01/2014

L'ARPA, presa visione della documentazione presentata, ritiene che la Variante non debba essere assoggettata alla Valutazione ambientale strategica. Ritiene altresì che occorranza alcuni approfondimenti anche nelle successive fasi autorizzative in merito ad alcuni aspetti al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale degli interventi.

Poiché alcuni dei temi proposti sono coerenti a quanto richiesto dalla Provincia si fa rimando per gli approfondimenti ai punti già citati.

Consumo di suolo

1.viene richiesto di effettuare ulteriori verifiche sull'attuale utilizzo dei fabbricati del complesso distrettuale allo scopo di accertare la fattibilità di soddisfare le richieste di nuove localizzazioni senza ricorrere a nuovo edificato.

2.il distretto è circondato da aree agricole di classe I di capacità d'uso dei suoli, pertanto in applicazione del PTCP/2 le eventuali variazioni di uso dei suoli debbono prevedere delle compensazioni.

3.vengono richiesti approfondimenti sulla localizzazione dell'area per autolavaggio in zona Eg e si esprimono forti perplessità, nonché la richiesta di interventi di mitigazione.

4. viene richiesto stante la previsione di nuove aree impermeabilizzate l'approfondimento relativo alle modalità di contenimento delle stesse e l'individuazione di alternative.

Energia

5.Viene ricordato di tenere presente che il PEAR (DCR 351-3642 del 3/2/04) individua le misure prioritarie da attivare per la promozione dell'efficienza energetica .

Tutela risorse idriche sotterranee

6. viene rilevato che dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni volte a limitare i rischi di contaminazione delle risorse idriche sotterranee. Inoltre si ricorda che gli insediamenti residenziali dovranno tenere conto della bassa soggiacenza dell'acquifero superficiale e delle conseguenti problematiche relative ad eventuali allagamenti.

Rete ecologica locale

7. viene rilevato che l'esame della cartografia relativa alla Rete ecologica (elementi portanti) disponibile sul sito dell'ARPA riporta per l'area in oggetto la presenza di una residua valenza ecologica data dalla prossimità dell'area Sn2 con due 'stepping stone' e dall'individuazione di 2 'corridoi ecologici', in funzione dei quali viene richiesto che gli interventi edificatori previsti in Sn2 e Se6 tengano conto delle problematiche paesaggistiche.

Si rileva che la frase non pare compiuta. Viene quindi richiesto che ai fini della connettività ecologica gli interventi edificatori siano elaborati all'interno di uno studio unitario teso a garantire la continuità ecologica anche mediante interventi di compensazione.

Compensazioni/mitigazioni

8. viene rilevato che stante l'appartenenza dell'area ad un più vasto territorio ricadente in classe I di capacità d'uso sono da ritenersi giustificate richieste di interventi specifici di mitigazione e compensazione al momento non considerate e commisurate alle ricadute del progetto.

Al parere sinteticamente riportato, si risponde come segue in base ai punti dell'elenco soprastante, esplicitando le argomentazioni sia in modo diretto nel testo, sia facendo riferimento ai successivi capitoli, nei casi in cui l'argomento ha richiesto trattazioni più complesse (ciò vale soprattutto per gli approfondimenti).

1. L'approfondimento sulle destinazioni in atto non viene operato con le modalità richieste, ma l'argomento viene affrontato al seguente capitolo 2.4.2

2. l'argomento è stato già preso in considerazione in relazione al parere della Provincia sia per quanto riguarda la classe di capacità d'uso dei suoli (vedi parere provincia lettera b e capitolo 2.4.1) sia per quanto riguarda le compensazioni (vedi parere provincia punto 9).

3. l'argomento è stato già preso in considerazione in relazione al parere della Provincia, vedi parere provincia lettera h e punto 13.

4. La richiesta alle modalità di contenimento dell'impermeabilizzazione viene accolta nell'unica dimensione possibile per una Variante parziale ovvero prevedendo misure specifiche per le aree singole di intervento (vedi successivo capitolo 3), essendo impossibile operare diversamente. Si fa comunque riferimento per una valutazione complessiva relativa all'impermeabilizzazione dei suoli al capitolo 2.4.3 successivo.

5. Si ritiene, pur condividendo gli orientamenti esposti che trattandosi di un distretto produttivo la cui pianificazione è avvenuta nel 1996 e la realizzazione fino agli anni 2003/4, che le indicazioni in merito al contenimento energetico possano essere accolte esclusivamente in termini di indirizzo, tenendo comunque presente che gli obblighi di legge del settore risultano ad oggi di fatto imprescindibili. Si fa quindi rimando per le indicazioni di indirizzo alle schede del capitolo 3.

6. si accoglie l'osservazione relativa la rischio di contaminazione, peraltro estendibile con impatti di gran lunga superiori a tutta l'area Vadò. Si precisa che il rischio di contaminazione in esercizio è sottoposto alle normative ambientali in vigore relative alle attività produttive e quindi ai relativi monitoraggi periodici. Si fa comunque rimando alle misure di mitigazione previste nelle schede del capitolo 3.

Per quanto riguarda il problema soggiacenza e allagamenti trattandosi di un'area di classe di rischio idrogeologico 3b2, il problema è stato a suo tempo affrontato e mitigato in sede di realizzazione delle urbanizzazioni dell'intero comparto Vadò (1996) ed è attualmente gestito dalla normativa geologica di zona.

7. Si è verificata la situazione giustamente rilevata dall'ente accedendo alla documentazione indicata, di cui si riporta uno stralcio a seguire. Pur rilevando la corretta affermazione dell'ente ci vediamo comunque costretti a nostra volta a precisare che rispetto alle individuazioni operate dall'analisi dell'assetto ecologico del territorio con il progetto BIOMOD, FRAGM, RETE ECOLOGICA ad oggi la situazione dell'area nel suo complesso è modificata, come rilevabile dalla foto sottostante, essendo stata realizzata quasi completamente l'area Vadò che ha purtroppo eliminato nella totalità la stepping stone e compromesso significativamente l'esistenza delle aree individuate come corridoi ecologici.



Estratto rete ecologica da sito ARPA (in rosso il riferimento rispetto all'immagine seguente)



Foto aerea zona Vadò (in rosso il riferimento rispetto all'immagine precedente)

Tuttavia si è ritenuto di considerare l'invito ad una maggior attenzione rispetto all'inserimento paesistico-ambientale nonché alle continuità ecologiche rimodulando le mitigazioni di cui alla scheda del capitolo 3, valutando le operazioni ancora attivabili a titolo di mitigazione o compensazione degli interventi.

8. Si ritiene di fare riferimento per le argomentazioni di cui al precedente parere della Provincia punto 9 e agli approfondimenti di cui al capitolo 3.

ASL TO5 dipartimento di prevenzione S.C. igiene e sanità pubblica-sede distrettuale di Nichelino

La ASL è intervenuta in Conferenza di servizi, di cui al verbale in appendice, non rilasciando, come riscontrabile in verbale, alcuna indicazione.

2 Caratteristiche del piano o del programma,

Le caratteristiche della Variante Parziale di cui al comma 5 art. 17 in oggetto vengono valutate tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- 1 *importanza della variante parziale quale 'quadro di riferimento': gli obiettivi della Variante*
- 2 *Importanza della Variante Strutturale in relazione ad altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati*
- 3 *pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*
- 4 *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma*
- 5 *rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente*

2.1 – importanza della variante parziale quale 'quadro di riferimento': gli obiettivi della Variante

(Criteri allegato I Dlgs4/08: in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse)

La presente Variante Parziale nel suo insieme non costituisce autonomamente un quadro di riferimento per progetti o altre attività, trattandosi di variante puntuale afferente a singole aree o immobili ricadenti nell'ambito del D.l.8 per i quali resta a tutti gli effetti vigente il 'quadro' normativo e strutturale di riferimento costituito dal PRG vigente e dalla "variante del Distretto industriale Vadò".

Alla luce dei seguenti presupposti normativi propri della variante parziale pare evidente che gli obiettivi della Variante saranno di tipo puntuale e dovranno muoversi all'interno dei principi ispiratori del PRG vigente, i quali non vengono né ridiscussi, né messi in crisi nella presente sede.



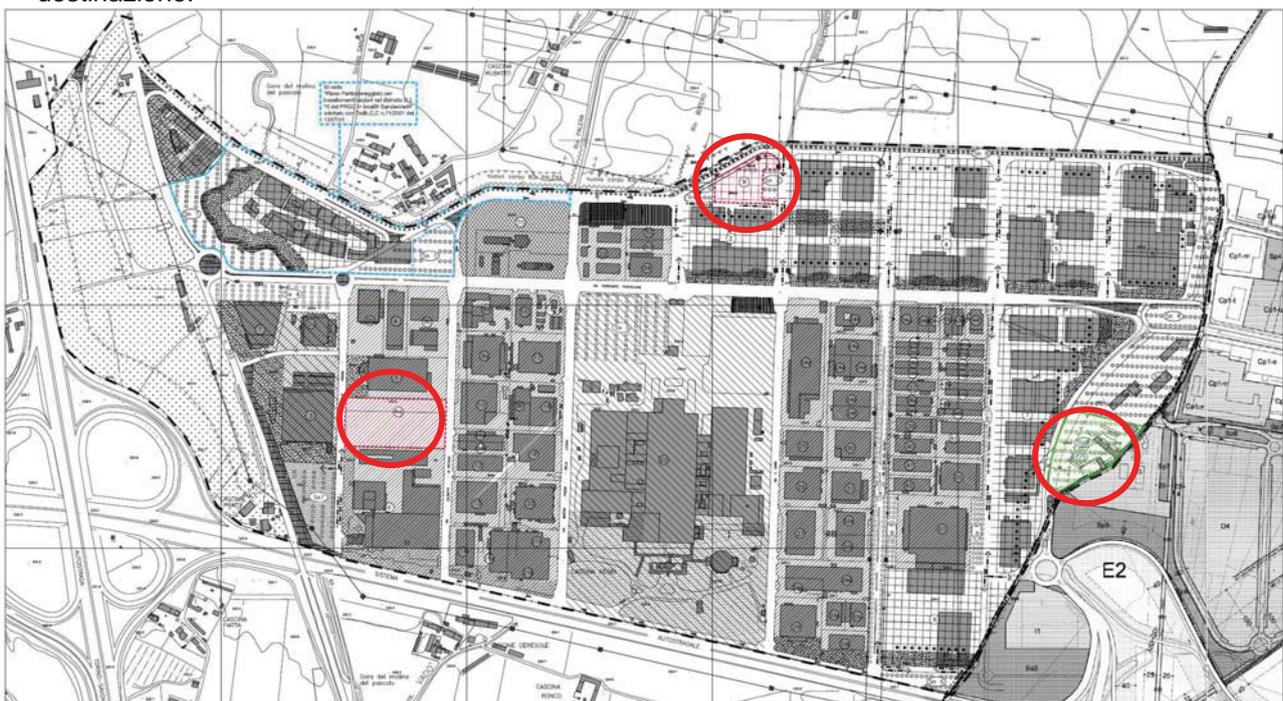
Corografia territorio comunale con evidenziazione area produttiva di Vadò (colore arancio) e indicazione puntiforme (rosso) aree di Variante

La variante si pone sostanzialmente due obiettivi specifici:

- l'introduzione di alcune modifiche puntuali nell'assetto della classificazione dell'area di Vadò al fine di facilitare le riorganizzazioni aziendali, limitando il rischio di allontanamento di attività dal territorio comunale,
- il perfezionamento di alcuni articoli normativi legati sia ad aspetti puntuali che a norme generali in ragione di una migliore applicabilità del testo normativo nel suo complesso, di un raccordo con le modifiche puntuali di cui sopra e di una risposta ad esigenze specifiche emerse in sede formativa della Variante.

La Variante prevede quindi le seguenti azioni sul vigente PRG, attinenti alle trasformazioni urbanistico-edilizie da operarsi tutte all'interno dell'area industriale di Vadò (vedi corografia pagina precedente):

1. destinazione a servizi dell'area agricola già inclusa nel perimetro della variante (cascina Rigolfo) che viene individuata come **Sn9** con vincolo di natura conformativa in quanto l'attuazione è di iniziativa privata previo convenzionamento con il Comune. Detta area viene destinata ad attrezzature di interesse comune con particolare riferimento al rimessaggio degli autotreni ed ai servizi connessi. Detta area assolve in gran parte alle dotazioni necessarie per il rispetto degli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., in conseguenza della trasformazione in aree edificabili delle aree **Se6** e **Sn2parte**. Si evidenzia che il Servizio **Sn9** ricade in area di esclusione dell'attività "Seveso" denominata Albesiano Vernici srl ed ubicata sul territorio del Comune di Trofarello al confine con il Comune di Moncalieri. Pertanto, come prescritto nelle NTA della presente variante urbanistica, l'attuazione del predetto servizio è subordinata all'approvazione della variante urbanistica per l'adeguamento del vigente PRGC alla variante denominata "Seveso" della Provincia di Torino
2. edificazione, con le destinazioni d'uso previste per le aree **Bp3**, dell'area a servizi pubblici **Se6**, previa la rilocalizzazione delle medesime aree a servizi all'interno dell'area descritta al punto 1) nella misura del 60% e nella misura del 40% all'interno della stessa area **Bp3.6°**. L'utilizzo delle suddette aree potrà avvenire mediante un Permesso di Costruire Convenzionato. Il suddetto Permesso consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire nell'area **Bp3.6°** il 50% costituito da 10% della superficie fondiaria trasformata e 40% quale quota parte dell'ex servizio **Se6**.
3. alienazione, a termini di legge, della area comunale a forma di striscia compresa nella attuale area **Se6**.
4. edificazione parziale con destinazioni d'uso previste per le aree **D1**, dell'area a servizi pubblici **Sn2** parte, previa la rilocalizzazione delle medesime aree a servizi all'interno dell'area descritta al punto 1) nella misura del 60% e nella misura del 40% all'interno della stessa area **Bp3.6°**. L'utilizzo delle suddette aree potrà avvenire mediante un Permesso di Costruire Convenzionato. Il suddetto Permesso consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire nell'area **Bp3.6°** il 50% costituito da 10% della superficie fondiaria trasformata e 40% quale quota parte dell'ex servizio **Se6**.
5. definizione delle destinazioni consentite con particolare riferimento alle trasformazioni in corso delle attività produttive.
6. estensione della superficie coperta a parità di SLP nel rispetto degli altri vincoli di piano.
7. localizzazione di impianti di autolavaggio nelle aree agricole di categoria **Eg** nel rispetto delle prescrizione del Nuovo Codice della Strada.
8. possibilità di riconversione d'uso da produttivo a terziario, anche parziale, negli edifici già costruiti nelle aree **D1**, previa dismissione di aree a servizi risultanti quali incremento conseguente al cambiamento di destinazione.



estratto PRG area Vadò –indicazione delle aree oggetto di modifica

2.2 – Importanza della Variante Strutturale in relazione ad altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

(Criteri allegato I Dlgs4/08: in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati)

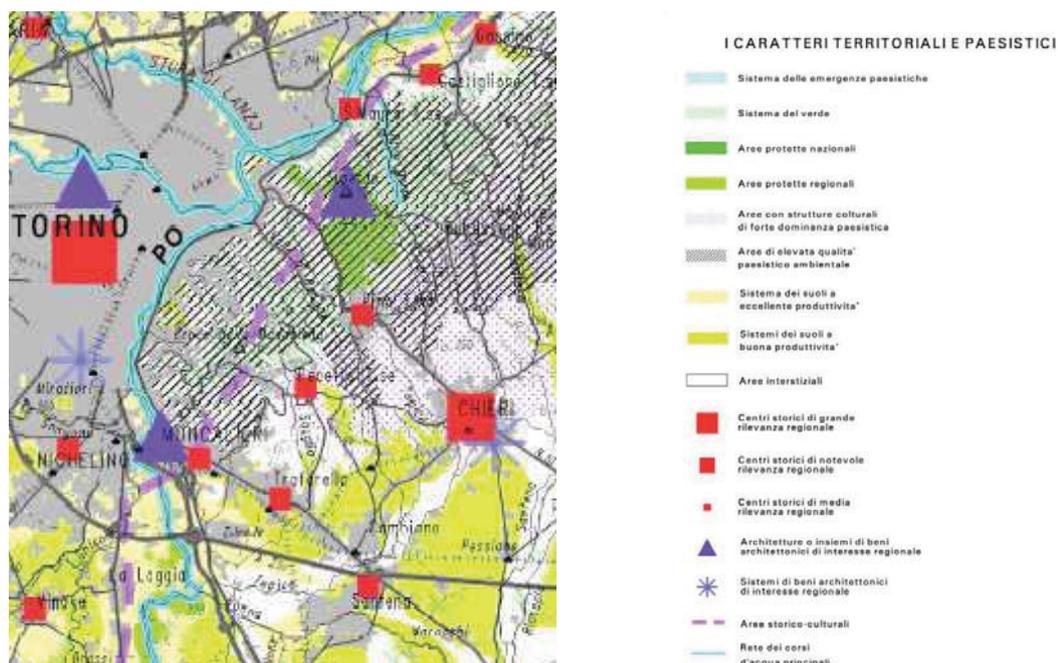
La presente Variante non influenza altri piani o programmi sovraordinati al di fuori del PRG di cui costituisce variante relativa a zona limitata. Essa ha effetti puntuali sulle norme inerenti alcuni aspetti puntuali peraltro tutti già vigenti, i cui effetti (tipologici, localizzativi o di organizzazione funzionale) non rilevano ai fini ambientali. La Variante non influenza altresì la pianificazione attuativa sotto-ordinata operando nell'ambito del quadro delle norme e dei vincoli di PRG che restano inalterate.

La coerenza con la pianificazione sovraordinata è stata considerata rispetto alle implicazioni degli obiettivi puntuali della Variante ed alle ricadute di tipo ambientale, nonché alle opzioni condizionanti che interessano il territorio comunale. A tale scopo sono state valutate le indicazioni e confrontati gli obiettivi e le scelte del piano rispetto ai seguenti Piani sovraordinati:

PTR- Piano territoriale regionale

Il Piano Territoriale Regionale, redatto dalla Regione Piemonte è stato approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale n.388 del 19/6/1997 e ha individuato e normato i caratteri socio-economici, territoriali e paesistici, definendo gli indirizzi di governo per le trasformazioni dell'attuale sistema regionale. Esso è stato sostituito per le indicazioni programmatiche territoriali dal recente nuovo PTR (luglio 2011, vedi dopo), ma ha mantenuto valenza ai fini delle indicazioni paesistiche in attesa del futuro PPR.

In considerazione della valenza paesistica del PTR sono in esso contenute specifiche prescrizioni e, in particolare, per le aree di Variante del comune di Moncalieri non sono individuabili problematiche peculiari in quanto le aree in oggetto ricadono in ambiti urbanizzati.



Stralcio cartografia del PTR– Carta dei Caratteri territoriali e paesistici

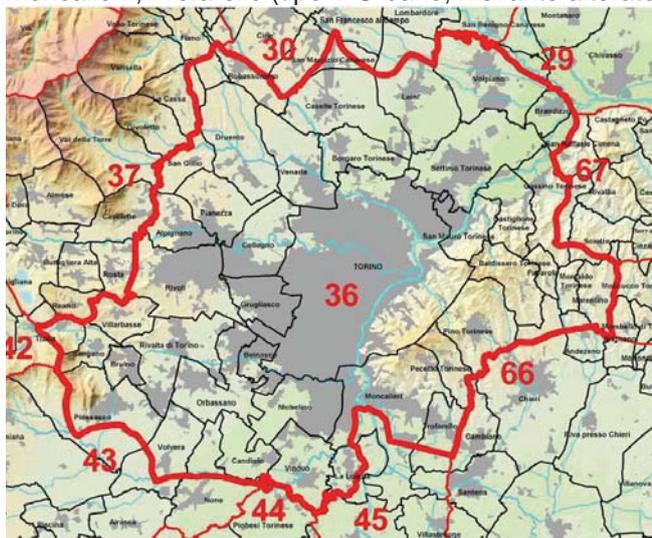
PPR – Piano paesistico regionale

La Regione Piemonte ha avviato nel 2005 una nuova fase di pianificazione dell'intero territorio regionale, che prende forma nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04) e della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000). Esso ha iniziato il suo iter con il Documento Programmatico approvato dalla Giunta regionale nel 2005. Attualmente ha raggiunto una fase redazionale completa ed è stato adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04 agosto 2009, dalla Giunta Regionale. Il PPR rappresenta 'lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale'. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, obiettivo che viene condiviso con il PTR.

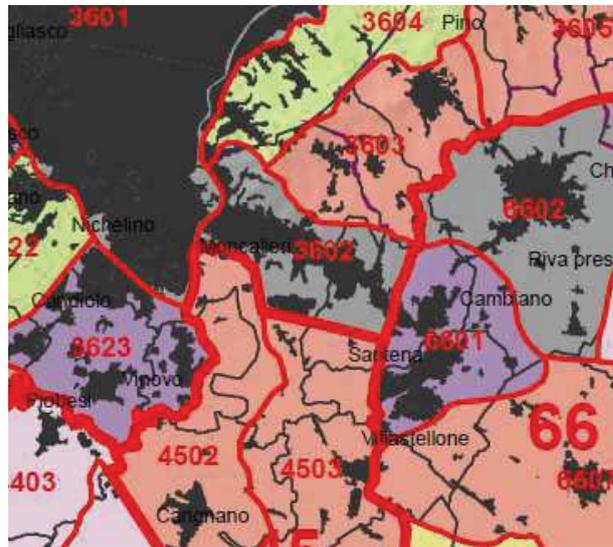
In questo quadro il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in "ambiti di paesaggio" e ne deriva un'articolazione normativa che si organizza per

- le regole per ambiti di paesaggio,
- le regole per beni e componenti,
- le regole per le reti.

Dal punto di vista degli ambiti Moncalieri ricade in parte nell'ambito 36 definito come 'Torinese' e nell'ambito 45 definito come 'Po e Carmagnolese' e più in specifico le aree di variante ricadono nell'unità di paesaggio n. 3602 Moncalieri, Trofarello (tipo V Urbano, rilevante alterato).



Estratto da Schede Ambiti



estratto tavola P3

Le norme del PPR, come già quelle del PTR, si articolano in norme per indirizzi, per direttive e per prescrizioni ovvero le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite. Le prescrizioni di cui sopra sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 143, comma 9, del Codice, esclusivamente per gli immobili e le aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto a partire dall'adozione del PPR non sono ammessi interventi in contrasto.

Si rileva esclusivamente la presenza ad ovest dell'area del distretto Vadò della fascia allargata del t. Banna che costituisce fascia a vincolo ai sensi dell'art 142 del Dlgs 42/04. In tal senso si osserva che l'identificazione della fascia allargata è avvenuta in applicazione dell'art.14 c.2) lettera c), le fasce tutelate ai sensi delle acque "pubbliche" di cui al RD 1775/1933 e che lo stesso articolo fa salva applicazione del Codice facendo comunque riferimento agli elenchi di cui al RD 1775/1933. Si precisa altresì che la fascia di cui alla citata tutela relativa al t. Banna viene più correttamente perimetrata dal PRG in vigore.

Il PPR individua alla Tav.P4 Componenti Paesaggistiche (stralcio n.P4.5) le componenti e i beni interessanti il comune di Moncalieri nella porzione territoriale che intercetta le aree di Variante sono inesistenti, in quanto l'area di Vadò viene identificata come *insediamento specialistico organizzato* (art 37).

L'area di Vadò ricade quindi nei disposti dell'art.37 *insediamento specialistico organizzato* rispetto al quale il PPR si pone come obiettivi di cui al comma 2:

- a. *riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;*
- b. *integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi.*

Per gli insediamenti le direttive ai PRG sono fondamentalmente:

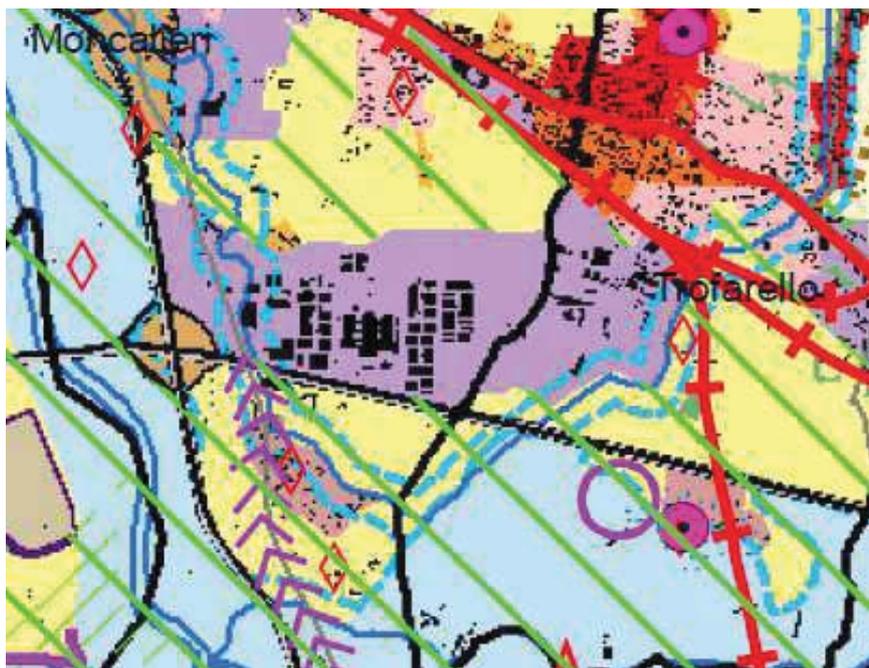
sono ammissibili interventi di riuso, completamento ed ampliamento in misura non eccedente al 10% della volumetria preesistente oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- i. *siano ricompresi in progetti e programmi organicamente estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2*
- ii. *rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato ad una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali ed al contenimento/mitigazione degli impatti.*

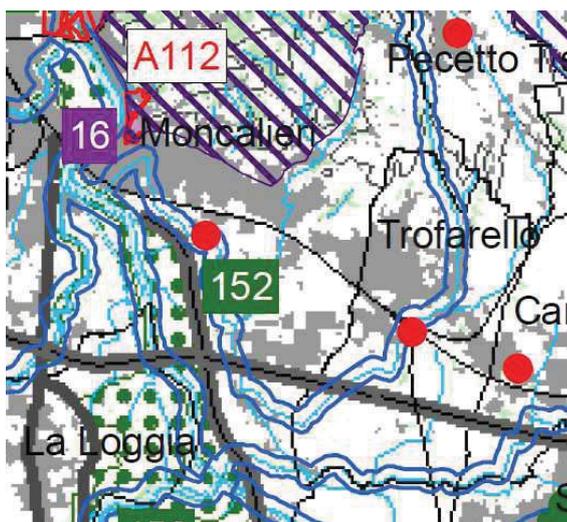
Eventuali nuove aree per insediamenti specialistici, possono essere previsteall'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme tali da rispettare le seguenti condizioni:

- i. *non interferiscano significativamente con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche;*
- ii. *non determinino se non in modo marginale la marginale necessità di nuove infrastrutture, comunque non determinino incrementi della frammentazione ecosistemica e paesistica;*
- iii. *sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico per mitigare gli impatti percettivi ed ambientali.*

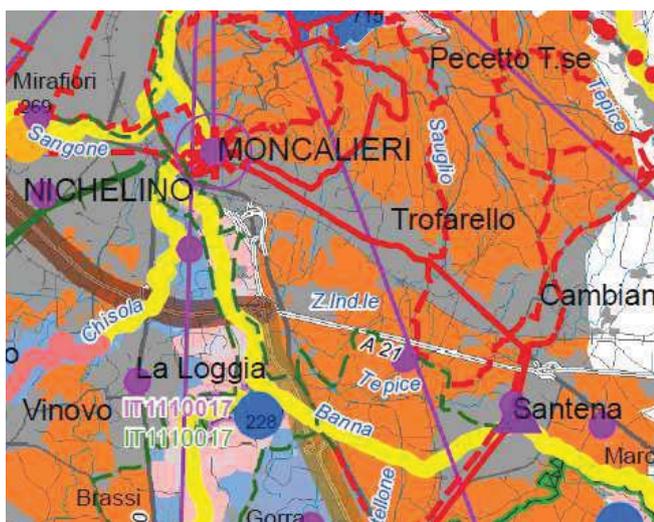
La normativa prevista dalla presente Variante rispetta quindi le indicazioni di cui al PPR intervenendo nei limiti della sua possibile operatività, sulle singole aree nel rispetto delle indicazioni dello strumento sovraordinato.



Estratto da Tavola P.4.5 Componenti paesaggistiche scala 1:100.000



Estratto Tavola P2 Beni paesaggistici 1:200.000



Estratto tav.P5 Rete di ambientale e storico-culturale

Per quanto riguarda le indicazioni del PPR rispetto alla rete di valorizzazione ambientale RVA di cui alla Tavola P5 Rete Ecologica, Storico Culturale e Fruitiva il territorio di Vadò, ricade all'interno di una più vasta area di progettazione integrata definita come 'contesti periurbani di rilevanza regionale' (colore arancione), normata alle aree di riqualificazione ambientale all'art 42 c.3 punto d) e comma 13 lett.b): ...area ove sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche e ricreare connettività anche minime al fine di ristabilire un corretto equilibrio città-campagna.....

Complessivamente si può quindi ritenere che la Variante parziale sia compatibile rispetto alle indicazioni del PPR in itinere.

PTR -Piano Territoriale Regionale

La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 ha approvato il Documento Programmatico del nuovo strumento cui ha fatto seguito, con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008, pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008, l'adozione del Piano Territoriale Regionale (PTR), che è stato quindi oggetto di osservazioni. Si tratta in generale di uno strumento prevalentemente di tipo strategico, rispetto al quale la coerenza della presente Variante, che non modifica le strategie del PRG vigente, non comporta delle ricadute in questa sede.

L'area di Moncalieri ricade nell'AIT di Torino, ambito complesso all'interno delle cui strategie solo alcune ovviamente possono avere ricadute su una porzione localizzata come l'area di Vadò:



Valorizzazione del territorio Policentrismo metropolitano

Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale,consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana.

Essa dovrà essere rafforzata dalla redistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture.

Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: La realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest.....

Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in

sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e recupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali

Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.

Trasporti e logistica

Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana.

Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche.

Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) di Torino ed del Sistema

Autostradale Tangenziale Torinese (SATT).....

Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino.

Sviluppo della Rete Metropolitana Automatica di Torino.

Alla pianificazione locale il PTR demanda inoltre :

il rispetto dell'art. 31 '**Contenimento del consumo di suolo**', in relazione al quale, in assenza della definizione delle soglie definite dalla pianificazione provinciale, il consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non potrà superare il 3% della superficie urbanizzata esistente. Il riferimento dell'art 31 è volto quindi al consumo di suolo che ecceda la superficie urbanizzata esistente (intendendo quindi per superficie urbanizzata l'insieme della superficie edificata e della relativa superficie di pertinenza intesa come l'insieme delle aree intercluse tra gli edifici in cui ricadono strade , marciapiedi, cortili e porzioni di aree verdi e giardini ¹). La Variante si muove quindi all'interno della superficie urbanizzata esistente di Vadò e quindi si ritiene che il disposto dell'art.31 sia temperato e la Variante risulti compatibile.

PTC - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Torino

Il Piano Territoriale di Coordinamento – PTC -, strumento urbanistico di livello provinciale, adottato nel 1999 è stato approvato in via definitiva dalla Regione, ai sensi dell'art. 7 L.R. 56/77 con D.C.R. n. 291-26243 in data 1/08/2003. Il PRG vigente di Moncalieri, la cui approvazione è avvenuta con D.G.R. N. 33-204 DEL 12/06/2000, non è quindi adeguato al PTC approvato nel 2003. Di recente la Provincia ha revisionato il PTC con la variante PTC/2 approvata in via definitiva dalla Regione nel luglio 2011 con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 121 – 29759.

La presente Variante non mette comunque in crisi i presupposti di fondo condivisi con la Provincia in sede di Variante Generale approvata nel 2000.

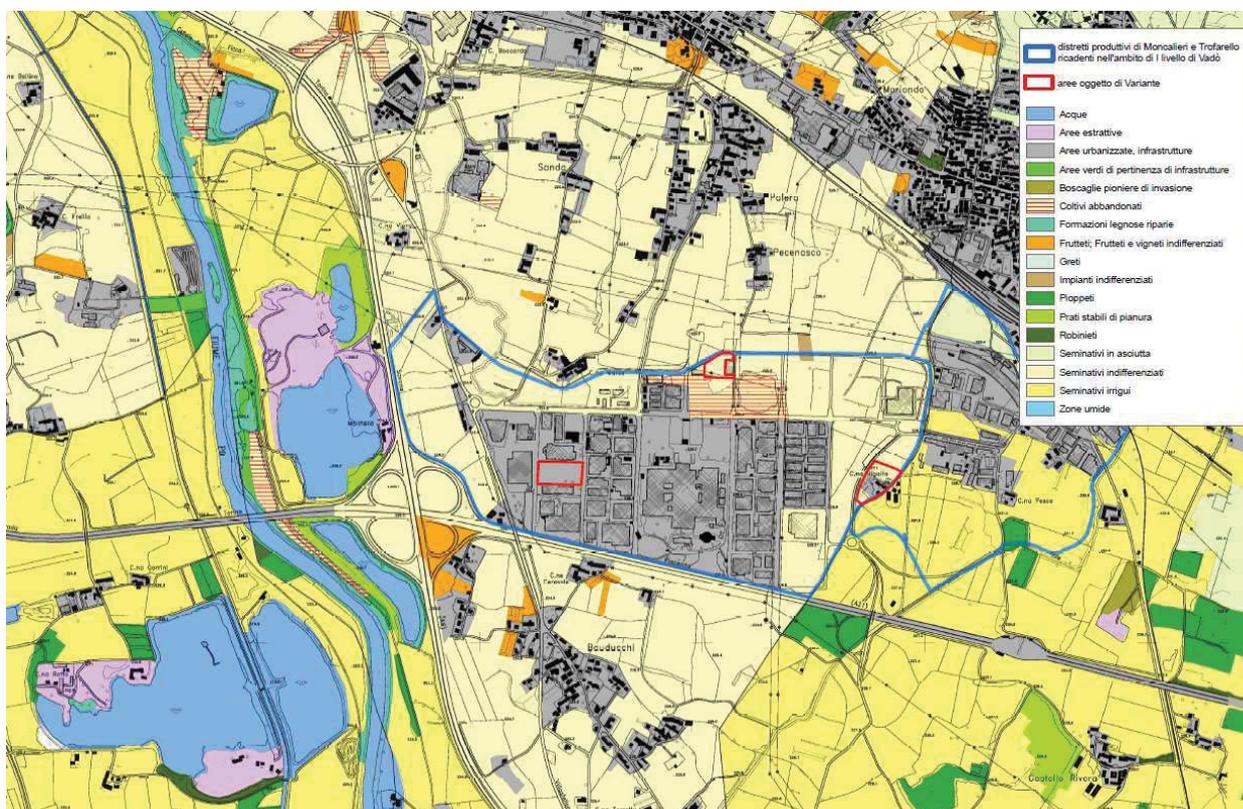
Per quanto riguarda invece il PTC/2 viene operata a seguire la verifica di compatibilità ai sensi di legge (art 10 PTC2).

La presente Variante risulta compatibile con le prescrizioni che esigono attuazione, le direttive ed gli indirizzi delle NTA del PTC2. Per quanto riguarda le prescrizioni immediatamente vincolanti che riguardano solo alcuni articoli del PTC2, le norme in oggetto non presentano dirette relazioni con la Variante, fatte salve le precisazioni di cui ai punti seguenti.

¹ Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte –Regione Piemonte , aprile 2012

Si specifica quindi quanto segue in ordine a :

- contenimento dei consumi di suolo ed alla definizione delle aree dense (art 15, 16, 17 PTC2), di transizione e libere: non è previsto adeguamento in sede di Variante parziale. Peraltro la Variante opera esclusivamente all'interno di aree già urbanizzate o destinate all'urbanizzazione che ai sensi delle specifiche definizioni delle diverse tipologie di aree ricadrebbero in parte delle aree dense.
- sistema dei beni culturali (di cui agli art.20, 31, alla tavola 3.2 ed alle relative schede dell'Osservatorio beni culturali della Provincia di Torino), peraltro già tutti riconosciuti dal vigente PRG di Moncalieri: la Variante non apporta modifiche ai disposti in vigore per detti beni;
- aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola, aree di classe di capacità di uso dei suoli I e II (di cui all'art 27): si precisa che in Moncalieri le aree di classe I e II si collocano tutte nella porzione meridionale come da stralcio cartografico allegato. Solo una modifica, quella relativa a perfezionamento del perimetro dell'area del golf interessa tali aree in termini dimensionali assai contenuti come si rileva dall'immagine. Le aree oggetto di Variante ricadono come tali in aree di classe I. Deve tuttavia essere considerato il combinato disposto dell'art.27 con le indicazioni di cui all'art.24- Settore produttivo artigianale e industriale, che riconosce la possibilità e l'obbligo per trasformazioni e nuovi sviluppi produttivi entro i limiti degli Ambiti di I livello (vedi anche successivo cap.2.4) .
- sistema produttivo: vedi specifica disamina al successivo capitolo 2.4;
- fabbisogno residenziale : non vengono introdotte modifiche;
- aree forestali e boscate (di cui all'art 26 con prescrizione immediatamente vincolante e cogente): si precisa che il PRG in vigore non identifica le aree boscate ai sensi della LR4/09, ma comunque nelle aree oggetto di variante non sono identificabili aree boscate (vedi estratto uso suolo da dati IPLA). Non sussistono quindi conflitti con la presente Variante. Si deve tenere conto per le aree di Variante del periodo di aggiornamento della carta (1993) e quindi per i dettagli atualizzati si fa rimando al successivo capitolo 3;

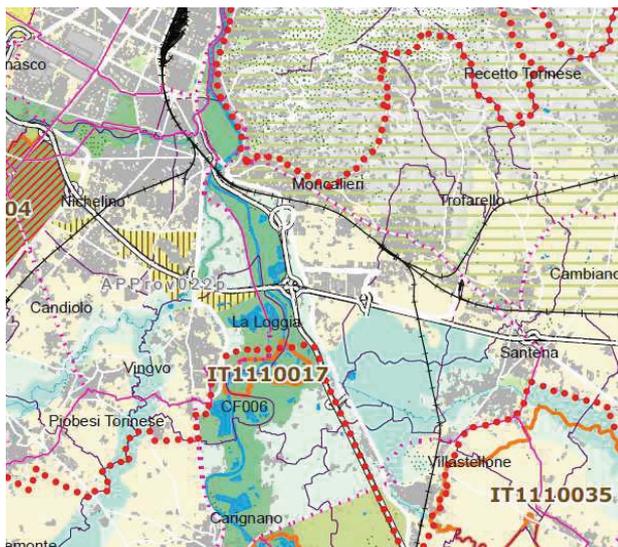


Estratto tavola uso suolo (fonte IPLA-1993) si tenga conto dell'anno di aggiornamento dei dati rispetto alle aree di Variante .

