

L'area ex Piano Insediamenti Produttivi

1. Definizione dell'ambito di intervento

L'ambito in questione ricade all'interno del perimetro dell'ex Piano per gli Insediamenti Produttivi che il Comune di Collegno negli anni precedenti ha redatto ed attuato; il Piano delle aree per Insediamenti Produttivi era stato redatto ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed aveva per oggetto la porzione di territorio collegnese, situata lungo la Tangenziale nord e la ex Strada Statale n. 24, in un tratto ricompreso tra lo svincolo di corso Regina Margherita e via Venaria.

2. Descrizione dell'area

L'area è sostanzialmente pianeggiante e si localizza tra la ex SSP n. 24 e la Tangenziale Nord di Torino ed è ricompresa tra lo svincolo di corso Regina Margherita e la via Venaria. I limiti risultano in questo modo segnati dalle strade esistenti (la Tangenziale, corso Regina Margherita, via Venaria) e a sud dalle bealere e dal territorio agricolo.

Gli ingressi principali all'area sono rappresentati, verso ovest, dalla rotatoria raccordante via Spagna, viale Svevia e la SP 176 e verso sud da via Ungheria e parte di via Italia; a nord infatti vi è un confine non permeabile rappresentato dalla Tangenziale Nord di Torino mentre a est della zona vi è corso Regina Margherita. Al termine di via Spagna vi è un'ulteriore rotatoria di attestamento dalla quale si diramano le due principali strade di attraversamento longitudinale della zona: via Italia e via Nazioni Unite. Vi sono altri accessi ma di tipo secondario come via Brasile da nord (che attraversa la Tangenziale grazie ad un sottopasso) e strada Serpera dal territorio agricolo a sud.

Per quanto non indicato nelle presenti norme, si fa riferimento alla tavola 15.1 (Tavola degli insediamenti esistenti e delle destinazioni in atto) dove sono altresì evidenziate le attività in essere e quelle dismesse oggetto di trasformazione/riqualificazione.

3. Obiettivi

L'area in oggetto, esaurita l'iniziale spinta di trasformazione urbana e terminato il periodo di attuazione, presenta ad oggi un'organizzazione interna che necessita di rinnovamento.

L'obiettivo principale è quello di *ammodernare* le NTA adeguando le destinazioni d'uso e di aggiornare le modalità attuative adeguandole alla reale organizzazione territoriale.

Il territorio dell'ex PIP è stato quindi riorganizzato in tre ambiti dotati di autonome regole di applicazione, approfondimenti cartografici, parametri urbanistici ed edilizi:

- ambito di completamento (ex area di nuovo impianto);
- ambito di via Nazioni Unite (nuovo comparto produttivo);
- ambito di riordino insediativo (già area di riordino e completamento infrastrutturale).

4. Estensione territoriale delle aree interessate

I limiti dei tre ambiti in cui viene riorganizzato l'ex PIP sono evidenziati in tutte le tavole grafiche allegate al Piano; essi sono compresi tra via Italia, via Ungheria, via Torino-Pianezza (ex SSP n. 24), corso Regina Margherita e la Tangenziale Nord di Torino.

5. Elaborati specifici del luogo di progetto "area ex Piano Insediamenti Produttivi"

Le previsioni urbanistiche del luogo di progetto, nonché lo stato delle urbanizzazioni esistenti realizzate, sono rappresentate nelle seguenti tavole, allegate con valore prescrittivo al PRGC:

tav. 15.1 Tavola degli insediamenti esistenti e delle destinazioni in atto	1:2000
tav. 15.2 Tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti	1:2000
tav. 15.3 Tavola delle previsioni insediative e inquadramento normativo	1:2000

6. Articolazione interna del luogo di progetto

Il presente luogo di progetto si articola in tre ambiti specifici, ognuno dei quali presenta degli indici e delle modalità di attuazione proprie.

Essi sono:

Ambito di completamento: è l'ambito con l'estensione maggiore e ad oggi al suo interno vi sono solamente alcuni lotti non ancora attuati; le destinazioni in esso contenute si riferiscono ad attività produttive e a grande distribuzione commerciale. In tale ambito è concentrata la maggior parte delle aree a servizi dell'ex PIP. Gli obiettivi di trasformazione prevedono il recupero degli spazi di frangia attualmente in stato di degrado, sia attraverso la riqualificazione delle aree a servizi esistenti, sia attraverso il recupero di nuovi lotti a destinazione produttiva su aree già comunali.

Ambito di via Nazioni Unite: si tratta di un tassello di completamento del sistema produttivo esistente ricavato in luogo di una previsione viabilistica, ormai superata per differente realizzazione, in corrispondenza dello svincolo "Regina Margherita" della Tangenziale Nord di Torino. Gli obiettivi di trasformazione prevedono di riutilizzare l'area, attualmente interclusa tra il sistema urbano produttivo esistente e la Tangenziale, in parte come lotto avente destinazione produttiva e in parte estendendo le aree a servizi dedicate alle attività insediate.

L'ambito, autonomo in termini attuativi, è disciplinato attraverso specifica scheda progettuale riportata in appendice alle norme tecniche del presente luogo di progetto.

Ambito di riordino insediativo: il presente ambito è strutturato in sub-ambiti di attuazione, a loro volta suddivisi in sub-ambiti di riordino e sub-ambiti consolidati. I primi interessano aree caratterizzate da dispersione insediativa che necessitano di riorganizzazione mentre i secondi si riferiscono a porzioni di territorio già dense e strutturate. Tale differenza è altresì evidenziata dai parametri urbanistici utilizzati. Per i sub-ambiti di riordino sono riportate in appendice alle presenti norme delle specifiche schede progettuali di dettaglio.

7. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nel luogo di progetto sono:

- P produttivo

attività industriali e artigianali produttive, attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini e di complemento (ivi compresa l'attività di somministrazione dei medesimi), le attività inerenti al trattamento e allo stoccaggio delle merci finalizzate al trasporto delle stesse, le attività di logistica e spedizionieri. Sono altresì annoverate tra le attività produttive l'artigianato volto alla fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compatibili con questa destinazione le residenze pertinenti all'attività produttiva (abitazione del direttore, del custode, del proprietario) nelle quantità stabilite dalle NTA generali.

- T terziario e/o commerciale

ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, cultura e tempo libero, sale di commiato. Sono compatibili con questa destinazione le residenze pertinenti all'attività (abitazione del direttore, del custode, del proprietario) nelle quantità stabilite dalle NTA generali.

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.99, n. 563-13414, aggiornata con D.C.R. del 20.11.2012, n. 191-43016, è delineata inderogabilmente nelle tabelle dell'articolo 17 della stessa, per ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed extraurbana.

- R residenza

abitazioni in sede propria, con particolare riferimento agli edifici residenziali oggi esistenti.

- S servizi

ciò che è relativo ad aree e/o attrezzature di interesse collettivo necessarie per assicurare la dotazione urbanistica prevista dagli artt. 21 e 22 della L.r. 56/77. Nell'ambito del luogo di progetto ex PIP, il complesso di tali attività dà luogo ad aree ed attrezzature di interesse comunale (art. 21). Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici oppure privati assoggettati all'uso pubblico. Con particolare riferimento all'ambito di riordino insediativo, qualora non vi fosse possibilità di localizzare in loco tutte le aree a servizi richieste, le stesse dovranno essere monetizzate nelle quantità e modalità individuate dalle presenti NTA.

