

COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI

PROVINCIA DI ASTI

variante semplificata al P.R.G.C.  
ai sensi dell'art.17 bis, comma 4, L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Richiedente BMP EUROPE srl

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPONENTE BMPEUROPE SRL

Benotto Danilo  
Ceo BMPEUROPE SRL

STEFANO ROSSI architetto

Via Francesco Caracciolo 4/10  
14100 ASTI

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Premessa

Oggetto della presente variante è la trasformazione di un'area a destinazione "area di contorno dell'abitato art. 32 ter" delle NTA del vigente PRG in un'area a "destinazione per impianti industriali art. 20 paragrafo 2A" al fine di poter realizzare l'ampliamento dell'attuale insediamento produttivo BMP Italia, facente parte del gruppo BMP leader nel settore delle chiusure industriali sito in Strada della Freisa 1.

Il gruppo BMP produce e distribuisce porte rapide industriali, tunnel estensibili elettro attivi e porte hangar in tutto il mondo, incrementando la propria attività, maturando conseguentemente l'esigenza di allestire nuovi spazi legati in particolar modo allo stoccaggio ed al deposito dei materiali.

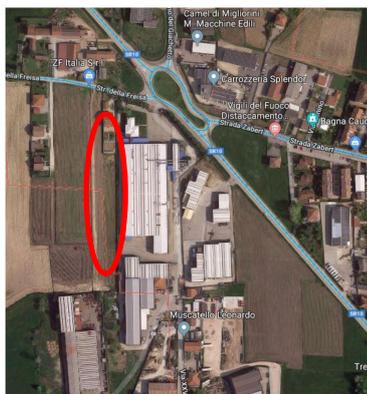
Il nuovo capannone in progetto avrà uno sviluppo rettangolare ed struttura metallica prefabbricata di dimensioni 27,50 x 100,00 m, altezza esterna massima dell'edificio sarà di 6,00 m. all'imposta della travatura reticolare di sostegno della copertura.

Sul fronte strada (Via della Freisa) viene prevista un'area per servizi pubblici (standard urbanistici) da destinare a parcheggio pubblico con aree a verde di arredo urbano.

La Variante urbanistica proposta assume le caratteristiche delle varianti semplificate previste dalla vigente L.U.R., codificate puntualmente con l'approvazione delle modifiche alla L.R. n.56/77, all'art. 17 bis.

### Identificazione localizzativa e catastale

Le aree in oggetto, censite catastalmente al NCT Foglio n.29 mappali n°17 e 374, sono localizzate tra la S.R. n°10 Padana Inferiore e la Strada della Freisa, e ad est confinano con area agricola 6 D dove sono presenti alcuni frammenti di edilizia residenziale.



ortofoto

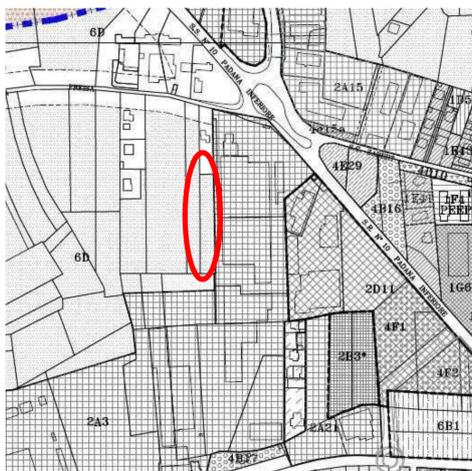


estratto catastale

### Destinazione Urbanistica: PRGC Vigente

Il Comune di Villanova d'Asti è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. N° 65- 41038 del 12/02/1985..

L'attuale Strumento Urbanistico è il risultato del P.R.G.C. originale approvato dalla Regione e dalle Varianti adottate e approvate via via nel tempo.



