

REGIONE PIEMONTE
Città Metropolitana di Torino
Comune di Scarmagno

Area denominata "Aree Urbane" nel comprensorio dell'Ex Polo Industriale Olivetti



DEVELOPER:



PANATTONI

Via San Raffaele 1,
 20121, Milano
 P.IVA 14985591008

PROGETTISTA / DESIGNER:



ENGINEERING PROJECT AND SERVICE

EP&S Via Treviso 12 10144 Torino
 Tel. 0039 011 7714685
 contact@eps-group.it - P.IVA 1140080019
 PROGETTO ARCHITETTONICO
 PROGETTO STRUTTURALE
 Ing. Stefano Dalmasso
 PROGETTO IMPIANTI MECCANICI:
 Ing. Giorgio BO
 PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI:
 Ing. Renzo ZORZI

CONSULENTI SPECIALISTICI:



URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
 Via per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO)
 Tel. 0124330136 - P.IVA P. IVA 06441460018
 Arch. Giancarlo PAGLIA
 Arch. Maria Luisa PAGLIA
 Arch. Valeria SANTORO
 Arch. Elisa ZANETTA



ASPETTI AMBIENTALI
STUDIO PLANETA ECONSULTING
 Tenuta Cerello - Via Cerello, 21
 10034 Chivasso (To) Tel. 0124330136
 Tel 011 9103450 info@studioplaneta.it
 Per. Ind. Cesare RAMPI



STUDIO DEL TRAFFICO E
 ACUSTICA
STUDIO PLANETA ECONSULTING
 Via Giuseppe FERRARI 39
 20900 Monza Tel. 0124330136
 info@trmgroup.org

STUDIO SINTESI INGEGNERIA E PAESAGGIO
 Via Mongrando 41/a 10153 Torino
 Dr. PhD Stefano ASSONE

LAVORO / WORK:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
NUOVO POLO LOGISTICO
SU AREA EX "AREE URBANE" NEL COMUNE DI SCARMAGNO

OGGETTO / OBJECT:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REV.	DATA	OGGETTO EDIZIONE	DIS.	VER.	APP.
a	30/06/22	emissione	ER	EC	SD
TAVOLA N.:			REV.:		SCALA:
09812202_ENT_is_001_01a	0981	22	02	ENT is	RTE
				005	a
				1/1	varie

Questo disegno è di proprietà riservata. Ne è vietata la riproduzione anche parziale, nonché la presentazione a terzi senza esplicita autorizzazione.
 L'inosservanza è perseguibile ai termini di legge.

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto in materia dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte e dalle disposizioni generali e particolari contenute nel vigente P.R.G.C. del Comune di Scarmagno approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 22 luglio 2021.

In particolare il Piano Esecutivo Convenzionato, in attuazione dell'art. 19 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Scarmagno. Il P.E.C. interessa la zona di P.R.G.C. P1 per la sola porzione di proprietà di Panattoni Italy denominata "Comparto 1" ai fine del presente Piano.

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Gli elaborati del Piano previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 51 della L.R. 3/13, hanno valore di previsione e/o prescrizione agli effetti della realizzazione del Piano stesso, rimandando ai successivi articoli le specificazioni delle indicazioni grafiche e normative degli stessi.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
B	ELABORATI DI STATO DI FATTO	
B1	Estratto di PRGC	
B2	Mappa e consistenze catastali	
B3	Titoli di proprietà	
B4	Rilievo plano-altimetrico e profili del terreno	
B5	Assetto infrastrutturale	
C	ELABORATI DI PROGETTO	
C1	Inserimento in PRG dell'intervento	
C2	Destinazioni d'uso del suolo e vincoli di intervento	
C3	Planimetria illustrativa dell'intervento	
C4	Profili altimetrici dell'intervento	
C5	Rappresentazioni tridimensionali dell'intervento	
C6	Valutazioni preliminari di inserimento paesaggistico	
C7	Verifica geometrica dei parametri edilizi e urbanistici	

