



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
SERVIZIO STRATEGIE URBANE
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 310 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R. N. 56/77 e s.m.i.)

In attuazione della Convenzione per la Pianificazione relativa all' Ambito Lavazza
(Ai sensi dell'art. 19 quater, L.R. n.56/1977 e s.m.i. e dell'art. 5, L.R. n.11/2012)

Zona urbana consolidata per attività produttive Pescarito – Ambito Lavazza

Circoscrizione 6

(Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto)

**DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Daniela Grogardi

RESPONSABILE TECNICO

Geom. Angelo Annicchiarico

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Donato Gugliotta
Geom. Pierfranco Rossin

COLLABORATORE TECNICO

Arch. Mauro Caser

Torino, Ottobre 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Il 20 dicembre 2010 è stato sottoscritto tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Torino, Settimo T.se, San Mauro T.se e Borgaro T.se, un Protocollo d'intesa per la riqualificazione del Quadrante Nord - Est dell'area metropolitana torinese, con l'obiettivo di pervenire alla predisposizione di un Piano di Struttura che metta a coerenza, in un unico sistema territoriale, le previsioni urbanistiche in essere e le nuove ipotesi di sviluppo promosse dalle singole Amministrazioni.

Nel febbraio 2012 è stato consegnato agli Enti coinvolti nell'iniziativa il Piano di struttura definito nei suoi elementi preliminari. Il Piano ha individuato l'ambito produttivo di Pescarito come uno degli elementi da approfondire, in quanto punto nodale del Quadrante. L'approfondimento è stato avviato affrontando tre temi: l'analisi delle attività presenti ai fini del censimento ed aggiornamento dei dati delle aziende; il tema infrastrutturale, con particolare riferimento al sistema degli accessi e della viabilità; il tema della rigenerazione dell'area attraverso la definizione di alcuni scenari pianificatori.

Nell'ottobre 2013 è stata invece sottoscritta la "Ridefinizione del Protocollo per la riqualificazione del Quadrante nord est dell'area metropolitana torinese", al fine di allargare l'esperienza ai Comuni di Caselle T.se, San Benigno C.se, Volpiano e all'Unione dei Comuni Nord Est di Torino, che hanno espresso la volontà di aderire al fine di meglio governare i propri processi pianificatori ed urbanistici.

In questa cornice di volontà nel pervenire a strumenti urbanistici coordinati nasce la sottoscrizione della "Dichiarazione di Reciproco Impegno" del gennaio 2014, in attuazione del protocollo d'intesa per la riqualificazione fisica, infrastrutturale, funzionale e sociale del quadrante nord est dell'area metropolitana con particolare attenzione all'ambito produttivo di Pescarito.

L'area del Pescarito, compresa tra Strada Settimo, via P.L.Nervi, via Regio Parco, Via S. Cristina, str. S.Giorgio e la SR11 nei Comuni di Torino, di Settimo T.se e di San Mauro T.se, è ritenuta un'area strategica di rilievo metropolitano, per la sua dimensione, per il numero delle aziende insediate e per la sua collocazione geografica che occupa una superficie territoriale di quasi due milioni di metri quadrati ospitando attività produttive, direzionali, commerciali e attività per la logistica.

Forte di queste premesse l'impegno sottoscritto dalle Amministrazioni assume la convinzione che l'ambito di Pescarito possa divenire un modello di area produttiva avanzata, che attraverso un processo rigenerativo sviluppi capacità attrattive sia per le produzioni tecnologicamente avanzate e di

ricerca sia in relazione alla vocazione di *city logistics* che possiede. Una rigenerazione che può essere favorita individuando scenari condivisi che superino i confini comunali che ne hanno limitato negli anni uno sviluppo organico e che possono essere occasione per promuovere modelli di perequazione urbanistica e territoriale condivisi all'interno di un quadro strategico allargato al di là della frammentazione territoriale.

Inoltre l'accordo prende atto del fatto che l'impianto urbanistico dell'area produttiva di Pescarito è regolato dai tre diversi PRG dei Comuni di Torino, Settimo T.se e San Mauro T.se le cui norme di attuazione risultano fra loro disomogenee, situazione che rende difficile razionalizzare e riqualificare il loro insediamento alla luce delle differenti prescrizioni ed indici (urbanistici ed edilizi) che regolamentano l'ambito.

Questa condizione incide con particolare rilevanza sull'ambito produttivo della Società Lavazza, il cui insediamento si sviluppa su una superficie complessiva di circa 88.000 mq, di cui il 59% ricade nel Comune di Torino, il 30% nel Comune di Settimo T.se, l'11% in San Mauro T.se; ciò provoca criticità in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche ai fini dello sviluppo del polo produttivo e pertanto la Società Lavazza ha evidenziato alle competenti Amministrazioni la necessità di pianificare e programmare la riorganizzazione del proprio insediamento produttivo, anche al fine di essere sempre più competitiva sui mercati internazionali.

La Dichiarazione di Reciproco Impegno del 2014, sulla base di queste articolate premesse, conferma la volontà delle parti coinvolte nell'individuare, nel Piano di Struttura, una strategia coordinata per la rigenerazione dell'area Pescarito, definendo scenari e modelli di sviluppo condivisi, anche adeguando i Piani Regolatori Generali di rispettiva competenza al fine di rendere coerenti fra loro le previsioni di pianificazione, con l'obiettivo di organizzare la zona produttiva di Pescarito come un unico ambito urbanistico. Ci si è quindi impegnati a promuovere una prima applicazione metodologica, quale anticipazione dell'indirizzo urbanistico complessivo, per l'area della Società Lavazza, definendo indici e parametri univoci, per questo ambito oggi amministrativamente suddiviso, che individuino così nuove modalità mirate ad una gestione unitaria e condivisa delle tematiche ambientali, urbanistiche ed edilizie.

La prima conseguenza di questo accordo si è tradotta in un "Protocollo d'Intesa per l'Adozione di Convenzione per la Pianificazione", ai sensi dell'art. 19 quater, L.R. n.56/1977 e s.m.i. e dell'art. 5, L.R. n.11/2012, adottato dalla Giunta Comunale in data 14 maggio 2014, da cui discende la presente Variante parziale al P.R.G.C.

2. Protocollo d'Intesa e Convenzione per la Pianificazione

La presente variante parziale al PRG è redatta in attuazione di quanto convenuto nel succitato Protocollo d'Intesa, quale atto ritenuto propedeutico alla successiva adozione di una Convenzione per la Pianificazione, ai sensi dell'art. 19 quater LR n° 56/77 s.m.i., da approvarsi secondo le procedure previste dalla vigente normativa ed alla conseguente approvazione da parte di tutte le Amministrazioni interessate di una Variante ai propri strumenti urbanistici.

Il Protocollo d'Intesa disciplina i rapporti tra gli Enti sottoscrittori relativamente alle future modalità per la gestione in forma associata e coordinata degli strumenti urbanistici e per l'attuazione delle scelte perequative di livello intercomunale che interessano il comparto industriale della Società Lavazza, in particolare con la finalità di regolare:

- le funzioni ed i servizi oggetto dell'esercizio in forma associata tra gli Enti sottoscrittori;
- gli obblighi degli Enti sottoscrittori;
- le modalità di consultazione degli Enti sottoscrittori
- i rapporti finanziari e la ripartizione fra gli Enti sottoscrittori degli oneri relativi alle attività urbanistiche ed edilizie;
- la delega di funzioni tecnico-amministrative e autorizzative;
- le modalità di rapporto con i terzi interessati;
- gli obblighi e le garanzie a carico degli Enti sottoscrittori ed in caso di recesso le conseguenti obbligazioni a cui resta vincolato l'Ente recedente.

Sulla base di tali finalità le Amministrazioni si sono impegnate a:

- adottare una scheda urbanistica condivisa contenente parametri urbanistici ed edilizi unitari e specifici estesi all'intero ambito Lavazza;
- recepire le modifiche discendenti dalla nuova scheda urbanistica con la variazione dei propri strumenti urbanistici secondo le procedure previste ai sensi della normativa vigente;
- verificare le fasi necessarie ad assolvere in fase di variazione degli strumenti urbanistici quanto previsto, per lo specifico provvedimento, dalla normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica;
- definire in sede di variante, ovvero nella scheda urbanistica unitaria, le procedure volte all'attuazione della perequazione territoriale tra le diverse Amministrazioni.

Sugli aspetti di gestione coordinata dell'ambito il Protocollo regola altri due aspetti di fondamentale importanza: i rapporti finanziari e di ripartizione degli oneri derivanti da attività urbanistiche ed edilizie e le forme di semplificazione per la gestione dei procedimenti autorizzativi relativi ai futuri interventi nell'ambito.

