



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
CITTA' DI ORBASSANO
via Avv. Giovanni Agnelli

PERMESSO DI COSTRUIRE
CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA
ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 17bis, c. 4
REALIZZAZIONE DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

PROPONENTE: Amazon Italia Transport S.r.l.
20124 Milano (MI) - Viale Monte Grappa 3/5
C.F. 09598330968

PROPRIETÀ: ESA Costruzioni S.r.l. - C.F. 08954960012
BERCAP S.r.l. - C.F. 05604980010
POSSETTO Rita - C.F. PSSRTI61P65L219S
POSSETTO Walter - C.F. PSSWTR71L24L219B
DROSSO S.r.l. - C.F. 05840150014
POMATTO Romualdo - C.F. PMTRLD38B07L644U

PROCURATORE
della Proprietà: GIMAR S.r.l.
10090 BUTTIGLIERA ALTA (TO) - Via Fornero 18
C.F. 08693420013

ELABORATO N°

U07

VARIANTE AL P.R.G.C.
(ai sensi dell'art. 17 bis, c. 4, L.R. 56/77 e s.m.i.)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI:

Progettazione Urbanistica Ambientale e Opere di Urbanizzazione

Ing. Francesco Petrolo 10135 Torino - via O.Vigliani, 11/9 - C.F. PTRFNC59P17D257A

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO N. 5372 K

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Arch. Pasqualino Carbone 10153 Torino - via Benevento, 12 - C.F. CRBPQL58M15C723F

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO N. A 2357

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Arch. Alessandro Marino 10034 CHIVASSO - via Torino 86, - C.F. MRNLSN84D02C665G

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO N. A 8077

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Progettazione Architettonica e Impiantistica

Ing. Filippo Salis 20121 Milano - via della Moscova, 47 - C.F. SLSFPP76C20I452M

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N. A - 24867 - I - 2961

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

DATA:

03/03/21

AGG:

15/07/21

AGG:

SCALA:

Contributi tecnici specifici:

Relazione Geologica Geotecnica Generale:

dott. geol. Fabrizio Gola
Viale Diaz, 32 – 10023 CHIERI (TO)

Relazione Agronomica:

dott. agr. Giovanni Castelli
Via Monteggia, 38 – 21014 LAVENO MOMBELLO (VA)

Studio di impatto viabilistico:

arch. Marco Maggia
Via Pietro Micca, 12 - 13900 BIELLA

Relazione di compatibilità acustica:

ing. Marco Stagni
Via Borgo San Pietro, 99/4 - 40126 BOLOGNA

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 Descrizione della variante

1a Premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti

1b Contenuti e motivazioni generali

1c Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000

1d Valutazione geologica e geotecnica

2 Elenco puntuale delle modifiche

2a Norme di Attuazione

2c Elaborati cartografici

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

1 Norme di Attuazione

2 Modifiche cartografiche

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a – Premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti

Con riferimento allo strumento urbanistico generale e successive Varianti:

Il Comune di Orbassano:

- è dotato di **Piano Regolatore Generale Comunale** (P.R.G.C.) ai sensi della Legge Urbanistica Regionale, approvato con D.G.R. n. 100-20045 del 16.11.1992;
- con deliberazioni consiliari n° 4 del 7/1/1998 e n° 53 del 19/6/1998, l'Amministrazione comunale ha adottato la **Variante Strutturale di Adeguamento al PRGC 84**, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 08.10.1998. Tale Variante riguardava:
 - la diversa articolazione delle aree di nuovo impianto previste dal PRG, con riferimento alla suddivisione tra superfici fondiarie, spazi pubblici e tracciati viari;
 - l'approfondimento di natura idrogeologica per le aree interessate dalla dinamica del torrente Sangone, in seguito all'alluvione del 1994;
- con verbale di deliberazione del Commissario Straordinario n° 58 del 01.08.1994, integrato con successivo provvedimento n° 61 del 06.09.1994, ha approvato il **P.I.P. di strada Stupinigi**;
- con deliberazione del C.C. n° 58 del 4/6/1999 ha approvato la **Modifica n. 1** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), b), c), relativa all'adeguamento del perimetro delle aree sottoposte a P.E.C. nelle aree 3.12.1 – 3.12.1.1 in Via dei Frasciei, con l'enucleazione della nuova area di Piano definita dal codice di raggruppamento n. 3-5-4;
- con deliberazione del C.C. n° 80 del 30/9/1999 ha approvato la **Modifica n. 2** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), c) relativa alla correzione di alcuni errori materiali nella perimetrazione delle aree 1.34.1, 1.35.2 e 3.10.3-3.10.3.1;
- con deliberazione del C.C. n° 7 del 14/2/2000 ha approvato la **Modifica n. 3** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), b), c) relativa alla modifica dell'assetto della Via Gramsci in area 2.12.9; Aree 3.3.4 – 3.3.4.1 - 3.10.2 modifica perimetro dell'area per l'attuazione del collegamento tra Strada Piossasco e Strada Volvera; Aree 4.1.3 – 4.1.3.1: modifica perimetro dell'area per consentire la prosecuzione del porticato su Via Alfieri; Area 14.1.3: modifica perimetro dell'area Cascina Gonzole per realizzazione infrastrutture; Area 18.1.3: correzione errore materiale mediante stralcio della Cascina Bellezia dal perimetro del P.I.P. del S.I.TO.;
- in data 14.02.2000 il Comune con Delibera di C.C. n° 8 ha approvato la **Variante Parziale n.1** al PRGC, (D.C.C. n° 8 del 15.02.2000) contestuale alla Variante n° 1 del P.I.P. (D.C.C. n° 9 del 15.02.2000) delle aree produttive 10.1.1. – 10.1.1.1 in Strada Stupinigi, relativa all'ampliamento del PIP vigente al fine di subordinare a tale strumento l'intera 14 superficie delle aree produttive summenzionate, nonché per inserire una nuova rotatoria tra la strada Stupinigi e la viabilità interna al Piano;
- in data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 42 il Comune ha approvato la **Variante Parziale n. 2** al PRGC, contestuale al Piano Particolareggiato Esecutivo "Ex Autocentro" delle aree 2.4.3. – 2.4.3.1 –

2.4.3.2 – 2.4.3.3 – 2.4.3.4, relativa al ridimensionamento della superficie territoriale delle aree subordinate al P.P.E. ed alla riduzione dei parametri di edificabilità del PPE medesimo, rispetto a quanto previsto del PRG vigente;

- in data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune ha approvato il **Piano Particolareggiato Esecutivo “Ex Autocentro”** delle aree 2.4.3. – 2.4.3.1 – 2.4.3.2 – 2.4.3.3 – 2.4.3.4;
- in data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 44 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Parziale n. 3** al PRGC, con la quale l'Amministrazione ha voluto affrontare alcuni temi specifici che nella Variante di Adeguamento del 1998 non era stato possibile inserire poiché all'epoca giudicati ancora prematuri. Tale variante è stata concepita come strumento “*ponte*”, con la funzione di ovviare ad alcuni problemi immediati del PRGC vigente senza, con questo, rivederne le previsioni e l'impianto, fino all'approvazione della redigenda Variante strutturale. Per questo motivo si è ritenuto che la Variante n. 3 dovesse mantenere le caratteristiche di variante parziale, nel rispetto dei disposti di cui all'Art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i. La Variante n° 3 in particolare ha riguardato:
 - l'individuazione di una nuova area artigianale tra strada Piossasco e la circonvallazione esterna;
 - la riduzione della superficie dell'area industriale 13.1.2;
 - la ridefinizione e parziale trasformazione terziaria dell'area 10.1.7 già scorporata dall'area 10.1.1. dalla Variante Parziale 1;
 - modifiche ad alcune tipologie di strade interne all'abitato;
 - diversa articolazione di Piani Esecutivi residenziali; l'individuazione di una ridotta area destinata a parcheggio pubblico in via Castellazzo;
 - modifiche ed integrazioni ad alcune norme di attuazione, sia allo scopo di adeguarle a nuove disposizioni di legge (sottotetti, distribuzione carburanti, ecc.), sia al fine di risolvere incongruenze interpretative riscontrate nel corso della gestione del Piano;
- in data 20.11.2001 con Delibera di C.C. n° 82 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Parziale n. 4** al PRGC, contestuale alla Variante n° 2 del PIP di strada Stupinigi predisposta ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., per adeguare le previsioni del Piano stesso alla nuova configurazione che assumono le aree e 10.1.1 – 10.1.1.1 – 10.1.9 – 10.1.10, ovvero:
 - ampliare, in forma contenuta, il perimetro est del PIP verso le confinanti aree agricole;
 - articolare diversamente le superficie fondiarie, gli spazi destinati ai servizi e conseguentemente la viabilità interna;
 - aggregare al PIP l'area 10.1.9, così come definita dalla precedente Variante 1 del PRGC, destinandola ad attività di servizio e per funzioni ricettive e di ristorazione;
 - enucleare dal PIP le aree S2 ed S3, così come definite dalla Variante 1 del PIP medesimo, attribuendogli destinazioni produttive e terziarie di cui alla categoria “G” del PRGC, assumendo la sigla 10.1.9;
 - individuare lungo la strada Stupinigi, tra la prevista rotatoria della circonvallazione di Orbassano e la nuova rotatoria inserita dalla Variante 1 del PIP, un nuovo innesto stradale a senso unico per l'accesso da sud al PIP medesimo su tracciato viario esistente;
 - ridurre a mt. 20 la fascia di rispetto alla provinciale di Stupinigi, in ragione della riduzione dei flussi veicolari su tale viabilità;
- in data 03.06.2002 con Delibera di C.C. n° 50 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 4**

del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77, relativa alla correzione di errore materiale riguardante la corretta individuazione nel PRG delle superfici fondiarie ed a servizi del PEEP in area 3.11.1. di via Fraschei;

- in data 25.11.2002 con Delibera di C.C. n° 93, il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Parziale n. 5** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - inserimento di nuove rotatorie di intersezione alla viabilità;
 - trasformazione di alcune aree insediative residenziali e produttive con enucleazione di parti soggette a PEC;
 - definizione di nuovi vincoli per spazi pubblici;
 - correzione di errori materiali;
 - puntuali modifiche normative;
- in data 14.01.2003 con Delibera di C.C. n° 07 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 5** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77, relativa: alla correzione del perimetro dell'area 10.1.1 – 10.1.1.1 (PIP) e delle aree 7.9.1 – 7.9.1.1 – 7.9.1.2; parziale modifica degli interventi ammessi nelle are di categoria C2;
- in data 11.02.2003 con Delibera di C.C. n° 17 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 6** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77, relativa ad errore materiale del perimetro dell'area 4.1.4 – 4.1.4.1 (Ex Intus);
- in data 23.07.2004 con Delibera di C.C. n° 59 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Parziale n. 6** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - contenute modifiche alla viabilità locale;
 - ridimensionamento di alcune aree insediative residenziali anche soggette a PEC (aree 1.5.5, 4.26.1); trasformazione di aree residenziali in residenziali/terziarie (area 3.11.3) e riclassificazione di alcune categorie abitative (area 8.28.1);
 - riclassificazione di aree produttive con enucleazione di parti (area 2.1.2) e individuazione di nuove aree (area 1.5.8);
 - ridefinizione di vincoli per spazi pubblici (area 1.5.9; 4.6.6.1);
 - maggiore articolazione di Piani di Recupero prescritti in zona agricola per alcune cascine;
 - puntuali modifiche normative.
- in data 23.07.2004 con Delibera di C.C. n° 61 il Comune di Orbassano ha approvato il **Nuovo Regolamento Edilizio**;
- in data 04.02.2005 con Delibera di C.C. n° 03 il Comune di Orbassano ha approvato il Regolamento **"Piano delle Facciate e del Colore"**;
- in data 04.02.2005 con Delibera di C.C. n° 04 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Parziale n. 7** riguardante l'Adeguamento del P.R.G.C. al Regolamento Edilizio;
- in data 08/04/05 con Delibera di C.C. n° 21, il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Semplificata** al PRG ai sensi artt. 10 e 19 del D.P.R. 8/6/01 n. 327 relativa alla variante stradale di Borgaretto alla s.p. 143, interessante i comuni di Torino, Nichelino, Beinasco, Orbassano;
- in data 09.05.2005 con Delibera di C.C. n° 29 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante n.1 al PPE dell'area Ex Autocentro**, al fine di adeguare lo strumento attuativo ai contenuti del Contratto di Quartiere II al quale il Comune ha aderito;

