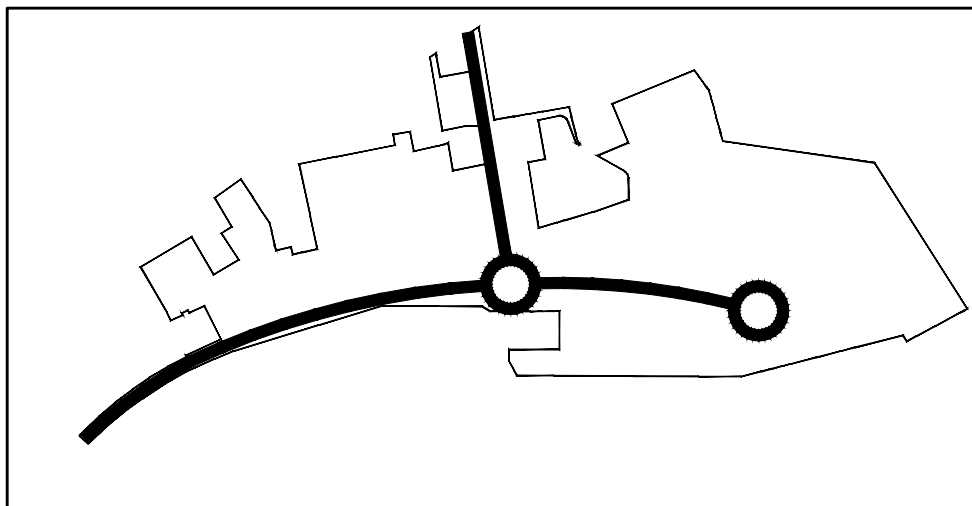


# COMUNE DI NICHELINO

## PROVINCIA DI TORINO



### PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P. 4 Completamento

Legge 22/10/1971 n. 865 ex art. 34

Legge 22/10/1971 n. 865 art. 27

Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 art. 42 e s.m.i.

Adozione del:

Approvazione: deliberazione C.C. n. del



Amministratore:

Luca Remmert  
Corso Marconi n° 10-10125 Torino  
Tel.011 0676904 Fax.0110676632  
P.I. 09969560011

Città di Nichelino:

Il Sindaco: G. Tolardo  
L'Assessore all'Urbanistica: D. Sarno  
Il Segretario Comunale: F. Ghinamo  
Il Responsabile del Procedimento: M. Poeta

Progetto



STUDIO MEDIAPOLIS s.r.l.  
Piazza Maria Teresa n. 7-10123 TORINO  
Tel. 011/812.78.37 - Fax 011/812.79.19  
Ing. Silvano VEDELAGO

documento

PROGETTO DEFINITIVO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tavola

**Allegato B.c**

scala -

commessa 03/0283

sostituisce

-

note -

0	06/06/2017	EMISSIONE	SI	F.B.	M.V.	M.V.
Numero	data	oggetto	consegnata	redatto	verificato	approvato
File	FILE		plot	1=200		

**Titolo I – Norme generali**

- Art. 1 Limiti del Piano*
- Art. 2 Perimetro e contenuto del Piano*
- Art. 3 Documenti ed elaborati tecnici costitutivi del Piano*
- Art. 4 Efficacia del Piano*
- Art. 5 Attuazione del PIP*
- Art. 6 Opere di urbanizzazione*

**Titolo II – Norme urbanistiche ed edilizie**

- Art.7 Le aree di intervento*
- Art.8 Parametri urbanistici ed edilizi*
- Art. 9 Definizioni specifiche del PIP*
- Art. 10 Aree per servizi pubblici e di uso pubblico*
- Art. 11 Aree per la viabilità veicolare in fase di dismissione*
- Art. 12 Aree per l'insediamento delle attività economiche e produttive, uso ed assegnazione delle aree edificabili*
- Art.13 Dati dimensionali del P.I.P.4 Completamento*

**Titolo III – Norme per l'edificazione**

- Art. 14 Prescrizioni per la nuova edificazione*
- Art. 15 Prescrizione per la qualità ambientale-architettonica*
- Art. 16 Parcheggi interni ai lotti*
- Art. 17 Recinzioni ed accessi*
- Art. 18 Servitù di passaggio di impianti, tubazioni, cavidotti, cabine degli Enti erogatori dei servizi*

**Tabella 1**

## **TITOLO I – Norme generali**

### **Art. 1 - Limiti del Piano**

Il presente Piano per Insediamenti Produttivi, denominato P.I.P. 4 Completamento, è redatto ai sensi dell'art. 42 della L.R. n° 56/77 per l'attuazione di parte del distretto industriale "DI4" del vigente PRGC approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 111/27050 del 30.07.93.

### **Art. 2 - Perimetro e contenuto del Piano**

L'area interessata dal PIP 4 Completamento è individuata dagli elaborati cartografici alle Tavv. n. 1.I.c e 1.II.c in scala 1:2.000 e specificata analiticamente nell'"Elenco catastale delle ditte inserite nel Piano".

Le aree comprese nel perimetro del PIP 4 Completamento sono destinate ad interventi di carattere produttivo, artigianale e commerciale, ad opere ed infrastrutture pubbliche, d'uso o di interesse pubblico, ed a servizi privati, nelle quantità, localizzazioni e relazioni funzionali evidenziate dal progetto urbanistico.