Per i rapporti finanziari le Amministrazioni hanno stabilito, in base al criterio della scelta economica più vantaggiosa per la Pubblica Amministrazione, di applicare in forma univoca gli oneri derivanti da attività urbanistiche ed edilizie della Città di Torino, che saranno calcolati sulla base delle tabelle vigenti e periodicamente aggiornate ai sensi della vigente normativa.

La ripartizione in forma perequativa tra le Amministrazioni degli oneri derivanti dalle predette attività prodotte sul comprensorio Lavazza SpA sono così stabilite:

- il 50% ripartito in proporzione alla Superficie Territoriale afferente ad ogni Comune;
- il 50% ripartito in proporzione alle consistenze edilizie, espresse in SLP, insediate in ogni Comune.

Per quanto riguarda invece la semplificazione delle procedure le Amministrazioni hanno concordato di delegarne la gestione, per le finalità previste dall'accordo, allo Sportello Unico per Le Attività Produttive gestito in forma associata dall'UNIONE NET dei Comuni di Borgaro T.se, San Mauro T.se e Settimo T.se. Il SUAP UNIONE NET avrà pertanto la funzione di referente unico con l'operatore Lavazza e s'interfacerà, per qualsiasi pratica riferita ad attività sull'ambito normativo in oggetto, con gli enti competenti alla definizione della procedura amministrativa attivata.

Qualora necessario, lo sportello SUAP, dotato della struttura di livello comunale per le valutazioni ambientali, (art. 19 quater comma 1 punto d L.R. n. 56/1977 smi) avrà competenza anche nell'ambito delle stesse procedure ambientali. Sulla base di tali indicazioni opera la presente variante n° 310 al PRG che intende assolvere le parti di competenza urbanistica previste nell'accordo: adottare una scheda condivisa contenente parametri urbanistici ed edilizi unitari e specifici estesi all'intero ambito Lavazza e verificare le fasi necessarie ad assolvere in fase di variazione degli strumenti urbanistici, quanto previsto dalla normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Sulla base di quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa, le diverse amministrazioni comunali coinvolte devono adottare la Convenzione per la Pianificazione, che ne approfondisce le prescrizioni e definisce :

- le deroghe ai regolamenti comunali limitatamente all' ambito Lavazza;
- l' unificazione della normativa urbanistica relativamente all' ambito Lavazza;
- i rapporti finanziari e la ripartizione fra gli Enti sottoscrittori della monetizzazione delle aree per standard urbanistici.
- lo schema di tale convenzione verrà allegato al presente provvedimento per la sua approvazione da parte del C.C.

3. Localizzazione dell'ambito e descrizione del contesto

L'ambito industriale del Pescarito che ospita la società Lavazza si trova in una zona ricompresa amministrativamente tra i comuni di Settimo Torinese, San Mauro Torinese e Torino. Lo stabilimento confina: a est con la Strada San Giorgio (Settimo T.se); a sud con la Via Stefano Daniele (Settimo T.se / San Mauro); a nord con la strada di Settimo (Torino); a ovest con interno strada di Settimo / Corso Piemonte (Torino / San Mauro). L'accesso alla pubblica viabilità è attualmente possibile dall'ingresso posto su Corso Piemonte, nel comune di san Mauro T.se.

Il comprensorio si è sviluppato a partire dai primi anni '70 per progressiva aggregazione di edifici oggetto di acquisizione dalle proprietà confinanti o di nuova costruzione come evidenziato nella seguente illustrazione n.1 Attualmente i principali fabbricati sono così articolati :

Comune di Torino:

- Edificio A – Innovation Center. Palazzina uffici, a 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, presso cui trovano la mensa aziendale e gli uffici direzionali.
- Edificio B, adibito a produzione. Si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato.
- Edificio C, altresì noto come San Giorgio, adibito alla produzione industriale, è dotato di 2 piani fuori terra ed un piano interrato.
- Edificio D – fabbricato sili per stoccaggio caffè crudo.
- Edificio E – adibito a produzione industriale, ospita al suo interno anche gli spogliatoi per il personale e locali laboratorio.
- Edificio F – adibito a magazzino intensivo automatizzato e reparto spedizioni, si sviluppa su un piano fuori terra ed un piano interrato.

Comune di Settimo Torinese:

- Edificio G – realizzato nel 2008, è destinato ad uffici e produzione, a 2 piani fuori terra, un piano pilotis ed un piano interrato. Alla data attuale sono in esercizio solo le attività ad ufficio sul fronte di Via Stefano Daniele.
- Ex proprietà Pettiti – in mediocri condizioni di conservazione. E' costituito da una palazzina uffici a 2 piani fuori terra, e di un capannone monopiano, in disuso.
- Ex proprietà Luiste – attualmente inutilizzata, è costituita da un'ampia tettoia, in cattivo stato di conservazione.
- Ex proprietà Bustreo – palazzina a destinazione d'uso industriale ma utilizzata come civile abitazione, a 3 piani fuori terra.
- Centrale termica di stabilimento – è un locale di 350 mq, su due livelli (entro e fuori terra).

Comune di San Mauro Torinese:

- Magazzino imballi e resi – destinato ad uffici (in apposita palazzina a 3 piani fuori terra) e magazzino (in capannone monopiano).
- Guardiola 24h – nuovo basso fabbricato per il controllo ingresso mezzi pesanti da Corso Piemonte 61, di recente ultimazione (ottobre 2011).

FOTO AEREA DEL CONTESTO

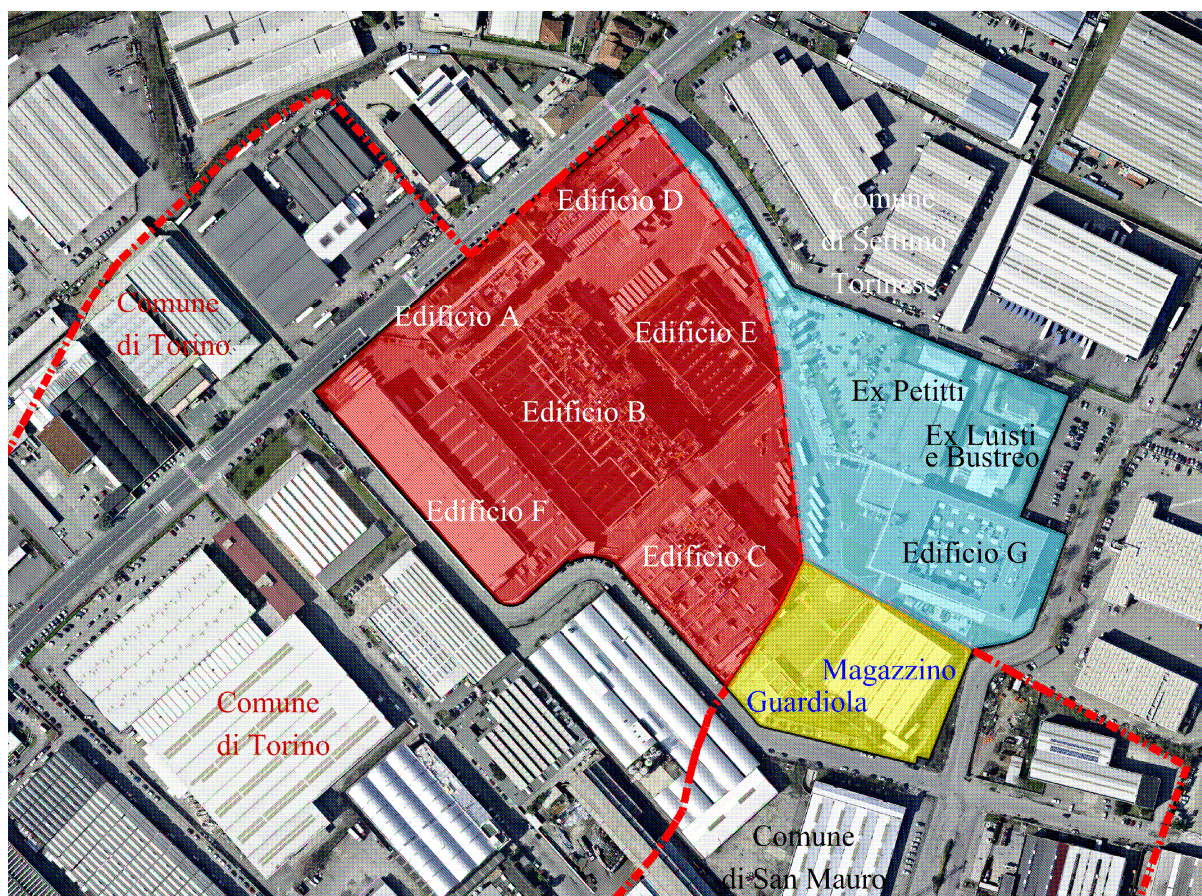


Illustrazione n. 1

Superficie Fondiaria

La consistenza dello stabilimento è stata verificata sulla base di rilievo topografico GPS (Anno 2012) condivisa tra i Comuni interessati e nello schema sottostante è stata riportata la superficie fondiaria effettivamente risultante dalle analisi strumentali, suddivisa per ciascun territorio comunale di competenza. Si precisa che le aree indicate non corrispondono all'estensione totale della proprietà, che è più ampia in quanto Lavazza mantiene il possesso della viabilità di Corso Piemonte e delle aree di manovra per l'accesso dei camion presenti su Strada di Settimo e presso la guardiola. Le superfici riportate coincidono pertanto con quelle attualmente delimitate dalle recinzioni di stabilimento.

