CITTA' DI SETTIMO TORINESE

ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

2 0 1 0 p l a n

(P.R.U.S.S.T. ex D.M. 8 ott. 1998)

ECO-PARCO TECNOLOGICO
IN STRADA CEBROSA - VIA REISERA

VARIANTE N. 1

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

TAV.	OGGETTO
B	NORME DI ATTUAZIONE

FIRMATARI	GRUPPO PIOTTO S.r.l.	Proprietario
	NORD OVEST INDUSTRIALE S.r.l.	Proprietario-Utilizzatore
	UNICREDIT LEASING S.p.A.	Proprietario
	SEVEN 95 S.R.L.	Proprietario
	BONELLIS LOREDANA	Nudo Proprietario
	BONELLIS MICHELANGELO	Nudo Proprietario

PROGETTISTA CAPOGRUPPO

Arch. Angelo DELLI GATTI
adstudio
via Torino, 47 10036 Settimo Torinese (TORINO)
t.+f 011.82 11 318 - segreteria@adstudio.to.it
w w w . a d s t u d i o . t o . i t

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.C.

Le presenti norme di attuazione rappresentano una sintesi di approfondimento delle tematiche strutturali del P.E.C..

Di seguito vengono riportate, suddivise per grandi settori, norme e prescrizioni che regolano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, all'interno della zona Mf 26 – ex Pi11.

1 - ELABORATI DEL P.E.C.

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

- SCHEMA DI CONVENZIONE (**VARIANTE 1**)

A- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA (**VARIANTE 1**)

B- NORME DI ATTUAZIONE (**VARIANTE 1**)

C- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (**VARIANTE 1**)

D- VERIFICA DELLA BIO-POTENZIALITA'
TERRITORIALE (B.T.C.) - RELAZIONE

D1 - VERIFICA DELLA BIO-POTENZIALITA'
TERRITORIALE (B.T.C.) - DIMOSTRAZIONE

E - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F1 – RELAZIONE GEOLOGICA (**VARIANTE 1**)

F2 – RELAZIONE GEOTECNICA (**VARIANTE 1**)

F3 – ELABORATO DI INTERESSE IDROGEOLOGICO (**VARIANTE 1**)

F4 – VALUTAZIONE DI QUALITA' AMBIENTALE
AI SENSI DEL D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (**VARIANTE 1**)

G- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
E IMPATTO ACUSTICO

H- RELAZIONE TECNICA
SOLUZIONI ADOTTATE PER IL CONTENIMENTO
DEI CONSUMI ENERGETICI (**ABROGATA**)

I -RELAZIONE PAESAGGISTICA

PF/A.1 RELAZIONE DI IMPATTO VIABILISTICO

TAV. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO

TAV. 2.1 - PROGETTO
PLANIMETRIE, PROFILI, CALCOLI E VERIFICHE

TAV. 2.2 - PROGETTO
TIPOLOGIE EDILIZIE

TAV. 2.3 - PROGETTO
RENDERING

TAV. 3.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
VIABILITA'

TAV. 3.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
E REFLUE

TAV. 3.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
RIORDINO RETE IDROGRAFICA
SUPERFICIALE

TAV. 3.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
INTERVENTI DI ASSETTO IDROGEOLOGICO **(VARIANTE 1)**

TAV. 3.5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV. 3.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
QUADRI ELETTRICI

TAV. 3.7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
IMPIANTO ELETTRICO E
ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV. 3.8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
RETE ACQUEDOTTO
RETE GAS METANO

TAV. 3.9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
IMPIANTO ANTINCENDIO

TAV. 3.10 - SETTORE VERDE
ARREDO VERDE – PLANIMETRIA GENERALE E PARTICOLARI

TAV. 3.11 - SETTORE VERDE

IMPIANTO DI IRRIGAZIONE – PLANIMETRIA GENERALE E PARTICOLARI

Per quanto non disciplinato nella presente occorrerà fare riferimento alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e alle sue varianti in itinere per le parti di interesse, nonché a quanto prescritto nel regolamento edilizio.

2 – ASSETTO TERRITORIALE

L'utilizzazione edilizio-urbanistica oggetto del progetto di P.E.C. costituisce il completamento dell'assetto urbano sul quadrante nord-ovest della porzione di territorio definita dall'intersezione della Strada Cebrosa con Via Reisera e Via Leinì sul fulcro costituito dalla rotatoria esistente in quel punto.

Lo stato attuale del territorio interessato dalla presente trasformazione è rappresentato dal dismesso stabilimento Lucchini a nord-est, dagli edifici produttivi in zona Li 29 a sud-est e dall'area Pd, in corso di utilizzazione per un insediamento di carattere logistico e produttivo, a sud-ovest.