- in data 04.07.2005 con Delibera di C.C. n° 39 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n.7** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - lieve modifica della perimetrazione del S.U.E. in area 3.3.4 – 3.3.4.1;
 - correzione di errore materiale relativo alla perimetrazione di un comparto di un piano di recupero in area 14.1.12 - cascina Quarello - e del tipo di intervento su una piccola porzione di fabbricato;
 - correzione di errore materiale del tipo di intervento su un fabbricato all'interno del piano di recupero in area 14.1.5 - cascina Bertina;
- in data 04.07.2005 con Delibera di C.C. n° 40 il Comune di Orbassano ha approvato l'**adeguamento degli strumenti comunali ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n. 28** in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114;
- in data 26.07.2005 con Delibera di C.C. n° 46 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Parziale n. 8** al PRGC riguardante l'inserimento nelle N.d.A delle aree indicate nell'anagrafe dei siti da bonificare istituita dalla Regione Piemonte e costituzione sulle stesse dell'onere reale;
- in data 14.02.2006 con Delibera di C.C. n° 10 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Parziale n. 9** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - reiterazione del vincolo espropriativo per l'area cimiteriale 14.2.1.1 funzionale al previsto ampliamento;
 - destinazione a servizi di interesse generale (SP8) per l'area 6.6.1 acquisita al patrimonio comunale;
 - ridimensionamento dell'area a servizi 9.2.1 per la realizzazione di una nuova rotonda stradale;
 - trasformazione del previsto SUE per l'area 1.23.1 – 1.23.1.1 in permesso di costruire convenzionato;
 - in frazione Tetti Valfrè l'area 17.6.2 modifica l'attuale destinazione produttiva in residenziale;
 - definizione di SUE per l'area 8.19.3;
 - all'interno del PECLI già approvato dell'area 1.37.1 – 1.37.1.1 il lotto di proprietà comunale viene interamente destinato all'edilizia residenziale pubblica con aumento della volumetria realizzabile;
 - trasformazione di categoria (da AP ad A) del fabbricato adiacente al confine con il concentrico del comune di Beinasco al fine di consentirne il recupero per usi residenziali;
 - presa d'atto del trasferimento del distributore di carburante in area 7.2.3, sua integrazione nel tessuto circostante e definizione di una nuova viabilità funzionale agli interventi viari previsti;
 - definizione di caso specifico per gli interventi ammessi in area 8.6.5;
 - in prossimità del confine con Borgaretto di Beinasco, trasformazione del previsto SUE dell'area 12.1.2 in permesso di costruire convenzionato;
 - al fabbricato n°5 della cascina Porcellana (area 14.1.4) si attribuisce il tipo di intervento di RSV (Ristrutturazione di tipo v);
 - modifiche normative relative ai fabbricati di categoria B ed al calcolo dell'altezza in seguito all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio;
- in data 19.12.2006 con Delibera di C.C. n° 72 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 8** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77, relativa ricollocazione del poliambulatorio A.S.L. 5 dall'area di P.R.G.C. 2.4.3 (ex Autocentro) all'area di P.R.G.C. 4.10.5 (strada Volvera);
- in data 20/07/2007 con Delibera di C.C. n° 51 il Comune di Orbassano ha adottato il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 10** al PRG riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con

riferimento all'adeguamento alla D.C.R. n°59/2006 in materia di urbanistica commerciale;

- in data 04/05/2007 con Delibera di C.C. n° 34 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante Strutturale n. 11** al PRG riguardante l'ampliamento dell'area industriale di Strada Stupinigi di cui alla Conferenza dei Servizi conclusa in data il 26 ottobre 2006;
- in data 20/07/2007 con Delibera di C.C. n° 53 il Comune di Orbassano ha adottato il documento programmatico della **Variante Strutturale n. 12** al PRG, ai sensi del comma 4 dell' art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i, secondo le procedure di cui all' art. 1 della legge regionale 1/2007;
- in data 27/06/2008 con Delibera di C.C. n° 41 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 13** al PRG riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con l'intento di adeguare le norme di attuazione al regolamento edilizio vigente così come modificato dalle innovazioni normative in materia energetico-ambientale al fine di evitare incongruenze e sovrapposizioni normative;
- in data 26/07/2008, con Deliberazione di consiglio comunale n° 51, il Comune di Orbassano ha approvato i **Criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all'articolo 4 della legge regionale sul commercio**, in integrazione all' adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006. Tali criteri individuano lungo la strada Torino un addensamento A5.1, il cui P.U.C. è stato approvato con D.C.C. n° 50 in pari data, ed in frazione Borgaretto una nuova localizzazione L1 (L1.3);
- in data 29/11/2008 con Delibera di C.C. n° 66 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 10** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77, relativa alla trasformazione, in frazione Tetti Valfrè, di porzione di area con destinazione a verde attrezzato (SP3), in area per servizi di interesse collettivo (SP2);
- in data 30/01/ 2009 con Delibera di C.C. n° 3 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 11** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77, relativa alla trasformazione di porzione di area con destinazione a verde attrezzato (SP3), in area per servizi di interesse collettivo (SP2);
- in data 30/01/2009 con Delibera di C.C. n° 4 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 14** al PRG riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con l'intento di riarticolare ed integrare la norma specifica per l' area 11.1.3 – 11.1.3.1 in adeguamento ai criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98 adottati in data 26/07/2008, con Deliberazione di consiglio comunale n. 51;
- in data 20/02/2009, con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 13, il Comune di Orbassano ha approvato i **Criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all' articolo 4 della legge regionale sul commercio**, in integrazione all'adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006. Tali criteri prevedono l'ampliamento, lungo la strada Torino, dell'addensamento A5.1, il cui P.U.C. è stato modificato con D.C.C. n° 12 in pari data;
- in data 20/03/2009 con Delibera di C.C. n° 14 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 15** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Adeguamento della fascia di rispetto della Tangenziale di Torino a quanto previsto dalla nuova delimitazione del Centro Abitato e altre modifiche viabilistiche;
 - Modifica del perimetro e delle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo 13.1.2 – 13.1.2.1; sito

in zona Scalo merci, al fine di adeguarlo a quanto convenuto con gli accordi intercomunali intervenuti per la realizzazione del Termovalorizzatore nel comune di Torino, ed alla conseguente previsione di nuova viabilità, oltre che al fine di favorirne più rapidamente l'attuazione;

- Correzione di errore materiale ripериметrandо le aree 11.4.2 ed 11.4.7 al fine di riportare i confini delle aree stesse all'interno dei rispettivi sedimi di proprietà;

- La possibilità di realizzare nuovi box auto nelle aree di categoria A, A1, C e C1, anche oltre i limiti oggi stabiliti (Artt. 22 25 e 26);

- L'adeguamento della normativa delle aree di categoria D1 e G situate in particolare lungo la strada Torino, ai criteri di cui all' art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all'articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all'adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006; adottati con Deliberazione di consiglio comunale n. 51 del 26/07/2008 (Art. 32 e 33);

- L'adeguamento della norma specifica per l'area AP3 13.1.5 (zona Scalo Merci), prevedendo per essa la totale monetizzazione degli standard (Art. 46) nonché la dismissione del tratto della via C. Colombo antistante al lotto;

- L'adeguamento della norma specifica per l'area C1 8.19.4 – 8.19.4.1 (Vecchio nucleo), ove è possibile ottemperare allo standard pubblico di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la totale monetizzazione e realizzare lo standard privato a verde di cui all'articolo 9 comma 6.4 delle N. d'A. al P.R.G.C. su soletta anziché su terrapieno (Art. 26);

- L'adeguamento della norma specifica per l'area F 1.35.2 ove, vista la tipologia della zona e l'aumento del fabbisogno di parcheggio residenziale avvenuto negli ultimi anni, si ritiene opportuno rivedere tale prescrizione, concedendo una maggiore elasticità di progettazione delle aree pubbliche.

- La previsione di nuove tipologie stradali da prevedersi per la viabilità di nuova realizzazione (Art. 41);

- in data 20/03/2009 con Delibera di C.C. n° 29 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 16** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:

- Suddivisione in due porzioni del Piano di recupero in area 1.5.2 – 1.5.2.1 (aree 1.5.2 – 1.5.2.1 e 1.5.10 – 1.5.10.1) da attuarsi per mezzo di permesso di costruire convenzionato) e scorporo delle porzioni consolidate (aree 1.5.11 – 1.5.12);

- Cambio di destinazione d'uso da servizi di interesse collettivo a residenza dell'area 4.10.5 già inserita in contesto residenziale;

- Cambio di destinazione d'uso da servizi per l'istruzione primaria a residenza dell'area 4.12.7 già inserita in contesto residenziale (ex scuola Anna Frank);.

- Modifica del perimetro e riduzione degli indici edificatori dei SUE delle aree 4.6.7 – 4.6.7.1, 4.24.1. – 4.24.1.1 e 4.26.1 – 4.26.1.1;

- Cambio di destinazione d'uso da aree agricole AP2 a parcheggi pubblico a servizio della residenza di porzioni di terreno già adibite a quell' uso, poste ai bordi del tessuto consolidato;

- Varianti normative specifiche che non comportano aumento degli indici e della capacità insediativa del PRGC;

- in data 22/05/2009 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune di Orbassano ha adottato il **Progetto preliminare di Variante strutturale n. 12**, in attesa di controdeduzioni;

- in data 10/07/2009 con Delibera di C.C. n° 57 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 12** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R.

56/77, relativa alla ripermimetrazione dell'area di P.R.G.C. 8.13.3;

- in data 10/07/2009 con Delibera di C.C. n° 58 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 17** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Modifica di caso particolare nelle aree D, (area 4.12.7), con l'esatta definizione dei diritti edificatori di ERP atterrati a seguito di gara pubblica;
 - Integrazione del punto 3 dell'Art. 18 – Parametri edilizi - definizione – delle Norme di Attuazione, a seguito dell'approvazione dell'Allegato Energetico - Ambientale al Regolamento Edilizio comunale;
 - Specificazione del punto 9.4 dell' Art. 43 – Aree di categoria AP, al fine della corretta interpretazione delle procedure;
- in data 28/05/2010 con Delibera di C.C. n° 30 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 18** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Area di P.R.G.C. vigente 2.14.1 – 2.14.1.1 – 2.14.1.2: si prevede la suddivisione dell'attuale area in n° 2 aree di P.R.G.C., con l'inserimento della nuova area 2.14.2 – 2.14.2.1 – 2.14.2.2 nonché una modifica normativa che consenta l'insediamento in dette aree di insediamenti terziario commerciali;
 - Area di P.R.G.C. 10.1.11 – 10.1.11.1: si prevede l'adeguamento della norma specifica dell'area con la possibilità di realizzare un insediamento terziario commerciale nell'ambito 1;
 - Area di P.R.G.C. vigente 14.4.1: si prevede lo scorporo della nuova area 14.4.7 dall'esistente area 14.4.1 con ampliamento della superficie ricomprendendo nella nuova area l'adiacente area agricola al fine di consentire l'ampliamento dell'attività produttiva ivi insediata, con creazione della nuova norma specifica;
 - Per le aree AP - Manufatti di Interesse Storico Artistico: si prevede l'eliminazione, quando non sono prescritti interventi di sostituzione edilizia e ampliamento, della perimetrazione dei P.d.R. previsti per le cascine indicate nella Tav. P2 e descritte e normate puntualmente le fascicolo P6a del P.R.G.C. per alcune cascine;
- in data 28/05/2010 con Delibera di C.C. n° 31 il Comune di Orbassano ha approvato il **Documento programmatico della Variante strutturale n. 19** al P.R.G.C.;
- in data 17/12/2010 con Delibera di C.C. n° 68 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante strutturale n. 12** al PRG divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 1 del 5/01/2011;
- in data 17/12/2010 con Delibera di C.C. n° 69 il Comune di Orbassano ha approvato la **Delibera programmatica del Nuovo PRGC**;
- in data 08/04/2011 con Delibera di C.C. n° 22 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 13** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77, riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Ampliamento della caserma dei Carabinieri in area di P.R.G.C. 1.12.5;
 - correzione di errore materiale commesso durante la trasposizione del P.R.G.C. da formato cartaceo a formato digitale, relativo alla perimetrazione dell'area di P.R.G.C. 4.26;
 - correzione di errore materiale verificatosi con la variante strutturale n. 12 che nei suoi elaborati definitivi non ha recepito le indicazioni emerse in conferenza di pianificazione in merito al recupero della volumetria del fabbricato in demolizione in area di P.R.G.C. 8.5.3. Tale volumetria sarà infatti da recuperare e andrà a sommarsi con quella prevista;

