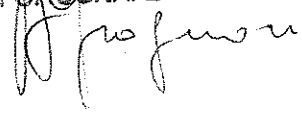


IL DIRIGENTE SERVIZIO
STRATEGIE URBANE
Arch. Daniela GROGNARDI



**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)

L'anno 2015, addidel mese di, secondo le modalità e i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni, nella sede

la Città di Torino, rappresentata dal

la Città di Settimo Torinese, rappresentata dal

la Città di San Mauro Torinese, rappresentata dal

Premesso che:

- in data 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, che, attraverso un Piano di Struttura, ha l'obiettivo di mettere in coerenza, in un unico sistema territoriale, le previsioni urbanistiche in essere e le nuove ipotesi di sviluppo dei diversi Enti territoriali;
- in data 4 ottobre 2013 è stato sottoscritto il nuovo protocollo d'Intesa di Riqualificazione fisica, Infrastrutturale, ambientale, funzionale e sociale del Quadrante Nord Est dell'Area Metropolitana, rafforzato nel suo obiettivo di copianificazione dall'adesione degli altri Comuni dell'Unione NET, ovvero Volpiano, Caselle Torinese e San Benigno Canavese;
- il Piano di Struttura ha individuato come elemento nodale del Quadrante, l'ambito produttivo di Pescarito sul quale sono state avviate una serie di azioni:

- a) il censimento delle attività e delle aziende presenti nell'area;
 - b) l'esame della rete infrastrutturale, con particolare riferimento al sistema degli accessi e della viabilità;
 - c) la definizione di alcuni scenari pianificatori per la rigenerazione dell'area produttiva nel suo complesso;
- l'ambito produttivo di Pescarito, assume valore strategico nel quadro delle politiche territoriali dell'area metropolitana. Le condizioni che determinano questi elementi strategici sono legati alla vicinanza al sistema di mobilità della tangenziale, delle autostrade per Milano (A4) e Aosta (A5) ed alla linea ferroviaria Torino – Milano, oltre che per la collocazione geografica, le dimensioni, il numero delle aziende insediate e pertanto l'ambito può divenire un modello di area produttiva avanzata;
 - l'ambito di Pescarito, si sviluppa nei Comuni di Torino, di Settimo T.se e di San Mauro T.se, le cui norme urbanistiche risultano fra loro disomogenee ed occupa una superficie territoriale di quasi due milioni di metri quadrati, ospitando attività produttive, direzionali, commerciali e per la logistica.

Considerato che:

- la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Torino, Settimo T.se, San Mauro T.se e Borgaro T.se, nell'ambito del Protocollo d'intesa QNE, si sono impegnati, per l'area produttiva di Pescarito, attraverso la Dichiarazione di Reciproco Impegno sottoscritta in data 21/06/2012, a:
 - a) individuare, nel Piano di Struttura, una strategia coordinata per la rigenerazione dell'area Pescarito definendo scenari e modelli di sviluppo condiviso, confermando il percorso intrapreso;
 - b) adeguare i Piani Regolatori Generali di rispettiva competenza, al fine di rendere coerenti fra loro le previsioni pianificatorie con l'obiettivo di organizzare la zona produttiva di Pescarito come un unico ambito urbanistico;
 - c) promuovere quale anticipazione del disegno complessivo, una scheda normativa edilizia ed urbanistica unica per l'ambito Lavazza, definendo indici e parametri che saranno condivisi da ogni Comune.

Preso atto che:

- l'ambito Lavazza, collocato nella piattaforma industriale del Pescarito, 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, ha evidenziato una serie di difficoltà in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche ai fini dello sviluppo del proprio polo produttivo;
- l'ambito Lavazza é organizzato come di seguito descritto:
 - a) nel territorio del Comune di Torino sono presenti la palazzina dell'Innovation Center, tre edifici adibiti a produzione industriale, un silos per stoccaggio caffè crudo, un magazzino intensivo automatizzato e il reparto spedizioni;
 - b) nel territorio del Comune di Settimo T.se sono presenti un fabbricato destinato ad uffici e produzione, la centrale termica a servizio del comprensorio industriale, due palazzine uffici, un capannone, un'ampia tettoia e un altro edificio;
 - c) nel territorio del Comune di San Mauro T.se sono presenti un edificio destinato ad uffici, un magazzino e la guardiola per il controllo ingresso mezzi pesanti.