	COMUNE DI TORINO	COMUNE DI SETTIMO TORINESE	COMUNE DI S. MAURO TORINESE	TOTALE
SUPERFICIE FONDIARIA (verifica sulla base del rilievo topografico)	52.346,88	25.642,28	10.096,62	88.085,78



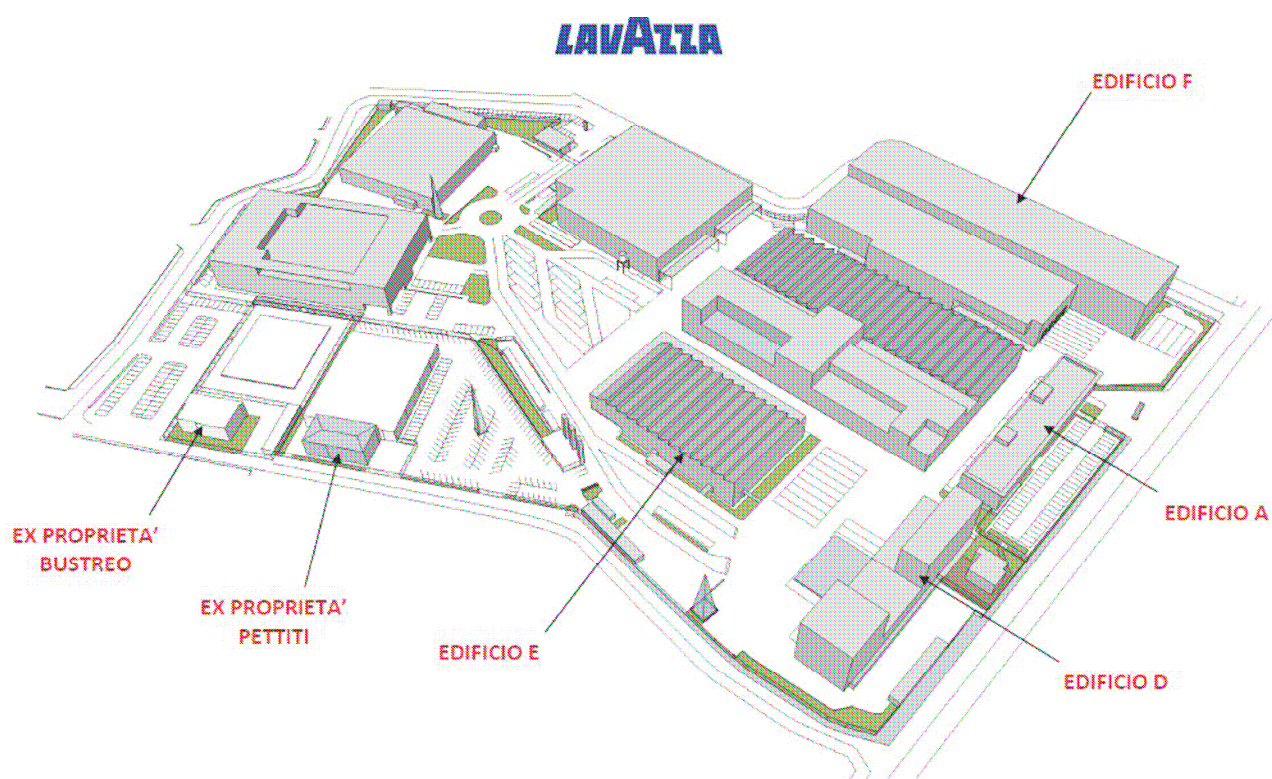
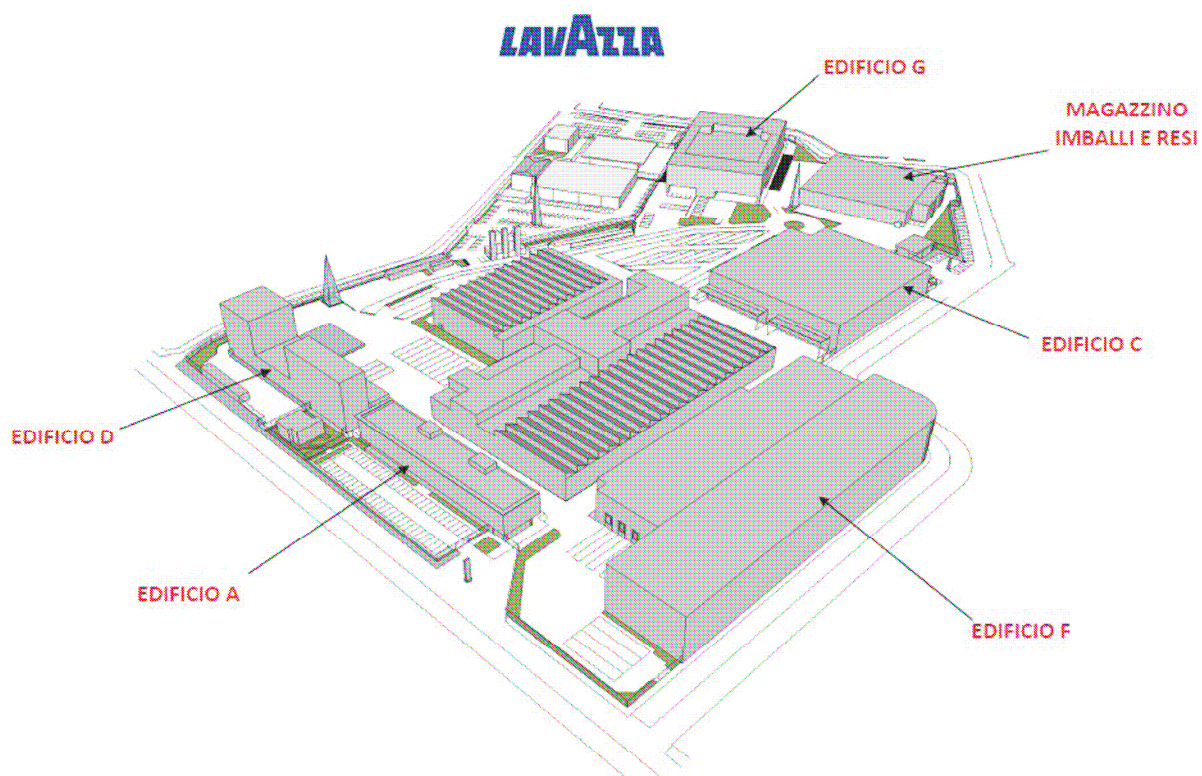
Superficie coperta e Sul

		Superficie coperta [m ²]	S.U.L. [m ²]
TORINO	EDIFICIO A - INNOVATION CENTER	1.177,60	5.711,72
	EDIFICIO B - AREA 3	8.772,50	20.378,76
	EDIFICIO C - SAN GIORGIO	4.854,91	14.601,50
	TETTOIE SU FABBRICATO C	438,83	438,83
	EDIFICIO D - SILI CRUDO	1.423,33	2.615,51
	TETTOIE SU FABBRICATO D	338,67	338,67
	EDIFICIO E - AREA 4	3.339,75	6.910,04
	EDIFICIO F - MAGAZZINO	8.314,52	13.638,88
	AMPLIAMENTO RIBALTA EDIFICIO F	131,20	131,20
	CASA DEL CUSTODE	131,46	262,92
	CABINA GAS / ENEL	51,81	51,81
	TOTALI COMUNE DI TORINO	28.974,58	65.079,84
SETTIMO T.se	EDIFICIO G	4.127,99	5.694,15
	CENTRALE TERMICA	350,30	451,30
	EX PETTITI	2.185,39	2.531,58
	TETTOIA RICOVERO BICICLETTE	144,00	144,00
	EX PROPRIETA' LUISTE	1.152,00	1.152,00
	EX PROPRIETA' BUSTREO - LECCESE	413,60	1.000,80
	TOTALI COMUNE DI SETTIMO T.se	8.373,28	10.973,83
S. MAURO	MAGAZZINO IMBALLI / UFFICI	3.394,12	4.145,66
	GUARDIOLA 24H	228,17	228,17
	TOTALI COMUNE DI S.MAURO T.se	3.622,29	4.373,83
TOTALE COMPLESSIVO		40.970,15	80.427,50

Superfici a Verde e Parcheggio Privato interne allo stabilimento industriale

L'attuale consistenza delle superfici a verde ed a parcheggio disponibili all'interno dello stabilimento Lavazza è riportata nella tabella sottostante.