PRGC vigente

L'area in oggetto, localizzata con un cerchio tratteggiato rosso nello stralcio sopra allegato, è sottoposta dallo strumento urbanistico vigente alla disciplina dell'art. 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente "Aree di contorno dell'abitato", che testualmente prescrive:

"Articolo 32 ter - 6D – Aree di contorno dell'abitato

Trattasi di aree agricole a ridosso dell'abitato nelle quali non è ammesso l'insediamento di fabbricati e manufatti propri dell'attività produttiva delle aziende agricole (stalle, silos, capannoni ecc...) né attività agricole industriali. Sui fabbricati produttivi delle aziende agricole esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fabbricati produttivi agricoli presenti in queste aree, purchè legittimati alla data di adozione della variante 02/10 al PRGC, potranno essere oggetto di individuazione da parte del Comune, con propria deliberazione consiliare, di ambiti di territorio su cui promuovere programmi di riqualificazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m. ed i., al fine di consentire la riconversione degli edifici incongrui con tipologie e destinazioni più compatibili con il contesto edilizio e paesaggistico circostante."

### **La Proposta di Variante Urbanistica**

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica del P.R.G.C. vigente delle aree censite catastalmente al NCT Foglio n.29 mappali n°17 e 374, a destinazione "area di contorno dell'abitato art. 32 ter" delle NTA del vigente PRG in un'area a "destinazione per impianti industriali art. 20 paragrafo 2A" come l'area adiacente, al fine di poter realizzare l'ampliamento dell'attuale insediamento produttivo BMP Italia per evidenti esigenze di tipo funzionale e logistico.

### Conferma articolo NTA

L'art. 20 delle NTA attuale garantisce l'ampliamento produttivo proposto, in quanto l'insediamento esistente è inserito nell'art. 20 paragrafo 2A nel quale sono previsti interventi di ampliamento degli impianti esistenti.

L'art. 20 cita testualmente:

Art. 20 - Aree ed impianti produttivi Il P.R.G. classifica aree e impianti in: - aree per impianti industriali da attrezzare e di completamento (2.A.) - aree per impianti artigianali esistenti, da attrezzare, di riordino (2.B.) In tutte le aree produttive (aree 2A e 2B) non sono ammessi insediamenti industriali, artigianali o commerciali che abbiano processi produttivi o lavorazioni o stoccaggi di merci e/o sostanze particolarmente nocive e/o pericolose per l'incolumità del vicinato e per il loro carattere inquinante. In tal senso si fa particolare riferimento all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie nonché all'elenco delle industrie insalubri di cui al DM 5 settembre 1994.

In relazione alle caratteristiche idrogeologiche, geomorfologiche, agricole e paesaggistiche del territorio comunale, è vietato l'insediamento di tutte le attività insalubri di cui al DM 5 settembre 1994, allegato parte I (industrie insalubri di prima classe) elenco A) oltre alle attività industriali quali inceneritori, impianti nucleari (compresi laboratori e depositi), industrie petrolchimiche e affini. Sono altresì vietate le attività n. 13 (impianti di bitumaggio), n. 50 (impianti che trattano esplosivi) e n. 100 (impianti che trattano rifiuti solidi e liquami che non siano di interesse pubblico) di cui all'elenco b) dell' allegato parte I del DM 5 settembre 1994. Per tutte le rimanenti attività industriali di cui al DM sopra indicato, l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne l'insediamento o subordinarle a determinate misure cautelative in funzione dell'ubicazione e della natura dell'impianto e dei fattori di rischio del medesimo. Le attività industriali esistenti non potranno di conseguenza trasformare e/o ampliare i propri processi produttivi inerenti le attività insalubri sopra vietate o con attività che, in ogni caso, ne aumentino il rischio industriale. E' altresì vietata la localizzazione di industrie e/o attività classificate a "rischio di incidente rilevante" in conformità alla normativa vigente.