Il perimetro del P.E.C. individuato sul P.R.G.C. è stato adeguato con una riduzione dell'area in esso compresa inferiore al 20% determinata a seguito della mancata adesione delle proprietà CASTELLANO-ZAGOLIN-PERINO e BONELLIS.

La riduzione è conforme ai disposti dell'art. 6, comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.C..

L'insediamento a progetto prevede la costruzione di una serie di edifici produttivi con tipologia prefabbricata di dimensioni variabili da mq. 1.222,27 a mq. 7.254,00 per una superficie coperta complessiva di mq. 48.683,15

La superficie utile lorda di mq. 70.000,00, risultante dai quadri sinottici relativamente ad una superficie territoriale di mq. 178.000,00 è stata rapportata alla superficie territoriale effettiva di mq. 165.570,57 e deduce una superficie utile lorda massima realizzabile di mq. 65.112,02.

4 - VERIFICHE DELLA UTILIZZAZIONE

I parametri edilizio-urbanistici relativi alla utilizzazione dei vari lotti sono verificati in tav.

2.1. del P.E.C. con riferimento alla superficie fondiaria complessiva dell'intervento.

Si conviene che in sede di richiesta dei permessi di costruire relativi ai vari lotti costituenti l'intervento dovranno essere realizzate di volta in volta le verifiche necessarie a dimostrare la capacità edificatoria utilizzata e quella residua a quel momento rispetto ai vari lotti complessivi risultanti dal P.E.C..

5 - MODIFICHE DELL'ASSETTO GENERALE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente e a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

Non si farà luogo a variante della convenzione urbanistica del P.E.C. per le modifiche che determinino accorpamenti di lotti differenti o che conseguano il frazionamento dei singoli lotti in più unità autonome separate anche se comportino la modifica della viabilità privata.

6 – ASPETTI DI NATURA PROGETTUALE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICA

Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati con relative aree di pertinenza, in parte sistemata a parcheggio privato ed in parte a verde privato piantumato.

La proposta progettuale ha valore indicativo sotto il profilo tipologico e tecnologico.

Lo sviluppo dell'asse viario pubblico in progetto dipartentesi dalla rotatoria su Via Reisera con andamento convergente verso Strada Cebrosa, disegna una fascia di superficie fondiaria di larghezza variabile interrotta dall'edificio produttivo esistente in zona Li 34.

Per garantire un buon grado di utilizzazione si è scelto di articolare l'edificazione con riferimento all'asse centrale costituito dalla nuova viabilità pubblica.

Ogni edificio sarà caratterizzato da alta qualità compositiva associata alla utilizzazione di energie alternative, secondo le prescrizioni normative vigenti.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire si dovranno produrre apposite tavole e rappresentazioni con tecnica rendering atti a evidenziare la qualità architettonica conseguibile.

7 – CARATTERIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento si caratterizza per una spiccata valenza ambientale che, sinteticamente, può così riassumersi:

a) spostamento e recupero dell'alveo del Rio San Gallo;

b) integrazione del corridoio ecologico lungo la tangenziale in prosecuzione della attigua sistemazione dell'area verde di Cascina Spada;

c) predisposizione di fascia a verde lungo i fronti viari pubblici;

d) recupero e sistemazione della allea alla Cascina Spada;

e) ricorso all'apporto energetico derivante da fonti alternative, da fotovoltaico e/o da solare termico e predisposizione dei nuovi fabbricati alla connessione con la rete di teleriscaldamento nel rispetto delle normative vigenti e alla rete cittadina di connettività;

f) eventuale ricorso alle coperture a tetto verde con sedum per il raggiungimento della biopotenzialità territoriale – B.T.C. indicata negli elaborati specifici;

Relativamente ai vari punti sopra indicati si specifica quanto segue:

a) Lo spostamento del Rio si rende necessario sia per una più razionale conformazione delle superfici fondiarie, in relazione ai numerosi vincoli esistenti, sia per realizzare un percorso più diretto e breve del corso d'acqua dal punto di entrata nell'area di intervento in corrispondenza dell'attraversamento dell'autostrada Torino-Aosta al punto di uscita in corrispondenza dell'attraversamento di Strada Cebrosa.

A fronte di uno sviluppo di circa ml. 1056,00 dell'attuale Rio, per una occupazione di mq. 3453,00 nella soluzione di progetto la lunghezza viene ridotta a circa ml. 854,00 e con un adeguamento della sezione, l'occupazione incrementa a mq. 4229,43.

Il minor sviluppo, a parità di dislivello, consente di disporre di una maggiore dimensione per una sagomatura della sezione più consona.

Le sponde saranno piantumate con alberature meglio indicate nella relazione tecnica

agronomica contenuta nella relazione tecnico illustrativa (elaborato A) e nella tavola di progetto del verde (Tav. 3.10).

b) Una fascia della larghezza di circa 70 mt. sul fronte autostradale verrà sistemata a prato arborato intensivo.