Nella finalità di potenziare la funzione aggregativa dello spazio pubblico e di supportare lo sviluppo economico locale, nell'ambito delle aree individuate a servizi ove siano presenti spazi e/o edifici pubblici inutilizzati è ammesso il riutilizzo degli stessi con inserimento di attività a servizio delle persone e delle imprese quali pubblici esercizi, commercio di vicinato e attività artigianali, purché pertinenti e funzionali all'obiettivo primario di valorizzazione dello specifico contesto urbano e relazionale. L'assegnazione a privati dovrà effettuarsi attraverso bando pubblico che disciplini modalità e durata. Il fabbisogno di parcheggi generato dalle attività si intende in questi casi soddisfatto dalla dotazione presente nell'ambito.

8. Tipi di intervento

Per i tre diversi ambiti sono valide le seguenti prescrizioni urbanistiche:

8.1. Ambito di completamento

Nell'area di completamento sono previsti insediamenti produttivi e terziari (P e T) e di servizio alle attività (S). Nel rispetto dell'art. 13 della L.r.56/77 e s.m.i, sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- dbis) sostituzione edilizia
- f) completamento

Per la realizzazione degli insediamenti produttivi il rapporto di copertura (Sc/Sf) previsto è pari al 60% della superficie fondiaria del lotto, con altezza massima di 13 metri. All'interno della superficie fondiaria, dovranno essere inoltre reperiti parcheggi privati ex legge 122/89 nella misura minima di 0,4 mq/mq di SLP, nonché individuata una superficie permeabile pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria, da trattare a verde ed alberature. Successivi interventi, compreso quello di demolizione e ricostruzione integrale, sono ammessi nel rispetto di tali parametri.

Per la realizzazione degli insediamenti terziari è previsto un indice di edificabilità territoriale pari a 0,30 mq/mq che definisce il massimo di superficie lorda di pavimento realizzabile. Per il piano terreno l'altezza minima all'intradosso solaio è pari a 4 metri.

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.99, n. 563-13414 e s.m.i. è delineata inderogabilmente nelle tabelle dell'articolo 17 della stessa, per ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed extraurbana.

L'ambito di completamento prevede una dotazione minima di aree di interesse collettivo ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i. nella misura del 20% della superficie territoriale per gli insediamenti produttivi a del 100% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti terziari.

Il parcheggio pubblico in superficie, riservato alla generalità degli utenti, è realizzato lungo la strada urbana e in apposite aree nei pressi delle piazze o delle attività. Il sedime dei parcheggi dovrà essere trattato con diversificazione dei materiali al fine di permettere la riconvertibilità di utilizzo (ad esempio da parcheggio a spazio giochi). Sono ammessi parcheggi interrati, parcheggi multipiano, compreso l'utilizzo delle coperture degli edifici.

Sono ammesse recinzioni a giorno ancorate direttamente a terra. Sono ammesse recinzioni in muratura purché sia possibile la permeabilità visiva dello spazio; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare i 3 metri.

Sono ammessi tetti piani solo se praticabili.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi previsti, qualora comporti rilascio di Permesso di Costruire, avviene mediante Permesso convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e degli allineamenti, fili edilizi e arretramenti eventualmente indicati nella tavola di inquadramento normativo dell'ambito. Gli interventi successivi ammessi, ad esclusione della demolizione con ricostruzione integrale, sono attuati mediante strumento diretto.

8.2. Ambito di via Nazioni Unite

Tale ambito, di nuova edificazione, ammette l'insediamento di attività produttive (P) e delle destinazioni con esse compatibili individuate al precedente punto 7). Vi sono inoltre individuate le aree a servizi (S) generate dall'insediamento stesso. Nel rispetto dell'art. 13 della L.r. 56/77 e s.m.i., ad attuazione avvenuta saranno ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- dbis) sostituzione edilizia
- f) completamento

Per la realizzazione degli insediamenti produttivi il rapporto di copertura (Sc/Sf) previsto è pari al 60% della superficie fondiaria del lotto, con altezza massima di 13 metri. All'interno della superficie fondiaria, dovranno essere inoltre reperiti parcheggi privati ex legge 122/89 nella misura minima di 0,4 mq/mq di SLP, nonché individuata una superficie permeabile pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria, da trattare a verde ed alberature. Successivi interventi, compreso quello di demolizione e ricostruzione integrale, sono ammessi nel rispetto di tali parametri.

L'ambito di via Nazioni Unite prevede una dotazione minima di aree a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i. pari al 20% della superficie territoriale dell'ambito medesimo

Sono ammessi parcheggi interrati, parcheggi multipiano, compreso l'utilizzo delle coperture degli edifici. Sono ammessi tetti piani solo se praticabili.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'intervento di nuovo impianto avviene previa approvazione di SUE, oppure direttamente attraverso Permesso di Costruire convenzionato, qualora ricorra il rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni riportate nella sezione 3 della scheda progettuale specifica allegata alle presenti norme. Gli interventi successivi ammessi, ad esclusione della demolizione con ricostruzione integrale, sono attuati mediante strumento diretto.

8.3. Ambito di riordino insediativo

L'ambito è strutturato in sub-ambiti di attuazione, a loro volta suddivisi in sub-ambiti di riordino e sub-ambiti consolidati. In generale, vi sono compresi insediamenti produttivi esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, aree caratterizzate da dispersione insediativa, da riorganizzare e completare, nonché residenze già edificate in adiacenza ad

attività produttive. Nell'ambito di riordino insediativo sono ammessi insediamenti (R) residenziali, produttivi e terziari (P e T) e servizi (S). Nel rispetto dell'art. 13 della L.r.56/77 e s.m.i, sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- dbis) sostituzione edilizia
- f) completamento

Per la realizzazione di insediamenti produttivi la superficie coperta massima ammessa è in tutti i casi pari al 50% della superficie fondiaria del lotto, al lordo della superficie coperta esistente, con altezza massima di 13 metri.

Per la realizzazione degli insediamenti terziari è previsto un indice di edificabilità territoriale pari a 0,3 mq/mq che definisce il massimo di superficie lorda di pavimento realizzabile.

Per ogni sub-ambito a destinazione mista produttiva e terziaria, l'indice massimo da rispettare è pari al 50% della Superficie Fondiaria del lotto (pari all'indice di copertura massimo della destinazione produttiva); specificatamente per la quota di terziario connesso all'attività produttiva, la percentuale massima realizzabile è del 40% della SLP riferita alla destinazione produttiva. Il fabbisogno di aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della Lr 56/77 è quantificato, nel rispetto dei parametri definiti dalle presenti norme, applicando il maggiore tra quelli ivi previsti per la destinazione produttiva (P) e per la destinazione terziaria (T).

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PIP, realizzati in zona soggetta a vincolo di inedificabilità per la presenza di fasce o zone di rispetto, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e demolizione. La demolizione potrà essere anche parziale, in maniera tale da consentire la messa a norma rispetto ai succitati vincoli, condizione necessaria ad autorizzare interventi anche di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e completamento.

