

Norme di attuazione del Piano per le aree degli insediamenti produttivi.

1. Definizione

Il Piano delle aree per insediamenti produttivi (più avanti PIP) è redatto ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ha per oggetto la porzione di territorio collegnese, destinata ad insediamenti produttivi, situata lungo la tangenziale nord e la strada statale n. 24, in un tratto ricompreso tra lo svincolo di c.so Regina Margherita e la via Venaria. I limiti del PIP sono meglio definiti dalle tavole comprese tra gli elaborati del Piano stesso.

Il PIP prevede l'ampliamento dell'area di riordino, di completamento infrastrutturale e di nuovo impianto per insediamenti produttivi già individuata dal Piano Regolatore Generale Comunale Approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 125-24063 del 05.04.93

L'ampliamento, in variante al P.R.G.C. è destinato al nuovo impianto di insediamenti industriali, artigianali e terziari e alle attività di servizio alle stesse.

Il presente piano è perciò variante contestuale di P.R.G.C. ed anticipazione del futuro progetto di nuovo P.R.G.C. la cui Deliberazione programmatica è stata approvata in Consiglio Comunale con n. 87 il 12.06.97.

2. Finalità

Il progetto ha come scopo la realizzazione di condizioni territoriali, economiche e logistiche che rafforzino la competitività del bacino industriale della città di Collegno e della zona ovest, creando situazioni favorevoli all'insediamento di nuove imprese e agevolando lo sviluppo di quelle già presenti sul territorio.

3. Efficacia del PIP

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R. ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i.

4. Proprietà delle aree

La proprietà delle aree comprese nel PIP è elencata all'interno degli elenchi catastali allegati e nella tavola 2b "Planimetria del Piano delle aree degli insediamenti produttivi inserita sulla mappa catastale".

Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della legge 22.10.1971 n. 865, le aree comprese nel PIP approvato sono soggette ad esproprio.

Nell'ambito del PIP è delimitato il comparto di riordino e completamento infrastrutturale, così come risulta dalla tavola 3 "Inquadramento normativo" ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., costituito da unità di intervento, comprendente immobili passibili di trasformazione e aree libere da utilizzare.

Le aree non comprese nel comparto, ma comprese nell'ambito di PIP sono concesse in diritto di superficie per una durata di 99 anni nella misura non inferiore al 50%. Tali aree vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.

5. Estensione

L'estensione del PIP deriva dall'indagine ricognitiva condotta, in collaborazione con l'Unione Industriale della Provincia di Torino, sulla domanda di localizzazione nell'area Ovest. Tale indagine è stata successivamente verificata attraverso il rapporto diretto con gli imprenditori accertando il grado di capacità di innovazione e di permanenza sul territorio delle aziende interessate. I limiti

dell'area di intervento del PIP sono evidenziati in tutte le tavole grafiche allegate al piano medesimo.

6. Elaborati del piano modificato ai sensi dell'art. 34 della L. 865/71

Il piano, a norma dell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. è composto da :

tav. 1	Inquadramento territoriale. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71	scala 1:5000
tav. 2a	Piano delle aree per insediamenti produttivi nel Piano Regolatore Comunale. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71.	scala 1:2000
tav. 2b	Planimetria del piano delle aree per insediamenti produttivi inserita sulla mappa catastale. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71	scala 1:2000
tav. 3	Inquadramento normativo. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71.	scala 1:2000
tav. 4a	-Uso del suolo e degli edifici pubblici. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71.	scala 1:2000
tav. 4b	Le strade, le piazze e i parcheggi. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71	scala 1:2000
tav. 5a	Progetto di massima delle urbanizzazioni illuminazione pubblica e cavidotti. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71.	scala 1:2000
tav. 5b	Progetto di massima delle urbanizzazioni fognatura. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71.	scala 1:2000
tav. 5c	Progetto di massima delle urbanizzazioni acquedotto e gas metano. variante ai sensi dell'art.34 della L.865/71	scala 1:2000

le presenti Norme tecniche di attuazione – Variante ai sensi dell'art. 34 della L. 865/71

7. Descrizione dell'area di progetto

L'area:

oggi prevalentemente occupata da aziende agricole, è segnata territorialmente dai confini poderali, dalle cascine e dalle bealere elementi caratterizzanti il paesaggio rurale;

