F.lli Merano S.p.a.
Via Lucinasco, 2 - 18027 Chiusavecchia (IM)
Tel 0183 529032 Fax 0183 530905
C.F. P.I. e R.I. IMPERIA: 01250510086
e-mail: fratellimerano@fratellimerano.it

COMUNE DI CERIALE

PROVINCIA di SAVONA

RELAZIONE URBANISTICA

VARIANTE AL VIGENTE PRG A CORREDO DI UNA NUOVA ATTIVITÀ PRODUTTIVA LEGATA ALLA TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI DELLA FILIERA DELL'OLIO NEL FOGLIO 11 MAPPALI 1986 (EX 564) E 563, OGGI RICADENTI IN ZONA "EI" CON PROPOSTA DI INSERIMENTO IN ZONA "D"

INGEGNERIA

NM Ingegneria s.r.l

Via Roma, 11

10023 Chieri (TO)

Dicembre 2021

Indice generale

Premesse.....3

Analisi del contesto.....4

Vincoli sovraordinati e relativi stralci cartografici.....12

Normativa del vigente PRG nelle zone "D".....18

Variante proposta.....19

Premesse

Le aree e le strutture che ospitavano gli ex cantieri navali Sciallino sono state recentemente rilevate dalla Ditta “F.LLI MERANO S.P.A.” con sede principale in Lucinasco (Im). Detta azienda che si pone quale una delle più significative realtà, del Ponente Ligure, nel settore della produzione e lavorazione dell’olio extravergine d’oliva DOP-Riviera Ligure, ha intenzione di insediare in dette aree una nuova attività produttiva legata alla trasformazione di prodotti della filiera dell’olio.

A tal fine sono stati eseguiti studi ed analisi preliminari finalizzate a riconvertire a detta attività le strutture degli ex cantieri navali Sciallino che hanno reso evidente l’esigenza di prevedere un puntuale ed articolato sistema di trattamento delle acque di risulta della produzione.

La naturale localizzazione di detto sistema è stata preliminarmente individuata nell’area immediatamente a valle del fabbricato principale, già di proprietà dei cantieri navali, ricadente in zona “EI” del nel vigente P.R.G..

Nell’ambito d riconversione dell’attività degli ex cantieri navali Sciallino, il cui iter di verifica ed approvazione farà capo allo SUAP, si rende quindi necessaria l’approvazione di una variante puntuale della zonizzazione di piano dell’attuale PRG finalizzata a rendere compatibile la normativa di detta area con l’intervento proposto.

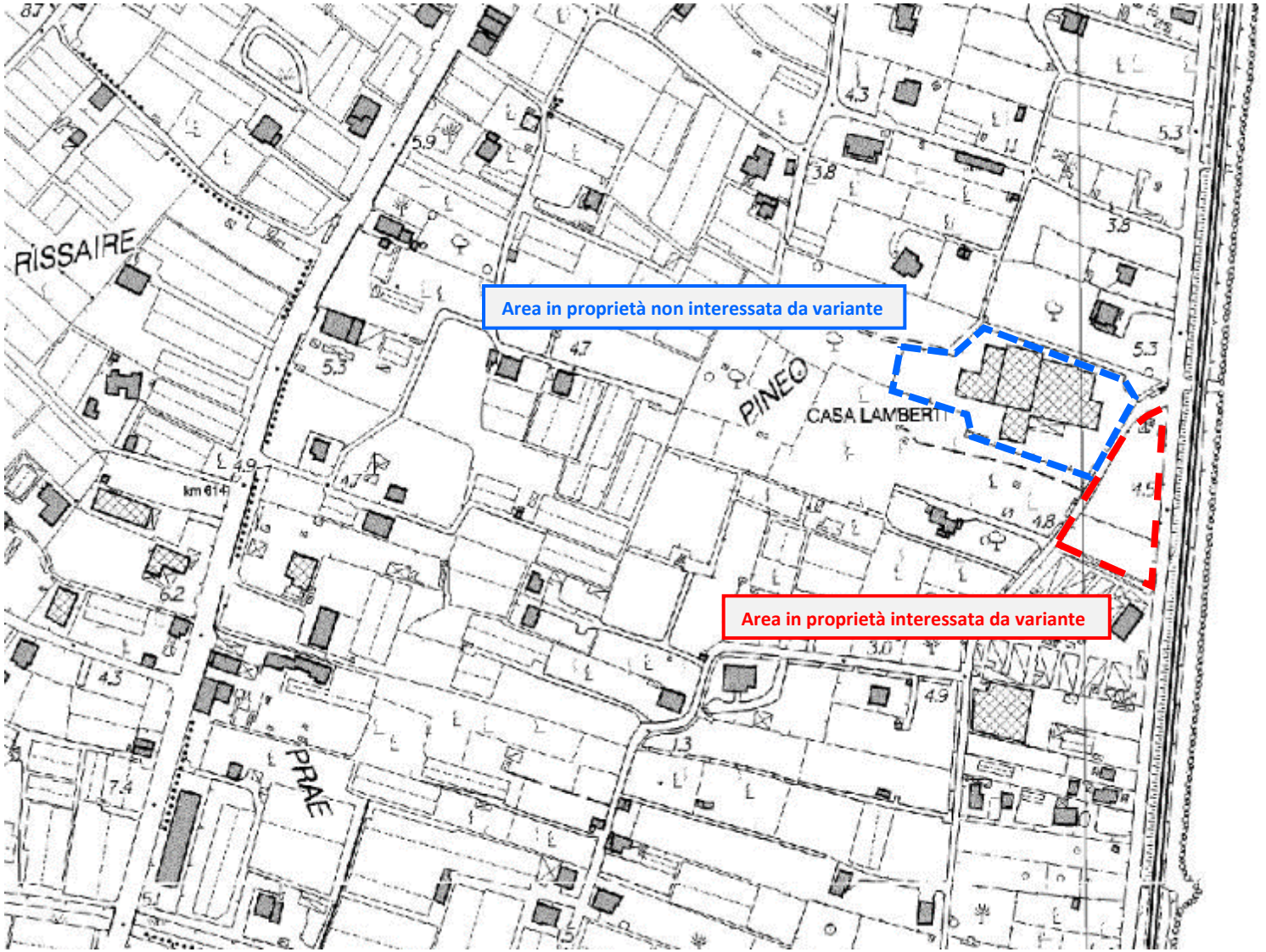
Di seguito vengono specificati tutti gli aspetti in variante in riferimento ai singoli strumenti pianificatori.