	COMUNE DI TORINO	COMUNE DI SETTIMO TORINESE	COMUNE DI SAN MAURO TORINESE	TOTALE
AREE VERDI DISPONIBILI	2.656,69	5.273,08	1.175,65	9.105,42
PARCHEGGI DISPONIBILI	4.140,27	5.998,69	18,08	10.157,04



Assonometrie dell'organizzazione volumetrica dell'ambito

4. Documentazione fotografica

IL FRONTE SU STRADA DI SETTIMO NEL COMUNE DI TORINO EDIFICIO A



IL FRONTE SU STRADA DI SETTIMO NEL COMUNE DI TORINO EDIFICIO D

IL FRONTE SU CORSO PIEMONTE NEI COMUNI DI TORINO E SAN MAURO TORINESE FABBRICATO F



IL FRONTE SU CORSO PIEMONTE NEI COMUNI DI TORINO E SAN MAURO TORINESE FABBRICATO C

IL FRONTE SU VIA STEFANO DANIELE NEI COMUNI DI SETTIMO E SAN MAURO TORINESE FABBRICATO G



IL FRONTE SU VIA STEFANO DANIELE NEI COMUNI DI SETTIMO E SAN MAURO TORINESE FABBRICATO G

5. Piani Sovraordinati

Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, il PTR è il principale atto di indirizzo per la pianificazione ai vari livelli territoriali e riferimento per gli strumenti di governo del territorio. Il PTR si regge su un sistema di strategie, integrate con gli altri strumenti della programmazione regionale, da cui discendono gli obiettivi generali e specifici e su cui sono articolate le Norme di Attuazione. Il PTR è in stretto rapporto con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), con il quale condivide le modalità di lettura del territorio e il sistema delle strategie e degli obiettivi.

Il *primo tema* da sottolineare rispetto ai principi guida del PTR è la promozione della *copianificazione* e in generale dell'*intercomunalità* e della *condivisione* delle scelte. Il PTR, infatti stimola l'aggregazione dei Comuni in ambiti di pianificazione intercomunali (art. 12);

Il *secondo tema* è quello del contenimento del consumo di suolo, che il PTR assume quale principio chiave (art. 31), stabilendo precise direttive in merito, a cui la pianificazione locale è tenuta a conformarsi:

- priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare;
- agire sull'edificato esistente (trasformazione e riqualificazione), contrastando il fenomeno della dispersione insediativa e tutelando il patrimonio storico e naturale e le vocazioni agricole ed ambientali del territorio;
- ridurre all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione;
- nuovi impegni di suolo solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;
- non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti;
- quando le aree di nuovo insediamento risultano alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche, concorrendo alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto.

Il *terzo tema* trasversale è quello della sostenibilità ambientale che il PTR identifica quale obiettivo imprescindibile per la pianificazione. L'art. 15 delle Nda esplicita la valenza della *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* quale strumento atto a valutare, a priori, gli effetti ambientali indotti dall'attuazione di un piano o di un programma, garantendo l'integrazione del principio di sostenibilità ambientale, sociale ed economica nel processo decisionale fin dalla fase di elaborazione

di tali strumenti, ma anche come riferimento per il monitoraggio dell'attuazione (nel merito si rimanda allo specifico procedimento di valutazione).

Rispetto alle *aree produttive* (art. 21) il PTR definisce politiche e azioni volte a valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative e ambientalmente sostenibili.

L'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti è possibile solo quando siano dimostrate la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, nonché la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta.

Il piano territoriale provinciale, d'intesa con i comuni interessati, deve individuare le aree di rilievo sovracomunale esistenti da riqualificare, ampliare o di nuovo insediamento, per attività produttive definendone l'assetto infrastrutturale ed i caratteri urbanistici e funzionali che dovranno essere recepiti e approfonditi dal piano locale.

Tali aree possono essere individuate e attuate attraverso accordi compensativi ricorrendo alla perequazione territoriale.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il PPR è stato adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 20-1442 del 18/05/2015.

Il PPR condivide le strategie e gli obiettivi del PTR, differenziandosi da quest'ultimo solo per gli obiettivi specifici, che divengono quindi il set di obiettivi di qualità ambientale del PPR. In pratica il PPR si pone quale strumento complementare al PTR concentrandosi, nell'ambito di un quadro di obiettivi condivisi, sulla disciplina degli aspetti più direttamente incidenti sul patrimonio naturale e sul paesaggio.

Sulla base di una complessa lettura dei suoi caratteri strutturali, il PPR individua diverse tipologie di aree o morfologie insediative, per ciascuna delle quali sono previsti specifici obiettivi, indirizzi e direttive d'azione, coerenti e complementari con quelle del PTR. Si citano di seguito le indicazioni relative alle morfologie insediative che più caratterizzano l'ambito Pescarito - Lavazza:

- l'individuazione del comprensorio industriale di Pescarito come insediamento specialistico organizzato (art. 37 NdA);
- riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi;
- il recupero delle aree industriali e dei complessi impiantistici dismessi od obsoleti;
- interventi di riuso e completamento degli insediamenti specialistici per usi non residenziali, con limitazione delle possibilità di ampliamento.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2)

La Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2 è stata approvata dal Consiglio Regionale con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011. Con il PTR il PTC2 condivide principi fondamentali come il contenimento del consumo di suolo e lo stimolo alla sovracomunalità

delle scelte per condividere progetti strategici di sviluppo e ottimizzare l'uso delle risorse e delle infrastrutture.

Il principio cardine che accompagna tutte le scelte strategiche del Piano è relativo al contenimento del consumo di suolo, che si traduce in azioni volte a compattare i nuclei, sfruttare in maniera più razionale le risorse e le infrastrutture presenti, evitare episodi di sprawl, migliorare la qualità ambientale e urbana.

Un secondo principio, nonché ulteriore punto di convergenza con il PTR, è l'impulso alla programmazione strategica di livello sovracomunale, muovendo dalla definizione di ambiti di approfondimento sovracomunali e promuovendo un metodo basato su copianificazione e condivisione delle scelte.

Le azioni connesse al coordinamento delle politiche territoriali per gli Ambiti di approfondimento sono definite mediante appositi Protocolli d'Intesa, sottoscritti tra gli Enti territoriali interessati, la Provincia e la Regione, che definiranno obiettivi, programma di interventi e modalità di governance.

La Provincia (ora Città Metropolitana) promuove il recupero e il riuso delle aree e delle strutture produttive esistenti, inutilizzate o sottoutilizzate; la formazione e attuazione di aree produttive realizzate secondo i criteri delle aree produttive ecologicamente attrezzate, preferibilmente di livello intercomunale; l'interconnessione dei sistemi produttivi, attraverso l'infrastrutturazione materiale ed immateriale, politiche di concentrazione dell'offerta industriale; la riorganizzazione degli spazi industriali spesso inadeguati alle mutate condizioni produttive; il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi e per le attività economiche in generale.

A tal fine vengono promossi processi di concertazione e copianificazione, e la formulazione di accordi intercomunali ed interprovinciali, da attuare in via preferenziale all'interno degli Ambiti di approfondimento sovracomunali e secondo il principio della perequazione territoriale.

Il PTC2 individua due livelli di ambiti produttivi:

- Ambiti produttivi di I livello: ambiti strategici caratterizzati da una elevata vocazione manifatturiera, che rappresentano i poli su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale.
- Ambiti produttivi di II livello, caratterizzati da presenze produttive significative o che rappresentano forme di presidio in aree a vocazione ancora manifatturiera e industriale, ma su cui è complesso, per ragioni territoriali, economiche, ambientali e sociali, favorire ulteriori processi di crescita e concentrazione. In questi ambiti si confermano e tutelano le destinazioni produttive, anche con la riorganizzazione funzionale degli spazi; sono ammessi limitati ampliamenti.

L'area Lavazza di Pescarito è situata in un ambito produttivo di II livello.

Piano di Struttura Quadrante NORD EST (QNE) – Elementi preliminari

L'area industriale di Pescarito è nata all'inizio degli anni '70 come autoporto e zona produttiva a cavallo dei tre Comuni di Torino, Settimo e San Mauro, dando attuazione agli indirizzi di pianificazione urbanistica che prevedevano la realizzazione di un polo produttivo di valore metropolitano.

