



CITTA' DI SETTIMO TORINESE



REGIONE PIEMONTE



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



UNIONE NET



ZONA NORMATIVA Mf22 - EX CEAT

PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO

PROGETTAZIONE a cura di: SETTORE TERRITORIO: Antonio Camillo, Emanuela Canevaro, Marcella Dalmasso, Alessandra Varetto

CONTRIBUTI a cura di: PROGECA SRL



SOMMARIO

1. CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA	3
1.1. Parametri Urbanistici di riferimento	3
1.2. Elaborati Costituenti il Programma degli Interventi.....	4
1.3. Proprietà delle aree	4
2. PROPOSTA PROGETTUALE.....	6
3. VERIFICA PARAMETRI ATTUATIVI	7
3.1. Standard.....	7
3.2. Superficie Fondiaria (Sf)	8
3.3. Superficie Coperta (Sc)	8
3.4. Superficie Utile Lorda di Pavimento (SUL).....	9
3.5. Superficie a Parcheggio Privato.....	9
3.6. Superficie a Verde Privato	9
3.7. Oneri di Urbanizzazione.....	9
3.8. Opere di Urbanizzazione a Scomputo.....	10
3.9. Interventi di Mitigazione del Rischio Idrogeologico.....	10
4. INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE	11
4.1. Bonifica.....	11
4.2. Sostenibilità dell'intervento	11
4.3. Trattamento del verde.....	11
4.4. Aree a parcheggio	12
4.5. Viabilità.....	13
4.6. Ecosostenibilità degli edifici	13
4.7. Gestione efficiente dell'acqua	13
4.8. Energia	13
4.9. Materiali e risorse	14
4.10. Impatto acustico	14

4.11.	Qualità dell'aria e degli ambienti interni.....	14
4.12.	Insegne.....	14
4.13.	Flessibilità del progetto	15
5.	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA'	15

1. CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

Il PRG vigente comprende tra le aree a destinazione industriale, artigianale o terziaria, in cui gli impianti esistenti sono generalmente obsoleti e/o inutilizzati e con inadeguata dotazione di infrastrutture e di servizi, la zona denominata “**Mf22**”,sita in via Brescia, finalizzata al riordino del settore dell’area industriale Pirelli a nord dell’Autostrada A4 Torino-Milano, originariamente occupata dallo stabilimento Ceat. Tale area è classificata quale **area di ristrutturazione urbanistica** con destinazioni plurifunzionali complesse.

Opposta all’area in oggetto il PRG individua la zona denominata “Mi5” dello stabilimento Pirelli, recentemente ampliato e rinnovato sotto il profilo tecnologico, energetico ed ambientale.

Il PRG ha ulteriormente affermato il consolidamento industriale del settore di via Brescia attraverso l’individuazione di un’area di riordino, denominata “Mf23a-b-c”, compresa tra il perimetro dello stabilimento Pirelli, la via Brescia e l’autostrada A4, destinata ad ospitare funzioni artigianali e di servizio alle attività presenti ed insediante nel settore territoriale di riferimento.

L’area “Mf22” in oggetto è normata all’art. 25 punto 7 delle NTA del PRG vigente, che ne disciplina la trasformazione urbanistica e funzionale sulla base di un doppio regime:

- procedura diretta convenzionata, qualora gli interventi riguardino il riuso degli stabilimenti esistenti, anche mediante possibili ampliamenti/ demolizioni e ricostruzioni, o la diversa organizzazione fondiaria purché venga mantenuta l’orditura attuale dettata dalla viabilità interna;
- subordinazione alla preventiva approvazione di un Programma degli Interventi di iniziativa pubblica, qualora la trasformazione preveda la completa riorganizzazione fondiaria dell’area, che ne dovrà definire la maglia infrastrutturale; la dimensione minima dei lotti d’intervento; le norme volte a coordinare i modi e i tempi dell’attuazione frazionata dell’area.

Poiché è stata avviata la procedura di bonifica del sito, a seguito della quale sono stati demoliti la maggior parte dei fabbricati esistenti, si rende necessario prevedere una completa riorganizzazione fondiaria dell’area definendone una nuova maglia infrastrutturale e una diversa articolazione dei lotti fondiari, ricorrendo all’approvazione di un Programma degli Interventi di iniziativa pubblica.