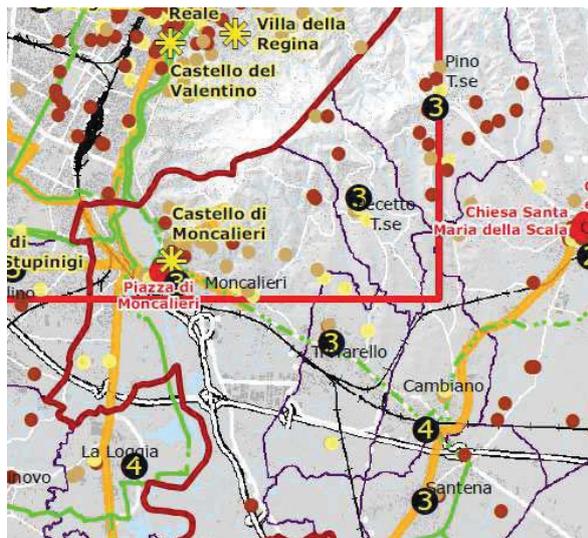
- settore energetico di cui all'art 30: le modifiche della Variante non hanno interferenze con la normativa prevista dal PTC2, andando in applicazione per i temi in oggetto la normativa regionale e nazionale sovrordinata;
- settore commercio (di cui art.33 prescrizione immediatamente vincolante): non vengono introdotte modifiche;
- sistema del verde e delle aree libere- Titolo III e tavola 3.1: l'area di Vadò viene considerata urbanizzata e ricade nel contesto delle aree che individuano i 'suoli agricoli e naturali ricadenti nella class I e II di capacità di uso dei suoli' di cui all'art 27. Per una più approfondita disamina vedi al successivo capitolo 2.4 , la cui conclusione è di coerenza con i disposti combinati dell'art 27 e dell'art 24 del PTCP/2;
- sistema dei collegamenti materiali e immateriali -Titolo IV e tavole 4.1 e 4.2: non vengono introdotte modifiche;
- pressioni ambientali e difesa suolo -Titolo V: in generale non vi sono interferenze con la Variante; le prescrizioni immediatamente cogenti del PTC2 fanno riferimento ad azioni che si potranno applicare direttamente in sede attuativa del PRG vigente, quali l'art 44 – aria ed atmosfera, o che non interferiscono

con la presente Variante, quale l'art. 50, in quanto il PRG vigente risulta adeguato al PAI e la Variante non prevede alcuna modifica al quadro del dissesto o alla carta di sintesi in vigore.

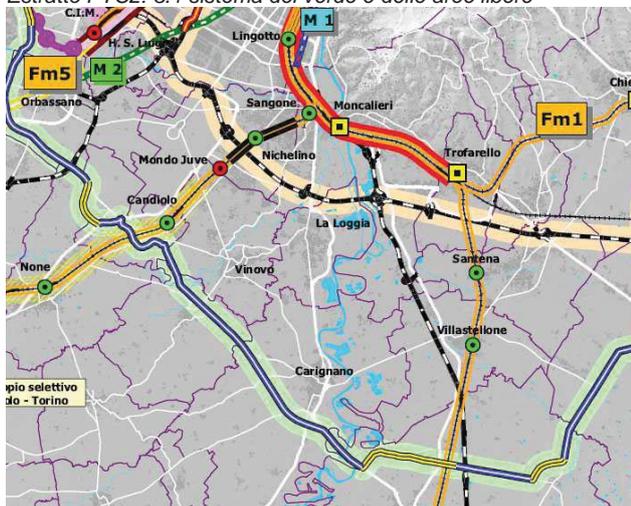
Seguono gli stralci delle tavole del PTC2 di interesse ai fini di quanto argomentato.



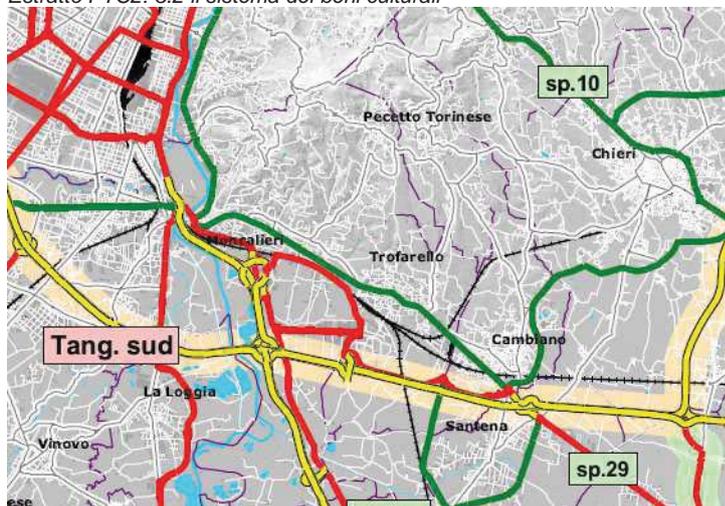
Estratto PTC2: 3.1 sistema del verde e delle aree libere



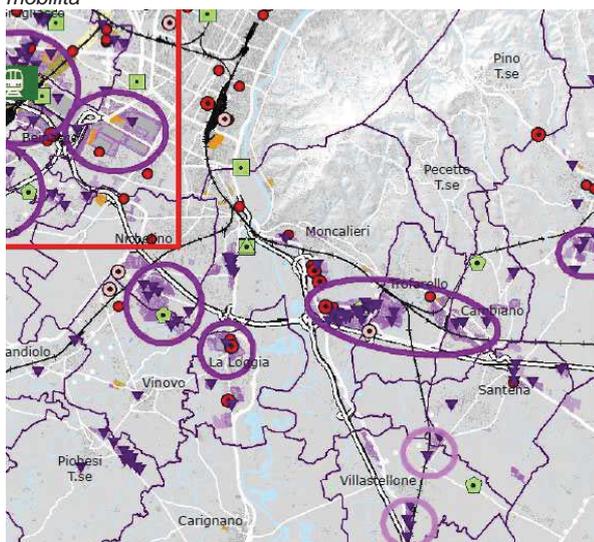
Estratto PTC2: 3.2 il sistema dei beni culturali



Estratto PTC2: 4.1 schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità



Estratto PTC2: 4.2 carta delle gerarchie delle viabilità e sistema delle adduzioni all'area torinese



Estratto PTCP/2 tav.sistema insediativo:attività economico-produttive

Complessivamente quindi la Variante parziale non opera alcuna modifica alle indicazioni già condivise con la Provincia in sede di Variante generale ed è coerente con le indicazioni previste dalla variante PTCP2 risultando quindi compatibile.

2.3 – Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La tipologia della Variante non è di per se tale da portare ad un riassetto, ma neppure, nel caso specifico, ad una integrazione delle considerazioni ambientali. Non si modifica infatti l'assetto complessivo del PRG, sia in termini territoriali, che in termini normativi.

Le modifiche modeste alla perimetrazione di alcune aree di PRG e la puntuale variazione di alcune tipologie di intervento edilizio di cui all'elenco del capitolo 2.1, non incidono in alcun modo sulla struttura attuale del PRG, ma si inseriscono in totale coerenza con l'assetto normativo.

Le modifiche relative invece all'assetto normativo sono riconducibili a miglioramenti prestazionali delle norme.

Occorre precisare inoltre quanto segue in merito allo sviluppo sostenibile:

- l'estensione delle aree urbanizzabili prevista dalla Variante è certamente materia pertinente in termini teorici rispetto alla valutazione dello sviluppo sostenibile, ma assume con le presenti modifiche valori di rilievo assolutamente marginale;
- le leggi energetiche nazionali e regionali vigenti, di recente aggiornate a standard di alto livello prestazionale, assicurano il controllo degli aspetti legati al corretto uso dell'energia;
- i bandi in atto consentono di partecipare attivamente alla produzione di energie alternative;

ritenendo complessivamente che, rispetto a queste previsioni di Variante, esistano pertanto gli strumenti normativi per il controllo e contenimento delle ricadute ambientali ed un corretto sviluppo sostenibile.

2.4 – Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma

Le problematiche ambientali sono necessariamente rapportate alle problematiche ed alle criticità in essere o potenziali significative per le aree interessate dalla Variante, e come tali hanno una rilevanza territoriale rapportabile alla portata territoriale della Variante stessa, che è di fatto estremamente contenuta.

La valutazione prende quindi in considerazione le problematiche ambientali che sono state individuate come prioritarie in sede di Conferenza di servizi e sulla base dei primi pareri pervenuti da parte degli enti con competenze ambientali e dal confronto nel merito con l'Organo Tecnico comunale (cfr pareri di cui al capitolo 1.2).

Gli aspetti affrontati sono quindi i seguenti:

- consumo di suolo
- assetto infrastrutturale
- sostenibilità ambientale
- tutela delle risorse naturali e storico-culturali
- aree a rischio di incidente rilevante

I dati vengono in alcuni casi raccolti a scala superiore rispetto a quella della sola area di Variante sia perché non diversamente reperibili, sia per fornire un quadro più completo di comprensione della situazione ambientale: tuttavia il riferimento è sempre e solo mirato all'area oggetto di Variante.

Si deve tenere presente che la Variante si riferisce ad un'area estremamente ridotta e come tale le analisi anche su base comunale difficilmente possono descrivere le situazioni di dettaglio, che verranno con maggiori particolari affrontate al capitolo 3, tuttavia sono utili per definire la struttura del contesto di appartenenza.

2.4.1 consumo di suolo

In relazione al tema del consumo di suolo, il cui peso nelle scelte della pianificazione ha giustamente assunto un significato progressivamente sempre maggiore negli ultimi anni e come tale risulta prioritario nelle verifiche di compatibilità ambientale, occorre operare comunque alcune premesse di fondo relative al caso della presente Variante:

- in questa fase di crisi, la variante si configura come adattamento alle esigenze dei pochi operatori interessati che chiedono di avere la possibilità di effettuare piccoli ampliamenti e, nello specifico per quanto riguarda la Italdesign Giugiaro, come opportunità di utilizzare, cambiando la destinazione, l'attigua area a servizi al fine di aumentare la disponibilità di spazi, pena il necessario trasferimento globale della Ditta in altra sede. La nuova Superficie Coperta di sviluppare al piano una quota di SLP in sostituzione di quella sviluppabile su soppalco quindi mantenendo costante la SLP costruibile.
- la dinamica delle variazioni d'uso nel settore industriale e soprattutto degli abbandoni ha subito e sta subendo una accelerazione talmente rapida che non consente di avere un quadro preciso che non sia destinato ad essere immediatamente superato. La disponibilità di aree generata dagli abbandoni non può essere messa in relazione diretta con le esigenze di ampliamento delle attività che permangono attive in quanto non è ipotizzabile il trasferimento frazionato delle attività su aree diverse che comporterebbe la antieconomica perdita di contiguità di personale e di impianti (il caso della Italdesign Giugiaro è emblematico). In questo senso i prolungati incontri tra l'Amministrazione Comunale e gli operatori presenti nella Vadò hanno dato indicazioni molto chiare. Per quanto riguarda le aree in abbandono, la

variante mette in atto una serie di provvedimenti atti a renderle il più possibile appetibili per nuove attività sostitutive di quelle che si sono perse.

La Variante prevede la trasformazione degli usi dei suoli in quattro distinte Sn9, Sn2, Se6 che incidono complessivamente per 5,26ha, ed i piccola parte nell'area Eg, tutte aree oggi diversamente utilizzate, prevedendone con parametri specifici la possibilità di urbanizzazione per gli usi produttivi o assimilabili.

Le quattro aree ricadono tutte nel distretto industriale di Vadò, area prevista dal PRG vigente (DGR 33-204 del 12/6/2000) a destinazione produttiva, perfezionata da apposita Variante strutturale anticipatoria del PRG di cui alla DGR 41-11201 del 18/9/1996.

Le destinazioni attuali delle aree sono caratterizzate, per quanto riguarda le aree Se6 e Sn2, da uno stato di non utilizzo che sta evolvendo verso l'abbandono, comprovato dallo sviluppo di vegetazione in larga parte arbustiva che interessa le aree; per quanto riguarda le aree Sn9 ed Eg in parte urbanizzate ed in parte ancora da attività agricole ancorchè marginali, sia in termini dimensionali che localizzativi. Si fa rimando alle schede specifiche del capitolo 3 per gli approfondimenti.

Il distretto industriale risulta ad oggi quasi completamente realizzato, infatti su una St complessiva di 189,6 ha con una edificabilità per le destinazioni produttive, terziari e commerciali pari a Sf 134,4 ha, circa 127,8 ha, sono già stati realizzati, incidendo complessivamente per una percentuale pari al 95,1%, lasciando circa 6,5 ha da completare ovvero il 4,9 % (vedi immagine che segue).

Le aree a standard previste dallo strumento vigente sono invece pari a 19,56ha di cui 16,45ha sono già realizzati con un a percentuale di incidenza pari a 84,1% e circa 31,1ha ancora da realizzare per un incidenza del 15,9%.



schema dello stato di attuazione delle aree produttive e di quelle a servizi del distretto di Vadò con individuazione delle aree di Variante.

Il distretto di Vadò, viene riconosciuto dal Piano territoriale Provinciale di Torino/var2 come 'Ambito di I livello' e ricade nei disposti dell'art. 24- *Settore produttivo artigianale e industriale* dello strumento sovraordinato ed in quanto tale deve essere volto, in applicazione delle prescrizioni, al contenimento del consumo di suolo, concentrando e potenziando le aree già destinate al produttivo all'interno dell'ambito, ai sensi dei commi 9 e 10 dell'articolo citato. Si deve aggiungere che il distretto di Vadò è intercomunale, interessando per una porzione rilevante anche il confinante comune di Trofarello.



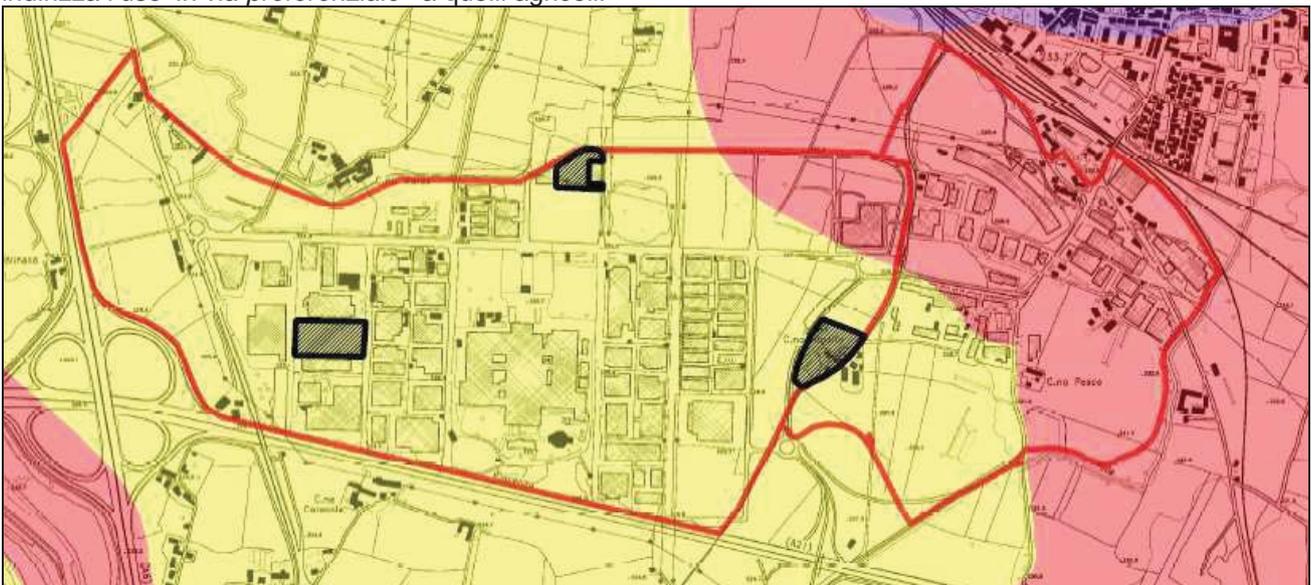
Foto aerea con individuazione dei due ambiti produttivi costituenti Ambito di I livello di Vadò su Moncalieri e Trofarello. In nero a tratteggio le aree di Variante

La valutazione relativa al consumo di suolo deve inoltre tenere conto anche delle condizioni di capacità di uso dei suoli, come correttamente ricordato nel parere della Provincia. In tal senso le aree della piana di Moncalieri ricadono in generale in classe di Capacità di uso dei suoli I e III (in giallo ed in rosso nell'immagine che segue). Rispetto al distretto di Vadò si deve tuttavia considerare che il concetto di tutela delle classi I e II non può considerarsi applicabile ad elementi residuali ricompresi in ambiti completamente urbanizzati come quelli oggetto di Variante (vedi immagine area), senza entrare in diretta contraddizione con le indicazioni dell'art 24 del PTCP/2 relativo alle aree produttive, articolo parimenti volto ad escludere ulteriori consumi di suolo ai sensi del comma 9 e 10 :

9. (Prescrizioni che esigono attuazione) I PRG e le loro varianti devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PTC2 di cui a i commi precedenti ed in particolare devono porsi l'obiettivo prioritario di limitare il consumo di suolo a fini produttivi, attraverso la concentrazione dell'offerta di aree e la ristrutturazione delle aree esistenti anche incentivando operazioni di rilocalizzazione di impianti isolati.

10. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli ampliamenti di aree produttive esistenti, dove ammessi, devono essere realizzati in aree contigue a quelle produttive esistenti. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono la realizzazione di ampliamenti che siano sfrangiati e privi di compattezza e continuità edilizia ed infrastrutturale con le aree produttive esistenti.

La stessa indicazione normativa dell'art 27 –aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola tiene implicitamente conto di situazioni di marginalità quali quelle delle aree di Variante, ove la direttiva al comma 4 ne indirizza l'uso 'in via preferenziale' a quelli agricoli.



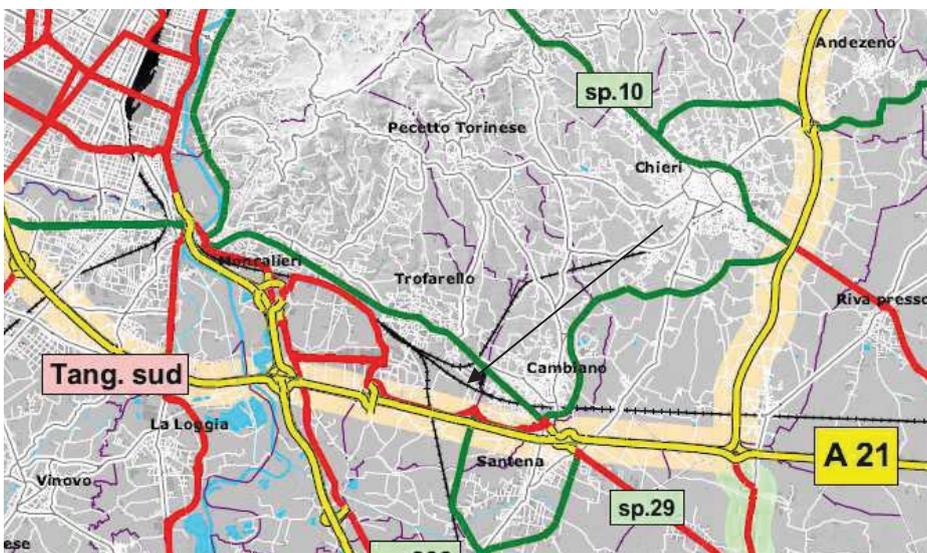
Estratto carta della Capacità di uso dei suoli (fonte IPLA-1979) con individuazione dei due ambiti produttivi costituenti Ambito di I livello di Vadò su Moncalieri e Trofarello. In nero a tratteggio le aree di Variante

2.4.2 assetto infrastrutturale

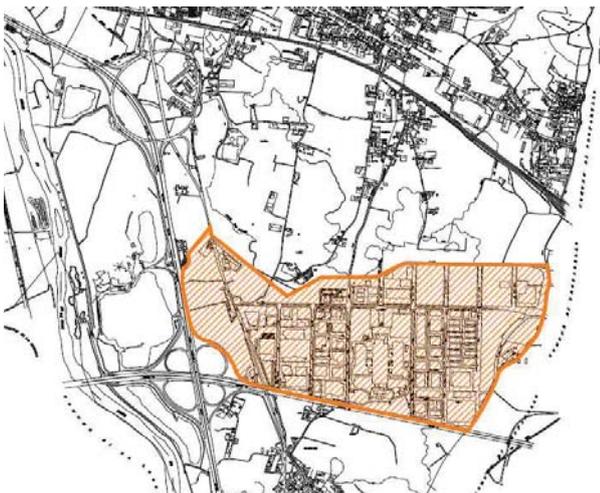
Il tema infrastrutturale viene in questa sede affrontato su diretta sollecitazione della Provincia (cfr capitolo 1.2), in quanto non rappresenta uno dei temi oggetto di Variante, e non rappresenta concretamente neppure una

problematica indotta dalle scelte di Variante. Si devono quindi avanzare alcune premesse concettuali ed alcune considerazioni di ordine generale :

- il ruolo ed i margini di operatività di una Variante parziale sono definiti normativamente e sono tali da non ammettere azioni che *'... modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale'*; questo significa che le scelte operabili devono essere tali da non modificare direttamente ma neppure da indurre necessità o ricadute sull'assetto infrastrutturale di rilevanza sovracomunale. In questo senso le scelte della Variante si collocano in un contesto infrastrutturale consolidato, definito in originariamente dal PRG vigente, adeguato con la Variante strutturale dell'area di Vadò e confermato in sede di 'Piano particolareggiato per insediamenti terziari del DI10 del PRGC in loc. Sanda-Vadò'- DCC n.71/2001.
- in generale l'area nord-ovest del comparto Vadò è stata oggetto nell'ultimo decennio di interventi sull'assetto della viabilità sia locale (realizzazione rotonde e nuovi svincoli), che sovralocale (nuova uscita Vadò dalla tangenziale). Le indicazioni strategiche di livello provinciale PTCP/2 vedono l'area del quadrante sud-orientale del sistema metropolitano ed in specifico il settore di Moncalieri/Trofarello, coinvolte negli sviluppi di lungo periodo della tangenziale est, ed in dettaglio prevedono per l'area il rafforzamento delle connessioni locali alla tangenziale mediante il collegamento della SP29 con l'area commerciale/industriale. Si tratta ovviamente di interventi la cui valutazione di compatibilità ed attuabilità prescinde dalla necessaria e fisiologica trasformazione locale di aree consolidate (quali il distretto industriale Vadò) e che come tali non possono avere relazioni dirette con le varianti di minima dei PRG.



Estratto Tav.4.2 carta delle gerarchie della viabilità e sistema delle adduzioni all'area torinese PTCP/2



Assetto della viabilità da PRG vigente quadrante sud-est



Foto aerea quadrante sud-est ed interventi recenti(cerchio rosso)

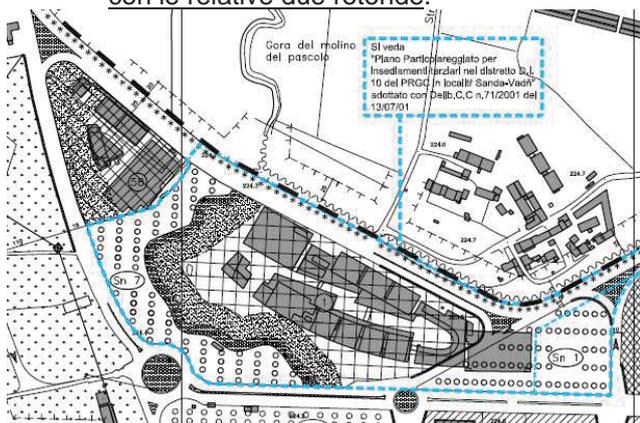
- il processo formativo dell'area della *'Città dell'intrattenimento'*, individuata dalla Provincia come attività determinante conflitti e ricadute problematiche sul traffico nell'area, è stato oggetto di specifico Piano particolareggiato(DCC n.71/2001), sopra citato, ed in seguito in applicazione della vigente normativa sul commercio (DGR 59-10831/2006) è stato oggetto dello specifico Progetto unitario di coordinamento (PUC) nel 2008 con le verifiche di compatibilità dell'assetto infrastrutturale previste, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Tale progetto che partiva dagli assunti del Piano Urbano del traffico (PUT/2007) aveva verificato, mediante approfondimenti specifici operati da tecnici del settore, la situazione dell'area ex-ante ed ex-post, ricevendo parere positivo del competente settore provinciale ovvero il Servizio

Programmazione Viabilità con determinazione congiunta con il Servizio urbanistica, in data 20/6/2008 (n.65-36713/2008). Rispetto alle successive realizzazioni non sono quindi intervenute modifiche di destinazione che abbiano cambiato il quadro di riferimento rispetto all'assetto viabilistico dell'area, ma sono solo state attuate le previsioni per l'accessibilità e la sosta di cui al progetto autorizzato da Comune e Regione (Direzione commercio e artigianato con Determina n.642/2002).

L'assetto delle aree a servizi ed in specifico delle aree a parcheggio, già definito a livello di Variante urbanistica, è stato dettagliato nei diversi stadi procedurali ed è stato realizzato nelle dimensioni richieste come definite e concordate con la Regione Piemonte sulla base sia della normativa urbanistica che commerciale (Determina Direzione Commercio e Artigianato-settore programmazione ed interventi dei settori commerciali n.642/2002 del 26/11/2002), nella misura per l'area della Città dell'intrattenimento di :

- 41.256 mq di parcheggi ad uso pubblico al piano di campagna e 5770 mq di verde rispettivamente afferenti alle due aree a servizi Sn7 e Sn1 ridisegnate in sede di Piano particolareggiato
- 13.348 mq di parcheggi ad uso privato situati nella struttura multipiano che occupa territorialmente parte dell'area di PRG definita come Sn1

Tali spazi a parcheggio ed a verde sono stati tutti realizzati, come anche il sistema viabilistico previsto con le relative due rotonde.

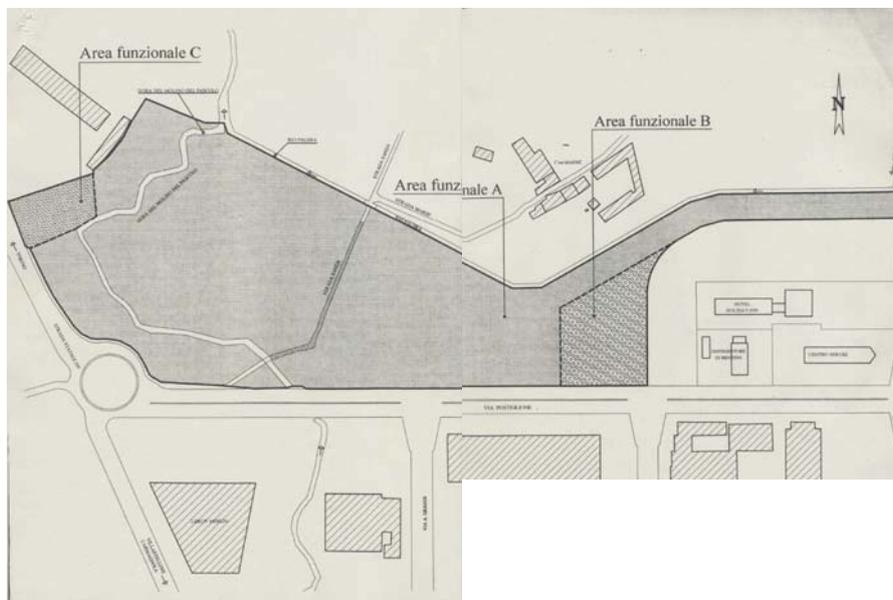


estratto tavola di PRG integrato da PP



dettaglio foto aerea

Si precisa inoltre che il Piano particolareggiato della Città dell'intrattenimento prevedeva 3 comparti in totale di cui due sono stati completati, mentre il terzo resta da realizzare. Esso occupa territorialmente la porzione est dell'area che in PRG era indicata come Sn1 (vedi immagine che segue).



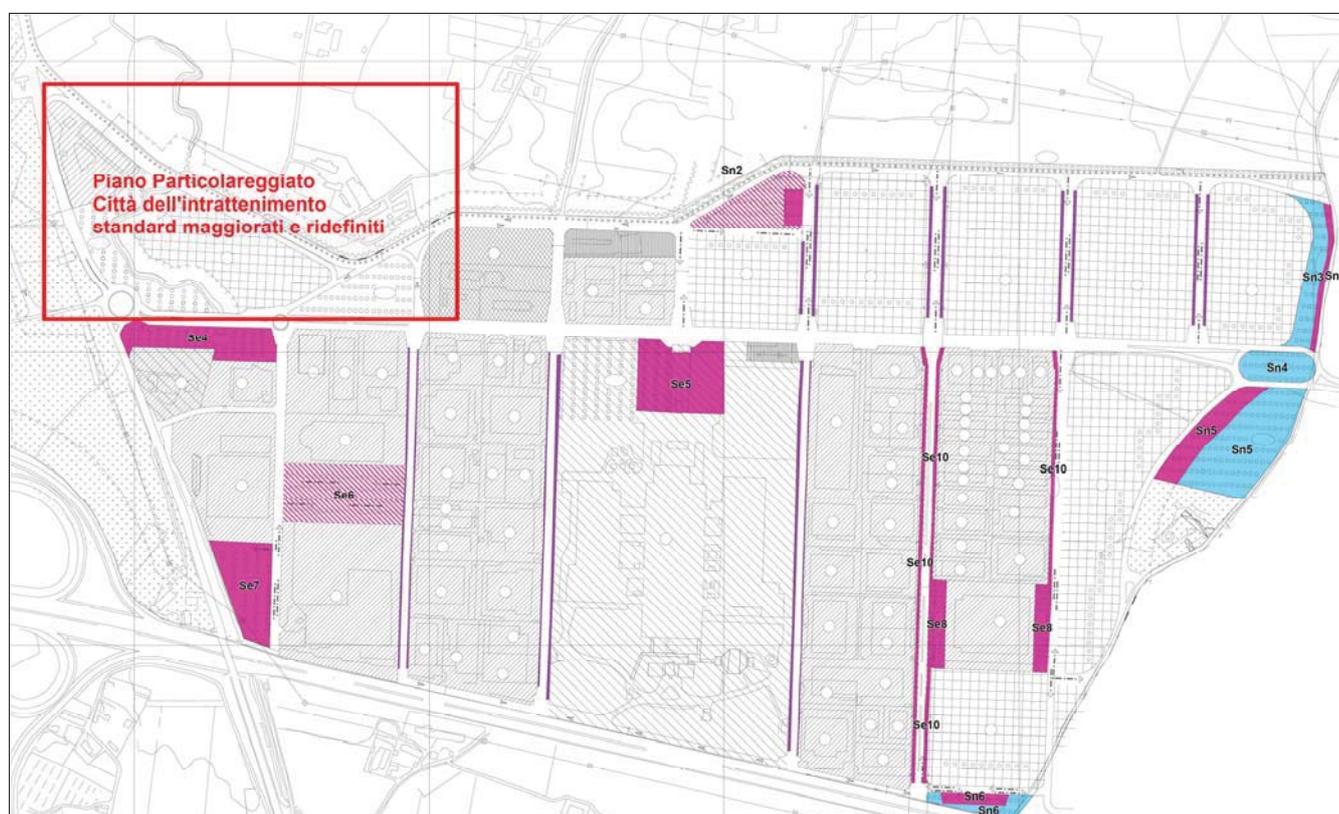
estratto organizzazione aree e comparti del PP

- Si precisa inoltre che l'attuale situazione del traffico è molto migliorata rispetto a quella di qualche anno addietro in cui la presenza di un'azienda di autotrasporti di livello regionale creava serie problematiche di parcheggio dei TIR, al punto da indurre l'Amministrazione Comunale ad approntare una apposita proposta di variante poi abbandonata perché l'azienda, si è allontanata dall'area. Il traffico attualmente non crea problemi particolari e quindi, nel quadro delle considerazioni già espresse, non si è ritenuto necessario analizzare i flussi di traffico in quanto i modestissimi incrementi che potrebbero derivare dalla presente variante possono essere assorbiti senza creare problemi. L'introduzione dell'area a servizi Sn9 permette di dotare l'intero comparto Vadò di un parcheggio attrezzato per ospitare i veicoli pesanti in

posizione prossima al raccordo autostradale; l'attuazione del servizio consentirà di ridurre ulteriormente la presenza di autotreni parcheggiati in modo "random" lungo le strade. Si aggiunge a titolo di maggior chiarimento la situazione delle aree per la sosta che sono previste dallo strumento in vigore, il loro livello di attuazione e l'incidenza complessiva delle modifiche introdotte dalla Variante.

Area a parcheggio sigla	PRG vigente –previsione mq Aree a parcheggio	Parcheggi previsti in PRG e attuati	Parcheggi previsti in PRG da attuare	PRG –Variante
Se4	12450	12450		12450
Se5	25000	25000		25000
Se6	20100		20100	10050
Se7	15000	15000		15000
Se8	6100	6100		6100
Se10	10580	10580		10580
Sn2	11000		11000	4320
Sn3	8800 di cui a parcheggio 2400	2400		8800
Sn5	26000 di cui a parcheggio 8000	8000		26000
Sn6	6600 di cui a parcheggio 2000	2000		6600
Sn9				18045
Totale aree da parcheggio standard	112630	81530 72,3%	31100 27,7%	124900
Aree parcheggio lungo la viabilità	21000	21000		21000
TOTALE AREE PARCHEGGIO	133630	102530 76,7%	31100 23,3%	145900

Come emerge dalla tabella e dall'immagine sotto riprodotta le aree a parcheggio sono effettivamente in larga misura realizzate e distribuite territorialmente al fine di supportare le esigenze del distretto, con maggiore densità ed estensione nella zona commerciale ad ovest (ove sono rapportate alle dotazioni delle destinazioni commerciali di cui alla Variante Città dell'intrattenimento paragrafo precedente) e più diffuse nelle aree produttive del restante comprensorio. Si precisa inoltre che oltre le dotazioni complessive del PRG vigente per i parcheggi ovvero circa 112630 mq, sono stati realizzati altri 21000 mq circa di aree per la sosta localizzate lungo la viabilità di distribuzione interna, volte ad aumentare le dotazioni ed a distribuirle con maggiore efficacia, arrivando a circa 133630 mq, con il 76,7% di realizzazione effettuate .



Aspetto delle aree per la sosta del PRG vigente: in rosa le aree esistenti a parcheggio, in rigato quelle non attuate, in viola quelle lungo strada non computate nel bilancio degli standard, in azzurro i servizi a verde o diversi.

Su questo schema di PRG, come si è visto in larga misura operativo, si innestano le modifiche della Variante che intervengono sulle due aree Se6 e Sn2 che comunque prevedono aliquote di dismissione che si attestano sul 50% rispetto alla Superficie fondiaria, quindi superiori agli standard LR56/77 art.21. Per quanto riguarda l'area Sn9 la destinazione viene convertita a servizi per la sosta specializzata per gli auto-articolati, incidendo positivamente sul bilancio complessivo delle dotazioni.

- Per quanto riguarda l'eventuale aumento del traffico conseguente alla variante si osserva che l'aumento di superficie coperta del 10% (i cui dati dimensionali si espliciteranno in dettaglio al capitolo seguente) è stato introdotto per consentire di sviluppare al piano terreno una quota di SLP attualmente sviluppabile su soppalchi. La SLP su soppalchi viene automaticamente ridotta della stessa porzione utilizzata a piano terreno. Pertanto l'aumento di traffico indotto dall'ipotetico aumento degli addetti in ragione dell'aumento di superficie coperta, conseguente alla applicazione della variante, si può considerare nullo o trascurabile.

Per quanto riguarda in ultimo il problema della mobilità sottolineato dalla Provincia in un'ottica di contenimento degli impatti sulla qualità dell'aria legati al traffico, pur considerando che non è un tema strettamente connesso alla determinazione del PRG, e quindi alla presente Variante parziale, si ritiene opportuno precisare che per soddisfare le esigenze degli addetti operanti nell'area che effettuano spostamenti di modesta entità, contenere il traffico dei pendolari e degli utenti delle attività commerciali, il Comune ha istituito una nuova linea di autobus (linea 103) che collega il Movicentro di Trofarello con l'area Vado (passando per Via Postiglione asse centrale dell'area) ed il centro di Moncalieri (asse strada Genova). La cadenza della linea è ogni mezzora alla mattina ed alla sera ed ogni ora nelle ore centrali della giornata.

2.4.3 *sostenibilità ambientale*

Le problematiche aperte dal punto di vista della sostenibilità ambientale dalla Variante sono relative prioritariamente ai seguenti aspetti, come anche evidenziato dal parere della Provincia-settore ambiente:

- a. l'aumento delle superfici coperte in ragione della modifica del IFC (indice fondiario di copertura) che passa dal 55% al 65%,
- b. la riduzione delle aree attualmente a verde o utilizzate per usi agricoli
- c. l'opportunità di incrementare le nuove superfici produttive a fronte di un'azione di recupero dell'esistente sottoutilizzato o dismesso.

Per quanto riguarda la modifica normativa che ricade in modo generalizzato su tutto il distretto di Vadò, occorre quindi operare una verifica sintetica, ma complessiva, delle possibili ricadute effettive.

a, Si deve anzitutto premettere che concettualmente il distretto di Vadò rappresenta nel suo insieme (facendo riferimento ai perimetri di cui alle immagini che seguono) un'area che può essere a pieno titolo considerata quale superficie urbanizzata intesa come *'porzione di territorio composta dalle superfici edificate e dalle relative superfici di pertinenza'* ovvero *'parti di territorio intercluse tra più edifici in cui ricadono strade, marciapiedi, cortili e porzioni di aree verdi e giardini'*²

Si devono inoltre considerare alcuni aspetti non irrilevanti deducibili dall'applicazione della norma:

- gli ampliamenti ammessi sono possibili solo in situazioni non sature o in situazioni sature rinunciando agli spazi a soppalco interni esistenti. Questa casistica riduce in modo significativo la dimensione del fenomeno, sia per numero di casi applicabili ma anche per la dimensione degli ampliamenti possibili.
- gli ampliamenti che per definizione devono essere in continuità con il fabbricati esistenti si sviluppano nella maggior parte dei casi su superfici di pertinenza già tutte impermeabilizzate in quanto utilizzate dalle aziende come superfici di manovra, di accesso, di parcheggio,
- solo un limitato numero di aziende sono interessate ad ampliare la superficie coperta perché la tipologia di attività non lo richiede. La nuova sup. coperta consente di sviluppare al piano una quota di SLP in sostituzione di quella sviluppabile su soppalco quindi mantenendo costante la SLP costruibile.

Si riportano quindi a seguire alcuni sulla situazione del livello di permeabilità/impermeabilità delle aree nella situazione attuale e in previsione di Variante. I dati sono stati valutati rispetto alle aree trasformabili di Vadò, quindi escludendo le porzioni agricole Eg, eccezion fatta per l'area Eg posta ad est, che deve diventare Sn9, che ovviamente è stata ricompresa nei conteggi.

² Glossario utilizzato in 'Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – Regione Piemonte', aprile 2012

	Situazione attuale	Incidenza %	situazione variante	Incidenza %	Diminuzione della Sper
superficie coperta /edificata (Se)	563360	33,09%	563360	33,09%	
Superficie impermeabilizzata (Sim)	630977	37,06%	630977	37,06%	
superficie permeabile (Sper)	193916	11,39%	178446	11,39%	
superficie destinata all'edificazione in vigore (Sim)	95987	5,64%	111457	5,64%	
Superficie infrastrutturata (Si)	218411	12,83%	218411	12,83%	
	1702651	100%	1702651	100%	
aggregazioni					
Superficie impermeabilizzata (Sim)	1475140	86,64%	1485195,05	87,23%	
superficie permeabile	227511,5	13,36%	217455,95	12,77%	0,59%
totali aggregati invariati	1702651	100%	1702651	100%	

Ne deriva quindi che la diminuzione della Superficie permeabile (Sper) risulta percentualmente molto contenuto ovvero meno dell'1%, pari allo 0,59%. Tale valore si può considerare quasi ininfluente rispetto alle ricadute sull'impermeabilizzazione complessiva dei suoli. Questo tuttavia non esime, in sede di valutazione puntuale degli impatti, (vedi successivo capitolo 3) di assumere localmente misure di mitigazione.



Schema delle aree impermeabilizzate, edificate, destinate alla trasformazione e libere/permeabili

Occorre ancora aggiungere alcune sintetiche riflessioni sulla possibilità di ampliamento legata alla maggiorazione del rapporto di copertura. La stima dell'incidenza complessiva di tale modifica normativa è stata effettuata escludendo ovviamente tutti le zone di PRG ove tale possibilità non è concessa (aree a SUE quali la Città dell'intrattenimento, l'area Ilte) e poi operando una valutazione rispetto alle restanti aree in funzione dell'effettiva applicabilità della norma in relazione alle distanze dai confini, alla sagoma delle aree libere interne ai lotti ed alla situazione di saturazione degli stessi. Ne è emersa la tavola che segue che evidenzia in rosa per semplicità i blocchi di edifici che potrebbero vedere applicata la norma.