è sostanzialmente pianeggiante tra la strada statale 24 e la tangenziale in un'ambito ricompreso tra lo svincolo di c.so Regina Margherita e la via Venaria. I limiti risultano in questo modo segnati dalle strade esistenti (la tangenziale, C.so Regina, via Venaria) e a sud dalle bealere e dal territorio coltivato;

è vincolata da diverse fasce di rispetto inedificabili, quella della tangenziale pari a 60 m. dalla recinzione di confine, quella della viabilità provinciale o statale pari a 30 m, quella delle infrastrutture di trasporto dell'energia, pari a 18 m. di raggio dal cavo per tensione di 220 kw e 10 m di raggio dal cavo per tensione di 132 kw. Previa verifica di fattibilità è consentito l'interramento o la deviazione dei cavi delle linee dell'alta tensione, con conseguente ridefinizione dei vincoli di inedificabilità;

sono presenti nelle vicinanze la discarica Barricalla S.p.a. (impianto di II categoria, tipo C, per lo smaltimento dei rifiuti industriali), che è stata realizzata con una deroga, oggi revocata, alla distanza di sicurezza di 2000 m dai centri abitati esistenti, il nuovo Centro di valorizzazione dei rifiuti solidi assimilabili di Cascina Gaj, la discarica di rifiuti speciali di Cascina Margaria di classe 2 A e la discarica di Cassagna, che si definiscono come possibili partner ed elementi qualificanti dell'impianto industriale;

nell'area è individuato un comparto ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. di riordino e completamento infrastrutturale, in cui vecchie cascine e case convivono con le stalle, le industrie e i depositi esistenti e un ambito, quello di nuovo impianto, in cui la ricerca di commistione di funzioni diventa necessità di avvicinamento ad una immagine urbana.

Le strade e gli ingressi.

La strada statale 24, oggi asse di attraversamento al margine di questa area di Collegno, deve essere in grado di consentire nuovi modi di avvicinarsi al fiume, al parco e alla città. Il sedime stradale è ampliato nella zona abitata, tra la via Venaria e lo svincolo di c.so Regina Margherita, dove sono segnalati con elementi di arredo diversi, gli ingressi al parco e gli ingressi alle fabbriche così come risulta dalla tavola n. 6 "Un progetto possibile".

Via Venaria o strada provinciale n. 176 a cui si collegherà la viabilità interna del PIP attraverso la rotonda da realizzarsi in ottemperanza all'Accordo di Programma stipulato in data 26 giugno 1997 tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e il Comune di Collegno, adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 30 giugno 1997 e riguardante il riutilizzo razionale dell'area utilizzata a discarica di Cascina Gaj, sita nel territorio del Comune di Collegno, accordo che definisce una viabilità di raccordo tra la tangenziale, la strada provinciale n. 176 e la strada provinciale 8.

In fase di progetto definitivo il disegno della suddetta infrastruttura viaria potrà subire modifiche.

8. Il progetto

Il piano è stato predisposto affrontando le problematiche ambientali, attraverso la ricerca di riduzione - dell'uso di risorse naturali ed energia, - della produzione di rifiuti, - di inquinamenti acustici, atmosferici, dell'acqua e del suolo, così come definito nel Regolamento CEE n° 1836/93 del 29.06.1993.

Questi obiettivi, che hanno accompagnato tutta la fase di progettazione, dovranno essere perseguiti nella fase di attuazione e nella successiva gestione dell'area e degli impianti.

La localizzazione del progetto ha seguito i parametri di cui sopra, affrontando il riordino e la riqualificazione dell'area preesistente e lo sviluppo, attraverso l'utilizzo di terreni il più possibile già compromessi di una nuova area industriale.

Il progetto che si dispone longitudinalmente lungo la tangenziale, tra l'asse di grande viabilità e le falde, vuole utilizzare quella parte di territorio agricolo oggi maggiormente intaccato dalla prossimità alla stessa tangenziale.

Parallelamente all'asse viabilistico Ativa, all'interno delle relative fasce di rispetto, si situa la strada di grossa distribuzione, il traffico di carico e scarico delle merci ed il transito dei mezzi più pesanti. Questa strada non preclude le previsioni di ampliamento della tangenziale.

I fronti industriali e terziari volti verso la tangenziale dovranno essere realizzati in modo da limitare il più possibile l'inquinamento acustico ed atmosferico derivante dal traffico viabilistico e garantire le soglie di legge. I fronti a nord potranno assumere carattere di insegna pubblicitaria per esprimere la "corporation identity".