#### 2.A. - Aree per impianti industriali

Nelle aree 2A sono ammesse le destinazioni principali ed accessorie di cui al precedente art. 19 lettera a), b), c), d), e), f), g), h), i) ed l). Su tali aree sono consentiti: 1) interventi di ampliamento degli impianti esistenti in aree già attrezzate o di riordino; 2) interventi di nuova edificazione di impianti per insediamento di nuove attività oppure rilocalizzazione di attività già esistenti in altre parti del territorio comunale. Gli interventi di cui al punto 1) verranno attuati a mezzo di Permesso di Costruire singolo e/o convenzionato qualora l'ampliamento superi il 20% delle superfici lorde esistenti. Relativamente al patrimonio edilizio esistente su lotti che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, e per documentate necessità aziendali, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga nei limiti previsti della L.R. 20/2009 e s.m. ed i. (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica) secondo quanto

stabilito dall' art. 7 della legge regionale medesima; per tali interventi è necessario ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato. Gli interventi di cui al punto 2) verranno attuati a mezzo di SUE che dovrà precisare, oltre a quanto stabilito agli artt. 38 45 del L.R. 56/77 , e s.m.i., anche la specifica delle lavorazioni svolte dall'azienda e il numero degli addetti previsti. Il SUE dovrà anche definire gli interventi di compensazione ecologica previsti all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica", ed in particolare l'ubicazione dell'area in cui realizzare l'intervento di compensazione, l'entità e le modalità di realizzazione, in accordo con lo studio ambientale con analisi agronomica, che dovrà essere allegato allo Strumento Urbanistico Esecutivo, il soggetto attuatore degli interventi compensativi, e la relativa quantificazione economica, in particolare qualora il soggetto attuatore dell'intervento edilizio non sia lo stesso dell'intervento di compensazione. In entrambi i casi previsti ai precedenti punti 1) e 2) agli elaborati di progetto dovrà essere allegato il progetto esecutivo redatto da tecnici specializzati delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti industriali e speciali per renderli conformi alle leggi vigenti del settore, in cui siano evidenziati il tipo e la quantità dei rifiuti da trattare e smaltire. La mancata presentazione o la non idonea documentazione di progetto comporta automaticamente il diniego del Permesso di Costruire . Al progetto dovranno inoltre essere allegate indagini geologiche puntuali di profondità finalizzate di volta in volta ad indicare le più idonee profondità di impianto delle opere di fondazione ai manufatti, nonché i valori delle tensioni di impianto, conformemente ai disposti del D.M. 11/3/88 e relativa normativa tecnica allegata. Il rapporto di copertura massimo per ciascuna area è indicato nella tabella quantitativa di cui all'allegato B; i dati riportati nelle altre colonne della suddetta tabella sono suscettibili di variazioni nella verifica delle quantità reali in sede di progetto. L'altezza massima consentita è, per tutte le aree, di m 10,00. Alla urbanizzazione di tali aree si provvede con le stesse modalità stabilite per le aree di nuovo impianto a destinazione residenziale. Relativamente all'area 2A1, è da intendersi che la porzione di area vincolata ad uso agricolo (denominata cascina S. Giuseppe) meglio individuata nella specifica tav. 14, potrà assumere destinazione industriale solo ed esclusivamente quando sarà prodotta documentazione idonea a dimostrare la cessazione dell'attività agricola e l'avvenuto trasferimento del vincolo. Per tutte le aree di tipo produttivo industriale, tra cui l'area 2A4, che confinano con aree edificate e/o singoli edifici ad uso abitativo, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento è subordinato alla realizzazione di idonea fascia antinquinamento inedificabile da realizzare all'interno dell'area sul confine per una profondità di mt 20,00 o su aree espressamente individuate in cartografia, costituita dalla piantumazione di alberatura ad d'alto fusto a file sfalsate, la cui realizzazione sia garantita da apposita clausola fidejussoria, ove l'intervento sia subordinato a stipula di convenzione; ed eventualmente alla realizzazione di strutture tecnologiche fono-assorbenti che garantiscono l'abbattimento delle emissioni sonore secondo i limiti di legge. Nelle aree di tipo produttivo industriale esistenti, in occasione di interventi di riorganizzazione delle aree esterne, dovrà essere incrementata la permeabilità del suolo in modo da raggiungere, dove

possibile, lo stesso rapporto di permeabilità previsto per le aree di nuovo insediamento. Dovranno, inoltre, essere realizzati interventi di mascheramento e di inserimento paesaggistico degli edifici, mediante la piantumazione di vegetazione arborea ed arbustiva, secondo quanto specificato all'art. 43 bis per gli edifici produttivi.