Analisi del contesto

L'area oggetto della presente proposta è localizzata nel ponente cittadino ed interessa le aree degli ex-cantieri navali Sciallino la cui attività è stata delocalizzata in altro comune.

Il contesto di cui trattasi è caratterizzato da un insediamento produttivo artigianale isolato e da aree agricole in parte in stato di abbandono collegate alla viabilità principale corrente lungo la costa (Via Pineo). La zonizzazione attuale di PRG rispecchia solo parzialmente il citato uso del suolo, infatti mentre sono ricomprese in zona D3 le aree che ospitano la struttura principale degli ex cantieri navali ex Sciallino le circostanti aree agricole "EI" comprendono anche aree pertinenziali e funzionalmente connesse al ex cantiere localizzate immediatamente a valle. Dette aree venivano utilizzate, anche alla luce dell'agevole accessibilità, per lo stoccaggio di materie prime e semilavorati collegate all'attività cantieristica. La riattivazione dell'insediamento che consenta la riconversione produttiva del sito non può prescindere dal mantenere connesse, funzionalmente e normativamente, le citate aree; nel dettaglio la struttura principale, individuata a catasto al Foglio 11 mappale 531, ricade in zona "D3" di PRG mentre le aree pertinenziali individuate, a catasto al Foglio 11 mappale 1986 (ex 564) e 563, ricadono in zona "EI"

La variante locale al vigente PRG prevede di uniformare la zonizzazione nelle due aree.



Localizzazione su foto su CTR



Localizzazione su foto aerea

VISTA DEL LOTTO DI TERRENO (FG.11 MP 1986 (EX 564) OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG



da Via Pineo

VISTA DEL LOTTO DI TERRENO (FG.11 MP 1986 (EX 564) OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG



da Via Pineo con allo sfondo gli edifici degli ex Cantieri Sciallino

VISTA DEL LOTTO DI TERRENO (FG.11 MP 1986 (EX 564) OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG



da Via Prae

CARTA CATASTALE (fonte agenzia entrate)