1.1. Parametri Urbanistici di riferimento

Per l’area in oggetto il PRG ammette le seguenti destinazioni d’uso:

- Impianti industriali e artigianali di servizio e di produzione, come normati all’art. 28 delle NTA del PRG vigente;
- Impianti terziari: direzionali, ricettivi, ricreativi e commerciali.
- Impianti tecnologici

L'area "Mf22" è disciplinata dai seguenti parametri urbanistici:

- S.T. = 456.150 mq
- SF = 374.000 mq
- Rapporto di copertura. 35% di sup. Fond.
- Standard di legge

Le aree destinate agli standard sono finalizzate alla formazione del corridoio ecologico del paesaggio fluviale della Bealera Nuova, cartograficamente individuate dal PRG con la sigla "art. 40 ter" e al mantenimento dell'area boscata posta a nord-ovest, per un totale di circa 82.000 mq.

La residua superficie destinata al soddisfacimento degli standard, dovrà essere reperita:

- lungo il perimetro ovest sottostante l'area boscata per la mitigazione ambientale degli interventi nei confronti del paesaggio agrario circostante, per una dimensione di almeno 4200 mq,
- all'interno dell'ambito del lotto 4, per quanto non soddisfatto nelle succitate aree.

Per il soddisfacimento degli standard dovuti è ammessa la contabilizzazione di superfici private ad uso pubblico.

Gli interventi edilizi dovranno garantire alti livelli di ecoefficienza energetica, adeguato inserimento ambientale e qualità compositiva-architettonica, attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, il ricorso a coperture ecosostenibili ed al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

1.2. Elaborati Costituenti il Programma degli Interventi

Il presente Programma degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione di accompagnamento
- Elaborati Grafici
- Documento Tecnico per la fase di verifica di VAS

1.3. Proprietà delle aree

La composizione della proprietà fondiaria delle aree ricadenti nella zona normativa "Mf22" è ripartita come segue: l'84,73 % della superficie totale è di proprietà delle società Pirelli & C. S.P.A., Aree Urbane S.r.l. e Pirelli Industrie Pneumatici s.r.l., mentre il restante 15,27 % è di proprietà delle società Leasint, ING Lease S.P.A., BNP Paribas, MPS Leasing, Release, come meglio specificato nella tabella sotto riportata.

Foglio di mappa	Particella n.	Superficie (mq)	Proprietà
8	49	136.808	PIRELLI & C. S.P.A.
8	50	4.340	PIRELLI & C. S.P.A.
8	99	6.024	PIRELLI & C. S.P.A.
8	64	234.419	AREE URBANE s.r.l.
8	87	5.976	Leasint
8	88	29.773	ING lease S.P.A. - BNP Paribas - MPS Leasing - Release
8	89	33.982	ING lease S.P.A. - BNP Paribas - MPS Leasing - Release
8	98	4.601	Pirelli Industrie Pneumatici
8	104	625	Pirelli Industrie Pneumatici
TOTALE		456.548	

Nella Tabella seguente si specifica la ripartizione in percentuale delle superfici fondiari dell'area interessata dal programma in relazione alle diverse proprietà.

PIRELLI & C. S.P.A.	147.172	32,24%
AREE URBANE s.r.l.	234.419	51,35%
BANCHE (Leasint - ING lease S.P.A. - BNP Paribas - MPS Leasing - Release)	69.731	15,27%
Pirelli Industrie Pneumatici	5.226	1,14%
TOTALI	456.548	100,00%

2. PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto prevede la realizzazione di 4 Lotti, all'interno dei quali saranno edificati fabbricati con destinazione prevalentemente "light-industrial" e/o "logistica".

L'andamento plano-altimetrico attuale dell'area di intervento presenta una morfologia pianeggiante con leggero declivio sulla direttrice "nord / sud" che, in linea generale, dovrà essere mantenuta anche in fase di definizione progettuale esecutiva.

È prevista la realizzazione di una viabilità privata di connessione e accesso ai lotti avente una larghezza complessiva pari a 11,50 mt, dotata di una corsia per ciascun senso di percorrenza e di due marciapiedi laterali.