Nelle suddette aree gli interventi edificatori relativi a nuovi insediamenti di attività produttive sono subordinati in tutto o in parte alla preventiva formazione dello SUE come delimitato in cartografia. Per l'area 2A10 il perimetro di SUE include aree a destinazione diversa. Per l'area 2A21 l'edificazione è subordinata a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. con obbligo di cessione di ½ della strada di accesso dalla SR 29 DIR, come individuato in cartografia (v. tav. 11). Per quanto riguarda l'area 2A3 per la parte di proprietà della Ditta BASF Poliuretani Italia SpA , attualmente soggetta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 32/92, D.M. 5/9/94 e DPR 334/99, fino a quando permarrà valido per questa azienda l'obbligo di notifica ai sensi del DPR 334/99, il Sindaco, in qualità di "Autorità Sanitaria" nel territorio Comunale, per tali impianti dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni di legge sulla pubblica salute e incolumità, per cui il rilascio di Permessi di Costruire per ampliamenti sarà subordinato alla verifica aggiornata da parte degli organi competenti sia delle condizioni di sicurezza generali degli impianti esistenti e in progetto, sia della condizione che gli ampliamenti in progetto non causino alcun aggravio di rischio ai sensi dello stesso DPR 334/99. Non potrà inoltre essere modificata la posizione delle aree sede di potenziale rischio senza preventivi accordi con gli enti pubblici preposti. L'area in proprietà della Ditta alla data di adozione del presente PRGC e posta in zona agricola, appositamente individuata nelle Tav. 9 e 11, non potrà essere alienata neppure parzialmente e non potrà pertanto in nessun modo essere edificata. Quanto prescritto al precedente comma rimarrà valido fino a quando, in adempimento alla Direttiva CEE 96/82CE del 9/12/96, la Ditta cesserà di essere classificata come industria a rischio ai sensi del citato DPR 334/99. Per tutte le aree produttive confinanti con le arterie della viabilità comunale e sovracomunale dovrà essere prevista una adeguata fascia di rispetto delle dimensioni e con le modalità definite dal " nuovo codice della Strada" di cui al D.L. 30.04.1992, n°285, modificato con DPR 26.04.1993 n°147 e dal suo Regolamento di esecuzione.

### **Compatibilità con il PTR (Piano Territoriale Regionale)**

Il Piano Territoriale della Regione Piemonte è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011.

Il PTR ha diviso il territorio regionale in Ambiti d'Integrazione Territoriale

(AIT), di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale. Secondo tale suddivisione il Comune di Villanova d'Asti fa parte dell'AIT n.24 – Asti.

La posizione geografica pone l'AIT 24 a cerniera tra l'area astigiana e quella chierese-torinese, il fulcro di tale cerniera è proprio il comune di Villanova d'Asti.

Obiettivo prioritario del nuovo PTR è il contenimento del consumo di suolo (art. 31 delle NTA) e a tale proposito esso dà degli indirizzi alla pianificazione locale che deve definire delle politiche di trasformazione del territorio volte a:

- a) garantire un uso parsimonioso del territorio che favorisca lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa;
- b) limitare il consumo di suolo, agendo sull'insediato esistente (trasformazione e riqualificazione), tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio, anche mediante misure di compensazione ecologica;
- c) ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali se non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività integrative.

Sempre al fine di ridurre il consumo di suolo, il PTR stabilisce come direttive per la pianificazione che:

- a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e quello da recuperare;
- b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato dovrà porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;
- c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale;
- d) promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche perequative.