Ancora oggi la grande estensione, l'elevato grado di accessibilità veicolare e la posizione strategica rispetto alle infrastrutture di collegamento sovralocale ne fanno un'area di particolare valore strategico dal punto di vista della costruzione di una struttura economico produttiva equilibrata che innervi l'area metropolitana torinese.

Nella cornice delle trasformazioni in atto o previste all'interno del Quadrante Nord Est l'ambito di Pescarito rappresenta un nodo di assoluto rilievo dal punto di vista del valore strategico.

Esso costituisce una preziosa riserva di grandi spazi e strutture - da recuperare in chiave sostenibile – atte ad ospitare l'insediamento di attività economiche, e potenzialmente in grado di competere con localizzazioni alternative, senza comportare consumo di suolo. All'interno del comparto sono attive alcune realtà solide di rango internazionale che hanno recentemente investito nel riordino e nell'adeguamento dei rispettivi stabilimenti e che costituiscono un indubbio valore di eccellenza per il comparto, ma che per numero rappresentano ancora eccezioni.

Tra queste, il gruppo Lavazza nato a Torino nel 1885, è la prima azienda monoprodotto caffè al mondo con presenza nei mercati di 80 paesi. In Italia il sistema si fonda su quattro stabilimenti di produzione. Lo stabilimento di Settimo T.se, il maggiore del gruppo, è dedicato alla tostatura e al confezionamento. Nel Comune di Torino è attualmente in fase di realizzazione il nuovo Centro Direzionale Lavazza con una estensione di circa 16.500 mq di slp che impiegherà circa 550 addetti.

6. La variante urbanistica al PRG

Attraverso la redazione del Protocollo d'Intesa e della Convenzione per la Pianificazione si è inteso, in collaborazione con la Regione Piemonte e i Comuni interessati, proporre un riassetto organizzativo tendente all'unificazione delle norme e dei parametri di trasformazione che disciplinano le attività edilizie del comprensorio industriale in argomento, a prescindere dai confini comunali e dai regolamenti delle singole amministrazioni.

Nel PRG di Torino, l'ambito Lavazza è compreso nelle Zone Urbane Consolidate per attività produttive ed è soggetto alle prescrizioni Art.8 – punto 11 (Area IN), e dell' Art. 14 (Zone urbane consolidate per attività produttive), delle NUEA del PRG.

La definizione di una nuova disciplina omogenea per i tre comuni ha comportato l'elaborazione di uno schema normativo composito che si differenzia in parte (anche nel linguaggio) dall'ordinaria impostazione del PRG e dei regolamenti della Città di Torino.

Si è pertanto reso necessario individuare più livelli di armonizzazione normativa, tutti richiamati nella Convenzione di Pianificazione.

In particolare, vengono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale i seguenti documenti:

- la Convenzione di Pianificazione, contenente la modalità di gestione coordinata degli strumenti urbanistici con l'individuazione della struttura delegata, individuata nello Sportello Suap dell'Unione dei Comuni NET, la determinazione del contributo di costruzione da effettuare secondo il vigente regolamento della Città di Torino e la relativa modalità di ripartizione in proporzione tra i Comuni interessati, il costo della monetizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici determinato per unità di superficie secondo la metodologia adottata dalla città di Settimo Torinese;
- l' allegato 1 alla Convenzione suddetta, relativo alla normativa generale comprendente il complesso delle disposizioni convenute per l'Area Lavazza – Pescarito dai Comuni aderenti alla Convenzione;
- il presente documento relativo alla Variante urbanistica n. 310 al PRG, comprensivo dell'elaborato i) relativo al solo Comune di Torino – nel quale sono riportate esclusivamente le norme urbanistiche e regolamentari in variante rispetto al PRG ed ai Regolamenti Edilizio, del Verde Pubblico e Privato e al Regolamento in materia di disciplina del contributo di costruzione della Città;
- In considerazione di quanto sopra, vengono di seguito riportati i contenuti dell'elaborato i) che costituiscono variante al PRG, integrati – per completezza - da quelli relativi alle modifiche regolamentari suddette. Al fine di rendere prescrittive le suddette modifiche l'elaborato i) alla Convenzione di Pianificazione viene espressamente richiamato nelle prescrizioni particolari di “Pescarito – Ambito Lavazza”.

Pertanto la normativa dell' ambito prevede le seguenti prescrizioni:

Modifiche alla normativa urbanistica:

- Gli edifici dello Stabilimento Lavazza sono considerati di tipologia a) produttivo- manifatturiero tradizionale (comma 4bis art. 14 NUEA).
- Sono peraltro ammesse entro il limite del 25% della Sul esistente o in progetto, destinazioni accessorie non a carattere produttivo ma strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali: attività di tipo residenziale, limitatamente all'alloggio del custode o all'eventuale servizio di foresteria, per una superficie massima complessiva di 500 m².
- La realizzazione di nuova Sul determinerà l'obbligo della dismissione di aree per standard urbanistici in ragione del 10% dell'incremento di Sul che si intende costruire. Qualora non sia possibile la cessione di superfici, si potrà provvedere alla loro monetizzazione. L' importo e la ripartizione degli standard monetizzati è determinato nell'ambito della “*Convenzione per la pianificazione*”. (comma 9 art. 6 NUEA e comma 7 art. 14 NUEA), secondo la metodologia adottata dalla città di Settimo Torinese.

Modifiche al Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione:

- Nel caso di esecuzione di opere soggette a pagamento di oneri di urbanizzazione, l'importo degli stessi e la loro ripartizione tra le amministrazioni comunali saranno determinati in funzione di quanto stabilito dalla Convenzione.

Modifiche al Regolamento Edilizio e al Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Torino:

- Il calcolo dell'indice fondiario si basa sulla Superficie utile lorda della costruzione (Sul), escludendo dal computo della stessa le tettoie esterne, purché aperte su almeno 3 lati e non riconducibili ad attività di immagazzinamento: tali strutture incidono esclusivamente sulla Superficie Coperta complessiva (art. 18 RE);
- La Superficie Coperta è l'area, misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture; sono esclusi dal computo gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 2,00 m dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche (art. 17 RE).

I percorsi pedonali coperti dovranno avere dimensioni non inferiori a m. 3,00 di larghezza utile ed un'altezza non inferiore a m. 3,00.

- I percorsi pedonali coperti realizzati al piano di campagna, non rientrano nel conteggio della Superficie utile lorda della costruzione, ma costituiscono Superficie Coperta. Costituisce invece aumento della Superficie utile lorda della costruzione la realizzazione di passaggi sopraelevati di collegamento tra gli edifici. (art. 49 RE).
- Per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili si deroga all'art. 39 bis del Regolamento Edilizio del Comune di Torino e si fa riferimento unicamente all'art. 8 dell'Allegato Energetico allo stesso.
- In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè ristrutturazione con riplasmazione, sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una superficie minima pari al 10% della Sul di nuova realizzazione. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o di maggiori superfici di verde pensile, o consistenti in interventi su spazi pubblici o di uso pubblico. Tali interventi sono indirizzati alla riqualificazione dell'ambito produttivo Pescarito come definito nel "Piano di Struttura del Quadrante Nord Est dell'Area Metropolitana Torinese" e saranno valutati all'interno di Conferenze di Servizio convocate dal Suap NET. Qualora vengano proposti interventi in misura tale che non si debbano prevedere più di 100 mq di verde privato, la realizzazione dello stesso può essere rimandata al prossimo intervento di ampliamento o nuova edificazione. In tale occasione dovrà pertanto essere realizzata una superficie pari a quella prescritta dalla presente normativa più tutte le superfici relative ai precedenti interventi. Le superfici a verde privato dovranno essere progressivamente

documentate su apposita scheda, da conservare presso il Suap NET. (art. 30 RE e Art. 21 comma 11 Reg. Verde Pubblico e Privato).

Per quanto sopra detto la Variante prevede l'inserimento di una nuova scheda normativa, denominata "PESCARITO – AMBITO LAVAZZA" all' interno dell'art. 14 (Zone urbane consolidate per attività produttive) del Volume 1 delle delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale.

Si specifica che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, soddisfa le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della L.U.R., lettere a), b), c), d), e), f), g), h) e pertanto costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della stessa Legge in quanto:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

In riferimento alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica si evidenzia che ai sensi dell'art. 17, comma 8 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) così come modificata dalla Legge Urbanistica Regionale n. 3 del 25 marzo 2013 titolata "Modifiche ed altre disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia", *"le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS"*.