I fabbricati potranno essere in parte destinati ad ospitare funzioni produttive/di logistica, tendenzialmente ad un piano fuori terra, ed in parte destinati a uffici, servizi e altre funzioni terziarie ammesse dal PRG, elevati a più piani fuori terra.

Ciascun Lotto reperirà al suo interno le superfici private a parcheggio/manovra e a verde in misura sufficiente a garantire i minimi richiesti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

All'interno delle aree a parcheggio saranno opportunamente delimitati gli stalli di sosta destinati ai mezzi pesanti, da realizzare con finitura in asfalto, separatamente da quelli destinati alle autovetture, che saranno invece realizzati con prato armato (o simile) per permettere l'inerbimento superficiale, a garanzia della semi-permeabilità delle aree.

La tipologia costruttiva dei fabbricati sarà concepita con l'obiettivo di armonizzare il contesto architettonico garantendo, per quanto possibile, una uniformità di progetto sia in termini geometrico-dimensionali sia in termini di materiali utilizzati.

La progettazione dei fabbricati e delle loro aree di pertinenza avverrà nel rispetto del loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.

Preliminarmente al completamento dei singoli Lotti verranno realizzate tutte le opere necessarie per i collegamenti e gli allacci dei fabbricati in progetto alle reti tecnologiche infrastrutturali.

La realizzazione delle opere relative ai 4 lotti potrà avvenire senza vincoli cronologici e temporali, purché venga garantita la funzionalità infrastrutturale di ciascun lotto come rappresentato nel Cronoprogramma degli interventi alla tav 3.5.

Il progetto prevede la creazione di una fascia di mitigazione ambientale ad ovest del perimetro dell'area ed il mantenimento dell'area boscata attualmente esistente lungo il perimetro nord/est, entrambe inserite nell'ambito del corridoio fluviale della Bealera Nuova.

Gli interventi edilizi garantiranno alti livelli di ecoefficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili come descritto nei successivi paragrafi.

3. VERIFICA PARAMETRI ATTUATIVI

PARAMETRI ATTUATIVI	PROGETTO	PRG
Superficie territoriale (Mf22)	456.548 m ² (catastale)	456.150 m ²
Aree art. 40ter NTA	82.000 m ²	82.000 m ²
Dismissioni per raggiungimento standard: 20% di 456.548 m ²	91.310 m ²	
Superficie standard da reperire: 91.310 m ² – 82.000 m ²	9.310 m ²	
Superficie fondiaria totale: 456.548 m ² – 91.310 m ²	365.238 m ²	374.000
Rapporto di copertura massimo ammissibile: 35% di 365.238 m ²	127.833 m ²	35% di sup. Fond.

3.1. Standard

Le aree destinate al soddisfacimento dello standard richiesto sono finalizzate alla formazione del corridoio di compensazione ecologica, cartograficamente individuate dal PRG con la sigla “art. 40ter” per la valorizzazione del paesaggio fluviale della Bealera Nuova e per il mantenimento dell’area boscata posta a nord-ovest, per un totale di circa 82.000 mq.

Per le modalità di soddisfacimento degli standard si fa riferimento alla disciplina contenuta nella L.R. 56/77 e smi e nelle NTA del PRG Vigente.

Il presente Programma degli Interventi sviluppa il progetto di un insediamento a destinazione prevalentemente logistico-produttiva, che determina un fabbisogno di standard pari al **20% della ST.**, equivalente a **91.310 mq** complessivi di cui **82.000 mq** destinati alla formazione del corridoio di **compensazione ecologica** e dell’area boscata a nord dell’area e circa **4193 mq** reperiti lungo il perimetro ovest dell’area finalizzati alla mitigazione ambientale e paesaggistica.

LOTTI	SUPERFICI A STANDARD DA REPERIRE
1 - 2 - 3	77.363 mq
4	13.946 mq
TOTALE	91.310 mq

Qualora le proprietà intendessero insediare attività differenti da quelle sopra previste dovrà essere riconteggiata la dotazione di standard necessaria.

