



CITTA' DI SETTIMO TORINESE



REGIONE PIEMONTE



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



UNIONE NET

Building Pirelli

ZONA NORMATIVA Mf22 - EX CEAT

PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI VARIANTE n°1

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO

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

CONTRIBUTI a cura di: PROGECA SRL



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA	3
2.1. Parametri Urbanistici di riferimento	4
2.2. Elaborati Costituenti la Variante al Programma degli Interventi.....	4
2.3. Proprietà delle aree	5
3. PROPOSTA PROGETTUALE	6
4. VERIFICA PARAMETRI ATTUATIVI	6
4.1. Standard.....	7
4.2. Superficie Fondiaria (Sf)	8
4.3. Superficie Coperta (Sc)	9
4.4. Superficie Utile Lorda di Pavimento (SUL).....	9
4.5. Superficie a Parcheggio Privato.....	9
4.6. Superficie a Verde Privato	9
4.7. Oneri di Urbanizzazione.....	10
4.8. Opere di Urbanizzazione a Scomputo.....	11
4.9. Interventi di Mitigazione del Rischio Idrogeologico.....	11
5. INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE	12
5.1. Titoli Abilitativi.....	12
5.2. Bonifica.....	12
5.3. Sostenibilità dell'intervento	13
5.4. Trattamento del verde.....	13
5.5. Aree a parcheggio	14
5.6. Viabilità Interna Privata.....	15
5.7. Ecosostenibilità degli edifici	16
5.8. Gestione efficiente dell'acque e scarichi fognari	16
5.9. Energia	16
5.10. Materiali e risorse	16

5.11.	Impatto acustico	17
5.12.	Qualità dell'aria e degli ambienti interni.....	17
5.13.	Insegne.....	17
5.14.	Flessibilità del progetto	17
6.	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA'	18
7.	SERVITU' RECIPROCHE TRA I LOTTI	18

1. PREMESSA

Il seguente Programma degli Interventi rappresenta modifiche alla configurazione planivolumetrica dell'area "Mf22". Tali modifiche non costituiscono variante sostanziale al Programma degli Interventi approvato con Delibera di Giunta del Comune di Settimo Torinese n° 123/2019 del 05/09/2019 pertanto non risulta necessaria l'assoggettabilità della variante al Programma degli interventi su citato alla procedura di verifica Vas.

2. 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.

Sul lato opposto dell'Autostrada A4 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 insediate 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.

2.1. 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:

- ST = 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 4.200 mq,

Per il soddisfacimento degli standard dovuti è ammessa la contabilizzazione di superfici private ad uso pubblico o, in alternativa, la monetizzazione in funzione alle destinazioni insediate.

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.

2.2. Elaborati Costituenti la Variante al Programma degli Interventi

Il presente Programma degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione di accompagnamento (Variante n .1)
- Elaborati Grafici (Variante n .1)

2.3. Proprietà delle aree

La composizione della proprietà territoriale delle aree ricadenti nella zona normativa "Mf22" è ripartita come segue: il 51,35 % della superficie totale è di proprietà di Aree Urbane, il 33,38 % della superficie totale è di proprietà delle società Pirelli & C. S.P.A. e Pirelli Industrie Pneumatici s.r.l., mentre il restante 15,27 % è di proprietà delle società Leasint, Reno Lease S.r.l., 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	124 ex 88	29.773	RENO LEASE S.R.L. - ING lease S.P.A. - BNP Paribas - MPS Leasing - Release
8	125 ex 89	33.982	RENO LEASE S.R.L.
8	98	4.601	Pirelli Industrie Pneumatici
8	104	625	Pirelli Industrie Pneumatici
	TOTALE	456.548	

Nella Tabella seguente si individuano i Lotti di intervento e si specifica la ripartizione in percentuale delle superfici territoriali dell'area interessata dal programma in relazione alle diverse proprietà.