L'ambito di riordino insediativo prevede una dotazione minima di aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i. e di opere infrastrutturali pari al:

- 10% della superficie fondiaria, oltre alla cessione unitaria o assoggettamento all'uso pubblico della viabilità, per i sub-ambiti consolidati aventi destinazione d'uso produttiva (P);
- 10% della superficie fondiaria per i sub-ambiti di riordino destinati ad attività produttive (P), così come esplicitato al comma 1 punto b dell'articolo 26 della L.U.R;
- 80% della SLP per tutti gli insediamenti terziari (T) previsti.

Per l'intero Ambito di riordino dell'area ex P.I.P. è concessa la possibilità di monetizzare o, in alternativa, di assoggettare ad uso pubblico il fabbisogno di servizi e spazi pubblici dovuto nel rispetto dell'art. 21 della L.r. 56/77 e s.m.i.

Il fabbisogno a servizi dovuto per i sub-ambiti consolidati, data la loro alta densità edilizia e l'impossibilità di prevedere la dismissione di ulteriori aree a standard, dovrà essere monetizzato.

All'interno della superficie fondiaria, dovranno essere reperiti parcheggi privati ex legge 122/89 nella misura minima di 0,4 mq/mq di SLP ove necessario anche in anche sottosuolo, nonché individuata una superficie permeabile pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria, da trattare a verde e alberature. Successivi interventi, compreso quello di demolizione e ricostruzione integrale, sono ammessi nel rispetto di tali parametri e di tutti gli altri previsti.

Per gli insediamenti residenziali esistenti (R) sono ammessi interventi conservativi con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e con possibilità di ampliamento per

adeguamenti igienico-funzionali fino ad un massimo del 20% della SLP esistente alla data di adozione della Variante n. 15, senza che ciò comporti cessione o monetizzazione di aree a servizi, fatta salva la necessità di garantire il rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici sopraindicati sul lotto catastale specifico di pertinenza. Per le residenze esistenti, il numero massimo di piani ammesso è pari a 3 p.f.t.

Gli edifici residenziali esistenti non più funzionali ad esigenze di mantenimento in sede propria, potranno essere inclusi nelle trasformazioni del rispettivo sub-ambito assumendo la destinazione principale prevista per lo stesso, con verifica dei parametri urbanistici e del fabbisogno di aree a servizi sull'intera superficie territoriale o fondiaria interessata.

All'interno dei sub-ambiti di riordino possono essere individuate delle U.M.I. (Unità Minime di Intervento) quali lotti minimi di attuazione della quantità edificatoria prevista.

In sede di individuazione delle diverse Unità Minime di Intervento, sarà verificata la sussistenza di accostamenti critici tra le diverse destinazioni. Limitatamente ai casi non risolvibili attraverso misure mitigative o normative, sarà prevista la possibilità di rilocalizzare le consistenze residenziali esistenti su specifiche aree di atterraggio a destinazione propria, individuate dalla Variante all'interno della medesima unità d'intervento. In funzione del trasferimento, l'area di decollo dovrà assumere la destinazione produttiva o terziaria.

Modalità di attuazione

Per tutte le aree non dettagliatamente disciplinate da una delle specifiche schede progettuali allegata in appendice, l'attuazione degli interventi ammessi, qualora comporti rilascio di Permesso di Costruire, avviene mediante Permesso convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e degli allineamenti, fili edilizi e arretramenti eventualmente indicati nella tavola di inquadramento normativo dell'ambito.

All'interno dei sub-ambiti che prevedono una specifica scheda progettuale, l'attuazione della trasformazione avviene previa approvazione di SUE, oppure direttamente attraverso Permesso di Costruire convenzionato, qualora ricorra il rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni riportate nelle sezioni 3 e 4 della scheda progettuale medesima. Gli interventi successivi consentiti, ad esclusione della demolizione con ricostruzione integrale, sono attuati mediante strumento diretto.

9. Fasce, zone di rispetto e distanze

Il luogo di progetto è interessato dalle seguenti fasce e zone di rispetto inedificabili:

- Fascia di rispetto stradale della Tangenziale: 30 mt dal confine autostradale;
- Fascia di rispetto stradale di corso Regina Margherita: 20 mt dal confine stradale;
- Fascia di rispetto stradale della SP 176: 30 mt dal confine stradale;
- Fascia di rispetto stradale della ex SSP 24: 30 mt dal confine stradale;
- Fascia di rispetto degli elettrodotti: è stabilita ed individuata dal soggetto gestore degli impianti e corrisponde all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4, comma 1, del D.P.C.M. 8 luglio 2003;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua: per i corsi d'acqua minori che attraversano o interessano il luogo di progetto, compresi i tratti intubati, si fa riferimento alle prescrizioni indicate all'art. 13.4 e all'art. 14.5.4 nelle NTA generali;
- area archeologica di via Spagna: ai fini della salvaguardia archeologica dei reperti rinvenuti, è stabilita intorno al perimetro dell'area una zona di rispetto di 5 metri.

Le distanze minime dai confini e tra i fabbricati sono individuate nelle misure seguenti:

- distanze tra fabbricati: mt. 10,00
- distanze minime dai confini pari a mt. 15,00 tra ambiti normativi differenti e pari mt. 5,00 tra ambiti normativi riconducibili a luoghi del lavoro (P o T).

Sono fatti salvi i fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante. La distanza minima dai confini tra ambiti normativi differenti potrà essere ridotta a mt. 5,00 esclusivamente nei casi in cui, in fase attuativa, siano individuate in prossimità dei recettori sensibili delle attività documentate non impattanti o siano previste misure di mitigazione ambientale di idoneità asseverata da tecnico specialista abilitato.

10. Schede progettuali e specifiche sulle modalità di attuazione

Per gli ambiti e sub-ambiti seguenti sono redatte specifiche schede progettuali di dettaglio, di contenuto sia normativo sia grafico, che si allegano in appendice alle presenti norme:

- ambito di via Nazioni Unite;
- sub-ambiti di riordino compresi nell'ambito di riordino insediativo.

La componente normativa della scheda progettuale è strutturata come segue:

- sezione I: descrizione dell'area;
- sezione II: parametri urbanistici ed edilizi;
- sezione III: regole compositive e tipologie edilizie specifiche;
- sezione IV: attenzioni ambientali di mitigazioni e compensazioni.

Il rispetto della sola sezione 2 comporta obbligo di SUE. Applicando invece anche le prescrizioni della Sezione 3 e 4, è possibile usufruire della modalità del Permesso di Costruire convenzionato.

La componente grafica è da intendere come allegato alla sezione 3 e il rispetto di quanto indicato è prescrittivo ai fini dell'attuazione diretta con Permesso di Costruire convenzionato. In essa sono individuate le aree di concentrazione fondiaria, la viabilità pubblica e le Unità Minime d'Intervento ove presenti.