C8	Verifica geometrica delle aree per standard urbanistici	
C9	- Opere di urbanizzazione e allacciamenti C9.1 Viabilità e Parcheggi	
	- Opere di urbanizzazione e allacciamenti C9.2 Verde pubblico	
	- Opere di urbanizzazione e allacciamenti C9.3 Illuminazione pubblica	
	- Opere di urbanizzazione e allacciamenti C9.4 Acque reflue	
C10	Sviluppi dell'intervento alla scala edilizia - C10.1 Pianta Piano Terra - C10.2 Pianta Piano Primo - C10.3 Sezioni - C10.4 Prospetti	
D	ELABORATI SPECIALISTICI	
D1	Relazione geologica e sismica	
D2	Studio viabilistico	
D3	Valutazione previsionale di impatto acustico	
D4	Studio degli inquinanti in atmosfera	
E	SPECIFICAZIONE DEI CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE (Documento di Scoping)	
F	SCHEMA DI CONVENZIONE	

Art. 3 - ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO

Il Piano Esecutivo è attuato in base alle prescrizioni delle presenti norme e tavole grafiche subordinatamente alla stipula di Convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e all'art.58 della L.R. 3/13.

Il P.E.C. dovrà essere sviluppato in una o più unità di intervento in accordo alle destinazioni d'uso di cui all'art. 18 delle NTA.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno delle aree fondiarie, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici costituenti i permessi di costruire. La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definite negli elaborati grafici di P.E.C. hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei permessi di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze tra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C. e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'Art. 32 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'Art. 6 della L.R. 19/1999.

Art. 4 - CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e

dell'art. 58 della L.R. 3/13, la Convenzione Edilizia prevede:

- La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria o indotta.
- Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, secondo quanto disposto dagli articoli 5 e 10 della L. 10/77 ed il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora le opere, come definite nelle tavole di progetto e sulla Relazione Tecnico - Finanziaria vengano eseguite a cura e spese dei proponenti, si dovranno prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 L. 10/77, nonché le modalità per il trasferimento di dette opere al Comune.
- I termini di inizio ed ultimazione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione.
- Le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

Art. 5 - ATTUAZIONI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria, di cui alle Tavole 12_1, 12_2, 12_3, 12_4 facenti parte integrante della Convenzione, precisano le caratteristiche, le dimensioni ed i percorsi degli impianti, nonché le dimensioni, le sistemazioni e le caratteristiche delle aree da destinarsi a strada, marciapiede e aiuole, secondo le esigenze del Comune e degli utenti, nel rispetto delle norme e degli standard contenuti nel presente Piano.

Le ulteriori prescrizioni imposte in merito alle opere di urbanizzazione saranno recepite in fase di progettazione esecutiva delle opere.

TITOLO II

NORME URBANISTICO – EDILIZIE

Art. 6 - PROGETTAZIONE UNITARIA

La progettazione unitaria, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve comprendere anche le sistemazioni esterne, le recinzioni, il sistema di accesso al lotto e la definizione dei materiali.

Art. 7 - LOTTI DI EDIFICAZIONE EDILIZIA

Il Piano è composto da un unico lotto a destinazione produttiva del settore secondario così come è contraddistinto nelle planimetrie di progetto (Tavola 7). Il proponente potrà eseguire tale intervento anche in più fasi realizzative nel rispetto, comunque, dei parametri di intervento individuati nell'ambito dei vincoli urbanistici propri dell'area.

Fatte salve le altre prescrizioni previste per l'ambito, la SLP potrà essere modificata, entro i limiti previsti, secondo le specifiche esigenze del soggetto attuatore dell'intervento, non comportando altresì necessità di variante al Piano, così come previsto dall'art.32 del DPR 380/01.

Art. 8 - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

I vincoli relativi alle quantità, alle caratteristiche fisiche, alle destinazioni, all'orientamento a cui è soggetta l'edificazione, sono espressi nelle tavole 2 e 7 e nelle tabelle allegate al Piano.