COMUNE CATASTALE: CERIALE (SV) – FOGLIO n. 11

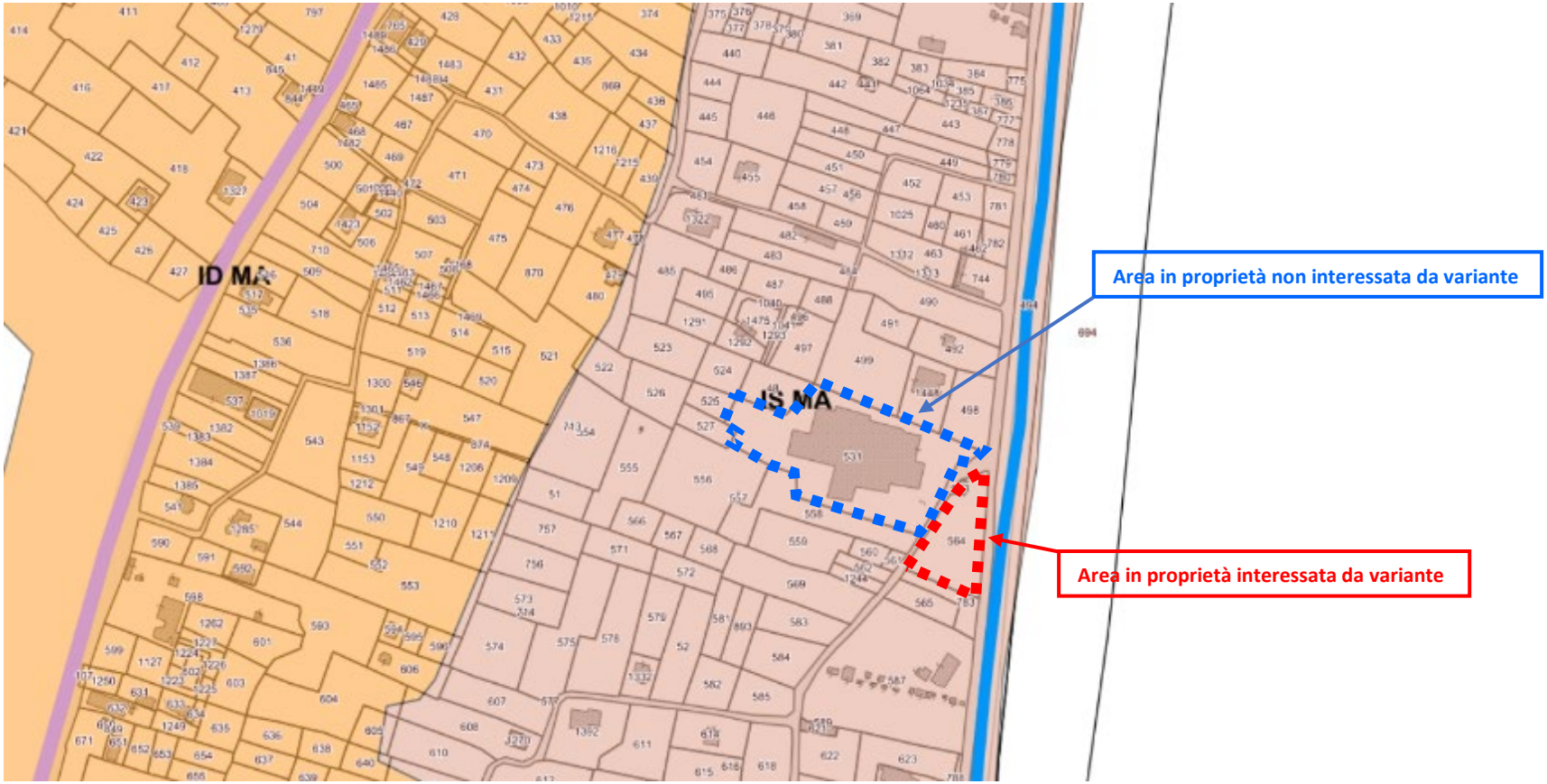


Estratto di PRG attuale

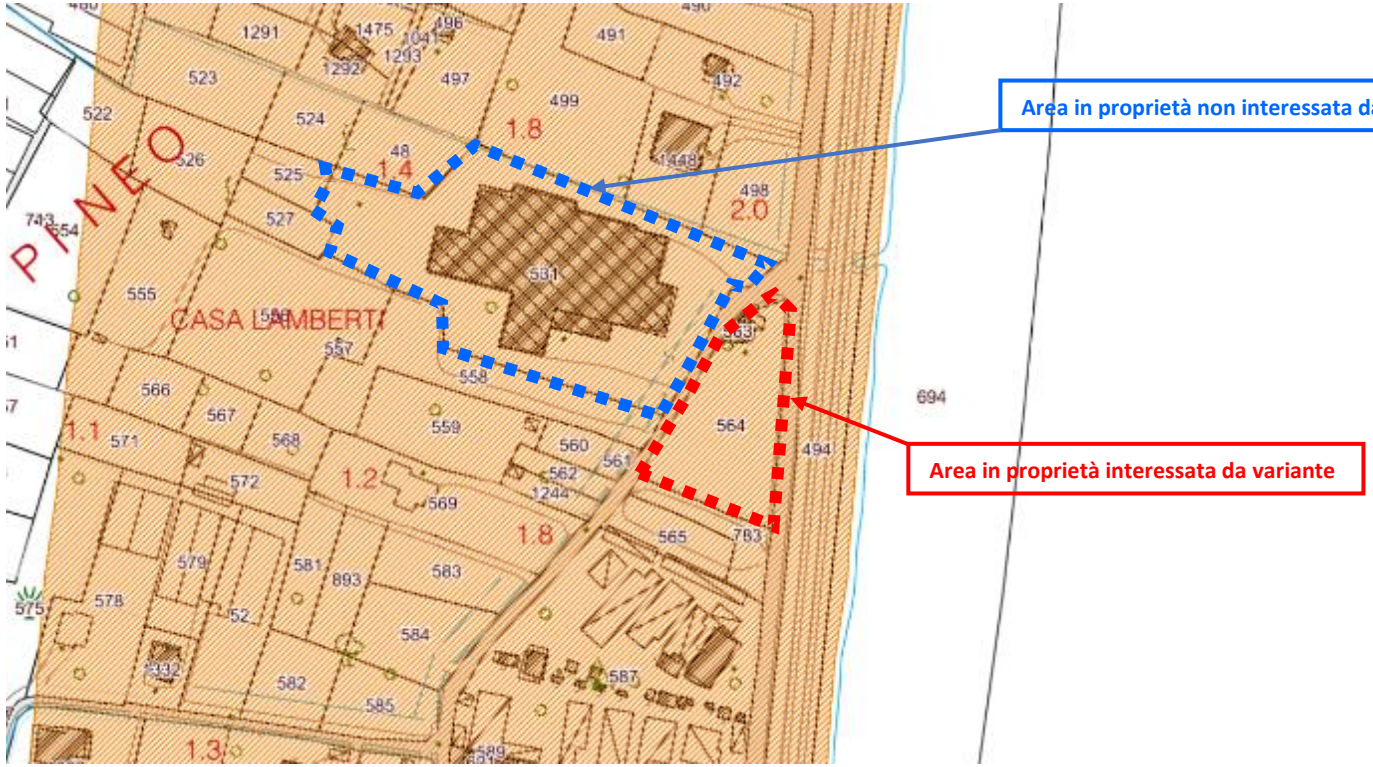
Vincoli sovraordinati e relativi stralci cartografici