LOTTO 1: PIRELLI & C. S.P.A. + PIRELLI INDUSTRIE PNEUMATICI	152.398	33,38%
LOTTO 2: AREE URBANE s.r.l.	234.419	51,35%
LOTTO 3: BANCHE (Leasint, Reno Lease S.r.l. – Ing. Lease SPA – BNP Paribas, MPS Leas. Rel.,(NOTA 1)	69.731	15,27%
TOTALI	456.548	100,00%

NOTA 1: Con specifico riferimento al Lotto 3, i proprietari di ciascun mappale (in particolari quelli dei mappali 124 ex-88 e 125 ex-89) potranno realizzare le opere di propria competenza richiedendo preventivamente specifici Permessi di Costruire e seguente agibilità, senza vincoli cronologici e temporali e senza vincoli derivanti dalla realizzazione delle opere degli altri proprietari del medesimo Lotto 3 (specificamente quelli del mappale 87). Purché venga garantita la funzionalità infrastrutturale di ciascun lotto come rappresentato nel Cronoprogramma degli interventi alla tav 3.5

3. PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto prevede la realizzazione di 3 Lotti:

- LOTTO 1: PIRELLI & C. S.P.A. + PIRELLI INDUSTRIE PNEUMATICI;
- LOTTO 2: AREE URBANE s.r.l.;
- LOTTO 3: BANCHE (Leasint, Reno Lease S.r.l. – Ing. Lease SPA – BNP Paribas, MPS Leas. Rel.);

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.

La realizzazione delle opere relative ai 3 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.

La realizzazione della fascia di mitigazione ad ovest sarà da considerarsi quando verrà avviata l'attività costruttiva del Lotto 2 di Proprietà Aree Urbane s.r.l., e sarà vincolante per il rilascio dell'agibilità per il solo Lotto 2.

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

4. VERIFICA PARAMETRI ATTUATIVI

PARAMETRI ATTUATIVI P.R.G.	PROGETTO
Superficie territoriale (Mf22)	456.548 m ² (catastale)
Area art. 40ter NTA	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 – 82.000m ²	9.310 m ²
Superficie fondiaria totale / Superficie interessata all'intervento: 456.548 m ² – 82.000 m ²	374.548 m ²
Rapporto di copertura massimo ammissibile: 35% di 374.548 m ²	131.092 m ²

4.1. 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. Con particolare riferimento a quest'ultima si precisa che la funzione di standard attribuita a detta area deriva dalle scelte contenute nella Variante Parziale n. 38 al PRG, che introduce il principio della funzionalità non tanto, in termini di fruizione fisica collettiva, quanto secondo il ruolo ambientale e paesaggistico che essa svolge nei confronti del riequilibrio generale del territorio, con riferimento alla copertura arborea in grado di generare beneficio per la collettività.

Per le modalità di soddisfacimento degli standard si fa riferimento alla disciplina contenuta nella L.R. 56/77 e s.m.i. 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 Superficie Territoriale**, 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 **4.193 mq** reperiti lungo il perimetro ovest dell'area finalizzati alla mitigazione ambientale e paesaggistica.

LOTTI	SUPERFICIE RICHIESTA	SUPERFICIE GIA' DISPONIBILE	SUPERFICIE DA REPERIRE	NOTE
1	91.310	82.000	9.310	(1)
2				
3				
<i>(1): POSSIBILE MONETIZZAZIONE</i>				

Qualora le proprietà intendessero insediare attività differenti da quelle sopra previste dovrà essere effettuata la verifica della dotazione di standard necessaria per le attività proposte.

Si specifica inoltre che nel caso in cui la superficie 40ter ricadente nella proprietà di Aree Urbane non dovesse essere resa disponibile per la verifica degli standard dei Lotti 1 e 3, questi ultimi dovranno monetizzare la superficie dovuta considerando esclusivamente le capacità del proprio lotto.

La superficie reperita lungo il perimetro ovest dell'area di proprietà del Lotto 2 verrà conteggiata nel calcolo complessivo delle superficie a standard reperita dal Lotto medesimo.

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

SUPERFICI A STANDARD DA REPERIRE O MONETIZZARE

LOTTI	SUPERFICI TERRITORIALE		SUPERFICIE DA REPERIRE (o monetizzare)
	m²	%	
1	152.398	33,38%	3.108
2	234.419	51,35%	587 (*)
3	69.731	15,27%	1.422
TOTALI	456.548	100,00%	9.310

() Detratti 4.193 già reperiti per mitigazione ovest*

4.2. Superficie Fondiaria (Sf)

La dimensione della superficie fondiaria dell'intervento, ricavata sottraendo dalla superficie territoriale (456.548 mq) le aree a standard pari a (82.000mq), risulta essere pari a 374.548 mq.

Il Programma prevede di ripartire gli interventi in 3 lotti edificatori, le cui superfici fondiarie sono indicate nella tabella sottostante.