La Divisione Urbanistica del Comune di Torino ha avviato tale procedura, coordinandosi con gli altri comuni interessati, con i quali è stato condiviso il documento preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS. Il Comune di Torino, procedendo coerentemente e in analogia agli altri Comuni, ha inviato tale documento all' Area Ambiente, la quale con Determinazione Dirigenziale cron. n. 222 del 6 ottobre 2015, del Dirigente dell'Area ha provveduto all'esclusione con prescrizioni della Variante in oggetto dalla fase di valutazione della VAS e, relativamente alla verifica di compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino", ha preso atto che la Variante non incide sulla classificazione acustica dell'Ambito.

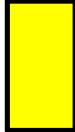
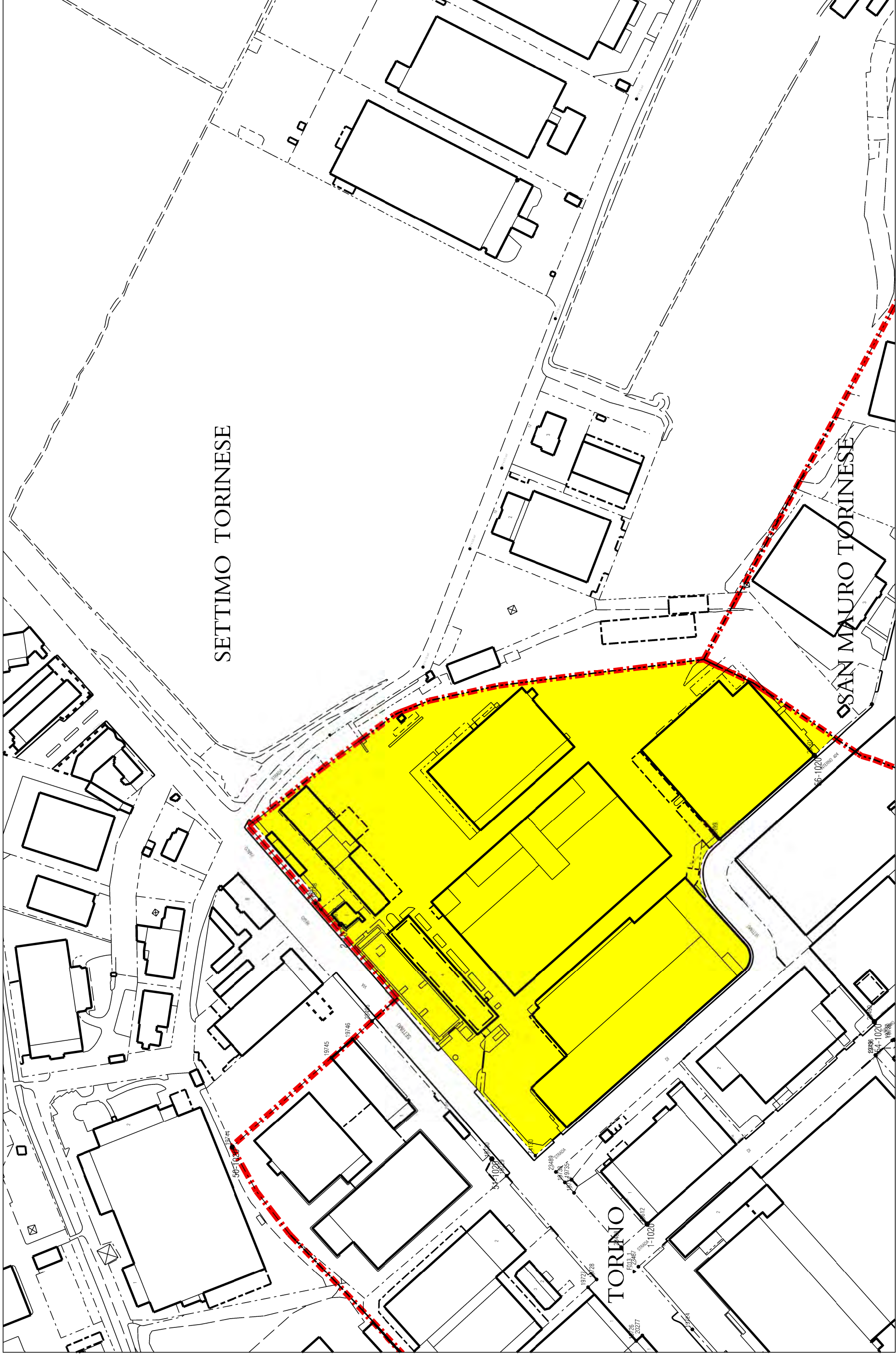
Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) estratto della situazione fabbricativa in scala 1:2.000;
- c) scheda grafica dell'ambito di intervento, allegata alla scheda normativa da inserire nell' art.14 comma 11 in scala 1:5.000;
- d) estratto della Legenda - Tavola n. 1 Foglio 0 (parte) - del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 3 (parte) del Piano Regolatore Generale - STATO ATTUALE - alla scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 3 (parte) del Piano Regolatore Generale - VARIANTE - alla scala 1:5.000;
- g) estratto delle N.U.E.A. Volume 1, Art.14 - Zone urbane Consolidate per attività produttive - STATO ATTUALE;
- h) estratto delle N.U.E.A. Volume 1, Art.14 - Zone urbane Consolidate per attività produttive - VARIANTE;
- i) Norme specifiche per il comprensorio industriale "Pescarito – Ambito Lavazza", relative alle N.U.E.A. del PRG vigente, al Regolamento Edilizio, al Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e al Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Torino.

Elaborato b)