L'ambito della proposta di variante è interessato dai seguenti vincoli territoriali:

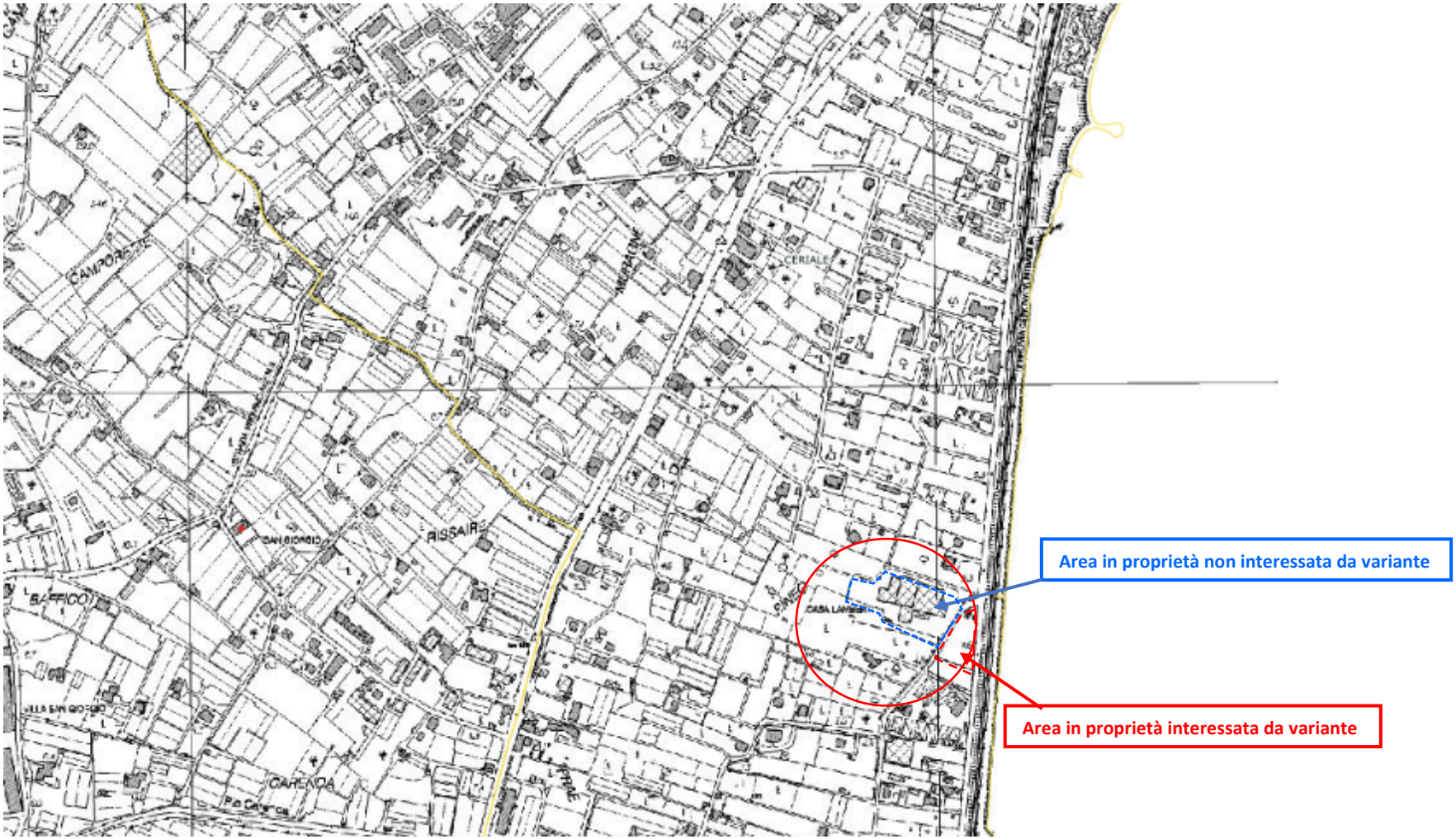
1) PTCP - assetto insediativo ISMA - insediamenti sparsi mantenimento



2) <u>Vincolo paesaggistico. 300 dalla battigia per individuare la fascia di territorio protetta (Galasso- DL 42/2004 e smi. - Art. 142. Aree tutelate per legge c.1)</u>