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
1	145.963
2	158.854
3	69.731
TOTALI	374.548

4.3. Superficie Coperta (Sc)

La superficie coperta massima ammissibile per l'area Mf22, è pari al 35% della Superficie fondiaria, ossia pari a 131.092 mq

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

LOTTO	Sf	Sc MASSIMA (35% Sf)
1	145.963	51.087
2	158.854	55.599
3	69.731	24.406
TOTALI	374.548	131.092

4.4. 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).

4.5. 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.

Nel calcolo delle superfici a parcheggio privato in progetto possono essere considerate le aree di manovra a servizio degli stalli di sosta per le automobili e delle baie di carico a servizio dei fabbricati.

4.6. Superficie a Verde Privato

È previsto il reperimento di aree a verde privato in misura minima pari al 10% della SUL in progetto su ciascun lotto edificabile.

4.7. 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.

CALCOLO ONERI

DEFINIZIONE SUL			
	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
Nella zona Mf22 non c'è limite di SUL, pertanto viene considerata in questa fase la Superficie Coperta	TOTALE SUL (mq)	TOTALE SUL (mq)	TOTALE SUL (mq)
	51.087,00	55.599,00	24.406,00

CALCOLO ONERI									
Classe di destinazione d'uso	Classe	OO.UU.1	OO.UU.2	incentivazione di primo livello	OO.UU.1-Inc. 1° livello	OO.UU.2-Inc. 1° livello	incentivazione di secondo livello	OO.UU.1-Inc. 1° livello	OO.UU.2-Inc. 1° livello
				(delibera Comunale 90/2014 e successive modifiche)			Rig. Urbana con Bonifica >1.00.001 €		
		€/mq	€/mq		€/mq	€/mq		€/mq	€/mq
Attività produttive Industriali	Nuovi Insed.	24,31 €	6,15 €	25%	18,23 €	4,61 €	25%	13,67 €	3,46 €
Come da Delibera 100 del 19-12-2019 punto 8 (sconto massimo 35%)								15,80 €	4,00 €

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

OO.UU. PRIMARIA - Inclusi incentivi 1° e 2° livello

Att. Produttive industriali	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
€/mq SUL	mq SUL	mq SUL	mq SUL
15,80 €	51.087,00	55.599,00	24.406,00
TOTALE OO.UU. 1°	807.251,23 €	878.547,60 €	385.651,41 €

OO.UU. SECONDARIA - Inclusi incentivi 1° e 2° livello

Att. Produttive industriali	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
€/mq SUL	mq SUL	mq SUL	mq SUL
4,00 €	51.087,00	55.599,00	24.406,00
TOTALE OO.UU. 2°	204.220,28 €	222.257,00 €	97.562,99 €

URBANIZZAZIONE INDOTTA			
misura 30% oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria			
	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
OO.UU. PRIMARIA	807.251,23 €	878.547,60 €	385.651,41 €
OO.UU. SECONDARIA	204.220,28 €	222.257,00 €	97.562,99 €
TOT. URB. INDOTTA	303.441,45 €	330.241,38 €	144.964,32 €

RIEPILOGO ONERI DI URBANIZZAZIONE						
	LOTTO 1	TOTALE ONERI	LOTTO 2	TOTALE ONERI	LOTTO 3	TOTALE ONERI
OO.UU. PRIMARIA	807.251,23 €		878.547,60 €		385.651,41 €	
OO.UU. SECONDARIA	204.220,28 €		222.257,00 €		97.562,99 €	
OO.UU. INDOTTA	303.441,45 €		330.241,38 €		144.964,32 €	
		1.314.912,97 €		1.431.045,98 €		628.178,71 €

4.8. 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 Nuovae 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.

4.9. 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.

5. INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE

5.1. Titoli Abilitativi

Il primo permesso di costruire dovrà essere "convenzionato" così da contenere le specifiche indicazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a sostegno dell'intervento.

Il Primo permesso di costruire convenzionato dovrà contenere le condizioni e le garanzie volte a consentire la realizzazione dei successi permessi di costruire in ordine alla funzionalità delle opere di urbanizzazione e al rispetto degli standard che determinano la funzionalità dei singoli lotti di intervento.

Pertanto, i permessi di costruire successivi al primo potranno essere autorizzati con procedura diretta solo se le opere di urbanizzazione del "primo" permesso di costruire risultino terminate e collaudate; in caso contrario si provvederà a convenzionare anche i Permessi di Costruire successivi al primo.