### **Art. 3 - Documenti ed elaborati tecnici costitutivi del Piano**

Il presente PIP, a norma dell'art. 39 della L.R. 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

A.c)	Relazione illustrativa e finanziaria	
B.c)	Norma Tecniche di Attuazione	
C.c)	Elenco catastale delle aree interessate dal Piano	
Tav. 1.I.c)	Estratto PRG e inserimento del progetto	sc. 1:5000
Tav. 1.II.c)	Estratti catastali	sc. 1:2000
Tav. 2.I.c)	Sistema territoriale viabilità e dell'accessibilità all'area industriale in progetto	sc. 1:10000
Tav. 3.I.c)	Stato di fatto planoaltimetrico	sc. 1:1000
Tav. 4.I.c)	Planimetria di progetto con suddivisione standard urbanistici	sc. 1:1000
Tav. 4.II.c)	Planivolumetrico	sc. 1:1000
Tav. 4.III.c)	Foto aerea stato di fatto	
Tav. 4.IV.c)	Foto aerea progetto	
Tav. 5.I.c)	OOUU realizzate: strade, parcheggi	sc. varie
Tav. 5.II.c)	OOUU realizzate: rete fognaria nera e bianca	sc. varie
Tav. 5.III.c)	OOUU realizzate: rete idrica	sc. varie
Tav. 5.IV.c)	OOUU realizzate: rete energia elettrica	sc. varie
Tav. 5.V.c)	OOUU realizzate: rete di illuminazione	sc. varie
Tav. 5.VI.c)	OOUU realizzate: rete gas	sc. varie
Tav. 5.VII.c)	OOUU realizzate: rete Telecom	sc. varie

### **Art. 4 - Efficacia del Piano**

Il presente PIP ha validità decennale e diviene operante a tutti gli effetti contestualmente alla pubblicazione della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Gli elaborati cartografici, di cui al precedente Art. 3, hanno valore di previsione e/o prescrizione agli effetti della realizzazione del Piano, rimandando ai successivi articoli le specificazioni del grado di cogenza delle indicazioni contenute negli stessi.

In particolare le dimensioni relative alle superfici territoriali e fondiarie, assunte per la progettazione del PIP, sono da intendersi indicative, in sede esecutiva saranno ritenute valide le risultanze dei rilievi eseguiti in loco in attuazione delle indicazioni grafiche del Piano.

Sono invece da ritenersi vincolanti le capacità edificatorie assegnate alle superfici fondiarie ed espressamente indicate nelle Tabelle allegate riguardanti ogni singolo ambito edificatorio così come definito agli Artt. 5 e 8.

## **Art. 5 - Attuazione del PIP**

L'attuazione del presente PIP, redatto ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, avviene, in via ordinaria, mediante formazione di un comparto a norma dell'art.46 della L.R.56/77 ovvero mediante espropriazione delle aree incluse nel PIP.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione il cui contenuto è determinato a norma dell'art. 45 della L.R. 56/77, in particolare devono essere previsti i tempi di attuazione delle opere infrastrutturali e la correlazione tra tali opere e l'insediamento delle nuove attività economiche e produttive previste.

In alternativa il PIP può essere attuato, mediante apposita convenzione, da una Società di intervento ai sensi della L.R. 9/90; in tal caso il Piano potrà prevedere al suo interno anche aree non assoggettabili al regime pubblico.

L'attuazione del PIP avviene mediante l'edificazione di ambiti funzionali (lotti), comprendenti uno o più fabbricati, indicati nella Tav. 4.I.c). Sulla medesima Tavola sono indicate, per ogni ambito (lotto) la superficie massima copribile e la Superficie Lorda di Pavimento massima. La rappresentazione, all'interno di ogni ambito, della distribuzione planimetrica degli edifici è indicativa; qualora necessario, è sempre ammesso prevedere una diversa organizzazione degli edifici previsti (fermo restando il rispetto delle quantità massime ammesse di SC e SLP).

## **Art. 6 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione previste sono quelle individuate sulle Tavole di progetto e specificate nella Tabella 1 allegata.

La verifica dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stata a carico degli Uffici tecnici competenti che, accettandoli, hanno garantito il soddisfacimento dei livelli funzionali richiesti per il rispetto delle caratteristiche insediative del PIP.

## **TITOLO II - Norme urbanistiche ed edilizie**

---

### **Art. 7 - Le aree di intervento**

Le aree di intervento previste dal PIP sono cartograficamente individuate sulla Tavola di progetto 4.I.c) e sono distinte in:

- 1) aree fondiariae per insediamenti di attività produttive, suddivise in ambiti funzionali (lotti) contraddistinti dai numeri 1, 2, 4, 5 e 7;
- 2) area fondiaria per insediamento di attività commerciali di vicinato, individuata dall'ambito funzionale numero 6;
- 3) aree per attrezzature collettive e di servizio pubblico (urbanizzazione secondaria) contraddistinte dalle sigle S1, S2, S3, S4, S5, S7, S8, S9, S10, S11, S13, S14, S15, S16;
- 4) aree in cui è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico, contraddistinte dalle sigle S5 (parte), S8 (parte), S9 (parte).
- 5) aree destinate alla nuova viabilità realizzata e in fase di dismissione ed al potenziamento dell'esistente.

Fatte salve le modifiche di minima entità eventualmente conseguenti a maggiori approfondimenti tecnico-progettuali in sede di attuazione delle opere infrastrutturali e fatto salvo quanto previsto al comma 3 del precedente Art. 4, le delimitazioni di dette aree sono prescrittive.

### **Art. 8 - Parametri urbanistici ed edilizi**

I parametri urbanistici che regolano l'intervento sono quelli disposti dall'art. 60 delle NTA del PRG vigente.

Per i parametri edilizi e di organizzazione funzionale all'interno delle aree fondiariae valgono le regole delle norme del vigente PRG.

### **Art. 9 - Definizioni specifiche del PIP**

Per l'attuazione del PIP si assumono le seguenti definizioni specifiche ad integrazione di quelle contenute nel vigente PRG:

- Ambito di intervento: parte di superficie fondiaria all'interno della quale devono essere progettati degli edifici ancorché attuati con singoli permessi di costruire differiti nel tempo, fermo restando quanto previsto al 4° comma del precedente art. 5.
- Superficie fondiaria: è l'insieme dei 5 ambiti di intervento così come definiti ai punti 1 e 2 dell'art. 7; tutte le prescrizioni previste dal PRG relativamente alla superficie fondiaria sono da verificarsi nell'insieme degli ambiti di intervento e non per ogni singolo lotto.

### **Art. 10 - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico**

Le aree per servizi previste dal PIP in osservanza delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R.56/77 e del PRG vigente sono le seguenti:

- S1, S3, S13, S14, S15, S16: verde pubblico;
- S2, S4, S7, S10, S11: parcheggio;
- S5: strutture di uso pubblico
- S9: strutture alberghiere e paralberghiere;
- S8: centro servizi.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate secondo quanto indicato nelle Tavole progettuali e quanto specificato nelle tabelle allegate per le aree di tipo "S".