11. Norme transitorie e finali

Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui alle presenti NTA, è ammesso il prosieguo delle attività agricole ancora in essere nell'ambito di riordino insediativo, compresa l'attività di commercializzazione dei prodotti aziendali e affini, con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Le presenti NTA e le Tavole n. 15.1 – 15.2 – 15.3 aggiornano e sostituiscono tutti gli elaborati afferenti al Piano Insediamenti Produttivi approvato con DGR n. 11-27660 del 28/06/1999.

**l'area ex piano insediamenti produttivi –
SCHEDE PROGETTUALI**

Luogo di progetto ex PIP - SCHEDE PROGETTUALI AMBITO VIA NAZIONI UNITE		SCHEDA NORMATIVA										
<p><u>SEZIONE 1</u></p> <p><u>Parte 1a</u></p> <p>DATI CATASTALI Particella catastale n.: 361</p> <p>DESCRIZIONE Porzione di territorio compresa tra la tangenziale Nord e via Nazioni Unite; in passato tale porzione era vincolata dato il progetto, ad oggi mai attuato, di realizzazione dello svincolo di Corso Regina Margherita e della relativa fascia di rispetto. Su tale area insiste il solo vincolo Ativa per la tangenziale Nord di Torino di 30 mt.</p> <p>OBIETTIVI Ridisegnare il lotto creando una perimetrazione adeguata alla localizzazione di attività produttive, oltre che risolvere il problema del mancato affaccio dell'area stessa alla viabilità comunale esistente. Ad oggi è presente un'area di proprietà comunale attualmente in concessione trentennale alla ditta ELBI con destinazione d'uso parcheggio; in fase progettuale tale area sarà rilocalizzata marginalmente per agevolare l'accesso al nuovo comparto. la modifica normativa verrà compresa nelle nuove norme del PIP.</p>	<p><u>SEZIONE 2</u> <u>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</u></p> <p><u>Parte 2a</u> <u>PARAMETRI URBANISTICI *</u></p> <table border="0"> <tr> <td>(St) Superficie Territoriale:</td> <td>27.530 mq</td> </tr> <tr> <td>(Sf) Superficie Fondiaria (St - Servizi):</td> <td>22.024 mq</td> </tr> <tr> <td>(Rc) Rapporto di copertura Sc/Sf = 0,60</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(Sc) Superficie Coperta (max):</td> <td>13.214 mq</td> </tr> <tr> <td>Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) 20% S.T.</td> <td>5.506 mq</td> </tr> </table> <p><u>Parte 2b</u> <u>PARAMETRI EDILIZI</u> Destinazioni d'uso</p> <p>(P) Produttivo, attività industriali e artigianali produttive, attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini e di complemento (ivi compresa l'attività di somministrazione dei medesimi), le attività inerenti al trattamento e allo stoccaggio delle merci finalizzate al trasporto delle stesse, le attività di logistica e spedizionieri. Sono altresì annoverate tra le attività produttive l'artigianato volto alla fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compatibili con questa destinazione le residenze pertinenti all'attività produttiva (abitazione del direttore, del custode, del proprietario) nelle quantità stabilite dalle NTA generali.</p> <p>(S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.</p> <p>Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio esclusi volumi tecnici</p> <p>Distanza tra i confini: 5 mt.</p> <p>Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP</p>	(St) Superficie Territoriale:	27.530 mq	(Sf) Superficie Fondiaria (St - Servizi):	22.024 mq	(Rc) Rapporto di copertura Sc/Sf = 0,60		(Sc) Superficie Coperta (max):	13.214 mq	Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) 20% S.T.	5.506 mq	<p><u>SEZIONE 3</u> <u>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</u></p> <p>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)</p> <p><u>Destinazione aree per servizi pubblici</u> S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.). S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - <i>Salix alba</i> L., Salice da vimini - <i>Salix viminalis</i> L., Ontano nero - <i>Alnus glutinosa</i>, Faggio comune - <i>Fagus sylvatica</i> L., Olmo campestre - <i>Ulmus minor</i> Miller, Biancospino - <i>Crataegus monogyna</i> Jacq, Ciliegio - <i>Prunus avium</i> L., Corniolo - <i>Cornus mas</i> L., Gelso nero - <i>Morus nigra</i> L.)</p> <p><u>Destinazione aree per servizi privati</u> ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.) o in alternativa in sottosuolo. Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).</p> <p><u>Facciate palazzina uffici e capannone</u> - L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo longitudinale est - ovest in affaccio su Via Nazioni Unite. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico. - Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura. - Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.</p> <p><u>Tetti e coperture</u> - Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.</p> <p><u>Recinzioni</u> - Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati</p> <p><u>Gestione della raccolta delle acque:</u> - si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).</p>
(St) Superficie Territoriale:	27.530 mq											
(Sf) Superficie Fondiaria (St - Servizi):	22.024 mq											
(Rc) Rapporto di copertura Sc/Sf = 0,60												
(Sc) Superficie Coperta (max):	13.214 mq											
Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) 20% S.T.	5.506 mq											
<p><u>Parte 1b</u></p> <p><u>PROCEDURA DI ATTUAZIONE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Strumento Urbanistico esecutivo - SUE - di iniziativa privata • Permesso di Costruire Convenzionato <p>Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.)</p> <p>* NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico</p> <p><u>VINCOLI</u> Fascia di rispetto stradale (art. 13.1 NTA): 30 mt.</p>	<p><u>Parte 2c</u> <u>PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica</u> Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche) Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica</p> <p><u>Parte 2d</u> <u>PARAMETRI ACUSTICI</u> Classificazione: V (aree prevalentemente industriali) e VI (aree esclusivamente industriali) Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica</p>											
SCHEDA PROGETTUALE		AMBITO VIA NAZIONI UNITE										

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione da ree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta;

