

REGIONE PIEMONTE

# Città di Nichelino

Provincia di Torino

**VARIANTE TECNICA**  
**al**  
**Comparto 1 lotto 1b**  
**del**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

Stipulato in data 21 gennaio 2008 repertorio n° 49035 rogito Notaio Osella

DISTRETTO DR1 - AREA n°371  
ZONA BP3 del P.R.G.C.

VIA TORRICELLI - VIA TOSCANINI - VIA MASCAGNI

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA  
DI NON  
ASSOGGETTABILITA'  
ALLA PROCEDURA DI VAS

**La Concessionaria:**

IMMOBILIARE EVA S.r.l.

**Il Progettista:**

ing. Carmelo RINALDIS



**STUDIO RINALDIS**  
SOLUZIONI PER L'INGEGNERIA  
EDILIZIA - URBANISTICA - STRUTTURE

Via XXV Aprile, 20 - Nichelino (TO)  
Tel.: 011 606 32 59 - E-mail: studiorinaldis@libero.it

Data:

Rif.:

Elaborazioni grafiche:  
VARIN 2 Srl  
Via XXV Aprile, 20 - Nichelino (TO)

Variante AL PEC Torricelli - Toscanini - Mascagni

REGIONE PIEMONTE  
**Città di Nichelino**  
Provincia di Torino

**VARIANTE TECNICA**  
**al Comparto 1 lotto 1b**  
del

Piano Esecutivo Convenzionato

Stipulato in data 21.01.2008 atto a rogito Notaio Osella repertorio n° 49035

Distretto DR1 area n° 371 – zona BP3 del PRGC  
Via Torricelli – via Toscanini -via Mascagni

**Relazione tecnica di**  
**non assoggettabilità alla**  
**procedura di VAS**

**Indice:**

**Cap.1 – Premesse:**

- 1.1 Lo stato normativo vigente nella città di Nichelino;**

**Cap.2 – Inquadramento territoriale –Progetto e obbiettivi del PEC approvato e stipulato, Variante**

- 2.1 Inquadramento territoriale**
- 2.2 Stato attuale dell'area di intervento**
- 2.3 Il Progetto di PEC stipulato – consistenza e obbiettivi**
- 2.4 Atti autorizzativi rilasciati antecedentemente all'approvazione del PEC e autorizzazione paesaggistica rilasciata per il PEC**
- 2.5 Stato di attuazione del PEC stipulato**
- 2.6 L'assetto del PEC a seguito della 1^ variante tecnica**
- 2.7 L'assetto del PEC a seguito della 1^ variante Tecnica**

**Cap. 3 – Esame dei possibili impatti significativi sull'area d'intervento**

- 3.1 Caratteristiche ambientali dell'area prima degli interventi di PEC**
- 3.2 Individuazione delle criticità presenti nell'intorno dell'intervento**
- 3.3 Classificazione dell'area di intervento al fine idrogeologico**
- 3.4 Compatibilità geologico-geotecnica e idrologica**
- 3.5 Rischio Sismico**
- 3.6 Protezione dei sistemi insediativi dall'inquinamento acustico**
- 3.7 La gestione dei rifiuti urbani**
  - 3.7.1 Premessa**
  - 3.7.2 Consorzio di bacino**
  - 3.7.3 Raccolta differenziata (RD)**

**Cap. 4 – Dotazione delle opere di urbanizzazione di sottosuolo.**

- 4.1 Rete acquedotto**
- 4.2 Rete di fognatura**
- 4.3 Rete gas**

**Cap. 5 – Trasformazioni del paesaggio**

- 5.1 Compatibilità paesaggistica degli insediamenti**

**Cap. 6 – Giudizio di non assoggettabilità della 1^variante alla procedura VAS**

# Relazione tecnica

## Cap.1 Premesse

### 1.1 Lo stato normativo vigente nella Città di Nichelino

La Città di Nichelino è dotata della seguente *strumentazione urbanistica generale*:

*P.R.G.C. vigente* approvato con D.G.R. n. 111-27050 del 30.07.1993, pubblicata sul B.U.R.P. n. 35 del 01.10.1993. Esso è stato nel tempo modificato e integrato dai seguenti provvedimenti:

- Variante n. 1 strutturale approvata con D.G.R. n. 17-58 del 10.07.1995;
- Variante n. 2 strutturale approvata con D.G.R. n. 1-4472 del 19.11.01;
- Variante n. 3 parziale approvata con D.C.C. n. 47 del 23.05.01, modificata con D.C.C. n. 92 del 22.11.01;
- Variante n. 4 parziale approvata con D.C.C. n. 93 del 22.11.01;
- Piano Particolareggiato di Piazza C.A. Dalla Chiesa e contestuale Variante parziale approvata con D.C.C. n. 88 del 16.12.2002;
- Variante n. 5 strutturale approvata con D.G.R. n. 210057 del 22.07.2003; Modifica n. 1 del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, 8° c., lett. g) della l.r. 56/77, approvata con D.C.C. n. 6 del 30.01.03;
- Variante n. 6 parziale approvata con D.C.C. n. 45 del 16.04.03;
- Variante n. 7 parziale approvata con D.C.C. n. 121 del 22.12.2003;
- Variante n. 8 parziale approvata con D.C.C. n. 122 del 22.12.2003;
- Variante n. 9 strutturale e sua Variante in "itinerare" approvata con D.G.R. del 27.10.2008, n. 20-9902, pubblicata sul B.U.R.P. del 06.11.2008, n. 45;
- Variante n. 10 parziale approvata con D.C.C. n. 37 del 27.05.2005;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi "P.I.P. 4" con contestuale variante strutturale al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 30.05.2005, n. 43-117, pubblicato sul B.U.R.P. del 09.06.2005, n. 23 –
- Variante n. 11 parziale approvata con D.C.C. n. 66 del 29.09.2005; -Variante n. 12 strutturale approvata con D.G.R. n. 16-5670 del 10.04.2007;
- Programma Integrato ai sensi dell'art. 18, Legge 203/91 e contestuale variante strutturale al P.R.G.C. approvato con Conferenza dei Servizi del 05.12.2007 per la definizione dell'Accordo di Programma siglato il 20.12.2007, ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 109 del 20.12.2007 e definitivamente approvato con D.P.G.R. del 13.05.2008, n. 63, pubblicato sul B.U.R.P. del 22.05.2008, n. 21;
- Variante 2 al Piano per gli Insediamenti Produttivi "P.I.P. 4" e contestuale variante parziale approvate con D.C.C. n. 24 del 28.04.2008; -Variante n. 13 parziale approvata con D.C.C. n. 72 del 21.07.2009;
- Piano Particolareggiato "P.P. Debouché" con contestuale variante strutturale approvato con D.G.R. del 30.11.2009, n. 65-12712, pubblicato sul B.U.R.P. del 10.12.2009, n. 49;
- Variante n. 14 parziale adottata con D.C.C. n. 12 del 22.02.2010;
- Variante n. 16 parziale adottata con D.C.C. n. 27 del 05.05.2010;
- Variante n. 17 parziale adottata con D.C.C. n. 43 del 20.07.2010; -Variante n. 18 parziale adottata con D.C.C. n. 48 del 20.07.2010. La Città di Nichelino è inoltre dotata dei seguenti strumenti amministrativi e di pianificazione settoriale:
- *Delimitazione del "Centro abitato"* (Ott.1994) in base al nuovo Codice della Strada, aggiornata e modificata nel 2008 da specifico elaborato approvato in data 25.03.2008 con DGC n. 48;
- *-Regolamento Edilizio*, ai sensi della l.r. n. 19 del 8.7.1999, approvato con D.C.C. n. 125 del 22.12.2003; integrato e modificato con D.C.C. n. 51 del 26.4.2004, pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 24 del 17.6.2004. Con D.C.C. n. 25 del 28.4.2008, pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 21 del 22.05.2008, è stata approvata la Modifica n. 5 al Regolamento Edilizio -
- *Adeguamento del PRGC al P.A.I.* mediante Variante n. 2 approvata con D.G.R. n. 1-4472 del 19.11.01;
- *Elaborato del R.I.R.* approvato con Variante n. 9 D.G.R. del 27.10.2008, n. 20-9902, e Variante n. 12 approvata con D.G.R. n. 16-5670 del 10.04.2007.
- *Classificazione Acustica* approvato con D.C.C. n. 124 del 22.12.2003;