## **Art. 11 - Aree per la viabilità veicolare realizzata in fase di dismissione**

Nella Tav. 5.I.c) il Piano individua le aree destinate alla viabilità veicolare.

Tale viabilità (che comprende la carreggiata stradale, i percorsi pedonali, l'illuminazione pubblica, ecc.) è stata realizzata nel rispetto delle indicazioni planimetriche e delle caratteristiche indicate nelle Tavole di progetto, salvo modifiche di minima entità che si può essere reso necessario apportare in sede esecutiva ed ora è in fase di dismissione.

## **Art. 12 - Aree per l'inserimento delle attività economiche e produttive, uso e assegnazione delle aree edificabili**

Tutte le aree destinate all'insediamento delle attività economiche e produttive, contraddistinte sulla Tavola di progetto degli ambiti 1, 2, 4, 5, 6 e 7 sono al netto degli spazi pubblici.

Gli usi consentiti in tali ambiti saranno esclusivamente i seguenti:

- a) attività produttive industriali ed artigianali di produzione di servizio;
- b) uffici, commercializzazione ed esposizione di manufatti prodotti dalle attività ivi insediate;
- c) attività commerciali di vicinato;
- d) laboratori per studi e ricerche;
- e) abitazione del personale di custodia e/o del proprietario e/o del direttore dell'Azienda;
- f) servizi per i dipendenti;
- g) attività assimilabili e/o integrate con quelle in precedenza elencate.

Il PIP è destinato ad accogliere attività economiche e produttive che abbiano la necessità di rilocalizzarsi all'interno del Comune o che provengano dall'esterno.

Il prezzo di vendita o locazione degli immobili, nonché le modalità insediative, saranno convenzionate con la Civica Amministrazione o tramite la Società di Intervento.

Gli interessati presenteranno domanda secondo le modalità che saranno indicate nel Bando conformemente alle presenti Norme, che sarà a suo tempo predisposto avendo definito i criteri di assegnazione.

E' ammessa per ciascuna attività produttiva di superficie coperta pari o superiore a 500 mq la realizzazione di una unità abitativa non superiore a 100 mq di SUL, da adibire a residenza del proprietario o del custode dell'attività.

Per le attività produttive di superficie coperta superiore a 3000 mq sono ammesse due unità abitative.

Gli uffici connessi all'impianto produttivo, non sono soggetti al contributo sul costo di costruzione, anche nel caso siano dislocati in edifici staccati dal fabbricato a destinazione produttiva, purché ad esso pertinenti.

### Art.13 - Dati dimensionali del P.I.P. 4 Completamento

Le Tabelle seguenti riassumono i dati dimensionali del PIP:

*(La superficie territoriale reale risulta sensibilmente inferiore a quella catastale: nelle tabelle seguenti è stata presa in considerazione la superficie territoriale e quella fondiaria reali, per consentire alla superficie a servizi*

#### STANDARD URBANISTICI - P.I.P. 4 Completamento

	Standard richiesti		Standard in progetto	
<b>Superficie Territoriale (S.T.)</b>	mq	247.465,35	mq	247.465,35
<b>S.T.*=S.T.-Lotti commerciali-serv.comm.</b>			mq	232.533,27
<b>Servizi*=Servizi (20% S.T.*)</b>	mq	46.506,65		
<b>Servizi commerciale (100% S.Comm.)</b>	mq	7.466,04		
<b>Servizi totali</b>	mq	53.927,69	mq	55.125,48
<b>Strade</b>			mq	29.339,14
<b>Superficie permeabile (20% S.T.)</b>	mq	49.493,07		
<b>Superficie commerciale</b>			mq	7.466,04
<b>Superficie fondiaria (S.F.)</b>			mq	163.000,73
<b>Ut=S.u.l./S.T.</b>		< 0,75		0,48
<b>Rc=S.c./S.f.</b>		≤ 0,5		0,5

*Le quantità ed il dimensionamento degli spazi pubblici rimane invariato*

#### SUPERFICIE A SERVIZI

area	mq.	
S1	mq	5.730,24
S2	mq	3.404,88
S3	mq	679,75
S4	mq	1.054,41
S5	mq	1.905,49
S7	mq	986,69
S8	mq	3.444,50
S9	mq	8.461,61
S10	mq	2.406,90
S11	mq	3.455,91
S13	mq	1.547,31
S14	mq	18.190,42
S15	mq	2.051,14
S16	mq	1.806,23
	<b>mq</b>	<b>55.125,48</b>

**>53.972,69 mq**

*richiesta di essere ampiamente verificata anche rispetto alla superficie catastale).*

<b>SUPERFICIE FONDARIA</b>
----------------------------

area	mq
Lotto1	17.343,74
Lotto2	41.278,87
Lotto4	69.642,68
Lotto5	28.006,39
Lotto6	4.147,80
Lotto7	2.581,25
<b>totale</b>	<b>163.000,73</b>

di cui 50 % copribile

<b>SUPERFICIE COPERTA</b>	<b>Rc=Sc/Sf</b>
---------------------------	-----------------

area	mq	
Lotto1	8.671,87	
Lotto2	20.639,44	
Lotto4	34.821,34	
Lotto5	14.003,20	
Lotto6	2.073,90	
Lotto7	1.290	
	<b>81.499,75</b>	<b>≤ 0,5</b>

<b>SUL</b>	<b>Ut=Sul/St</b>
------------	------------------

area	mq	Densità Fondiaria DF=SUL/SF	
Lotto1	12.140,62	0.7	
Lotto2	28.895,21	0.7	
Lotto4	50.490,94	0.72	
Lotto5	19.604,47	0.69	
Lotto6	6.176,04	1.4	
Lotto7	1.290	0.5	
	<b>118.597,28</b>	<b>0.74</b>	<b>&lt; 0.75</b>



## **TITOLO III – Norme per l'edificazione**

### **Art. 14 - Prescrizioni per la nuova edificazione**

Sono definite per ogni ambito le seguenti regole per l'edificazione, che sono vincolanti anche nel caso di un disegno unitario diverso da quello previsto:

- 1) la superficie massima copribile assegnata a ciascun lotto potrà essere sfruttata anche parzialmente, sono consentiti ampliamenti da ottenersi con successivi permessi di costruire fino al raggiungimento del massimo previsto.