La superficie coperta coinvolta è pari a 107161 mq da cui deriva un 10% di ampliamento concesso (passando dal Rc 55% al 65%) che risulta pari a 10716 mq.. Valutando che la Se complessiva delle aree edificate di Vadò risulta pari a 563360 mq (vedi tabella precedente) l'incidenza complessiva degli ampliamenti è pari al 1,9%. Anche in questo caso è possibile affermare che si tratta di un'incidenza estremamente contenuta.

La tavola inoltre permette di verificare come tali ampliamenti prenderanno forma su aree già tutte impermeabilizzate in ragione della struttura specifica degli isolati.



Schema delle aree permeabili/impermeabili e degli isolati che presentano margini di ampliabilità della Sc

b, la riduzione delle aree attualmente a verde o ad uso agricolo, deve essere valutata in funzione delle specifiche situazioni di cui si dirà più nel merito al capitolo 3, tuttavia in termini generali, per quanto riguarda le aree Sn2e Se6 deve essere precisato con chiarezza che si tratta di due superfici che sono effettivamente ancora a verde



privato, come alcune (molto poche) aree residuali non realizzate, ma che di fatto sono destinate dal PRG in vigore a standard, ed in particolare in misura rilevante a parcheggi. Non si tratta quindi di perdita di aree libere, ma della riflessione sull'opportunità o meno di riconvertirle ad uso parzialmente diversi rispetto alle destinazioni attuali. In termini dimensionali, come già detto si tratta, per i due casi di circa 3,1 ha, di cui tuttavia il 50% resta destinato a standard come già attualmente, quindi in realtà si tratta di 1,55 ha di aree di trasformazione, con un'incidenza pari allo 0,82% rispetto all'intera St di Vadò.

Nel caso delle aree agricole ed in particolare della perdita dell'area Eg localizzata ad est, in corrispondenza di cascina Rigolfo, la situazione è evidentemente diversa. L'area Eg è di fatto libera, anche se in parte è compromessa dall'edificazione presente, che solo per una parte è legata agli usi agricoli, facendo rilevare la presenza di una struttura esclusivamente residenziale isolata (vedi successivo capitolo 3). L'area Eg in origine rappresentava a tutti gli effetti il punto di transizione tra il massiccio comparto produttivo di Vadò e la pianura rurale posta a sud-est

ed in questo ruolo aveva una ragion d'essere anche come area cuscinetto con funzione di riequilibrio ambientale. Ad oggi tuttavia la situazione è purtroppo cambiata: l'area di cascina Rigolfo (di circa 2 ha di cui circa il 30%, 0,7 ha già urbanizzati) si trova inglobata tra: il sistema a nord costituito dalla vasta area edificata per servizi generali al comparto (area ricettiva), il sistema infrastrutturale a sud modificato dall'introduzione della nuova uscita dalla tangenziale, la parte orientale del distretto di Vadò ricadente in Trofarello che nella sua più recente pianificazione e realizzazione è arrivato a lambire il territorio comunale di Moncalieri. Ha così perso completamente il ruolo assegnatole inizialmente dal PRG. Si tratta a tutti gli effetti di un vasto prato chiuso tra assi viabilistici con rilevanti flussi di traffico. Il valore ambientale ne risulta fortemente penalizzato, anche se permane la necessità e l'opportunità di introdurre misure volte comunque a mitigare gli effetti trasformativi previsti dalla Variante.

c, Il tema della opportunità e della necessità delle trasformazioni proposte si collega all'ultimo aspetto che deve essere preso in considerazione ovvero l'opportunità di incrementare le nuove superfici produttive a fronte di un'azione di recupero dell'esistente sottoutilizzato o dismesso. Certamente la dinamica delle variazioni d'uso e soprattutto degli abbandoni ha subito, in ragione di una congiuntura economica particolare, un'accelerazione talmente rapida che non consente di avere un quadro preciso che non sia destinato ad essere immediatamente

superato. La disponibilità di aree generata dagli abbandoni non può tuttavia essere messa in relazione diretta con le esigenze di ampliamento delle attività che permangono attive in quanto non è ipotizzabile il trasferimento frazionato delle attività su aree diverse che comporterebbe la antieconomica perdita di contiguità di personale e di impianti (il caso della Giugiaro è emblematico).

In questo senso i prolungati incontri tra l'Amministrazione Comunale e gli operatori presenti nella Vadò hanno dato indicazioni molto chiare. Per quanto riguarda le aree in abbandono, la variante mette in atto una serie di provvedimenti atti a renderle il più possibile appetibili per nuove attività sostitutive di quelle che si sono perse.

Risulta utile ed opportuno fare riferimento per una maggiore comprensione dei processi in atto nell'area del Consorzio Vadò al recente studio condotto dalla stesso Comune (*Assessorato politiche del lavoro e delle attività produttive, 2012*) nel quadro del Progetto Europeo 'Comunis' volto ad approfondire la conoscenza del sistema produttivo locale, ad individuarne bisogni e criticità³. Vengono in quella sede focalizzati alcuni aspetti della situazione al 2012 e degli scenari di sviluppo, che seppure molto sinteticamente, tratteggiano il quadro dell'area e del sistema economico da cui possono derivare alcune considerazioni rispetto alle possibili ricadute territoriali.

Il consorzio di Vadò, articolato sui due comuni, vede 122 aziende localizzate in Moncalieri e 6 in Trofarello, che danno lavoro a circa 2890 addetti: si tratta in larga misura al 67% di piccole imprese (addetti sotto i 50), ma sono presenti al 23% medie imprese ed anche un 10% di grandi, tratteggiando una struttura articolata che presenta dimensioni aziendali maggiori rispetto alla media nazionale. Si tratta di aziende che da sempre hanno rapporti con l'estero (il 65%) con percentuali significative del fatturato (partner principali Francia e Germania). Un quadro quindi che vede un comparto ancora forte e orientato al consolidamento anche a dispetto di una crisi che ne ha fiaccato le potenzialità portandolo per circa il 40% a dover ricorrere ad ammortizzatori sociali.

L'aspetto interessante dell'analisi è legato comunque alle prospettive ed alle esigenze emerse dall'analisi ovvero:

- la necessità delle aziende presenti di ampliarsi (circa il 20%) e di doverlo, e volerlo, fare *in situ*, avendo verificato all'interno delle proprie aree le possibilità organizzative e di logistica,
- la necessità di definire con l'amministrazione strategie immateriali volte a garantire un possibile sviluppo, quali nuovi impegni di carattere regolamentare –amministrativo e di coordinamento fra attori istituzionali per snellire procedimenti e processi.

Le misure proposte sono quindi volte ad ammettere sia processi di consolidamento di realtà aziendali già strutturate, sia di riconversione di spazi e di attività con modalità più flessibili possibili, che a potenziare i servizi comuni senza ricadere sul bilancio pubblico.

In questa fase di crisi, la variante si configura quindi come adattamento alle esigenze degli operatori interessati che chiedono di avere la possibilità di effettuare piccoli ampliamenti e, per quanto riguarda per esempio la Italdesign Giugiaro, come opportunità di utilizzare, cambiando la destinazione, l'attigua area a servizi al fine di aumentare la disponibilità di spazi, pena il necessario trasferimento globale della Ditta in altra sede.

Alla luce di queste considerazioni, dal profilo più economico e strategico che non strettamente ambientale, hanno avuto origine le scelte di Piano, ma non di meno esse rappresentano, in un quadro valutativo complesso e completo, un parametro che non può essere trascurato nel bilancio costi-benefici della Variante.

Quindi seppure in termini generali si condivide che il recupero di aree sottoutilizzate debba essere la politica forte nelle scelte di pianificazione, si ritiene altresì che gli ampliamenti modesti che ammette la Variante debbano a loro volta essere considerati quali operazioni trasformatrici interne ad un tessuto esistente da rimodellare, più che non configurarsi come 'nuove aree a destinazione produttiva' (cfr parere Provincia punto1).

2.4.4. tutela delle risorse storico-culturali

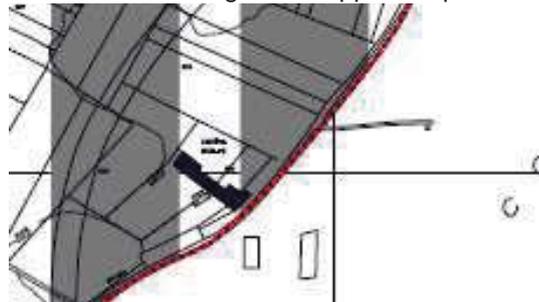
Il tema delle risorse storico-culturali viene messo in evidenza dalle trasformazioni previste per l'area di Cascina Rigolfo, in quanto negli altri casi non emergono per ragioni evidenti (le aree sono totalmente libere) problematiche inerenti il patrimonio edilizio esistente.

Si precisa quindi che il PRG in vigore individua al proprio interno gli edifici meritevoli di tutela ed in specifico le



aree Ar1, Ar2, Ar3.1, Ar3.2, Ar3.3. In particolare il PRG individua i fabbricati soggetti alle tutele di cui alle normative sovraordinate (Dlgs42/04 art 10 ex-1089/39 o ex 1497/39) o alle tutele di PRG ex art 24 LR56/77.

Quest'ultima categoria è appunto quella che

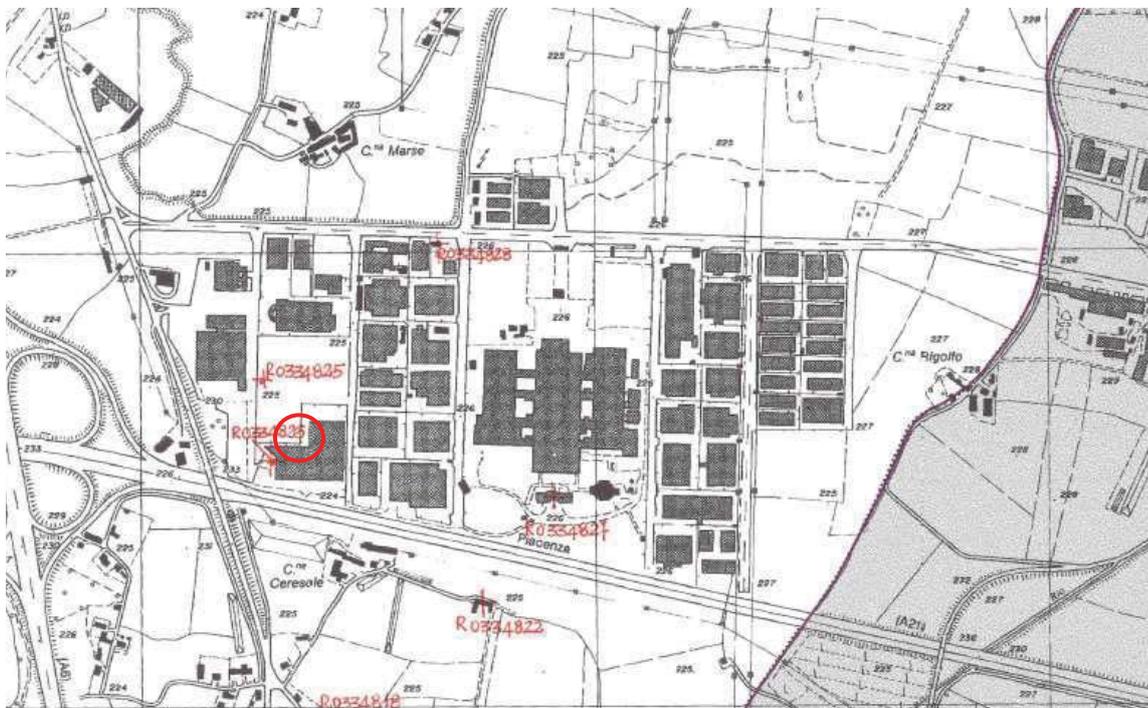


³ 'La zona produttiva di Vadò: prospettive dell'area e delle imprese insediate'. Principali risultati dell'indagine' condotto dal Comune di Moncalieri nell'ambito del Progetto Europeo 'Comunis -Cooperazione intercomunale per la direzione strategica dello sviluppo locale delle PMI all'interno dello spazio alpino', 2012

riguarda la Cascina Rigolfo, come si evince dall'estratto della tav.F36 di PRG che risulta soggetta ai disposti dell'art.28-1-3-1 del PRG.

Si tratta infatti, per la porzione più vecchia del complesso rurale, l'unica rappresentata nella tavola di PRG, di un manufatto probabilmente ottocentesco che tuttavia ha subito notevoli rimaneggiamenti, integrazioni e modifiche. Gli altri immobili presenti nel complesso sono di tipo strumentale o, come anticipato, di epoca assai più recente e con tipologia condominiale.

Si evidenzia a titolo di approfondimento la situazione complessiva del distretto Vadò come meglio approfondita dagli studi e dal censimento condotto in base alla LR35/95, che rilevano la presenza di alcune architetture moderne meritevoli di tutela, solo in parte individuate anche nelle tavole di PRG in vigore (R0334827- Palazzo uffici ILTE), di cui si da atto nella tavola che segue.



Estratto cartografia di supporto al Censimento ex L.R.35/95

I beni individuati sono quindi i seguenti:

- R0334827- Palazzo uffici ILTE
- R0334826 –Padiglione uffici e laboratori Giugiaro design
- R0334825 –Padiglione uffici e laboratori Giugiaro design
- R0334828 – Palazzina uffici Air Liquid Sanità

Solo la palazzina uffici della Italdesign Giugiaro di via Grandi risulta prossima ad un'area di Variante (Bp6a).

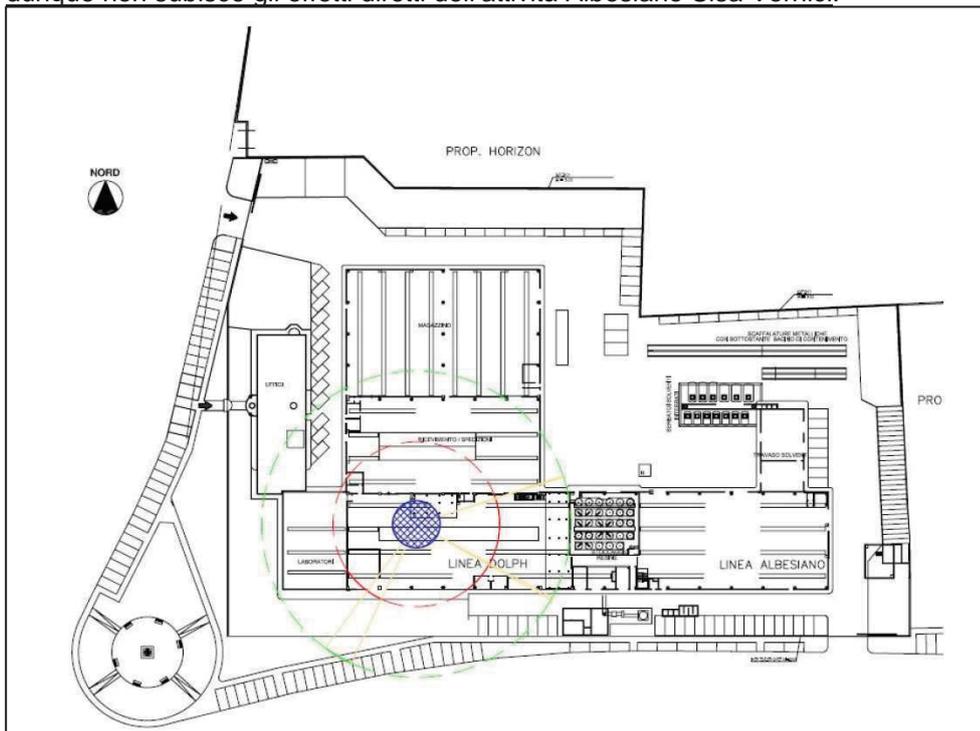
2.4.5 aree a rischio di incidente rilevante (RIR)

In generale i Comuni dal 1999 devono dotarsi di strumenti urbanistici finalizzati alla definizione delle aree da sottoporre a specifica regolamentazione in base al D.Lgs n.334/1999 e s.m.i.,quali quelle limitrofe ad attività Seveso, e per le quali, nella fase di sviluppo del territorio, debbano essere previsti specifici vincoli e prescrizioni. Tali strumenti urbanistici, secondo le indicazioni dell'art. 4 al DM LL.PP. n.151/2001, dovranno essere integrati con un Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR)".

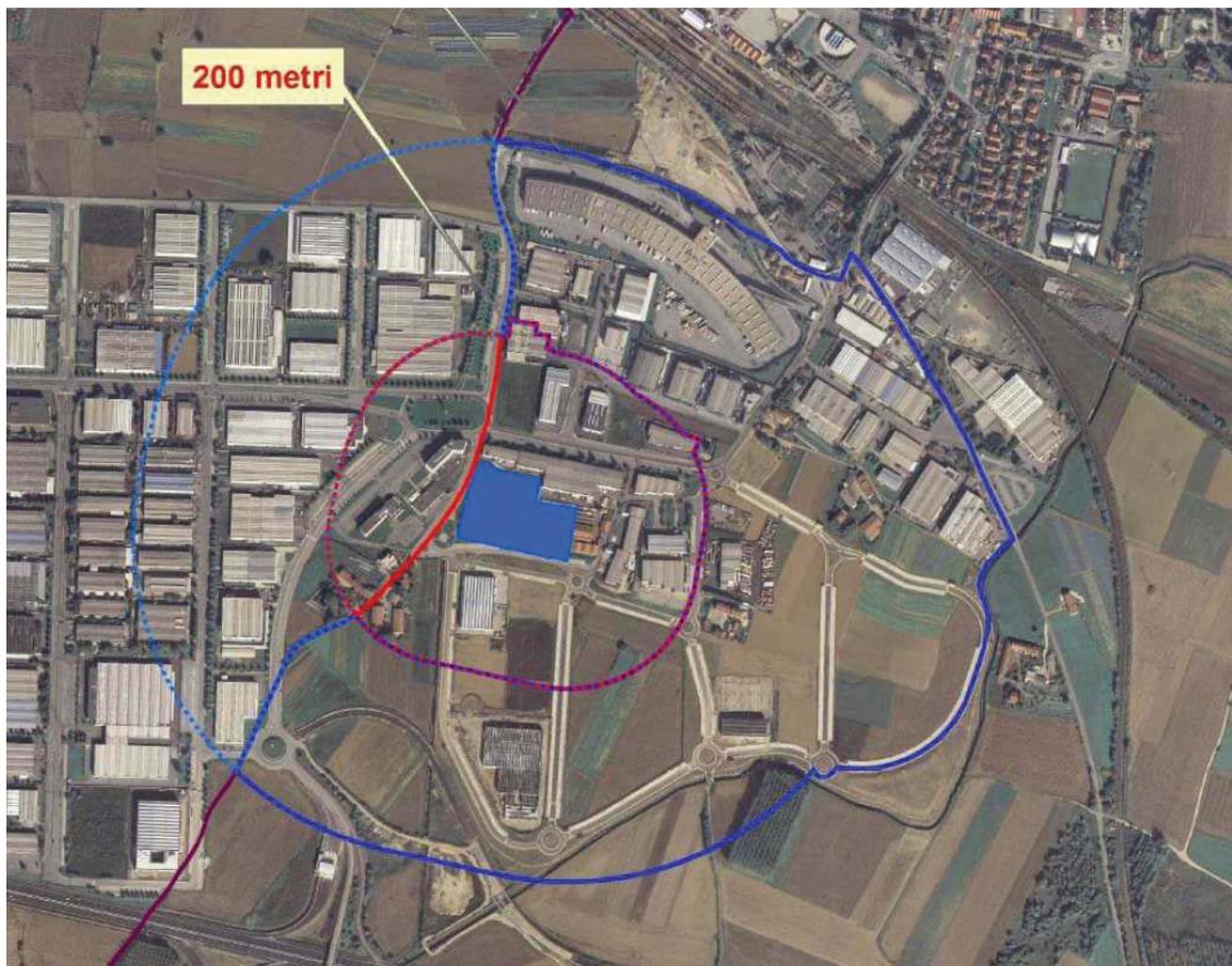
La normativa nazionale e regionale rispetto al rischio industriale ha visto la recente (2010) l'approvazione da parte del Piemonte le *Linee guida relative all'applicazione del DM 9.05.2001 in materia di pianificazione territoriale in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante*. Inoltre la Provincia di Torino ha adottato la *Variante di Adeguamento al DM 09 maggio 2001 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nel 2007* (approvato dalla Regione Piemonte con DCR 23-4501 del 12/10/2010).

Secondo quanto disposto dalle NDA del PTCP/Seveso, l'obbligo della predisposizione dell'Elaborato Tecnico RIR ricade sui Comuni che ospitano attività Seveso, ma anche sui Comuni che subiscono gli effetti, sia pure parzialmente, degli stabilimenti ubicati nei Comuni contermini. In particolare, l'obbligatorietà è determinata dall'insistenza sul territorio comunale degli effetti diretti (aree di danno) di almeno un'Attività Seveso, anche se localizzata su un comune confinante. Nel Comune di Moncalieri, secondo quanto riportato sul Registro nazionale delle Attività Seveso per la Regione Piemonte, non sono presenti attività di questo tipo; a diretto contatto con il confine, in territorio comunale di Trofarello, sorge però la Albesiano Sisa Vernici, soggetta ai disposti dell'art. 6 del D.Lgs. 334/1999.

La documentazione fornita dal Comune di Trofarello ha permesso di verificare le aree di danno dell'azienda, illustrate nell'immagine della pagina seguente che riporta quella derivante dall'evento incidentale 9 (rilascio di vernice in reparto generante un poolfire), la più vicina al confine con il Comune di Moncalieri. In base alle aree di danno riportate dal Gestore, si verifica che nessuna di esse ricade sul territorio comunale di Moncalieri, che dunque non subisce gli effetti diretti dell'attività Albesiano Sisa Vernici.



L'Elaborato Tecnico RIR del Comune di Trofarello in corso di approvazione, il cui Progetto preliminare è stato adottato con delibera consiliare del 30/11/2012, riporta le aree di esclusione e osservazione dell'Attività Albesiano Sisa, come si può verificare nell'immagine 2 alla pagina successiva: il territorio del Comune di Moncalieri risulta compreso in entrambe le aree, ed è quindi interessato dagli effetti indiretti della presenza dell'attività Albesiano Sisa Vernici.



Estratto da 'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante- Valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale Comune di Moncalieri': RIR del Comune di Trofarello (in corso di approvazione), aree di esclusione e osservazione dell'attività Seveso Albesiano Sisa Vernici

Secondo quanto predisposto dalla Nota esplicativa della Giunta provinciale di Torino n. 391 – 19606/2012 del 17 maggio 2012, “Attuazione del PTC 2 – Nota esplicativa n. 2 relativa all’art. 7 delle N.D.A. in applicazione dell’art. 20 delle N.D.A. della Variante Seveso al PTC”, art. 2 comma b), sono tenuti ad adeguarsi alla variante Seveso anche i Comuni contermini ai Comuni sede di stabilimento Seveso, sul cui territorio ricadano le aree di Esclusione e/o di Osservazione come definite sulla base degli artt. 7, 8 e 9 delle N.d.A. della “Seveso”. Per i comuni contermini tale adeguamento consiste nell’integrazione, all’interno delle norme del proprio PRG e delle Varianti urbanistiche in corso di approvazione, delle indicazioni derivanti dall’Elaborato Tecnico RIR del Comune ospitante l’attività Seveso – come ribadito anche dalle Linee Guida della Variante Seveso provinciale³. L’art. 2 comma c2) della Nota esplicativa precedentemente menzionata prescrive che l’obbligo di adeguamento per i Comuni contermini scatti soltanto a seguito dell’avvenuto adeguamento da parte del Comune sede di stabilimento Seveso. In base a quanto riportato, il Comune di Moncalieri non ricadeva dunque nell’obbligo di redazione dell’Elaborato Tecnico RIR, ma era esclusivamente tenuto ad adeguarsi alle indicazioni dell’Elaborato Tecnico RIR di Trofarello, che ad oggi è adeguato e dotato di Variante urbanistica di recepimento.⁴

Tuttavia, il territorio comunale moncalierese è connotato da una presenza industriale molto importante: vi sono i poli di sviluppo industriale dell’area Vadò e di Strada del Carpice, con lotti ancora non completamente saturati, e sono presenti 2 attività (Iren ed ex Ilte) classificate come Seveso in passato.

L’Amministrazione comunale, considerata la delicata situazione ambientale delle aree di pianura su cui insistono gli attuali poli industriali, e volendo garantire la sicurezza e compatibilità di nuovi insediamenti ed espansioni produttive all’interno del PIS Vadò, ha deciso di procedere con l’elaborazione del RIR, tenendo ovviamente in conto tutte le indicazioni emergenti dall’Elaborato Tecnico RIR del Comune di Trofarello.

Le stesse Linee Guida regionali ricordano che “fermi restando gli obblighi definiti dal D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., si sottolinea che l’Elaborato Tecnico RIR può essere redatto anche dai Comuni sul cui territorio ricadono esclusivamente gli effetti indiretti di un’attività Seveso, in quanto elemento che garantisce una pianificazione sicura del territorio comunale consentendone lo sviluppo produttivo in armonia con le altre esigenze di servizio e di carico antropico”⁵.

Quindi è stato redatto l’elaborato tecnico RIR del Comune di Moncalieri in coerenza con quanto predisposto dalle Norme di Attuazione e Linee Guida della Variante di Adeguamento al DM 09 maggio 2001 del PTC Torino, il cui iter è in fase conclusiva, come indicato negli atti della ‘Quarta riunione del Tavolo tecnico-RIR comune di Moncalieri’ tenutasi in data 17/12/2013 (verbale del 14/01/2014), ove viene espressamente concluso che l’elaborato del RIR proposto dal comune, è **stato condiviso dal Comune e dagli altri soggetti partecipanti al tavolo** ovvero la Provincia di Torino, a Regione Piemonte- Settore grandi rischi e Settore Co-pianificazione urbanistica ed il comune di Trofarello.

Naturalmente l’elaborato in questione ha esteso il proprio campo di interesse su una assai più vasta compagine di attività industriali che come si è detto interessa tutto il territorio comunale. In specifico risultano quindi di interesse le ricadute che l’analisi accurata ed aggiornata, mette in luce per il distretto di Vadò e più in dettaglio per le aree di Variante.

L’elaborato tecnico si integra con gli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, ed ha come principale obiettivo la valutazione in continuo della compatibilità tra le attività industriali e le strutture insediative presenti o in progetto sul territorio del Comune di Moncalieri, al fine di mantenere costante o diminuire il preesistente livello di rischio del territorio. Tale obiettivo è raggiunto mediante:

- l’assegnazione di vincoli territoriali nelle aree di influenza delle attività produttive
- l’assegnazione di vincoli sulle caratteristiche strutturali, progettuali e di gestione, sugli insediamenti esistenti o in progetto
- la verifica preventiva di eventuali situazioni di incompatibilità derivanti da varianti in progetto

Le fasi seguite per la predisposizione sono state quelle previste dalle Linee guida regionali ovvero:

I. Individuazione e caratterizzazione delle attività produttive d’interesse

II. Individuazione e caratterizzazione delle vulnerabilità antropiche ed ambientali

III. Valutazione di compatibilità

IV. Pianificazione

In particolare le ricadute dell’ultima fase, la IV, sono da tenere presenti ai fini della presente verifica di assoggettabilità, in quanto, in base alle indicazioni emerse dalla valutazione di compatibilità, individuano per le attività industriali in esame le aree di pianificazione denominate area di esclusione e area di osservazione, in conformità con quanto richiesto dalla Variante Seveso al PTC e dalle Linee Guida regionali. Per ciascuna azienda è stata inoltre operata un’attenta disamina delle eventuali problematiche territoriali e ambientali, con la predisposizione di soluzioni di prevenzione e protezione ad hoc qualora se ne ravvisasse la necessità.

⁴ Vedi anche ‘Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante- Valutazione del rischio industriale nell’ambito della pianificazione territoriale Comune di Moncalieri’

⁵ REGIONE PIEMONTE, Linee Guida per la valutazione del rischio industriale nell’ambito della pianificazione territoriale: procedura di Valutazione Ambientale Strategica e Elaborato tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante approvate con D.G.R. 17-377 del 26 luglio 2010, p.9

Rispetto alle aree di Variante come da immagine che segue si rilevano le seguenti interferenze con due attività Sottosoglia Seveso art 19 PTCP/variante Seveso, e con altre ditte che presentano diverse e minori criticità territoriali :

- area Sn9(Cascina Rigolfo) con la ditta Albesiano Sisa Vernici (art 19) e ditta Bosio
- area S6 con la ditta Alfachimici(art 19) e ditta Giugiaro design

L'immagine estratta dalla tavola 'Vulnerabilità e compatibilità territoriale' evidenzia le aziende rispetto alle quali la valutazione ha ritenuto di individuare delle aree di esclusione e/o di osservazione (in questi due casi si tratta di due aree di esclusione) ai sensi delle citate linee guida.

Rispetto a tali indicazioni che, come si vede, incidono solo su due delle aree di Variante, in funzione delle norme del PTCP/variante Seveso e delle linee guida regionali vengono individuati i principali vincoli normativi:

- All'interno dell'area di esclusione degli stabilimenti Seveso, e degli stabilimenti art. 19 del PTC Torino, non è ammesso l'insediamento di attività e funzioni appartenenti le categorie territoriali A e B di cui alla tabella 1 dell'allegato al DM 9 maggio 2001. Qualora all'interno dell'area di esclusione di uno stabilimento esistente siano presenti attività in categoria A e B, non sono ammesse modifiche che comportino aggravio di rischio.
- L'insediamento di nuove attività Seveso, e stabilimenti art. 19 PTC Torino è subordinato all'individuazione preventiva della loro area di esclusione: qualsiasi nuovo insediamento E' VIETATO qualora il Comune riscontri che nell'area di esclusione ricadono attività e aree rientranti nelle categorie A e B di cui alla tabella 1 dell'allegato al DM 9 maggio 2001.



Quindi per quanto riguarda le due aree di Variante in funzione alle specifiche prescrizioni legate alle singole aziende e definite in sede valutativa, emerge quanto segue:

area Sn9 (Cascina Rigolfo)

ditta Albesiano Sisa Vernici :

- area esclusione m 200
- area osservazione m 500

L'area di esclusione di Albesiano Sisa srl è stata tratta dall'ultima versione dell'Elaborato Tecnico RIR di Trofarello in corso di approvazione: essa include l'hotel Tulip Inn e tutta l'area a servizi circostante (parcheggi, bar).

Il RIR di Trofarello specifica l'opportunità che il Comune di Moncalieri verifichi gli effetti dell'Attività Seveso che ricadono sul suo territorio: per questo motivo il perimetro dell'area di esclusione è stato modificato per comprendere un'area a servizi non utilizzata posta in Comune di Moncalieri, che risultava soltanto parzialmente inclusa nel perimetro predisposto dal Comune di Trofarello. Nelle aree soggette a trasformazione vanno evitate modifiche di destinazione d'uso che determinino un aumento di carico antropico, e non sono ammesse in tale zona le categorie territoriali A e B della Tabella 1 del DM 9 maggio 2001, riportata nel paragrafo 4.1. Nel caso di impianti residenziali non è dunque consentito l'utilizzo di un indice fondiario superiore a 1,5 m3/m2; per quanto concerne le altre destinazioni urbanistiche non è consentito l'impianto di attività la cui frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001. L'azienda ha presentato una Relazione Ambientale conforme a quanto richiesto dall'articolo 15.2.1. delle NDA della variante Seveso, e ha dimostrato l'adozione e/o adeguamento ai punti della Tabella 4 delle NDA; si ritiene perciò di non dover prescrivere ulteriori misure di protezione ambientale.

Ditta Bosio srl

- Area esclusione m100

Nell'area di esclusione ricadono parte del parcheggio dell'hotel Tulip Inn e parte di un'area a servizi non utilizzata. Le trasformazioni di tale area vanno attentamente pianificate, considerando che vige il divieto di insediamento di attività e funzioni rientranti nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001. L'azienda ha adottato sufficienti misure di protezione ambientale.

Area Se6

Ditta Alfachimici

- Area di esclusione m.200

L'area di esclusione ingloba aree di categoria Bp5, da destinare ad attività di servizio private e relative attrezzature pubbliche, due aree a servizi non utilizzate, e il centro commerciale 45°Nord. Le trasformazioni di queste aree vanno attentamente verificate e normate: non è consentito per le destinazioni residenziali l'utilizzo di un indice fondiario superiore a 1,5 m³/m², né l'impianto di attività la cui frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001. Dal punto di vista ambientale, poiché l'azienda rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 19 della Variante Seveso, cat. D), eventuali modifiche e trasformazioni dell'attività sono soggette alla stesura di una relazione ambientale conforme all'art. 19, comma 5, delle NDA della Variante Seveso .

Ditta Giugiaro Design

- Area esclusione m.100

Nell'area di esclusione ricadono aree industriali e alcuni elementi territoriali vulnerabili: il centro commerciale Metro, un parcheggio di ampie dimensioni e parte della tangenziale sud. L'azienda detiene all'incirca 2,5 t. di sostanze infiammabili, tuttavia considerata l'adozione di impianti di rilevamento fumi e sistemi antincendio, non si ritengono necessarie ulteriori misure impiantistiche e costruttive. L'azienda ha adottato sufficienti misure di protezione ambientale.

La presente verifica, tenuto conto delle citate risultanze, ne ha dato atto nelle seguenti schede relative alle aree di Variante di cui al capitolo 3.

2.5 Rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

(Criteri Allegato I Dlgs4/08:

- *Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*
- *rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

La Variante Parziale non presenta problematiche ambientali di tipo generale occupandosi esclusivamente di situazioni puntuali, descritte più dettagliatamente al capitolo successivo.

Le modifiche di cui è prevista l'introduzione, vertono comunque su aspetti puntuali che, seppure si interfacciano in alcuni casi con le componenti ambientali, sono comunque volte a migliorare le caratteristiche prestazionali degli interventi già oggi ammessi dal PRG in vigore.

Per le aree interessate dalla Variante infatti non si prevedono:

- modifiche della perimetrazione delle aree di Piano destinate a trasformazioni in area extraurbana che incidano sulle condizioni di trasformabilità dei suoli.
- modifiche nella tipologia di area di Piano che ammettano aumenti di volumetrie edificabili fuori dalle aree urbanizzate;
- modifiche sostanziali nelle destinazioni d'uso, che restano come da PRG vigente,
- modifiche volumetriche, tipologiche o di tutela dei fabbricati di impianto storico.

Si precisa inoltre che la presente Variante non è relativa a considerazioni generali di carattere ambientale volte a promuovere lo sviluppo sostenibile, ne si occupa di problemi ambientali in termini specifici.

Essa non ha neppure rilevanza nell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale, non intervenendo con modifiche che vertano su tali argomenti rispetto alle norme già vigenti nel PRG e non modificate.

Il rispetto della normativa comunitaria, recepita a livello nazionale e regionale, in materia di contenimento energetico è ovviamente obbligatoria, e non rappresenta quindi una specifica della presente relazione e neppure un'indicazione della Variante.

3. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

(Criteri Allegato I Dlgs4/08:

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente – ad es. in caso di incidenti;
- entità ed estensione nello spazio degli impatti – area geografica e popolazione potenzialmente interessate;
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.)

Ai fini di una verifica di dettaglio si è quindi predisposta una valutazione specifica per ogni singola area di Variante che individua:

- localizzazione, immagini aerea dell'area
- classificazione di PRG vigente e in variante
- caratteristiche dell'area: uso del suolo, situazione del rischio idrogeologico, classificazione acustica, vincoli eventualmente presenti
- valutazione degli impatti possibili
- misure di mitigazioni eventuali
- immagini da terra dell'area

Nelle schede che seguono si evidenziano, insieme alle indicazioni delle misure di mitigazione, i livelli di efficacia che tali misure assumono nella compatibilizzazione delle azioni di PRG rispetto alla conservazione delle risorse ambientali.

Le categorie di valutazione dell'efficacia delle misure sono state le seguenti:

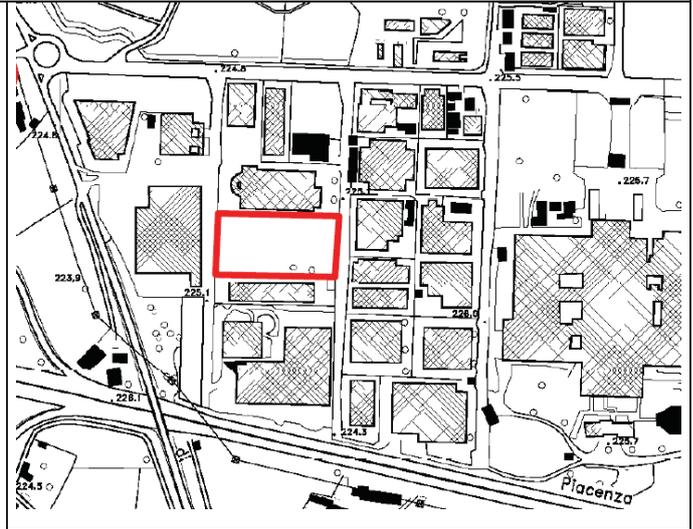
	1- assenza di impatti
	2- Impatti negativi o parzialmente positivi i cui conflitti vengono risolti mediante le stesse azioni di PSC
	3- Impatti negativi o parzialmente positivi i cui conflitti vengono risolti mediante specifiche misure di mitigazione o di compensazione
	4- Impatti negativi o parzialmente positivi solo parzialmente risolti ma che determinano comunque azioni a bilancio positivo
	5- Impatti negativi o parzialmente positivi non risolti

Seguono quindi le schede di valutazione delle situazioni specifiche delle componenti ambientali delle singole aree di Variante, la valutazione degli impatti e le misure di mitigazione assunte:

- area Bp6a
- area D1.9
- area Sn9

Viene inserita inoltre una sintetica valutazione, sempre in formato di scheda, per la modifica normativa inerente le aree Eg.

AREA VARIANTE - Bp6a



Ortofoto Bing Maps 2014

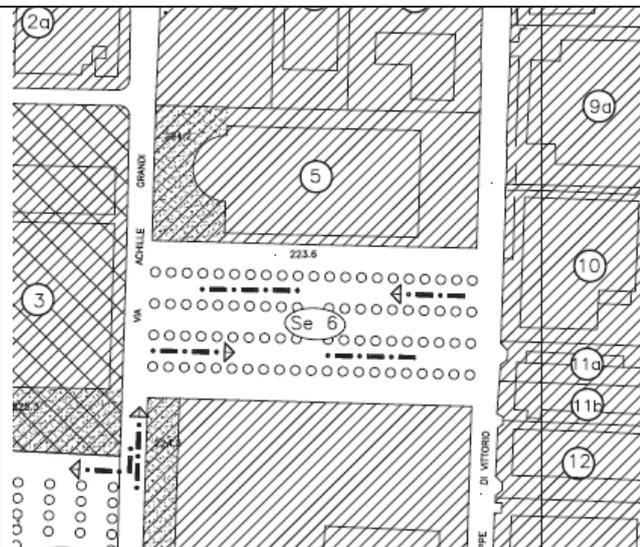
Cartografia CTR

Superficie territoriale complessiva 20100 mq

Sintesi: trasformazione da a servizi per insediamenti industriali e commerciali ad area produttiva

Classificazione PRG in Variante: area tipo Bp3 sigla 6a per impianti industriali , artigianali, commerciali e terziari esistenti.

Classificazione PRG vigente: area di tipo Se aree per servizi per insediamenti industriali, commerciali esistenti



Indicazioni del PRG vigente

Dalle NTA variante Vadò

Art. 11 categoria Se aree per servizi per insediamenti industriali, commerciali esistenti, parzialmente o totalmente edificate di cui all'art 21 c.1 sub2) e 3) LR56/77

Le aree sono dettagliate nella specifica tabella di cui sotto.