- in data 19/02/2011 con Delibera di C.C. n° 11 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante strutturale n. 20** riguardante specifiche modifiche con riferimento alle valorizzazioni di alcuni cespiti patrimoniali ai sensi dell' art.16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 58 D.L. 112/2008 e L. 133/2008:
 - aumento di capacità edificatoria di alcune aree di proprietà comunale sia a destinazione residenziale che produttiva e l'alienazione di un area a parcheggio e relativa verifica di corretto assolvimento di standard urbanistici;
- in data 21/06/2011 con Delibera di C.C. n° 36 il Comune di Orbassano ha approvato la presa d'atto delle determinazioni della conferenza dei servizi di approvazione della **Variante n. 20 al P.R.G.C. redatta ai sensi art.16 bis della L.R. 56/77** e s.m.i.;
- in data 04/11/2011 con Delibera di C.C. n° 58 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 14** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera c), L.R. 56/77 al fine di modificare il perimetro dell' area 3.2.4 – 3.2.4.1 per ricomprendere due spazi all'interno del parco pubblico per la presenza di due alberi di pregio che risultano esterni all'attuale perimetrazione;
- in data 09/03/2012 con Delibera di C.C. n° 3 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 15** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77 al fine di correggere due errori materiali nelle aree:
 - Area 8.13.11 – 8.13.14: Si corregge un errore materiale della variante strutturale n. 12 che includeva l'area 8.13.11 nella categoria C1 con un suo caso particolare ma che nelle tabelle riassuntive finali riportava le indicazioni relative all'area 8.13.1.1. esterna al perimetro del centro abitato e di categoria G1. Si provvede a correggere l'errore materiale riportando il caso particolare nella categoria C1 e a ristabilire l'esatta dicitura delle norme e nella tavola P.3.1.1 riguardo all'area (ex Telecom) chiamata erroneamente 8.13.11 anziché 8.13.14;
 - Area 4.7.7: Si corregge il perimetro dell'area sul confine di proprietà;
- in data 20/07/2012 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante strutturale n. 19** al PRG redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 e pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 32 del 09/08/2012;
- In data 23/07/2012 con Delibera di C.C. n° 48 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 16** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettere a), g), L.R. 56/77 redatta al fine di correggere due errori materiali nelle aree:
 - Area 10.1.1 – 10.1.1.1: modificare la destinazione di un spazio a servizi, destinato a verde, all'interno dell'area 10.1.1 – 10.1.1.1 con una destinazione SP2 - attrezzature di interesse comune;
 - Area 14.1.20: Si provvede a correggere l'errore materiale riportando il perimetro dell'area dimenticato nella trasposizione su supporto informatico della Variante strutturale n. 12;
 - Area 11.4.9: Si corregge l'errore materiale commesso nel riportare nelle N.d.A le modifiche apportate con la Variante strutturale n. 20;
- In data 30/10/2012 con Delibera di C.C. n° 67 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 17** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77 al fine di correggere due errori materiali nelle aree:
 - Area 8.18.1: correzione di errore materiale indicando le diverse tipologie di fronti di interesse ambientale. Si corregge l'errore modificando la legenda e la tavola;

- Area 17.2.6: Con la Variante parziale n. 21 è stata individuata una nuova area in frazione Tetti Valfrè. Per tale area sono stati indicati nella norma gli indici fondiari ma, come evidenziato nella relazione di accompagnamento della variante, punto 1.4) e dai computi conseguenti ove è palese il riferimento, ad un indice territoriale e non fondiario per il dimensionamento della SLP mentre risulta corretta la sup. coperta;
- in data 22/12/2012 con Delibera di C.C. n° 72 il Comune di Orbassano ha approvato il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 21** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - correzione di un errore di catalogazione dell'edificio effettuato durante la ricognizione propedeutica alla stesura dell'elaborato P.4 nella variante strutturale n. 12;
 - eliminazione del vincolo a S.U.E.;
 - accorpamento all'area di parte della 4.19.3;
 - ricollocazione nella categoria corretta del ex-P.E.C.L.I.;
 - scorporo dall'area produttiva di appartenenza adiacente consentendo la destinazione terziaria e commerciale di vicinato;
 - modifica della classificazione per consentire una trasformazione dell'area da produttiva a destinazione terziaria con inserimento di ulteriore capacità insediativa;
 - accorpamento di parte dell'area con l'adiacente e integrazione della nuova area a parcheggio con quella individuata nell'area adiacente e con l'esistente;
 - riconoscimento di un'attività, di rottamazione e recupero di parte dei veicoli, esistente;
 - realizzazione spazio pubblico verde, a Tetti Valfrè, nel quale sia possibile organizzare incontri e eventi e integrazione negli interventi di trasformazione e del recupero di un fabbricato rurale a terziario;
 - trasformazione di un fabbricato esistente a servizio di in un'area sportiva;
 - rideterminazione della dotazione a standard produttivo e ridestinazione dell'area in eccesso per la localizzazione di un'attività produttiva di frantumazione inerti ora operante lungo il torrente Sangone;
 - riduzione dell'area a standard, computate nel sottosuolo a autorimesse pertinenziali; con attribuzione di destinazione fondiaria a edifici ERPS;
 - modifica organizzazione aree oggetto di P.d.R. in centro storico;
 - :Possibilità di utilizzare la capacità edificatoria residua anche come nuova costruzione e non solo come ampliamento e sopraelevazione;
 - l'ampliamento puntualmente previsto potrà essere realizzato con sopraelevazione e con ampliamento laterale;
 - consentire l'insediamento di magazzini verticali per i quali è necessaria un'altezza maggiore di quella prevista dalle attuali norme;
 - correzione di errore di classificazione dell'area;
 - introduzione delle norme di flessibilità della perimetrazione delle aree soggette a S.U.E.;
- in data 31/05/2012 con Delibera di C.C. n° 33 il Comune di Orbassano ha approvato il progetto definitivo della **Variante parziale n. 22** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Area 1.36.1: Vista presenza all'interno della nuova area 1.36.1 di lotti di proprietà comunale e della classe di rischio geologico che compromette la distribuzione degli edifici sul lotto fondiario oltre che alla vicinanza del parco del Sangone, è intenzione dell'Amministrazione comunale non utilizzare la cubatura derivante dai lotti di proprietà ma trasferirli in un'altra area adiacente al centro storico che

necessita di un profondo recupero;

- Area 10.1.7: È volontà dell'Amministrazione utilizzare la cubatura derivante dalle aree di proprietà comunale in un'area adiacente al centro storico in aggiunta a quella derivante dall'area 1.36.1;

- Area 10.1.2: L'Amministrazione intende restituire alla città un'area a vocazione residenziale e terziaria. Il riordino dell'area consentirà anche il recupero di aree per il miglioramento della viabilità di via Ascianghi e la regolarizzazione della piazza Martiri;

- Area 11.1.4: L'area è stata attuata attraverso un S.U.E ormai completamente completato. Considerato che l'assolvimento a standard dismesso all'Amministrazione Comunale in misura superiore al 10% previsto, si ritiene per la parte in esubero una ridestinazione d'uso destinata a deposito e rimessaggio veicoli all'aperto;

- Area 8.4.9 : L'azienda ospedaliera San Giuseppe, ha ora necessità di procedere ad una sopraelevazione dell'edificio seminterrato realizzato negli anni novanta;

- in data 27/03/2013 con Delibera di C.C. n° 22 il Comune di Orbassano ha approvato il progetto definitivo della **Variante parziale n. 23** al PRG riguardante specifiche modifiche sia ad alcune aree di piano, sia ad alcuni articoli delle Norme di Attuazione:

- Area 8.22.5 - Recupero di manufatto pertinenziale: La Variante 23 completa la previsione di recupero residenziale, già prevista in parte dalla Variante n. 12, del manufatto secondario interno alla corte dell'unità 8.22.5 di via Nazario Sauro a cui viene assegnato il medesimo tipo di intervento. La trasformazione non comporta incremento della capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.T.) poiché la SUL interessata è inferiore a 200 mq. Si evidenzia la necessità di conservare le alberature presenti nella corte anche se fronteggianti l'edificio in interesse;

- Area 8.4.10: La Variante 23 ammette il recupero residenziale di manufatto secondario ad un piano interno alla corte dell'unità 8.4.10 che la Variante 12 limita ai soli usi pertinenziali. Data la qualità architettonica del manufatto e dei fabbricati circostanti è prevista la ristrutturazione di tipo A. Inoltre si segnala un androne carraio di accesso all'unità 8.4.10 che è opportuno conservare. La trasformazione non comporta incremento della C.I.R.T. poiché la SUL < a 200 mq;

- Area 8.3.2.1: Si prevede il recupero di un cortile interno all'isolato compreso tra v. Roma e v. C. Battisti ad uso di parcheggio su diversi livelli: a regime privato nel sottosuolo e privato a uso pubblico in superficie;

- Area 4.17.1: Si prevede di riabilitare un androne carraio sito in via Castellazzo e in disuso a fini commerciali;

- Aree 1.2.3: Il parcheggio previsto dal PRG su via IV Novembre viene modificato in area a parcheggio più fruibile. Si deduce l'obbligo della dismissione minima di 900 mq e di 25 mq/ab e si ammette il ricorso alla monetizzazione della quota di area a standard eccedente al vincolo cartografico;

- Area 12.1.1: La Variante Strutturale n. 12 ha previsto di aumentare capacità edificatoria e rapporto di copertura del PEC di libera iniziativa dell'area 12.11.1 per una migliore saturazione delle aree edificabili. Tuttavia al momento dell'entrata in vigore della Variante il PEC risultava già edificato secondo i parametri inferiori previgenti, tranne un lotto rimasto libero. Con la Variante 23 si intende utilizzare appieno la capacità edificatoria residua del PEC in parola concentrandola nel lotto libero suddetto;

- Area 11.4.9: Deduzione del vincolo stradale superfluo con assegnazione dell'area di sedime alle

zone produttive frontiste. Regolarizzazione del confine (diagonale in PRG) tra le aree 11.4.9 e 11.4.4.

- Spazio sportivo per l'esercizio motociclistico con Quad: Ai sensi della L.R. 32/82 il Comune ha individuato e regolamentato la formazione di un impianto di "percorsi fuori strada a carattere permanente" dedicato ad attività sportiva non competitiva di tipo motociclistico con impiego di quad. La Variante n. 23 prevede che l'impianto esistente possa essere utilizzato anche per competizioni. A tal fine è necessario disciplinare gli interventi richiesti dalla federazione motociclistica FMI rispetto alle dotazioni funzionali di accesso, accoglienza e stazionamento del pubblico e ambientali di mitigazione degli impatti.

- Area 13.1.8: Viene disciplinato il cambio di destinazione d'uso da industriale a terziario ricettivo (albergo) di un fabbricato esistente sorto in zona impropria (agricola) e come tale disciplinato dal PRG e da titolo abilitativo condizionato per la presenza di fasce di rispetto dei pozzi dell'acquedotto di Beinasco.