Non sono computate nella sagoma massima ammessa, né contribuiscono alla formazione di superficie coperta, le seguenti opere:

- volumi tecnici chiusi riservati al contenimento e protezione di impianti tecnologici (ascensori, cabine di trasformazione, ecc.);
- strutture aperte (coperte o scoperte) di distribuzione verticale (scale, rampe, ecc.);
- pensiline a sbalzo che aggettino dal fabbricato per non oltre 4,5 ml.

E' ammesso realizzare una parte della superficie coperta con edifici con tipologia specifica di tipo espositivo sino ad 1/5 della superficie coperta.

- 2) La forma e la posizione dei fabbricati individuate sulle planimetrie generali sono indicative e potranno essere oggetto di adattamento in sede di progettazione. Nella progettazione dei singoli fabbricati è consentita una variazione per la superficie coperta di ciascun fabbricato purché la superficie coperta massima complessiva del P.I.P. resti costante; la sagoma di ingombro in pianta è da ritenersi indicativa e sono consentite modificazioni di carattere funzionale all'interno delle sagome disegnate.
- 3) Le tipologie degli edifici sono indicative e potranno essere modificate aggregando o scindendo superfici in rapporto alle esigenze produttive.
- 4) gli allineamenti dei fronti edificati lungo le vie pubbliche sono vincolanti al fine di garantire un'immagine unitaria all'intervento.
- 5) nelle Planimetrie di progetto sono indicate le fasce di rispetto dell'elettrodotto (ml. 30,00) entro le quali l'altezza degli edifici sarà subordinata al parere di TERNA s.p.a. (a riguardo si veda la sezione schematica allegata - nota 1)
- 6) i fabbricati a destinazione produttiva saranno ad uno o più piani f.t., il corpo uffici potrà avere 3 piani f.t., con altezza massima di ml. 12,00 misurata sotto trave; per quanto riguarda i volumi tecnici vale quanto previsto al punto 1); i fabbricati a destinazione commerciale e espositiva potranno essere a 4 piani f.t. e altezza massima di ml. 18,00.
- 7) sono previsti edifici con tipologia edilizia di carattere industriale (capannoni, bassi fabbricati) con annessa palazzina ad uffici; i fabbricati, anche se costituiti da più unità immobiliari e/o se realizzati in tempi successivi, dovranno avere caratteristiche di unitarietà sia per quanto riguarda i materiali impiegati che per l'aspetto compositivo.
- 8) le indicazioni riportate nelle Tavole di progetto relative a tratti di viabilità ove sia fatto divieto di accesso veicolare diretto alle aree fondiarie sono vincolanti in sede di progettazione esecutiva.
- 9) Le aree a parcheggio sono indicate nelle tavole allegate; eventuali modifiche di posizione o dimensionali non costituiscono Variante al P.I.P, nel rispetto delle quantità previste dal PRGC.
- 10) sarà possibile richiedere fine lavori, agibilità e collaudo parziali delle singole unità immobiliari costituenti un unico permesso di costruire.

Qualora sia previsto disegno unitario dell'ambito, con una suddivisione della superficie fondiaria in diverse proprietà, dovranno essere rispettate le distanze minime di edificazione prescritte dalla norme del vigente PRG.

## **Art. 15 - Prescrizioni per la qualità ambientale-architettonica**

Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico delle aree produttive si dovrà porre attenzione a:

- realizzare idonee schermature a verde, possibilmente con alberature di alto fusto di essenza autoctona, in corrispondenza della trama edilizia esistente ed in particolare per quanto riguarda gli edifici con funzioni produttive;
- integrare opportunamente le aree verdi con gli edifici produttivi, schermando opportunamente l'eventuale presenza di impianti a forte disturbo percettivo;
- evidenziare, ove possibile, nella aree a servizi i coni visivi in direzione dello skyline montuoso e collinare;
- inibire la vista da parte degli edifici a funzione terziaria, commerciale e ricettiva, nei confronti degli edifici produttivi, mantenere le connessioni percettive, qualora esse siano positive, con le funzioni residenziali.

La scelta dei materiali da adottare nella costruzione è libera, a condizione che i medesimi siano impiegati su tutti i fronti (ivi compresi i volumi emergenti dalle coperture) e siano omogenei in edifici contigui ed in ambiti unitari; ciò vale sia per le coperture che per le pavimentazioni dei cortili.

Sono fatte salve eventuali più specifiche prescrizioni emergenti in sede di esame della richiesta del permesso di costruire.

Le costruzioni dovranno essere conformi alle prescrizioni della legge n.13/89, in merito al superamento delle barriere architettoniche.

Le insegne e le indicazioni private andranno posizionate nell'area fondiaria o, in alternativa, in aderenza alla recinzione e non dovranno superare l'altezza di ml. 2,00 da terra.

E' ammessa la collocazione delle insegne sulla facciata degli edifici, non è consentita sulla loro sommità.

Gli elementi critici per la mobilità (es. parcheggi, aree di carico/scarico merci) dovranno essere ubicati il più lontano possibile dai siti sensibili per poter usufruire dell'effetto schermo degli edifici industriali.

Per quanto riguarda l'utilizzazione della superficie fondiaria si richiama il rispetto dell'art. 47 delle NTA del vigente PRGC.

Inoltre dovrà essere garantita una superficie permeabile minima almeno del 20 % della superficie territoriale, da conteggiarsi sommando tutte le superfici permeabili all'interno del P.I.P.

## **Art. 16 - Parcheggi interni ai lotti**

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 sono di norma previsti a raso; è possibile nel caso di permesso di costruire esteso all'intero ambito realizzare detti parcheggi in tutto o in parte anche in sottosuolo.