PARTI DEL TERRITORIO Se DESTINATE A SERVIZI PER :
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E COMMERCIALI ESISTENTI EX ART. 21 DELLA L.R. 56/77 e s.m.

PARTI	SUP. COMPLESSIVA mq	VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI mq	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE mq	POSSIBILITA' DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO
Se4	12.450	12.450		
Se5	25.000	10.000	15000	25.000
Se6	20.100	20.100		

PRG vigente

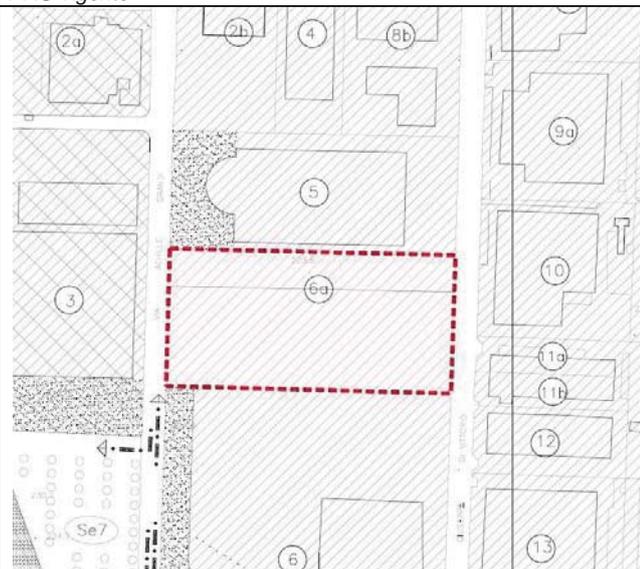
Indicazioni del PRG in Variante

Art 6 categoria Bp3 (sigla 6a) per impianti industriali , artigianali, commerciali e terziari esistenti

Art. 38 del Titolo III, Tabella 1, Foglio 1, Parte Bp3 delle N.T.A.

"Normativa particolare Unità d'Intervento Bp3.6 a:

- attuazione mediante *Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) L.U.R.. articolabile in due comparti a condizione che le soluzioni progettuali proposte garantiscano l'attuazione di tutte le aree che ricadono nel perimetro dell'U.I. e che le aree destinate a servizi pubblici siano contigue tra loro e disposte su strada pubblica o asservita all'uso pubblico.*
- *SF = 50% della Superficie della U.I.;*
- *IFS <= 1,20 mq/mq ;*
- *H (altezza) = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti*
- *IFC <= 65% ;*
- *area destinata a servizi pubblici ex art. 21 comma 1) punto 2) L.U.R. , di superficie pari al 50% della Superficie dell'U.I. da assoggettare all'uso pubblico ovvero da dimettere gratuitamente alla Città di Moncalieri. Tale area a servizi dovrà essere disposta preferibilmente su strada pubblica o asservita all'uso pubblico*



Variante di PRG- proposta

CARATTERISTICHE DELL'AREA INTERESSATA



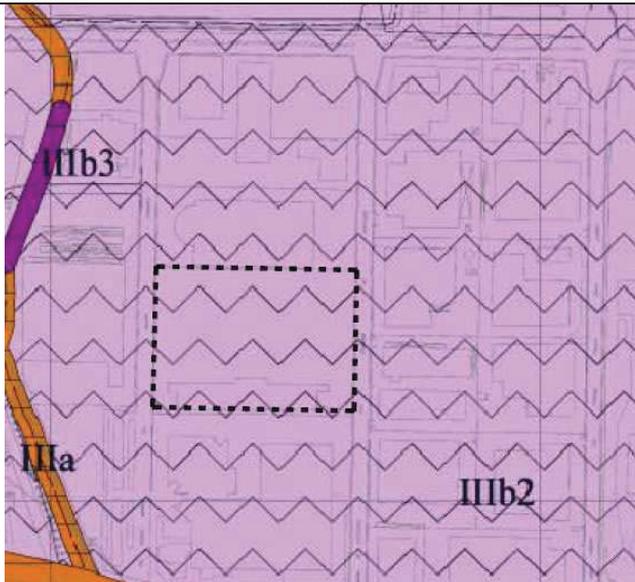
Componenti biodiversità

Dati relativi all'uso del suolo:

- aree libera tenuta a verde privato in parte a prato e in parte in situazione di abbandono, con presenza diffusa di vegetazione arbustiva spontanea di colonizzazione. Sul lato est sono presenti alcune alberature isolate non di pregio

Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata 0%
 Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata 0%
 Indice di permeabilità 100%

L'area costituisce un lotto residuo destinato a standard non realizzati afferente a due proprietà tra cui il Comune per una modesta porzione sul fronte nord.



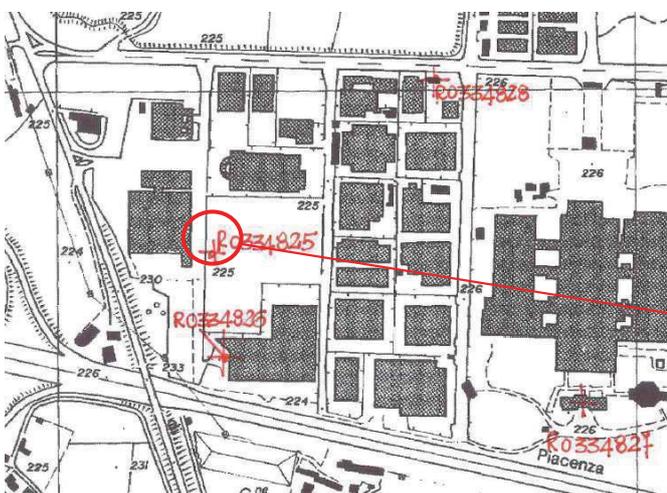
Estratto PAI Piano Assetto idrogeologico-Foglio 7 elaborato 15.7

Componente suolo e sottosuolo

L'area si presenta come in generale tutto il distretto di Vadò completamente pianeggiante.

Essa in classe IIIb2 ovvero porzioni di territorio edificate della pianura per le quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, è possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti, completamenti.

Le opere di riassetto sono state per il distretto di Vadò completate mediante gli interventi operati in sede di definizione e realizzazione delle opere di urbanizzazione con al formazione del PIS. (PIS; fine lavori 31/05/1999, collaudo entro 31/08/1999)

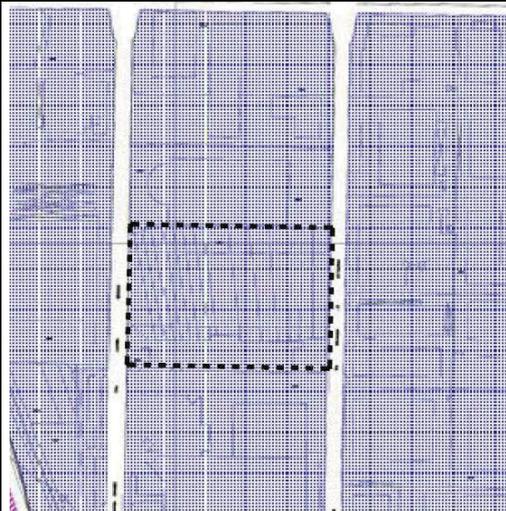


Componente storico-culturali e paesistiche

L'area pur non presentando un contesto paesistico di specifico valore, rileva la prossimità con un edificio individuato in sede di Censimento per la LR35/95 (Politecnico di Torino) dal quale è segnalato, che corrisponde alla Palazzina Uffici della Italdesign Giugiaro. L'edificio non è soggetto a nessuna tutela specifica da parte del PRG in vigore, e neppure è soggetto ad altri vincoli sovraordinati.

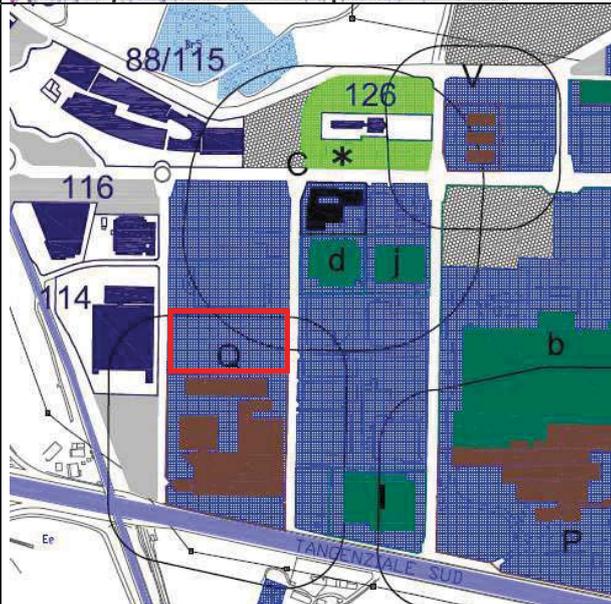


L'immagine evidenzia i due fronti sensibili rispetto alla definizione progettuale dell'intervento previsto sulle aree di Variante



Componente rumore

L'area ricade in classe acustica VI.
La nuova destinazione è compatibile con la Zonizzazione Acustica comunale approvata con D.C.C. n. 143 del 21.12.06 in quanto le unità di intervento interessate sono in area già di Classe VI.



Componente rischio industriale

Presenza sull'area di variante dell'area di esclusione della stessa ditta *Giugiaro design* ed in parte di quella della ditta *Alfachimici*.
Mentre la prima presenta una modesta criticità che non richiede misure specifiche, la seconda presenta la situazione che segue:
L'attività *Alfachimici* è considerata *molto critica* in quanto detiene sostanze tossiche e pericolose per l'ambiente poco compatibili con la presenza di acquiferi ad alta vulnerabilità (falda compresa tra 5 e 10 metri) e suoli di 1 e 2 classe di capacità d'uso. L'azienda è considerata *molto critica* in quanto detiene sostanze tossiche e molto tossiche, e sono presenti nelle immediate vicinanze un'area a servizi con distributore, parcheggi, bar e hotel, nonché due aree a servizi ad oggi inutilizzate.

Ne deriva che :

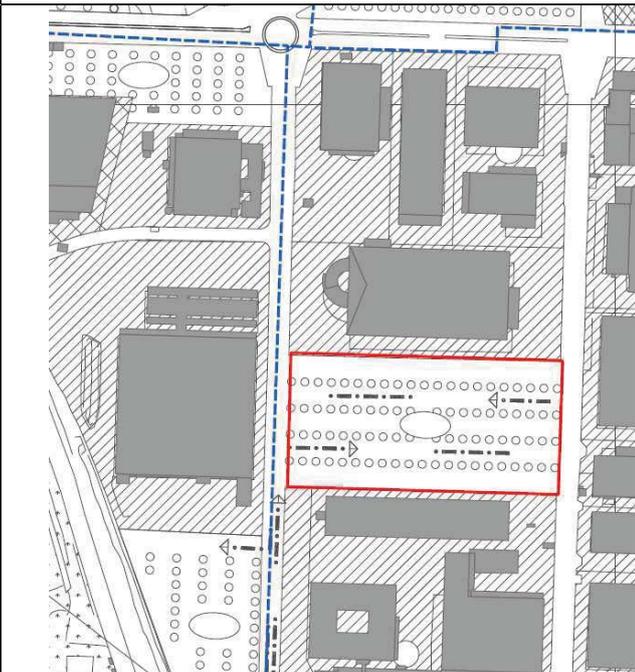
L'area di esclusione della *Alfachimici* impone che le trasformazioni di queste aree vengano attentamente verificate e normate: non è consentito per le destinazioni residenziali l'utilizzo di un indice fondiario superiore a 1,5 m³/m², né l'impianto di attività la cui frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001. Dal punto di vista ambientale, poiché l'azienda rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 19 della Variante Seveso, cat. D), eventuali modifiche e trasformazioni dell'attività sono soggette alla stesura di una relazione ambientale conforme all'art. 19, comma 5, delle NDA della Variante Seveso .

L'area di esclusione della *Italdesign Giugiaro* derivante dalla presenza all'incirca 2,5 t. di sostanze infiammabili, non rende tuttavia necessarie ulteriori misure considerando l'adozione di impianti di rilevamento fumi e sistemi antincendio. L'azienda ha adottato sufficienti misure di protezione ambientale.

Presenza di reti infrastrutturali

L'area è servita dalla rete di :

- distribuzione energia elettrica
- alimentazione acqua potabile (rete Smat visualizzata in immagine in blu)
- smaltimento fognario (rete Smat per le acque nere, rete comunale per le acque meteoriche)
- distribuzione metano



Presenza di vincoli e/o tutele

- non sono presenti vincoli specifici

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista dell'area dalla Via di Vittorio direzione collina-nord



Vista dell'area dalla Via di Vittorio direzione sud



Vista da via Grandi in direzione collina-nord



Vista dell'area da via Grandi



Vista da via Grandi in direzione Palazzina Uffici Giugiaro design



Vista dell'area da via Grandi



Vista dell'area verso lo stabilimento Giugiaro



Vista dell'area verso nord nel contesto della porzione ovest di Vadò

IMPATTI

Descrizione

L'intervento presenta interazioni marginali con le componenti ambientali stante la localizzazione in area completamente infrastrutturata.

TIPO DI IMPATTO		
Comp.	Impatto specifico	Misure di mitigazione previste dalla Variante
Suolo/ sottosuolo	- attenzioni specifiche per la situazione idrogeologica di cui alla classe III b2 .	-gli interventi nell'area saranno rigorosamente subordinati al rispetto della normativa geologica di cui alle NTA e alle indicazioni puntuali di cui alla Relazione geologica. Per le nuove costruzioni a qualunque uso destinate da realizzarsi in Classe Iic e IIIb2 (Carta di Sintesi), le fondazioni dovranno essere di tipo continuo o indirette di tipo profondo. La richiesta di concessione edilizia dovrà essere corredata di relazione geotecnica con indicazione del tipo di fondazione idonea per ridurre gli effetti che la presenza d'acqua in occasione di eventi alluvionali comporta alla stabilità complessiva delle opere in progetto.
	- aumento di consumo di suolo libero. L'area verrà complessivamente trasformata , anche se una parte non inferiore al 50% dell'area verrà destinata a parcheggio. -incremento di aree impermeabilizzate . L'area presenta un IFC pari al 65% da applicare rispetto al 50% della SF complessiva .	-contenimento delle superfici permeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.
Biodiversità	La realizzazione dell'area comporta l'inserimento in un paesaggio urbano quindi già totalmente compromesso di elementi nuovi. Si attende quindi come impatto esclusivamente la riduzione delle superfici attualmente a verde.	-la destinazione a servizi del 50% dell'area permette la conservazione di un livello elevato di permeabilità, abbinata alle misure di cui al punto precedente relative all'uso di pavimentazioni drenanti, rispetto ad altre aree già urbanizzate del distretto. -previsione di una fascia arboreo/arbustiva continua sui due fronti in affaccio alla viabilità, al fine di mantenere una continuità sia visiva che ambientale lungo i due tracciati stradali che ne sono già provvisti sia in direzione nord che sud (vedi immagini aeree che seguono).
Aria	La realizzazione dell'area determina inevitabilmente un incremento seppur molto contenuto delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria, nonché da eventuali emissioni legate alla destinazione produttiva prevista. Il traffico in aumento indotto dall'area risulta estremamente molto contenuto. Quindi: -aumento delle emissioni per attività produttiva	-per le emissioni dovute ai processi di combustione non si ritengono utili misure di mitigazione ad eccezione dell'adozione del rispetto dei norme di settore in vigore per la progettazione -in caso di attività produttive con emissioni inquinanti dovranno essere previste le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; in presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, si renderà necessario richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Provinciale con conseguente rispetto dei valori emissivi autorizzati mediante periodici campionamenti delle emissioni.
Risorse Idriche	La realizzazione dell'area comporta la produzione di reflui civili ed industriali, che, se non adeguatamente raccolti e trattati, potrebbero causare l'inquinamento delle acque superficiali e del suolo e, per infiltrazione, delle acque sotterranee. Per quanto riguarda il sistema di depurazione dei reflui l'area verrà collegata alla rete di smaltimento dei reflui urbani gestita da SMAT. Essa sviluppa circa 300 AE-abitanti equivalenti (valutati sulla superficie utile sviluppabile in funzione del rapporto parametrico 1 addetto/40 mq), ampiamente compatibili con la capacità della rete (vedi anche parere SMAT in appendice) . La rete di raccolta della acque meteoriche, gestita dal comune, recapita nei recettori superficiali e non presenta problematiche. Per quanto riguarda il sistema di adduzione acqua potabile l'area è servita dalla linea posta ad ovest lungo la viabilità, che non presenta criticità. Resterà da definire con il gestore e con i VVFF, in funzione delle esigenze di sicurezza, l'opportunità di realizzare vasche di accumulo per il sistema antincendio. Dal punto di vista idraulico, la presenza di aree impermeabilizzate (parcheggi, strade, edifici, ecc.) comporta mediante l'uso della rete duale lo scarico nel reticolo idrografico superficiale di quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve in relazione agli eventi meteorologici intensi, determinando, potenzialmente, problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Si prevedono i seguenti impatti: - aumento dei consumi di acqua potabile - aumento degli scarichi fognari - aumento degli scarichi delle acque bianche nel reticolo superficiale .	- collegamento del sistema di depurazione dei reflui alla rete urbana di smaltimento acque, - allaccio al pubblico acquedotto, - realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere), - rigoroso rispetto delle norme di settore, - contenimento delle superfici permeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.

Patrimonio Culturale/ paesaggio	L'area rappresenta il completamento dell'area produttiva in cui ricade la Palazzina della Italdesign Giugiaro (proprietaria di entrambe le aree), oggetto di segnalazione in sede di LR35/95, seppure non soggetta a specifiche tutele. Si prevede un impatto legato alla prossimità delle aree sulla percepibilità dell'immobile segnalato	-la predisposizione di una simulazione di inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto ai due fronti sensibili segnalati nell'immagine di cui sopra, ovvero il fronte strada ovest ed il fronte di contatto verso nord.
Rischio industriale	L'area ricade all'interno rispettivamente di due aree di esclusione individuate dalla Valutazione del rischio industriale operata dal Comune di Moncalieri ai sensi del PTCP/var Seveso e delle linee guida regionali. Si prevedono impatti legati alla limitazione delle possibilità legate sia alle funzioni che alle densità in relazione ai rischi ipotizzati nell'apposita sede valutativa.	Nelle aree ricadenti nella zona di esclusione della ditta Alfachimici: -l'indice fondiario non potrà essere superiore a 1,5 m3/m2 per gli insediamenti residenziali, -non sarà ammesso l'impianto di attività la cui frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001. -deve essere redatta ai fini del rilascio del titolo abilitativo una relazione ambientale conforme all'art. 19, comma 5, delle NDA della Variante Seveso, che garantisca l'ammissibilità condizionata all'adozione delle misure, in conformità di cui ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante Seveso del PTCP .
Rumore	Non si ritiene, visti gli usi ammessi, che possano esservi impatti rispetto alla componente rumore.	-
Energia	Si ritiene che in funzione delle nuove aree possa esservi un impatto dovuto al potenziale incremento dei consumi energetici.	Dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione : - criteri della bioedilizia per la progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati; - definizione di specifici interventi e normative per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in adempimento alle normative sovraordinate.

PROPOSTA DI RICADUTE NORNATIVE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE

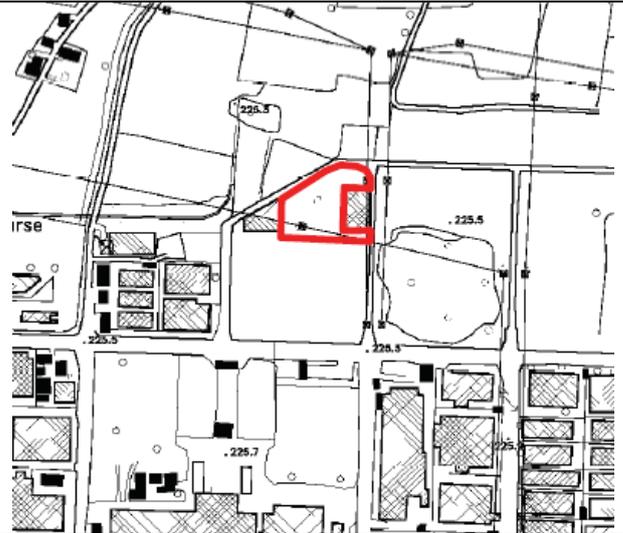
Le NTA del PRG verranno definite come segue:

"Normativa particolare Unità d'Intervento Bp3.6 a:

L'utilizzazione edificatoria dell'Unità d'intervento (U.I.) individuata nella Planimetria B con la sigla "6 a" dovrà avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) L.U.R.. L'intervento di edificazione potrà essere esteso all'intera U.I. oppure articolarsi in due comparti a condizione che le soluzioni progettuali proposte garantiscano l'attuazione di tutte le aree che ricadono nel perimetro dell'U.I. e che le aree destinate a servizi pubblici siano contigue tra loro e disposte su strada pubblica o asservita all'uso pubblico. Dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni :

- a) è fatto obbligo delimitare la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che $SF = 50\%$ della Superficie della U.I.;
- b) dovranno essere rispettati i seguenti parametri :
IFS < = 1,20 mq/mq ;
H (altezza) = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ;
IFC < = 65% ;
- c) all'interno dell'Unità d'Intervento dovrà essere individuata un'area destinata a servizi pubblici ex art. 21 comma 1) punto 2) L.U.R. , di superficie pari al 50% della Superficie dell'U.I. come quantificata nella scheda dei servizi pubblici (n. 1) allegata alle presenti N.T.A. con la sigla "Se6", da assoggettare all'uso pubblico ovvero da dimettere gratuitamente alla Città di Moncalieri. Tale area a servizi dovrà essere disposta preferibilmente su strada pubblica o asservita all'uso pubblico ;
- d) oltre alle destinazioni d'uso previste per l'area normativa Bp3, sull'U.I. "6 a" sono altresì consentite, quali destinazioni d'uso accessorie e non principali, attività culturali per la formazione e l'addestramento professionale ed attività espositiva-museale, mostre;
- e) l'area di proprietà comunale dovrà essere permutata, in tutto o in parte, con altra area di pari superficie individuata all'interno dell'U.I.;
- f) dovrà essere realizzato un filare arboreo-arbustivo con specie autoctone in continuità con i filari esistenti, sui due fronti viari, sia nelle parti private che in quelle a servizi;
- g) dovrà essere predisposta in sede progettuale una simulazione d'inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto al fronte strada ovest ed al fronte di contatto verso nord;
- h) dovranno essere realizzate aree a parcheggio esclusivamente con pavimentazioni drenanti;
- i) dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione i criteri della bioedilizia e l'applicazione delle metodologie idonee volte al contenimento dei consumi energetici;
- l) in caso di attività produttive con emissioni inquinanti dovranno essere previste le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi;
- m) nelle aree ricadenti nella 'zona di esclusione' della ditta Alfachimici:
-l'indice fondiario non potrà essere superiore a 1,5 m3/m2 per le destinazioni residenziali,
-non sarà ammesso l'impianto di attività il cui livello di frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001.
-deve essere redatta, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, una relazione ambientale conforme all'art. 19, comma 5, delle NDA della Variante Seveso, che garantisca l'ammissibilità condizionata all'adozione delle misure, in conformità di cui ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante citata.

AREA VARIANTE - D1.9



Ortofoto Bing Maps 2014

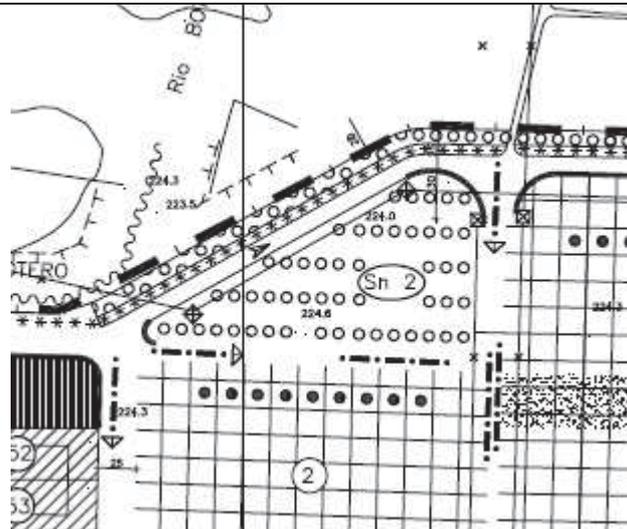
Cartografia CTR

Superficie territoriale complessiva 11000 mq

Sintesi: trasformazione da a servizi per insediamenti industriali e commerciali ad area produttiva

Classificazione PRG in Variante: area tipo D1 sigla 9 per impianti industriali , artigianali, commerciali e terziari di nuovo impianto.

Classificazione PRG vigente: area di tipo Sn aree per servizi per insediamenti industriali, commerciali previsti



Indicazioni del PRG vigente

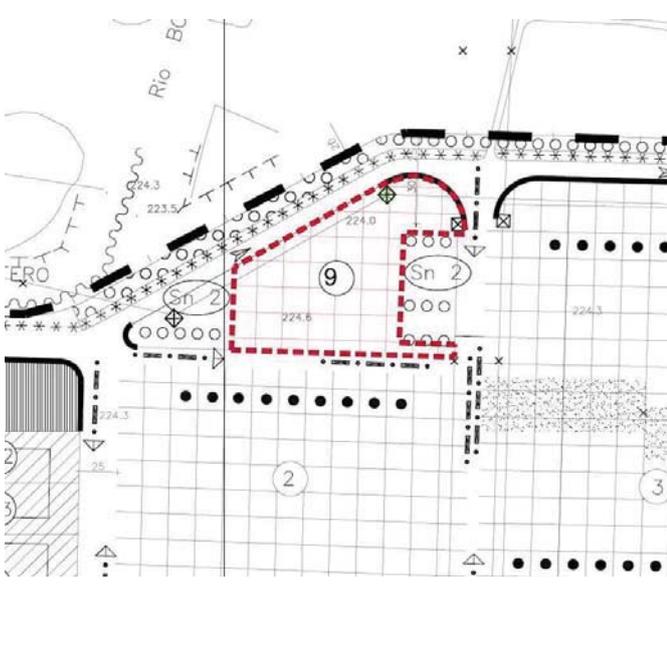
Dalle NTA variante Vadò

Art. 12 categoria Sn aree per servizi per insediamenti industriali, commerciali di nuovo impianto di cui all'art 21 c.1 sub2) e 3) LR56/77 Le aree sono dettagliate nella specifica tabella di cui sotto.

PARTI DEL TERRITORIO Sn DESTINATE A SERVIZI PER :
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO
EX ART. 21 DELLA L.R. 56/77 e s.m.

PARTI	SUP. COMPLESSIVA mq	VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI mq.	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE mq.	POSSIBILITA' DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO
Sn1	13.200	6.200	7.000	13.200
Sn2	11.000	4.000	7.000	11.000

PRG vigente



Indicazioni del PRG in Variante

All'art. 38 del Titolo III, Tabella 3 Foglio 10 Parte D1 delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996 sono introdotte le seguenti variazioni:

- sotto il titolo "VINCOLI INDICI ED ALTRE SPECIFICAZIONI" dopo "funzionale ed architettonica." si aggiunge a capo:

" Normativa particolare Unità d'Intervento D1.9 :

L'utilizzazione edificatoria dell'Unità d'intervento (U.I.) individuata nella Planimetria B con la sigla "9" dovrà avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) L.U.R. esteso all'intera U.I.. Dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni :

- a) è fatto obbligo delimitare la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che SF = 50% della Superficie della U.I.;
- b) dovranno essere rispettati i seguenti parametri :
IFS <= 1,20 mq/mq ;
H (altezza) = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ;
IFC <= 65% ;

c) all'interno dell'Unità d'Intervento dovrà essere individuata un'area destinata a servizi pubblici ex art. 21 comma 1) punto 2) L.U.R. , di superficie pari al 50% della Superficie dell'U.I. come quantificata nella scheda dei servizi pubblici (n. 2) allegata alle presenti N.T.A. con la sigla "Sn2 (9)" , da assoggettare all'uso pubblico ovvero da dimettere gratuitamente alla Città di Moncalieri. Tale area a servizi dovrà essere disposta preferibilmente su strada pubblica o asservita all'uso pubblico o disposta ad integrazione di

servizi pubblici già esistenti .”

Variante di PRG- proposta

CARATTERISTICHE DELL'AREA INTERESSATA



Componenti biodiversità

Dati relativi all'uso del suolo:

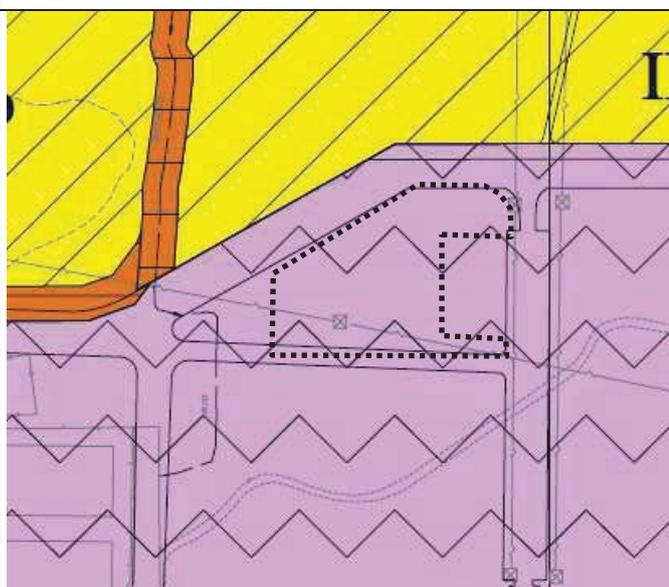
- aree libera tenuta a verde privato in parte a prato e in parte in situazione di abbandono, con presenza scarsa di vegetazione arbustiva spontanea di colonizzazione. Sul lato ovest sono presenti alcune alberature isolate non di pregio

Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata 0%

Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata 0%

Indice di permeabilità 100%

L'area costituisce un lotto residuo destinato a standard non realizzati.



Estratto PAI Piano Assetto idrogeologico-Foglio 7 elaborato 15.7

Componente suolo e sottosuolo

L'area si presenta come in generale tutto il distretto di Vadò completamente pianeggiante.

Essa in classe IIIb2 ovvero porzioni di territorio edificate della pianura per le quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, è possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti, completamenti.

Le opere di riassetto sono state per il distretto di Vadò completate mediante gli interventi operati in sede di definizione e realizzazione delle opere di urbanizzazione con al formazione del PIS. (PIS; fine lavori 31/05/1999, collaudo entro 31/08/1999)



Componente storico-culturali e paesistiche

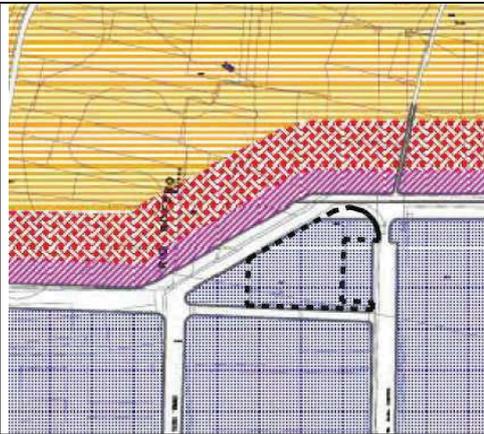
L'area non presenta nessuna componente storico-culturale.

L'area presenta invece una relazione particolarmente significativa con il sistema paesistico esterno al distretto di Vadò, legato alle vaste aree agricole, stante la posizione di margine su fronte nord del distretto.

Si deve comunque rilevare che l'intero comparto Vadò era dotato nella normativa di dello strumento particolareggiato PIP di un progetto tipo edilizio per la realizzazione delle strutture produttive e terziarie che è stato applicato con discreto rigore in tutte le parti di più recente realizzazione ed in particolare lungo le via Viberti.

Ne è emerso quindi un fronte tendenzialmente uniforme rispetto al quale è necessario che i completamenti avvengano in coerenza tipologica e formale (vedi immagine fotografiche seguenti).





Componente rumore
 L'area ricade in classe acustica VI.
 La nuova destinazione è compatibile con la Zonizzazione Acustica comunale approvata con D.C.C. n. 143 del 21.12.06 in quanto le unità di intervento interessate sono in area già di Classe VI.



Presenza di reti infrastrutturali

- distribuzione energia elettrica
- presenza di elettrodotto Terna da 220 Kv la cui fascia DPA è pari a 38,5 m
- alimentazione acqua potabile (rete Smat visualizzata in immagine in blu)
- smaltimento fognario (rete Smat per le acque nere, rete comunale per le acque meteoriche)
- distribuzione metano

Presenza di vincoli e/o tutele

- non sono presenti vincoli specifici
- presenza di elettrodotto Terna da 220 Kv la cui fascia DPA è pari a 38,5 m

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista dell'area dalla Via Pastore



Vista dell'area dalla Via Viberti (angolo)



Vista dell'area dalla Via Viberti direzione est



Vista aerea verso il sistema rurale a nord



Vista del fronte lungo la via Viberti- si nota l' uniformità delle tipologie edilizie diffusa in tutta la zona D del comparto Vadò ed in specifico l'assetto unitario del fronte edilizio lungo la via Viberti.



Immagini delle strutture edificate lungo le vie Pastore e Ferrari



Immagini delle strutture edificate lungo le vie Rossa e Pastore

IMPATTI

Descrizione

L'intervento presenta interazioni contenute con le componenti ambientali stante la localizzazione in area completamente infrastrutturata, posta a margine delle aree agricole.

TIPO DI IMPATTO

Comp.	Impatto specifico	Misure di mitigazione previste dalla Variante
Suolo/ sottosuolo	- attenzioni specifiche per la situazione idrogeologica di cui alla classe III b2 .	-gli interventi nell'area saranno rigorosamente subordinati al rispetto della normativa geologica di cui alle NTA e alle indicazioni puntuali di cui alla Relazione geologica. Per le nuove costruzioni a qualunque uso destinate da realizzarsi in Classe IIc e IIIb2 (Carta di Sintesi), le fondazioni dovranno essere di tipo continuo o indirette di tipo profondo. La richiesta di concessione edilizia dovrà essere corredata di relazione geotecnica con indicazione del tipo di fondazione idonea per ridurre gli effetti che la presenza d'acqua in occasione di eventi alluvionali comporta alla stabilità complessiva delle opere in progetto.
	- aumento di consumo di suolo libero. L'area verrà complessivamente trasformata , anche se una parte non inferiore al 50% dell'area verrà destinata a parcheggio. -incremento di aree impermeabilizzate . L'area presenta un IFC pari al 65% da applicare rispetto al 50% della SF complessiva .	-contenimento delle superfici permeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.

biodiversità	La realizzazione dell'area comporta l'inserimento in un paesaggio urbano quindi già totalmente compromesso di elementi nuovi. Si attende quindi come impatto esclusivamente la riduzione delle superfici attualmente a verde.	-la destinazione a servizi del 50% dell'area permette la conservazione di un livello elevato di permeabilità, abbinata alle misure di cui al punto precedente relative all'uso di pavimentazioni drenanti, rispetto ad altre aree già urbanizzate del distretto. -previsione di una fascia arboreo/arbustiva continua sul fronte verso le aree agricole, al fine di mantenere una continuità sia visiva che ambientale lungo il tracciato della Via Viberti (vedi immagini aeree che seguono).
aria	La realizzazione dell'area determina inevitabilmente un incremento seppur molto contenuto delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria, nonché da eventuali emissioni legate alla destinazione produttiva prevista. Il traffico in aumento indotto dall'area risulta estremamente molto contenuto. Quindi: -aumento delle emissioni per attività produttiva	-per le emissioni dovute ai processi di combustione non si ritengono utili misure di mitigazione ad eccezione dell'adozione del rispetto dei norme di settore in vigore per la progettazione -in caso di attività produttive con emissioni inquinanti dovranno essere previste le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; in presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, si renderà necessario richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Provinciale con conseguente rispetto dei valori emissivi autorizzati mediante periodici campionamenti delle emissioni.
risorse idriche	La realizzazione dell'area comporta la produzione di reflui civili ed industriali, che, se non adeguatamente raccolti e trattati, potrebbero causare l'inquinamento delle acque superficiali e del suolo e, per infiltrazione, delle acque sotterranee. Per quanto riguarda il sistema di depurazione dei reflui l'area verrà collegata alla rete di smaltimento dei reflui urbani gestita da SMAT. Essa sviluppa circa 165 AE-abitanti equivalenti (valutati sulla superficie utile sviluppabile in funzione del rapporto parametrico 1 addetto/40 mq, nella situazione di massimo sfruttamento possibile dell'area, senza considerare i limiti dati dalla presenza della fascia dell'elettrodotto), ampiamente compatibili con la capacità della rete (vedi anche parere SMAT in appendice) . La rete di raccolta delle acque meteoriche, gestita dal comune, non presenta problematiche e. Per quanto riguarda il sistema di adduzione acqua potabile l'area è servita dalle linee presenti sui fronti nord-est,ovest lungo la viabilità, che non presentano criticità. Resterà da definire con il gestore e con i VVFF, in funzione delle esigenze di sicurezza, l'opportunità di realizzare vasche di accumulo per il sistema antincendio. Dal punto di vista idraulico, la presenza di aree impermeabilizzate (parcheggi, strade, edifici, ecc.) comporta mediante l'uso della rete duale lo scarico nel reticolo idrografico superficiale di quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve in relazione agli eventi meteorologici intensi, determinando, potenzialmente, problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Si prevedono i seguenti impatti: - aumento dei consumi di acqua potabile - aumento degli scarichi fognari - aumento degli scarichi delle acque bianche nel reticolo superficiale .	- collegamento del sistema di depurazione dei reflui alla rete urbana di smaltimento acque, - allaccio al pubblico acquedotto, - realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere), - rigoroso rispetto delle norme di settore, - contenimento delle superfici permeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.
patri. culturale/ paesaggio	L'area presenta un aspetto sensibile ovvero la relazione con il paesaggio delle aree agricole esterne. Si prevedono quindi - impatti legati alla percepiibilità del fronte urbano.	-si ritiene che le misure di mitigazione previste al precedente punto sulla biodiversità siano sufficienti, stante la presenza di un ' <i>progetto tipo edilizio</i> ' cui si potrà fare riferimento in termini normativi ai fini della tutela della qualità e della composizione del fronte edilizio, riportandolo a stilemi già realizzati e rispettati con notevole rigore nelle porzioni esistenti dell'area produttiva.
rumore	Non si ritiene, visti gli usi ammessi, che possano esservi impatti rispetto alla componente rumore.	-
elettros mog	L'area è interessata dalla presenza di un elettrodotto Terna da 220 Kv	Dovranno essere rispettate le distanze previste dal DPA dell'elettrodotto fatte salve soluzioni concordate con comune ed ente gestore che ne elimino la presenza
energia	Si ritiene che in funzione delle nuove aree possa esservi un impatto dovuto al potenziale incremento dei consumi energetici.	Dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione : - criteri della bioedilizia per la progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati; - definizione di specifici interventi e normative per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in adempimento alle normative sovraordinate.