- Fascia di rispetto cimiteriale: L'Amministrazione intende riconoscere e disciplinare un'attività artigianale esistente in fascia di rispetto cimiteriale provvedendo, in forza delle vigenti leggi sanitarie, alla ridelimitazione della fascia stessa da 100 a 50 mt, limitatamente al settore interessato;

- Area 1.36.1.1: L'Amministrazione ritiene opportuno dedurre in cartografia le derivazioni di accesso dal viale del Sangone in progetto verso l'area di rigenerazione residenziale 1.36.1 e verso l'Istituto CSEA che dovrebbe entro breve cessare l'attività. In tal modo si migliora le condizioni di percorribilità in sicurezza del viale. Peraltro gli strumenti esecutivi delle aree frontiste prevedono o possono prevedere i rispettivi convenienti accessi su via Rivalta;

- Area 3.3.4: L'amministrazione accoglie la richiesta modificando la destinazione d'uso di un'area dismessa al comune per viabilità ma di fatto non utilizzata a tale scopo, al fine di qualificarla area fondiaria pertinente proprietà privata e confermare dell'andamento rettilineo di Via Montanelli;

- Area 7.9.1: L'amministrazione accoglie la richiesta modificando la destinazione d'uso di un reliquato posto sul lato esterno di Viale Europa che in base al tracciato risulta non essere utile alla piattaforma stradale escludendo l'area dal perimetro del SUE;

- Area 8.16.1: L'amministrazione riconosce l'incongruenza tra la cartografia di piano e i titoli edilizi rilasciati e accoglie la richiesta per alcuni locali interni al cortile in P.zza Umberto I, censiti come uffici, modificando la categoria e consentendo la Ristrutturazione edilizia tipo V;

- Area 8.23.2: L'amministrazione accoglie la richiesta dividendo in due parti separate il PdR esistente lasciando inalterate le norme vigenti in quanto gli altri edifici compresi nel PdR sono già stati ristrutturati. Si dà atto che si correggono precisazioni ed errori materiali trovati nel testo;

- in data 27/03/2013 con Delibera di C.C. n° 23 il Comune di Orbassano ha adottato il **Progetto preliminare del Nuovo P.R.G.C.**;
- in data 27/09/2013 con Delibera di C.C. n° 59 il Comune di Orbassano ha disposto quale procedimento per l'approvazione del nuovo P.R.G.C. quello previsto dagli articoli 15, 17 e 40 della L.R. 56/77, così come sostituiti dalla Legge Regionale 3/2013;
- in data 14/07/2016 con Delibera di C.C. n° 53 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 18** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g), della L.R. 56/77 e s.m.i., redatta al fine di modificare la destinazione a servizio pubblico di aree che il PRGC vigente destina ad altra categoria di servizio pubblico. Le aree oggetto di modifica sono:

- Aree 7.9.1.1 e 7.9.1.2. - 3.13.1 e 3.13.3 - 4.26.1: La cartografia individua le aree 7.9.1.2 destinate a SP1/2 (istruzione/attrezzature di interesse comune). Poiché è interesse dell'amministrazione comunale realizzare un parco urbano con edificio di quartiere, al fine di non modificare la dotazione complessiva dello standard per l'istruzione SP1 si modifica la destinazione dell' area interessata trasformandola a SP3: per 6.080 mq destinati a SP1 trasformati a SP3 si procede compensando il deficit di aree SP1 mediante la modifica di altre aree a standard: - 2.310 mq vengono reperiti mediante l'acquisizione in comodato d'uso dalla Città Metropolitana dell'immobile in strada Volvera adiacente alla scuola Anna Frank da destinare a scuola materna sottraendolo all'area 3.13.1 di categoria ig SP8 (attrezzature di interesse generale di cui all'art. 22 L.R. 56/77) e addizionandoli all'area 3.13.3 (scuola A. Frank); - i restanti 3.770 mq vengono reperiti in area 4.26.1 trasformando 2.900 mq di parcheggio SP4 (su un totale di 4.000 mq) a SP1 e 870 mq di SP3 a SP1. Per il nuovo assetto della viabilità si sopprime una piccola area destinata a verde di 280 mq prevista sul sedime di via Della Bassa localizzata esternamente all'area 4.26.1;

- Aree 4.7.4.1. e 4.7.4.2: Nella trasposizione grafica, per un mero errore materiale l'area destinata a SP2 per la quale è prevista nell'Allegato P5.1 la dotazione di 2.000 mq è disegnata in modo non corretto risultando inferiore a quanto stabilito. Si corregge l'errore modificando la tavola grafica. La modifica pertanto prevede lo spostamento di aree a servizi tra le diverse categorie mantenendo invariata la dotazione complessiva;

- In data 28/11/2016 con Delibera di C.C. n° 70 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 19** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere a), f) della L.R. 56/77 e s.m.i. redatta al fine di correggere un errore materiale presente sulla cartografia della tavola P4 Vecchio Nucleo e modificare la tipologia di intervento in attuazione dell'art. 53 comma 2 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. L'edificio localizzato all'incrocio fra Via Cavour e Via del Borgo nella tavola P4 del PRGC vigente è stato erroneamente identificato come edificio di tipo B. Inoltre poiché ricorrono le condizioni previste dall'art. 53 comma 2, si modifica il tipo di intervento da Risanamento Conservativo a Ristrutturazione edilizia di tipo B per il fabbricato posto all'incrocio fra le due vie e Ristrutturazione edilizia tipo V con ampliamento e/o sopraelevazione per i fabbricato adiacente, limitando il fronte di interesse ambientale al solo edificio soggetto a Ristrutturazione edilizia di tipo B. Inoltre si introduce per l'intera area di pertinenza e relativi fabbricati, la perimetrazione che individua le aree sottoposte a Piano Esecutivo ai sensi dell'art. 27 comma 8 delle NdA. Le correzioni non modificano in nessun modo il rapporto tra capacità insediativa e aree destinate a pubblici servizi;
- in data 05/04/2017 con Delibera di C.C. n° 18 il comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 20** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g), riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - consentire la realizzazione di un parcheggio pubblico in via Ghandi – area 7.1.1.1 di PRGC vigente quale contributo straordinario per il rilascio di PdC in deroga per intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale di parte di fabbricato esistente;
 - riconoscimento del parcheggio pubblico esistente in via Ghandi nell'area a servizi pubblici 7.1.1.1, ricomprendendolo nella limitrofa area 7.1.1.2 con destinazione SP4 – “servizi pubblici per parcheggi a servizio delle residenze”;
- in data 27/10/2017 con Delibera di C.C. n° 65 il Comune di Orbassano ha approvato la **Variante**

semplificata al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 bis, comma 4 della L.R. 56/77, procedimento avviato in Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per intervento di ampliamento di impianto stradale di distribuzione carburanti insistente sul Comune di Beinasco e su area in strada del Bottone ang. via San Luigi;

- in data 12/03/2018 con Delibera di C.C. n° 11 il Comune di Orbassano ha adottato il **Progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C.** denominata “**Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Orbassano**”;
- in data 05/11/2018 con Delibera di C.C. n° 56 il Comune di Orbassano ha **revocato** la Delibera di C.C. n° 11 del 12/03/2018 di adozione del **Progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C.** denominata “**Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Orbassano**”, per tenere conto del mutamento della situazione di fatto e della conseguente necessaria rivalutazione dell'interesse pubblico perseguito dal Piano Regolatore;
- in data 26/06/2019 con Delibera di C.C. n° 39 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 21** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere c), a), L.R. 56/77, riguardanti le modifiche relative alla modificazione del perimetro del Piano di Recupero, per giusto confinamento delle particelle catastali, costituenti le aree 8.4.4. - 8.4.4.1 – 8.4.4.2 di P.R.G.C., con la correzione di errori materiali riscontrati sulla tavola P4 Vecchio Nucleo;
- in data 27/03/2020 con Delibera di C.C. n° 3 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 22** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h-bis, della L.R. 56/77 e s.m.i., riguardante *“l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).”* - L.R. 16/18. Tale modifica riguarda il riconoscimento della coerenza con i principi e le finalità della L.R. n. 16/2018, ai sensi della L.R. 16/18 dell'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento avente per oggetto il fabbricato a destinazione produttiva ubicato in Strada Antica di None 64, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 381 subalterni 2, 3, 4.
- in data 16/07/2020 con Delibera di C.C. n° 32 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 23** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera a), L.R. 56/77, relativa alla correzione di errori materiali riguardanti:
 - la classificazione del fabbricato esistente sito in via Gay di Quarti n. 12 e di conseguenza degli interventi consentiti sullo stesso dalle NTA;
 - la tabella “*Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola – B) – Caratteristiche dei singoli edifici ed interventi ammissibili – Area di PRGC 14.1.14 - Cascina Fortuna*” dell'Allegato P6.a relativo agli edifici di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola;
- in data 17/12/2020 con Delibera di C.C. n° 60 il Comune di Orbassano ha approvato la **Modifica n. 24** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere a), e), L.R. 56/77, relativa ad alcune modifiche da apportare alla scheda d'area 14.1.3 Cascina Gonzole, dell'“*Allegato relativo agli edifici di carattere storico e artistico e documentario in zona agricola*” – P6.a.

1b – Contenuti e motivazioni generali

Il Comune di Orbassano, con il proprio P.R.G.C., approvato con D.G.R. n. 100-20045 del 16.11.1992 e le successive varianti elencate nel paragrafo precedente, ha individuato per i diversi luoghi del proprio territorio le destinazioni d'uso consentite al fine di assicurare uno sviluppo urbano equilibrato ed organico, in relazione alla contiguità fra le diverse destinazioni d'uso ed al razionale sfruttamento delle reti infrastrutturali esistenti e ad una loro espansione controllata e guidata strategicamente.

La porzione di territorio oggetto della presente variante è classificata, dal P.R.G.C. vigente, come *Area agricola produttiva* (categoria AP delle Norme d'Attuazione).

Le aree di categoria AP sono definite e disciplinate dall'art. 43 quali *“aree situate in tutto il territorio comunale al di fuori della circonvallazione, preminentemente utilizzate per colture agricole”* e non sono pertanto compatibili con la localizzazione di un insediamento produttivo per attività di logistica, in quanto tale destinazione consente esclusivamente usi accessori, compresa la residenza, e strumentali per la conduzione dell'attività agricola.

Lungo la via Avvocato Giovanni Agnelli, che delimita il lato occidentale dell'area considerata sono collocate *Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi*, identificate con le sigle as – SP5.

A ridosso delle stesse è collocata l'estesa Area a destinazione produttiva identificata con il numero 10.1.1 - 10.1.1.1, che le Norme d'Attuazione definiscono *“di completamento situate... lungo la circonvallazione esterna dell'abitato ... su porzione delle quali esiste strumento esecutivo di iniziativa pubblica approvato (P.I.P.). Per l'attuazione di tali porzioni ... valgono i disposti dei relativi P.I.P. approvati ... con deliberazione Commissario Straordinario n. 58 dell' 1/8/1994 integrata con deliberazione Comm. Straord. n. 61 del 6/9/1994, così come modificate dalla Variante n° 1 parziale del PRGC con deliberazione consiliare n° 8 del 15.02.2000, e dalla contestuale Variante n°1 del P.I.P. con deliberazione consiliare n° 9 del 15.02.2000, e dalla Variante n° 4 parziale del PRGC con deliberazione consiliare n°... del....e dalla contestuale Variante n°2 del P.I.P. con deliberazione consiliare n°... del...(Var. 4) ...”*, completamente attuata.

Lungo strada Stupinigi, che ne costituisce il limite sud, tale porzione di territorio è completata dall'ambito identificato con il numero 10.1.9 e sull'angolo sud est dell'area di intervento si colloca l'ambito 14.4.2, entrambi classificati come *Aree con edificazione consolidata recente di tipo industriale* (Categoria G delle N.d'A.).

Sul lato nord l'area considerata è delimitata dal tracciato della strada Comunale del Malosnà che, nel tratto compreso tra il tracciato di via Avvocato Giovanni Agnelli - che l'ha di fatto sostituita nel tratto che costeggia l'area industriale ex P.I.P. fino al sedime della Circonvallazione esterna di Orbassano (S.P. n. 6) – e la sede dell'autostrada Torino-Pinerolo, è una strada vicinale in terra battuta che si inoltra nel territorio agricolo in direzione del Parco di Stupinigi e che, scavalcata mediante una passerella la trincea autostradale, si congiunge con la Strada Antica di None che costeggia, in quel tratto, l'autostrada lungo il margine orientale. Strada del Malosnà segna, al contempo, il confine comunale tra Orbassano e Rivalta di Torino.

Il limite orientale dell'ambito territoriale di cui è parte l'area oggetto di variante è fisicamente costituito dal tracciato dell'autostrada A55 Torino-Pinerolo, collocata in posizione ribassata all'interno del trincerone ad essa dedicato.

Sembra utile ricordare che la trasformazione della destinazione d'uso di parte dell'area qui considerata - in particolare quella coincidente con la porzione da destinare all'edificazione - da agricola ad artigianale e produttiva è stata inserita nel Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. denominata *“Nuovo*

Piano Regolatore Generale della Città di Orbassano", adottato ai sensi degli artt. 15 e seguenti della L.R. n. 56/77 e s.m.i., con Delibera di C.C. n. 11 del 12.03.2018.