La tangenziale acquista così un nuovo significato, non solo trasmettitore di merci, ma anche di immagini, di comunicazione commerciale.

Ad ulteriore collegamento longitudinale una nuova strada centrale, con carattere urbano, percorsa per andare a lavorare, fare la spesa, andare a fare sport o al cinema, sulla quale si aprono alcune piazze.

Il filo strada sarà segnato, laddove previsto, dagli edifici e dai muri degli stabilimenti e degli uffici amministrativi e dai servizi pubblici, le cui facciate dovranno cercare relazione urbana come rappresentato nella tavola n.3 "Inquadramento normativo" e come esemplificato dalla tavola n. 6 "Un progetto possibile" allegata e così come nelle "Immagini, prefigurazioni e riferimenti possibili : la città dell'industria" inserite all'interno della Relazione tecnica e finanziaria..

A Sud verso la campagna coltivata, gli edifici dovranno tener conto del rapporto con il territorio agricolo, le bealere, il verde.

La Cascina Tabacchera connette la strada centrale esistente sulla quale si affacciano le case, con la nuova strada urbana divenendo snodo e piazza, mediazione tra due modi di abitare la città.

9. Fasi di intervento

E' prevista una unica fase di intervento. Il Piano verrà realizzato attraverso unità minime di intervento, la prima avrà estensione pari a mq 150.000 di Superficie territoriale tale da garantire la realizzazione prioritaria di una parte significativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano, le successive un'estensione minima di mq 25.000 di superficie territoriale. La distinzione tra area di nuovo impianto e area di riordino e completamento infrastrutturale, corrisponde a due distinte procedure di attuazione, rispettivamente l'una attraverso concessione convenzionata e l'altra attraverso comparto di intervento con convenzione, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56 /77 e s.m.i, che stabilirà modi e tempi per l'attuazione.

10. Comparto di intervento

Il comparto di intervento, delimitato nella tav. n. 3 "Inquadramento normativo" degli elaborati del piano, è formato ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. e composto di unità minime di interventi pari 600 mq di superficie fondiaria.

Tali unità minime sono definite per la realizzazione degli interventi previsti dal PIP sulle aree e sugli edifici produttivi, agricoli/produttivi, terziari e residenziali esistenti per la realizzazione dell'intervento di riordino e completamento infrastrutturale dell'area già compromessa, al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

I proprietari delle aree e degli edifici compresi nel comparto possono intervenire dopo la stipula della convenzione nei modi e nei tempi previsti dall'art. 46 sopra richiamato.

11. Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i si specificano le destinazioni d'uso ammesse per l'utilizzazione delle aree e degli edifici compresi nel PIP.

Vengono così definiti:

- P produttivo ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.
- T terziario e/o commerciale ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, dei pubblici esercizi, dell'artigianato di servizio, delle libere professioni, del credito e delle assicurazioni, della direzionalità, della ricettività alberghiera, delle attività congressistiche ed espositive, della cultura e del tempo libero. 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 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 residenziale relativo all'attività abitativa.
- A agricolo ciò che è relativo alle attività agricola, zootecnica e forestale, ivi compresa l'attività di commercializzazione dei prodotti aziendali e affini agli stessi.
- S aree ad uso pubblico ciò che è relativo alle attività ed alle attrezzature tecniche necessarie per assicurare gli standard urbanistici. Il complesso di tali attività dà luogo alle attività ed attrezzature di interesse comunale (art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.)
- SP aree private ad uso pubblico ciò che è relativo alle aree private di cui è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato così come definito al 4° comma dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Area di salvaguardia archeologica

Quando sulla tav. 3 "Inquadramento normativo" in uno stesso ambito vengono indicate due d'uso (es. T/P o A/P) esse sono entrambe ammesse nel rispetto degli standard urbanistici.