Sulla base della richiesta di standard come sopra determinata, di seguito si riporta la verifica di progetto che soddisfa la prescrizione normativa:

SUPERFICIE A STANDARD REPERITE

LOTTI	SUPERFICIE RICHIESTA	SUPERFICIE REPERITA	VERIFICA	NOTE
1 - 2 - 3	77.363 mq	86.193 mq	SI	<i>art. 40ter PRG e mitigazione ovest</i>
4	13.946 mq	9.310 mq	SI	<i>Afferenti illotto 4</i>
TOTALI	91.310 mq	95.503 mq		

La superficie a standard reperita dai Lotti 1, 2 e 3 include la fascia di mitigazione ad ovest dell'area Mf 22, oltre alla superficie delle aree "Art. 40ter".

3.2. Superficie Fondiaria (Sf)

La dimensione della superficie fondiaria dell'intervento, ricavata sottraendo dalla superficie territoriale (456.548 mq) le aree a standard pari a (91.310 mq), risulta essere pari a 365.238 mq.

Il Programma prevede di ripartire gli interventi in 4 lotti edificatori ed 1 destinato alla viabilità privata di distribuzione interna, le cui superfici fondiarie sono indicate nella tabella sottostante.

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA
1	292.034 mq
2	
3	
VIABILITA'	12.783 mq
4	60.421 mq
TOTALI	365.238 mq

3.3. Superficie Coperta (Sc)

La superficie coperta massima ammissibile per l'area Mf22, è pari al 35% della Superficie fondiaria, ossia pari a 127.833 mq

Nella tabella sottostante è riportata la ripartizione della Superficie Copribile attribuita ad ogni singolo lotto, sulla base del layout di progetto, che potrà essere suscettibile di variazioni nel rispetto dei parametri indicati.

CALCOLI E VERIFICHE DELLA SUPERFICIE COPERTA

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COPERTA MASSIMA AMMISSIBILE
1	292.034 mq	106.686 mq
2		
3		
VIABILITA'	12.783 mq	
4	60.421 mq	21.147mq
TOTALI	365.238 mq	127.833 mq

3.4. Superficie Utile Lorda di Pavimento (SUL)

Il PRG non assegna un limite di SUL.

I singoli permessi di costruire determineranno le quantità di SUL realizzabili verificando comunque, di volta in volta, il rispetto della capacità massima ammissibile di superficie coperta assegnata e la ripartizione della Superficie fondiaria attribuita ai diversi lotti dal presente Programma.

Nell'ambito dei permessi di costruire sarà inoltre verificato il soddisfacimento degli standard privati per il parcheggio e per il verde; sarà inoltre sempre effettuata la verifica degli standard pubblici da reperire in base alle destinazioni d'uso previste e quantificati gli oneri di urbanizzazione (primaria, secondaria ed indotta).

3.5. Superficie a Parcheggio Privato

L'art. 58 delle N.T.A. del P.R.G. prescrive il reperimento delle aree a parcheggio privato in misura minima pari al 20% della S.U.L. in progetto.

3.6. Superficie a Verde Privato

E' previsto il reperimento di aree a verde privato in misura minima pari al 10% dellaSUL in progetto su ciascun lotto edificabile.

3.7. Oneri di Urbanizzazione

In merito agli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio del Permesso di Costruire, si farà riferimento ai valori vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi ed alle relative eventuali agevolazioni previste.

Oneri di Urbanizzazione Indotta

L'importo degli oneri di urbanizzazione indotta che i Soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune corrisponderà al 30% dell'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, calcolati sulla base delle indicazioni di cui al precedente paragrafo.

3.8. Opere di Urbanizzazione a Scomputo

È possibile prevedere lo scomputo delle seguenti opere a valere sugli oneri di urbanizzazione primaria:

- Estensione delle reti di allacciamento idriche e fognarie sino ai punti di utenza indicati dal gestore;
- Posa cavidotti relativi alla rete elettrica non configurabili quale allaccio ai sensi delle norme vigenti;
- Adeguamento della viabilità di diramazione da via Brescia verso l'area di intervento e riqualificazione del parcheggio pubblico esterno all'area;
- Opere di adeguamento della Bealera Nuova e rifacimento del manufatto di derivazione.

Il valore delle opere sarà calcolato con il prezzario di riferimento della Regione Piemonte, in ultima edizione utile, sulla base del progetto definitivo che verrà sottoposto al Comune di Settimo Torinese per il rilascio del relativo titolo autorizzativo.