## **Art. 17 – Recinzioni ed accessi**

Le recinzioni delle aree private verso gli spazi pubblici saranno realizzate con muretti in calcestruzzo e sovrastante cancellata metallica. Il primo permesso di costruire in cui siamo presenti tali recinzioni farà da riferimento progettuale per i successivi. Dette recinzioni dovranno essere collocate per tutto lo spessore all'interno della proprietà delimitata.

Le eventuali suddivisioni delle superfici fondiarie degli ambiti potranno essere realizzate con muretto in calcestruzzo e rete metallica sovrastante schermata con siepe.

In tutti i casi l'altezza massima delle recinzioni non dovrà superare i ml. 2,00, riferiti al piano più alto tra interno ed esterno del lotto.

Non sono stabilite distanze minime dal ciglio stradale per la costruzione o la ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza. La distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interni non deve essere inferiore a 4,5 m, salvo i casi in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi.

**Art. 18 - Servitù di passaggio di impianti, tubazioni, cavidotti, cabine degli Enti erogatori dei servizi.**

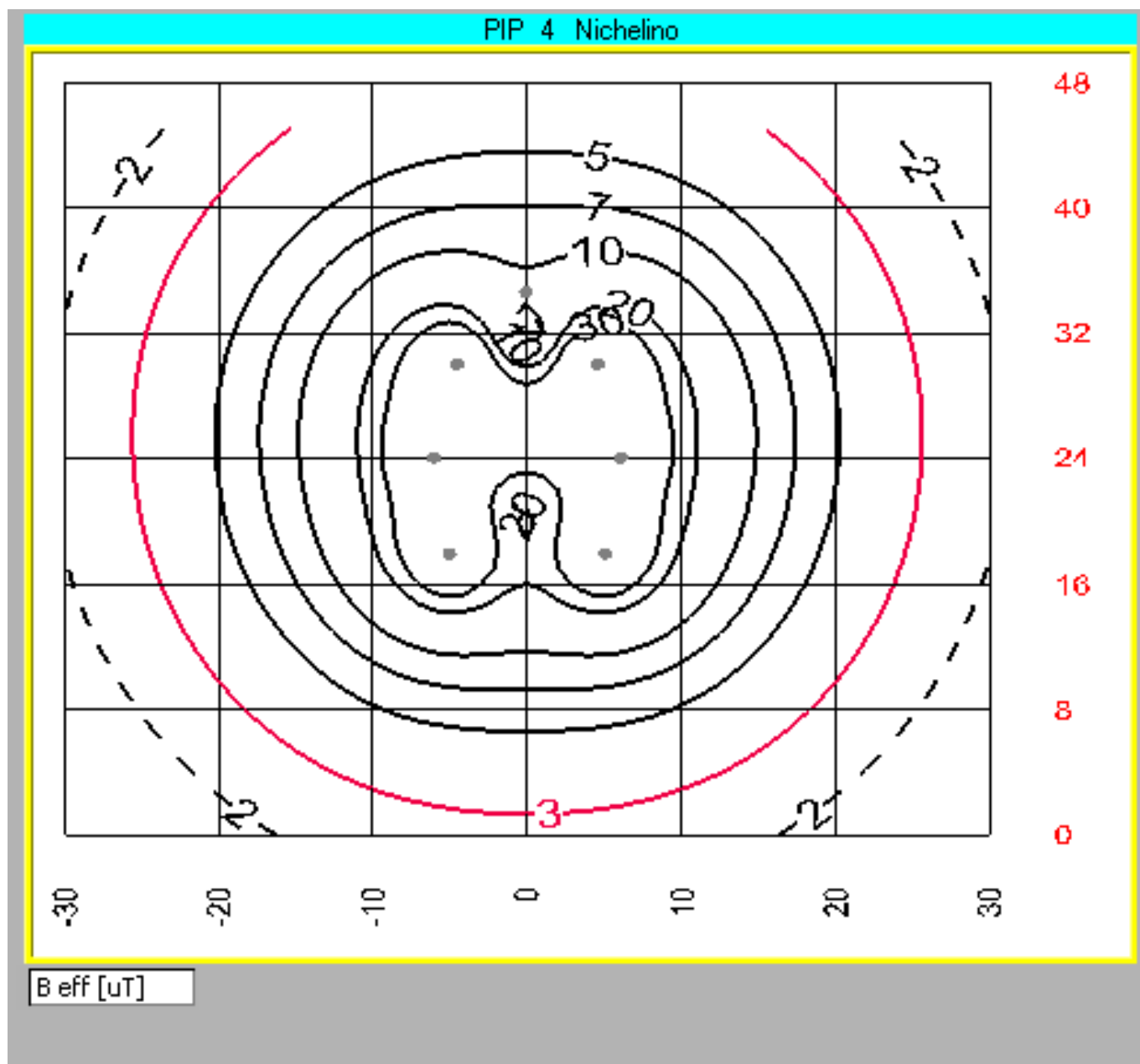
Lungo il confine dei singoli ambiti potrà essere richiesta una servitù di passaggio, gratuita, per pubblico servizio (fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica, rete telefono) purché non costituisca una limitazione per l'utilizzo dell'area.

Gli utilizzatori dei lotti interessati dovranno consentire in ogni tempo l'accesso all'area interessata dalla servitù per operazioni di manutenzioni o per effettuare tutti gli interventi necessari al buon funzionamento dei servizi. Sull'area asservita non potranno essere costruiti fabbricati, neanche a carattere provvisorio.

Le cabine degli Enti erogatori dei servizi non verranno computate come superficie coperta e/o SUL. Se ad uso esclusivo privato dovranno essere posizionate all'interno dell'area fondiaria e filo recinzione su fronte strada o in essa inglobata.

Se di uso pubblico saranno posizionate su aree a servizi, a filo delle recinzioni e su fronte strada.

*Nota 1 – Valori di induzione magnetica dell'elettrodotto*



Da una prima valutazione con TERNA S.p.A. si è potuto rilevare che la situazione più critica in relazione all'altezza dei tralicci, alla catenaria e alla portata della linea è quella risultante dal sovrastante grafico, che risulta localizzata nella parte sud dell'area a servizi (N.B. Il valore limite di induzione magnetica è pari a 3 microtesla).