Tale progetto, nonostante il lungo iter elaborativo, durato alcuni anni, e le conferenze di co-pianificazione già esperite, è stato revocato con Delibera di C.C. n. 56 del 05.11.2018, per varie ragioni dettagliatamente esposte ed elencate nel provvedimento citato.

Tra di esse la principale è stata la necessità di tenere conto:

- delle forti relazioni della città di Orbassano con il contesto metropolitano in cui è posta;
- delle scelte in atto da parte del Comune di Torino, che ha avviato un lavoro di revisione del Piano Regolatore che coinvolge i territori limitrofi, compreso quello di Orbassano;
- del processo di realizzazione della Linea 2 della metropolitana, che ha in studio il prolungamento della linea metropolitana sul territorio di Orbassano, prevedendo la stazione capolinea, la realizzazione di un'area di deposito ed un'area di interscambio trasporto privato-trasporto pubblico sul territorio di Orbassano.

Tutte situazioni che, una volta concretizzatesi, avrebbero potuto compromettere in maniera radicale l'intera struttura del piano in itinere, che ovviamente non poteva tenerne conto, essendo di gestazione precedente, ed oculatamente l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno optare per una revisione complessiva delle scelte di progetto, valutando le nuove prospettive di sviluppo per il territorio comunale, in un quadro di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, il che ha condotto alla revoca sopra citata.

In data 05/10/2020 la GIMAR S.r.l., in qualità di procuratrice del proponente e dei proprietari delle aree, ha presentato, con prot. n. 31573, apposita istanza, integrata con ulteriore documentazione con i prot. n. 32707 del 13/10/2020, prot. n. 32839 del 14/10/2020 e prot. n. 33028 del 15/10/2020, per l'indizione di **Conferenza di Servizi, PRELIMINARE AD UNA SUCCESSIVA ED EVENTUALE ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA, ai sensi dell'art. 17bis, c. 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., per la REALIZZAZIONE DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO, ai sensi dell'art. 14, c. 3, L. 241/1990 e s.m.i.**, destinato ad attività di tipo logistico, localizzato nell'area libera attualmente destinata ad uso agricolo, adiacente all'area produttiva esistente in Via Avv. Agnelli, corredata dalla relativa documentazione progettuale.

A seguito della nota prot. n. 33326 del 16/10/2020 con la quale il Comune di Orbassano ha trasmesso agli Enti coinvolti nel procedimento l'avviso di indizione della Conferenza preliminare di cui sopra, alla presentazione da parte della GIMAR S.r.l. della documentazione integrativa richiesta dagli Enti, comunicata con nota del Comune di Orbassano prot. n. 35732 del 04/11/2020 ed avvenuta in data 12/11/2020 con prot. n. 36849 ed alla trasmissione della stessa da parte dell'Amministrazione Comunale agli Enti, avvenuta con nota prot. n. 37724/20 del 18/11/2020, in data 04/12/2020 è stata convocata la Conferenza di Servizi Preliminare, in modalità sincrona e telematica.

In tale sede la proponente ha illustrato, tramite i progettisti incaricati il progetto dal punto di vista urbanistico, edilizio ed ambientale.

I rappresentanti degli Enti hanno richiesto approfondimenti e puntualizzazioni riguardanti diversi aspetti:

- identificazione del proponente quale utilizzatore finale;
- definizione e natura prescrittiva degli impegni a carattere ambientale legati alle compensazioni ambientali ed alle scelte di carattere edilizio (risparmio energetico e sostenibilità ambientale);
- definizione della destinazione urbanistica considerando le specificità della logistica rispetto alle attività

produttive tradizionali;

- verifica del calcolo del consumo di suolo ai sensi della D.G.R. 34-1915 del 2015;
- coerenza assoluta tra gli indici ed i parametri urbanistici previsti nella variante ed il progetto edilizio, oggetto di approvazione del procedimento;
- verifica della disponibilità e della coerenza della destinazione d'uso delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria insistente in parte sul Comune di Rivalta di Torino;
- verifica degli impatti visivi dalle aree del Parco e della Palazzina di Caccia di Stupinigi;
- precisazione e definizione delle opere compensative;
- compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento – PTC2 in relazione al consumo di suolo ed alla tipologia dei suoli agricoli di cui si propone la trasformazione in classe II, segnalando che tali rilievi non esprimono un'improcedibilità della proposta;
- verifica puntuale delle aree industriali dismesse presenti sul territorio provinciale;
- completamento delle opere viabili collocate sul territorio del Comune di Rivalta di Torino a cui dovrà connettersi la nuova rotatoria prevista in progetto;
- smaltimento delle acque meteoriche raccolte dall'insediamento in relazione alla tutela della rete irrigua che si inoltra nel Parco di Stupinigi;
- determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione.

In data 11/01/2021 ha avuto luogo la seconda seduta della Conferenza preliminare di cui sopra con modalità analoga.

In tale sede sono state fornite dai tecnici incaricati i chiarimenti richiesti nella prima seduta, sia in termini risolutivi, ove possibile, sia in termini metodologici, nel caso fossero necessari approfondimenti e/o integrazioni della documentazione progettuale ed ambientale da depositare a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire con contestuale variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Dalle osservazioni formulate in tale sede dai rappresentanti degli Enti coinvolti e dalle conclusioni derivanti dalle stesse espresse dai rappresentanti dell'Amministrazione Comunale è emerso come la modalità procedurale imperniata sulla variante semplificata, come normata dall'art. 17 bis comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. e secondo le prescrizioni contenute nella circolare 2 AMB, risulti essere la più idonea per garantire un aggancio trasparente, diretto ed inscindibile della variante urbanistiche all'intervento proposto, provvedendo a risolvere a risolvere nella maniera più opportuna gli aspetti di natura formale, senza che siano state manifestate evidenti ragioni di improcedibilità della proposta allo studio.

Il proponente dell'intervento è l'Amazon Italia Transport S.r.l., c.f. e p.iva 09598330968, con sede legale in Milano, Viale Monte Grappa 3/5, operante con Codice Ateco 52.29.22 - Servizi logistici relativi alla distribuzione delle merci.

Si tratta, come risulta evidente dal nome, del ramo italiano del colosso mondiale comunemente noto come Amazon.

Nella sua politica di sviluppo aziendale e di diffusione delle proprie piattaforme logistiche in maniera più diffusa e capillare sul territorio, ha individuata nel sito di Orbassano una localizzazione in possesso di requisiti di notevole interesse, sia in termini funzionali, che in termini di qualità dell'intervento da realizzare.

La localizzazione geografica in relazione alla posizione rispetto al territorio piemontese, a sud-ovest del

capoluogo di regione, nonché l'assoluta contiguità e facilità di accesso alla rete viaria di ordine superiore costituita dalla tangenziale sud di Torino e dall'autostrada A55 Torino-Pinerolo.

L'area individuata risulta compresa in un "ambito produttivo di I livello", come identificati nella tavola n. 2.2 del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2), e precisamente nell'AMT quadrante Sud/Ovest.

Le prescrizioni, direttive ed indirizzi dettati dal PTC2 costituiscono un riferimento cardine per l'individuazione delle aree produttive da introdurre in variante agli strumenti urbanistici vigenti, secondo i dettami degli articoli 24 e 25 delle Norme di Attuazione.

L'art. 24 Settore produttivo artigianale e industriale, al comma 5, lettera a), definisce gli Ambiti produttivi di I livello, quali "Ambiti strategici caratterizzati da una elevata vocazione manifatturiera, che rappresentano i poli su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale".

Con riferimento ad essi il successivo comma 6, relativo a "Prescrizioni che esigono attuazione", specifica che: "Negli Ambiti produttivi di I livello le politiche del PTC2 sono quelle di conservazione, potenziamento, infrastrutturazione, concentrazione delle attività produttive. Gli interventi ammessi negli AP-I sono: nuovo impianto, ampliamento, ristrutturazione, trasformazione e riorganizzazione territoriale e urbanistica a carattere produttivo. Gli AP-I sono, inoltre, gli ambiti preferenziali per la rilocalizzazione delle attività produttive site in zone improprie".

Il successivo art. 25 Nuove aree produttive, al comma 1 e sempre quali "Prescrizioni che esigono attuazione", stabilisce che "la realizzazione di nuove aree produttive è ammessa esclusivamente all'interno degli Ambiti di I livello definiti al precedente art. 24, comma 5, lettera a)".

La direttiva riportata al comma 4, lettera h), ribadisce che, nel caso di previsione di nuove aree ad uso produttivo, i PRG debbano "prevedere norme, ed eventuali forme di incentivazione, per la rilocalizzazione delle aziende ubicate in aree non idonee, in particolare in presenza di problematicità rilevanti di carattere idrogeologico, o connesse alla tutela ambientale e paesaggistica. La rilocalizzazione dovrà avvenire all'interno degli Ambiti di I livello di cui all'art. 24, comma 5, lettera a)", a sottolineare la preferenza che deve essere accordata alla rilocalizzazione indicata come prescrittiva nel precedente art. 24, comma 6, sopra citato.

Diventa pertanto opportuno e necessario condurre un'adeguata verifica preventiva su situazioni riguardanti l'eventuale presenza di attività produttive ubicate in zone improprie sul territorio del Comune in cui si interviene.

Nel territorio comunale di Orbassano non risultano, allo stato attuale, presenti attività produttive che si configurino nelle fattispecie definite dall'art. 25, comma 4, lettera h, e necessitino di rilocalizzazione in aree idonee alle proprie caratteristiche.()*

L'insediamento proposto è costituito da un unico corpo di fabbrica, costituente il deposito costituente il deposito per le merci in entrata ed in uscita, nel cui volume è collocato il blocco degli uffici per la gestione organizzativa ed amministrativa dell'attività, nonché gli spazi accessori e di servizio necessari.

Il fabbricato e le aree di pertinenza ad esso connesse sono concepiti, dimensionati ed organizzati in base alle esigenze specifiche dell'attività da insediare che comprende sia la gestione delle merci a macro-scala (finalizzata al re-indirizzamento della stessa in un altro centro analogo), sia la gestione delle merci a scala

locale (finalizzata al tragitto conclusivo dell'intero percorso distributivo con la consegna finale).

Le caratteristiche richieste in termini di superficie coperta e volume costruito, nonché gli spazi necessari per la movimentazione e la sosta organizzata ed in sicurezza dei veicoli operativi previsti completamente all'interno dell'area recintata destinata all'attività, hanno determinato l'ipotesi insediativa proposta, collocata in area priva di classificazione urbanistica idonea, stante la verificata indisponibilità di aree dotate di destinazione d'uso adeguata nell'intero territorio comunale di Orbassano, come illustrato nella documentazione di progetto.

Le superfici in progetto ed i parametri derivanti risultano essere i seguenti:

- Superficie territoriale (St):	195.600	mq
- Area per viabilità pubblica:	338	mq
- Totale area per servizi da assoggettare ad uso pubblico (categoria SP3):	68.832	mq
- Superficie fondiaria (Sf):	126.430	mq
- Superficie coperta (Sc):	36.432	mq
- Rapporto di copertura risultante (Rc):	28,82 %	
- Superficie Lorda di solaio (SL):	41.560	mq
- Indice di utilizzazione fondiaria risultante (If):	0,33	mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale (It):	0,22	mq/mq

L'impatto economico dell'intervento è stimato in circa 45 milioni di euro totalmente derivanti da investimenti stranieri privati in assenza di sovvenzioni pubbliche e finanziamento bancario.

In relazione alle modalità di svolgimento dell'attività il centro logistico prevede standard innovativi di allestimenti di automazione e robotica per lo stoccaggio e la movimentazione interna delle merci, con l'utilizzazione di profili professionali tecnici specializzati e qualificati.

Date le dimensioni l'impatto occupazionale prospettato è oltremodo significativo. La forza lavoro minima necessaria per consentire il funzionamento della piattaforma logistica richiederebbe almeno 250 operatori per turno. Tuttavia viene dichiarato dal proponente un impiego di forza lavoro pari a 484 operatori per turno, considerando che l'attività si svolge normalmente su due turni di lavoro giornalieri.

Il numero degli addetti potrà essere incrementato ulteriormente quando l'operatività dell'insediamento sarà a pieno regime ed integrata nella rete locale, organizzata in più turni di lavoro.

La selezione del personale prevede una suddivisione tra uomini e donne in pari numero.