12. Definizione dei parametri urbanistici per il dimensionamento degli interventi

I parametri utilizzati nel PIP sono:

- ◆ Superficie territoriale (St) è la superficie complessiva dell'area, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- ◆ Superficie fondiaria (Sf) è la superficie complessiva dell'area, escluse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- ◆ Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) è la somma:
 - delle superfici di pavimento di tutti i locali, entro e fuori terra, rispondenti ai requisiti richiesti dalle leggi e dalle norme d'igiene, sanità e sicurezza degli ambienti di abitazione e di lavoro, per il tempo libero, per le attività di servizio strettamente collegate, con l'esclusione in ogni caso, di parcheggi e autorimesse;
 - delle superfici occupate dalle murature che delimitano detti locali;
 - delle superfici (conteggiate per ogni piano abitabile o porzione di esso in proiezione orizzontale) corrispondente ai collegamenti verticali non a temperatura esterna.
 - delle tettoie destinate allo stoccaggio delle merci e delle attrezzature;
- ◆ Superficie coperta (Sc) indica la porzione di superficie fondiaria occupata dall'edificio, al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, scale) e comprese le eventuali costruzioni annesse, tettoie, vani tecnici e pertinenze;
- ◆ Rapporto di copertura (Sc/Sf) espressa in mq/mq definisce la quota massima di superficie coperta sulla superficie fondiaria
- ◆ Indice di edificabilità territoriale espressa in mq/mq, è la percentuale di superficie lorda di pavimento realizzabile su ogni mq di superficie territoriale
- ◆ Superficie Commerciale superficie lorda di pavimento dedicata al commercio.

13. Tipi di intervento

Sono previsti due tipi di intervento, uno di riordino e completamento infrastrutturale, uno di nuovo impianto così come definiti all'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'area di riordino e completamento infrastrutturale

Così come evidenziato da apposito perimetro nelle tavole di Piano, comprende insediamenti produttivi esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, con adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature e nelle quali possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

Nell'area di riordino e completamento infrastrutturale per insediamenti produttivi e terziari, sono compresenti preesistenze di carattere residenziale e agricolo.

L'attuazione avviene attraverso comparto di intervento ai sensi dell'art. 46 della Legge 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., tramite stipula di convenzione per la realizzazione degli interventi previsti nel PIP, o alternativamente (limitatamente all'area, interessata dal procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive, relativa alla SAIT-Abrasivi) tramite permesso di costruire convenzionato

- sono ammessi interventi (come definiti all'art. 13 della L.R.56/77 e s.m.i.) di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- f) completamento
- g) nuovo impianto
- h) demolizione

Per insediamenti industriali e artigianali di ampliamento o ricavati da lotti liberi derivanti dalla riorganizzazione complessiva dell'area o derivanti da demolizione e nuove costruzioni devono essere rispettate le relazioni urbane previste dal PIP nella tavola n. 3 " Inquadramento normativo". Le distanze tra i confini e tra gli edifici sono definite dal D.M. 2.04.1968, n. 1444 e dal Codice Civile. L'allineamento lungo la strada centrale è sempre possibile.

Il rapporto di copertura (Sc/Sf) previsto è in tutti i casi pari al 60% della superficie fondiaria del lotto, al lordo della superficie coperta esistente, con altezza massima di 13 metri. Gli oneri nel caso di nuova costruzione equivalgono a quelli previsti nell'intera area di PIP e potranno essere scomputati.

Per gli insediamenti agricoli (A), nel caso in cui mantengano la destinazione d'uso attuale, con esclusione della Cascina Tabacchera per cui è prevista la trasformazione ad uso terziario e degli edifici per cui il Piano prevede la demolizione nella tavola n. 3 " Inquadramento normativo", è ammesso l'ampliamento del 10 % della superficie coperta esistente alla data di adozione del PIP e la commercializzazione dei prodotti aziendali e affini: in tal caso gli oneri di urbanizzazione dovuti, sono monetizzati nella misura definita nel regolamento degli oneri di urbanizzazione vigente al rilascio della concessione. E' inoltre possibile solo in caso di ristrutturazione edilizia volta a conservare le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio (ovvero non in caso di demolizione e ricostruzione), il cambio di destinazione d'uso in produttivo o terziario con la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'intera trasformazione urbanistica; in caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la sola destinazione d'uso produttiva con la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'intera trasformazione urbanistica.

Per quanto attiene la Cascina Tabacchera, è ammesso il recupero della superficie lorda di pavimento demolita per realizzare nuova edificazione in ampliamento alla superficie esistente. La

struttura esistente dovrà, laddove non ne sia prevista la demolizione dal piano stesso, conservare il più possibile le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio originario.

Per gli insediamenti residenziali è ammesso l'ampliamento del 20% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del Piano, mantenendo comunque il 40% della superficie fondiaria libera. Gli oneri di urbanizzazione sono monetizzati nella misura definita nel regolamento degli oneri di urbanizzazione vigente al rilascio della concessione.