3.9. Interventi di Mitigazione del Rischio Idrogeologico

L'area oggetto di edificazione ricade in parte nella classe di pericolosità geologica III, sottoclasse di pericolosità IIIb2C2, *settore in cui l'edificabilità è subordinata all'adeguamento di un tratto della Bealera Nuova a valle dell'attraversamento della linea ferroviaria "Canavesana" e del sistema di derivazione della Balera Rattera.*

Le NTA del PRG prevedono per la mitigazione del rischio idrogeologico di tale settore *la realizzazione di un rilevato arginale in sponda destra della Bealera Nuova ed il rifacimento del manufatto di derivazione.*

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove edificazioni o ampliamenti o completamenti potrà avvenire contestualmente all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica e di riassetto territoriale previsto dal suddetto cronoprogramma, mentre l'agibilità sarà subordinata al collaudo delle opere.

I soggetti attuatori dovranno porre in essere le opere di adeguamento della Bealera Nuova come da schema progettuale allegato al presente Programma degli Interventi.

4. INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE

4.1. Bonifica

L'Area è stata oggetto di caratterizzazione ambientale dal 2003 al 2014, attraverso una serie di campagne di indagine eseguite in accordo con le Autorità competenti.

Nel giugno 2018 Pirelli ha presentato il documento "Progetto Operativo di Bonifica dei terreni", che ha individuato gli interventi di bonifica da adottare per i suoli insaturi dell'Area Industriale (fase1) e un approccio di bonifica per l'Area Verde (fase 2), successivamente sottoposta ad ulteriori indagini di caratterizzazione come definito *durante la Conferenza dei Servizi del 30 marzo 2017*.

Il Progetto presentato da Pirelli nel giugno 2018 e successivamente integrato in data 27/07/2018 è stato approvato e autorizzato con Determina Dirigenziale del Comune di Settimo Torinese n. 578 del 31/10/2018.

Il Progetto contempla la suddivisione in due fasi degli interventi di bonifica che riguardano esclusivamente la matrice "suolo insaturo", in quanto le acque sotterranee sono state considerate "non contaminate" ai sensi della normativa vigente:

- Fase 1: Area Industriale, attualmente in corso di realizzazione; *l'intervento di bonifica prevede lo scavo e smaltimento off-site dei terreni insaturi interessati da eccedenze delle Concentrazioni Soglia di Rischio (CSR) definite dall'Analisi di Rischio approvata*
- Fase 2: Area Verde, progettazione operativa prevista nel corso del 2019.

4.2. Sostenibilità dell'intervento

La gestione delle terre dovrà avvenire il più possibile "in sito", evitando il trasporto su gomma sia per l'allontanamento che per l'ingresso di materiale.

Dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a ridurre il più possibile il ricorso alla impermeabilizzazione del terreno e gestire in situ le acque meteoriche prima del rilascio nel ricettore, a seguito di eventi meteorici rilevanti.

Dovranno essere definiti i criteri di raccolta e trattamento delle acque.

La progettazione dei fabbricati e delle loro aree di pertinenza dovrà avvenire nel rispetto del loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.

4.3. Trattamento del verde

Area boscata e corridoio di compensazione

Il PRG riconosce la macchia boschiva esistente compresa all'interno della recinzione dell'area di intervento posta a nord lungo il margine della Balera Nuova e ne prevede il mantenimento con funzioni di compensazione ambientale.

Il progetto prende inoltre in considerazione l'intervento di consolidamento del corridoio ripariale della *Bealera Nuova* posto nella porzione orientale dell'area.

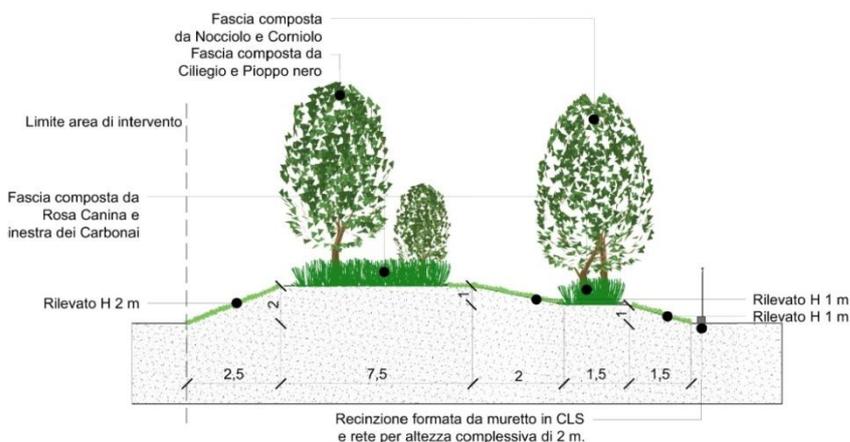
Il trattamento delle aree suddette dovrà essere accompagnato da un progetto agronomico che in linea di massima dovrà prevedere:

- per il bosco esistente: un'operazione di selezione e diradamento delle specie infestanti presenti in situ e la loro sostituzione con specie autoctone,
- per il corridoio ripariale della *Bealera Nuova*: il trattamento con prevalenza di siepi e cespugli e la proporzionale sostituzione della vegetazione arbustiva con vegetazione arborea di tipo ripariale (salici, ontani, pioppi, ecc.)

Fascia filtro di mitigazione ambientale e paesaggistica

Lungo il perimetro ovest dell'area d'intervento è richiesta la creazione di una fascia piantumata con funzione di filtro mitigativo ambientale e paesaggistico degli interventi edilizi nei confronti del paesaggio agrario circostante.

La fascia filtro dovrà avere sezione adeguata tale da permettere l'innesto di almeno due filari alberati, inoltre, al fine di migliorare la funzione mitigativa, sarà opportuno infoltire tale fascia con inverdimenti cespugliosi o a basso fusto.



La sezione riportata rappresenta un esempio compositivo per la realizzazione di tale fascia mitigativa.

Verde ambientale interno ai lotti

Riguarda la sistemazione a verde delle aree delimitate all'interno dei lotti edificatori, da trattare con formazione di prato e piantagione in piena terra di arbusti e alberature, con la sola eccezione delle aree per la fruizione degli spazi a parcheggio e delle relative aree di manovra.

4.4. Aree a parcheggio

Gli stalli dei parcheggi di superficie, dovranno essere realizzati facendo ricorso alla tecnica del "prato armato" secondo le specifiche tecniche normalmente utilizzate dai produttori di tali materiali.

Le aree a parcheggio dovranno essere alberate con piantagione di filari di essenze autoctone con sesto di impianto di circa 6-8 metri e interdistanza di 16 metri circa.

Gli stalli di sosta destinati ai mezzi pesanti potranno essere realizzati con finitura in asfalto.

4.5. Viabilità

L'accesso all'area avviene attraverso una diramazione della Via Brescia.

Il progetto prevede l'adeguamento di tale innesto fino all'ingresso all'area di intervento.

La realizzazione della nuova viabilità di distribuzione ai lotti prevede la creazione di un "anello" stradale con rotatoria intermedia. Tale viabilità sarà realizzata in parte sui Lotti 1, 2 e 3 ed in parte su Lotto 4.

La viabilità in progetto dovrà prevedere una carreggiata di almeno 7.5 mt con una corsia per senso di marcia, entrambe affiancate da un marciapiede di 2 mt.

Poiché il Lotto 4 ha caratteristiche di autonomia funzionale a carattere infrastrutturale, la viabilità da esso dipendente potrà essere realizzata contestualmente alla formazione degli interventi previsti nel lotto fondiario in quanto non interferente sulla funzionalità dei restanti lotti.

4.6. Ecosostenibilità degli edifici

La progettazione degli edifici da sviluppare nella fase di Permesso di Costruire dovrà tenere in conto e sviluppare gli indirizzi contenuti nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale.

4.7. Gestione efficiente dell'acqua

Occorre prevedere, al minimo, un sistema di recupero delle acque meteoriche per irrigazione e per utilizzo sanitario (WC).

Le acque di irrigazione dovranno essere "da pozzo" oppure di "recupero", con esclusione di impiego della rete di acquedotto.

4.8. Energia

Dovranno essere chiaramente dimensionati l'impianto termico ed elettrico, dimostrando l'impiego di energia da fonti rinnovabili in forme e quantità anche più ampie di quelle previste dalla normativa nazionale, regionale e locale vigente al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

In considerazione della particolare eco-sostenibilità che si vuole dare all'edificio, la taglia dell'impianto fotovoltaico dovrà essere sovra-maggiorata del +20% rispetto al semplice limite normativo.