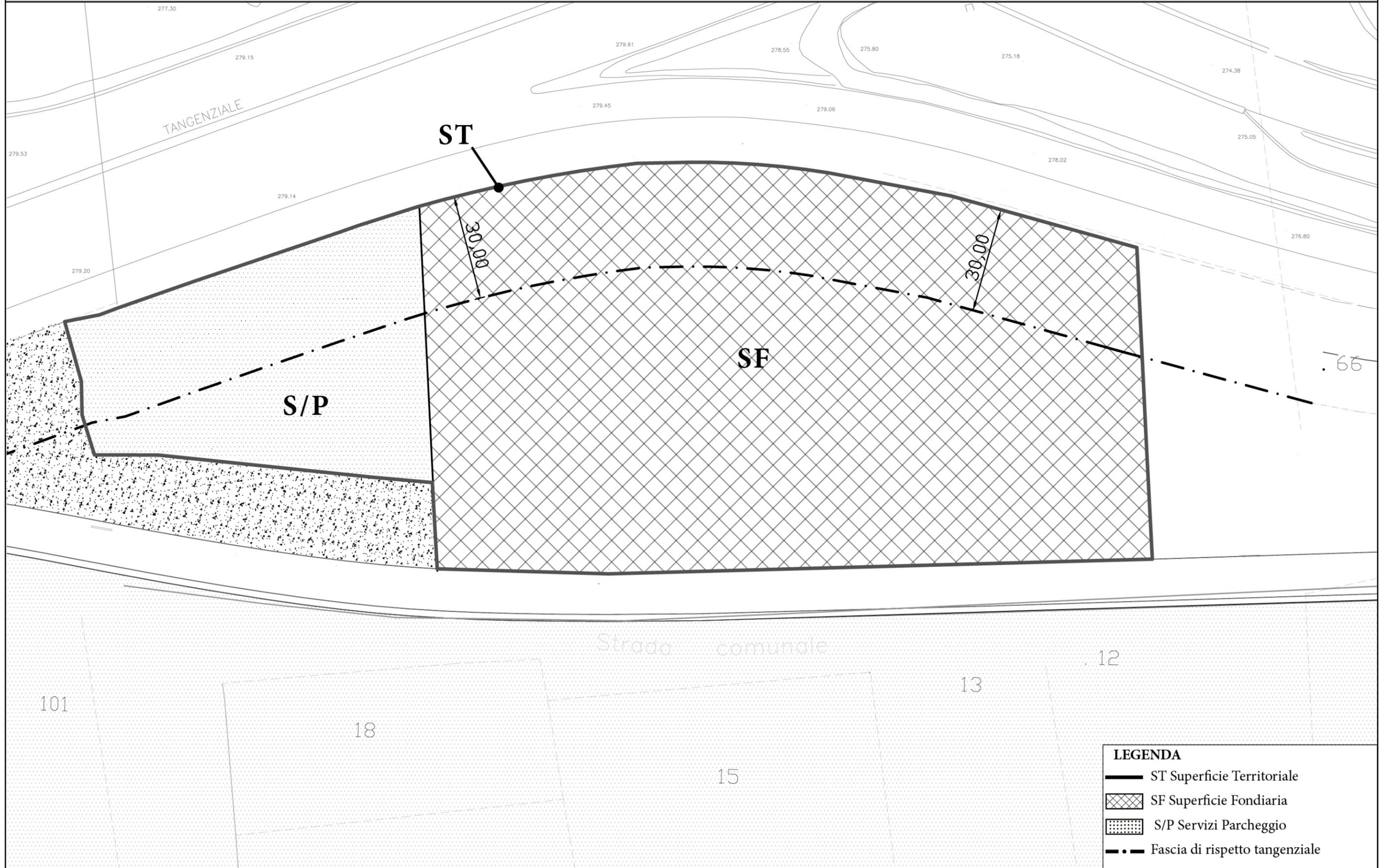
Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbisogno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale che consiste nella sistemazione della fascia di rispetto della tangenziale Nord di Torino.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.



Luogo di progetto ex PIP - SCHEDE PROGETTUALI Ambito di riordino. <i>Sub-ambito di riordino n.1</i>	SCHEDA NORMATIVA	
<p><u>SEZIONE 1</u></p> <p><u>Parte 1a</u></p> <p>DESCRIZIONE La zona si localizza a nord dell'ambito di riordino ed è delimitata verso nord ed est da via Nazioni Unite, verso ovest da via Italia e verso sud da altri sub-ambiti. Nell'area è presente una cascina che versa in un pericoloso stato di abbandono e decadenza, la quale è stata puntellata e messa in sicurezza per evitarne il crollo; tale edificio non risulta quindi recuperabile avendo oramai perso le peculiarità stilistiche e architettoniche che lo contraddistinguevano.</p> <p>OBIETTIVI Demolizione delle preesistenze e possibilità di insediamento di nuove costruzioni a destinazione d'uso produttivo/teziario o misto. Lo sviluppo edificatorio del presente sub-ambito di riordino è legato alla realizzazione della nuova viabilità in continuazione di via Tunisia e in collegamento con via Italia.</p>	<p><u>SEZIONE 2</u> <u>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</u></p> <p><u>Parte 2a</u> <u>PARAMETRI URBANISTICI *</u> (Sf) Superficie Fondiaria: 8.393 mq (S) Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) ** 10% Sf per destinazione produttiva 80% SLP per destinazione terziaria (V) Viabilità: come da scheda grafica progettuale ** quota di servizi obbligatoria con possibilità di monetizzazione o assoggettamento ad uso pubblico.</p> <p><u>INDICI</u> Per destinazione solo P Superficie coperta max 50% Sf Per destinazione solo T Superficie Lorda Pavimento max 30% Sf Misto P, T <i>Capacità edificatoria a destinazione T è stabilita nella misura massima del 40% della SLP calcolata con riferimento alla destinazione P</i></p>	<p><u>SEZIONE 3</u> <u>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</u></p> <p>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)</p> <p><u>Destinazione aree per servizi pubblici</u> S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.). S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - <i>Salix alba</i> L., Salice da vimini - <i>Salix Viminalis</i> L., Ontano nero - <i>Alnus glutinosa</i>, Faggio comune - <i>Fagus sylvatica</i> L., Olmo campestre - <i>Ulmus minor</i> Miller, Biancospino - <i>Crataegus monogyna</i> Jacq, Ciliegio - <i>Prunus avium</i> L., Corniolo - <i>Cornus mas</i> L., Gelso nero - <i>Morus nigra</i> L.)</p> <p><u>Destinazione aree per servizi privati</u> Parcheggi ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.) o in alternativa in sottosuolo. Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).</p>
<p><u>Parte 1b</u></p> <p><u>PROCEDURA DI ATTUAZIONE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata • Permesso di Costruire Convenzionato <p>Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).</p> <p>* NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico</p>	<p><u>Parte 2b</u> <u>PARAMETRI EDILIZI</u> Destinazioni d'uso (P) Produttivo, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP (T) Terziario, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP (S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R. Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP</p> <p><u>Parte 2c</u> <u>PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica</u> Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche) Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica</p> <p><u>Parte 2d</u> <u>PARAMETRI ACUSTICI</u> Classificazione: V (aree prevalentemente industriali) Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica</p>	<p><u>Facciate palazzina uffici e capannone</u> - L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo verso via Italia - via Nazioni Unite. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico. - Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura. - Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.</p> <p><u>Tetti e coperture</u> - Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.</p> <p><u>Recinzioni</u> - Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati</p> <p><u>Gestione della raccolta delle acque</u> - si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).</p> <p><u>Allineamenti</u> - si prediligono gli allineamenti in continuità con gli edifici esistenti</p>
SCHEDA PROGETTUALE	<i>Sub-ambito di riordino n.1</i>	