Nella realizzazione di nuovi insediamenti per attività produttive o terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali si dovrà privilegiare l'ubicazione in aree non soggette a pericolosità o a rischio idrogeologico; solo in seconda istanza potrà esserne consentita l'ubicazione in aree di moderata pericolosità, così definite dalla normativa del PAI, limitando in tal modo il numero di opere esposte a rischi di natura idraulica ed idrogeologica.

Le previsioni urbanistiche della Variante, in oggetto, non risultano inoltre in contrasto con i disposti normativi del P.T.R. vigente, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, in particolare :

N.T.A. del P.T.R.

Art. 31 "Contenimento del consumo di suolo "

Comma 10 "Direttive"

Art. 33 "Le energie rinnovabili"

"Indirizzi"

### Compatibilità con il PPR (Piano Paesaggistico Regionale)

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 53-11975 del 04/08/09.

Il PPR è lo strumento principale della pianificazione regionale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. Pertanto, l'obiettivo principale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il PPR ha diviso il territorio regionale in 76 Ambiti paesaggistici. Il territorio comunale di Villanova d'Asti è stato inserito, per quanto concerne l'area di pianura, nell'unità di paesaggio n. 66 ("Chierese ed altopiano di Poirino"), mentre l'area collinare è stata inserita nell'unità 68 ("Astigiano").

In merito alla pianificazione, gli indirizzi e le strategie correlati al territorio di Villanova d'Asti risultano i seguenti aspetti:

- Per gli aspetti storico-culturali:

- conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura;
- \_ interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale ed industriale manifatturiero;
- \_ protezione delle aree che hanno mantenuto assetti culturali omogenei riconoscibili o consolidati (coltura della vite sui pendii solivi della media collina, colture cerealicole nella pianura);

- Per gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale:

- \_ azioni di tutela e di valorizzazione delle risorse residue naturalistiche e del corretto assetto colturale;
- \_ miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua;
- \_ costituzione di un sistema di corridoi ecologici, a partire dalla trama idrografica minore;
- \_ gestione attiva e sostenibile dei boschi, con conservazione dei portaseme d'alto fusto, e quindi mantenimento e/o recupero del valore naturalistico e dell'identità dei luoghi;
- \_ negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo è necessario prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee la

gestione deve contenere la robinia e tendere ad eliminare gli altri elementi esotici. Allo stesso modo è necessario valorizzare i querceti relitti, le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema.

- Per quanto riguarda gli aspetti insediativi, è necessario:

- \_ preservare la continuità degli spazi aperti nella piana agricola;
- \_ arrestare la crescita arteriale, favorire l'ispessimento del tessuto urbano e la gerarchizzazione dei percorsi.

Tra i suddetti ambiti si analizzano quelli interessati dai contenuti della variante urbanistica, che prevede l'ampliamento di circa 6.000 mq dell'area 2A3 - Aree per impianti industriali.

Lo schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico allegato B del regolamento PPR, allegato alla verifica di assogettabilità alla VAS, trae le seguenti conclusioni:

Trattasi di ampliamento di attività produttiva esistente, non altrimenti localizzabile, previsto in un modesto ambito territoriale limitrofo alle aree a destinazione produttiva già insediate, questo risulta in coerenza con il comma 4 lette. b art.38.

La progettazione edilizia dovrà risultare coerente a quanto previsto dal comma 4 lettera c) art.38, pertanto sulla base dei contenuti della variante urbanistica e richiamate le suddette considerazioni non si riscontrano incoerenze e difformità con il PPR.

#### **Compatibilità con il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)**

Si procede alla verifica della compatibilità delle previsioni contenute nella variante in oggetto con le prescrizioni del PTCP.

Il Piano Territoriale della Provincia di Asti è stato approvato con DCR n. 384-28589 in data 05.10.2004.

Esso contiene una specifica considerazione delle valenze paesistiche del territorio provinciale e costituisce, pertanto, piano di tutela nel settore del paesaggio a tutti gli effetti di legge.

Il Piano Territoriale della Provincia di Asti è un Piano prevalentemente di indirizzo: lo scopo principale è quello della tutela del territorio e della valorizzazione dei caratteri peculiari dello stesso.