Visto:

- l'articolo 19 quater della L.R. n.56/1977 e smi;
- l'articolo 5 della L.R. n. 11/2012;
- il Protocollo d'Intesa per la riqualificazione del QNE dell'Area Metropolitana di Torino sottoscritto in data 20 dicembre 2010 dalla Regione Piemonte, dalla Provincia di Torino e dai Comuni di Torino, Settimo T.se, San Mauro T.se e Borgaro T.se;
- la Dichiarazione di Reciproco Impegno sottoscritta in data 21/06/2012 dalla Regione Piemonte, dalla Provincia di Torino e dai Comuni di Torino, Settimo T.se, San Mauro T.se;
- il Protocollo d'Intesa per l'adozione di Convenzione per la Pianificazione approvato dalla Giunta Comunale in data 14 maggio 2014 con delibera n.mecc. 2014 02195/009.

**SOTTOSCRIVONO LA SEGUENTE
CONVENZIONE PER LA PIANIFICAZIONE RELATIVA ALL' AMBITO LAVAZZA**

Art.1

Oggetto

La presente Convenzione per la Pianificazione disciplina i rapporti tra gli Enti sottoscrittori e le modalità per la gestione in forma associata e coordinata degli strumenti urbanistici e l'attuazione

delle scelte perequative di livello intercomunale che interessano il comparto industriale della Società Lavazza spa, collocato nell'ambito Pescarito, ricompreso nel territorio dei Comuni di Torino, Settimo T.se e San Mauro T.se.

Art.2

Finalità

La presente Convenzione per la Pianificazione definisce:

- nell' allegato 1, le modifiche ai regolamenti comunali e l'armonizzazione della normativa urbanistica relativamente all' ambito Lavazza;
- nell' art. 7, i rapporti finanziari e la ripartizione fra gli Enti sottoscrittori della monetizzazione delle aree per standard urbanistici.

Art.3

Quadrante Nord Est dell'area metropolitana torinese

Il Protocollo d'Intesa del QNE ha individuato come obiettivo strategico la riqualificazione ed il conseguente riuso delle aree produttive dismesse, sottoutilizzate o in stato di degrado, nonché l'adeguamento delle zone industriali alle previsioni vigenti in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate.

La presente convenzione rappresenta, con la Dichiarazione di Reciproco Impegno sottoscritta in data 21/06/2012, e il Protocollo d'Intesa per l'adozione di Convenzione per la Pianificazione, approvato in data 14/05/2014, l'avvio concreto delle attività per la pianificazione condivisa dell'ambito produttivo del Pescarito.

Il Comitato di pilotaggio istituito dal Protocollo d'intesa del Quadrante Nord-Est dell'area metropolitana torinese (QNE) nella seduta del 10 gennaio 2014 ha preso atto del Protocollo d'Intesa e ne ha condiviso i contenuti.

Art. 4

Funzioni e servizi oggetto della presente convenzione

Le funzioni ed i servizi previsti della presente convenzione sono riconducibili a:

1. l'adozione da parte delle Amministrazioni contraenti di una scheda urbanistica contenente parametri urbanistici ed edilizi unitari e specifici estesi all'intero ambito Lavazza, attraverso la procedura di una Variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., che con un

atto concordato tra le Amministrazioni, consenta di coordinare in ogni Comune le fasi di adozione ed approvazione del progetto di Variante.