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

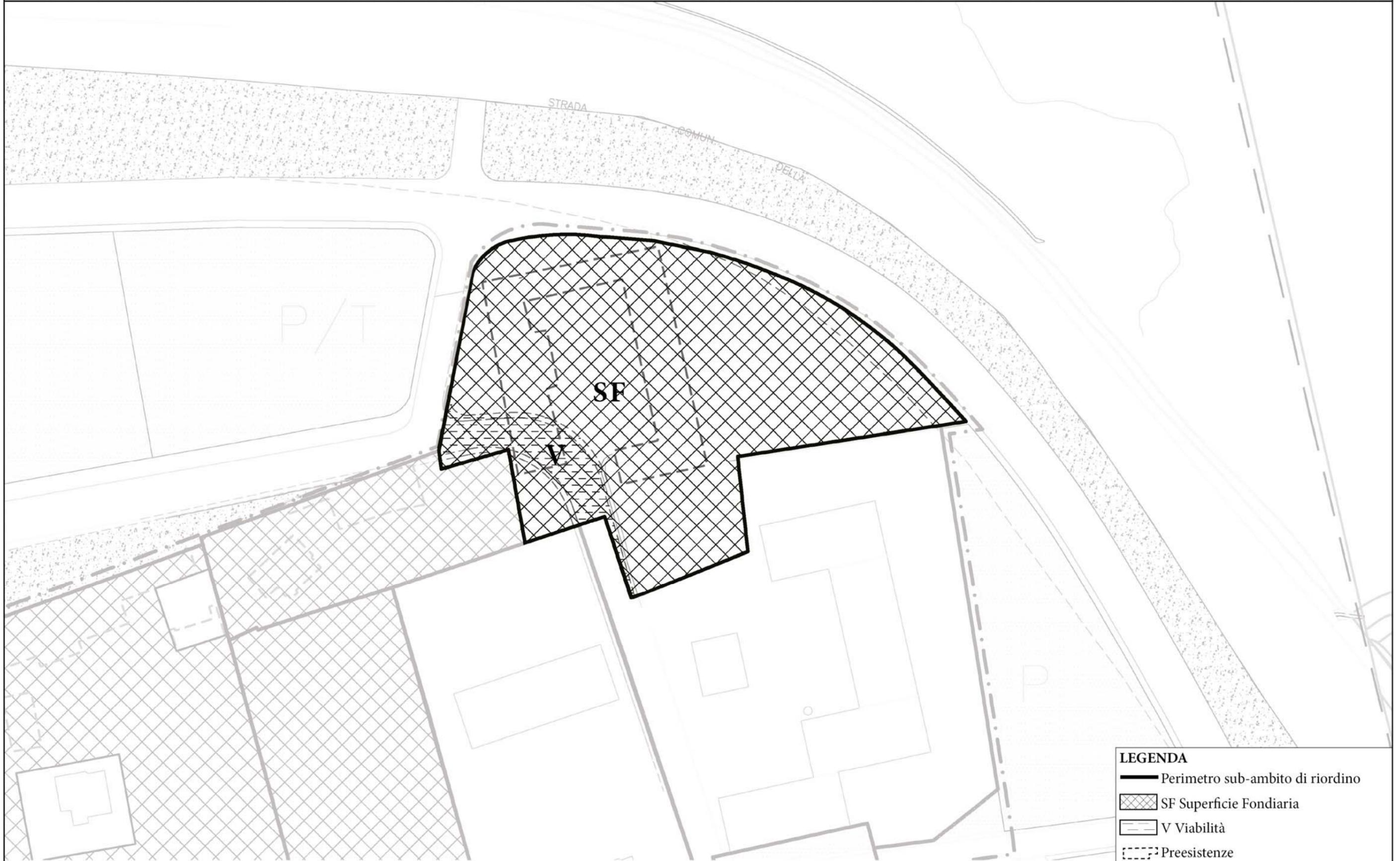
Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbisogno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)



LEGENDA

- Perimetro sub-ambito di riordino
- ▣ SF Superficie Fondiaria
- V Viabilità
- ⋯ Preesistenze

Luogo di progetto ex PIP - SCHEDE PROGETTUALI Ambito di riordino. <i>Sub-ambito di riordino n.2</i>		SCHEDA NORMATIVA
<p><u>SEZIONE 1</u></p> <p><u>Parte 1a</u></p> <p>DESCRIZIONE La zona si affaccia a via Italia e al suo interno vi sono degli edifici in stato di abbandono e degrado; l'area si sviluppa principalmente longitudinalmente nell'asse Est-Ovest.</p> <p>OBIETTIVI Demolizione delle preesistenze e possibilità di insediamento di nuove costruzioni a destinazione d'uso produttivo/teziario o misto. Lo sviluppo edificatorio del presente sub-ambito di riordino è legato alla realizzazione di un tratto di nuova viabilità in continuazione di via Tunisia e in collegamento con via Italia.</p>	<p><u>SEZIONE 2</u> <u>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</u></p> <p><u>Parte 2a</u> <u>PARAMETRI URBANISTICI *</u> (Sf) Superficie Fondiaria: 2.610 mq Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) ** 10% Sf per destinazione produttiva 80% SLP per destinazione terziaria</p> <p>** quota di servizi obbligatoria con possibilità di monetizzazione o assoggettamento ad uso pubblico.</p> <p><u>INDICI</u> Per destinazione solo P Superficie coperta max 50% Sf Per destinazione solo T Superficie Lorda Pavimento max 30% Sf Misto P, T <i>Capacità edificatoria a destinazione T è stabilita nella misura massima del 40% della SLP calcolata con riferimento alla destinazione P</i></p>	<p><u>SEZIONE 3</u> <u>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</u></p> <p>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)</p> <p><u>Destinazione aree per servizi pubblici</u> S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.). S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - <i>Salix alba</i> L., Salice da vimini - <i>Salix Viminalis</i> L., Ontano nero - <i>Alnus glutinosa</i>, Faggio comune - <i>Fagus sylvatica</i> L., Olmo campestre - <i>Ulmus minor</i> Miller, Biancospino - <i>Crataegus monogyna</i> Jacq, Ciliegio - <i>Prunus avium</i> L., Corniolo - <i>Cornus mas</i> L., Gelso nero - <i>Morus nigra</i> L.)</p> <p><u>Destinazione aree per servizi privati</u> Parcheggi ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.) o in alternativa in sottosuolo. Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).</p>
<p><u>Parte 1b</u></p> <p><u>PROCEDURA DI ATTUAZIONE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata Permesso di Costruire Convenzionato <p>Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).</p> <p>* NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico</p>	<p><u>Parte 2b</u> <u>PARAMETRI EDILIZI</u> Destinazioni d'uso (P) Produttivo, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP (T) Terziario, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP (S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R. Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP</p> <p><u>Parte 2c</u> <u>PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica</u> Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche) Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica</p> <p><u>Parte 2d</u> <u>PARAMETRI ACUSTICI</u> Classificazione: V (aree prevalentemente industriali) Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica</p>	<p><u>Facciate palazzina uffici e capannone</u> - L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo verso via Italia. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico. - Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura. - Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.</p> <p><u>Tetti e coperture</u> - Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.</p> <p><u>Recinzioni</u> - Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati</p> <p><u>Gestione della raccolta delle acque:</u> - si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).</p> <p><u>Allineamenti</u> - si prediligono gli allineamenti in continuità con gli edifici esistenti</p>
SCHEDA PROGETTUALE		<i>Sub-ambito di riordino n.2</i>

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbisogno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)