Detti vincoli, in ambito di progettazione unitaria esprimono:

- La quantità edificabile complessiva (SC) (mq.);
- I limiti massimi di altezza degli edifici (H max, m);
- L'arretramento minimo dalle strade pubbliche; (art. 28 delle NTA del PRGC);
- Le distanze minime tra i fabbricati e dai confini;

Art. 9 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

a) Superficie territoriale

Costituisce l'intera superficie del Piano, come indicata dal perimetro riportato sugli elaborati grafici. Comprende le superfici fondiarie delle aree industriali e a servizi, nonché le superfici per la viabilità pubblica.

b) Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie a destinazione industriale privata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ed al lordo degli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati e del verde privato, delle fasce di arretramento stradale e delle distanze dai confini e dai fabbricati.

c) Altezze

In riferimento alle caratteristiche della zona, le altezze massime dei fronti dei fabbricati sono stabilite in 15,00 metri in accordo alle norme tecniche di PRGC.

d) Distanze

La distanza minima dei fabbricati dai confini del P.E.C. è stabilita $\geq 5,00\text{m}$.

La distanza minima tra i vari fabbricati è stabilita $\geq 10,00\text{m}$.

e) Aree libere dai fabbricati

È considerata libera la superficie fondiaria non occupata dalla superficie coperta dei fabbricati.

Il progetto di sistemazione dell'area libera deve accompagnare il progetto edilizio vero e proprio ed il permesso di abitabilità degli edifici può essere rilasciato solo dopo l'avvenuto completamento delle sistemazioni esterne previste.

Nelle aree libere di pertinenza del fabbricato potranno essere ricavati locali tecnici da destinarsi a centrali termiche, elettriche, ecc. nel rispetto delle norme e dei regolamenti edilizi;

Art. 10 - DESTINAZIONI D'USO NELLE AREE COMPRESSE NEL P.E.C.

Le superfici comprese nel perimetro del P.E.C. sono destinate a:

1) Edilizia industriale, logistica

Per l'area P1 la destinazione d'uso propria è produttiva nel settore secondario;

2) verde pubblico

Si tratta dell'area a nord e ovest destinata a verde pubblico.

3) Strada e viabilità

E' presente uno svincolo a rotatoria che oltre a fungere da accesso al sito regola la viabilità lungo la provinciale S.P. 56 di fronte al casella Autostradale Sitav Torino-Quincinetto.

E' inoltre previsto l'adeguamento normativo dell'accesso sul lato est (già attualmente esistente) lungo la medesima strada Provinciale

TITOLO III
PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI
RELATIVI ALLE SINGOLE ZONE DEL PIANO

Art. 11 - ZONE A DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE

Le zone a destinazione industriale e logistica destinate esclusivamente all'insediamento di edifici ed attrezzature per tali attività, nei limiti di cui al precedente art. 10 delle presenti norme.

I vincoli da rispettare nell'edificazione sono:

Distanze dai confini	>= 5,00m
Distanza tra fabbricati	>= 10,00m
Distanza dalle strade	- 60 m per le strade di tipo A* (Autostrada); - 20 m per le strade di tipo F* provinciali n. 56 e 82;
Altezza massima fronti	15,00 m
Rapporto di copertura	40%
Indice di utilizzazione fondiaria	0,6 mq. / mq.

Art. 12 - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI

Considerazioni generali

Le aree destinate ad attrezzature al servizio privato sono indicate nelle tavole di progetto, contraddistinte da apposita sigla e descritte nella Relazione Tecnica allegata alle presenti norme, sono individuate ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77.

Tali aree sono cedute gratuitamente ai sensi del precedente Art. 4 e vanno a far parte del patrimonio del Comune.

La destinazione d'uso indicata in Piano è in ogni caso prescrittiva ed esclude in particolare ogni utilizzazione privata che non sia disciplinata da apposito atto di Convenzione con il quale regolare anche le eventuali forme per l'esecuzione e la gestione di tali opere.