## TABELLA 1

---

### Aree S1, S3, S13, S14, S15, S16

---

- *Destinazione d'uso:*  
Verde pubblico, verde attrezzato
- *Interventi edilizi:*  
Sistemazione del terreno, piantumazione di arbusti e gruppi arborei
- *Vincoli:*  
Progetto unitario per l'insieme delle aree verdi che tenga conto delle preesistenze edificate.

### Aree S2, S4, S7, S10, S11

---

- *Destinazione d'uso:*  
Parcheggi pubblici
- *Interventi edilizi:*  
Creazione di parcheggi a raso con pavimentazione in materiali permeabili e messa a dimora di alberate
- *Vincoli:*  
Progetto unitario per l'insieme delle aree che preveda una corretta accessibilità dalla viabilità pubblica.

### Area S5

---

- *Destinazione d'uso:*  
Strutture di uso pubblico
- *Interventi edilizi:*  
Costruzione di un nuovo edificio con una SUL di circa 230 mq con annesso parcheggio.
- *Vincoli:*  
Progetto unitario nella scelta dei materiali per 1 piano f.t.
- *Servizi di uso pubblico:*  
E' possibile applicare quanto previsto nel P.R.G. – N.T.A., art. 66, comma 10: "...è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante l'assoggettamento ad uso pubblico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica." per una superficie pari a circa 230 mq.  
E' possibile il trasferimento di SLP tra le aree S5 ed S8.

### Area S9

---

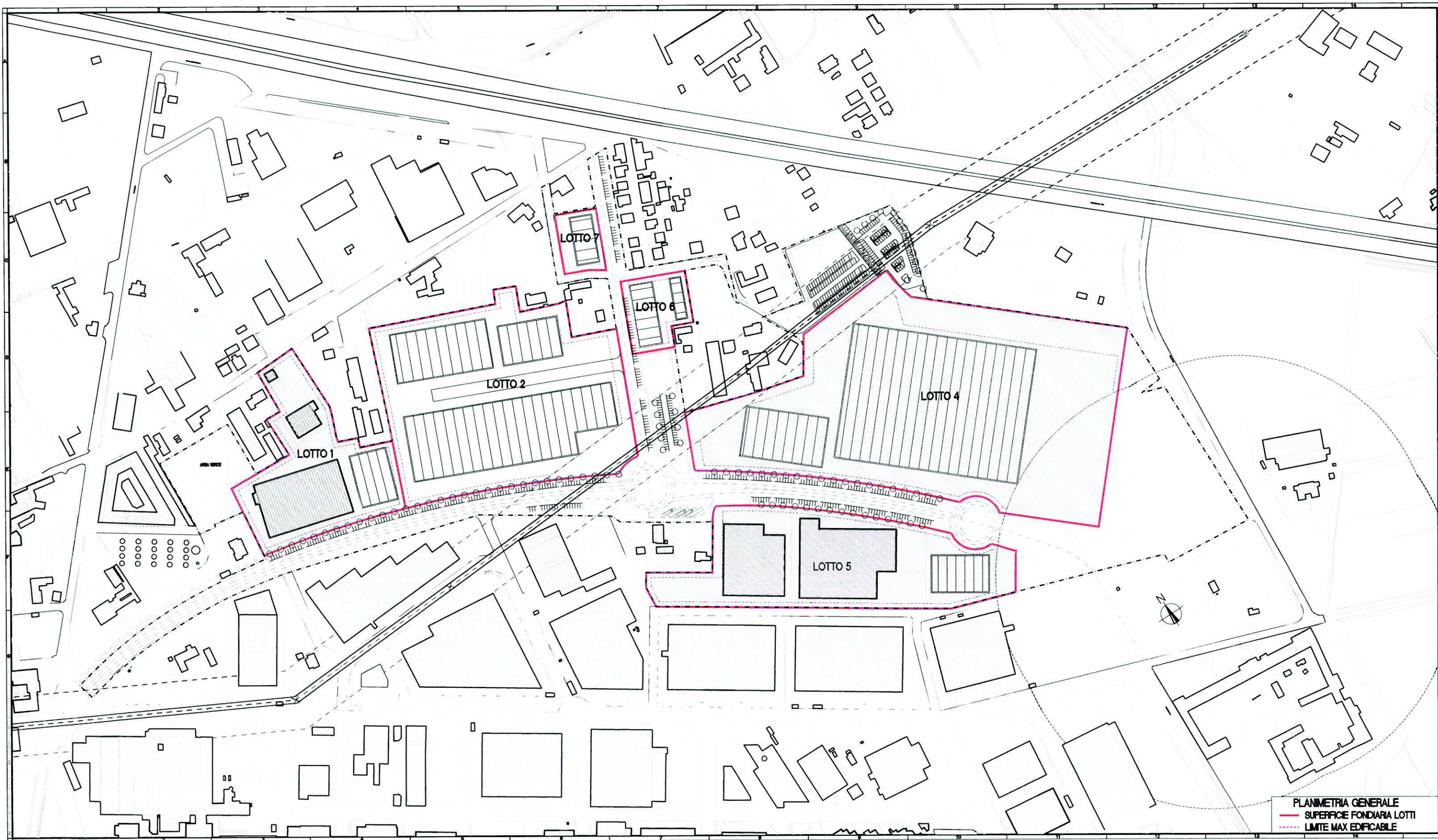
- *Destinazione d'uso:*  
Struttura alberghiera e/o paralberghiera
- *Interventi edilizi:*  
Costruzione di una nuova struttura ricettiva
- *Vincoli:*  
Altezza massima ml. 25; piano interrato, piano terra + 6 piani; volumetria massima mc. 30.800; all'interno dell'area dovranno essere soddisfatte le necessità di parcheggio indotte dall'intervento.
- *Servizi di uso pubblico:*  
E' possibile applicare quanto previsto nel P.R.G. – N.T.A., art. 66, comma 10: "...è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante l'assoggettamento ad uso pubblico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica." per una superficie pari a circa 2.100 mq.