La tipologia delle assunzioni di tipo diretto prevede contratti sia a tempo indeterminato che stagionali, senza alcun coinvolgimento di cooperative di servizi.

Data l'elevata automazione delle attività è prevista la formazione continua del personale in ambiti multidisciplinari in rapporto al significativo numero di competenze richieste.

Il progetto è impostato sulla base dei criteri di sostenibilità ecologica ed ambientale più attuali, mediante la certificazione con standard "very good" da parte dell'ente internazionale BREEAM; con la sistemazione di oltre 5 ettari di terreno ad aree verdi e boscate e vincolate ad uso pubblico, oltre alla funzione di mitigazione visiva ed ambientale rispetto al contesto circostante.

L'attenzione all'ambiente è ulteriormente espressa dalle caratteristiche d'invarianza idraulica che il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in loco consente di ottenere per l'insediamento nel suo

complesso; l'utilizzazione di veicoli elettrici, con numerosi punti di ricarica in corrispondenza dei parcheggi interni all'area; la pavimentazione di tipo semipermeabile, con l'utilizzazione di marmette autobloccanti forate, per gli stalli delle auto nelle vaste aree a parcheggio.

L'integrazione del nuovo insediamento all'interno della realtà territoriale locale viene sottolineata dalle opere esterne all'area d'intervento, realizzate a totale onere e carico del proponente e/o suoi aventi causa, configurabili quali completamento delle rete di collegamenti esistente in grado di incrementare il livello e la qualità infrastrutturale del contesto produttivo, esteso a livello sovracomunale, poiché coinvolge, dal punto di vista viabilistico sia il comparto produttivo di Orbassano che quello di frazione Pasta, facente parte del comune di Rivalta di Torino.

Ciò avviene attraverso la prevista realizzazione di una nuova rotatoria, che connette il tracciato della via Avvocato Giovanni Agnelli con quello di via Marco Biagi, nel confinante comune di Rivalta di Torino, in modo da rendere possibile una maggiore e più agevole distribuzione del traffico pesante di natura commerciale che gravita nelle aree industriali dei due comuni, consentendo ai veicoli in ingresso ed in uscita di dirigersi agevolmente e direttamente verso l'accesso al sistema tangenziale ed autostradale, sgravando di una quota considerevole di veicoli le arterie attualmente disponibili e che svolgono l'essenziale funzione di tracciati connettivi per il traffico residenziale e di prossimità; vale a dire il tratto di strada Stupinigi compreso tra le intersezioni con via Avvocato Giovanni Agnelli e con la Strada Provinciale SP6 (Circonvallazione esterna di Orbassano) e la stessa SP6 nel tratto compreso tra le intersezioni con strada Stupinigi e con via Gozzano.

A livello più generale con la realizzazione di una pista ciclabile che collegherà, di fatto, i tracciati cittadini che partono dalla zona centrale ed arrivano a quella esistente ad ovest del lotto oggetto di intervento, lungo strada provinciale di Stupinigi, con l'ampia area verde prevista ad est dell'insediamento, e, di conseguenza, con il parco di Stupinigi esteso al di là del tracciato autostradale della Torino-Pinerolo.

Dal punto di vista della classificazione urbanistica è utile richiamare la situazione del contesto circostante.

A ridosso della via Avvocato Giovanni Agnelli, che delimita sul lato occidentale l'area considerata, è collocata l'estesa Area a destinazione produttiva identificata con il numero 10.1.1 - 10.1.1.1, che le Norme d'Attuazione definiscono *"di completamento situate... lungo la circonvallazione esterna dell'abitato ... su porzione delle quali esiste strumento esecutivo di iniziativa pubblica approvato (P.I.P.). Per l'attuazione di tali porzioni ... valgono i disposti dei relativi P.I.P. approvati ... con deliberazione Commissario Straordinario n. 58 dell' 1/8/1994 integrata con deliberazione Comm. Straord. n. 61 del 6/9/1994, così come modificate dalla Variante n° 1 parziale del PRGC con deliberazione consiliare n° 8 del 15.02.2000, e dalla contestuale Variante n°1 del P.I.P. con deliberazione consiliare n° 9 del 15.02.2000, e dalla Variante n° 4 parziale del PRGC con deliberazione consiliare n°... del....e dalla contestuale Variante n°2 del P.I.P. con deliberazione consiliare n°... del...(Var. 4) ..."*, completamente attuata.

Lungo strada Stupinigi tale porzione di territorio è completata dall'ambito identificato con il numero 10.1.9 e sull'angolo sud est dell'area di intervento si colloca l'ambito 14.4.2, entrambi classificati come Aree con edificazione consolidata recente di tipo industriale (Categoria G delle N.d'A.).

La porzione del territorio rivaltese confinante con l'area considerata è classificata con la sigla DA2 che le Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente definiscono come *"parti destinate a polo logistico"*, corredata dalle aree per servizi ad essa afferenti.

Ad ovest di tale area si estende l'area identificata con la sigla DB5 che è classificata come *"parti destinate ad impianti industriali ed artigianali di riordino e di completamento"*.

Entrambi gli ambiti citati risultano di fatto completamente attuati.

In considerazione della natura e delle caratteristiche urbanistiche del contesto, come sopra descritto, l'area oggetto di intervento, attraverso il procedimento di variante semplificata al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., finalizzata al conferimento della necessaria compatibilità dell'opera prevista rispetto alla vigente strumentazione urbanistica comunale, dovrebbe essere riclassificata come area di **categoria D1**, come definite dall'**art. 32 delle Norme di Attuazione** del P.R.G.C. vigente del Comune di Orbassano, con le corrispondenti aree per standard ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., identificate con la **categoria as-SP5**, dall'**art. 38 delle Norme di Attuazione**.

Il comma 1 dell'art. suddetto recita: *"Sono aree libere in tessuto prevalentemente edificato e urbanizzato a carattere industriale. Obiettivo del PRGC è consentire il completamento degli isolati favorendo la ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti"*.

Al successivo comma 2 si precisa che: *"La destinazione d'uso propria è produttiva e terziaria (P/T), ..."*.

La rotatoria prevista nell'ambito degli interventi proposti, collocata in corrispondenza del confine comunale tra il Comune di Orbassano e quello di Rivalta di Torino, seppure non indicata negli elaborati del P.R.G.C. vigente del Comune di Orbassano, costituisce l'attuazione di una previsione urbanistica condivisa tra lo stesso Comune di Orbassano e quello di Rivalta di Torino, confermata con la variante strutturale esaminata con parere favorevole dalla Regione Piemonte nell'ambito delle procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., espresso con D.G.R. n. 45-9054 del 14 aprile 2003 e pertanto recepita e regolarmente inserita nella cartografia di P.R.G.C. del Comune di Rivalta di Torino, sopra riportata.

Per la verifica di compatibilità/coerenza con la pianificazione sovraordinata, costituita dal Piano Territoriale Regionale (PTR), dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP2), e per il Calcolo e verifica del consumo di suolo si rimanda agli elaborati costituenti la documentazione di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

(Cfr. allegato: **V01 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA** - Capitolo 5).

() Aggiornamento introdotto a seguito delle prescrizioni emerse dalla Conferenza dei servizi, seconda seduta del 2 luglio 2021.*

1c – Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000

Per quanto attiene l'aspetto legato alle disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico, si evidenzia che lo stesso è regolamentato dalle Legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 e dalla successiva Legge Regionale 20 ottobre 2000 n. 52.

Il Comune di Orbassano, in applicazione delle predette disposizioni, con Deliberazione del C.C. n. 101 del 17/12/2013 ha approvato il Piano di Zonizzazione Acustica del proprio territorio comunale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della citata legge regionale n. 52, ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica vigente.

Gli aspetti della verifica di compatibilità acustica, trattati nell'apposita relazione tecnica allegata al presente documento di variante urbanistica, vengono richiamati in questa sede in maniera sintetica relativamente ai seguenti elementi fondamentali.

L'area oggetto di variante risulta attualmente classificata nella classe III di destinazione d'uso del territorio, denominata "*Aree di tipo misto*", nell'ambito della quale vengono inserite anche le aree agricole sulla base della normativa regionale vigente e dei criteri regionali per la classificazione acustica del territorio.

La previsione del nuovo intervento, rende necessario un opportuno aggiornamento della classificazione per l'area interessata, in modo da prendere in considerazione la nuova destinazione d'uso prevista ed al contempo renda omogenea la classificazione acustica proposta con quella del comune di Rivalta di Torino, direttamente confinante sul lato nord, ovviando ad eventuali accostamenti critici.

L'area d'intervento dovrebbe di conseguenza essere riclassificata in classe IV, mantenendo inalterata la classe III nell'area compresa tra il tracciato dell'autostrada ed il limite della superficie territoriale.

Bisogna però rilevare che il piano di classificazione acustica del Comune di Rivalta di Torino ha assegnato la classe VI all'area industriale ed in particolare al polo logistico Carrefour confinante a nord con l'area d'intervento. Di conseguenza è presente nelle classificazioni acustiche vigenti dei due comuni un accostamento critico molto evidente tra la classe III di Orbassano e la classe VI di Rivalta di Torino.

Di conseguenza l'ipotesi di riclassificazione in classe IV dell'area considerata richiederebbe l'introduzione di una fascia cuscinetto di classe V lungo il confine nord della stessa, prolungando quella già presente su tutto il confine ad ovest del lotto d'intervento fino al limite del trincerone autostradale della A55 Torino-Pinerolo, in modo da eliminare l'accostamento critico che seppure ridotto permanerebbe lungo il confine tra i due comuni. Circostanza favorita dalle caratteristiche del territorio unitamente all'assenza di fabbricati di qualsiasi natura.

La revisione planimetrica da introdurre nel Piano di Classificazione Acustica, secondo quanto prescritto dall'art. 7 della L.R. 52/2000 e s.m.i., è riportata nella relazione specialistica allegata alla documentazione di progetto.

A tale elaborato, a firma dell'ing. Marco Stagni, via Borgo s. Pietro 99/4, 40128 Bologna, si rimanda per gli aspetti specialistici e di approfondimento relativi alla compatibilità acustica ed aspetti connessi.

1d Valutazione geologica e geotecnica

Per quanto riguarda l'analisi dell'assetto geologico, morfologico ed idrogeologico dell'area è stato redatto uno specifico studio che conferma l'attuale indicazione del PRGC.

In base al profilo normativo vigente l'area oggetto di intervento viene ascritta, dalla **Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**, alla **Classe 2a a moderata pericolosità** e lo studio redatto conferma tale indicazione.

La definizione precisa che *“le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ... e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante”*.

Dalla **Carta geomorfologica e dei dissesti** allegata al PRGC l'area di indagine risulta esterna a perimetrazioni di dissesto e non risulta sottoposta a vincolo idrogeologico.

Dal punto di vista sismico infine, ai sensi della **D.G.R. n. 6-887 del 30 dicembre 2019 “OPCM 3519-2006 Presa d'atto a approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte di cui alla DGR del 21/05/2014 n.65-7656”** il territorio comunale di Orbassano (TO) ricade in **zona 3 (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti)**.

Dalla relazione geologica e geotecnica generale redatta a seguito della campagna di indagini conclusa nel giugno 2020 risulta, pertanto, che non ci sono elementi pregiudizievoli od ostativi alla realizzazione dell'impianto in progetto.

Le indagini ed i prelievi condotti hanno consentito di ricostruire nel dettaglio l'assetto geologico, morfologico ed idrogeologico dell'area d'intervento e di giungere a definirne in termini conclusivi le caratteristiche ed a precisare i criteri operativi di seguito sintetizzati:

- sono state individuati due orizzonti stratigrafici distinti: uno superficiale, dal p.c. ad una profondità di -1,5 – -2,00 mt circa, costituito da limo sabbioso poco compatto con presenza locale di ciottoli e ghiaia; l'altro presente oltre la profondità di -1,5 – -2,00, costituito da un materasso ghiaioso grossolano con matrice sabbioso-limosa e caratterizzato dalla presenza di clasti pluricentrici, in alcuni casi tali da portare al “rifiuto” dello strumento d'indagine penetrometrica;
- il rilievo piezometrico condotto nel corso delle indagini geognostiche all'interno dei fori penetrometrici non è stata rilevata la presenza di falda freatica, intesa come orizzonte acquifero continuo, fino alle profondità indagate. Sulla base della Carta Idrogeologica allegata al PRGC si ricavano dei dati di soggiacenza della falda freatica a partire da una profondità di – 12,00 mt dal p.c., con possibili oscillazioni stagionali contenute nell'ordine di un metro, con direzione nord-est / sud-ovest. Non si prevedono pertanto interferenze con le strutture di fondazione superficiali e/o profonde;
- sulla base dei dati rilevati si ritiene che siano impiegabili strutture di fondazione a plinti isolati di forma regolare aventi lato di dimensioni comprese tra 3,00 e 4,50 mt impostati ad una profondità di circa - 2,00 mt in corrispondenza del materasso ghiaioso di base, con l'applicazione di pressioni di esercizio pari a $2,1 \div 2,6 \text{ kg/cm}^2$, non superiori alla resistenza ammissibile del terreno.