PROPOSTA DI RICADUTE NORNATIVE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE

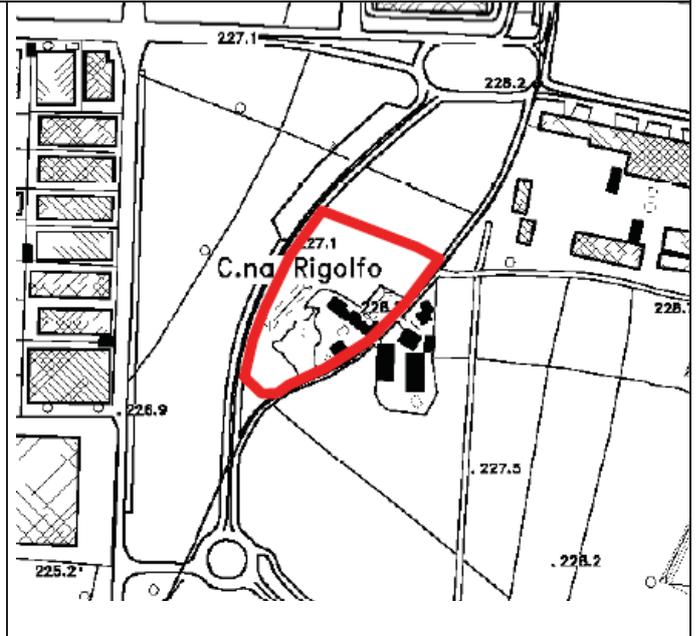
Le NTA del PRG verranno definite come segue:

“ Normativa particolare Unità d'Intervento D1.9 :

L'utilizzazione edificatoria dell'Unità d'intervento (U.I.) individuata nella Planimetria B con la sigla "9" dovrà avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) L.U.R. esteso all'intera U.I.. Dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni :

- a) è fatto obbligo delimitare la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che $SF = 50\%$ della Superficie della U.I.;
- b) dovranno essere rispettati i seguenti parametri :
 - IFS $\leq 1,20$ mq/mq ;
 - H (altezza) = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ;
 - IFC $\leq 65\%$;
- c) all'interno dell'Unità d'Intervento dovrà essere individuata un'area destinata a servizi pubblici ex art. 21 comma 1) punto 2) L.U.R. , di superficie pari al 50% della Superficie dell'U.I. come quantificata nella scheda dei servizi pubblici (n. 2) allegata alle presenti N.T.A. con la sigla "Sn2 (9)" , da assoggettare all'uso pubblico ovvero da dimettere gratuitamente alla Città di Moncalieri. Tale area a servizi dovrà essere disposta preferibilmente su strada pubblica o asservita all'uso pubblico o disposta ad integrazione di servizi pubblici già esistenti .”
- d) dovranno essere realizzate aree a parcheggio esclusivamente con pavimentazioni drenanti;
- e) dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione i criteri della bioedilizia e l'applicazione delle metodologie idonee volte al contenimento dei consumi energetici;
- f) dovrà essere garantito il rispetto dell'uniformità del fronte edilizio e degli allineamenti in coerenza con l'edificato esistente lungo le vie Ferrari, Viberti e Pastore nel rispetto delle tipologie edilizie definite per le aree D del distretto ;
- g) dovrà essere realizzato un filare arboreo-arbustivo con specie autoctone in continuità con i filari esistenti, sul fronte della Via Viberti insistente su una fascia tenuta a verde di dimensioni non inferiori ai 5.m di profondità, sia nelle parti private che in quelle a servizi;
- h) in caso di attività produttive con emissioni inquinanti dovranno essere previste le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi.
- i) dovranno essere rispettate la fasce di rispetto dell'elettrodotto attualmente presente, fatte salve soluzioni concordate con comune ed ente gestore che ne elimino la presenza.

AREA VARIANTE - Sn9



Ortofoto Bing Maps 2014

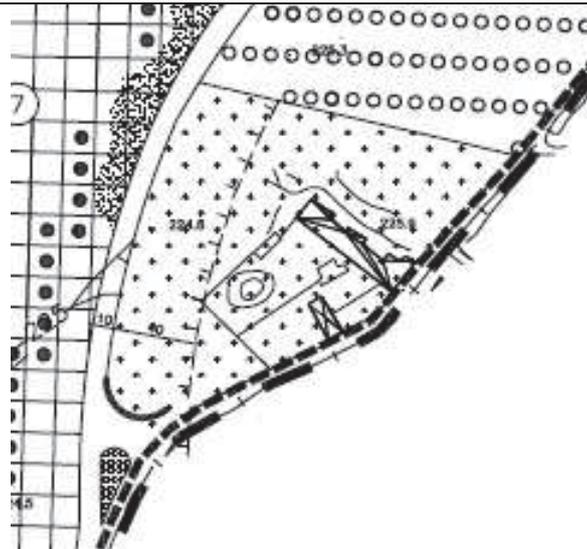
Cartografia CTR

Superficie territoriale complessiva 18045 mq

Sintesi: trasformazione da area agricola ad area a servizi per insediamenti industriali e commerciali

Classificazione PRG in Variante: area tipo Eg area agricole.

Classificazione PRG vigente: area di tipo Sn aree per servizi per insediamenti industriali e terziari di nuovo impianto



Indicazioni del PRG vigente

Dalle NTA variante Vadò

Art. 10 categoria Eg aree agricole

aree destinate alla coltivazione di prodotti orto-floro-vivaistici con eventuali strutture per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti ai sensi dell'art 25 c.2 sub g) della LR56/77 e smi

PRG vigente



Indicazioni del PRG in Variante

Dalle NTA variante Vadò

Art. 11 categoria Se aree per servizi per insediamenti industriali, commerciali esistenti, parzialmente o totalmente edificate di cui all'art 21 c.1 sub2) e 3) LR56/77

Le aree sono dettagliate nella specifica tabella di cui sotto.

SCHEDE DEI SERVIZI PUBBLICI - 2
PARTI DEL TERRITORIO Sn DESTINATE A SERVIZI PER:
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO EX ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

PARTI	SUP. COMPLESSIVA	VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	POSSIBILITA' DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.
Sn1	13.200	6.200	7.000	13.200
Sn2	11.000	4.000	7.000	11.000
Sn2 (9)	2.360	2.360	-----	-----
Sn2 (9)	4.320	4.320	-----	4.320
Sn3	8.800	8.800	-----	-----
Sn4	6.000	6.000	-----	-----
Sn5	26.000	10.000	16.000	26.000
Sn6	4.400	4.400	-----	-----
Sn7	16.000	16.000	-----	-----
Sn9	18.045	-----	18.045	18.045
Alberata	18.700	16.000	-----	-----
Totale PRG vigente	104.100	71.400	30.000	50.200
Totale PRG variante	117.825	74.080	41.045	61.565

N.B. le parti della scheda cancellate corrispondono ad aree destinate a servizi dal vigente P.R.G. e che la presente variante elimina e sostituisce con le aree indicate in grassetto.

CARATTERISTICHE DELL'AREA INTERESSATA



Componenti biodiversità

Dati relativi all'uso del suolo dimensione complessiva 2,2 ha:

frutteti	7,59%	1707
prati a sfalcio	22,93%	5161
orti	17,38%	3912
aree edificate	8,49%	1910
pertinenze urbanizzate	18,40%	4139
aree a verde privato	7,17%	1613
seminativo	18,04%	4059
	100,00%	22501 mq

Area residuale agricola con complesso insediativo e sviluppi residenziali recenti. Le aree agricole sono in parte in sottoutilizzo e in misura contenuta adibite ad orticoltura. Le aree a coltivo sono confinanti con la viabilità di accesso alla tangenziale.

Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata	26,8%
Indice di permeabilità	73,2 %

In considerazione delle previsioni sia di Moncalieri che di Trofarello per le aree in oggetto e quelle immediatamente confinanti, la connessione ecologica che potrebbe essere conservata è di tipo nord-sud e mantiene il collegamento tra le aree rurali esterne al vasto distretto di Vadò, e si appoggia parte sulle aree a servizi a verde realizzate dal comune di Moncalieri, parte sulle aree oggetto di Variante .

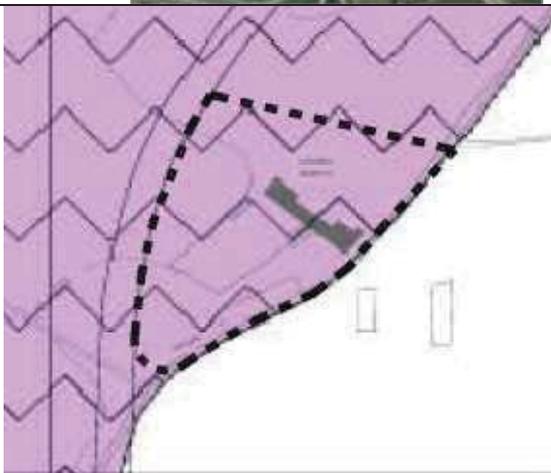


Componente suolo e sottosuolo

L'area si presenta come in generale tutto il distretto di Vadò completamente pianeggiante.

Essa in classe IIIb2 ovvero porzioni di territorio edificate della pianura per le quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto , è possibile la realizzazione di nuove edificazioni , ampliamenti , completamenti .

Le opere di riassetto sono state per il distretto di Vadò completate mediante gli interventi operati in sede di definizione e realizzazione delle opere di urbanizzazione con al formazione del PIS. (PIS; fine lavori 31/05/1999, collaudo entro 31/08/1999)



Estratto PAI Piano Assetto idrogeologico-Foglio 7 elaborato 15.7



Componente storico-culturale e paesistica

Il complesso agricolo di Cascina Rigolfo presenta peculiarità specifiche che ne hanno connotato in sede redazionale di PRG l'individuazione come bene tutelato ai sensi dell'art 24 della LR56/77 anche se gli interventi operati negli anni e le edificazioni nell'area pertinenziale di fabbricati strumentali non ne hanno favorito la conservazione dell'integrità, ormai in larga misura persa.

Resta comunque valida la tutela art 24 che limita quindi gli interventi alla ristrutturazione edilizia con le seguenti specifiche :

- per gli edifici rustici o di carattere accessorio: Mo, Ms, Ric, Ris A e B
- per elementi accessori non coevi e costituenti superfetazioni: Ris A e B, Drs gli edifici principali: Mo, Ms, Rc, Ric

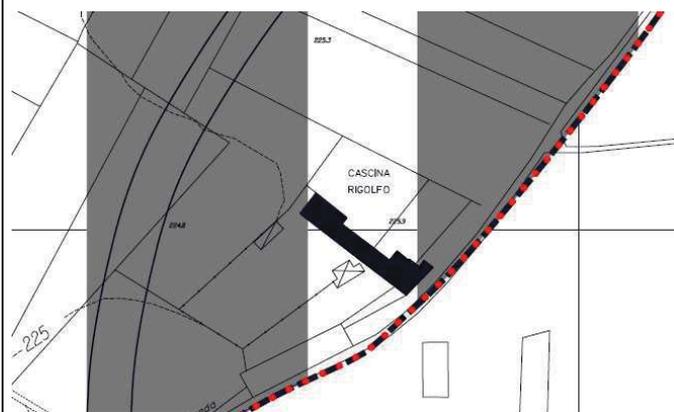
L'area complessiva non presenta elementi paesistici specifici meritevoli puntualmente di tutela.

Si deve tuttavia considerare il fatto che si trova strategicamente collocata all'uscita dalla tangenziale e rappresenta di fatto la porta di accesso all'area produttiva di Vadò.

Il valore da tutelare diventa quindi quello della qualificazione dell'ingresso urbano ad un insediamento produttivo esistente, che si presenta progettualmente unitario e di notevole qualità architettonica, dal punto di vista dell'assetto urbano, e della valorizzazione di un'immagine del comparto produttivo dal punto di vista economico e commerciale.

Si segnalano quindi i *fronti sensibili* (pallino rosso) relativi all'affaccio verso la viabilità di accesso, in relazione sia alla percepibilità in ingresso che alle relazioni visive e tipologiche con il fronte esistente oltre strada, le *fasce da mitigare* (tratteggio verde) relative alle aree oltre comune, destinate a trasformazioni produttive ed il punto di vista privilegiato dall'uscita dalla rotonda.

Si segnala altresì la *pertinenza della cascina* (pallini blu) quale area da ridefinire in sede progettuale e da tutelare ai fini della conservazione della leggibilità del bene documentale della Cascina.

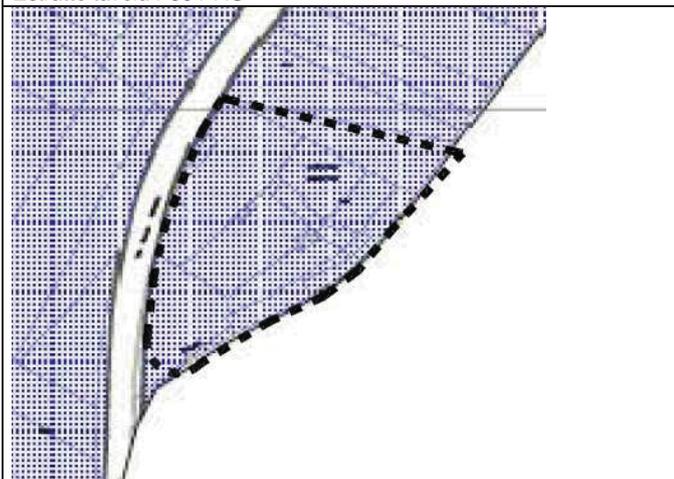


Estratto tavola F36 PRG

Componente rumore

L'area ricade in classe acustica VI.

La nuova destinazione è compatibile con la Zonizzazione Acustica comunale approvata con D.C.C. n. 143 del 21.12.06 in quanto le unità di intervento interessate sono in area già di Classe VI.





Componente rischio industriale

Presenza sull'area di variante di due aree di esclusione quella della ditta Albesano Sisa (azienda art 6 D.Lgs. 334/1999) e della ditta Bosio. La prima presenta una rilevante criticità, mentre la seconda non richiede misure specifiche

ditta Albesano Sisa

La ditta (per la quale si fa rimando per approfondimenti all'elaborato di studio redatto dal Comune di Moncalieri) detiene sostanze pericolose per l'ambiente R50 e R50/53 in quantità tali da superare le soglie dell'art. 6; nonostante ciò, gli scenari incidentali non sono legati a danni di tipo ambientale ma ad eventi energetici.

In particolare, come risulta dall'ultimo aggiornamento dell'Analisi di Rischio di stabilimento datato ottobre 2010, gli scenari incidentali ragionevolmente credibili sono rappresentati da flash fire e pool fire legati a rilascio di liquido infiammabile (acetone, ottano, xilene, stirene, etile acetato, metiletilchetone), e da un VCE- Vapor Cloud Explosion, dovuto alla miscelazione di vapori infiammabili di acetone con aria in recipiente.

Il RIR di Trofarello aveva specificato che :nelle aree soggette a trasformazione vanno evitate modifiche di destinazione d'uso che determinino un aumento di carico antropico, e non sono ammesse in tale zona le categorie territoriali A e B della Tabella 1 del DM 9 maggio 2001, riportata nel paragrafo 4.1. Nel caso di impianti residenziali non è dunque consentito l'utilizzo di un indice fondiario superiore a 1,5 m3/m2; per quanto concerne le altre destinazioni urbanistiche non è consentito l'impianto di attività la cui frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001. L'azienda ha presentato una Relazione Ambientale conforme a quanto richiesto dall'articolo 15.2.1. delle NDA della variante Seveso, e ha dimostrato l'adozione e/o adeguamento ai punti della Tabella 4 delle NDA; si ritiene perciò di non dover prescrivere ulteriori misure di protezione ambientale.

Ditta Bosio srl

L'azienda è considerata *non critica ambientalmente* in quanto detiene minime quantità di sostanze pericolose per l'ambiente, stoccate in fusti su bacino di contenimento, ed ha adottato sufficienti misure di protezione ambientale. L'azienda è considerata *critica territorialmente* perché posta nelle vicinanze del parcheggio dell'hotel Tulip Inn, ma ha comunque adottato sistemi antincendio.

Le trasformazioni dell'area di Variante dovranno tenere conto del divieto di insediamento di attività e funzioni rientranti nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001.



Presenza di reti infrastrutturali

- distribuzione energia elettrica
- alimentazione acqua potabile (rete Smat visualizzata in immagine in blu)
- smaltimento fognario (rete Smat per le acque nere, rete comunale per le acque meteoriche)
- distribuzione metano

Presenza di vincoli e/o tutele

- fascia di rispetto stradale via G. Rossa (m 40)
- tutela ex art 24 LR56/77 sulla parte centrale della Cascina Rigolfo
- area di esclusione e di osservazione RIR Trofarello

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista dell'area in uscita dalla tangenziale



Vista dell'area in direzione ingresso in tangenziale



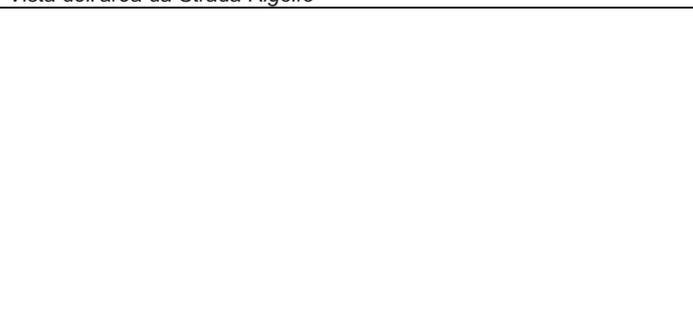
Vista da via G. Rossa



Vista dell'area da Strada Rigolfo



Vista Cascina Rigolfo



Vista prospettica verso nord-collina



Vista nel contesto sud-orientale di Vadò

IMPATTI

Descrizione

L'intervento presenta interazioni marginali con le componenti ambientali stante la localizzazione in area completamente infrastrutturata.

TIPO DI IMPATTO

Comp.	Impatto specifico	Misure di mitigazione previste dalla Variante
-------	-------------------	---

Suolo/ sottosuolo	<p>- attenzioni specifiche per la situazione idrogeologica di cui alla classe III b2 .</p>	<p>-gli interventi nell'area saranno rigorosamente subordinati al rispetto della normativa geologica di cui alle NTA e alle indicazioni puntuali di cui alla Relazione geologica. Per le nuove costruzioni a qualunque uso destinate da realizzarsi in Classe IIc e IIIb2 (Carta di Sintesi), le fondazioni dovranno essere di tipo continuo o indirette di tipo profondo. La richiesta di concessione edilizia dovrà essere corredata di relazione geotecnica con indicazione del tipo di fondazione idonea per ridurre gli effetti che la presenza d'acqua in occasione di eventi alluvionali comporta alla stabilità complessiva delle opere in progetto.</p>
	<p>- aumento di consumo di suolo libero. L'area verrà complessivamente trasformata , anche se in larga misura verrà destinata a parcheggio.</p> <p>- potenziali rischi d'inquinamento delle acque superficiali e/o delle falde causati da rilasci o sversamenti accidentali di inquinanti dei veicoli in transito e sosta</p>	<p>-contenimento delle superfici impermeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. Le superfici drenanti dovranno comunque essere valutate nel quadro delle diverse tipologie di parcheggio in funzione ai mezzi in sosta al fine di escludere il rischio di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti</p> <p>-Le acque provenienti dalla superficie a parcheggio dovranno essere opportunamente laminare prima di essere inviate ai corpi idrici ricettori, mediante la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche con convogliamento all'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia, che si uniranno depurate alle acque di seconda pioggia per essere recapitate nei recettori superficiali o convogliate in rete. Sarà la valutazione da effettuarsi in sede di progetto che definirà nel dettaglio gli aspetti tecnici specifici.</p>
biodiversità	<p>La realizzazione dell'area comporta l'inserimento in un paesaggio agricolo periurbano solo parzialmente compromesso di elementi nuovi. Si attende quindi come impatto :</p> <p>-la riduzione delle superfici attualmente a verde e di superfici ad usi agricoli.</p> <p>-la perdita di connettività ecologica oggi fornita dalle aree agricole</p>	<p>-previsione di una fascia arboreo/arbustiva di profondità non inferiore ai 5 m continua sul fronte della v. Rossa in affaccio alla viabilità, al fine di mantenere una continuità sia visiva che ambientale lungo il tracciato stradale, che nel tratto a monte ne risulta già provvisto con soluzioni a dimensione variabile (vedi immagine aerea che precede). Lungo la strada Rigolfo dovrà invece essere realizzata una fascia filtro di protezione rispetto alle future eventuali destinazioni produttive su Trofarello.</p> <p>-dovrà inoltre essere prevista una sistemazione interna a verde con fasce di profondità variabile a verde arboreo/arbustivo da progettarsi in funzione della sistemazione delle aree volte alla protezione delle destinazioni residenziali o terziarie legate alla cascina Rigolfo (vedi anche punto seguente).</p>
aria	<p>La realizzazione dell'area determina inevitabilmente un incremento seppur molto contenuto delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria, nonché da eventuali emissioni legate alla destinazione produttiva prevista. Il traffico in aumento indotto dall'area risulta sull'area specifica in significativo aumento. Quindi:</p> <p>-aumento delle emissioni per attività diverse assimilabili alla residenza</p> <p>- aumento di emissioni per traffico veicolare</p>	<p>-per le emissioni dovute ai processi di combustione non si ritengono utili misure di mitigazione ad eccezione dell'adozione del rispetto dei norme di settore in vigore per la progettazione.</p> <p>-per le emissioni da traffico veicolare esistente ed indotto dalla nuova destinazione si prevedono fasce filtro con piantumazioni arboreo/arbustive dense volte a mitigare verso le parti adibite ad usi residenziali e/o terziari (con permanenza di persone) gli effetti sia del traffico nell'area parcheggio che della viabilità di collegamento alla tangenziale (via G. Rossa)</p>
Risorse idriche	<p>La realizzazione dell'area comporta la produzione di reflui civili ed industriali, che, se non adeguatamente raccolti e trattati, potrebbero causare l'inquinamento delle acque superficiali e del suolo e, per infiltrazione, delle acque sotterranee.</p> <p>Per quanto riguarda il sistema di depurazione dei reflui l'area verrà collegata alla rete di smaltimento dei reflui urbani gestita da SMAT. Essa sviluppa circa 80 AE-abitanti equivalenti (valutati sulla superficie utile sviluppabile in funzione del rapporto parametrico 1 addetto/40 mq, in base ad una stima del volume esistente recuperabile), ampiamente compatibili con la capacità della rete (vedi anche parere SMAT in appendice) . La rete di raccolta delle acque meteoriche, gestita dal comune, non presenta problematiche .</p> <p>Per quanto riguarda il sistema di adduzione acqua potabile l'area è servita dalla linea posta a nord lungo la viabilità, che non presentano criticità. Resterà da definire con il gestore e con i VVFF, in funzione delle esigenze di sicurezza, l'opportunità di realizzare vasche di accumulo per il sistema antincendio.</p> <p>Dal punto di vista idraulico, la presenza di aree impermeabilizzate (parcheggi, strade, edifici, ecc.) comporta mediante l'uso della rete duale lo scarico nel reticolo idrografico superficiale di quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve in relazione agli eventi meteorologici intensi, determinando, potenzialmente, problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse.</p> <p>Si prevedono i seguenti impatti:</p> <p>- aumento dei consumi di acqua potabile</p> <p>- aumento degli scarichi fognari</p> <p>- aumento degli scarichi delle acque bianche nel reticolo superficiale .</p>	<p>- collegamento del sistema di depurazione dei reflui alla rete urbana di smaltimento acque,</p> <p>- allaccio al pubblico acquedotto,</p> <p>- realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere),</p> <p>- rigoroso rispetto delle norme di settore,</p> <p>- contenimento delle superfici permeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, e utilizzo di soluzioni specifiche per la laminazione delle aree a parcheggio dei mezzi pesanti (vedi punto precedente).</p>

patri. culturale/ paesaggio	L'area presenta due aspetti sensibili, la presenza della cascina Rigolfo quale bene oggetto di tutela, e la localizzazione dell'area in un punto particolarmente visibili in accesso al distretto di Vadò. Si prevedono quindi - impatti legati alla prossimità delle aree sulla percepibilità dell'immobile segnalato - impatti sulla qualità dell'accesso urbano al distretto Vadò	-per la mitigazione degli impatti dalla viabilità di accesso si ritengono adeguate le misure di cui al precedente punto sulla biodiversità -dovrà essere prevista una sistemazione interna che riconosca, perimetri e conservi le pertinenze della Cascina, mediante fasce arboreo/arbustive di profondità variabile da progettarsi in funzione della sistemazione delle aree esterne, volte anche alla protezione delle destinazioni legate alla cascina Rigolfo, in sintonia con quanto detto al precedente punto biodiversità. -il fabbricato della cascina Rigolfo, identificato quale art 24 LR56/77 e s.m.i. sarà soggetto alle indicazioni normative dell'art. dell'art.28-1-3-1 del PRG, mentre i volumi recenti presenti nell'area potranno essere recuperati per le destinazioni ammesse, a parità di volume. -la predisposizione di una simulazione di inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto all'accesso autostradale da sud al distretto Vadò, su via Rossa.
rischio industriale	L'area ricade all'interno rispettivamente di due aree di esclusione individuate sia dalla Valutazione del rischio industriale operata dal Comune di Moncalieri ai sensi del PTCP/var Seveso e delle linee guida regionali che dal RIR del comune di Trofarello Si prevedono impatti legati alla limitazione delle possibilità legate sia alle funzioni che alle densità in relazione ai rischi ipotizzati nell'apposita sede valutativa.	-evitare modifiche di destinazione d'uso che determinino un aumento di carico antropico, -non sarà ammesso l'impianto di attività la cui frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001. -l'indice fondiario non potrà essere superiore a 1,5 m3/m2 per gli insediamenti residenziali,
rumore	Non si ritiene, visti gli usi ammessi, che possano esservi impatti rispetto alla componente rumore.	-
energia	Si ritiene che in funzione delle nuove aree possa esservi un impatto dovuto al potenziale incremento dei consumi energetici.	Dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione : - criteri della bioedilizia per la progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati; - definizione di specifici interventi e normative per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in adempimento alle normative sovraordinate.

PROPOSTA DI RICADUTE NORNATIVE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE

Le NTA del PRG verranno definite come segue: all'Art. 12 - Categoria Sn - delle N.T.A. della variante della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996, dopo il punto 2) si aggiunge il seguente punto 3):

" 3. L'area a servizio pubblico Sn9 (mq. 18.045 circa) è destinata ad attrezzature di interesse comune finalizzate a dotare l'area industriale di servizi qualificanti l'insediamento, da attuarsi mediante convenzionamento con privato regolante il regime giuridico del suolo, le modalità e le condizioni d'uso degli edifici e degli impianti, delle attrezzature da realizzare che garantiscano la fruibilità pubblica. In particolare, la suddetta area potrà essere attrezzata come area a parcheggio per autotreni, comprensiva di attività di servizio e di supporto al rimessaggio degli autotreni, comprese piccola attività commerciale e di ristorazione. Fino a quando non saranno attuate le suddette previsioni di Piano, l'area potrà continuare ad essere utilizzata con la destinazione in atto con esclusione di qualunque nuova costruzione a qualunque uso destinata.

Gli interventi nell'area dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

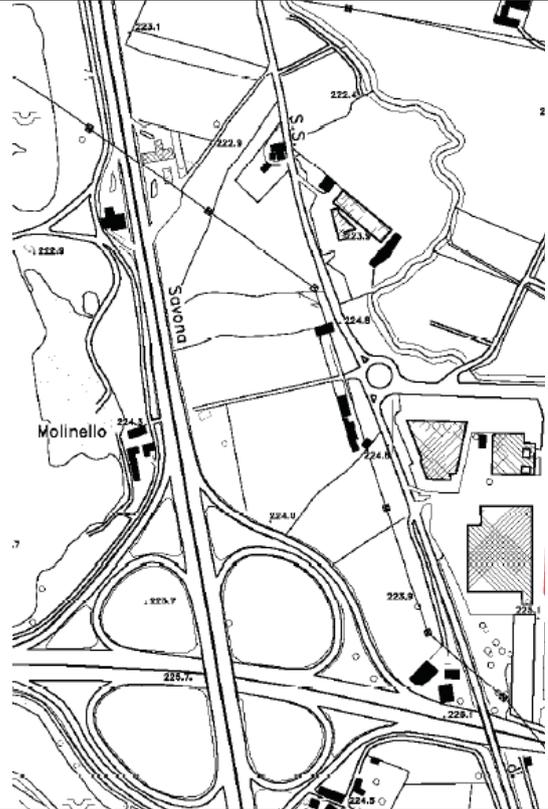
- il fabbricato della cascina Rigolfo, identificato quale art 24 LR56/77 es.m.i. sarà soggetto alle indicazioni normative dell'art. dell'art.28-1-3-1 del PRG, mentre i volumi recenti presenti nell'area potranno essere recuperati per le destinazioni ammesse, e nei limiti di cui ai punti successivi, a parità di volume.
- dovrà essere realizzato un filare arboreo-arbustivo con specie autoctone di profondità non inferiore ai 5 m lungo la v. Rossa in continuità con i filari esistenti e di profondità non inferiore ai 3 m e lungo la Strada Rigolfo, sia nelle parti private che in quelle a servizi.
- dovrà essere prevista una sistemazione interna che riconosca e conservi le pertinenze della Cascina, mediante fasce arboreo/arbustive di profondità variabile da progettarsi in funzione della sistemazione delle aree esterne, volte anche alla protezione delle destinazioni legate alla cascina Rigolfo.
- dovrà essere predisposta in sede progettuale una simulazione d'inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto all'accesso autostradale da sud al distretto Vadò, su via Rossa.
- dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione i criteri della bioedilizia e l'applicazione delle metodologie idonee volte al contenimento dei consumi energetici;
- dovranno essere realizzate aree a parcheggio con pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. Le superfici drenanti dovranno comunque essere valutate nel quadro delle diverse tipologie di parcheggio in funzione ai mezzi in sosta al fine di escludere il rischio di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti. Le acque provenienti dalla superficie a parcheggio dovranno essere opportunamente laminate prima di essere inviate ai corpi idrici ricettori, mediante idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, in base a progetto tecnico di dettaglio condiviso con i settori preposti al controllo.
- ai fini della tutela dal rischio industriale, in relazione alla presenza su dell'area di esclusione' ed alle procedure in corso di adeguamento alla normativa 'Seveso' Dlgs334/99 si prevede quanto segue:
 - l'attuazione del servizio pubblico Sn9 è subordinata all'approvazione della variante urbanistica per l'adeguamento del vigente PRGC alla Variante PTC della Provincia di Torino denominata "Seveso" ed alla normativa di settore in materia di rischio incidente rilevante,
 - saranno da evitare modifiche di destinazione d'uso che determinino un aumento di carico antropico,
 - l'indice fondiario non potrà essere superiore a 1,5 m3/m2 per le destinazioni residenziali,
 - non sarà ammesso l'impianto di attività la cui frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001.

MODIFICA NORMATIVA – AREE EG



Ortofoto Bing Maps 2014

Superficie territoriale complessiva 21,1 ha



Cartografia CTR

Modifica normativa inerente le aree Eg

Classificazione PRG in Variante: area tipo Eg area agricole.



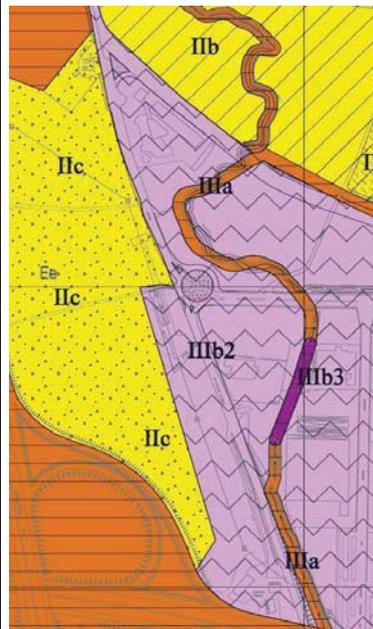
PRG vigente

Indicazioni del PRG vigente

Dalle NTA variante Vadò

Art. 10 categoria Eg aree agricole

aree destinate alla coltivazione di prodotti orto-floro-vivaistici con eventuali strutture per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti ai sensi dell'art 25 c.2 sub g) della LR56/77 e smi



Estratto carta di sintesi della pericolosità

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



Vista dell'area in direzione ingresso in tangenziale



Vista area distributore esistente



Vista insediamento lato ovest a nord della rotonda di via Postiglione



Vista insediamento lato ovest a sud della rotonda di via Postiglione



Vista insediamento agricolo meridionale dallo svincolo

IMPATTI

Descrizione

La modifica normativa prefigura impatti relativi al consumo di suolo in aree agricole.

Attualmente l'incidenza delle parti urbanizzate sul complessivo dell'area Eg è pari al 11,2% per circa 2,3 ha su un totale di 21,1 ha. Le parti libere incidono per l'88,8%.

TIPO DI IMPATTO

Comp.	Impatto specifico	Misure di mitigazione previste dalla Variante
Suolo/ sottosuolo	- attenzioni specifiche per la situazione idrogeologica di cui alla classe III c2 e solo in minima parte in IIIb2 .	-gli interventi nell'area saranno rigorosamente subordinati al rispetto della normativa geologica di cui alle NTA e alle indicazioni puntuali di cui alla Relazione geologica. Per le nuove costruzioni a qualunque uso destinate da realizzarsi in Classe IIc e IIIb2 (Carta di Sintesi), le fondazioni dovranno essere di tipo continuo o indirette di tipo profondo. La richiesta di concessione edilizia dovrà essere corredata di relazione geotecnica con indicazione del tipo di fondazione idonea per ridurre gli effetti che la presenza d'acqua in occasione di eventi alluvionali comporta alla stabilità complessiva delle opere in progetto.

	<p>- aumento di consumo di suolo libero. L'area verrà in minima parte utilizzata per la nuova destinazione ad autolavaggio.</p> <p>- potenziali rischi d'inquinamento delle acque superficiali e/o delle falde causati da rilasci o sversamenti accidentali di inquinanti dei veicoli in transito e sosta</p>	<p>-contenimento delle superfici impermeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. Le superfici drenanti dovranno comunque essere valutate nel quadro delle diverse tipologie di uso al fine di escludere il rischio di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti</p> <p>-Le acque provenienti dalla superficie dell'autolavaggio dovranno essere opportunamente trattate in conformità alle prescrizioni di legge. Tali indicazioni faranno parte della specifica AUA rilasciata dagli enti competenti..</p>
biodiversità	<p>La realizzazione dell'area comporta l'inserimento in un paesaggio agricolo solo parzialmente compromesso di elementi nuovi.</p> <p>Si attende quindi come impatto :</p> <p>-la riduzione delle superfici attualmente a verde e di superfici ad usi agricoli.</p>	<p>-previsione di utilizzo per le nuove destinazioni esclusivamente di aree già compresse con limitazione dimensionale (entro i 1000 mq)</p>
aria	<p>La realizzazione della nuova funzione determina inevitabilmente un incremento seppur molto contenuto delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dal traffico veicolare indotto</p> <p>. Quindi:</p> <p>- aumento di emissioni per traffico veicolare</p>	<p>-per le emissioni da traffico veicolare esistente ed indotto dalla nuova destinazione si prevedono fasce filtro con piantumazioni arboreo/arbustive dense volte a mitigare verso le parti adibite ad usi residenziali e/o terziari (con permanenza di persone)</p> <p>-in relazione al contenimento dei flussi veicolari si prevede la limitazione degli accessi ai soli già esistenti lungo la SP.</p>
risorse idriche	<p>La realizzazione dell'area comporta la produzione di reflui che, se non adeguatamente raccolti e trattati, potrebbero causare l'inquinamento delle acque superficiali e del suolo e, per infiltrazione, delle acque sotterranee.</p> <p>Si prevedono i seguenti impatti:</p> <p>- aumento dei consumi di acqua potabile</p> <p>- aumento degli scarichi fognari</p> <p>- aumento degli scarichi delle acque bianche nel reticolo superficiale .</p>	<p>- collegamento del sistema di depurazione dei reflui alla rete urbana di smaltimento acque,</p> <p>- allaccio al pubblico acquedotto,</p> <p>- realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere),</p> <p>- rigoroso rispetto delle norme di settore,</p> <p>- contenimento delle superfici permeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, e utilizzo di soluzioni specifiche per la laminazione delle aree a parcheggio dei mezzi pesanti (vedi punto precedente).</p>
patrim. culturale/ paesaggio	<p>L'area presenta un aspetto sensibile ovvero la relazione con il paesaggio delle aree agricole esterne.</p> <p>Si prevedono quindi</p> <p>- impatti legati alla percepibilità del fronte urbano.</p>	<p>-per la mitigazione degli impatti dalla viabilità di accesso si ritengono adeguate le misure di cui al precedente punto sulla biodiversità</p> <p>-la predisposizione di una simulazione di inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto alle aree agricole limitrofe.</p>

PROPOSTA DI RICADUTE NORNATIVE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE

Le NTA del PRG verranno definite come segue:

L'Art. 31 - Le distanze minime a protezione dei nastri e degli incroci stradali in conformità alla prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del regolamento di attuazione - delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996 , il comma 4 dopo l'ultimo capoverso viene aggiunto il seguente punto :

" - Costruzioni di impianti di autolavaggio ivi comprese piccole attività commerciali connesse all'utenza automobilistica a condizione che non richiedano nuovi accessi stradali alla ex strada statale 393 oltre a quelli esistenti. In conseguenza sono integrate le classi di destinazione per le aree Eg1 previste dalla tabella 1 al foglio12."

Gli interventi nell'area dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere localizzati utilizzando esclusivamente le aree già urbanizzate e libere in contiguità agli insediamenti esistenti nelle citate fasce ed avere dimensioni non superiori ai 1000 mq;*
- dovranno essere mitigati e filtrati mediante fascia arboreo/arbustiva con specie autoctone di profondità non inferiore ai 2 m lungo il perimetro dell'area, da proseguirsi e raccordarsi con le aree urbanizzate esistenti;*
- dovrà essere predisposta in sede progettuale una simulazione d'inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto alle are agricole;*
- dovranno essere realizzate aree a parcheggio con pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio ed alle parti non strettamente connesse all'autolavaggio. Le superfici drenanti dovranno comunque essere valutate nel quadro delle diverse tipologie d'uso al fine di escludere il rischio di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti. Le acque provenienti dalla superficie dell'autolavaggio dovranno essere opportunamente trattate in conformità alle prescrizioni di legge. Tali indicazioni dovranno fare parte della specifica AUA rilasciata dagli enti competenti.*

4. Sintesi conclusiva della verifica di assoggettabilità

Le trasformazioni previste dalla Variante compatibili con la vigente normativa del Piano, e conducono necessariamente sia in termini di probabilità, che di durata e reversibilità, ad effetti non sostanziali.

Va sottolineato che tali effetti sono comunque rapportabili ad un quadro complessivo di interferenze delle aree urbanizzate con il sistema ambientale, che vengono gestite attualmente dal PRG vigente mediante prescrizioni normative, le quali vengono solo perfezionate e, ove del caso integrate, dalle norme della Variante.

Tali interferenze inoltre non rappresentano in nessun caso l'avvio di nuovi e isolati processi di trasformazione del territorio agricolo e/o non urbanizzato e quindi di nuove aree che generano ricadute ambientali, bensì il riassetto di processi trasformativi in corso, su aree già storicamente compromesse.

A conclusione delle valutazioni operate si ritiene di sintetizzare quindi in un giudizio complessivo i ragionamenti esposti ai capitoli precedenti, facendo riferimento agli aspetti prioritari citati nell'Allegato I del Dlgs4/08 in relazione alle *'caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate'*.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che gli impatti generati dalle possibili trasformazioni legate alle aree di Variante siano non sostanziali, molto contenuti ed adeguatamente gestibili dalla normativa prevista della Variante e/o dalla vigente normativa del PRG.