Sono ammessi tetti piani solo se praticabili.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PIP, realizzati in zona soggetta a vincolo di inedificabilità 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, completamento e nuovo impianto.

Il PIP prevede per l'area di riordino e completamento infrastrutturale una dotazione di aree per opere ed infrastrutture di interesse comune ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari a:
10 % della superficie fondiaria di ampliamento o di nuova costruzione definite dal PIP, per quegli insediamenti produttivi e agricoli esistenti;
80% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti terziari previsti;
25 mq ad abitante per l'area di ampliamento degli insediamenti residenziali, calcolato come previsto nell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i., con indice volumetrico insediativo medio di 120 mc per ogni abitante.

Nel caso di interventi di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso, i servizi dovranno essere monetizzati in quanto già previsti dalla riorganizzazione complessiva dell'area.

Dovranno essere reperiti all'interno del superficie fondiaria i parcheggi ai sensi della legge 122/90 nella misura di 0,4 mq/mq ed essere individuata una superficie permeabile pari al 10 % del superficie fondiaria da trattare a verde ed alberature.

L'area di nuovo impianto

Prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli impianti tecnici di uso comune atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficacia dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento, oltre ai collegamenti, ai trasporti ed alla adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica

Il Piano verrà realizzato attraverso unità minime di intervento, la prima avrà estensione pari a mq 150.000 di Superficie territoriale tale da garantire la realizzazione prioritaria di una parte significativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano, le successive un'estensione minima di mq 25.000 di superficie territoriale.

Nell'area di nuovo impianto sono previsti insediamenti produttivi e terziari e di servizio alle attività, sono ammesse residenze destinate a funzioni di custodia e di conduzione di max 300 mq. di S.l.p.

• sono ammessi interventi (come definiti all'art. 13 della L.R.56/77 e s.m.i.) di:

a) nuovo impianto

L'attuazione avverrà con concessione edilizia rispettando i fili ove indicati, le relazioni urbane previste dal PIP e le distanze definite dal D.M. 2.04.1968, n. 1444 e dal Codice Civile.

L'allineamento lungo la strada centrale, laddove non indicato, è sempre possibile.

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, dovranno essere inoltre reperiti all'interno del superficie fondiaria i parcheggi ai sensi della legge 122/89 nella misura di 0,4

mq/mq ed essere individuata una superficie permeabile pari al 10 % del superficie fondiaria da trattare a verde ed alberature;

Successivi interventi sono ammessi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

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 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.

All'interno del superficie fondiaria devono essere individuati i parcheggi ai sensi della legge 122/90 nella misura di 10 mq ogni 100 mc di volume, ed essere individuata una superficie permeabile pari al 10 % del superficie fondiaria da trattare a verde ed alberature.

Le sagome degli edifici rappresentate nella tavola n.6 "Un progetto possibile" allegata sono esemplificative di un possibile schema di progetto, così come le "Immagini, prefigurazioni e riferimenti possibili : la città dell'industria" inserite all'interno della Relazione tecnica e finanziaria.

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

Il PIP prevede per l'area di nuovo impianto, una dotazione di aree per opere ed infrastrutture di interesse comune ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 20 % della superficie territoriale definita dal Piano ed al 100% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti terziari.

I servizi e le aree per opere ed infrastrutture di interesse comune presenti nell'area di intervento del PIP così come previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono destinati a piazze e spazi pedonali attrezzati, parcheggi, verde e attrezzature sportive, posta, mensa, asilo e ludoteca, sede del Consorzio di gestione del PIP, come meglio risulta alla TAV. 4a di piano.

L'area delle piazze e gli annessi percorsi pedonali sono sistemati così come prevede la tav. 4a "Uso del suolo e degli edifici pubblici" di PIP e crea ambienti urbani su cui si affacciano attività di servizio, terziarie e produttive.

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 di altri servizi pubblici dove si sommano a quelli destinati agli stessi, 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 ammessi tetti piani solo se praticabili.

area di salvaguardia ai fini archeologici

Ai fini della salvaguardia archeologica dei reperti rinvenuti si definisce intorno all'area una zona di rispetto estesa per 5 metri.

14. Norme transitorie e finali

Per quanto non modificato dalla presente variante hanno validità gli elaborati di PIP già approvati con D.G.R. 11/27660 del 28 giugno 1999.