## Area S8

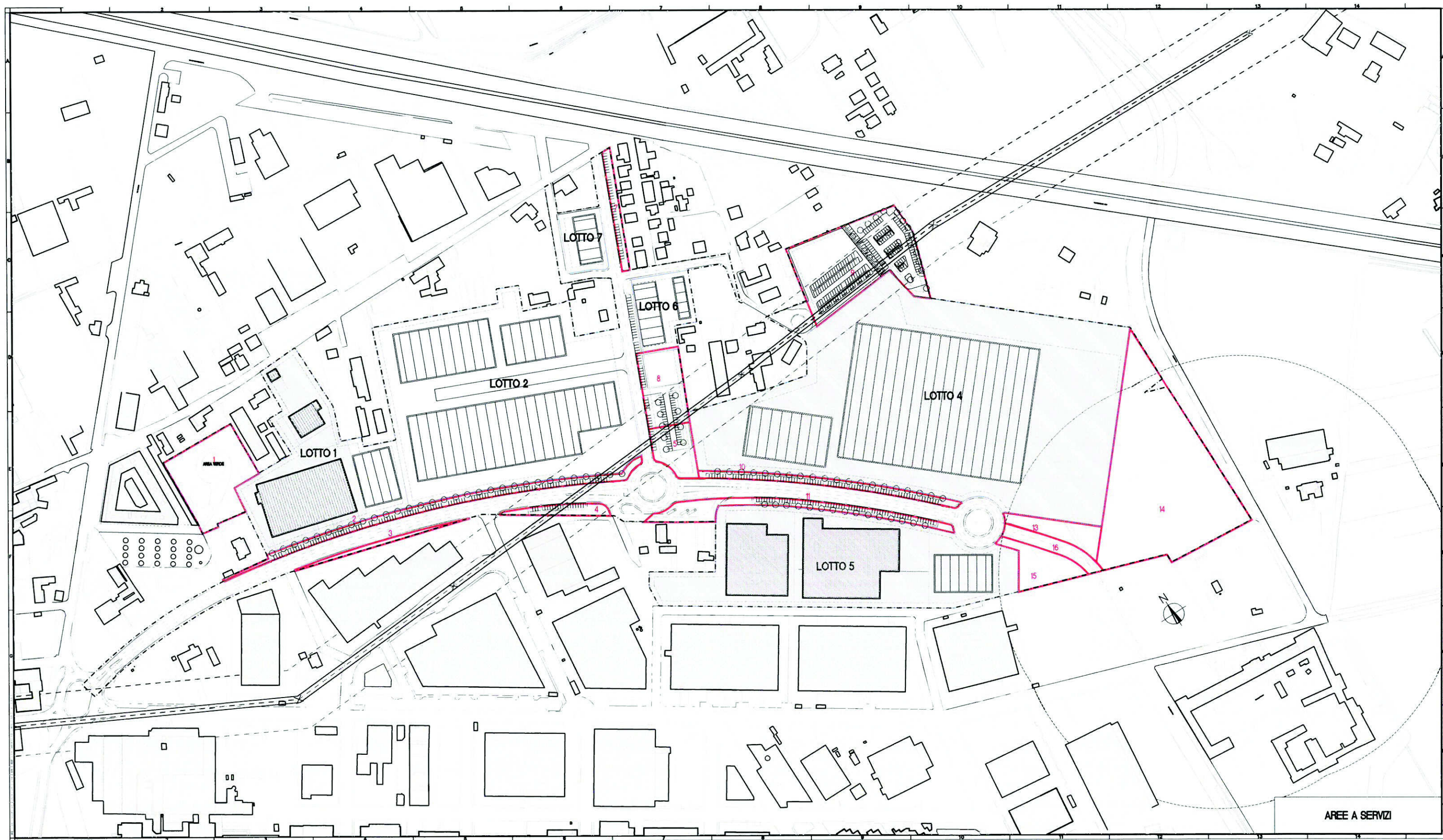
---

- *Destinazione d'uso:*  
Strutture di uso pubblico
- *Interventi edilizi:*  
Costruzione di un nuovo edificio di massimo 4.000 mq di SLP
- *Vincoli:*  
Altezza massima ml. 13,00, 4 piani f.t. più eventuale piano interrato.
- *Servizi di uso pubblico:*  
E' possibile applicare quanto previsto nel P.R.G. – N.T.A., art. 66, comma 10: “...è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante l'assoggettamento ad uso pubblico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.” per una superficie pari a circa 1.300 mq.  
E' possibile il trasferimento di SLP tra le aree S5 ed S8.