A conclusione della presente relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante, si sintetizzano le informazioni riportate nei capitoli precedenti secondo le indicazioni contenute nell'allegato I al D.lgs. 4/08

CRITERI ALLEGATO I D.LGS. 4/08	VERIFICA - SINTESI
<i>Caratteristiche del Piano tenendo conto in particolare dei seguenti elementi</i>	
<i>in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	La presente Variante Parziale non costituisce autonomamente un quadro di riferimento 'complessivo' per progetti o altre attività, trattandosi di una Variante puntuale che non incide né sul quadro dei vincoli, né tantomeno sull'assetto normativo, per i quali resta a tutti gli effetti vigente il 'quadro di riferimento' normativo e strutturale costituito dal PRG vigente di cui all'ultima Variante parziale recentemente approvata.
<i>in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	La presente Variante non influenza altri piani o programmi al di fuori del PRG di cui costituisce parziale modificazione.. L'influenza esercitata sull'attuazione del Piano sarà comunque sempre operata nell'ambito del quadro delle norme e dei vincoli di PRG che restano inalterate.
<i>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</i>	Vedi capitolo 2 per le problematiche specifiche
<i>Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i>	La proposta di Variante è corredata da norme e criteri finalizzati ad integrare le considerazioni ambientali
<i>Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</i>	
<i>probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Si ritiene che gli impatti generati dalle possibili trasformazioni legate alle aree di Variante siano molto contenuti ed adeguatamente gestibili dalla normativa prevista della Variante e/o dalla vigente normativa del PRG.
<i>carattere cumulativo degli impatti</i>	Gli effetti complessivamente individuati al punto precedente dagli interventi relativi alla Variante non inducono effetti ambientali cumulativi, essendo gli stessi di entità limitata, localizzati diversamente e/o volti al contenimento degli impatti possibili
<i>natura transfrontaliera degli impatti</i>	Le modifiche previste dalla Variante Parziale non inducono effetti transfrontalieri.
<i>rischi per la salute umana o per l'ambiente -ad es. in caso di incidenti</i>	Le modifiche proposte dalla Variante non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente al di fuori di

	quanto specificamente individuato.
<i>entità ed estensione nello spazio degli impatti - area geografica e popolazione potenzialmente interessate</i>	<p>Gli effetti ambientali prodotti dalle previsioni della Variante non hanno estensione o un'entità rilevante, come visibile dalle diverse cartografie della corografia del territorio e neppure maggiore rispetto alle aree stesse identificate, in considerazione proprio della tipologia modifica introdotta e quindi della natura degli impatti generati.</p> <p>Tali effetti, come puntualmente argomentato al precedente capitolo 3, non sono quindi estendibili oltre i limiti delle aree individuate o dei temi puntualmente trattati a livello normativo.</p>
<i>valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i> - <i>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,</i> - <i>del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo</i>	<p>Le aree oggetto di Variante non presentano componenti naturali tali da motivarne uno specifico valore né incidono con le proprie trasformazioni possibili su aree contigue che presentino tali caratteristiche.</p> <p>Rispetto al superamento dei livelli di qualità ambientale l'incidenza delle possibili trasformazioni non rappresenta un rischio in relazione al fatto che :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal punto di vista idrogeologico sono aree localizzate in situazioni di sicurezza o prevedono modificazioni che non interagiscono con le problematiche di tipo idrogeologico, - dal punto di vista della compatibilità acustica non si pongono in conflitto con aree sensibili né inducono salti di classe tali da richiedere fasce cuscinetto (cfr relazione di compatibilità acustica), - non sono previste destinazioni funzionali tali da indurre il superamento dei limiti di legge di qualità ambientale. <p>Per quanto riguarda la vulnerabilità delle componenti storico-culturali legate all'insediamento di impianto storico, si precisa che le trasformazioni ammesse dalla Variante non incidono direttamente su beni di impianto storico o di valore storico-culturale e non interessano aree che presentino valore storico-culturale. Le trasformazioni ammesse presentano rispetto allo specifico oggetto le problematiche esposte ed affrontate al precedente capitolo 3.</p>
<i>impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</i>	Le modifiche proposte dalla Variante non riguardano aree ricadenti in area vincolata .

In esito alle considerazioni svolte nei precedenti capitoli del presente documento di verifica, si propone di non sottoporre a VAS il Progetto della Variante parziale del PRG del comune di Moncalieri poiché alla luce dei documenti disponibili non si ritiene che essa possa generare effetti rilevanti sull'ambiente.

APPENDICI

Pareri enti con competenze ambientali:

- *Provincia di Torino- parere di cui al protocollo n.00216383/2013/LB6 – Servizio valutazione impatto ambientale*
- *ARPA agenzia regionale per la protezione dell'ambiente-struttura semplice –attività di produzione- parere di cui al protocollo n.3532 pratica AP-01/06-2013-2293 del 17/01/2014*
- *Parere SMAT –prot.18861 del 18/3/2014*
- *Verbale conferenza di servizi del 18/12/2013*

Protocollo n. 00216383/2013/LB6-Tit. 10.4.2
Il n. di protocollo deve essere citato nella risposta

Torino, 20 Dicembre 2013

Comune di Moncalieri
Settore Territorio e Ambiente
Servizio Tutela Ambiente
P.zza Vittorio Emanuele II
10024 – MONCALIERI (TO)

e p.c.

Provincia di Torino
Servizio Urbanistica
beatrice.pagliero@provincia.torino.it
gianfranco.fiora@provincia.torino.it

OGGETTO: Variante parziale ai sensi dell'Art. 17 c.7 della L.R. 56/77 – RIORDINO DEL DISTRETTO INDUSTRIALE DI.8 IN LOCALITÀ VADÒ
Comune di Moncalieri
Parere di Verifica di Assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

VARIANTE

La proposta di variante parziale al P.R.G.C. vigente riguarda la rilocalizzazione di alcune aree a servizi pubblici (per le quali è ormai decaduto il vincolo preordinato all'esproprio) site nel Distretto Industriale di Moncalieri in località Vadò ed il loro nuovo disegno funzionale.

INTERVENTI IN VARIANTE

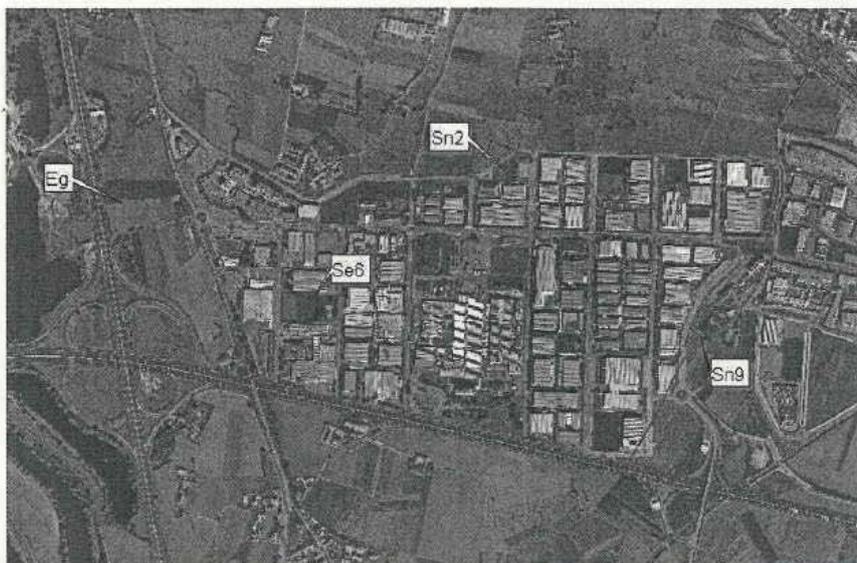
Gli interventi che prevedono l'effettiva modifica delle destinazioni d'uso dei suoli riguardano:

- la destinazione a servizi (attrezzature di interesse comune: rimessaggio autotreni e servizi connessi) dell'area agricola "Sn9" presso Cascina Rigolfo;
- l'edificazione dell'area a servizi pubblici "Se6" e l'alienazione dell'area di proprietà comunale ivi compresa;
- l'edificazione di parte dell'area a servizi pubblici "Sn2".

A questi si aggiungono alcune altre modifiche urbanistico-edilizie quali: la ridefinizione delle destinazioni consentite in riferimento alle attività produttive, l'estensione della superficie coperta a parità di SLP, la localizzazione di impianti di autolavaggio nelle aree agricole "Eg", la riconversione d'uso da produttivo a terziario, anche parziale, in area "D1".

All'approvazione della presente variante l'amministrazione comunale provvederà anche a revocare l'adozione della precedente Variante n. 33, mai approvata.

AZIONI



PARERE

In relazione alla variante in oggetto:

- premesso che la Provincia partecipa alla procedura di VAS quale soggetto con competenze ambientali secondo la DGR 12-8931 del 09/06/2008 "D.Lgs. 152/2006 e smi Norme in materia ambientale, Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi";
- vista la documentazione relativa alla Verifica di Assoggettabilità trasmessa, da cui si evince che la variante in oggetto riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il vigente quadro strategico di riferimento;
- eventuali osservazioni e/o valutazioni in merito alla compatibilità con il PTC2 saranno oggetto di successivo provvedimento da parte del Servizio Urbanistica di questa Provincia.

Si osserva che:

- la variante conferma l'estensione delle suddette aree per servizi pubblici ex Art. 21 LUR, ma le rilocalizza in un ambito "periferico" rispetto all'attuale sviluppo dell'insediamento, il quale presenta criticità connesse alla sua effettiva fruizione da parte di addetti ed aziende;
- la realizzazione dell'area di sosta attrezzata "Sn9" interessa un'area in Classe I di capacità d'uso dei suoli (tuttora adibito ad uso agricolo)
- l'area ricade per la gran parte in area di esclusione "Seveso" dell'attività R.I.R. "Albesiano Sisa Vernici srl", ubicata appena oltre il confine comunale in Strada Rigolfo n. 73 a Trofarello;
- l'area interessa una cascina con attività agricole;
- la facoltà di incrementare la superficie coperta a parità di SLP risponde all'esigenza di alcune aziende di operare dei piccoli ampliamenti e/o riorganizzazioni funzionali, ma rischia di produrre ulteriore impermeabilizzazione dei suoli;
- l'attuazione del Piano Particolareggiato "Città dell'Intrattenimento" per insediamenti terziario-commerciali in "D1.1", "Sn7" e "Sn1", ha determinato il presentarsi di situazioni di congestione da traffico e di carenza di parcheggi;
- l'area "Sn2" è interessata dalla presenza di elettrodotti;
- l'eventuale localizzazione di nuovi impianti di autolavaggio nelle aree agricole di categoria

“Eg” produrrebbe consumo di suolo in I Classe di capacità d’uso in un’area non infrastrutturata.

TEMI DA APPROFONDIRE

1. IN GENERALE

Considerato che la variante interessa un distretto industriale e prevede una redistribuzione delle aree produttive/servizi, si chiede di chiarire:

- la scelta di soddisfare le richieste delle aziende esistenti di poter attuare piccoli ampliamenti per adeguamento funzionale del processo produttivo, operando un aumento generalizzato della superficie coperta, deve essere supportata da un’analisi dimensionale e puntuale, per valutare eventuali impatti ambientali indotti.
- l’aggiornamento dell’attuale uso dei fabbricati presenti nel distretto, precisando se attivi o dismessi, in termini quantitativi e qualitativi, al fine di valutare la necessità di prevedere nuove aree a destinazione produttiva;
- la riorganizzazione dell’assetto infrastrutturale: viabilità interna, sistemazioni stradali e collegamento ai parcheggi, esistenti ed in progetto, a scala di ambito produttivo (distretto industriale);
- a fronte dell’effettiva necessità di individuare nuove superfici produttive, si chiede di prevedere nelle N.d.A. interventi in coerenza con i criteri di sostenibilità ambientale: urbanistico-edilizio, infrastrutturale, gestionale, ambientale (es. risorsa idrica, energia, habitat e paesaggio ecc).
- la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse naturali ancora presenti (suolo agricolo, aree verdi) e la previsione di interventi di mitigazione/compensazione;

2. TRAFFICO

L’insediamento delle nuove attività e/o l’ampliamento delle preesistenti determinerà necessariamente un incremento sia del traffico indotto che della domanda di parcheggi: si chiede pertanto di dettagliare meglio i flussi (pesanti e leggeri) attesi e le aree di sosta previste, effettuando una valutazione basata su dati quantitativi.

Benché l’area si localizzi in una posizione strategica dal punto di vista dell’accessibilità veloce (data la vicinanza della Tangenziale Sud di Torino), il completamento della “Città dell’Intrattenimento” è infatti andato a gravare sulla situazione viabilistica precedente, provocando il congestionamento della rete soprattutto in alcune ore della giornata. In questo senso, a fronte anche della non ancora attuata area per parcheggi “Sn1”, si chiede di approfondire la tematica relativa alla viabilità d’area producendo degli studi volti a definire gli effetti delle trasformazioni sul trasporto pubblico e privato, nonché gli opportuni interventi di miglioramento/adeguamento della viabilità stessa.

Per limitare il numero di autoveicoli in transito nella zona e per ridurre gli impatti sulla qualità dell’aria, si propone sia di potenziare in modo coordinato con la mobilità territoriale la rete dei trasporti collettivi a servizio della nuova area commerciale (vedi: Piano della Mobilità Comunale), che incentivare forme alternative di mobilità prevedendo all’interno dei parcheggi spazi riservati allo stallo di autoveicoli car-sharing e/o car-pooling, nonché di biciclette, se collegati a dorsali ciclabili.

3. CONSUMO DI SUOLO

Il Distretto Industriale in oggetto, ai sensi dall’Art. 24 delle N.d.A del PTC2 ricade in un ambito produttivo di Livello 1; in tali ambiti sono ammessi gli interventi di nuovo impianto, ampliamento, ristrutturazione, trasformazione e riorganizzazione territoriale e urbanistica a carattere produttivo. Si sottolinea pertanto che, qualora da un punto di vista urbanistico la conversione d’uso del suolo da aree agricole di I Classe di capacità d’uso, in destinazione d’uso produttivo risultasse compatibile con il PTC2, a seguito anche dell’espressione del parere del competente servizio Urbanistica di questa Provincia, si richiede ai sensi dell’art. 13 N.d.A del PTC2, la previsione di interventi di

compensazione ambientale. Tali compensazioni dovranno da un punto di vista quantitativo bilanciare tale perdita ed interessare l'area vasta, non soltanto il territorio del Comune di Moncalieri. Nei documenti istruiti tali analisi non sono riportate, mentre si ritiene essenziale che sia esplicitata la necessità di interventi di compensazione, per garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento.

4. SOSTENIBILITÀ INTERVENTI

- l'area "6a", per quanto interclusa nell'urbanizzato e quindi povera di particolare valenza naturalistico-ecologica, rappresenta una delle poche superfici verdi (e parzialmente alberate) residue all'interno dell'insediamento produttivo; la sua edificazione, e conseguente impermeabilizzazione, rischia di comportare delle ripercussioni in termini di bilancio idraulico. Si chiede di verificare e di confermare che il nuovo intervento edificatorio non costituisca un'aggravante dell'attuale carico antropico e non incide negativamente sul sistema di gestione delle acque meteoriche;
- l'area "Sn2" si trova lungo il margine nord del DI.8 e quindi in continuità con il limitrofo ambito agricolo; al momento della progettazione si dovrà prestare particolare attenzione alle problematiche di inserimento paesaggistico dell'intervento. Al fine di minimizzarne l'impatto visivo in relazione al contesto si tratterà, ad esempio, di prevedere la messa a dimora di verde perimetrale, contenere le volumetrie, scegliere materiali adatti, etc.;
- l'area "Sn9" interessa un ambito su cui sussistono alcuni fabbricati rurali, connessi all'attività agricola che tuttora lo occupa: dai documenti ricevuti non è possibile comprendere la sorte di tali edifici; se destinati ad essere mantenuti/rifunzionalizzati o rilocalizzati, si chiede di presentare un elaborato plano-volumetrico che preveda un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove opere rispetto al tessuto edilizio preesistente qualora venga recuperato;
- l'area "Eg" allo stato attuale si presenta piuttosto integra e solo minimamente intaccata dalla presenza di edificato sparso; la previsione è di inserire "costruzioni di impianti di autolavaggio ivi comprese piccole attività commerciali connesse all'utenza automobilistica": per tale intervento si chiedono chiarimenti sulla viabilità di accesso e sistemi di smaltimento delle acque di lavaggio (rete fognaria).

5. R.I.R.

In merito alle criticità derivanti dalla vicinanza all'attività R.I.R. "Albesiano Sisa Vernici srl" sita nel Comune di Trofarello, si ritiene fondamentale che, così come prescritto nelle NTA della variante stessa, l'attuazione dell'area a servizi "Sn9" sia, se riconfermata, subordinata all'approvazione della variante urbanistica per l'adeguamento del PRGC vigente alla Variante "Seveso" al PTC della Provincia di Torino. Dovranno inoltre essere specificati appositi limiti al numero degli spazi parcheggio, posti letto o parametri comunque atti a limitare il numero di persone potenzialmente presenti, tali in ogni caso da garantire che le attività previste non siano ricomprese negli elementi territoriali vulnerabili di "categoria B", ai sensi del D.M. 09/05/2001 e della normativa vigente in materia.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

La Dirigente del Servizio
Dott.ssa Paola MOLINA
Sottoscritto con firma digitale

Prot. n. 3532

Torino, 17/01/2014

Fascicolo Workflow B.B2.04/00004/2013
Pratica n° AP-01/06-2013-2293

TRASMESSA MEDIANTE P.E.C

Spett. Città di
Moncalieri
Settore Territorio e Ambiente
Piazza Vittorio Emanuele II
10024 MONCALIERI

protocollo@cert.comune.moncalieri.to.it

Riferimento vs. prot. n. 54709 del 28/11/2013, prot. ARPA n. 113656 del 13/12/2013

OGGETTO: Variante Parziale ai sensi dell'art. 17 c7 della LR 56/77 Riordino del Distretto Industriale DI.8 in località Vadò - Verifica di assoggettabilità a V.A.S. D.G.R. 9 giugno 2008- n.12-8931. Invio parere.

Con la presente si trasmette il parere di assoggettabilità alla procedura di VAS della Variante Parziale al PRGC vigente e relativa al Riordino del Distretto Industriale DI.8 in località Vadò nel Comune di Moncalieri.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono distinti saluti.


Dot. Carlo Bussi
Dirigente Responsabile della Struttura Semplice
Attività di Produzione

Allegati: Parere Assoggettabilità
CG/cg

Per comunicazioni/informazioni,
rivolgersi al Dr. Giuseppe Crivellaro
tel: 011/19680415



Arpa Piemonte

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento Provinciale di Torino

Struttura Semplice Attività di produzione

Via Pio VII, 9 - 10135 TORINO - tel. 01119680351 - fax 011/19681441
PEC: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

In relazione alla Variante in oggetto, premesso che nella presente fase ARPA Piemonte fornisce il proprio contributo in qualità di Ente con competenze in materia ambientale, visto il documento redatto dal proponente per la verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che illustra in modo assai sintetico i contenuti principali e gli obiettivi della Variante Parziale al PRGC del Comune di Moncalieri, tenuto conto dei criteri individuati dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di si ritiene che tale Variante non debba essere assoggettata alle successive fasi di valutazione ambientale previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,

Si reputa tuttavia opportuno evidenziare in questa sede che nelle successive fasi, anche autorizzative, vengano effettuati adeguati approfondimenti in merito agli aspetti più sotto descritti, al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti nonché il mantenimento di adeguati livelli di qualità ambientale.

Consumo di Suolo

Dal momento che la variante in oggetto prevede oltre che il cambio di destinazione d'uso da agricola a servizi dell'area denominata Sn9 e l'edificazione dell'area attualmente a servizi denominata Sn6 e di parte dell'area Sn2, si richiede di effettuare ulteriori verifiche sull'attuale utilizzo dei fabbricati del complesso distrettuale allo scopo di accertare la fattibilità di soddisfare le richieste di nuove localizzazioni industriali senza ricorrere a nuovo edificato.

Deve essere altresì rimarcato che il Distretto industriale è circondato da aree agricole di pregio (Classe I – Capacità d'uso dei suoli), pertanto, in linea con il disposto del PTCP2 della Provincia di Torino, eventuali variazioni della destinazione d'uso delle aree debbono necessariamente prevedere compensazioni ambientali allo scopo di massimizzare la piena sostenibilità ambientale dell'intervento. Tali approfondimenti non sono presenti nella documentazione pervenuta e pertanto se ne richiede l'implementazione nel corso delle fasi successive dell'iter progettuale.

Arpa Piemonte

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento Provinciale di Torino

Struttura Semplice Attività di produzione

Via Pio VII, 9 – 10135 TORINO - tel. 011/19680351 – fax 011/19681441

PEC: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

Relativamente alla prevista localizzazione sull'area denominata Eg di impianti di autolavaggio di nuovo impianto, si rileva che la documentazione inviata è assai carente per quanto attiene le dimensioni e la localizzazione nell'area, la presenza ed il dimensionamento delle reti di collettamento eventualmente presenti, la tipologia dei trattamenti preliminari dei reflui prima della loro immissione in fognatura, i trattamenti delle acque meteoriche dilavanti i piazzali e infine la rete viaria prevista con un'analisi dei relativi flussi di traffico indotti dall'attività stessa. Ricordando che l'area appare al momento relativamente integra oltre che verde, si esprimono forti perplessità sulla reale necessità dell'impianto dell'attività ed in ogni caso occorre individuare in modo puntuale le eventuali compensazioni ambientali necessarie per pareggiare il bilancio ambientale complessivo.

Stante la previsione di aree impermeabilizzate, sono richiesti approfondimenti in merito al contenimento delle stesse, per individuare le alternative più ecocompatibili da adottarsi (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà foto catalitiche ecc...).

Energia

Il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (DCR 351-3642 del 03.02.04), inserisce tra le azioni prioritarie da attivare ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 23 del 7 ottobre 2002 la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti applicate tra gli altri, al comparto della residenza civile oltre allo sviluppo del teleriscaldamento e all'integrazione del Regolamento Edilizio. Altri aspetti di carattere generale che debbono essere tenuti in considerazione sono sotto riportati:

- Impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e reffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale;
- Utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni. Razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nella ore notturne;
- Valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.

Arpa Piemonte

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento Provinciale di Torino

Struttura Semplice Attività di produzione

Via Pio VII, 9 - 10135 TORINO - tel. 011 19680351 - fax 011/19681441

PEC: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

Tutela delle risorse idriche sotterranee

Dovranno essere inoltre adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione delle risorse idriche sotterranee, in speciale modo nelle fasi di cantiere che potrebbero comportare l'eventuale diffusione di inquinanti a carico delle matrici idriche ambientali dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale. Inoltre i nuovi insediamenti residenziali previsti dovranno tener conto della bassa soggiacenza dell'acquifero superficiale nell'area e delle conseguenti problematiche relative ad eventuali allagamenti.

Rete ecologica locale

L'esame della cartografia relativa agli elementi portanti della rete ecologica locale nell'area oggetto degli interventi previsti dalla variante e consultabile sul sito di Arpa Piemonte, evidenzia nonostante la interclusione con le aree urbanizzate, una residuale valenza ecologica. In prossimità dell'area Sn2 sono presenti porzioni di territorio denominate "stepping zones" ovvero aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici. Sono altresì individuabili almeno 2 "corridoi ecologici" ovvero strutture lineari e continue del paesaggio, di varie forme e dimensioni, che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità, consentendo lo spostamento delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità. Alla luce di quanto sopra esposto, si richiede che gli interventi edificatori previsti nelle aree Se6 e Sn2 tengano in conto delle problematiche di inserimento paesaggistico, contemplino

In considerazione della residua valenza delle aree ai fini della connettività del tessuto ecologico, si richiede al proponente, che gli interventi edificatori previsti siano elaborati all'interno di uno studio unitario teso a garantire la presenza di elementi di continuità ecologica ed in ogni caso siano contemplati specifici interventi di compensazione ambientale.

Compensazioni/mitigazioni

Considerato che le nuove espansioni insediative si calano in un ambito a valenza agricola in classe I della capacità d'uso dei suoli, si ritengono giustificate specifiche richieste di interventi di mitigazione e compensazione ecologicamente sostenibili e significative. Nel documento inviato, tali analisi non risultano sufficientemente approfondite e non consentono di calibrare al meglio le azioni allo scopo di massimizzare la piena sostenibilità ambientale dell'intervento.

Tali opere ed interventi dovranno essere commisurati alle ricadute ambientali indotte dal progetto (con particolare riguardo al consumo di suolo), al fine di giungere ad un bilancio ambientale positivo. Nella scelta

Arpa Piemonte

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento Provinciale di Torino

Struttura Semplice Attività di produzione

Via Pio VII, 9 - 10135 TORINO - tel. 011/19680351 - fax 011/19681441

PEC: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

degli interventi dovranno fin da subito essere valutate eventuali proposte ed esigenze dell'amministrazione locale, e dovranno essere prese prioritariamente in considerazione opere di riqualificazione, ripristino e valorizzazione ambientale di aree degradate ovvero di interesse ambientale presenti sul territorio anche se non direttamente interessato dagli impatti previsti nella variante.

Il Funzionario incaricato
Dr. G. Griveillaro

CG/cg

MANO
MR/jc
Prot. n. 95/SO/CMRS del 17.03.2014

Gent.le
Arch. R. GAMBINO
Via Giolitti, 39
10126 Torino

Prot. n. **18861**

Torino, **18.03.2014**

Oggetto: Trasmissione dati relativi alle reti fognarie, in relazione a procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante Parziale art. 17 c5 L.R. n. 56/77 - Riordino del distretto industriale DI8 in località Vadò - Comune di Moncalieri.

Le aree indicate in zona Vadò sono servite sia da reti fognarie separate, bianche e nere, sia da reti di tipo misto.

La scrivente Società non gestisce e quindi non ha la competenza a fornire riferimenti tecnici relativi alla rete fognaria bianca.

Nella zona in argomento, non risultano carenze funzionali delle reti fognarie miste e nere, che afferiscono all'impianto di depurazione centralizzato Smat di Castiglione T.se.

Ogni nuovo allacciamento, in particolare di tipo industriale, deve essere autorizzato dalla Smat; preventivamente, non è possibile valutare la capacità residua della rete fognaria di Località Vadò, che, sicuramente, può sopportare il carico proveniente da nuovi allacciamenti civili, da valutare caso per caso se si tratta di insediamenti e scarichi industriali.

Distinti Saluti

Il Responsabile del Centro Reti Sud
P.a. Massimo RAPETTI





CITTÀ DI MONCALIERI

Settore Gestione Infrastrutture e Servizi Ambientali – Servizio Tutela Ambiente
Tel. 011/6401.320 - fax 011/6401.296 - e-mail: segreteria.ambiente@comune.moncalieri.to.it

Conferenza dei Servizi per la Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) della “Variante parziale ai sensi dell’art. 17 c.7 della LR 56/77 – Riordino del Distretto Industriale DI.8 in Località Vadò”. 1° riunione.

Verbale della prima Riunione Conferenza dei Servizi per la verifica di assoggettabilità Variante parziale Vadò.

In data 18.12.2013 si riunisce la Conferenza dei Servizi in prima riunione per l’esame del documento di pianificazione in oggetto, a seguito della Convocazione con nota prot. 57049 del 10.12.2013.

E’ richiesta preliminarmente dalla Regione Piemonte la documentazione completa della Variante non ancora pervenuta. Tale documentazione risulta comunque essere stata trasmessa tramite CD causa dimensione dei file e viene comunque consegnata alle amministrazioni presenti.

Viene richiesta inoltre la situazione in merito al documento RIR del Comune che risulta essere in corso di definizione da parte del Comune di Moncalieri, sostanzialmente in attesa dell’approvazione del documento RIR del Comune di Trofarello sede dell’unico impianto posto in comune contermine interessante anche il territorio di Moncalieri

E’ specificato infatti che non sono presenti sul territorio di Moncalieri insediamenti attualmente classificabili come Industrie ad Incidente Rilevante mentre il PTC della Provincia di Torino descrive una situazione non più aggiornata: l’impianto Centrale Termoelettrica IREN ex-AEM ha dismesso i serbatoi e la Ditta ILTE è stata formalmente declassificata dalla lista

L’arch. Bianco della Regione Piemonte ricorda quindi le procedure introdotte dalla LR 56/77 e dei compiti in capo all’Autorità Competente che rimane il Comune. La Regione svolge il ruolo dell’Organo Tecnico per la VAS per il Comune che ne è sprovvisto come nel caso di Moncalieri.

L’Arch. Palla riassume l’iter di formazione della Variante iniziata nel 2007 e ne illustra le principali caratteristiche e le ragioni che hanno portato alla proposta della stessa: si tratta della modifica di destinazione d’uso di alcune aree attualmente a servizi con la realizzazione di edifici e la ricollocazione dei servizi nell’ambito della Zona Industriale Vadò oggetto della Variante .

Esaminata in seduta comune la documentazione a corredo in merito alle tematiche ambientali e con le prime considerazioni ed apporti tecnici dei tecnici presenti, si rileva che:

- la documentazione non risulta completa ed esaustiva in merito alle informazioni previste dall’allegato I al Dlgs 4/08 mancando di una raccolta sistematica dei dati esistenti (rumore, acqua, uso del suolo, rifiuti, beni ambientali e paesaggistici, ecc.) e presentata in forma di matrici (ad es.) per la valutazione degli impatti. Devono essere prodotte delle analisi più mirate a descrivere gli

effetti ambientali della Variante, tramite l'elaborazione di specifico documento. Utile indicazione in merito per la valutazione e descrizione degli indicatori ambientali per la VAS è la documentazione specialistica riportata nella sezione dedicata della Regione Piemonte.

- la proposta di variante non comporta varianti della attuale zonizzazione acustica, pur in presenza di una porzione a destinazione agricola per la stessa area posta a sud.

- la SMAT formula le proprie considerazioni in merito al trattamento delle acque e dell'approvvigionamento idrico che deriverebbe dalla eventuale realizzazione degli interventi oggetto della variante, prevedibili come insediamenti terziari e non particolarmente problematici sull'aspetto della fornitura dell'erogazione delle acque e dello scarico in fognatura dedicata, riservandosi la formulazione delle prescrizioni tecniche da riportare nelle norme tecniche della Variante, anche con riferimento alle disposizioni del Regolamento 1/R per le acque meteoriche provenienti dalle nuove aree impermeabilizzate

- deve essere approfondito la parte relativa al RIR e delle limitazioni d'utilizzo delle aree in funzione del rischio industriale connesso alla presenza di Industrie a Rischio di Incidente Rilevante e nello specifico della Ditta Albesiano Sisa Vernici a Trofarello, chiarendo la tipologia di insediamento previsto nel lotto Sn9 e per il quale deve essere esclusa nelle NTA della Variante l'insediamento di tipologia di attività di tipo A e B ex DM 5.5.2001,

- devono essere descritte le opere di mitigazione e compensazione previste

- Come partecipazione al processo decisionale della VAS è opportuno che siano coinvolti almeno a livello consultivo i comuni contermini, la direzione regionale per i beni architettonici, la soprintendenza Archeologica, eventuali associazioni ambientaliste.



Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

Settore Valutazione di Piani e Programmi
valutazione.pianiprogrammi@regione.piemonte.it

Prot. n. /DB08.05
data
Class. 11.90\ProvTo\19\2013 A

Al Responsabile del
Procedimento Urbanistico
Settore Pianificazione
Urbanistica, Servizi SUAP –SUE
ed Accertamento di conformità
c.a. arch. Nicola Palla

All'Autorità competente in
materia di VAS del Comune di
Moncalieri (TO)
Settore Gestione Infrastrutture e
Servizi Ambientali
c.a. arch. Teresa Pochettino

OGGETTO: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - FASE DI VERIFICA

Dir. 2001/42/CE – D.Lgs. n. 152/2006 - D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008 -
L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Comune di MONCALIERI (TO) – Variante Parziale di Riordino del distretto industriale DI 8 in Loc. Vadò

Invio della relazione inerente la sottoposizione o esclusione del piano dalla procedura di VAS.

Come da richiesta di avvallimento formulata dall'Amministrazione comunale in indirizzo, con nota prot. n. 39853 del 05.09.2013, alla quale è stato dato seguito con l'accoglimento da parte della Regione con nota prot. n. 0026586/DB0800 del 21.09.2013, sulla base di quanto indicato all'art. 3 bis della l.r. 56/77,

con la presente si provvede alla trasmissione della relazione predisposta **dall'Organo Tecnico regionale per la VAS nel ruolo di Organo tecnico comunale per la VAS**, relativa alla Fase di Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante Parziale in oggetto.



Sulla base della presente relazione, che contiene i contenuti dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza in materia ambientale consultati, forniti all'OTR per la VAS dall'Amministrazione comunale con nota prot. n. 26976 del 03.06.2014, l'Autorità competente in materia di VAS potrà concludere il procedimento assumendo la decisione con specifico provvedimento.

Nel merito si ricorda la necessità di trasmettere copia del provvedimento, ai soggetti con competenza ambientale consultati e pubblicato sul sito informatico del comune.

Cordiali saluti



Il Direttore
ing. Livio Dezzani

Il Responsabile dell'OTR VAS
arch. Margherita BIANCO



Allegati: 1

Allegato

Prot. n. /DB08.05 del

Class. 11.90\ProvTo\19\2013 A

**Relazione dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS
nella funzione di Organo Tecnico Comunale per la VAS.**

Oggetto: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - FASE DI VERIFICA
Dir. 2001/42/CE – D.Lgs. n. 152/2006 - D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008 - L.R. n.
56/77 e s.m.i.
**Comune di MONCALIERI (TO) – Variante Parziale di Riordino del distretto
industriale DI 8 in Loc. Vadò**

Relazione inerente la sottoposizione o esclusione del piano dalla procedura di VAS.

L'Amministrazione di Moncalieri ha predisposto la presente variante parziale ai sensi dell'art. 17 c. 5° della LR 56/77 inerente il distretto industriale Vadò.

La presente relazione è predisposta **dall'Organo Tecnico regionale per la VAS nel ruolo di Organo tecnico comunale per la VAS**, come da richiesta di avvallimento formulata dall'Amministrazione comunale con nota prot. n. 39853 del 05.09.2013, alla quale è stato dato seguito con l'accoglimento da parte della Regione con nota prot. n. 0026586/DB0800 del 21.09.2013 sulla base di quanto indicato all'art. 3 bis della l.r. 56/77.

Il presente procedimento costituisce la Fase di Verifica della necessità di sottoposizione alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della *Variante Parziale di Riordino del distretto industriale DI 8 in Loc. Vadò*.

L'Autorità competente in materia di VAS è l'Amministrazione comunale; nello specifico è stata individuata nell'arch. Teresa Pochettino – ufficio Gestione Infrastrutture e Servizi Ambientali, che ha la responsabilità di assumere il provvedimento conclusivo del procedimento, sulla base della presente relazione che contiene i contenuti dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza in materia ambientale consultati, forniti all'OTR per la VAS nella riunione del 07.05.2014 presso gli Uffici dell'Amministrazione comunale e trasmessi con nota prot. n. 22868 del 09.05.2014.

Il procedimento è iniziato con l'invio di specifica comunicazione, nota prot. n. 54709 del 28.11.2013 da parte del Comune di Moncalieri, indirizzata ai soggetti con competenze in materia ambientale individuati, ai quali ha trasmesso la documentazione in esame richiedendo il loro parere.

1 PREMESSA

A seguito dell'avvio del procedimento, l'Autorità competente, con nota prot. n. 57049 del 10.12.2013, ha convocato una Conferenza dei Servizi per il 18.12.2013, durante la quale è emersa la necessità di integrare la documentazione presentata, così come risulta dal verbale della Conferenza stessa, trasmesso con nota prot. n. 9592 del 24.02.2014.

In data 13.02.2014 si è tenuto un ulteriore incontro preliminare alla presentazione del documento "Valutazione Ambientale Strategica – Relazione di verifica di assoggettabilità – Integrazione – marzo 2014", trasmessa formalmente con nota prot. n. 19782 del 18.04.2014.

Con la suddetta nota è stata altresì convocata la Conferenza dei servizi del 07.05.2014 alla quale hanno partecipato l'Autorità competente per la VAS, l'Ufficio Urbanistica dello stesso Comune, l'ASL TO 5 e l'OTR VAS nella funzione di OTC per la VAS.

Il verbale della suddetta Conferenza è stato trasmesso, con nota prot. 22868 del 09.05.2014, a tutti i soggetti con competenze in materia ambientale richiedendo l'espressione di eventuale ulteriore contributo, finalizzato alla conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

L'OTR VAS, nelle funzioni di Organo Tecnico Comunale per la VAS, ha richiesto all'Autorità competente, con nota prot. n. 14731 del 30.05.2014, se a seguito della succitata richiesta fossero pervenuti ulteriori contributi da parte sei soggetti consultati, al fine di poter predisporre la Relazione propedeutica alla conclusione del procedimento di verifica di VAS.

L'Autorità competente del Comune di Moncalieri ha comunicato, con nota prot. n. 26976 del 03.06.2014, che non sono pervenuti ulteriori contributi dalle amministrazioni ed enti coinvolti nel procedimento.

Sulla base di quanto comunicato con nota dell'Amministrazione comunale prot. n. 26976 del 03.06.14, relativamente alle fasi di pubblicazione-consultazione e al recepimento di ulteriori contributi a seguito delle integrazioni presentate con nota prot. n. 19782 del 18.04.2014, la Variante parziale in esame ha seguito il seguente iter amministrativo, che si riporta nel seguito:

"In riferimento all'oggetto ed alla nota della Regione Piemonte prot. 14731/11.90/DB0805 del 30.05.2014, pervenuta il 30.05.2014 con prot. 26529, relativa alla richiesta di informazioni sul recepimento di ulteriori contributi in merito alla variante in questione, si comunica che:

Con la comunicazione prot. 22868 del 09.05.2014 con la quale è stato trasmesso il Verbale della Conferenza dei Servizi del 7.5.2014, riportante l'indicazione che "la variante non debba essere sottoposta alla fase di valutazione ambientale strategica, fatti salvi i contributi e le osservazioni delle amministrazioni non presenti in data odierna..." sono stati richiesti i pareri di competenza delle amministrazioni interessate ai sensi della L. 241/90 e s.m.i..

A seguito della richiesta di pareri, formulata con la nota sopracitata prot. 22868 del 09.05.2014 con allegato il parere della Provincia di Torino prot. 19260 del 16.4.2014 (prot. Provincia 066811/2014/LB6 del 16.4.2014) già a Vs. mani, non sono pervenuti ulteriori contributi dalle amministrazioni ed enti coinvolti nel procedimento, nei termini indicati nella medesima comunicazione.

In relazione alla presenza di eventuali vincoli paesaggistici e/o ambientali, nell'ambito del procedimento di VAS, sono stati interpellati, come da prescrizioni dl Verbale della 1°

Conferenza dei Servizi svoltasi il 18.12.2013, altri soggetti con competenza specifica in materia di beni paesaggistici e culturali, come da comunicazioni:

- *prot. 9592 del 24.2.2014 di trasmissione del Verbale della 1° Conferenza dei Servizi svoltasi il 18.12.2013 con comunicazione contestuale della sospensione dei termini del procedimento per la presentazione delle integrazioni richieste.*
- *prot. 19782 del 18.04.2014 Convocazione della 2° Conferenza dei Servizi - Relazione di verifica di assoggettabilità. Integrazione marzo 2014.*
- *prot. 22868 del 09.05.2014 di trasmissione del Verbale della 2° Conferenza dei Servizi svoltasi il 07.05.2014.*

La Conferenza dei Servizi del 18.12.2013 ha assolto inoltre l'istituto dell'art. 12 c. 2 del Dlgs 152/06 e smi, Art. 12. Verifica di assoggettabilità' (2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere e' inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.).

Si comunica inoltre, in merito alle fasi di pubblicazione e consultazione per il procedimento di VAS, che l'avviso di deposito e relativa documentazione sono stati pubblicati e sono attualmente consultabili sul sito istituzionale dell'ente a far data dall'avvio del procedimento prot. 58351 del 17.12.2013 a tutt'oggi.

Durante il periodo di pubblicazione del procedimento di verifica della VAS alcun ulteriore contributo e/o osservazione è pervenuta all'Ufficio Deposito Progetti dell'Ente."

La presente relazione è stata predisposta dall'OTR per la VAS e contiene i pareri della Direzione Programmazione Strategica - Settore Valutazione di Piani e Programmi, del Settore Compatibilità ambientale della Direzione Ambiente, nonché Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico Regionale (nota prot. n. 7770/DB10.02 del 12.06.2014), e i pareri trasmessi al Comune dai soggetti con competenza in materia ambientale consultati nel procedimento – Provincia di Torino, ARPA, SMAT, elencati nel seguito:

- Arpa Piemonte prot. n. 3532 del 17.01.2014;
- SMAT prot. n. 18861 del 18.03.2014;
- Provincia di Torino prot. n. 066811/2014/LB6-Tit.: 10.4.2 del 16.04.2014.