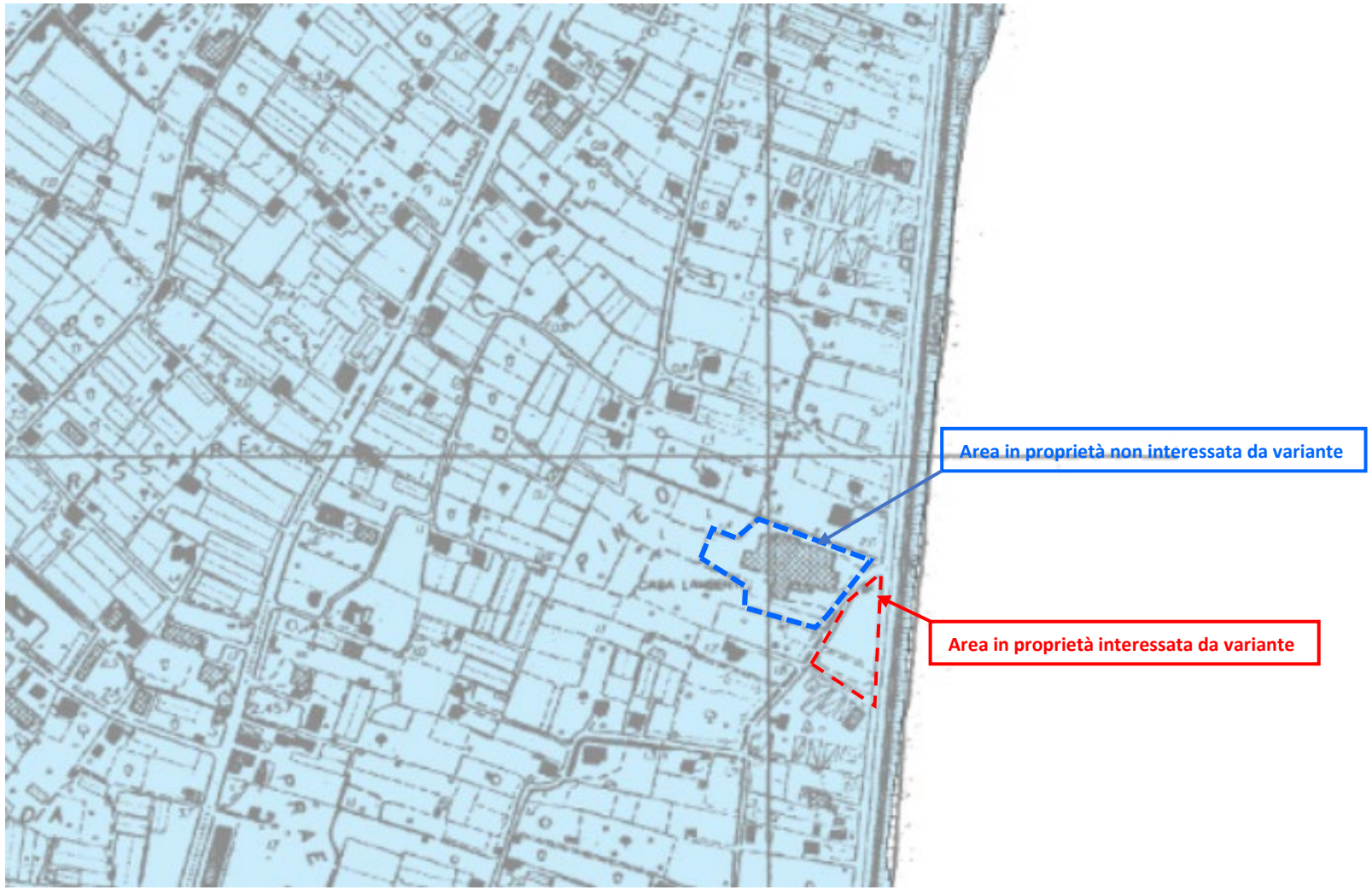


3) Vincoli archeologici



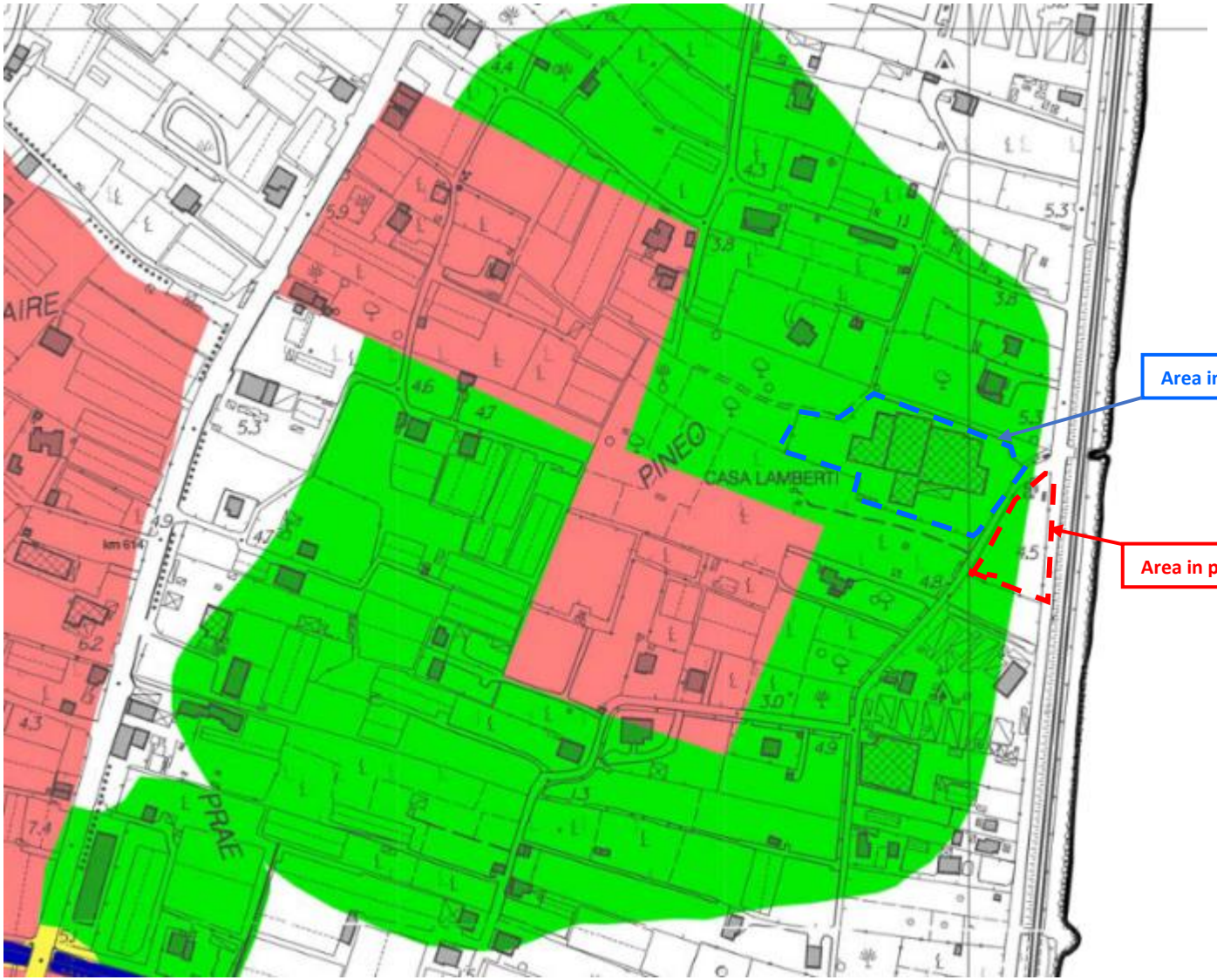
4) Piano di Bacino Stralcio del rischio idrogeologici del Torrente Carenda

CARTA DELLA SUSCETTIVITÀ AL DISSESTO



Pg0 – suscettività molto bassa

CARTA DELLE FASCE DI INONDABILITA’



Area in proprietà non interessata da variante

Area in proprietà interessata da variante

Fascia C (cinquecentennale)

5) Fascia di rispetto dal nastro ferroviario linea GE-XXMIGLIA



Normativa del vigente PRG nelle zone “D”

Nelle zone “D” – attività produttive artigianali esistenti, l’art. 26 delle N.A. di P.R.G. indica quanto segue:

Destinazioni d'uso ammesse

Salvo diverse prescrizioni, l'edificazione consentita nelle zone artigianali è limitata ai seguenti usi:

- *produzione artigianale o industriale;*
- *magazzini e depositi;*
- *uffici e laboratori;*
- *abitazione del custode o del proprietario della superficie massima lorda di mq 120 (l'abitazione per ogni unità produttiva);*
- *impianti tecnologici.*

Non sono consentiti scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/5/1976 n. 319 (artt. 28 e 29).

Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente.

A tutela delle acque il Comune può chiedere in qualunque momento la realizzazione delle opere e l'adozione degli impianti o dispositivi necessari per la depurazione delle acque stesse, con riferimento alle disposizioni ed alle convenzioni in vigore.

Modalità di attuazione e parametri

Sono ammessi interventi di potenziamento delle strutture esistenti purché contenuti entro un rapporto di copertura massimo pari al 40% del lotto asservito.

L'altezza massima è fissata in 12,00 metri; la distanza da altri fabbricati m 12,00; la distanza dai confini di proprietà m 6,00.

Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per scarico e carico merci devono essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto.

Dovrà essere destinata a verde pubblico o parcheggio pubblico una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria, escluse le sedi viarie.

Il Piano si attua per mezzo di titolo abilitativo diretto nei casi di ristrutturazione senza incremento o manutenzione, titolo abilitativo convenzionato nei casi di potenziamento.

La normativa della di piano nelle zone “EI”, che nella presente relazione viene omessa… , non consente la realizzazione del citato sistema di trattamento delle acque di risulta della produzione legate al ciclo dell’olio d’oliva e delle relative infrastrutture, da qui la citata esigenza di dar corso sviluppare la proposta variante.