Questo corridoio ecologico è parte di un complesso ed articolato territorio che si estende dal Parco Fluviale del Po fino al Parco Regionale della Mandria di Venaria Reale.

Le modalità di piantumazione e trattamento dell'area prevedono l'utilizzo di flora autoctona con alberi di pezzatura di pronto effetto uniti in fitocenosi che sono meglio specificati sui seguenti elaborati:

- "D" (verifica della biopotenzialità territoriale – B.T.C.);
- "D1" (progetto – settore verde analisi calcolo biopotenzialita' territoriale – dimostrazioni);
- Tav. 3.10 (progetto settore verde arredo verde – planimetria generale e particolari)
- Tav. 3.11 (progetto settore verde impianto di irrigazione – planimetria generale e particolari)

ai quali riferirsi in sede di realizzazione dell'intervento.

c) I fronti viari pubblici dell'asse di nuova formazione, su Strada Cebrosa e su Via Reisera, saranno sistemati con una soluzione di verde complanare con il marciapiedi e la pista ciclabile.

d) Il viale che conduce alla Cascina Spada ha una funzione aulica di cornice e presentazione del complesso omonimo e, come tale, dovrà essere curato per ricostruire una prospettiva d'effetto.

8 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche il livello di progettazione della presente fase urbanistica non consente di definire lo stato di qualità con riferimento alle aree esterne agli edifici.

La verifica del rispetto dei requisiti e prescrizioni dello spazio costruito sarà effettuata in

sede di richiesta dei permessi di costruire relativi ai vari fabbricati e alle attività insediate.

Gli spazi pubblici, nell'ipotesi di realizzazione a scomputo da parte dell'operatore, saranno predisposi con tutti gli accorgimenti necessari a garantirne l'accessibilità da parte di persone con ridotte o impedite capacità edificatorie.

In particolare, tutti i marciapiedi saranno raccordati alle sedi stradali con rampe di idonea pendenza.

I parcheggi pubblici saranno dotati di stalli dimensionati per la sosta di mezzi di soggetti disabili.

9 – VIABILITA' ED AREE DI SOSTA

La viabilità prevista a progetto è di duplice livello:

- VIABILITÀ PUBBLICA costituita dall'asse centrale dipartentesi dalla rotatoria di nuova costruzione su Via Reisera. La strada è prevista a due corsie per senso di marcia con banchina centrale.

  Nel tratto terminale è prevista una rotatoria per l'inversione del senso di marcia.

  Sui due lati della strada, sono ricavate aree di sosta per autoveicoli e mezzi articolati.

  I marciapiedi sono in parte integrati con le piste ciclabili sviluppate in continuità di quelle previste sull'area Pd al di là di Via Reisera, fino alla allea alla Cascina Spada.

  Il P.R.G.C. individua inoltre quale viabilità pubblica l'allea di collegamento di Strada Cebrosa con Cascina Spada.
- VIABILITÀ PRIVATA che si diparte sul lato destro della viabilità pubblica con ingresso da Via Reisera. La viabilità privata è prevista a senso unico, per l'accesso ai vari lotti; è costituita da una sezione stradale di larghezza di mt. 10,00 attrezzata con parcheggi in linea e marciapiedi su entrambi i lati nei tratti ortogonali alla viabilità pubblica.

  Il sistema di strade private è riservato agli utenti, proprietari o conduttori dei fabbricati e alle persone di relazione.

  Per inibire il traffico a terzi, all'innesto di ogni tronco sulla via pubblica, è prevista una

sbarra di presidio ad azionamento automatico.

Le caratteristiche costruttive della viabilità sono illustrate nella tavola 3.1 di progetto delle opere di urbanizzazione.

10 - RECINZIONI

Per garantire una omogenea caratterizzazione architettonica e al fine di conseguire l'unitarietà compositiva del complesso produttivo, si conviene che le recinzioni dei vari lotti saranno realizzate con tipologie di materiali uniformi.

Le recinzioni:

- verso spazi pubblici o verso gli spazi privati destinati a viabilità saranno realizzate con muretto o cordolo in c.a., sovrastati da reti o cancellate metalliche;
- tra proprietà contigue potranno essere realizzate con muro pieno, in blocchi di cemento a vista o in pannelli metallici pieni, salvo i tratti di innesto con le recinzioni su strada per la lunghezza di m. 8,00 da realizzare con la tipologia precedente.

Le caratteristiche descritte potranno essere derogate sia su spazi privati che su quelli pubblici solo su specifiche indicazioni di enti preposti al controllo dell'attività svolta all'interno dell'area recintata o in base a dimostrate esigenze della attività da insediare.