La relazione contiene una sintesi strutturata per le diverse tematiche che sono state trattate dai soggetti con specifiche competenze in materia ambientale e richiamati nella presente relazione, ai quali si rimanda per la completezza dei contenuti.

2 ANALISI DELLE AZIONI DI PIANO E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Al fine dell'espressione del parere è stata consultato l'elaborato "Valutazione Ambientale Strategica – Relazione di verifica di assoggettabilità – Integrazione – marzo 2014".

Come risulta dal documento sopraccitato la variante si pone quali obiettivi specifici:

- l'introduzione di alcune modifiche puntuali nell'assetto della classificazione dell'area di Vadò al fine di facilitare le riorganizzazioni aziendali;
- il perfezionamento di alcuni articoli normativi.

La Variante prevede quindi le seguenti azioni sul vigente PRG:

- destinazione a servizi dell'area agricola (cascina Rigolfo) che viene individuata come Sn9. Detta area viene destinata ad attrezzature di interesse comune con particolare riferimento al rimessaggio degli autotreni ed ai servizi connessi;
- edificazione, con le destinazioni d'uso previste per le aree Bp3, dell'area a servizi pubblici Se6, previa la rilocalizzazione delle medesime aree a servizi;
- alienazione dell'area comunale a forma di striscia compresa nella attuale area Se6;
- edificazione parziale con destinazioni d'uso previste per le aree D1, dell'area a servizi pubblici Sn2, previa la rilocalizzazione delle medesime aree a servizi;
- introduzione di alcune modifiche normative e cartografiche di natura sia puntuale che generale, con l'obiettivo di facilitare le riorganizzazioni aziendali, limitando il rischio di allontanamento delle attività insediate sul territorio comunale;
- localizzazione di impianti di autolavaggio nelle aree agricole di categoria Eg;

La Variante Parziale è finalizzata al riordino urbanistico di aree intercluse del Distretto Industriale Vadò; benché le aree interessate siano attualmente libere ed in classe I di Capacità d'uso dei suoli, risultano già coinvolte in un processo di urbanizzazione volto alla specializzazione funzionale dell'area e non compatibile con gli usi agricoli. Tali trasformazioni risultano dunque ammissibili, ma dovranno essere accompagnate dall'individuazione di specifiche misure di compensazione al fine di massimizzare la piena sostenibilità ambientale degli interventi nel loro complesso.

Al fine quindi di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale degli interventi previsti, si ritiene opportuno rilevare in questa sede la necessità di effettuare nelle successive fasi (anche autorizzative) ulteriori approfondimenti in merito ai seguenti aspetti, i quali dovranno trovare puntuale riscontro nell'apparato normativo degli strumenti urbanistici esecutivi e delle schede di piano.

L'analisi delle problematiche ambientali individuate nel documento di Integrazioni del marzo 2014 e le misure di mitigazione e compensazione indicate nelle schede di analisi risultano adeguate a garantire la compatibilità ambientale complessiva delle azioni previste. Si raccomanda dunque che tali elementi siano inseriti nelle NTA, eventualmente anche instaurando una proficua collaborazione con i soggetti ambientali coinvolti al fine di massimizzare gli effetti positivi di tali proposte.

ASPETTI DI CARATTERE GENERALE

Compatibilità con il PTC2

Eventuali osservazioni e/o valutazioni in merito alla compatibilità con il PTC2 saranno oggetto di successivo provvedimento da parte del Servizio Urbanistica della Provincia di Torino.

Tale parere sarà subordinato all'ottemperanza delle prescrizioni per la mitigazione, compensazione e monitoraggio degli impatti contenute nella documentazione predisposta per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS a quanto contenuto nella presente Relazione.

Rimarcando che il Distretto industriale è circondato da aree agricole di pregio (Classe I – Capacità d'uso dei suoli), in linea con il disposto del PTCP2 della Provincia di Torino, eventuali variazioni della destinazione d'uso delle aree dovranno necessariamente prevedere, nel corso delle fasi successive dell'iter progettuale, compensazioni ambientali allo scopo di massimizzare la piena sostenibilità ambientale dell'intervento.

Impermeabilizzazione dei suoli

Impermeabilizzazione dei suoli: è necessario promuovere la scelta di alternative eco compatibili per le aree che saranno soggette ad impermeabilizzazione (sistemi che favoriscano il drenaggio delle acque piovane, soluzioni progettuali che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà foto catalitiche, ecc);

Energia

Il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (DCR 351-3642 del 03.02.04), inserisce tra le azioni prioritarie, da attivare ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 23 del 7 ottobre 2002 la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti applicate tra gli altri, al comparto della residenza civile oltre allo sviluppo del teleriscaldamento e all'integrazione del Regolamento Edilizio. Altri aspetti di carattere generale che debbono essere tenuti in considerazione sono sotto riportati:

- Impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e reffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale;
- Utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni. Razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nella ore notturne;
- Valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.

Tutela delle risorse idriche sotterranee

Dovranno essere inoltre adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione delle risorse idriche sotterranee, in speciale modo nelle fasi di cantiere che potrebbero comportare l'eventuale diffusione di inquinanti a carico delle matrici idriche ambientali dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale.

Rete ecologica locale

L'esame della cartografia relativa agli elementi portanti della rete ecologica locale nell'area oggetto degli interventi previsti dalla variante e consultabile sul sito di Arpa Piemonte, evidenzia nonostante la interclusione con le aree urbanizzate, una residuale valenza ecologica. In prossimità dell'area Sn2 sono presenti porzioni di territorio denominate "stepping zones" ovvero aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici. Sono altresì individuabili almeno 2 "corridoi ecologici" ovvero strutture lineari e continue del paesaggio, di varie forme e dimensioni, che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità, consentendo lo spostamento delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità. Alla luce di quanto sopra esposto, si richiede che gli interventi edificatori previsti nelle aree Se6 e Sn2 tengano in conto delle problematiche di inserimento paesaggistico, contemplino

In considerazione della residua valenza delle aree ai fini della connettività del tessuto ecologico, si richiede che gli interventi edificatori previsti siano elaborati all'interno di uno studio unitario teso a garantire la presenza di elementi di continuità ecologica ed in ogni caso siano contemplati specifici interventi di compensazione ambientale.

AREA SN9 CASCINA RIGOLFO

L'intervento proposto dalla variante in esame ha messo in evidenza la possibilità del verificarsi delle seguenti criticità:

- consumo di suolo agricolo in Classe I di Capacità d'Uso del Suolo e perdita di biodiversità;
- presenza di un fabbricato rurale meritevole di tutela ai sensi dell'Art. 28-1-3-1 del P.R.G.C. e dell'Art. 24 della L.R. 56/1977, per il quale le possibilità di trasformazione sono limitate alla ristrutturazione edilizia;
- interferenza con l'area di esclusione (200 m) dell'attività Seveso "Albesiano Sisa Vernici s.r.l." secondo l'Elaborato Tecnico RIR del Comune di Trofarello in corso di approvazione e con l'area di esclusione (100 m) dell'attività Sottosoglia Seveso "Bosio s.r.l.".

Poiché l'area ricade nell'area di esclusione dell'attività "Seveso", l'attuazione delle previsioni urbanistiche dovrà essere subordinata all'approvazione della variante urbanistica per l'adeguamento del vigente PRGC alla variante denominata "Seveso" della Provincia di Torino.

In sede esecutiva dovranno inoltre essere verificate le emissioni acustiche nei confronti dei recettori sensibili presenti. Le eventuali opere di mitigazione che si rendessero necessarie dovranno comunque essere compatibili con le altre misure di tutela paesistica ed architettonica previste dal Piano.

Approfondimenti:

In sede di attuazione della variante di Piano dovrà essere predisposta una planimetria delle nuove destinazioni d'uso, dalla quale sia possibile evincere i servizi che si andranno a localizzare nell'area (parcheggio, verde pubblico, attrezzature di interesse comune, ecc.), le rispettive superfici coperte e la sovrapposizione di queste ultime rispetto alle attuali presenze architettoniche (cascina e palazzina residenziale) e naturalistiche (frutteto, prati, orti).

Si dovrà inoltre provvedere alla verifica della **classificazione acustica** dell'area (attualmente ricadente in Classe VI) sia rispetto alla futura destinazione d'uso, sia rispetto alla classificazione acustica dell'area confinante in comune di Trofarello (Classe IV). A tal proposito risulta opportuno l'inserimento di una fascia di transizione tra la classe IV del Comune di Trofarello e la VI di Moncalieri.

Mitigazioni/compensazioni:

In merito alle mitigazioni-compensazioni dovranno essere poste in essere le "Proposte di ricadute normative delle misure di mitigazione", contenute nella Scheda SN9 della Relazione di verifica di assoggettabilità.

In particolare in merito alla Cascina Rigolfo, trattandosi di edificio rurale individuato dal vigente PRGC come edificio facente parte del tessuto minore, che caratterizza il contesto paesaggistico ambientale della pianura ai sensi dell'art 24 L.U.R., le N.T.A. della variante in argomento dovranno prescrivere che gli interventi di recupero funzionale della Cascina dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 28-1-3-3 e 30 del vigente PRGC.

Dovrà inoltre essere mantenuto il varco ineditato che segna il confine tra i Comuni di Moncalieri e Trofarello (lungo Via Enrico Mattei - Via Guido Rossa) e la sua configurazione come potenziale varco di connessione ecologica tra la pianura agricola che si sviluppa a nord e a sud del Distretto Vadò, così come peraltro previsto dalla succitata Scheda SN9.

AREA CORSO SAVONA - EG:

L'intervento proposto dalla variante in esame ha messo in evidenza la possibilità del verificarsi delle seguenti criticità:

- consumo di suolo agricolo in Classe I di Capacità d'Uso del Suolo;
- area libera solo minimamente intaccata dalla presenza di edificato sparso;
- interferenza con il corridoio di connessione ecologica individuato dal PTC2 lungo il corso del Fiume Po;
- vicinanza rispetto alla Riserva Naturale del Mulinello.

Approfondimenti:

In relazione alla soluzione localizzativa dell'autolavaggio, per la quale dovrà essere prodotta una planimetria di massima, in cui siano indicati con maggior precisione le aree degli impianti di autolavaggio (per i quali si prevedono dimensioni non superiori a 1.000 mq) e la relativa viabilità di accesso, si evidenzia la necessità di prevedere la possibilità di utilizzare solo aree già compromesse e dotate di accessi esistenti così come indicato nelle "Proposte di ricadute normative delle misure di mitigazione" SCHEDA – EG.

Dovranno inoltre essere predisposti uno studio di inserimento paesaggistico, così come peraltro previsto dalla succitata scheda, elaborati specifici finalizzati alla trattazione della tematica raccolta e trattamento delle acque sia meteoriche che reflue (Dlgs n.152/2006 e smi) e uno studio previsionale di impatto acustico ai sensi della normativa in vigore.

Dovranno inoltre essere definiti gli aspetti relativi alla presenza ed al dimensionamento delle reti di collettamento eventualmente presenti, la tipologia dei trattamenti preliminari dei reflui prima della loro immissione in fognatura, i trattamenti delle acque meteoriche dilavanti i piazzali e infine la rete viaria prevista con un'analisi dei relativi flussi di traffico indotti dall'attività stessa.

Dovranno inoltre essere definiti gli aspetti relativi alla presenza ed al dimensionamento delle reti di collettamento eventualmente presenti, la tipologia dei trattamenti preliminari dei reflui prima della loro immissione in fognatura, i trattamenti delle acque meteoriche dilavanti i piazzali e infine la rete viaria prevista con un'analisi dei relativi flussi di traffico indotti dall'attività stessa. Ricordando che l'area appare al momento relativamente integra oltre che verde, occorrerà individuare in modo puntuale le eventuali compensazioni ambientali necessarie per pareggiare il bilancio ambientale complessivo.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici dell'area, si rileva che l'intervento ricade in classe di rischio idrogeologico 2C, quindi idonea ad edificazione, secondo previsione del Piano Regolatore, salvo prescrizioni (art14 e 17 delle NTA).

Mitigazioni/compensazioni:

Nell'ambito della redazione del sopra richiamato studio di inserimento paesaggistico dovranno essere definite le opere di mitigazione ambientale (fasce arboree/arbustive) al contorno dei nuovi impianti e lungo la viabilità di accesso.

Ulteriori misure di compensazione dovranno essere previste a titolo esemplificativo relativamente al recupero delle acque e alla riduzione del consumo idrico dell'opera proposta.

Per il "recupero naturalistico e idrogeologico dei corsi d'acqua superficiali esistenti nel lotto e nelle immediate vicinanze, al fine di mantenere e potenziare la funzionalità ecologica presente nell'ambito", si rileva la necessità dell'introduzione di prescrizioni all'interno delle N.T.A., al fine di preservare il reticolo idrografico e di escluderne qualsiasi alterazione.

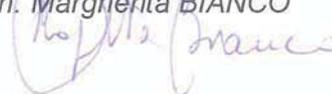
Per le mitigazioni e compensazioni, si ribadisce la necessità di attuare quanto previsto dalla sopramenzionata scheda EG.

3 CONCLUSIONI

Considerati i contenuti della *Variante Parziale di Riordino del distretto industriale DI 8 in Loc. Vadò*, così come illustrato dalla documentazione pervenuta ed in esito all'istruttoria espletata,

viste le considerazioni contenute nella presente relazione, che indicano la necessità di approfondimenti finalizzati alla sostenibilità del piano stesso, i probabili effetti del piano non paiono determinare la necessità dell'attivazione della Fase di Valutazione della procedura di VAS, se saranno tenute in debito conto le considerazioni e indicazioni poste all'attenzione nella presente relazione, nella stesura definitiva della Variante Parziale, prima dell'adozione definitiva.

Il Responsabile dell'Organo Tecnico
Regionale per la VAS
arch. Margherita BIANCO



Visto: Il Direttore
ing. Livio Dezzani



Referente:
arch. Alessandro Mastella 

COMUNE DI MONCALIERI

Settore Urbanistica
Servizio Urbanistico



VARIANTE N. 33 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56
E S.M.I. AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO
CON D.G.R. N. 33-204 DEL 12.06.00

RIORDINO DEL DISTRETTO INDUSTRIALE DI.8 IN LOCALITÀ VADÒ

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. _____ del _____

Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n. _____ del _____

PROGETTO

prof. arch. G. TORRETTA
arch. C. PERINO
arch. A. GOTTA
arch. M. CAFASSO

via delle Rosine n. 7
10123 TORINO

Consulenti: prof. arch. Luigi FALCO,
arch. Raffaella GAMBINO, arch. Luca M. D'ORMEA

Con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
nella persona dell'**arch. Nicola PALLA**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente della Pianificazione Urbanistica
arch. Nicola PALLA

Relazione di verifica della compatibilità acustica

DATA 25/02/2009

Aggiornamento: Settembre 2013
Giugno 2014

Acu

Luca Maria d'Ormea
tecnico competente in acustica ambientale ex D.D. n. 346/DA10.05 del 19/06/08

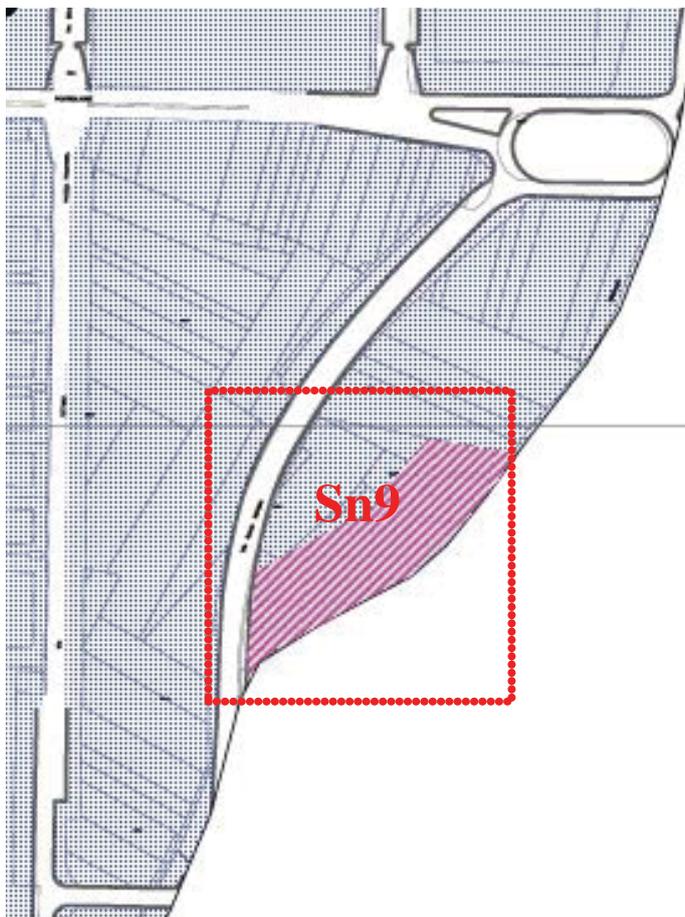


VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

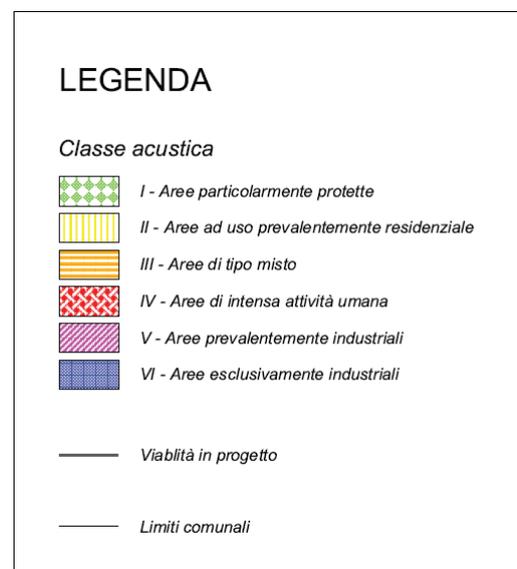
L'area Vadò è stata caratterizzata in sede di zonizzazione acustica in classe VI (aree esclusivamente industriali).

L'area è delimitata sul perimetro verso il territorio del comune di Moncalieri da una strada di scorrimento, all'esterno della quale sono inserite le fasce di classe V e IV di ridotta ampiezza a funzione di cuscinetto verso la circostante area a prevalente destinazione agricola in classe III, mentre il territorio del il territorio del comune di Trofarello nella porzione a confine è stato classificato in Classe IV.

La variante in esame prevede per l'area interna al perimetro del Distretto DI.8 e posta a sud dell'area Sn5 il cambiamento di destinazione da agricola a servizi. L'area viene denominata Sn9.



estratto piano di zonizzazione acustica
individuazione dell'unità di intervento Sn9





Il cambiamento di destinazione risulta compatibile con la Zonizzazione Acustica comunale approvata con D.C.C. n. 143 del 21.12.06 in quanto:

1. la viabilità asservita all'area Vaddò, costituente prevalente sorgente sonora già prevista in sede di zonizzazione acustica non viene modificata e, pertanto, non devono essere modificate le fasce cuscinetto già previste;
2. In considerazione del fatto che il territorio del comune di Trofarello nella porzione a confine è stato classificato in Classe IV, come da indicazione del parere dell'organo tecnico comunale si inserisce una fascia di transizione di Classe V della profondità di 50 m.; la restante parte dell'area a servizi inserita in area di classe VI: le destinazioni d'uso ammissibili sono tuttavia di ridotto impatto acustico.

Il progetto di variante prevede inoltre il cambiamento di destinazione da servizi ad industriale delle unità di intervento Se6 e Sn1 (parte) che vengono rispettivamente denominate 6a e 9. La nuova destinazione è compatibile con la Zonizzazione Acustica comunale approvata con D.C.C. n. 143 del 21.12.06 in quanto le unità di intervento interessate sono in area già di Classe VI.

Pertanto la variante nel suo insieme è compatibile con la Zonizzazione Acustica comunale approvata con D.C.C. n. 143 del 21.12.06



estratto piano di zonizzazione acustica
 individuazione unità di intervento
 lotti 6a e 9

LEGENDA

Classe acustica

-  I - Aree particolarmente protette
-  II - Aree ad uso prevalentemente residenziale
-  III - Aree di tipo misto
-  IV - Aree di intensa attività umana
-  V - Aree prevalentemente industriali
-  VI - Aree esclusivamente industriali

 Viabilità in progetto

 Limiti comunali

COMUNE DI MONCALIERI

Settore Urbanistica
Servizio Urbanistico



VARIANTE N. 33 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56
E S.M.I. AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO
CON D.G.R. N. 33-204 DEL 12.06.00

RIORDINO DEL DISTRETTO INDUSTRIALE DI.8 IN LOCALITÀ VADÒ

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. _____ del _____

Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n. _____ del _____

PROGETTO

prof. arch. G. TORRETTA
arch. C. PERINO
arch. A. GOTTA
arch. M. CAFASSO

via delle Rosine n. 7
10123 TORINO

Consulenti: prof. arch. Luigi FALCO,
arch. Raffaella GAMBINO, arch. Luca M. D'ORMEA

Con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
nella persona dell'**arch. Nicola PALLA**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente della Pianificazione Urbanistica
arch. Nicola PALLA

NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

DATA 25/02/2009

Aggiornamento: Settembre 2013
Giugno 2014

N.T.A.

VARIANTE N° 33 AL P.R.G.

6. NORME DI ATTUAZIONE

La presente variante urbanistica interessa le seguenti tavole del PRGC vigente e della variante al DI.8 (ex DI.10) in località Vadò approvata con D.G.R. n. 41-11201 del 18.09.1996 come recepita dal PRGC :

- **Tavola B della variante Vadò ad oggetto : “Planimetria di progetto” - Scala 1:2.000 aggiornata e modificata;**
- **Tavole C2.6 e C2.7 ad oggetto :”Utilizzazione del suolo comprendente l’intero territorio comunale” – Scala 1:5.000 aggiornate e modificate;**
- **Tavole C3.30 e C3.35 ad oggetto :”Utilizzazione del suolo comprendente l’intero territorio comunale” – Scala 1:2.000 aggiornate e modificate.**

Con la presente variante urbanistica si integrano (grassetto) e si modificano (barrato) altresì i seguenti articoli della variante al DI.8 (ex DI.10) in località Vadò approvata con D.G.R. n. 41-11201 pubblicata l’ 11.09.1996 come recepita dal PRGC :

All’**Art. 12 - Categoria Sn** - delle N.T.A. della variante della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996 , dopo il punto 2) si aggiunge il seguente punto 3 :

“ 3. L’area a servizio pubblico Sn9 (mq. 18.045 circa) è destinata ad attrezzature di interesse comune finalizzate a dotare l’area industriale di servizi qualificanti l’insediamento, da attuarsi mediante convenzionamento con privato regolante il regime giuridico del suolo, le modalità e le condizioni d’uso degli edifici e degli impianti, delle attrezzature da realizzare che garantiscano la fruibilità pubblica. In particolare, la suddetta area potrà essere attrezzata come area a parcheggio per autotreni, comprensiva di attività di servizio e di supporto al rimessaggio degli autotreni, comprese piccola attività commerciale e di ristorazione. Fino a quando non saranno attuate le suddette previsioni di Piano, l’area potrà continuare ad essere utilizzata con la destinazione in atto con esclusione di qualunque nuova costruzione a qualunque uso destinata.

Gli interventi nell’area dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- ***il fabbricato della cascina Rigolfo, identificato quale art 24 LR56/77 e s.m.i. sarà soggetto alle indicazioni normative dell’art. dell’art.28-1-3-1 del PRG, mentre i volumi recenti presenti nell’area potranno essere recuperati per le destinazioni ammesse, e nei limiti di cui ai punti successivi, a parità di volume.***
- ***dovrà essere realizzato un filare arboreo-arbustivo con specie autoctone di profondità non inferiore ai 5 m lungo la v. Rossa in continuità con i filari esistenti e di profondità non inferiore ai 3 m e lungo la Strada Rigolfo, sia nelle parti private che in quelle a servizi.***
- ***dovrà essere prevista una sistemazione interna che preventivamente verifichi gli usi dei suoli in atto mediante idonei approfondimenti, quindi riconosca e conservi le pertinenze della Cascina, mediante fasce arboreo/arbustive di profondità variabile da progettarsi in funzione della sistemazione delle aree esterne, volte anche alla protezione delle destinazioni legate alla cascina Rigolfo.***
- ***dovrà essere predisposta in sede progettuale una simulazione d’inserimento dell’intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all’immediato contesto e volte a verificare l’adeguatezza dell’inserimento rispetto all’accesso autostradale da sud al distretto Vadò, su via Guido Rossa.***
- ***dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione i criteri della bioedilizia e l’applicazione delle metodologie idonee, sia relative all’isolamento termico ed alla***

climatizzazione che ai sistemi di illuminazione, volte al contenimento dei consumi energetici;

- *dovranno essere realizzate aree a parcheggio con pavimentazioni permeabili o semipermeabili, e la viabilità interna con manti semipermeabili o fotocatalitici. Le superfici drenanti dovranno comunque essere valutate nel quadro delle diverse tipologie di parcheggio in funzione ai mezzi in sosta al fine di escludere il rischio di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti. Le acque provenienti dalla superficie a parcheggio dovranno essere opportunamente laminate prima di essere inviate ai corpi idrici ricettori, mediante idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, in base a progetto tecnico di dettaglio condiviso con i settori preposti al controllo.*
- *ai fini della tutela dal rischio industriale, in relazione alla presenza su dell'area di esclusione' ed alle procedure in corso di adeguamento alla normativa 'Seveso' Dlgs334/99 si prevede quanto segue:*
 - *l'attuazione del servizio pubblico Sn9 è subordinata all'approvazione della variante urbanistica per l'adeguamento del vigente PRGC alla Variante PTC della Provincia di Torino denominata "Seveso" ed alla normativa di settore in materia di rischio incidente rilevante,*
 - *saranno da evitare modifiche di destinazione d'uso che determinino un aumento di carico antropico,*
 - *l'indice fondiario non potrà essere superiore a 1,5 m3/m2 per le destinazioni residenziali,*
 - *non sarà ammesso l'impianto di attività la cui frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001.*

L' Art.16 - Classe delle attività e degli usi del suolo - delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996, al comma 1) dopo la frase : "Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. negli articoli successivi sono definite le classi e le sottoclassi delle attività e degli usi compatibili" si aggiunge il seguente periodo :
"La destinazione commerciale al dettaglio (minuto), ove ammessa, è disciplinata dagli indirizzi e criteri di programmazione commerciale di cui alla L.R. n. 28/99 e s.m.i."

L' Art.18 - Classe p: attività ed usi per la produzione industriale - delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996, è così modificato :

1. Tale classe si articola nelle seguenti sottoclassi:

~~p2: attività non nocive né moleste per la produzione industriale di beni, per la manutenzione, per la produzione di servizi connessi alle attività principali quali la ricerca, la progettazione, la certificazione, lo studio ed il design di modelli e prototipi industriali, la commercializzazione, il marketing.~~

p1 Attività per la produzione di servizi per l'industria e per l'artigianato quali : sedi per la ricerca, la progettazione, la certificazione, lo studio ed il design di modelli e di prototipi industriali ; sedi per la gestione industriale ed il marketing ; sedi per l'innovazione ed in genere per servizi ad elevato fattore tecnologico e specializzato operante nell'area della produzione di servizi all'impresa.

p2 attività industriali ed attività artigianali produttive non nocive né moleste compatibili sotto ogni profilo con l'ambiente urbano . La compatibilità viene verificata, sotto il profilo della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi. E' consentita la realizzazione di uffici, quali destinazioni d'uso accessorie e non principali.

Le attività sono ospitate in edifici ed impianti, anche per lo stoccaggio dei beni prodotti. L'eventuale attività di esposizione e di commercializzazione al minuto dei beni prodotti, **da svolgere all'interno del proprio lotto fondiario**, può occupare superfici lorde di solaio non superiori a mq. 400 per unità locale. **In particolare, ai sensi del combinato disposto**

dall'art. 16 del D.Lgs n. 114/98 e s.m.i. e dell'art. 5 comma 5 della DCR N. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. , la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, dovrà essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non dovrà superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250).

- p3: attività per lo stoccaggio, il deposito, la lavorazione e la distribuzione di beni "poveri" caratterizzate da uso estensivo del suolo, così articolate:
- p3.1 attività per il deposito, la lavorazione, l'esposizione e la vendita di materiali edili di pietre e marmi;
 - p3.2 attività per la rottamatura ed il riciclaggio di materiali anche di scarto di lavorazioni industriali;
 - p3.3 attività per la raccolta, la lavorazione, la distribuzione all'ingrosso di prodotti alimentari;
 - p3.4 attività per la rottamatura, il trattamento di rifiuti e simili ed il riciclaggio di materiali di scarto non pericolosi o nocivi (quali ad es. batterie ed accumulatori, scarti di olio minerale per motori non clorurati, apparecchiature elettriche fuori uso contenenti componenti non pericolosi quali PC, stampanti, etc.). L'insediamento delle attività p3.4 dovrà essere accompagnato da uno studio che ne documenti l'adeguato inserimento ambientale .**
- p4 attività di stoccaggio, di deposito merci o magazzini.**
- p5 attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie ma artigianato di servizio alle attività urbane (es. meccanici, elettricisti, lavanderie, idraulici , etc.).**

L' **Art.19** delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996, al comma 1) punto dc1, dopo la frase : "*negozi ed attività commerciali al dettaglio*" viene stralciata la seguente frase : "**con occupazione per unità locale di superficie complessiva non superiore a mq. 400, con esclusione di supermercati**" ed aggiunto il seguente periodo :"**in conformità agli indirizzi e criteri di programmazione commerciale di cui alla L.R. n. 28/99 e s.m.i. e relative deliberazioni regionali di attuazione**" , viene altresì stralciato la seguente frase: "**impianti di distribuzione del carburante esclusivamente al dettaglio (stazioni di servizio)**";

- al punto dc9 dopo la frase : "attività per il commercio al dettaglio e all'ingrosso " vengono stralciate le seguenti parole : "**grande distribuzione;**"
- dopo il punto dc9 , inserire il seguente punto :

"dc10 Impianti di distribuzione carburante e di autolavaggio. Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi all'attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica , di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali connesse all'utenza automobilistica . La predetta attività è sempre consentita sulle aree normative Bp e D "

L' **Art. 21 – I tipi di intervento** - delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996, dopo il punto 4) si aggiungono i seguenti punti 5 e 6 :

- "5. Negli edifici costruiti nelle aree D1 sono consentiti, in conseguenza di riconversioni produttive o di ristrutturazioni aziendali, cambi di destinazioni d'uso, anche parziali, tra le attività e gli usi previsti nella Tabella 3 Foglio 10 e nella Tabella 4 Foglio 11 .
Eventuali maggiori oneri di urbanizzazione derivanti dal cambio di destinazione d'uso da "p" (a preminente destinazione produttiva) a "dc" (a preminente destinazione**

terziaria) sono dovuti anche in assenza di interventi edilizi sugli edifici o su parte di essi. Analogamente, gli standard pubblici derivanti dal cambio di destinazione d'uso da "p" (a preminente destinazione produttiva) a "dc" (a preminente destinazione terziaria), dovranno essere integralmente reperiti nell'area d'intervento ed assoggettati all'uso pubblico e l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con PdC convenzionato ex art. 49 co. 5 LUR."

6. Sui lotti fondiari liberi compresi in unità d'intervento D1 che non hanno avuto attuazione nei termini di efficacia del P.I.P., resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni generali contenute nel PIP approvato con D.C.C n. 55/1997 e, per le parti da esso non normate, trovano applicazione le presenti norme nonché i vincoli, gli indici e le specificazioni contenute nelle schede Tab 2 Foglio 8 e Tab 2 Foglio 9. Saranno ammesse tutte le attività e gli usi elencati all'art. 38 - Tabella 2 Fogli n. 8 e n. 9, a condizione che sia reperita nell'area d'intervento ed assoggettata all'uso pubblico la quota a standard urbanistici dovuta ai sensi dell'art. 21 LUR e che l'attuazione avvenga con PdC convenzionato ex art. 49 co. 5 LUR ."

L' Art. 27 – **Superficie Lorda di Solaio (SLS)** - delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996, dopo il punto 1) si aggiunge il seguente punto 2) :

- "2. E' ammessa la realizzazione di coperture retrattili (copri/scopri) a servizio delle attività produttive/artigianali che potranno essere mantenute in posizione estesa (aperta) esclusivamente e limitatamente per la movimentazione e l'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci, con l'esclusione dell'uso a magazzinaggio o stoccaggio merci . Tali strutture non sono computate ai fini della determinazione della Superficie Lorda di Solaio (SLS) di cui al presente articolo e della superficie coperta (SC) di cui al precedente art. 26 delle presenti norme. "

L' Art. 31 - **Le distanze minime a protezione dei nastri e degli incroci stradali in conformità alla prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del regolamento di attuazione -** delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996 , il comma 4 dopo l'ultimo capoverso viene aggiunto il seguente punto :

" – **Costruzioni di impianti di autolavaggio ivi comprese piccole attività commerciali connesse all'utenza automobilistica a condizione che non richiedano nuovi accessi stradali alla ex strada statale 393 oltre a quelli esistenti. In conseguenza sono integrate le classi di destinazione per le aree Eg1 previste dalla tabella 1 al foglio 12.**

Gli interventi nell'area dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- ***dovranno essere localizzati utilizzando esclusivamente le aree già urbanizzate e libere in contiguità agli insediamenti esistenti nelle citate fasce ed avere dimensioni non superiori ai 1000 mq;***
- ***dovranno essere mitigati e filtrati mediante fascia arboreo/arbustiva con specie autoctone di profondità non inferiore ai 2 m lungo il perimetro dell'area, da proseguirsi e raccordarsi con le aree urbanizzate esistenti;***
- ***dovrà essere predisposta in sede progettuale una simulazione d'inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto alle are agricole;***
- ***dovranno essere realizzate aree a parcheggio con pavimentazioni permeabili o semipermeabili o fotocatalitici, con particolare riferimento alle parti non strettamente connesse all'autolavaggio. Le superfici drenanti dovranno comunque essere valutate nel quadro delle diverse tipologie d'uso al fine di escludere il rischio di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti. Le acque provenienti dalla superficie dell'autolavaggio dovranno essere opportunamente trattate in conformità alle prescrizioni di legge. Tali indicazioni dovranno fare parte della specifica AUA rilasciata dagli enti competenti;***

- dovranno definite le reti di collettamento e di alimentazione idrica mediante elaborati specifici relativi al trattamento e al recupero delle acque sia meteoriche che reflue, in ordine al contenimento dei consumi idrici;
- dovrà essere escluso qualsiasi intervento che coinvolga il reticolo idrografico naturale o artificiale superficiale.”

L' **Art. 35 – Utilizzo e sistemazione della Superficie Fondiaria** - delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996, è così modificato :

“1. In occasione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (e), di completamento (f), di nuova costruzione (g), di cui all'art. 31 delle presenti NdA, sulla superficie fondiaria di pertinenza devono essere individuate e sistemate:

- a) Superfici destinate alla formazione di parcheggi privati in superficie, interrati, a più piani, ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67 e s.m. in entità non inferiore a ~~0,4 mq. per mq.~~ **0,30 mq per mq.** di Superficie Lorda di Solaio (S.L.S.);
- b) Superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto, nella misura minima di mq. 10 ~~ogni 50 mq~~ **ogni 100 mq** di superficie coperta, con un minimo fisso pari al ~~15 %~~ **al 10%** della superficie fondiaria e ~~dimensione trasversale minima di m. 10, delimitati da muretti di contenimento e site a quota non inferiore a + 0,25 rispetto alle superfici contigue carreggiabili.~~ **Gli spazi verdi così determinati dovranno preferibilmente essere attestati sul fronte d'ingresso principale al lotto edilizio ;**
- c) Superfici destinate alla formazione di carreggiate e piazzali di forma e dimensioni adeguate alla movimentazione di veicoli anche industriali e di merci, eventualmente coincidenti con gli spazi di manovra dei parcheggi privati.”