## Cap.2- Inquadramento territoriale – progetto e obbiettivi dell'intervento di PEC approvato- Variante

### 2.1 Inquadramento territoriale

Le aree che fanno parte del PEC già stipulato sono localizzate tra via Torricelli, via Mascagni e via Sobrero e sono individuate catastalmente nell'estratto di mappa sotto riportato (Figura 1).



Figura 1: Estratto di mappa — = Individuazione dell'area di intervento

Le aree interessate dal Pec ricadono tutte nel Distretto di Urbanizzazione DR1, zona BP3 del PRGC vigente, con indice volumetrico pari a 1,2 mc/mq.

La superficie territoriale del Pec stipulato è di **17.575 mq** e genera una capacità edificatoria complessiva pari a **21.090 mc**, di cui mc 12.637,20 assegnati al Comparto 1, mc 5.211,60 al Comparto 2 e mc 3.000 al Comparto 3.

Gli edifici previsti all'interno dei Comparti 2 e 3 sono già stati realizzati, mentre dei due lotti edificatori previsti per il Comparto 1 è stato realizzato solo il Lotto 1a (Edificio A1 per una volumetria pari a mc 4.000).

Il previsto edificio A2 del Lotto 1b su cui il PEC ha localizzato 8.637,20 mc non è stato realizzato ed è oggetto della variante tecnica al PEC di cui la presente relazione è parte integrante;

Le caratteristiche dell'area di intervento ampiamente trattate nel PEC originario vengono ripresi ed esaminati in relazione alla variante tecnica di cui si tratta nella presente relazione.

## **2.2 Stato attuale dell'area di intervento.**

L'area all'interno della quale ricade l'intervento di PEC prospetta su aree definite pre-parco ai sensi dell'art.4 della L.R. 43/1975, è sita a sud della via Torricelli ed è marginalmente interessata dalla fascia di rispetto fluviale (ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142).

L'area suddetta è dotata di tutte le principali urbanizzazioni primarie, alcune, peraltro, di recente realizzazione e di rilevante entità, quale la stessa via Torricelli, che costituisce un importante asse viario per la viabilità cittadina e rappresenta anche uno "*spartiacque*" tra le aree di interesse paesistico-ambientale situate a nord e le aree a carattere produttivo e residenziale situate a sud della via stessa.

Le urbanizzazioni previste dal PEC sono state sia quelle a scomuto e sia quelle non a scomuto, sono state tutte realizzate e consegnate alla città in maniera da costituire una valida integrazione e razionalizzazione della viabilità, degli spazi a verde e soprattutto delle aree a parcheggio dell'intera zona.

La zona era in epoca antecedente all'approvazione del PEC interessata prevalentemente da un'edilizia industriale risalente agli anni Cinquanta e Sessanta non significativa sotto il profilo della storia dell'architettura industriale.

L'intervento di PEC unitamente ad altri interventi hanno operato in questi ultimi anni una forte trasformazione tale da far perdere l'originaria vocazione produttiva in favore di una vocazione residenziale e commerciale, come testimoniano i recenti interventi residenziali realizzati lungo le

vie Torricelli, Galilei e Sobrero nell'ambito del Pec in oggetto e di altri analoghi strumenti urbanistici.