Gli obiettivi prefissati riflettono i campi nei quali la Provincia può espletare effettive azioni di governo del territorio e costituiscono quindi le linee guida per definire le scelte di sviluppo.

In merito alla valorizzazione del territorio, gli obiettivi che il Piano Territoriale Provinciale intende perseguire sono la definizione degli elementi morfologici di valore del territorio Astigiano e l'individuazione delle risorse per la fruizione dell'ambiente naturale e dei beni architettonici di valore storico culturale, allo scopo di garantire una mirata salvaguardia degli stessi e una cosciente valorizzazione del paesaggio.

Gli obiettivi della Variante oggetto della verifica di assoggettabilità alla V.A.S., non risultano in contrasto con gli obiettivi del PTP e in particolare:

Artt. 10 e 11 NTA del PTP (pericolosità geomorfologica per processi della rete idrografica e di versante).

Artt. 12 NTA del PTP (tutela acque sotterranee).

Artt. 23 NTA del PTP (Aree a destinazione agricola)

Artt. 24 NTA del PTP (tutela della qualità dell'aria).

Artt. 35 NTA del PTP (attività produttive).

### **Verifica dei criteri di assoggettabilità**

La valutazione sulla Variante strutturale al vigente P.R.G.C. ai sensi del 4°c. dell'art. 17bis della L.R. n.56/77 e s.m.i. ,viene predisposta al fine di verificare se la medesima possa avere effetti significativi sull'ambiente, secondo i criteri di cui all'Allegato I, art.12, D. Lgs n.4 del 16/01/2008.

La Variante parziale risulta compresa tra le modifiche dei piani e programmi che non avendo, nel loro complesso, effetti significativi sull'ambiente sono da considerare non assoggettabili a Valutazione Ambientale Strategica.

### **Studio geologico-geotecnico**

Lo studio porta alle seguenti considerazioni conclusive:

-analizzando gli elaborati cartografici geologici allegati al P.R.G.C. vigente, ed in particolare la Carta di Sintesi, si rileva che l'area interessata dalle opere in progetto risulta essere inserita in Classe IIa ai sensi della C.P.G.R. n°7/LAP;

-la Classe IIa di pericolosità geomorfologica identifica i settori di pianura in cui le condizioni di moderata pericolosità derivano dalla bassa soggiacenza della falda superficiale;

-pertanto, è vietata la realizzazione di locali abitativi interrati: per i locali interrati non abitativi si prescrive un franco di almeno 50 cm rispetto alla escursione massima annuale;

-il progetto in questione, per cui si richiede la Variante semplificata al P.R.G.C., prevedendo la realizzazione di un nuovo capannone a struttura metallica, a un piano f.t., ad uso deposito, senza realizzazione di locali interrati, risulta attualmente in accordo con le norme della C.P.G.R. n°7/LAP, ma non è concorde con le N.T.A. del vigente P.R.G.C., in quanto quest'ultimo classifica l'area oggetto di intervento come Area Agricola, in cui non è consentita la realizzazione di edifici ad uso industriale;

-si rende pertanto necessario richiedere, contestualmente al P.d.C., la Variante semplificata al vigente P.R.G.C. al fine di inserire l'area di intervento come nuova Area Industriale, per poter procedere con l'intervento;

-l'intervento in progetto non andrà a modificare in alcun modo il regime idrogeologico ed idrologico dell'area, non essendo in progetto la realizzazione di piani interrati che potrebbero interferire con la falda superficiale;

-le acque meteoriche e vadosi dovranno essere convogliate verso le normali direttrici di scolo (fognatura comunale) valutando l'idoneità delle stesse a ricevere i reflui drenati dalla nuova urbanizzazione;

-per quanto riguarda la realizzazione del nuovo capannone industriale, i calcoli di capacità portante preliminare, ipotizzando fondazioni continue da impostare sui depositi "villafranchiani" a natura argilloso-limoso-sabbiosa e stimando i carichi agenti, sono compatibili con gli stati limite ultimi (SLU);

-i cedimenti valutati sono compatibili con gli stati limite d'esercizio (SLE);

-tutti i valori dovranno essere verificati dal progettista strutturale, ai sensi del D.M. 17/01/2018 – Aggiornamento delle N.T.C.18, sulla base dei carichi reali trasmessi dalla struttura sul piano fondazione;

-si richiamano integralmente l'Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17/01/2018) e le N.T.A. di P.R.G.C..