Variante proposta

La variante locale proposta non configura incrementi volumetrici in quanto la norma di attuazione della nuova zona, pur riproponendo gli indirizzi indicati nel p.r.g. per le zone *“D”- attività produttive e artigianali esistenti*, esclude espressamente la possibilità di insediare nuove volumetrie permettendo esclusivamente la realizzazione di infrastrutture, servizi e volumi tecnici funzionalmente connessi all’attività esercitata nell’attigua zona “D3”.
Si specifica che la proposta di variante risulta conforme al PTCP (che classifica le aree come ISMA insediamenti sparsi mantenimento - in riferimento all’area in questione) e a quanto stabilito dal Piano di Bacino Stralcio del rischio idrogeologici del Torrente Carenda.
Si propone quindi la creazione di una specifica zona “D3-servizi” funzionalmente connessa all’attigua zona “D3” che ospita la struttura principale degli ex cantieri Sciallino normata come segue:

Destinazioni d'uso ammesse

Salvo diverse prescrizioni, l'edificazione consentita nella zona artigianale “D3-sevizi” è limitata ai seguenti usi:

- ***impianti tecnologici;***
- ***volumi tecnici, infrastrutture e servizi funzionalmente connessi all’attività esercitata nell’attigua zona “D3” (ex cantieri navali Sciallino).***

L’area potrà ospitare impianti di trattamento reflui e depurazione, realizzati nel rispetto della legislazione vigente ed attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento.

A tutela delle acque il Comune può chiedere in qualunque momento la realizzazione delle opere e l'adozione degli impianti o dispositivi necessari per la depurazione delle acque stesse, con riferimento alle disposizioni ed alle convenzioni in vigore.

<u>Modalità di attuazione e parametri</u>

Sono ammessi interventi di potenziamento delle strutture esistenti purché contenuti entro un rapporto di copertura massimo pari al 40% del lotto asservito.

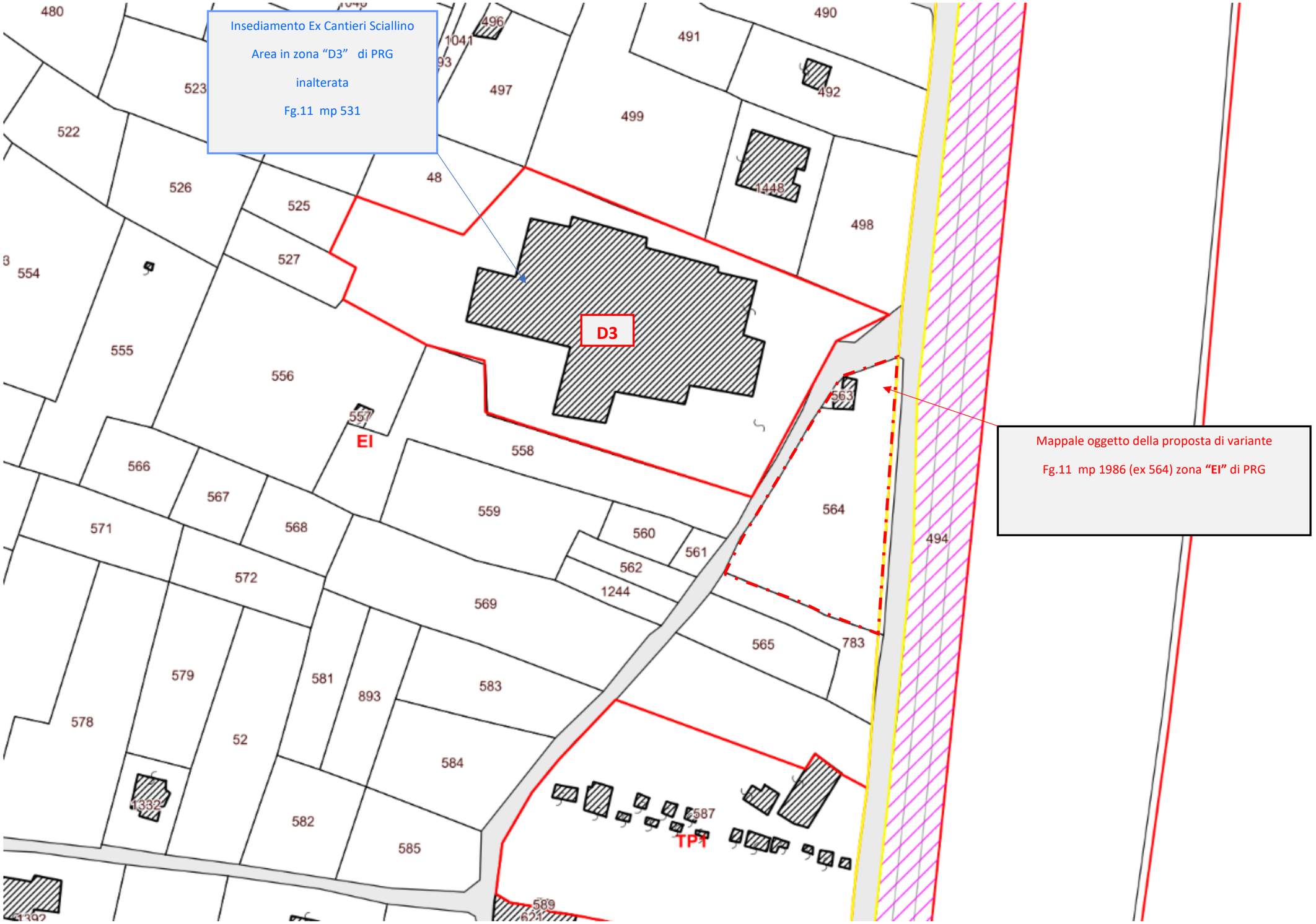
L'altezza massima è fissata in 12,00 metri; la distanza da altri fabbricati m 12,00; la distanza dai confini di proprietà m 6,00.

Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per scarico e carico merci devono essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto.

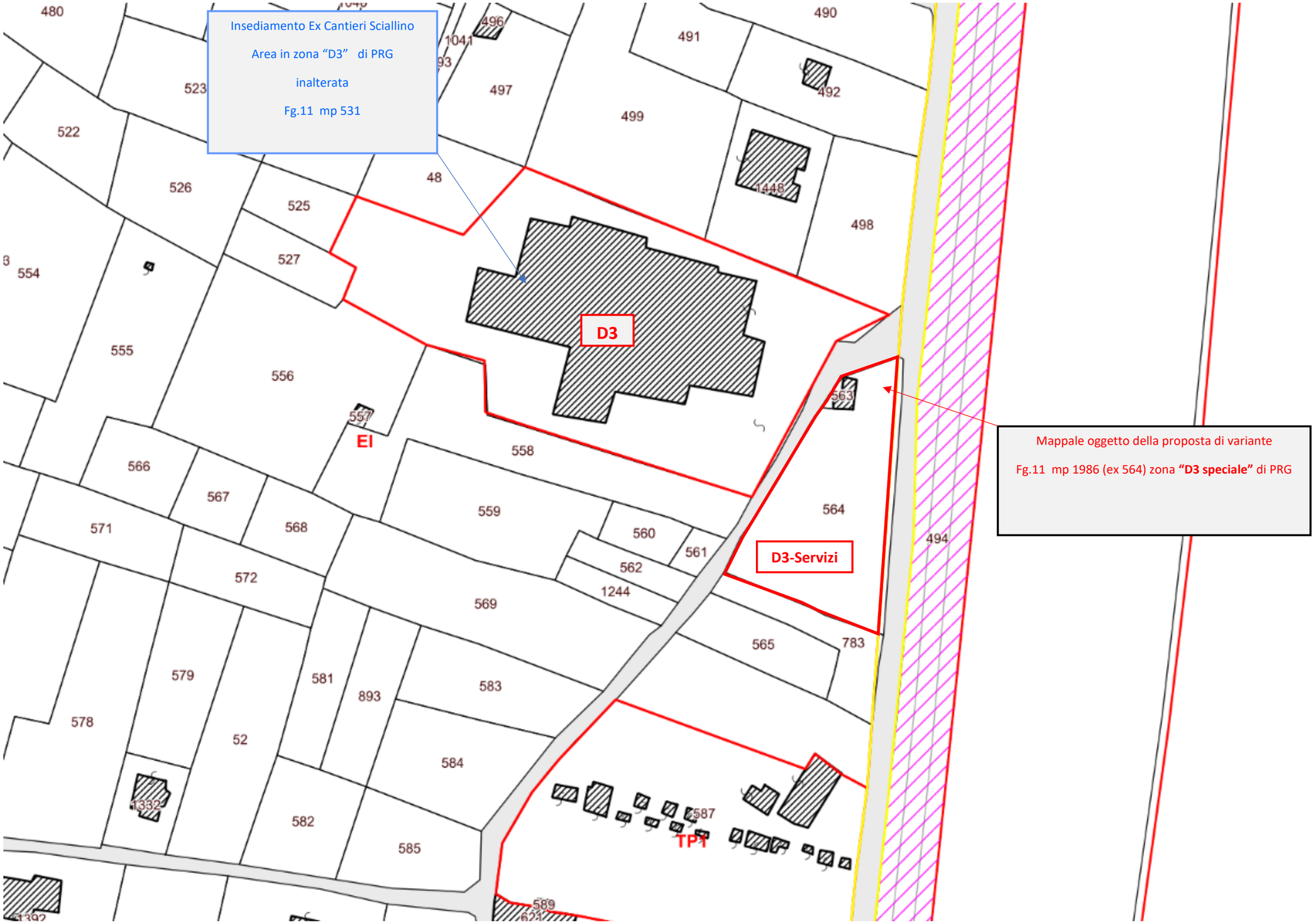
L'area potrà concorrere al reperimento degli standard di verde pubblico e/o parcheggi pubblico previsti per l'attigua zona "D3"(ex cantieri navali Sciallino).

Il Piano si attua per mezzo di titolo abilitativo diretto nei casi di ristrutturazione senza incremento o manutenzione, titolo abilitativo convenzionato nei casi di potenziamento.

Di seguito viene riportata la cartografia vigente e quella variata.



CARTOGRAFIA SU BASE CATASTALE PRG VIGENTE



CARTOGRAFIA SU BASE CATASTALE PROPOSTA VARIANTE PRG (zona D3-speciale)