**ESTRATTO DELLA SITUAZIONE
FABBRICATIVA IN SCALA 1: 2.000**

SITUAZIONE FABBRICATIVA



Area oggetto di variante

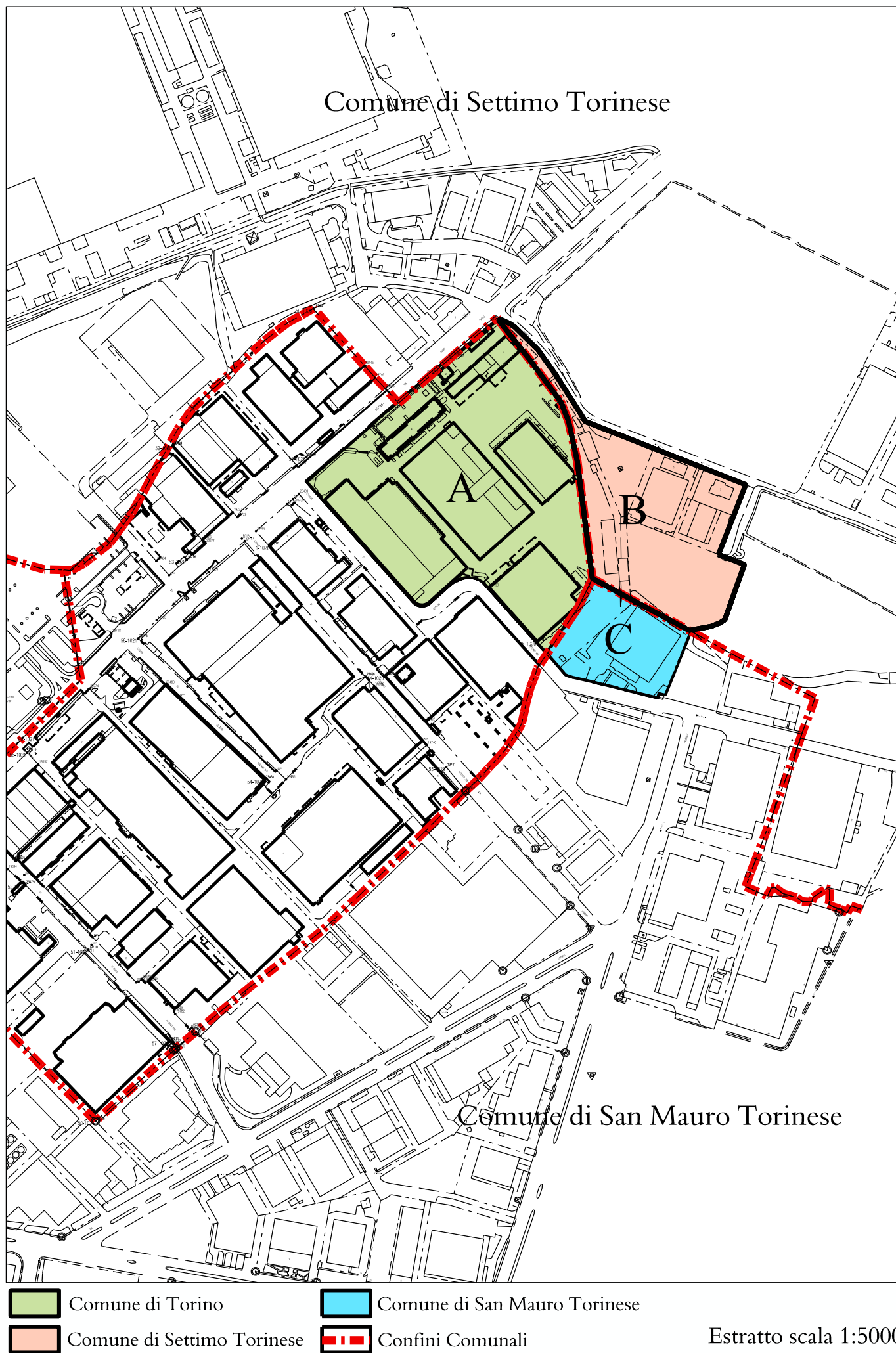


Confine Comunale

Scala 1 : 2000

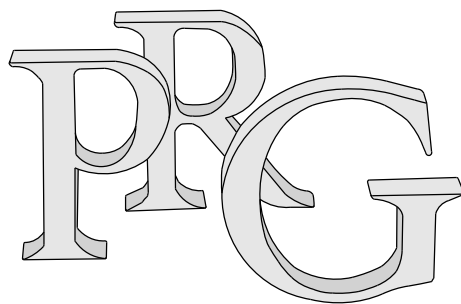
SCHEMA GRAFICA DELL' AMBITO DI INTERVENTO
allegata alla scheda normativa
da inserire nell' art. 14, comma 11 delle NUA di PRG

Scala 1:5000



Elaborato d)

ESTRATTO DELLA LEGENDA
Tav. 1 Foglio 0 (parte) del P.R.G.



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 28 Febbraio 2014

ESTRATTO

Aree normative



Aree per le attività produttive IN

Altre prescrizioni



Dividente

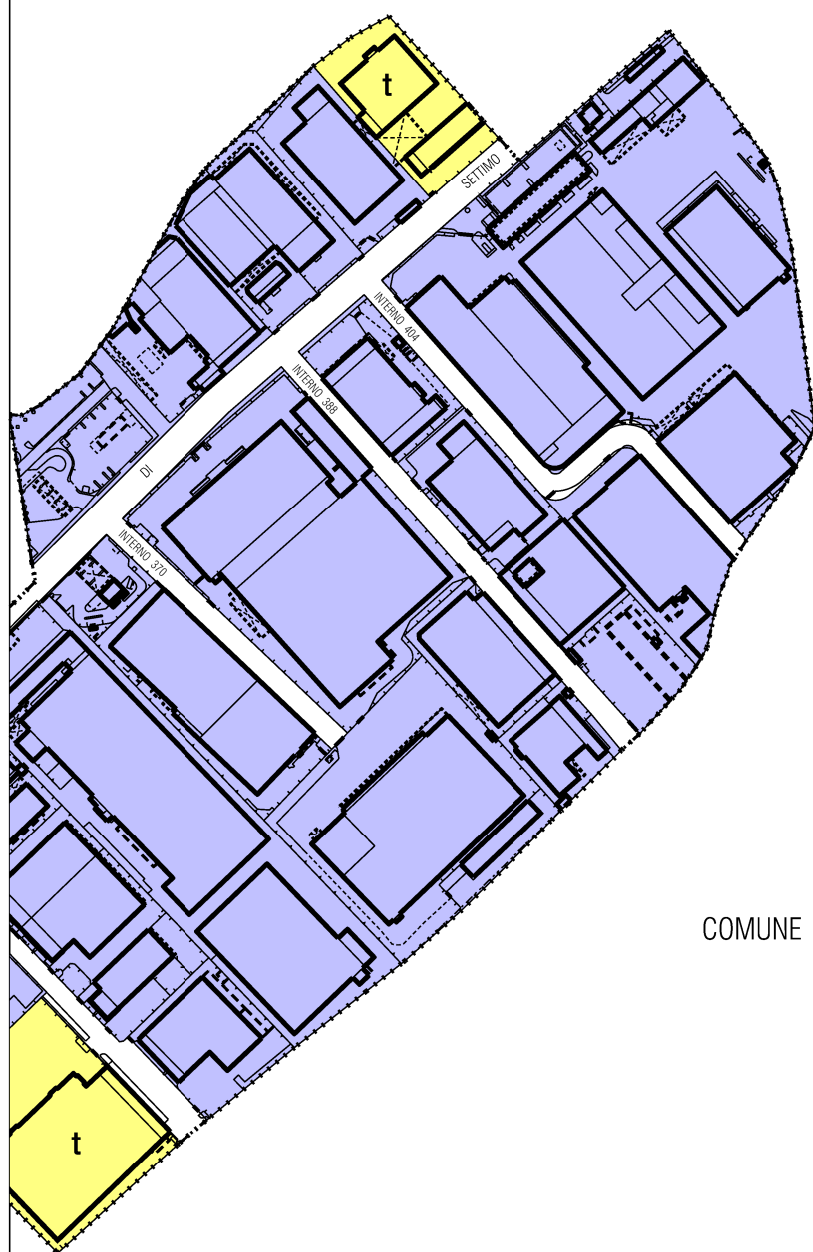


Elaborato e)

ESTRATTO PLANIMETRICO
Tav. 1 Foglio 3 (parte) del P.R.G.
Scala 1:5000

STATO ATTUALE

COMUNE DI SETTIMO TORINESE

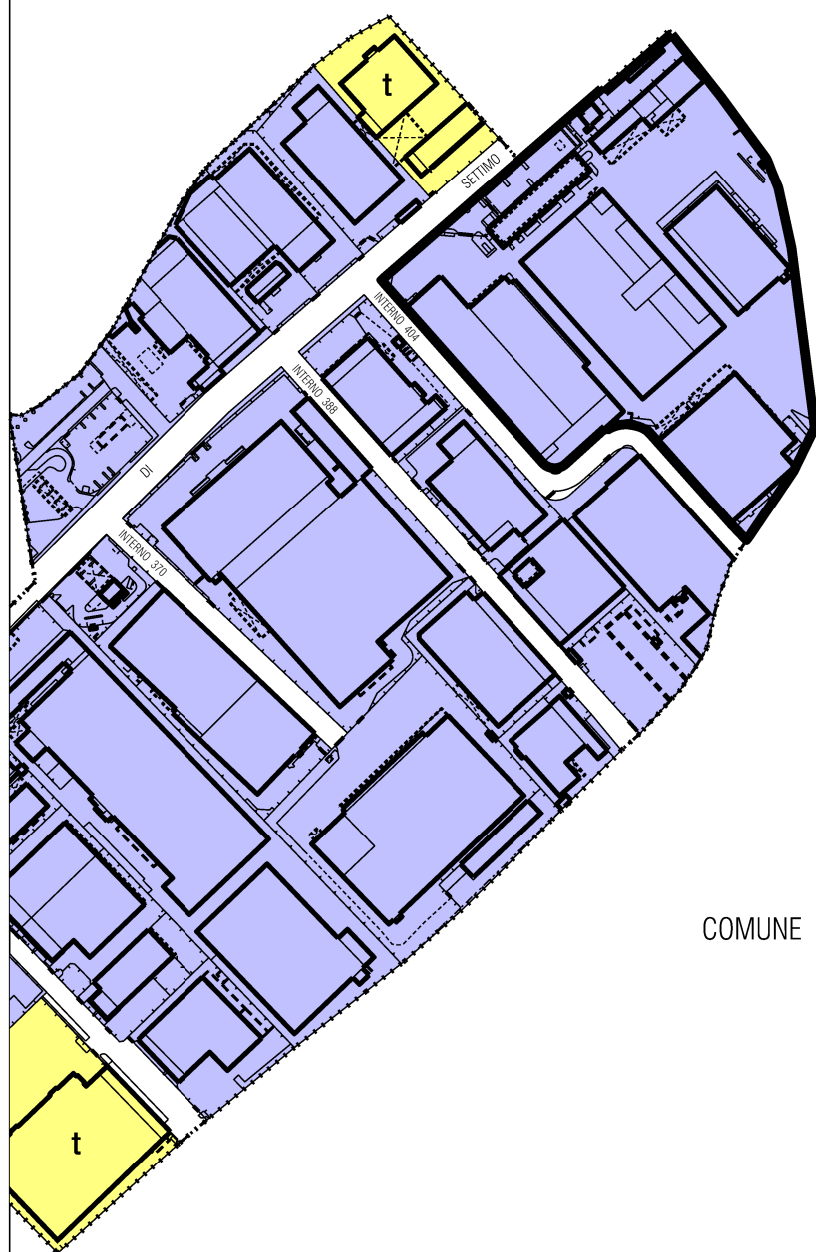


COMUNE DI SAN MAURO TORINESE

ESTRATTO PLANIMETRICO
Tav. 1 Foglio 2b e 3 (parte) del P.R.G.
Scala 1:5000

VARIANTE

COMUNE DI SETTIMO TORINESE



COMUNE DI SAN MAURO TORINESE

ESTRATTO
NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE ,
VOLUME 1, ART. 14
Zone Urbane Consolidate Per Attivita' Produttive
STATO ATTUALE

Art. 14 - Zone urbane consolidate per attività produttive

- 1 Il piano definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.
- 2 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 comma 1 punti b) e c) della L.U.R.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 3 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 4 La destinazione è produttiva.
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11) con le modalità previste ai successivi commi.
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

(Omissis...)