2. la verifica a scala intercomunale della Valutazione Ambientale Strategica;
3. la definizione nella presente convenzione delle procedure volte all'attuazione della perequazione territoriale tra le diverse Amministrazioni.

Art.5

Obblighi degli Enti sottoscrittori

Con la sottoscrizione della presente convenzione la Città di Torino, la Città di Settimo Torinese e la Città di San Mauro Torinese si impegnano:

- all'approvazione di una Variante al P.R.G.C. di cui al precedente art. 4 (esclusivamente per i comuni di Torino e San Mauro Torinese, avendo già provveduto a espletare tale incombenza il comune di Settimo Torinese)
- alla gestione coordinata di tutte le attività urbanistiche ed edilizie proprie dell'ambito Lavazza per tutto il periodo di durata della Convenzione per la Pianificazione;
- a delegare sin da adesso per le finalità descritte nella presente Convenzione di Pianificazione il SUAP dell'Unione dei Comuni NET alla gestione, per la sola area dell'ambito Lavazza, dei procedimenti autorizzativi ai sensi del DPR 380/2001 ed al DPR 160/2010, fatte salve le verifiche tecniche che saranno svolte d'intesa con i Comuni sottoscrittori del presente protocollo, anche mediante conferenza di servizi.

Art.6

Rapporti tra gli Enti sottoscrittori e con i terzi

Ai fini del costante monitoraggio delle attività urbanistiche ed edilizie, nonché relative alle eventuali urbanizzazioni, afferenti l'ambito Lavazza, viene istituito un tavolo tecnico di coordinamento composto dai rappresentanti dei Comuni di Torino, Settimo Torinese e San Mauro Torinese.

Art.7

Rapporti finanziari tra gli Enti sottoscrittori, ripartizione del contributo sul costo di costruzione e monetizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici

Per l'ambito Lavazza le Amministrazioni stabiliscono, in base al criterio della scelta economica più vantaggiosa per la Pubblica Amministrazione, di applicare in forma univoca il Regolamento

Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione della Città di Torino per le attività urbanistiche ed edilizie. Il contributo di costruzione sarà calcolato sulla base delle tabelle riportate nel protocollo d'intesa, e periodicamente aggiornate ai sensi della vigente normativa.

S'intende che l'unità di superficie per detto calcolo è la SUL (Superficie Utile Lorda) come descritto nell' allegato A alla presente Convenzione, pertanto tutti i riferimenti riportati nelle tabelle sono da intendersi SLP=SUL.

Il costo della monetizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici è determinato per unità di superficie secondo la metodologia adottata dalla città di Settimo Torinese.

La ripartizione in forma perequativa tra le diverse Amministrazioni Comunali , del contributo di costruzione e della monetizzazione degli standard urbanistici derivanti dai futuri interventi sul comprensorio Lavazza SpA sono così stabilite:

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

Le Amministrazioni contraenti si impegnano in linea di principio a favorire l'utilizzo delle risorse derivanti da oneri prodotti dal comprensorio Lavazza SpA per interventi che ricadano nel più ampio comprensorio produttivo del Pescarito, con obiettivi e modalità da verificarsi di volta in volta.

Art.8

Delega di funzioni procedurali, amministrative e autorizzative

Al fine di semplificare l'iter procedurale per l'autorizzazione di nuove attività urbanistiche, edilizie ed ambientali, proposte dalla Società Lavazza SpA, viene individuato dalle Amministrazione contraenti lo 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. (SUAP UNIONE NET). Il SUAP UNIONE NET avrà la funzione di referente unico per il proponente e si interfacerà per qualsiasi pratica riferita all'ambito normativo oggetto della presente Convenzione con gli enti sottoscrittori .

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 s.m.i.) avrà competenza nell'ambito delle procedure ambientali stesse.

Art.9

Durata della Convenzione

Ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 28 settembre 2012, n. 11, la durata della Convenzione per la Pianificazione viene stabilita in anni 10 a partire dalla sottoscrizione della stessa.