La compatibilità geologico-geotecnica degli interventi in progetto per i quali si richiede la Variante semplificata al vigente P.R.G.C., viene certificata tenuto conto delle prescrizioni indicate nello studio geologico geotecnico.

### **Verifica di compatibilità acustica**

La Proposta di Variante Urbanistica richiede di modificare la destinazione urbanistica del P.R.G.C. vigente delle aree censite catastalmente al NCT Foglio n. 29 mappali n° 17 e 374, da destinazione "area di contorno dell'abitato art. 32 ter" delle NTA del vigente PRG in un'area a "destinazione per impianti industriali art. 20 paragrafo 2A" come l'area adiacente, al fine di poter realizzare l'ampliamento dell'attuale insediamento produttivo BMP Italia.

Tenendo conto che:

- le modifiche di classificazione acustica del territorio non devono generare accostamenti acustici critici
- si dovranno garantire per tutte le aree di tipo produttivo industriale, tra cui l'area 2A4, che confinano con aree edificate e/o singoli edifici ad uso abitativo, gli interventi di cui all'art. 20 delle NTA quali ad esempio la realizzazione di idonea fascia antinquinamento inedificabile da realizzare all'interno dell'area sul confine per una profondità di mt 20,00 o su aree espressamente individuate in cartografia, costituita dalla piantumazione di alberatura ad alto fusto a file sfalsate, la cui realizzazione sia garantita da apposita clausola fidejussoria, ove l'intervento sia subordinato a stipula di convenzione; ed eventualmente alla realizzazione di

strutture tecnologiche fonoassorbenti che garantiscono l'abbattimento delle emissioni sonore secondo i limiti di legge

- in fase autorizzativa del nuovo fabbricato dovrà essere prodotta relazione previsionale d'impatto acustico ai sensi del D.G.R. Piemonte n° 9-11616 del 02/02/2004
- l'attuale classe di destinazione d'uso previsto dalla zonizzazione acustica comunale è compatibile con l'insediamento di attività produttive

#### Verifica standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/1977

A seguito della variante l'area urbanistica "2° 3 Aree per impianti industriali" si verifica una riduzione della limitrofa area di contorno dell'abitato (art. 32 ter) la quale essendo un'area inedificabile non prevede il rispetto di standard urbanistici. La capacità insediativa teorica del PRGC vigente non subisce variazioni e quindi neanche il fabbisogno complessivo di aree per servizi pubblici connesso.

Di seguito la dotazione di aree per impianti produttivi del PRGC vigente ed in variante da cui risultano 6.070 mq di superficie produttiva in più rispetto all'attuale dotazione.

AREE PRODUTTIVE PER IMPIANTI INDUSTRIALI				
Sigla	Superfici in atto riconfermate	Superfici di nuovo insediamento	TOTALE	RC
2 A3 esistente	121.342	13.273	134.615	0,50
2 A3 variante	121.342	19.343	140.685	0,50
	-----	6.070	6.070	

#### Conclusioni

La modifica urbanistica relativa all'area in oggetto dovrebbe quindi essere, al termine della presente procedura di variante, quella riportata negli allegati grafici allegati.

Si precisa che la modifica proposta non produce variazioni ai carichi urbanistici della zona, costituisce un incremento delle dotazioni territoriali produttive e non presenta particolari elementi di criticità dal punto di vista ambientale.

A livello comunale le funzioni urbanistiche e le opere che la variante prevede sono conformi con lo scenario urbanistico già esistente e con il quadro strategico definito dal PRG e suoi allegati.

Arch. Stefano Rossi