Luogo di progetto ex PIP - SCHEDE PROGETTUALI		SCHEDE PROGETTUALI	SCHEDE PROGETTUALI
Ambito di riordino. <i>Sub-ambito di riordino n.3</i>			
<p>SEZIONE 1</p> <p>Parte 1a</p> <p>DESCRIZIONE</p> <p>Il presente sub-ambito di riordino è il maggiore in termini di superficie territoriale. Al suo interno vi sono degli edifici a carattere produttivo e una costruzione residenziale. Il sub-ambito è prevalentemente a forma regolare quadrata che si affaccia nel lato nord su via Italia e nel lato Ovest su via Ungheria.</p> <p>OBIETTIVI</p> <p>Possibilità di insediamento di nuove costruzioni a destinazione d'uso produttivo/terziario o misto. Lo sviluppo edificatorio del presente sub-ambito può avvenire mantenendo la residenza (opzione alla quale si riferiscono i dati della presente Sezione n.2) oppure trasformando interamente l'area secondo le destinazioni d'uso ammesse.</p> <p>Per gli insediamenti residenziali esistenti sono ammessi interventi conservativi con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e con possibilità di ampliamento per adeguamenti igienico-funzionale fino ad un massimo del 20% della SLP esistente.</p> <p>Gli edifici residenziali esistenti non più funzionali ad esigenze di mantenimento in sede propria, potranno essere inclusi nelle trasformazioni del rispettivo sub-ambito assumendo la destinazione principale prevista per lo stesso.</p>	<p>SEZIONE 2</p> <p>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</p> <p>Parte 2a</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI *</p> <p>(Sf) Superficie Fondiaria: 15.610 ** mq</p> <p>Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) ***</p> <p>10% Sf per destinazione produttiva</p> <p>80% SLP per destinazione terziaria</p> <p>** Valore calcolato al netto della residenza esistente (R) e prossime pertinenze</p> <p>*** quota di servizi obbligatoria con possibilità di monetizzazione o assoggettamento ad uso pubblico.</p> <p>INDICI</p> <p>U.M.I. 1 **</p> <p>Area preposta all'atterraggio delle superfici / volumetrie preesistenti in U.M.I. 1*</p> <p>U.M.I. 1 *</p> <p>Trattasi di residenza sita in zona impropria. Volumetrie e superfici esistenti possono essere ricollocate all'interno di U.M.I. 1 **</p> <p>Per destinazione solo P</p> <p>Superficie coperta max 50% Sf</p> <p>Per destinazione solo T</p> <p>Superficie Lorda Pavimento max 30% Sf</p> <p>Misto P, T</p> <p><i>Capacità edificatoria a destinazione T è stabilita nella misura massima del 40% della SLP calcolata con riferimento alla destinazione P</i></p> <p>Parte 2b</p> <p>PARAMETRI EDILIZI</p> <p>Destinazioni d'uso</p> <p>(P) Produttivo, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP</p> <p>(T) Terziario, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP</p> <p>(R) Residenza, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP</p> <p>(S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.</p> <p>Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici</p> <p>Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP</p> <p>Parte 2c</p> <p>PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica</p> <p>Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche)</p> <p>Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica</p> <p>Parte 2d</p> <p>PARAMETRI ACUSTICI</p> <p>Classificazione: V (aree prevalentemente industriali)</p> <p>Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica</p>	<p>SEZIONE 3</p> <p>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</p> <p>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDE GRAFICA)</p> <p>Destinazione aree per servizi pubblici</p> <p>S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).</p> <p>S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - <i>Salix alba</i> L., Salice da vimini - <i>Salix viminalis</i> L., Ontano nero - <i>Alnus glutinosa</i>, Faggio comune - <i>Fagus sylvatica</i> L., Olmo campestre - <i>Ulmus minor</i> Miller, Biancospino - <i>Crataegus monogyna</i> Jacq, Ciliegio - <i>Prunus avium</i> L., Corniolo - <i>Cornus mas</i> L., Gelso nero - <i>Morus nigra</i> L.)</p> <p>Destinazione aree per servizi privati</p> <p>Parcheggi ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.) o in alternativa in sottosuolo.</p> <p>Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).</p> <p>Facciate palazzina uffici e capannone</p> <p>- L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo verso via Italia - via Ungheria. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.</p> <p>- Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.</p> <p>- Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.</p> <p>Tetti e coperture</p> <p>- Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.</p> <p>Recinzioni</p> <p>- Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati</p> <p>Gestione della raccolta delle acque:</p> <p>- si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).</p> <p>Allineamenti</p> <p>- si prediligono gli allineamenti in continuità con gli edifici esistenti</p>	
SCHEDE PROGETTUALI			<i>Sub-ambito di riordino n.3</i>

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbisogno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)



LEGENDA

- Perimetro sub-ambito di riordino
- ▨ SF Superficie Fondiaria
- U.M.I. Unità Minima di Intervento
- R Residenza
- - - - - Preesistenze

Luogo di progetto ex PIP - SCHEDE PROGETTUALI Ambito di riordino. <i>Sub-ambito di riordino n.4</i>	SCHEDA NORMATIVA								
<p><u>SEZIONE 1</u></p> <p><u>Parte 1a</u></p> <p>DESCRIZIONE Il presente sub-ambito di riordino risulta intercluso tra i sub-ambiti n.2, 3 e 5. Attualmente si tratta di uno spazio libero che le norme dell'ex PIP destinava ad attività produttive.</p> <p>OBIETTIVI Possibilità di insediamento di nuove costruzioni a destinazione d'uso produttivo/terziario o misto.</p>	<p><u>SEZIONE 2</u> <u>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</u></p> <p><u>Parte 2a</u> <u>PARAMETRI URBANISTICI *</u></p> <table border="0"> <tr> <td>(Sf) Superficie Fondiaria:</td> <td>6.158 mq</td> </tr> <tr> <td>Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) **</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 10% Sf per destinazione produttiva</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 80% SLP per destinazione terziaria</td> <td></td> </tr> </table> <p>** quota di servizi obbligatoria con possibilità di monetizzazione o assoggettamento ad uso pubblico.</p> <p><u>INDICI</u></p> <p>Per destinazione solo P Superficie coperta max 50% Sf</p> <p>Per destinazione solo T Superficie Lorda Pavimento max 30% Sf</p> <p>Misto P, T <i>Capacità edificatoria a destinazione T è stabilita nella misura massima del 40% della SLP calcolata con riferimento alla destinazione P</i></p>	(Sf) Superficie Fondiaria:	6.158 mq	Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) **		10% Sf per destinazione produttiva		80% SLP per destinazione terziaria	
(Sf) Superficie Fondiaria:	6.158 mq								
Fabbisogno Servizi (art. 21 L.U.R.) **									
10% Sf per destinazione produttiva									
80% SLP per destinazione terziaria									
<p><u>Parte 1b</u></p> <p><u>PROCEDURA DI ATTUAZIONE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata • Permesso di Costruire Convenzionato <p>Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (compresa la sez. 3 e 4) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata. In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).</p> <p>* NB: le superfici riportate nella scheda derivano da dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico</p>	<p><u>Parte 2b</u> <u>PARAMETRI EDILIZI</u> Destinazioni d'uso</p> <p>(P) Produttivo, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP (T) Terziario, così come normato nelle NTA del Luogo di progetto ex PIP (S) Servizi, aree da cedere a standard secondo L.U.R.</p> <p>Altezza massima edifici: 13 mt. all'intradosso del solaio ed esclusi vol. tecnici Le distanze da rispettare tra confini ed edifici sono specificate nelle norme di attuazione del luogo di progetto ex PIP</p> <p><u>Parte 2c</u> <u>PARAMETRI GEOMORFOLOGICI - idoneità all'utilizzazione urbanistica</u> Classificazione: I (Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche) Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla relazione geologico-tecnica</p> <p><u>Parte 2d</u> <u>PARAMETRI ACUSTICI</u> Classificazione: V (aree prevalentemente industriali) Per le specifiche prescrizioni normative si rimanda alla valutazione di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica</p>								
SCHEDA PROGETTUALE	<i>Sub-ambito di riordino n.4</i>								

SEZIONE 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planivolumetrici (SCHEDA GRAFICA)

Destinazione aree per servizi pubblici

S/P Parcheggi, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre* L.).
S/V Verde attrezzato, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - *Salix alba* L., Salice da vimini - *Salix Viminalis* L., Ontano nero - *Alnus glutinosa*, Faggio comune - *Fagus sylvatica* L., Olmo campestre - *Ulmus minor* Miller, Biancospino - *Crataegus monogyna* Jacq, Ciliegio - *Prunus avium* L., Corniolo - *Cornus mas* L., Gelso nero - *Morus nigra* L.)