- 8 Per le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione di servizi tecnici ed informatici (v. art.3 punto 3B), la concessione è subordinata a stipula di convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R., con le modalità di cui all'art.6 delle presenti norme, con computo degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 punto 3 della L.U.R., limitatamente alla sola parte eccedente la percentuale del 25% di S.L.P. esistente o in progetto, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso.
Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art. 3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art. 49, comma 5 della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 9 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.E. estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari

Annullato

[*] Nota variante: id 321, var. n. A39 - centro del design , approvata il 24/04/2008

STATO ATTUALE

[*] Nota variante: id 463, var. n. A46 - modifica all'accordo di programma lotto a
- tne mirafiori , approvata il 19/05/2011

10

Annullato

[*] Nota variante: id 321, var. n. A39 - centro del design , approvata il
24/04/2008

[*] Nota variante: id 463, var. n. A46 - modifica all'accordo di programma lotto a
- tne mirafiori , approvata il 19/05/2011

STATO ATTUALE

ESTRATTO
NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE ,
VOLUME 1, ART. 14
Zone Urbane Consolidate Per Attivita' Produttive
VARIANTE

Art. 14 - Zone urbane consolidate per attività produttive

- 1 Il piano definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.
- 2 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 comma 1 punti b) e c) della L.U.R.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 3 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 4 La destinazione è produttiva.
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11) con le modalità previste ai successivi commi.
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

(Omissis...)

- 8 Per le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione di servizi tecnici ed informatici (v. art.3 punto 3B), la concessione è subordinata a stipula di convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R., con le modalità di cui all'art.6 delle presenti norme, con computo degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 punto 3 della L.U.R., limitatamente alla sola parte eccedente la percentuale del 25% di S.L.P. esistente o in progetto, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso.
Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art. 3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art. 49, comma 5 della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 9 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.E. estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

~~Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari~~

~~Annullato~~

[*] Nota variante: id 321, var. n. A39 - centro del design , approvata il 24/04/2008

VARIANTE

[*] Nota variante: id 463, var. n. A46 - modifica all'accordo di programma lotto a
- tne mirafiori , approvata il 19/05/2011

10

Annullato

[*] Nota variante: id 321, var. n. A39 - centro del design , approvata il
24/04/2008

[*] Nota variante: id 463, var. n. A46 - modifica all'accordo di programma lotto a
- tne mirafiori , approvata il 19/05/2011

11

**Zone urbane consolidate per attività produttive con
prescrizioni particolari**

Pescarito - Ambito Lavazza

**(Ambito di interesse intercomunale condiviso tra i Comuni
di Torino, Settimo Torinese, San Mauro)**

ST totale = 88.086 mq

ST Comune di Torino = 52.347 mq

Sul max nell' ambito di interesse intercomunale 96.513 mq

Sul max nell' ambito comunale torinese = slp max.

**Le prescrizioni relative all'ambito sono contenute nello
elaborato i) della variante n. 310 al PRG approvata con
Delibera del Consiglio Comunale n. mecc del**

VARIANTE

Norme specifiche per il comprensorio industriale “Pescarito - ambito Lavazza” relative alle NUEA del PRG vigente, al Regolamento Edilizio, al Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e al Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Torino.

Norme specifiche per il comprensorio industriale “Pescarito - ambito Lavazza” relative alle NUEA del PRG vigente, al Regolamento Edilizio, al Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e al Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Torino.

La collocazione geografica dello stabilimento Lavazza su tre differenti territori comunali rende complessa la gestione della normativa urbanistica di riferimento per l’attivazione di interventi nell’ambito. Attraverso la redazione del Protocollo d’Intesa e della Convenzione per la pianificazione si è inteso pertanto, in collaborazione con la Regione Piemonte e i Comuni interessati, proporre un riassetto organizzativo di tutte le norme ed i parametri di trasformazione che disciplinano le attività edili del comprensorio industriale in argomento, a prescindere dai confini comunali e dai regolamenti delle singole amministrazioni.

Pertanto la normativa dell’ambito prevede le seguenti prescrizioni specifiche limitate all’ambito Lavazza Pescarito:

Normativa urbanistica:

- Gli edifici dello Stabilimento Lavazza sono considerati di tipologia a) produttivo-manifatturiero tradizionale (comma 4bis art. 14 NUEA).
- Sono peraltro ammesse entro il limite del 25% della Sul esistente o in progetto, destinazioni accessorie non a carattere produttivo ma strettamente necessarie allo svolgimento dell’attività principale e integrate nell’unità produttiva stessa quali: attività di tipo residenziale, limitatamente all’alloggio del custode o all’eventuale servizio di foresteria, per una superficie massima complessiva di 500 m².
- La realizzazione di nuova Sul determinerà l’obbligo della dismissione di aree per standard urbanistici in ragione del 10% dell’incremento di Sul che si intende costruire. Qualora non sia possibile la cessione di superfici, si potrà provvedere alla loro monetizzazione; l’importo e la ripartizione degli standard monetizzati sarà determinato nell’ambito della “*Convenzione per la pianificazione*”(comma 9 art. 6 NUEA e comma 7 art. 14 NUEA), ovvero secondo la metodologia adottata dalla città di Settimo Torinese.

Regolamento comunale n.314 in materia di disciplina del contributo di costruzione:

- Nel caso di esecuzione di opere soggette a pagamento di oneri di urbanizzazione, l’importo degli stessi e la loro ripartizione tra le amministrazioni comunali saranno determinati in funzione di quanto stabilito dal Protocollo d’Intesa.

Regolamento Edilizio, n. 302 e Regolamento n. 317 del Verde Pubblico e Privato del Comune di Torino:

- Il calcolo dell’indice fondiario si basa sulla Superficie utile lorda della costruzione (Sul), escludendo dal computo della stessa le tettoie esterne, purché aperte su almeno 3 lati e non riconducibili ad attività di immagazzinamento: tali strutture incidono esclusivamente sulla Superficie Coperta complessiva (art. 18 RE);
- La Superficie Coperta è l’area, misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell’intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture; sono esclusi dal computo gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti

a sbalzo, aggettanti per non più di 2,00 m dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche (art. 17 RE).

I percorsi pedonali coperti dovranno avere dimensioni non inferiori a m. 3,00 di larghezza utile ed un'altezza non inferiore a m. 3,00.

I percorsi pedonali coperti realizzati al piano di campagna, non rientrano nel conteggio della Superficie utile lorda della costruzione, ma costituiscono Superficie Coperta. Costituisce invece aumento della Superficie utile lorda della costruzione la realizzazione di passaggi sopraelevati di collegamento tra gli edifici. (art. 49 RE).

- Per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili si deroga all'art. 39 bis del Regolamento Edilizio del Comune di Torino e si fa riferimento unicamente all'art. 8 dell'Allegato Energetico allo stesso.
- In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè ristrutturazione con riplasmazione, sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una superficie minima pari al 10% della Sul di nuova realizzazione. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o di maggiori superfici di verde pensile, o consistenti in interventi su spazi pubblici o di uso pubblico. Tali interventi sono indirizzati alla riqualificazione dell'ambito produttivo Pescarito come definito nel "Piano di Struttura del Quadrante Nord Est dell'Area Metropolitana Torinese" e saranno valutati all'interno di Conferenze di Servizio convocate dal Suap NET. Qualora vengano proposti interventi in misura tale che non si debbano prevedere più di 100 mq di verde privato, la realizzazione dello stesso può essere rimandata al prossimo intervento di ampliamento o nuova edificazione. In tale occasione dovrà pertanto essere realizzata una superficie pari a quella prescritta dalla presente normativa più tutte le superfici relative ai precedenti interventi. Le superfici a verde privato dovranno essere progressivamente documentate su apposita scheda, da conservare presso il Suap NET. (art. 30 RE e Art. 21 comma 11 Reg. Verde Pubblico e Privato).