11 - RACCOLTA RIFIUTI SOLIDI URBANI

Non essendo al momento note le attività che andranno ad insediarsi nei fabbricati non è possibile determinare i presidi necessari per la raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Si conviene pertanto che la valutazione delle modalità di smaltimento ed il dimensionamento dei contenitori all'uopo necessari sarà realizzata di volta in volta in sede di richiesta dei permessi di costruire, in relazione alle effettive necessità delle aziende da localizzare e con riferimento al Regolamento Comunale.

I contenitori saranno ubicati su aree private, in prossimità degli accessi carrai, per agevolarne il prelievo.

12 – VINCOLI

L'area di intervento è interessata da una serie di vincoli, meglio individuati sulla Tav. 2.1 di progetto.

Essi sono:

- R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante)

Una porzione dell'area di intervento ricade nell'area C (area di osservazione) del R.I.R. inerente al deposito Lampogas.

L'art. 65 delle N.T.A. del P.R.G.C. prescrive una serie di misure di attenzione tese a non incrementare l'attuale livello di rischio monitorato.

In specifico nei fabbricati compresi all'interno di detta area (Lotto 1 e minima parte del Lotto 2), in presenza di materiale infiammabile e/o combustibile e/o comburente, sarà previsto lo stoccaggio in locali confinati e protetti dal fuoco; in ogni caso il più possibile lontani dal deposito e dotati di idonei sistemi di spegnimento.

Non potranno essere insediate aziende che superano le soglie rispetto alle quali scattano gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.lgs. n. 334/1999 e s.m.i. di cui all'art. 19 del P.T.C.P. (D.C.R. 23-4501) che per migliore intelligibilità si riportano di seguito:

SOSTANZE PERICOLOSE CLASSIFICATE COME:	SOGLIA (TONNELLATE) CHE DETERMINA L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 19 NDA
MOLTO TOSSICHE (con rischio descritto dalla frase "Molto tossico per inalazione, R26")	1
TOSSICHE (con rischio descritto dalla frase "Tossico per inalazione, R23")	10
INFIAMMABILI (appartenenti alla categoria 6 della Parte 2 Allegato I d.lgs. 334/99 e d.lgs. 238/2005)	1000
Liquidi FACILMENTE INFIAMMABILI (appartenenti alla categoria 7b della Parte 2 Allegato I d.lgs. 334/1999 e d.lgs. 238/05)	1000
SOSTANZE PERICOLOSE PER L'AMBIENTE (appartenenti alla categoria 9i della Parte 2 All. I d.lgs. 334/99 e d.lgs. 238/05)	20
SOSTANZE PERICOLOSE PER L'AMBIENTE (appartenenti alla categoria 9ii della Parte 2 All. I d.lgs. 334/99 e d.lgs. 238/05)	40
ALTRE CATEGORIE che non rientrano in quelle precedenti, con rischio descritto dalla frase "Libera gas tossici a contatto con l'acqua, R29"	10
Prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1 All. I d.lgs. 334/99	500

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004

Una porzione di area in fregio alla autostrada Torino-Aosta, per la profondità di m. 150,00 dalla infrastruttura, ricade nel vincolo paesaggistico relativo.

In questa fascia è prevista l'area di forestazione meglio descritta nella relazione agronomica compresa nell'elaborato "A".

- Elettrodotto

L'area di intervento è attraversata dalla linea ad alta tensione (132 kV) dell'elettrodotto T 519 tronchi "Lucchini-Leinì" e "Lucchini-Michelin Stura".

Nella sua corrispondenza è stata individuata una fascia inedificabile di larghezza di m. 38,00 di rispetto, a cavallo dell'asse, così come indicato nel parere rilasciato dall'ARPA in data 30/05/2007 agli atti.

- Gasdotto

Sul fronte autostradale la linea di gasdotto esistente determina una fascia di rispetto di m. 11,00.

Le fasce di rispetto costituiscono vincolo al suolo fino alla esecuzione e/o permanenza delle opere interessate.

L'esatto limite del vincolo sarà accertato con rilievo topografico in sede di redazione dei progetti di utilizzazione per il rilascio dei permessi di costruire conseguenti la stipula della convenzione.

13 – PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AL PARERE DELLA PROVINCIA DI TORINO CON NOTA PROT. 659529/LB 6 DEL 2/8/2011

I locali interrati dovranno essere dotati di sistemi di rilevazione gas e di assenza di ossigeno mediante installazione di rilevatori in aree potenzialmente sicure dotati di sistemi di allarme a segnalazione acustica e luminosa.

Le parti di fabbricato interrate non potranno essere collegate da sottopassi, cunicoli o altri presidi potenzialmente in grado di determinare ristagno di gas densi.

Per la rilevazione visiva della direzione del vento dovrà essere installata, nell’area a servizi in posizione centrale del comparto, una manica a vento con colori regolamentari su palo di altezza non inferiore a m. 4,00 dotato di supporto rotante.