Destinazione aree per servizi privati

Parcheggi ai sensi della L. 122/89 valutati in misura del 0,4 mq/mq di SLP, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre* L.) o in alternativa in sottosuolo.
Verde 10% SF prevalentemente su superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, L. Farnia - *Quercus robur* L., Acero campestre - *Acer campestre* L.).

Facciate palazzina uffici e capannone

- L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo verso via Italia - via Nazioni Unite. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.
- Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.
- Per l'involucro dell'edificio si suggerisce di privilegiare, compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza del luogo del lavoro, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.

Tetti e coperture

- Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.

Recinzioni

- Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati

Gestione della raccolta delle acque:

- si richiede la gestione separata delle acque di dilavamento delle aree esterne (viabilità, piazzali, parcheggi).

Allineamenti

- si prediligono gli allineamenti in continuità con gli edifici esistenti

SEZIONE 4

MISURE MITIGATIVE E COMPENSATIVE

Misure mitigative

Viabilità privata: si rispetta la promiscuità degli utenti adottando sistemi di sicurezza urbana prevedendo una velocità max di 30 km/h;

Illuminazione: si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con tecnologie idonee al rispetto della norma UNI 11248 e nel rispetto della norma sull'inquinamento luminoso (L.R. 31/2000);

Aria: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo la contabilizzazione e termoregolazione degli stessi;

Energia: garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta;

Rumore: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito adeguato isolamento acustico così da rispettare i limiti della zonizzazione acustica vigente;

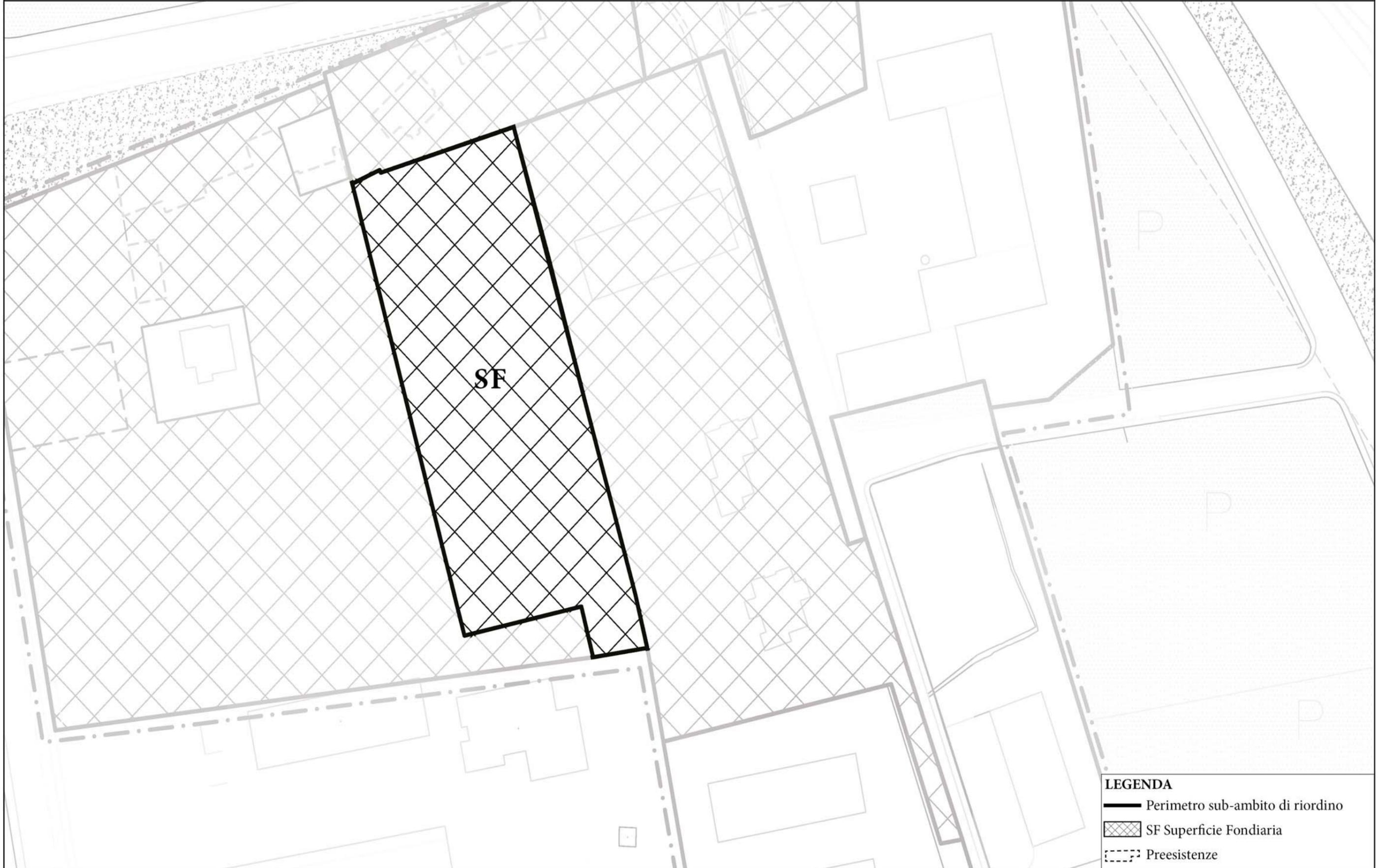
Riduzione del fabbisogno idrico: Adottare soluzioni tecnologiche alternative per conseguire una riduzione del fabbisogno idrico (ad es. utilizzando le acque superficiali per gli usi non potabili riducendo così l'approvvigionamento da acque sotterranee, utilizzo di acque piovane, ecc).

Misure compensative

Nell'ambito della Convenzione individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale delle opere di compensazione ambientale.

Per ulteriori dettagli descrittivi e di contenuto relativi alle misure di compensazione si rimanda al documento di verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla presente variante urbanistica.

SCHEDA GRAFICA (allegata alla SCHEDA NORMATIVA - SEZIONE 3)



LEGENDA

- Perimetro sub-ambito di riordino
- ▣ SF Superficie Fondiaria
- - - - - Preesistenze