Viabilità pubblica

Le caratteristiche costruttive della viabilità pubblica sono indicate nella Tavola n.12_1. Tale

porzione di strada pubblica dovrà essere convenientemente illuminata con lampioni stradali e dotati di idonea rete per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le caratteristiche degli impianti sono riportate a livello di progetto preliminare nella Tavola n. 12_3 allegata al presente P.E.C.

Verde pubblico

La sistemazione dell'area a verde pubblico è rappresentata nella tavola n.12_2.

Aree destinate a parcheggi pubblici

La dotazione di aree per attrezzature funzionali all'insediamento produttivo è stabilita, nella misura del 10% della superficie fondiaria di cui almeno il 5% destinata a parcheggio.

Art. 13 - PARCHEGGI PRIVATI

La superficie da destinarsi a parcheggio privato è stata indicata nelle tabelle allegate alla tavola n.7.

Art. 14 - SISTEMAZIONI A VERDE PRIVATO

Le aree destinate a verde privato saranno realizzate in accordo ai vincoli insistenti sull'area.

Art. 15 - RECINZIONI

Le recinzioni dei lotti prospettanti spazi pubblici e privati saranno realizzate nel rispetto delle NTA.

Art. 16 - CABINE ELETTRICHE

Le cabine di trasformazione richieste dall'Ente erogatore dell'energia elettrica dovranno essere realizzate sui sedimi dei lotti in progetto, con disegno unificato.

Art. 17 - SMALTIMENTO RIFIUTI LIQUIDI

Lo smaltimento dei rifiuti liquidi dovrà essere effettuato esclusivamente attraverso la rete fognaria pubblica e la realizzazione dell'allacciamento al collettore centrale sarà a carico dei proponenti.

Art. 18 - PROVVEDIMENTI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'eliminazione degli interventi edilizi, pubblici e privati, previsti nel presente P.E.C., compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della Legge 13 del 09.01.1989, del D.M. 236 del 14.06.1989, della Legge 118 del 30.03.1971, del D.P.R. 384 del 27.04.1978, anche in attuazione dell'art. 32, comma 5 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 19 – MISURE DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Per quanto concerne le caratteristiche delle misure di contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici che verranno realizzati all'interno del piano urbanistico, si rimanda ad una più completa caratterizzazione alla fase attuativa dell'intero P.E.C: in ogni caso le strutture dovranno necessariamente soddisfare le richieste normative in tema di contenimento dei consumi energetici, di raccolta dei rifiuti e di protezione delle acque.

In particolare, le nuove strutture saranno provviste di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica (DLgs 199/21). Medesime linee guida in merito al risparmio energetico verranno seguite per quanto concerne l'involucro degli edifici nel rigoroso e rigido rispetto dei limiti di legge posti dalla normativa termotecnica..

TABELLA 1

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICI DEL P.E.C. PER DESTINAZIONE D'USO

RIEPILOGO DELLO STATO DI PROGETTO					
		S. coperta			SLP
	Magazzino	85809.29		Magazzino	85809.29
	Guardiole	174.00		Guardiole	174.00
	Stazione di pompaggio VVF	130.00		uffici P1	1924.00
	cabine elettriche	120.00		uffici P2	1924.00
	cabine elettriche	48.00			
	pensiline	60.00			
	tettoie ricarica muletti	800.00			
		87141.29			89831.29
	SUP. TERRITORIALE	241288.00			
	SUP. A SERVIZI TOTALE	23200.00	>	10% della Fondiaria	21808.8
	SUP. A SERVIZI di cui parcheggi	2223.00	>	5% di Area a Servizi Totale	1160.0
	SUP. A SERVIZI di cui viabilità	2244.00			
	SUP. A SERVIZI di cui a verde	18733.00			
	SUP. FONDIARIA	218088.00			
	SUP. COPERTA REALIZZABILE	87235.20			
	SUP. COPERTA A PROGETTO	87141.29	<	87235.20	verificato
	SLP UFFICI	3848.00			
	MC UFFICI	11544.00			
	PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI	1154.40		0,1 mq/mc	
	PARCHEGGI PRIVATI A PROGETTO	12100.00	>	1154.40	verificato