Il primo permesso di costruire dovrà essere accompagnato da uno studio botanico, con relativo progetto riferito principalmente all'area boschiva lungo la Bealera Nuova di cui all'art 40ter del PRG, il cui rilascio è subordinato alla presentazione di una polizza Fidejussoria (pari al valore delle opere ambientali oggetto di progettazione) a garanzia della realizzazione dell'intervento.

5.2. 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*. Le attività di bonifica si sono concluse nel giugno 2019 con il raggiungimento degli obiettivi di bonifica previsti per la matrice suolo insaturo. Le risultanze dell'intervento sono state validate da ARPA Piemonte con trasmissione in data 28/04/2020 della Relazione tecnica ai sensi dell'art. 248 del D.lgs. 152/06, che da atto della conclusione degli interventi e prescrive specifiche attività di monitoraggio.

- Fase 2: Area Verde, progettazione operativa in corso.

5.3. 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.

5.4. 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 lungomargine 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 (come definito al punto 5.1) che in linea di massima dovrà prevedere:

5.6. Viabilità Interna Privata

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 viabilità del Lotto 1 necessaria per l'accesso all'edificio permetterà l'accesso al lotto 2 e al lotto 3.

La viabilità in progetto dovrà prevedere una carreggiata di almeno 7.5 mt con una corsia per senso di marcia, con un marciapiede da realizzarsi sul lato in cui si insedieranno i Lotti facenti parte del comparto.

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 marciapiedi con la seguente organizzazione:

- due marciapiedi in corrispondenza di viabilità a servizio di lotti insediati posti su entrambe i lati della carreggiata;
- un marciapiede a servizio del lato del lotto insediato per le restanti viabilità (principalmente quelle a servizio del Lotto 1 – Pirelli) con conseguente larghezza complessiva pari a 9,50 mt.

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 viste anche le prescrizioni integrative specifiche riportate a seguire relativamente alle aree da considerarsi per il calcolo specifico delle aree a parcheggio e manovra.

All'interno delle aree a parcheggio saranno opportunamente delimitati gli stalli di sosta destinati ai mezzi pesanti, da realizzare con finitura in asfalto o cls, 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.

5.7. 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.

5.8. Gestione efficiente dell'acque scarichi fognari

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

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

In alternativo all'allaccio alla condotta idropotabile pubblica, sarà possibile prevedere la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico potabile dei Lotti, previo ottenimento delle relative autorizzazioni previste dalla Normativa vigente in materia.

Parimenti, i singoli lotti potranno realizzare un impianto di depurazione autonomo, con scarico in corso d'acqua superficiale "Bealera Nord" o subirrigazione, previo ottenimento delle relative autorizzazioni previste dalla Normativa vigente in materia.

5.9. 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 agli edifici che saranno realizzati all'interno del comparto urbanistico, 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.

5.10. 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.

5.11. 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).

5.12. 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...).

5.13. 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.

5.14. 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.

6. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA'

Le attività di bonifica si sono concluse nel giugno 2019 con il raggiungimento degli obiettivi di bonifica previsti per la matrice suolo insaturo, le risultanze dell'intervento sono state validate da ARPA Piemonte con trasmissione in data 28/04/2020 della Relazione tecnica ai sensi dell'art. 248 del D.lgs. 152/06.

Il completamento degli interventi di bonifica di Fase 1 con collaudo positivo da parte dell'Autorità competente (ARPA) consente la realizzazione degli interventi e il rilascio dell'agibilità degli edifici previsti.

Inoltre, il mancato 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.

7. SERVITU' RECIPROCHE TRA I LOTTI

I Lotti componenti il comparto urbanistico dovranno acconsentire reciprocamente all'istituzione di servitù non onerose al fine di garantire a tutte le Proprietà di poter usufruire delle reti stradali e dei servizi di allacciamento. Rientrano, tra questi, servitù di passaggio, di transito, servitù per impianti sottosuolo, fognari, di cavidotto, di reti in genere comunque necessarie per la completa e pacifica fruibilità di ciascun lotto. L'esercizio delle servitù dovrà essere tale da arrecare il minimo disturbo tecnico.

La gestione della viabilità interna e delle opere comuni (non oggetto di OOUU) viene demandata ad una regolamentazione di natura privatistica tra i vari Lotti.