Art.10

Recesso degli Enti contraenti

La Convenzione s'intenderà automaticamente rinnovata tra le Amministrazioni contraenti alla scadenza dei 10 anni di cui all'art. 9, salvo comunicazione di volontà di recesso trasmessa alle parti contraenti entro il semestre precedente alla data di scadenza del rinnovo.

Allegato 1

Scheda - Norme di carattere generale per la gestione coordinata degli strumenti urbanistici relativi all' area "Pescarito – ambito Lavazza per il complesso dei comuni aderenti alla Convenzione per la Pianificazione

CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'ambito produttivo Lavazza è collocato nella piattaforma industriale del Pescarito, 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.

Rispetto alle preesistenze edilizie l'ambito é organizzato come di seguito descritto:

- a) nel territorio del Comune di Torino sono presenti la palazzina dell'Innovation Center, tre edifici adibiti a produzione industriale, un fabbricato sili per stoccaggio caffè crudo, un magazzino intensivo automatizzato e il reparto spedizioni;
- b) nel territorio del Comune di Settimo T.se sono presenti un fabbricato destinato ad uffici e produzione, la centrale termica a servizio del comprensorio industriale due palazzine uffici, un capannone, un'ampia tettoia e un altro edificio;
- c) nel territorio del Comune di San Mauro T.se sono presenti un edificio destinato ad uffici, un magazzino e la guardiola per il controllo ingresso mezzi pesanti.

CONSISTENZA ATTUALE DELL'AMBITO

- a) Superficie fondiaria (Sf) = 88.086 mq
- b) Superficie utile lorda della costruzione (Sul) = 80.427 mq
- c) Superficie coperta della costruzione (Sc) = 40.970 mq
- d) Superfici a verde = 9.105 mq
- e) Superfici a parcheggio = 10.157 mq

Le suddette superfici dovranno essere verificate secondo le reali consistenze edilizie autorizzate da ciascun Comune.

Definizioni

La consistenza effettiva dello stabilimento è stata quantificata sulla base dei parametri di cui si riportano nel seguito le definizioni tecniche, desunte dalle indicazioni fornite in materia dalla Regione Piemonte.

Le medesime definizioni saranno adottate per individuare i parametri urbanistici ed edilizi da adottare per le future trasformazioni dello stabilimento.

Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative ai "bow window", alle verande ed ai piani di calpestio dei soppalchi. Sono escluse le superfici relative:

- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli;
- ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- ai cavedi.

Per i futuri ampliamenti dello stabilimento industriale Lavazza saranno inoltre escluse dal computo della Sul anche le tettoie esterne, purché aperte su almeno 3 lati e con destinazione d'uso non riconducibile ad attività di immagazzinamento.

Superficie coperta della costruzione (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], 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 della superficie coperta 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.

Sono inoltre escluse dal computo le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche.

Parametri urbanistici

Superfici edificabili per i futuri sviluppi dello stabilimento

Per i propri futuri sviluppi, Lavazza disporrà di uno strumento normativo tale da consentire un incremento di Sul pari al 20% di quella già esistente e permettere la collocazione di nuovi volumi e il soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici in qualsiasi posizione dell'area industriale come risulta ad oggi definita dalla cartografia allegata, a prescindere dai confini comunali e dai regolamenti delle singole amministrazioni. In base alla superficie attualmente costruita, risulterebbero pertanto ancora edificabili sul comprensorio:

$\text{Sul esistente} \times 0,2 = 80.427,50 \text{ m}^2 \times 0,2 = \mathbf{16.085,50 \text{ m}^2}$

In tal modo la Sul totale di tutto lo stabilimento, una volta esaurita la capacità edificatoria sarebbe pari a:

$80.427,50 \text{ m}^2 + 16.085,50 \text{ m}^2 = 96.513,00 \text{ m}^2$

Eventuali lavori che comportassero la demolizione (previa richiesta di autorizzazione) di fabbricati già esistenti, o parti di essi, renderanno disponibile la Sul rimossa per eventuali nuovi ampliamenti.