All'art. 38 del Titolo III, Tabella 1, Foglio 1, Parte Bp3 delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996 sono introdotte le seguenti variazioni:

- dopo: “PARTE Bp3” si aggiunge: “;Bp3.6a;”
- sotto il titolo “VINCOLI INDICI ED ALTRE SPECIFICAZIONI” dopo “delle fronti.” si aggiunge a capo:

“Normativa particolare Unità d'Intervento Bp3.6 a:

L'utilizzazione edificatoria dell'Unità d'intervento (U.I.) individuata nella Planimetria B con la sigla “6 a” dovrà avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) L.U.R.. L'intervento di edificazione potrà essere esteso all'intera U.I. oppure articolarsi in due comparti a condizione che le soluzioni progettuali proposte garantiscano l'attuazione di tutte le aree che ricadono nel perimetro dell'U.I. e che le aree destinate a servizi pubblici siano contigue tra loro e disposte su strada pubblica o asservita all'uso pubblico. Dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni :

- a) **è fatto obbligo delimitare la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che $SF = 50\%$ della Superficie della U.I.;**
- b) **dovranno essere rispettati i seguenti parametri :**
 - $IFS \leq 1,20 \text{ mq/mq}$;**
 - H (altezza) = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ;**
 - $IFC \leq 65\%$;**
- c) **all'interno dell'Unità d'Intervento dovrà essere individuata un'area destinata a servizi pubblici ex art. 21 comma 1) punto 2) L.U.R. , di superficie pari al 50% della Superficie dell'U.I. come quantificata nella scheda dei servizi pubblici (n. 1) allegata alle presenti N.T.A. con la sigla “Se6”, da assoggettare all'uso pubblico ovvero da dimettere gratuitamente alla Città di Moncalieri. Tale area a servizi dovrà essere disposta preferibilmente su strada pubblica o asservita all'uso pubblico;**

- d) *Oltre alle destinazioni d'uso previste per l'area normativa Bp3, sull'U.I. "6 a" sono altresì consentite, quali destinazioni d'uso accessorie e non principali, attività culturali per la formazione e l'addestramento professionale ed attività espositiva-museale, mostre;*
- e) *L'area di proprietà comunale dovrà essere permutata, in tutto o in parte, con altra area di pari superficie individuata all'interno dell'U.I.;*
- f) *dovrà essere realizzato un filare arboreo-arbustivo con specie autoctone in continuità con i filari esistenti, sui due fronti viari, sia nelle parti private che in quelle a servizi;*
- g) *dovrà essere predisposta in sede progettuale una simulazione d'inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto al fronte strada ovest ed al fronte di contatto verso nord;*
- h) *dovranno essere realizzate aree a parcheggio esclusivamente con pavimentazioni drenanti e viabilità interna con manti drenanti o fotocatalitici;*
- i) *dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione i criteri della bioedilizia e l'applicazione delle metodologie idonee, sia relative all'isolamento termico ed alla climatizzazione che ai sistemi di illuminazione, volte al contenimento dei consumi energetici;*
- l) *in caso di attività produttive con emissioni inquinanti dovranno essere previste le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi;*
- m) *nelle aree ricadenti nella 'zona di esclusione' della ditta Alfachimici:*
- *'indice fondiario non potrà essere superiore a 1,5 m³/m² per le destinazioni residenziali,*
- *non sarà ammesso l'impianto di attività il cui livello di frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001.*
- *deve essere redatta, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, una relazione ambientale conforme all'art. 19, comma 5, delle NDA della Variante Seveso, che garantisca l'ammissibilità condizionata all'adozione delle misure, in conformità di cui ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante citata."*

All'art. 38 del Titolo III, Tabella 3 Foglio 10 Parte D1 delle N.T.A. della variante al P.R.G. di cui al D.G.R. 41-11201 del 11.09.1996 sono introdotte le seguenti variazioni:

- sotto il titolo "VINCOLI INDICI ED ALTRE SPECIFICAZIONI" dopo "funzionale ed architettonica." si aggiunge a capo:
" Normativa particolare Unità d'Intervento D1.9 :
L'utilizzazione edificatoria dell'Unità d'intervento (U.I.) individuata nella Planimetria B con la sigla "9" dovrà avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) L.U.R. esteso all'intera U.I.. Dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni :
- a) *è fatto obbligo delimitare la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che $SF = 50\%$ della Superficie della U.I.;*
- b) *dovranno essere rispettati i seguenti parametri :*
IFS \leq 1,20 mq/mq ;

***H (altezza) = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ;
IFC <= 65% ;***

- c) all'interno dell'Unità d'Intervento dovrà essere individuata un'area destinata a servizi pubblici ex art. 21 comma 1) punto 2) L.U.R. , di superficie pari al 50% della Superficie dell'U.I. come quantificata nella scheda dei servizi pubblici (n. 2) allegata alle presenti N.T.A. con la sigla "Sn2 (9)" , da assoggettare all'uso pubblico ovvero da dimettere gratuitamente alla Città di Moncalieri. Tale area a servizi dovrà essere disposta preferibilmente su strada pubblica o asservita all'uso pubblico o disposta ad integrazione di servizi pubblici già esistenti ;***
- d) dovranno essere realizzate aree a parcheggio esclusivamente con pavimentazioni drenanti e viabilità interna con manti drenanti o fotocatalitici;***
- e) dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione i criteri della bioedilizia e l'applicazione delle metodologie idonee, sia relative all'isolamento termico ed alla climatizzazione che ai sistemi di illuminazione, volte al contenimento dei consumi energetici;***
- f) dovrà essere garantito il rispetto dell'uniformità del fronte edilizio e degli allineamenti in coerenza con l'edificato esistente lungo le vie Ferrari, Viberti e Pastore nel rispetto delle tipologie edilizie definite per le aree D del distretto ;***
- g) dovrà essere realizzato un filare arboreo-arbustivo con specie autoctone in continuità con i filari esistenti, sul fronte della Via Viberti insistente su una fascia tenuta a verde di dimensioni non inferiori ai 5.m di profondità, sia nelle parti private che in quelle a servizi;***
- h) in caso di attività produttive con emissioni inquinanti dovranno essere previste le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi;***
- i) dovranno essere rispettate la fasce di rispetto dell'elettrodotto attualmente presente, fatte salve soluzioni concordate con comune ed ente gestore che ne elimino la presenza."***

COMUNE DI MONCALIERI

Settore Urbanistica
Servizio Urbanistico



VARIANTE N. 33 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56
E S.M.I. AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO
CON D.G.R. N. 33-204 DEL 12.06.00

RIORDINO DEL DISTRETTO INDUSTRIALE DI.8 IN LOCALITÀ VADÒ

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. _____ del _____

Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n. _____ del _____

PROGETTO

prof. arch. G. TORRETTA
arch. C. PERINO
arch. A. GOTTA
arch. M. CAFASSO

via delle Rosine n. 7
10123 TORINO

Consulenti: prof. arch. Luigi FALCO,
arch. Raffaella GAMBINO, arch. Luca M. D'ORMEA

Con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
nella persona dell'**arch. Nicola PALLA**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente della Pianificazione Urbanistica
arch. Nicola PALLA

TABELLE

DATA 25/02/2009

Aggiornamento: Settembre 2013
Giugno 2014

Tab

ART. 38 Estratto Tabelle della variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 41-11201 dell'11.09.1996

		PARTE	TABELLA					
		Bp 3	1					
			FOGLIO					
			1					
S.U.E. NON OBBLIGATORIO								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLI ED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	TIPO DI INTERVENTO							
	b	c	d	e	f	g	h	
tc	x	x	x		x	x	x	
p2	x	x	x		x	x	x	
<p>In sede degli interventi (d); (f); è fatto obbligo di: IFC <= 55% IFS <= 0.8 mq/mq;</p> <p>Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti.</p>								

		PARTE Bp 3.3		TABELLA 1			
				FOGLIO 2			
S.U.E. NON OBBLIGATORIO							
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLIED ALTRE SPECIFICAZIONI						
	TIPO DI INTERVENTO						
	b	c	d	e	f	g	h
tc	x	x	x		x	x	x
p2	x	x	x		x	x	x
dc9	x	x	x		x	x	x
<p>In sede degli interventi (d); (f); è fatto obbligo di: IFC <= 55% IFS <= 0.8 mq/mq</p> <p>In occasione di interventi di ampliamento e/o di trasformazione le quantità di superfici per parcheggi, di cui all'art. 4 della Deliberazione C.R. del 24/01/1995 n. 965-1344, possono essere ricavate :</p> <p>1) su una quota della Superficie Fondiaria della Parte in oggetto, a condizione che sulla quota restante di pertinenza delle destinazioni ammesse , siano comunque rispettati i vincoli relativi a IFC; IFS ed agli standard edilizi di cui all'art. 35 delle N.d.A.; 2) sulle aree a Servizi denominate Se6 ; Se7; a condizione che vengano realizzati impianti in grado di incrementare in entità adeguate le Superfici a disposizione.</p> <p>Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti.</p>							

		PARTE		TABELLA			
		Bp 3.2a; Bp 3.7; Bp 3.58		1			
				FOGLIO			
				3			
S.U.E. NON OBBLIGATORIO							
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLIED ALTRE SPECIFICAZIONI						
	TIPO DI INTERVENTO						
	b	c	d	e	f	g	h
tc	x	x	x		x	x	x
p2	x	x	x		x	x	x
dc1	x	x	x		x	x	x
<p>In sede degli interventi (d); (f); è fatto obbligo di: IFC <= 55% IFS <= 0.8 mq/mq</p> <p>Le destinazioni commerciali è disciplinata dagli indirizzi e criteri di programmazione comunale di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i.. Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall' art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti. Gli interventi di ampliamento e/o recupero funzionale a destinazione commerciale dell'area Bp3.2a sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) della L.U.R..</p> <p>La convenzione edilizia dovrà essere redatta secondo lo schema tipo vigente (c.f.r. D.C.C. 169/2008 e s.m.i.) e dovrà prevedere in particolare a carico dei proponenti il soddisfacimento delle seguenti prescrizioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l' assoggettamento all'uso pubblico di aree private reperite esclusivamente all'interno della U.I. da destinare a servizi art. 21 della L.U.R. nella misura del 100% della S.L.P. con destinazione commerciale. Concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui sopra le aree a servizi esistenti (di cui alla Variante approvata con DGR. N. 41-11201 del 02.08.1996) , da computarsi pari al 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo. I parcheggi pubblici su aree private potranno essere reperiti anche in strutture multipiano; • l'onere di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione occorrenti; • la corresponsione degli oneri di urbanizzazione indotta di cui all'ambito B della D.C.C. 86/2002 e s.m.i.; • l'onere di acquisizione aree e di realizzazione della viabilità posta a sud della U.I. nel tratto compreso tra via A. Grandi e la ex S.S. 393. 							

		PARTE	TABELLA					
		Bp 4	1					
			FOGLIO					
			4					
IN ASSENZA DI S.U.E.								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLI ED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	TIPO DI INTERVENTO							
	b	c	d	e	f	g	h	
IC	x	x	x		x		x	In occasione di interventi consentiti : IFC <= a quello esistente alla data di adozione della Variante, al netto di Se5 incrementato di non oltre il 15%; IFS <= a quello esistente alla data di adozione della Variante, al netto di Se5 incrementato di non oltre il 15%.
p2	x	x	x		x		x	Negli edifici indicati con campitura piena nella Planimetria B della Variante deve essere curata la coerenza degli interventi ammessi con i volumi, le forme, i materiali esterni degli edifici stessi, in modo da non pregiudicare il loro ruolo, qualificante l'affaccio architettonico sul Sistema autostradale. Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti.

		PARTE		TABELLA			
		Bp 4		2			
				FOGLIO			
				5			
IN CONFORMITA' A S.U.E. ESTESO ALL'INTERA PARTE							
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLI ED ALTRE SPECIFICAZIONI						
	TIPO DI INTERVENTO						
	b	c	d	e	f	g	h
IC	x	x	x	x	x		x
p2	x	x	x	x	x		x
<p>In occasione di interventi consentiti è fatto obbligo di : IFC <= 50% della superficie fondiaria al netto Se5; IFS <= 0,7 mq/mq della superficie fondiaria al netto di Se5 .</p> <p>In sede di formazione del S.U.E. senza ridurre l'estensione fissata nella scheda per Se5 contenuta nelle N.d.A. , è consentito modificare motivatamente la forma e l'ubicazione di Se5 all'interno del perimetro indicato nella Planimetria B della Variante .</p> <p>Negli edifici indicati con campitura piena nella Planimetria B della Variante deve essere curata la coerenza degli interventi ammessi con i volumi, le forme, i materiali esterni degli edifici stessi, in modo da non pregiudicare il loro ruolo, qualificante l'affaccio architettonico sul Sistema autostradale.</p> <p>Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti.</p>							

LA PARTE E' INTESA COME UNITA' DI INTERVENTO		PARTE Bp 5	TABELLA 1					
PER REALIZZARE GLI INTERVENTI DELLA VARIANTE ; S.U.E. NON OBBLIGATORIO ; INTERVENTO ESTESO ALL'UNITA' DI INTERVENTO			FOGLIO 6					
VINCOLI ED ALTRE SPECIFICAZIONI								
CLASSI DI DESTINAZIONE	TIPO DI INTERVENTO							
	b	c	d	e	f	g	h	
tc	x	x	x		x	x	x	
dc1	x	x	x		x	x	x	
dc2	x	x	x		x	x	x	
dc3	x	x	x		x	x	x	
dc4	x	x	x		x	x	x	
dc5	x	x	x		x	x	x	
dc6	x	x	x		x	x	x	
<p>All'interno della Unità di intervento (U.I.) , tenuto conto di quanto eventualmente già indicato nella Planimetria B della Variante, è fatto obbligo di .</p> <p>a) delimitare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Superficie Fondiaria (S.F.) di pertinenza degli edifici a destinazione terziaria, tale che SF =50% della Superficie della U.I. ; - la Superficie a Servizi Integrativi (Sei) alle Parti Se, ai sensi e per i fini di cui all'art. 21, comma 1, sub 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. tale che Sei = 50% della Superficie della U.I.; <p>b) IFS <=1,2 mq/mq; H <= 12 m.</p> <p>c) in sede di rilascio della concessione per la realizzazione delle opere relative alla U.I.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cedere gratuitamente al Comune (ovvero vincolare ad uso pubblico) le aree destinate a Servizi integrativi (Sei); - presentare progetti unitari quanto ad uso delle aree, delle forme, dei materiali, etc. rispetto agli edifici ed agli impianti esistenti. 								

OGNI SINGOLA PARTE (DI.1.; DI.2.;DI.3 ETC) E' INTESA COME UNITA' DI INTERVENTO		PARTE D1	TABELLA 2					
PER REALIZZARE LE INDICAZIONI DELLA VARIANTE ; P.I.P. EX ART. 42 DELLA L.R. 56/77.								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLIED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	TIPO DI INTERVENTO							
	b	c	d	e	f	g	h	
rc						x	x	x
p2						x	x	x
p3						x	x	x
dc1						x	x	x
dc2						x	x	x
dc3						x	x	x
dc4						x	x	x
dc5						x	x	x
dc6						x	x	x
dc7						x	x	x
dc8						x	x	x
dc9						x	x	x

In sede di attuazione per ogni Unità di Intervento (U.I.) essendo comunque consentita la destinazione rc, prioritariamente è fatto l'obbligo di scegliere la destinazione , optando in alternativa fra :

destinazioni industriali o simili : p2; p3; dc8;

destinazioni terziario-direzionali : una o più destinazioni da dc1 a dc7 e dc9;

Nelle U.I. caratterizzate da destinazioni industriali o simili (p2;p3;dc8) è fatto obbligo :

a) delimitare :

- la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che S.F. = 90% della Superficie della U.I.;
- la Superficie a Servizi Integrativi (Sni) alle parti Sn, ai sensi e per i fini di cui all'art. 21 comma 1 sub 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. , tale che Sni=10% della Superficie della U.I.;

b) IFC <= 50%;
IFS <= 0,7 mq/mq;
H <= 12 m;

Nelle Superfici fondiarie con destinazione dc8, nella Superficie Coperta (SC) rientrano oltre a quanto disposto dall'art. 26 delle N.d.A. anche le Superfici occupate da serbatoi e da impianti di stoccaggio del carburante e degli oli minerali;

una quota non inferiore al 50% delle superfici , di cui all' art. 35 comma 1 sub a) delle N.d.A. , può essere ricavata all'esterno della recinzione che delimita la Superficie Fondiaria ed è integrata con le sistemazioni previste per le aree di categoria VF1, indicate nella Planimetria B della Variante.

c) in sede di rilascio della concessione per la realizzazione delle opere relative alla U.I. , cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a Servizi Integrativi (Sni).

OGNI SINGOLA PARTE (DI.1.; DI.2.;DI.3 ETC) E' INTESA COME UNITA' DI INTERVENTO										PARTE D1	TABELLA 2
PER REALIZZARE LE INDICAZIONI DELLA VARIANTE ; P.I.P. EX ART. 42 DELLA L.R. 56/77.											FOGLIO 9
VINCOLIED ALTRE SPECIFICAZIONI											
CLASSI DI DESTINAZIONE	TIPO DI INTERVENTO										
	b	c	d	e	f	g	h				
rc						x	x			Nelle U.I. caratterizzate da destinazioni terziario - direzionali (una o più delle destinazioni da dc1a dc7 e dc9) è fatto obbligo di: a) delimitare: - la Superficie Fondiaria (S.F.) di pertinenza degli edifici a destinazione terziario-direzionale tale che S.F.=63% della superficie della U.I.; - la Superficie a Servizi integrativi (Sni) alle parti Sn, ai sensi e per i fini di cui all'art. 21, comma 1, sub 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. tale che Sni=37% della Superficie della U.I.	
p2						x	x			b) IFS<=0,9 mq/mq H <= 20 m. Una quota non inferiore al 50% delle superfici, di cui all'art. 35, comma 1 sub a) della N.d.A. può essere ricavata all'esterno della recinzione che delimita la Superficie Fondiaria ed è integrata con le sistemazioni previste per le aree di categoria VFI, indicate nella planimetria B della Variante.	
p3						x	x			c) Nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dalla Deliberazione C.R. del 24/01/1995 n. 965-1344 , condizionare l'eventuale realizzazione di nuovo impianto per destinazioni commerciali (dc1) >400 mq. ovvero dc9 esclusivamente a : - il trasferimento di detta destinazione da una delle parti Bp 3.3; Bp 3.7; Bp 3.58;	
dc1						x	x			- la contemporanea cessazione della destinazione trasferita ed il mutamento in p2;	
dc2						x	x			d) in sede di rilascio della concessione per la realizzazione delle opere relative alla U.I. cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a Servizi Integrativi (Sni).	
dc3						x	x			La concessione delle opere relative alla U.I. D 1.8, comunque destinata, è subordinata alla presentazione di progetti e programmi operativi che assicurino il coordinamento degli interventi nelle parti finitime dei Comuni di Moncalieri e di Trofarello.	
dc4						x	x			Nella planimetria B a scopo orientativo delle successive fasi progettuali, sono indicate le localizzazioni preferenziali di : - una porzione delle aree verdi private e/o in subordine di parcheggi privati alberati, di cui all'art. 35 sub a) delle N.d.a.; - alcuni fronti che si affacciano sugli spazi principali dell'intorno ambientale, fronti di cui si postula la qualificazione funzionale ed architettonica.	
dc5						x	x				
dc6						x	x				
dc7						x	x				
dc8						x	x				
dc9						x	x				

UNITA' DI INTERVENTO CARATTERIZZATE DA DESTINAZIONI INDUSTRIALI O SIMILI		PARTE	TABELLA					
		D1	3					
			FOGLIO 10					
PER INTERVENTI SUCCESSIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE INDICAZIONI DELLA VARIANTE, S.U.E. NON OBBLIGATORIO								
CLASSI DI DESTINAZIONE	TIPO DI INTERVENTO							VINCOLI INDICED ALTRE SPECIFICAZIONI
	b	c	d	e	f	g	h	
rc	x	x	x		x		x	<p>In occasione degli interventi consentiti è fatto obbligo di :</p> <p>a) nelle U.I. caratterizzate dalla destinazione p2; p3 ovvero dc8 IFC <=50% IFS <=0,7mq/mq H <=12m.</p> <p>Nelle superfici fondiarie con destinazione dc8 nella superficie coperta (SC) rientrano oltre a quanto disposto dall'art.26 delle NdA anche le superfici occupate da seratoi e da impianti di stoccaggio del carburante e degli oli minerali.</p> <p>Nella Planimetria B, a scopo orientativo delle successive fasi progettuali, sono indicate le localizzazioni preferenziali di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - una porzione delle aree verdi private e/o in subordine di parcheggi privati alberati, di cui all'art. 35 sub a) delle NdA - alcune fronti che si affacciano sugli spazi principali dell'intorno ambientale, fronti di cui si postula la qualificazione funzionale ed architettonica.
p2	x	x	x		x		x	
p3	x	x	x		x		x	
dc8	x	x	x		x		x	

UNITA' DI INTERVENTO CARATTERIZZATE DA DESTINAZIONI TERZIARIO - DIREZIONALI		PARTE	TABELLA					
		D1	4					
			FOGLIO 11					
PER INTERVENTI SUCCESSIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE INDICAZIONI DELLA VARIANTE, S.U.E. NON OBBLIGATORIO								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLI INDICI ED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	b	c	d	e	f	g	h	
rc	x	x	x		x		x	
dc1	x	x	x		x		x	
dc2	x	x	x		x		x	
dc3	x	x	x		x		x	
dc4	x	x	x		x		x	
dc5	x	x	x		x		x	
dc6	x	x	x		x		x	
dc7	x	x	x		x		x	
dc8	x	x	x		x		x	
dc9	x	x	x		x		x	

In occasione degli interventi consentiti è fatto obbligo di :

a) IFS <=0,9 mq/mq
H <=20m.

b) nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dalla Deliberazione C.R. del 24/01/1995 n. 965-1344, condizionare l'eventuale ampliamento o trasformazione per destinazioni commerciali (dc1> 400 mq ovvero dc9 esclusivamente ad impianti derivanti dal trasferimento di detta destinazione da una delle parti Bp 3.3; Bp 3.7; Bp 3.58; accompagnato dalla contemporanea cessazione della destinazione trasferita e dal mutamento in p2.

La concessione delle opere relative alla U.I. D 1.8, comunque destinata, è subordinata alla presentazione di progetti e programmi operativi, che assicurino il coordinamento degli interventi delle Parti fittime dei Comuni di Moncalieri e Trofarello.

Nella Planimetria B, a scopo orientativo delle successive fasi progettuali, sono indicate le localizzazioni preferenziali di :

- una porzione delle aree verdi private e/o in subordine di parcheggi privati alberati, di cui all'art. 35 sub a) delle NDA

- alcune fronti che si affacciano sugli spazi principali dell'intorno ambientale, fronti di cui si postula la qualificazione funzionale ed architettonica.

ART. 38 Estratto Tabelle della variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 41-11201 dell'11.09.1996 con evidenziazione delle modifiche apportate

		PARTE	TABELLA					
		Bp 3; Bp3.6a	I					
			FOGLIO					
			I					
S.U.E. NON OBBLIGATORIO								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLIED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	b	c	d	e	f	g	h	
IC	X	X	X		X	X	X	In sede degli interventi (d); (f); è fatto obbligo di:
p2	*	*	*		*	*	*	IFC <= 55% 65% IFS <= 0.8 mq/mq;
p1; p2; p3; p4; p5;	X	X	X		X	X	X	Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti.
dc10	X	X	X		X	X	X	Normativa particolare Unità d'Intervento Bp3.6 a: L'utilizzazione edificatoria dell'Unità d'intervento (U.I.) individuata nella Planimetria B con la sigla "6 a" dovrà avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) L.U.R.. L'intervento di edificazione potrà essere esteso all'intera U.I. oppure articolarsi in due comparti a condizione che le soluzioni progettuali proposte garantiscano l'attuazione di tutte le aree che ricadono nel perimetro dell'U.I. e che le aree destinate a servizi pubblici siano contigue tra loro e disposte su strada pubblica o asservita all'uso pubblico. Dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni : a) è fatto obbligo delimitare la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che SF = 50% della Superficie della U.I.; b) dovranno essere rispettati i seguenti parametri : IFS < = 1,20 mq/mq ; H (altezza) = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ; IFC <= 65% ; c) all'interno dell'Unità d'Intervento dovrà essere individuata un'area destinata a servizi pubblici ex art. 21 comma 1) punto 2) L.U.R. , di superficie pari al 50% della Superficie dell'U.I. come quantificata nella scheda dei servizi pubblici (n. 1) allegata alle presenti N.T.A. con la sigla "Se6", da assoggettare all'uso pubblico ovvero da dimettere gratuitamente alla Città di Moncalieri. Tale area a servizi dovrà essere disposta preferibilmente su strada pubblica o asservita all'uso pubblico ;

					<p>d) Oltre alle destinazioni d'uso previste per l'area normativa Bp3, sull'U.I. "6 a" sono altresì consentite , quali destinazioni d'uso accessorie e non principali, attività culturali per la formazione e l'addestramento professionale ed attività espositiva-museale, mostre;</p> <p>e) L'area di proprietà comunale dovrà essere permutata, in tutto o in parte, con altra area di pari superficie individuata all'interno dell'U.I.;</p> <p>f) Dovrà essere realizzato un filare arboreo-arbustivo con specie autoctone in continuità con i filari esistenti, sui due fronti viari, sia nelle parti private che in quelle a servizi;</p> <p>g) Dovrà essere predisposta in sede progettuale una simulazione d'inserimento dell'intervento, mediante tecniche grafiche e fotografiche idonee, estese all'immediato contesto e volte a verificare l'adeguatezza dell'inserimento rispetto al fronte strada ovest ed al fronte di contatto verso nord;</p> <p>h) dovranno essere realizzate aree a parcheggio esclusivamente con pavimentazioni drenanti e viabilità interna con manti drenanti o fotocatalitici;</p> <p>i) dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione i criteri della bioedilizia e l'applicazione delle metodologie idonee, sia relative all'isolamento termico ed alla climatizzazione che ai sistemi di illuminazione, volte al contenimento dei consumi energetici;</p> <p>l) In caso di attività produttive con emissioni inquinanti dovranno essere previste le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi;</p> <p>m) Nelle aree ricadenti nella 'zona di esclusione' della ditta Alfachimici: - l'indice fondiario non potrà essere superiore a 1,5 m3/m2 per le destinazioni residenziali, - non sarà ammesso l'impianto di attività il cui livello di frequentazione possa farle rientrare nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al DM 09/05/2001. - deve essere redatta, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, una relazione ambientale conforme all'art. 19, comma 5, delle NDA della Variante Seveso, che garantisca l'ammissibilità condizionata all'adozione delle misure, in conformità di cui ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante citata."</p>
--	--	--	--	--	--

		PARTE Bp 3.3		TABELLA 1			
				FOGLIO 2			
S.U.E. NON OBBLIGATORIO							
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLI ED ALTRE SPECIFICAZIONI						
	TIPO DI INTERVENTO						
	b	c	d	e	f	g	h
lc	x	x	x		x	x	x
p2	*	*	*		*	*	*
p1; p2; p3; p4; p5;	x	x	x		x	x	x
dc9	x	x	x		x	x	x
dc10	x	x	x		x	x	x
<p>In sede degli interventi (d); (f); è fatto obbligo di: IFC <= 55% 65% IFS <= 0.8 mq/mq</p> <p>Le destinazioni commerciali è disciplinata dagli indirizzi e criteri di programmazione comunale di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i.</p> <p>In occasione di interventi di ampliamento e/o di trasformazione le quantità di superfici per parcheggi, di cui all'art. 4 della Deliberazione C.R. del 24/01/1995 n. 965-1344, possono essere ricavate:-</p> <p>1)- su una quota della Superficie Fondiaria della Parte in oggetto, a condizione che sulla quota restante di pertinenza delle destinazioni ammesse, siano comunque rispettati i vincoli relativi a IFC, IFS ed agli standard edilizi di cui all'art. 35 delle N.d.A.;</p> <p>2)- sulle aree a Servizi denominate Se6, Se7, a condizione che vengano realizzati impianti in grado di incrementare in entità adeguate le Superfici a disposizione.</p> <p>Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti.</p>							

		PARTE		TABELLA			
		Bp 3.2a; Bp 3.7; Bp 3.58		1			
				FOGLIO			
				3			
S.U.E. NON OBBLIGATORIO							
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLIED ALTRE SPECIFICAZIONI						
	TIPO DI INTERVENTO						
	b	c	d	e	f	g	h
tc	x	x	x		x	x	x
p2	*	*	*		*	*	*
p1; p2; p3; p4; p5;	x	x	x		x	x	x
dc1	x	x	x		x	x	x
dc10	x	x	x		x	x	x
<p>In sede degli interventi (d); (f); è fatto obbligo di: IFC <= 55% 65% IFS <= 0.8 mq/mq</p> <p>Le destinazioni commerciali è disciplinata dagli indirizzi e criteri di programmazione comunale di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i.. Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti. Gli interventi di ampliamento e/o recupero funzionale a destinazione commerciale dell'area Bp3.2a sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) della L.U.R..</p> <p>La convenzione edilizia dovrà essere redatta secondo lo schema tipo vigente (c.f.r. D.C.C. 169/2008 e s.m.i.) e dovrà prevedere in particolare a carico dei proponenti il soddisfacimento delle seguenti prescrizioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l' assoggettamento all'uso pubblico di aree private reperite esclusivamente all'interno della U.I. da destinare a servizi art. 21 della L.U.R. nella misura del 100% della S.L.P. con destinazione commerciale. Concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui sopra le aree a servizi esistenti (di cui alla Variante approvata con DGR. N. 41-11201 del 02.08.1996) , da computarsi pari al 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo. I parcheggi pubblici su aree private potranno essere reperiti anche in strutture multipiano; • l'onere di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione occorrenti; • la corresponsione degli oneri di urbanizzazione indotta di cui all'ambito B della D.C.C. 86/2002 e s.m.i.; • l'onere di acquisizione aree e di realizzazione della viabilità posta a sud della U.I. nel tratto compreso tra via A. Grandi e la ex S.S. 393. 							

		PARTE	TABELLA					
		Bp 4	1					
			FOGLIO 4					
IN ASSENZA DI S.U.E.								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLI ED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	TIPO DI INTERVENTO							
	b	c	d	e	f	g	h	
IC	x	x	x		x		x	In occasione di interventi consentiti :
p2	*	*	*		*		*	IFC <= a quello esistente alla data di adozione della Variante, al netto di Se5 incrementato di non oltre il 15%; IFS <= a quello esistente alla data di adozione della Variante, al netto di Se5 incrementato di non oltre il 15%.
p1; p2; p3; p4; p5;	x	x	x		x		x	Negli edifici indicati con campitura piena nella Planimetria B della Variante deve essere curata la coerenza degli interventi ammessi con i volumi, le forme, i materiali esterni degli edifici stessi, in modo da non pregiudicare il loro ruolo, qualificante l'affaccio architettonico sul Sistema autostradale.
dc 10	x	x	x		x		x	Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti.

	PARTE Bp 4	TABELLA 2
		FOGLIO 5

IN CONFORMITA' A S.U.E. ESTESO ALL'INTERA PARTE

CLASSI DI DESTINAZIONE	TIPO DI INTERVENTO								VINCOLI ED ALTRE SPECIFICAZIONI
	b	c	d	e	f	g	h		
<p>IC</p> <p>p2</p> <p>p1; p2; p3; p4;</p> <p>p5;</p> <p>dc 10</p>	x	x	x	x	x	x	x	x	<p>In occasione di interventi consentiti è fatto obbligo di : IFC <= 50% della superficie fondiaria al netto Se5; IFS <= 0,7 mq/mq della superficie fondiaria al netto di Se5 .</p> <p>In sede di formazione del S.U.E. senza ridurre l'estensione fissata nella scheda per Se5 contenuta nelle N.d.A. , è consentito modificare motivatamente la forma e l'ubicazione di Se5 all'interno del perimetro indicato nella Planimetria B della Variante .</p> <p>Negli edifici indicati con campitura piena nella Planimetria B della Variante deve essere curata la coerenza degli interventi ammessi con i volumi, le forme, i materiali esterni degli edifici stessi, in modo da non pregiudicare il loro ruolo, qualificante l'affaccio architettonico sul Sistema autostradale.</p> <p>Nelle porzioni delle Superfici Fondiarie, indicate con apposita simbologia nella Planimetria B a tutela del rapporto visuale con l'intorno ambientale, nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dall'art.31 comma 3 delle N.d.A. è consentita la realizzazione di edifici con destinazione preferenziale ad uffici, laboratori, show rooms, locali per la refezione e la sosta del personale ed altresì per altri servizi di carattere aziendale, particolarmente adatti alla qualificazione funzionale ed architettonica delle fronti.</p>

OGNI SINGOLA PARTE (DI.1.; DI.2.;DI.3 ETC) E' INTESA COME UNITA' DI INTERVENTO		PARTE D1	TABELLA 2					
			FOGLIO 8					
PER REALIZZARE LE INDICAZIONI DELLA VARIANTE ; P.I.P. EX ART. 42 DELLA L.R. 56/77.								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLIED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	TIPO DI INTERVENTO							
	b	c	d	e	f	g	h	
tc						x	x	
p2						*	*	
p1; p2; p3; p4 ;						x	x	
p5;								
p3						*	*	
dc1						x	x	
dc2						x	x	
dc3						x	x	
dc4						x	x	
dc5						x	x	
dc6						x	x	
dc7						x	x	
dc8						x	x	
dc9						x	x	
dc10						x	x	

In sede di attuazione per ogni Unità di Intervento (U.I.) essendo comunque consentita la destinazione re, prioritariamente è fatto l'obbligo di scegliere la destinazione , optando in alternativa fra :

destinazioni industriali o simili : ~~p2-p3~~; **p (tutte)** ; dc8;

destinazioni terziario-direzionali : una o più destinazioni da dc1 a dc7 e dc9; **dc10**

Nelle U.I. caratterizzate da destinazioni industriali o simili (~~p2-p3~~; **p (tutte)** ; dc8) è fatto obbligo :

a) delimitare :

- la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che S.F. = 90% della Superficie della U.I.;
- la Superficie a Servizi Integrativi (Sni) alle parti Sn, ai sensi e per i fini di cui all'art. 21 comma 1 sub 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. , tale che Sni=10% della Superficie della U.I.;

b) IFC <= 50%;
IFS <= 0,7 mq/mq;
H <= 12 m;

Nelle Superfici fondiarie con destinazione dc8, nella Superficie Coperta (SC) rientrano oltre a quanto disposto dall'art. 26 delle N.d.A. anche le Superfici occupate da serbatoi e da impianti di stoccaggio del carburante e degli oli minerali;

una quota non inferiore al 50% delle superfici , di cui all' art. 35 comma 1 sub a) delle N.d.A. , può essere ricavata all'esterno della recinzione che delimita la Superficie Fondiaria ed è integrata con le sistemazioni previste per le aree di categoria VF1, indicate nella Planimetria B della Variante.

c) in sede di rilascio della concessione per la realizzazione delle opere relative alla U.I. , cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a Servizi Integrativi (Sni).

OGNI SINGOLA PARTE (DI.1.; DI.2.;DI.3 ETC) E' INTESA COME UNITA' DI INTERVENTO		PARTE D1	TABELLA 2					
			FOGLIO 9					
PER REALIZZARE LE INDICAZIONI DELLA VARIANTE ; P.I.P. EX ART. 42 DELLA L.R. 56/77.								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLI ED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	b	c	d	e	f	g	h	
rc						x	x	Nelle U.I. caratterizzate da destinazioni terziario - direzionali (una o più delle destinazioni da dc7, dc9 e dc10) è fatto obbligo di:
p2						*	*	a) delimitare:
p1; p2; p3; p4 ;						x	x	- la Superficie Fondiaria (S.F.) di pertinenza degli edifici a destinazione terziario-direzionale tale che S.F.=63% della superficie della U.I.;
p5;						*	*	- la Superficie a Servizi integrativi (Sni) alle parti Sn, ai sensi e per i fini di cui all'art. 21, comma 1, sub 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. tale che Sni=37% della Superficie della U.I.
p3								b)
dc1						x	x	IFS<=0,9 mq/mq H <= 20 m.
dc2						x	x	Una quota non inferiore al 50% delle superfici, di cui all'art. 35, comma 1 sub a) della N.d.A. può essere ricavata all'esterno della recinzione che delimita la Superficie Fondiaria ed è integrata con le sistemazioni previste per le aree di categoria VF1, indicate nella planimetria B della Variante.
dc3						x	x	c) Nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dalla Deliberazione C.R. del 24/01/1995 n. 965-1344, condizionare l'eventuale realizzazione di nuovo impianto per destinazioni commerciali (dc1) >400 mq. Ovvero dc9 esclusivamente a: il trasferimento di detta destinazione da una delle parti Bp 3.3; Bp 3.7; Bp 3.58;
dc4						x	x	
dc5						x	x	- la contemporanea cessazione della destinazione trasferita ed il mutamento in p2. d) in sede di rilascio della concessione per la realizzazione delle opere relative alla U.I. cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a Servizi Integrativi (Sni).
dc6						x	x	
dc7						x	x	La concessione delle opere relative alla U.I. D 1.8, comunque destinata, è subordinata alla presentazione di progetti e programmi operativi che assicurino il coordinamento degli interventi nelle parti finitime dei Comuni di Moncalieri e di Trofarello.
dc8						x	x	Nella planimetria B a scopo orientativo delle successive fasi progettuali, sono indicate le localizzazioni preferenziali di :
dc9						x	x	- una porzione delle aree verdi private e/o in subordine di parcheggi privati alberati, di cui all'art. 35 sub a) delle N.d.a.; - alcuni fronti che si affacciano sugli spazi principali dell'intorno ambientale, fronti di cui si postula la qualificazione funzionale ed architettonica.
dc10						x	x	

UNITA' DI INTERVENTO CARATTERIZZATE DA DESTINAZIONI INDUSTRIALI O SIMILI		PARTE		TABELLA			
		D1		3			
				FOGLIO 10			
PER INTERVENTI SUCCESSIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE INDICAZIONI DELLA VARIANTE, S.U.E. NON OBBLIGATORIO							
CLASSI DI DESTINAZIONE	TIPO DI INTERVENTO						
	b	c	d	e	f	g	h
rc	x	x	x		x		x
p2	*	*	*		*		*
p1; p2; p3; p4;	x	x	x		x		x
p5;	x	x	x		x		x
p3							
dc8	x	x	x		x		x
dc10	x	x	x		x		x
<p style="text-align: center;">VINCOLI INDICATI ED ALTRE SPECIFICAZIONI</p> <p>In occasione degli interventi consentiti è fatto obbligo di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nelle U.I. caratterizzate dalla destinazione p2; p3 p (tutte) ovvero dc8 IFC <= 50% 65% IFS <= 0,7mq/mq H <= 12m. <p>Nelle superfici fondiarie con destinazione dc8 nella superficie coperta (SC) rientrano oltre a quanto disposto dall'art.26 delle NDA anche le superfici occupate da serbatoi e da impianti di stoccaggio del carburante e degli oli minerali.</p> <p>Nella Planimetria B, a scopo orientativo delle successive fasi progettuali, sono indicate le localizzazioni preferenziali di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - una porzione delle aree verdi private e/o in subordine di parcheggi privati alberati, di cui all'art. 35 sub a) delle NDA - alcune fronti che si affacciano sugli spazi principali dell'intorno ambientale, fronti di cui si postula la qualificazione funzionale ed architettonica. <p>“ Normativa particolare Unità d’Intervento D1.9 : L’utilizzazione edificatoria dell’Unità d’intervento (U.I.) individuata nella Planimetria B con la sigla “g” dovrà avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49 comma 5) L.U.R. esteso all’intera U.I.. Dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) è fatto obbligo delimitare la Superficie Fondiaria (S.F.) tale che SF = 50% della Superficie della U.I.; b) dovranno essere rispettati i seguenti parametri : 							

<p>IFS <= 1,20 mq/mq ; H (altezza) = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ; IFC <= 65% ;</p> <p>c) all'interno dell'Unità d'Intervento dovrà essere individuata un'area destinata a servizi pubblici ex art. 21 comma 1) punto 2) L.U.R. come quantificata nella scheda dei servizi pubblici (n. 2) allegata alle presenti N.T.A. con la sigla "Sn2 (9)", di superficie pari al 50% della Superficie dell'U.L., da assoggettare all'uso pubblico ovvero da dimettere gratuitamente alla Città di Moncalieri. Tale area a servizi dovrà essere disposta preferibilmente su strada pubblica o asservita all'uso pubblico o disposta ad integrazione di servizi pubblici già esistenti ;</p> <p>d) dovranno essere realizzate aree a parcheggio esclusivamente con pavimentazioni drenanti e viabilità interna con manti drenanti o fotocatalitici;</p> <p>e) dovranno essere assunti quali indirizzi per la progettazione i criteri della bioedilizia e l'applicazione delle metodologie idonee, sia relative all'isolamento termico ed alla climatizzazione che ai sistemi di illuminazione, volte al contenimento dei consumi energetici;</p> <p>f) dovrà essere garantito il rispetto dell'uniformità del fronte edilizio e degli allineamenti in coerenza con l'edificio esistente lungo le vie Ferrari, Viberti e Pastore nel rispetto delle tipologie edilizie definite per le aree D del distretto ;</p> <p>g) dovrà essere realizzato un filare arboreo-arbustivo con specie autoctone in continuità con i filari esistenti, sul fronte della Via Viberti insistente su una fascia tenuta a verde di dimensioni non inferiori ai 5.m di profondità, sia nelle parti private che in quelle a servizi;</p> <p>h) in caso di attività produttive con emissioni inquinanti dovranno essere previste le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi;</p> <p>i) dovranno essere rispettate la fasce di rispetto dell'elettrodotto attualmente presente, fatte salve soluzioni concordate con comune ed ente gestore che ne eliminino la presenza."</p>	
---	--

UNITA' DI INTERVENTO CARATTERIZZATE DA DESTINAZIONI TERZIARIO - DIREZIONALI		PARTE	TABELLA					
		D1	4					
			FOGLIO 11					
PER INTERVENTI SUCCESSIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE INDICAZIONI DELLA VARIANTE, S.U.E. NON OBBLIGATORIO								
CLASSI DI DESTINAZIONE	VINCOLI INDICIED ALTRE SPECIFICAZIONI							
	b	c	d	e	f	g	h	
rc	x	x	x		x		x	
dc1	x	x	x		x		x	
dc2	x	x	x		x		x	
dc3	x	x	x		x		x	
dc4	x	x	x		x		x	
dc5	x	x	x		x		x	
dc6	x	x	x		x		x	
dc7	x	x	x		x		x	
dc8	x	x	x		x		x	
dc9	x	x	x		x		x	
dc10	x	x	x		x		x	
<p>In occasione degli interventi consentiti è fatto obbligo di :</p> <p>a) IFS <=0,9 mq/mq H <=20m.</p> <p>e) nel rispetto in ogni caso di quanto disposto dalla Deliberazione C.R. del 24/01/1995 n. 965-1344, condizionare l'eventuale ampliamento o trasformazione per destinazioni commerciali (del > 400 mq ovvero de9 esclusivamente ad impianti derivanti dal trasferimento di detta destinazione da una delle parti Bp 3.3; Bp 3.7; Bp 3.7; Bp 3.8; accompagnato dalla contemporanea cessazione della destinazione trasferita e dal mutamento in p2.</p> <p>La concessione delle opere relative alla U.I. D 1.8, comunque destinata, è subordinata alla presentazione di progetti e programmi operativi, che assicurino il coordinamento degli interventi delle Parti finitime dei Comuni di Moncalieri e Trofarello.</p> <p>Nella Planimetria B, a scopo orientativo delle successive fasi progettuali, sono indicate le localizzazioni preferenziali di :</p> <p>- una porzione delle aree verdi private e/o in subordine di parcheggi privati alberati, di cui all'art. 35 sub a) delle Nda</p> <p>- alcune fronti che si affacciano sugli spazi principali dell'intorno ambientale, fronti di cui si postula la qualificazione funzionale ed architettonica.</p>								