Dovranno essere preferiti sistemi in pompa di calore (ad aria o geotermici) per la produzione di acqua calda e fredda.

4.9. Materiali e risorse

Per la realizzazione dei fabbricati dovranno essere utilizzati materiali eco-sostenibili o aventi una possibilità di recupero/riciclo al termine del loro ciclo di vita. Particolare attenzione all'acciaio, al legno, al vetro, mentre potranno essere realizzate in calcestruzzo le strutture portanti.

Dovranno essere individuati preferibilmente materiali con contenuto di riciclato, materiali di origine locale, materiali rinnovabili, materiali provenienti da processi di riciclo, materiali a bassa emissione di sostanze organiche.

4.10. Impatto acustico

Con riferimento alla quantità ed alla qualità delle emissioni derivanti dalla trasformazione urbanistica dell'area, sia in fase di cantiere che durante lo svolgimento delle attività previste, dovranno essere garantite le azioni necessarie al fine di limitare le emissioni acustiche, in conformità a quanto ammesso dalla classe acustica in cui è ricompresa l'area in oggetto ai sensi del relativo piano di classificazione (parte classe V e parte classe VI).

4.11. Qualità dell'aria e degli ambienti interni

Dovranno essere adottate soluzioni di ricambio aria e condizionamento per un'ottima qualità dell'ambiente lavorativo. L'aria estratta dovrà essere recuperata termicamente con un'efficienza di scambio di almeno l'80 %.

L'illuminazione degli ambienti dovrà essere omogenea, con studio di illuminamento che comprenda tutti i parametri caratteristici della luce in relazione alla tipologia di lavorazione (T colore, omogeneità, lux, ecc...).

4.12. Insegne

Al fine di agevolare la direzionalità dei mezzi in accesso all'area è possibile l'installazione di frecce direzionali e pre-insegne, ai sensi del vigente regolamento comunale e previa autorizzazione da parte della società concessionaria dell'appalto per la gestione di tali impianti.

È ammessa l'installazione di insegne pubblicitarie sui fabbricati interni ai lotti edificatori previo rilascio di autorizzazione comunale e, qualora visibili dall'Autostrada Torino-Milano, a seguito dell'ottenimento del parere favorevole dell'Ente concessionario autostradale.

Il posizionamento di ulteriori impianti pubblicitari potrà essere ammesso se rispondente alla regolamentazione vigente nazionale e comunale a seguito dell'ottenimento degli eventuali pareri necessari.

4.13. Flessibilità del progetto

Nell'ambito dei singoli permessi di costruire sono ammessi:

- scostamenti ai tracciati della viabilità veicolare all'interno dei lotti;
- modifiche alla forma e posizione dei fabbricati rappresentati nel fascicolo degli Elaborati Grafici;
- modifiche al posizionamento ed alla geometria delle aree destinate al parcheggio;
- modifiche alla dimensione dei lotti attraverso frazionamenti o accorpamenti degli stessi;
- possibilità di trasferimento di capacità edificatoria tra i diversi lotti;
- modifica delle destinazioni d'uso in funzione a quanto ammesso dal PRG Vigente.

Ogni titolo abilitativo rilasciato dovrà contenere la verifica del rispetto dei parametri contenuti nel Programma degli interventi e, qualora usufruisca della flessibilità compositiva come sopra definita sarà necessario fornire l'aggiornamento dei valori parametrici assegnati ad ogni singolo intervento.

5. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA'

Il completamento degli interventi di bonifica di Fase 1 con collaudo positivo da parte dell'Autorità competente (ARPA) consentirà il rilascio dei permessi di costruire nonché il rilascio dell'agibilità degli edifici previsti.

Il completamento delle opere di bonifica della "Fase 2" non pregiudica pertanto l'ottenimento dell'agibilità degli edifici, fermo restando che dovrà essere conclusa nei termini previsti dal Cronoprogramma allegato al progetto di bonifica.

La realizzazione degli edifici potrà avvenire contestualmente alle opere di regimazione idraulica e di riassetto territoriale previsto dal Cronoprogramma, mentre l'agibilità sarà subordinata al collaudo delle dette opere idrauliche.