Per gli aspetti specialistici e di approfondimento relativi alla valutazione di compatibilità geologica e geotecnica dell'intervento si rimanda all'apposito documento allegato agli elaborati di progetto a firma del dott. geol. Fabrizio Gola, viale Diaz, 32 – 10023 Chieri (TO).

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a Norme di Attuazione

Modifica dell'art 32 – AREE DI CATEGORIA D1

2c Elaborati cartografici

Modifica dei seguenti elaborati cartografici:

1) Tavola P2

Progetto generale – scala 1:10000

- Introduzione dell'area 10.1.13 – Aree a destinazione produttiva/terziaria e attrezzature al servizio degli impianti (Categorie G-D1-E1-F1-as-SP delle N.d'A.)
- Aggiornamento della viabilità in progetto

2) Tavola P3.1.2

Progetto Territorio urbanizzato concentrico (parte sud) – scala 1:2000

- Introduzione delle aree:
 - 10.1.13 – Aree libere in tessuto edificato di completamento industriale e/o commerciale (Categoria D1 delle N.d'A.)
 - 10.1.13.1 – Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (Categoria as-SP5 delle N.d'A.)
 - 10.1.13.2 – Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi destinate a verde con funzione di mitigazione ambientale (Categoria as-SP5 delle N.d'A.)
- Aggiornamento della viabilità in progetto

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

1. Norme di Attuazione

(le aggiunte sono evidenziate in colore rosso)

ART. 32 - AREE DI CATEGORIA D1

1. Sono aree libere in tessuto prevalentemente edificato e urbanizzato a carattere industriale. Obiettivo del PRGC è consentire il completamento degli isolati favorendo la ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti.
2. La destinazione d'uso propria è produttiva e terziaria (P/T), con particolare riferimento alle attività di servizio alla produzione e di distribuzione all'ingrosso, (..... *omissis*)(**Var. 15**) per le aree poste nei Distretti DP 1 – Concentrico DP 2 - Strada Torino; unicamente produttiva (P) per gli altri distretti salvo i casi particolari di seguito elencati. E' consentito l'insediamento di parchi attrezzati per l'esposizione e vendita di autoveicoli, roulotte e simili, fatte salve le aree poste in adiacenza agli incroci stradali.

NC Costruzione di nuove opere su lotti liberi a completamento di tessuto urbanizzato, secondo i disposti di cui all'Art. 57 delle presenti Norme per gli interventi di tipo NC, precisando che la distanza minima dai confini del lotto non può essere inferiore a ml. 7,50, ed il rapporto di copertura non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto. Ai sensi del successivo art.57, secondo comma, punto 2.2, delle presenti N.d.A. L'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a 1mq/mq

4. Ove non altrimenti specificato, ai sensi dell'Art. 21 punto 2) L.R. PIE. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni, dovrà essere dismesso il 10% della superficie territoriale del lotto per parcheggi, verde ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi. L'insediamento di attività terziarie a carattere commerciale-direzionale, ove previste dai successivi paragrafi del presente articolo, è subordinato al reperimento all'interno dell'area degli standard di cui all'art. 21 punto 3) L.R. 56/77 e s.m.i. Si applicano inoltre i disposti della L.426/71, della D.C.R. n. 965-1344 del 24/1/95 e della Circolare della Giunta Regionale del Piemonte n. 13/CAE/URE.
5. Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), o permesso di costruire convenzionato, secondo le specifiche prescrizioni delle allegate tabelle che costituiscono parte integrante delle presenti norme. (..... *omissis*)(Var. 15).
6. Casi particolari:

Le norme dei precedenti commi del presente paragrafo sono valide per tutte le aree di tipo D1 con le seguenti integrazioni e specificazioni:

- 6.1. **Area 10.1.6 - 10.1.6.1:** Oltre alla destinazione produttiva sono ammesse attività terziarie in genere. Lo S.U.E. che interessa le aree in oggetto dovrà provvedere alla sistemazione complessiva dell'insediamento con la definizione planimetrica delle aree per servizi di tipo SP5 nella misura minima del 10% della superficie territoriale (area 10.1.6.1) e con l'ampliamento di via Marconi a ml. 15 come indicato sulla tavola di PRGC P3.1.2 con adeguato innesto sulla circonvallazione. L'accesso ai lotti dovrà avvenire esclusivamente da via Marconi; l'allineamento di fabbricazione rispetto alla circonvallazione è fissato in ml. 30.
- 6.2. **Area 11.3.1-11.3.1.1:** oltre alla destinazione produttiva sono ammesse attività terziarie in genere. L'intervento di trasformazione potrà essere realizzato mediante procedura diretta se esteso all'intera area e finalizzato all'insediamento di un'unica attività ovvero di un unico edificio. L'allineamento dalla strada provinciale è fissato in ml. 25; all'interno di tale fascia dovrà essere definita una adeguata viabilità di raccordo con la

provinciale. Sono ammesse coperture al solo scopo di proteggere le operazioni di carico e scarico merci con dimensione contenuta ai 150 mq non rientrerà nel calcolo della superficie coperta. (var. 23)

- 6.3. **Area 11.3.3 – 11.3.3.1 (Var. 15):** oltre la destinazione produttiva sono ammesse attività terziarie e commerciali (Var. 15) in genere. L'intervento di trasformazione potrà essere realizzato mediante procedura diretta se esteso all'intera area e finalizzato all'insediamento di un' unica attività ovvero di un unico edificio, *comunque in conformità a quanto previsto dal P.U.C. A5.1 approvato con D.C.C. n. 50 del 26/07/2008 (Var. 15)*, e dovrà comunque essere subordinato alla dismissione del sedime stradale di collegamento della strada provinciale per Torino con l'area a parco adiacente al torrente Sangone. La larghezza del sedime è fissata in ml. 15. L'accesso ai fabbricati dovrà avvenire esclusivamente dalla strada in oggetto; l'allineamento di fabbricazione rispetto alla strada provinciale è fissato in ml. 25. All'interno di tale fascia dovrà essere definita una adeguata viabilità di raccordo con la provinciale. Gli interventi ammessi in assenza del Piano d'Area del parco regionale di cui alla L.R. 65/95, sono subordinati alla preventiva autorizzazione ai sensi della L. 431/85. *Gli standard di cui all'art. 21 primo comma punto 3) e secondo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i necessari alla realizzazione dell'insediamento terziario o commerciale potranno essere totalmente assoggettati all'uso pubblico* (Var. 15)
- 6.4. **Area 11.4.5 - 11.4.5.1:** *La destinazione ammessa è attività terziarie e commerciali in genere. L'intervento di trasformazione potrà essere realizzato mediante permesso di costruire convenzionato, comunque in conformità a quanto previsto dal P.U.C. A5.1 approvato con D.C.C. n. 50 del 26/07/2008 e s.m.i. L'attuazione dell'area. è subordinata alla sistemazione a parco ed alla dismissione dell'area 11.4.5.2, destinata a servizi di interesse generale (parco fluviale), area compresa nella delimitazione dell' aerea la cui dimensione ed ubicazione è prescrittiva.*
- 6.4.1 *Gli standard di cui all' art. 21 primo comma punto 3) e secondo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i necessari alla realizzazione dell' insediamento terziario o commerciale potranno essere totalmente assoggettati all' uso pubblico*
- 6.4.2 *Gli interventi ammessi, poiché ubicati all' interno del Piano d'area del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, approvato con D.C.R. n. 982 - 4328 dell'8 Marzo 1995 , sono subordinati alla preventiva autorizzazione regionale ai sensi della L. 431/85.*
- 6.4.3 *Prescrizioni Geologico - tecniche: Valgono i disposti di cui alla scheda n. 12 del documento "Relazione geologico-tecnica per le aree interessate da nuovi insediamenti ai sensi della L.R. 56/77, della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del maggio 1996 e della N.T.E. del dicembre 1999 (Var.12).*
- 6.4.4 *L'intervento è subordinato all'esecuzione delle misure e prescrizioni di compatibilità ambientale di cui all'Art. 69 ter punto 6- Ambito produttivo di strada Torino - delle presenti norme, con riferimento agli indirizzi contenuti nel Rapporto Ambientale, formato ai sensi del D.Lgs.152/07 come modificato dal D.Lgs.4/08 , facente parte integrante del PRGC. (Var. 12)*
- 6.5. **Area 12.1.1 - 12.1.1.1:** ABROGATO (var 23).
- 6.6. **Aree 13.1.2 - 13.1.2.1:** *Gli S.U.E. che interessa le aree in oggetto dovrà individuare le aree per servizi di tipo SP5 in modo da soddisfare il fabbisogno pregresso dell' area 13.1.3 nella misura del 10% della relativa superficie fondiaria e il fabbisogno delle aree di completamento 13.1.2 nella misura del 10% della relativa superficie territoriale, per complessivi, indicativi 36.000 mq.; nella fabbricazione dovranno essere rispettati le distanze di ml. 30 dal ciglio della strada tangenziale di Torino e i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti. La viabilità indicata in PRGC è prescrittiva, con larghezza del sedime di mt. 15,00. (Var. 15)*
- 6.7. **Aree 13.1.4 - 13.1.4.1:** la destinazione propria è a terziario, terziario ricettivo a servizio del Distretto industriale, e servizi. Lo S.U.E. che interessa le aree in oggetto dovrà *prevedere la realizzazione dell'asta di collegamento tra la via San Luigi e la via Bellezia, come indicato sulla tavola di PRGC, ed (Var. 15)* individuare le aree per servizi di tipo SP5, che sono stabilite nella misura del 30% (Var. 15) della superficie del lotto, *per indicativi mq. 7.200 (Var. 15)*; L'indice di utilizzazione territoriale (i.ut.) è fissato in 0,3 mq./mq.

L'intervento è subordinato ai disposti relativi alle fasce di rispetto ai pozzi, come individuate sulla relativa cartografia di PRGC"

- 6.8.1 *Aree 2.14.1 – 2.14.1.1– 2.14.1.2 : La destinazione è produttiva e terziaria... omissis ... (Var. 18) . Lo S.U.E. che interessa le aree in oggetto dovrà provvedere alla sistemazione complessiva dell'insediamento con la definizione planimetrica delle aree per servizi di tipo SP5, SP6 nella misura minima del 10% (area 2.14.1.1) della superficie territoriale relativamente alle attività produttive e nella misura dell'80% (area 2.14.1.2) della superficie utile lorda relativamente alle attività terziarie. Inoltre dovrà provvedere all'ampliamento della strada interna per complessivi ml. 10, come indicato sulla tavola P3.1.2 del PRGC con adeguato innesto sulla via Piossasco. L'accesso ai lotti dovrà avvenire esclusivamente dalla via interna; l'allineamento di fabbricazione rispetto a via Piossasco è fissato in ml. 10. Il rapporto di copertura territoriale non potrà essere superiore al 20%; l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0.25 mq./mq; altezza massima 7,5 ml.; l'allineamento di fabbricazione rispetto zone urbanistiche appartenenti ad altra categoria di Piano è pari a 7,5 ml.*

La trasformazione dell'area è subordinata alla formazione di cortina alberata d'alto fusto lungo il perimetro della stessa verso gli insediamenti residenziali circostanti.