Possibile incremento di Superficie coperta

Il **rapporto di copertura Rc = (Sc/Sf)** massimo adottato per l'intera estensione del comprensorio industriale Lavazza è pari a 2/3 (66%), come definito dal regolamento edilizio della città di Torino.

La Rc esistente è quindi pari a: $40.970,15 \text{ m}^2$ (superficie coperta totale) / $88.085,78 \text{ m}^2$ (superficie fondiaria complessiva) = 46% circa

Nell'ipotesi di attuare il massimo incremento possibile, si potrà ottenere la seguente superficie coperta complessiva:

Sc totale massima realizzabile = $88.085,78 \text{ m}^2$ (superficie fondiaria complessiva) $\times 2/3 = 58.723,85 \text{ m}^2$

Rispetto a quanto esistente è pertanto ammissibile il seguente incremento di superficie coperta:

$58.723,85 \text{ m}^2$ (Sc totale massima realizzabile) – $40.970,15 \text{ m}^2$ (Sc esistente) = **17.753,70 m²**

Destinazioni d' uso ammissibili

Lavazza spa intende mantenere la propria sede industriale presso lo stabilimento in oggetto e, pertanto, la destinazione d'uso dell'area rimarrà per **attività produttive**, così come definite dalle N.U.E.A. del P.R.G.C. della città di Torino all'art. 3, comma 6. In particolare, le attività produttive ammissibili si articolano in:

- Artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
- Depositi al coperto o all'aperto.
- Deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.
- Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

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:

- Uffici amministrativi, direzionali, laboratori ed altre funzioni gestionali.
- Archivi.
- Attività commerciali per la vendita al dettaglio (spaccio aziendale), per una superficie massima complessiva di 250 m^2 , esclusi magazzini ed ambienti di servizio.
- Servizi di sorveglianza aziendale.
- Attività di tipo residenziale, limitatamente all'alloggio del custode o all'eventuale servizio di foresteria, per una superficie massima complessiva di 500 m^2 .
- Attività per la ristorazione e pubblici esercizi.
- Attività artigianali di servizio.
- Attività per il commercio all'ingrosso.

Tipi d' intervento

Nell'ambito Lavazza sono ammessi i tipi di intervento previsti all'art. 3 del DPR n. 380/2001,

Superfici per verde privato

Si intendono per "Verde privato" aree libere da qualsiasi costruzione, sistemate a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 70. L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a m. 1,50. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 70.

In ogni intervento edilizio che comporti variazione o sostituzione della Sul, 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 superfici di verde pensile, 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 Servizi 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.

Superfici per parcheggi privati

Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo, soggetti o meno a vincoli di pertinenza.

La costruzione di nuovi fabbricati o la ristrutturazione completa che determini la costruzione di nuovi volumi edificati in sostituzione di fabbricati esistenti impone sempre l'obbligo di realizzare nuovi posti auto privati secondo quanto prescritto dalla normativa vigente considerando, al fine del calcolo dei volumi realizzati, per gli edifici a destinazione produttiva, un'altezza virtuale di metri 3.5.

Tali parcheggi potranno anche essere collocati nelle aree da sistemare a verde che, in tal caso, dovranno essere realizzate con autobloccanti di tipo "garden" o similari e adeguatamente piantumate.

Qualora vengano proposti interventi in misura tale che non si debbano prevedere più di dieci posti auto, la realizzazione degli stessi può essere rimandata al prossimo intervento di ampliamento o nuova edificazione. In tale occasione dovranno pertanto essere realizzati parcheggi privati per la superficie prescritta dalla normativa vigente più tutte le superfici relative ai precedenti interventi.

I parcheggi auto dovranno essere progressivamente documentati su apposita scheda, da conservare presso il Suap NET.