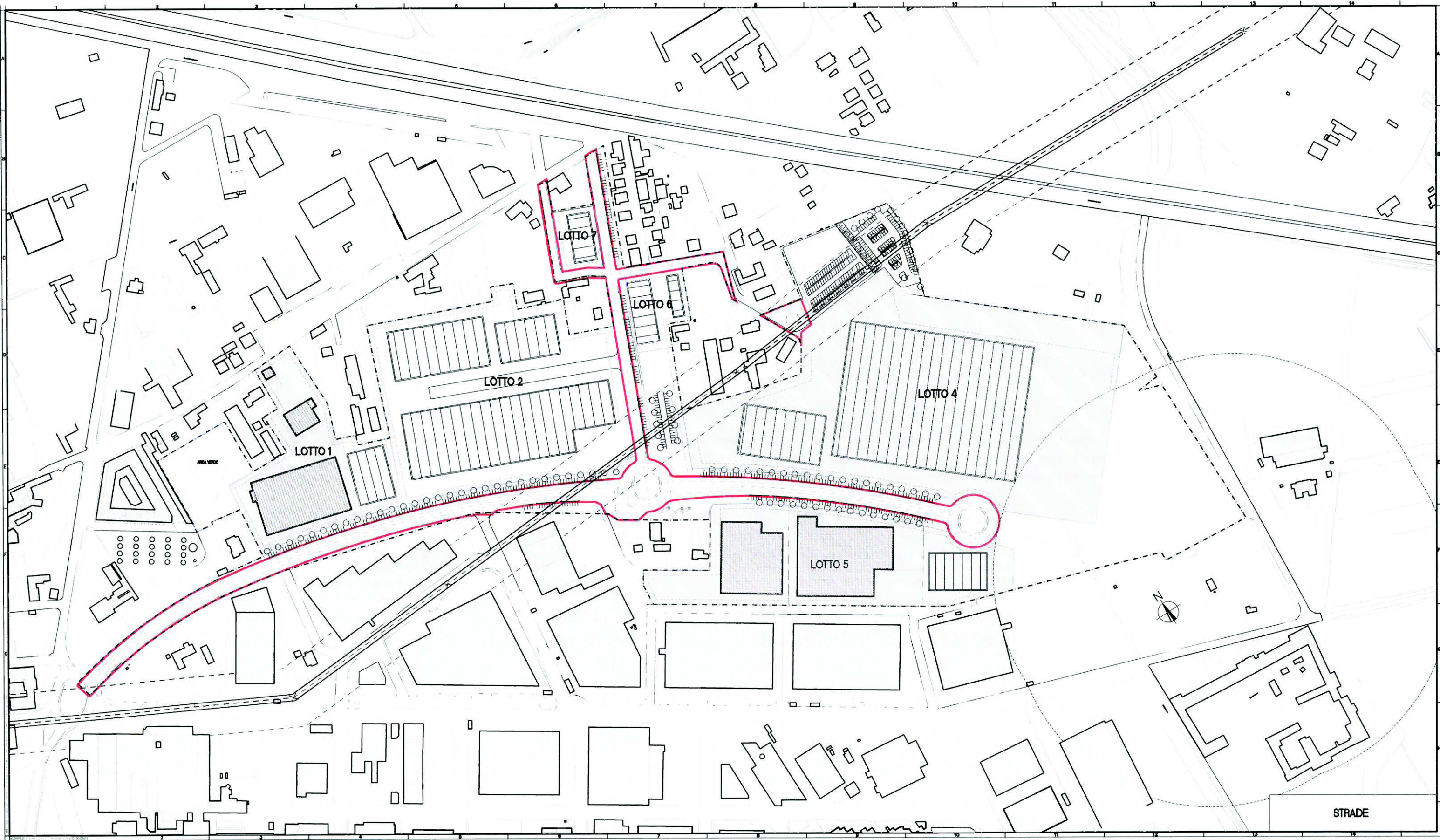




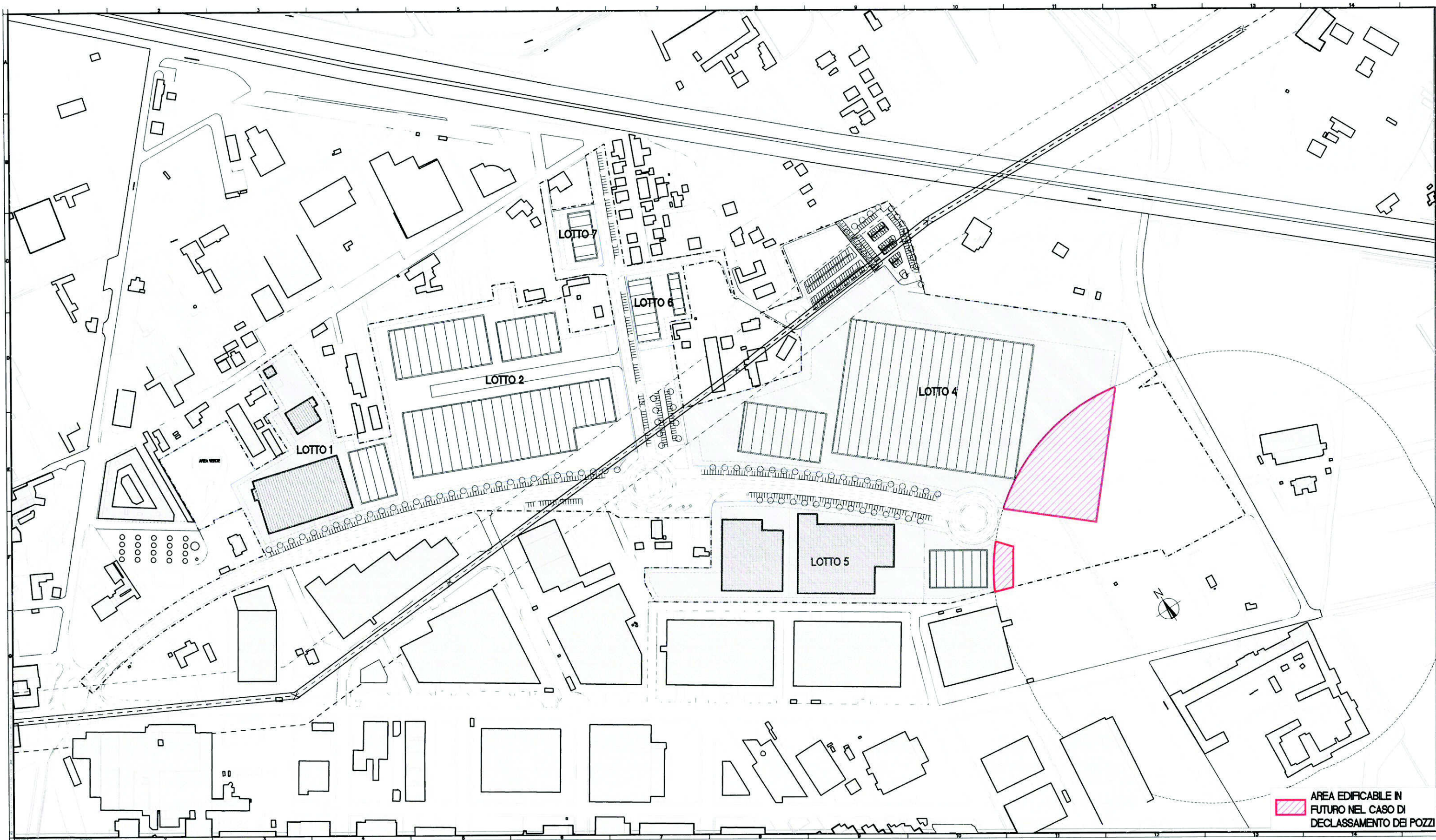












AREA EDIFICABILE IN  
FUTURO NEL CASO DI  
DECLASSAMENTO DEI POZZI