Prescrizioni Geologico - tecniche: Valgono i disposti di cui alla scheda n. 11 del documento "Relazione geologico-tecnica per le aree interessate da nuovi insediamenti ai sensi della L.R. 56/77, della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del maggio 1996 e della N.T.E. del dicembre 1999" (Var.12)

Non è ammesso l'insediamento di attività che creino condizioni classificate "molto critiche" ai sensi della D.G.R. 20-13359 ovvero non sono ammesse attività che trattano:

- Sostanze pericolose presenti in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione dell'articolo 6 del d.lgs. 334/1999 e s.m.i..*
- Sostanze non pericolose ma stoccate in serbatoi pressurizzati per volumi > 5mc*
- Agenti biologici pericolosi*
- Sostanze cancerogene*

o sostanze tali per cui i processi produttivi contemplino:

- Lavorazioni ad alte temperature (> 100°C)*
- Lavorazioni ad alta pressione (>10 bar)*
- Uso radiazioni ionizzanti (Var.12)*

- 6.8.2 *Aree 2.14.2 – 2.14.2.1– 2.14.2.2: La destinazione è produttiva e terziariaomissis ... (Var. 18) . Lo S.U.E. che interessa le aree in oggetto dovrà provvedere alla sistemazione complessiva dell'insediamento con la definizione planimetrica delle aree per servizi di tipo SP5, SP6 nella misura minima del 10% (area 2.14.1.1) della superficie territoriale relativamente alle attività produttive e nella misura dell'80% (area 2.14.1.2) della superficie utile lorda relativamente alle attività terziarie. L'accesso ai lotti dovrà avvenire esclusivamente dalla via Piossasco; l'allineamento di fabbricazione rispetto a via Piossasco è stabilito in ml. 10. Il rapporto di copertura territoriale non potrà essere superiore al 20%; l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0.25 mq./mq; altezza massima 7,5 ml.; l'allineamento di fabbricazione rispetto zone urbanistiche appartenenti ad altra categoria di Piano è pari a 7,5 ml.*

La trasformazione dell'area è subordinata alla formazione di cortina alberata d'alto fusto lungo il perimetro della stessa verso gli insediamenti residenziali circostanti.

Prescrizioni Geologico - tecniche: Valgono i disposti di cui alla scheda n. 11 del documento "Relazione geologico-tecnica per le aree interessate da nuovi insediamenti ai sensi della L.R. 56/77, della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del maggio 1996 e della N.T.E. del dicembre 1999" (Var. 12)

- 6.9. *Aree 13.1.6 - 13.1.6.1: L' intervento di trasformazione potrà essere realizzato mediante S.U.E. o procedura diretta se esteso all'intera area e finalizzato all'insediamento di un'unica attività ovvero di un unico edificio. Lo S.U.E. o permesso convenzionato che interessa le aree in oggetto dovrà provvedere alla sistemazione complessiva dell'insediamento con la definizione planimetrica delle aree per servizi di tipo SP5 nella misura minima del 10% della superficie territoriale (area 13.1.6.1) e con l'ampliamento del proseguimento della via San Felice del Comune di Beinasco via a ml. 15 come indicato sulla tavola di PRGC P3.4 (Var. 15)*

6.10. *Area 12.1.2-12.1.2.1: oltre alla destinazione produttiva sono ammesse attività commerciali e terziarie in genere, come previsto nei Criteri approvati con D.C.C. n. 51 del 26/07/2008 (localizzazione L1.3). Gli standard di cui all'art. 21 primo comma punto 3) e secondo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i necessari alla realizzazione dell'insediamento terziario o commerciale potranno essere totalmente assoggettati all'uso pubblico (Var. 15).*

6.11. *Area 11.4.9 - 11.4.9.1: oltre la destinazione produttiva sono ammesse attività terziarie e commerciali in genere. L'intervento di trasformazione potrà essere realizzato mediante procedura diretta se esteso all'intera area e finalizzato all'insediamento di un'unica attività ovvero di un unico edificio, comunque in conformità a quanto previsto dal P.U.C. A5.1 approvato con D.C.C. n. 50 del 26/07/2008 e s.m.i; Gli standard di cui all'art. 21 primo comma punto 3) e secondo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i necessari alla realizzazione dell'insediamento terziario o commerciale potranno essere totalmente assoggettati all'uso pubblico (Var.12). L'altezza massima consentita per l'area di 24 mt. La superficie coperta massima è del 30% del lotto. (Var. 21).*

Non è ammesso l'insediamento di attività che creino condizioni classificate "molto critiche" ai sensi della D.G.R. 20-13359 ovvero non sono ammesse attività che trattano:

- Sostanze pericolose presenti in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione dell'articolo 6 del d.lgs. 334/1999 e s.m.i..*
- Sostanze non pericolose ma stoccate in serbatoi pressurizzati per volumi > 5mc*
- Agenti biologici pericolosi*
- Sostanze cancerogene*

o sostanze tali per cui i processi produttivi contemplino:

- Lavorazioni ad alte temperature (> 100°C)*
- Lavorazioni ad alta pressione (>10 bar)*
- Uso radiazioni ionizzanti*

L'intervento è inoltre subordinato all'esecuzione delle misure e prescrizioni di compatibilità ambientale di cui all'Art. 69 ter punto 6 - Ambito produttivo di strada Torino - delle presenti norme, con riferimento agli indirizzi contenuti nel Rapporto Ambientale, formato ai sensi del D.Lgs.152/07 come modificato dal D.Lgs.4/08 , facente parte integrante del PRGC. (Var. 12)

Dovrà essere curata, per le parti di fabbricato fronteggianti le aree a parco la soluzione architettonica e il relativo inserimento ambientale anche attraverso l'uso di quinte arboree. (var. 21).

6.12. *Area 12.2.3: oltre alla destinazione produttiva sono ammesse attività commerciali e terziarie in genere, come previsto nei Criteri approvati con D.C.C. n. 51 del 26/07/2008 (localizzazione L1.3). È ammessa la realizzazione di attività commerciali fino a 250 mq. Gli standard di cui all'art. 21 primo comma punto 3) e secondo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. necessari alla realizzazione dell'insediamento terziario o commerciale potranno essere totalmente assoggettati all'uso pubblico (Var. 21).*

6.13. Area 10.1.13 – 10.1.13.1 – 10.1.13.2

La destinazione è produttiva. L'intervento di trasformazione dovrà essere realizzato mediante procedura diretta (permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.), estesa a tutta l'area e finalizzata all'insediamento di un'unica attività. Gli interventi previsti dal permesso di costruire devono prevedere la sistemazione complessiva dell'ambito con la definizione planimetrica delle aree per servizi nella misura minima del 20% della superficie territoriale produttiva.

6.13.1 Si dovrà provvedere alla sistemazione complessiva dell'ambito con la definizione planimetrica delle aree per servizi di tipo: SP5 (area 10.1.13.1 - parcheggio, verde e altre attrezzature; area 10.1.13.2 - aree verdi con funzione di mitigazione ambientale).

6.13.2 Gli standard di cui all'art. 21 primo comma punto 2), della L.R. 56/77 e s.m.i necessari alla realizzazione dell'insediamento produttivo, come dettagliati al punto 6.13.1 che precede, dovranno essere totalmente e permanentemente assoggettati all'uso pubblico.

6.13.3 L'accesso al lotto fondiario dovrà avvenire esclusivamente dalla rotatoria in progetto e dalla via Avvocato Agnelli.

6.13.4 La superficie territoriale è mq 195.600.

La superficie fondiaria (area 10.1.13) è di mq 126.430.

La superficie coperta massima è di mq 36.432.

La superficie lorda di solaio (s. l.) massima è di mq 41.560.

L'altezza massima dell'edificio (h), ai sensi dell'art. 18 c. 4 delle NdA del PRGC, è di ml 15,53.

6.13.5 La realizzazione dell'intervento è subordinata:

- alla formazione di una cortina arborea con funzione di mitigazione acustica e visiva lungo l'intero perimetro dell'insediamento con esclusione del lato lungo la via Avvocato Agnelli;
- alla realizzazione delle opere di connessione ciclopedonali;
- alla realizzazione della rotatoria e relativa viabilità di raccordo con la viabilità di accesso all'area del polo logistico DA2 del Comune di Rivalta di Torino;
- alla realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra il tratto esistente sulla SP143 e la via Malosnà;
- alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale previste negli elaborati V02 (*Interventi di compensazione ambientale proposti*) e U12 (*Elenco degli obblighi del Proponente e/o aventi titolo*) da trasporre nella convenzione edilizia;
- al recepimento nella convenzione edilizia di tutti gli impegni e obblighi di cui al già richiamato elaborato U12 (*Elenco degli obblighi del Proponente e/o aventi titolo*).

Le prescrizioni del presente punto 6.13 derivano dal procedimento di SUAP ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.P.R. 7/9/2010, n. 160 e art. 17bis, c. 4, della L.R. 56/77 e sono operative unicamente nei termini amministrativi ad esso connessi, sulla base degli elementi grafici e parametrici di carattere urbanistico-edilizio riportati nell'elaborato Tavola A01 (*Estratto PRGC e catastale con perimetro area e con individuazione aree (fondiaria, servizi, viabilità)*).

(Variante semplificata ai sensi del c. 4, art. 17bis L.R. 56/77 – SUAP Amazon Transport S.r.l.).

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI NORMATIVE

Codice area	Categoria	Destinazione d'uso	Modalità di interv.	Parametri utilizzazione	NOTE	Variante	n° pag.
DISTRETTO PRODUTTIVO D2							
10.1.1	E1	P	S.U.E.	1/3 c.t.	50% copertura lotto	(Var. 1)	79
10.1.1.1	E1	SP5			Da reperire in 10.1.1		79
10.1.2	G	P	dir				67
10.1.3	D1	P	S.U.E.	1/3 c.t.	50% copertura lotto		63
10.1.4	D1	SP5			Da reperire in 10.1.3		63
10.1.4.1	G	P	dir				67
10.1.5	G	P/T	dir				67
10.1.5.1	as	SP5	dir				81
10.1.6	D1	P/T	S.U.E.	1/3 c.t.	50% copertura lotto		63
10.1.6.1	D1	SP5			Da reperire in 10.1.6		63
10.1.7	F	R	S.U.E.	0,7 i.t.	mc. 770 da trasferirsi	(var. 12-22)	52
10.1.7.1	F	SP3,4			Da reperire in 10.1.7	(var. 12-22)	52
10.1.7.2	F	SP4			Da reperire in 10.1.7	(var. 12-22)	52
10.1.7.3	F	SP3,4			Da reperire in 10.1.7	(var. 12-22)	52
10.1.8	vt	US	dir	0,7 i.t.	Distributore carburante		87
10.1.9	G	P/T	dir	50% s.f.	1.00 i.u.f.; conc. Convenzionata	(var. 14)	67
10.1.10	G	P/T	dir	50% s.f.	1.00 i.u.f.; conc. Convenzionata	(var. 1-4)	67
10.1.11	G1	P	S.U.E.	2/3 i. ut		(var. 11-18)	71
10.1.11.1	G1	SP5				(var. 11-18)	71
10.1.12	G1	T	dir	1 i.t.	P. d. C. conv	(var. 21)	71
10.1.13	D1	P	dir	s.l. mq. 41.560	P. d. C. conv	(var. SUAP)	
10.1.13.1	D1	SP5				(var. SUAP)	
10.1.13.1	D1	SP5				(var. SUAP)	

2. MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Si rimanda agli allegati di seguito elencati:

1. Tavola n. U01

ESTRATTO DI P.R.G.C. – TAV. P2

Scala 1:10000

PROGETTO GENERALE

P.R.G.C. Vigente

2. Tavola n. U02

ESTRATTO DI P.R.G.C. – TAV. P2

Scala 1:10000

PROGETTO GENERALE

Individuazione area con sovrapposizione su P.R.G.C.

3. Tavola n. U03

ESTRATTO DI P.R.G.C. – TAV. P2

Scala 1:10000

PROGETTO GENERALE

P.R.G.C. in Variante

4. Tavola n. U04

ESTRATTO DI P.R.G.C. – TAV. P3.1.2

Scala 1:2000

TERRITORIO URBANIZZATO CONCENTRICO (PARTE SUD)

P.R.G.C. Vigente

5. Tavola n. U05

ESTRATTO DI P.R.G.C. – TAV. P3.1.2

Scala 1:2000

TERRITORIO URBANIZZATO CONCENTRICO (PARTE SUD)

Individuazione area con sovrapposizione su P.R.G.C.

6. Tavola n. U06

ESTRATTO DI P.R.G.C. – TAV. P3.1.2

Scala 1:2000

TERRITORIO URBANIZZATO CONCENTRICO (PARTE SUD)

P.R.G.C. in Variante