Distanze

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare:

- Distanza dai confini privati: mt. 6;
- Distanza dai fili stradali: mt. 6;

Prescrizioni costruttive e funzionali

Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

I fronti della costruzione sono definiti come le proiezioni ortogonali verticali delle singole facciate (compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura).

L'altezza massima Hf per le nuove costruzioni di stabilimento potrà essere pari a metri **27.50**. Per le installazioni impiantistiche in copertura dei fabbricati e per i nuovi volumi tecnologici (quali ad esempio sili di stoccaggio) non verranno invece applicati limiti di altezza massima in quanto tali

opere debbono corrispondere ad esigenze tecniche difficilmente prevedibili e comunque soggette a modifiche nel tempo.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione il filo di gronda. Non rientrano nel computo pergolati di altezza non superiore a metri 3 e parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a metri 1,30. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza minima di 3 metri.

Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini ricavati entro la sagoma del tetto, purché collocate tra di loro a distanza non inferiore al doppio della loro larghezza.

Superfici dei locali

I nuovi locali che prevedano la presenza anche non continuativa di persone dovranno avere ciascuno superficie non inferiore a mq. 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non dovrà essere inferiore a mq. 1,10 con larghezza minima di m. 0,90.

Aerazione ed illuminazione dei locali

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dal competente Servizio Sanitario.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.

I servizi igienici posti in ambienti ove è prevista la presenza continuativa di persone devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,10 e lato minimo non inferiore a m. 0,90.

Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

Locali nei piani seminterrati e sotterranei

I locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibiti alla permanenza continuativa di persone, ma ad usi accessori quali autorimesse, officine, cantine, locali sgombero, depositi, archivi. In deroga a quanto sopra, i locali dei piani seminterrati e interrati possono comunque risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di legge e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti (Spresal ed Uffici Autorizzativi A.S.L.).

Scale

Le scale degli edifici non possono avere larghezza delle rampe inferiore a metri 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa statale vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

Fatte salve norme prevalenti a carattere statale o regionale, le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario nel tetto con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

All'interno delle singole unità immobiliari sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,80. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo nel caso in cui costituiscano il collegamento con porzioni di edificio non regolarmente agibili, nel qual caso deve essere realizzata idonea chiusura.

Per le scale di sicurezza si farà invece riferimento alle specifiche norme di settore.

Installazione impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, come da normativa sovraordinata in materia.

Nel caso di sistemi solari, ove la copertura dell'edificio risulti ombreggiata da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio, l'intervento risulterà parzialmente o totalmente non realizzabile tecnicamente. In tali casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza e rendimento possibili, compatibilmente con le superfici disponibili non ombreggiate.

Gli uffici competenti potranno comunque valutare altre soluzioni impiantistiche se opportunamente dimostrate.

Cavedi

La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m. ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 10,00 m., lato min. 2,50 m., sup. min. 6,00 mq.;
- altezza fino a 15,00 m., lato min. 3,00 m., sup. min. 9,00 mq.;
- altezza oltre 15,00 m., lato min. 4,00 m., sup. min. 16,00 mq..

Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia. Essi devono comunicare, in corrispondenza del piano inferiore, con l'esterno (via o spazio privato) per mezzo di un andito di luce libera pari ad almeno mq. 6,00, libero di chiusure, e munito soltanto di cancellata.

Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è assolutamente vietato lo scarico di acque nere o materiale di rifiuto.

E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

La superficie occupata dai cavedi è considerata a tutti gli effetti superficie coperta Sc.

Intercapedini e griglie di aerazione

L'intercapedine è il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico non può superare i m 1.20 Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq. 1,00.

Parapetti e ringhiere

Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.

Parapetti e ringhiere devono avere altezza non inferiore a metri 1,00 e non superiore a metri 1,20 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia; non devono essere scalabili né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 metri. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza.

Passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 metri e superiore a 6,50 metri; la distanza da un altro passo carrabile relativo al medesimo lotto fondiario non deve essere inferiore a 8,00 metri. Nelle nuove costruzioni, la

distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate

Parcheggi per le biciclette

Gli spazi interni allo stabilimento, esternamente ai fabbricati, potranno essere destinati a deposito biciclette, anche sotto tettoie.

Come indicato in precedenza, tali costruzioni, se aperte su almeno 3 lati se non rientreranno nel conteggio della Superficie utile lorda della costruzione ma determineranno esclusivamente un incremento di Superficie Coperta.

In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'articolo 7 della L.R. 33/1990, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore all'1% della Sul oggetto di intervento.

Percorsi pedonali coperti

L'azienda necessita di percorsi pedonali coperti per proteggere le aree esterne di stabilimento maggiormente soggette al passaggio dei propri dipendenti. 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.

Soppalchi

1. E' definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/2 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione di un soppalco è in ogni caso:

- a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere aperta almeno per un quarto del suo perimetro. La parte aperta deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m.;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m.;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani : come tale non ha effetto ai fini del computo del volume. La superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda.

5. La parte superiore del soppalco può essere esclusivamente destinata a deposito; usi diversi possono essere consentiti se l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito risulta non inferiore a m. 2,20.

Tettoie esterne per ricovero materiali deperibili

Le tettoie, se aperte su almeno 3 lati ed utilizzate esclusivamente per il ricovero di mezzi meccanici o per lo stoccaggio provvisorio di materiali ed attrezzature di produzione – purché non riconducibili ad attività di immagazzinamento – non determinano incremento di Sul ma incidono esclusivamente sulla Superficie coperta complessiva.

Teleriscaldamento

Gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione per qualsiasi destinazione essi siano previsti, ai sensi del D.Lgs. 192 del 19.08.2005 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”, ricadenti in un raggio minore o uguale a 1000 mt dalla rete di teleriscaldamento esistente, o in coerenza con i piani di sviluppo della rete esistente, dovranno prevedere la predisposizione all'allaccio alla stessa.

Previa valutazione da parte del gestore della rete, è dovuto l'obbligo dell'allacciamento per gli interventi edilizi per i quali è previsto un impianto di produzione energetica avente potenza uguale o superiore a 150 kW. Tale obbligo non ricorre qualora la diversa soluzione energetica proposta risulti essere maggiormente performante, rispetto alla soluzione del teleriscaldamento, in ordine alle emissioni di gas ad effetto serra, calcolate mediante il sistema di valutazione SICEE approvato dalla Regione Piemonte.

Quantificazione e corresponsione del contributo di costruzione

L'istituzione di un ambito normativo unico per la proprietà Lavazza comporta la necessità di definire una diversa modalità per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo sul costo di costruzione di nuove eventuali opere edili.

Nel caso di esecuzione di opere soggette a pagamento del contributo di costruzione, in base alle definizioni di cui al vigente Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001, gli eventuali costi a carico Lavazza saranno determinati in funzione di quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa. Parimenti dicasi per i criteri che le diverse amministrazioni comunali dovranno applicare per la ripartizione degli oneri riscossi.

Esecuzione di opere d'interesse pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione

Con il preventivo assenso da parte dello Sportello Unico per le Attività Produttive, eventuali oneri di urbanizzazione potranno essere corrisposti mediante esecuzione di opere d'interesse pubblico nell'ambito Pescarito.

Quantificazione e monetizzazione degli standard urbanistici

La realizzazione di nuova Sul determinerà l'obbligo da parte Lavazza della dismissione in favore della Pubblica Amministrazione di aree per standard urbanistici in ragione del 10% dell'incremento di superficie che si intende costruire.

Qualora non fosse possibile la cessione di superfici, si provvederà pertanto alla monetizzazione delle aree che non saranno oggetto di cessione.

Il costo della monetizzazione e la ripartizione degli standard monetizzati sarà determinato per unità di superficie secondo la metodologia adottata dalla città di Settimo Torinese.