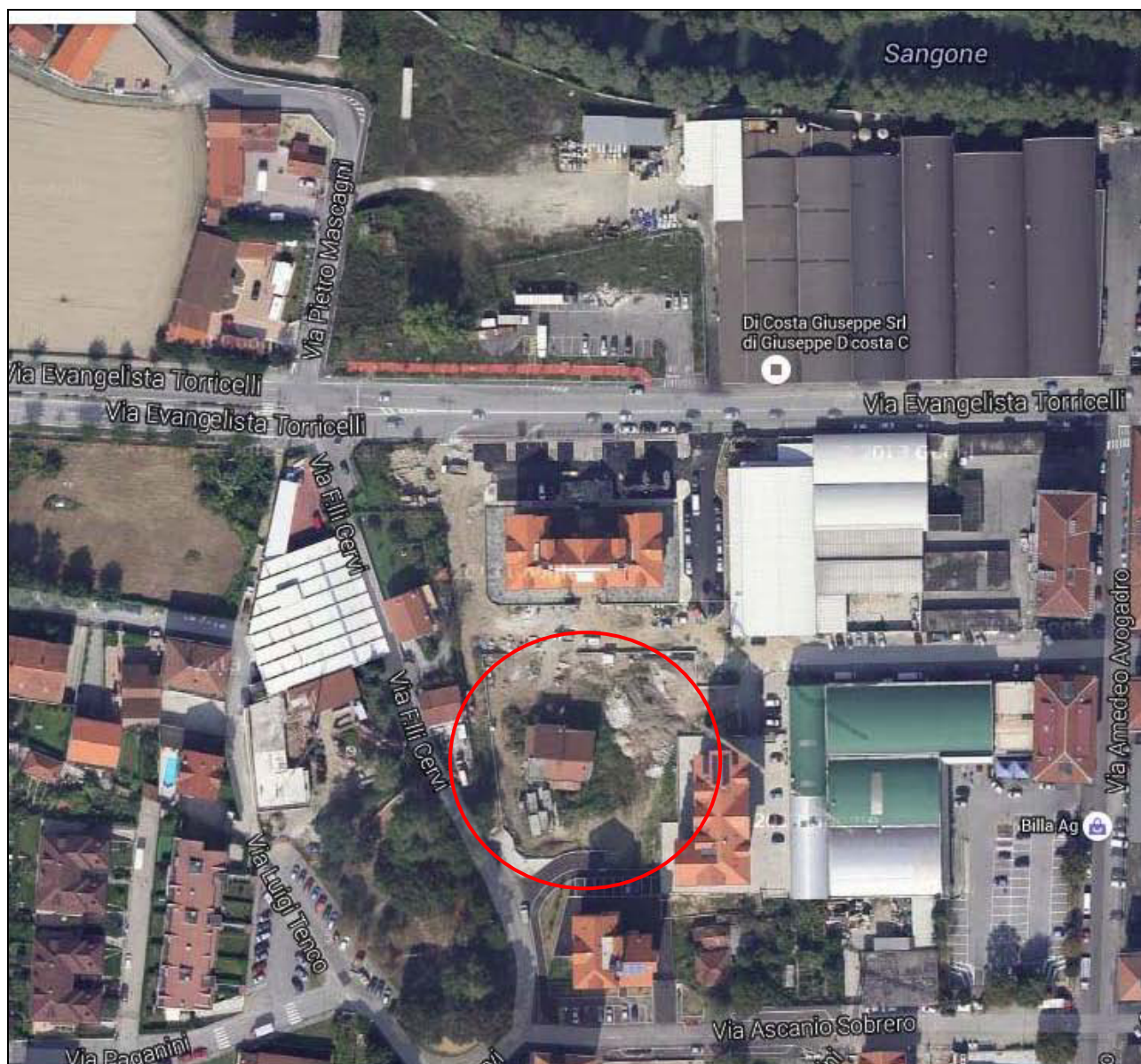


Figura 2\_Vista aerea dell'area di intervento e del suo intorno

### **2.3 Il Progetto di PEC stipulato – consistenza ed obbiettivi.**

Il PEC unitario approvato e stipulato ha interessato una superficie territoriale pari a 17.383 mq, che ha sviluppato una capacità edificatoria complessiva pari a mc 20.858.

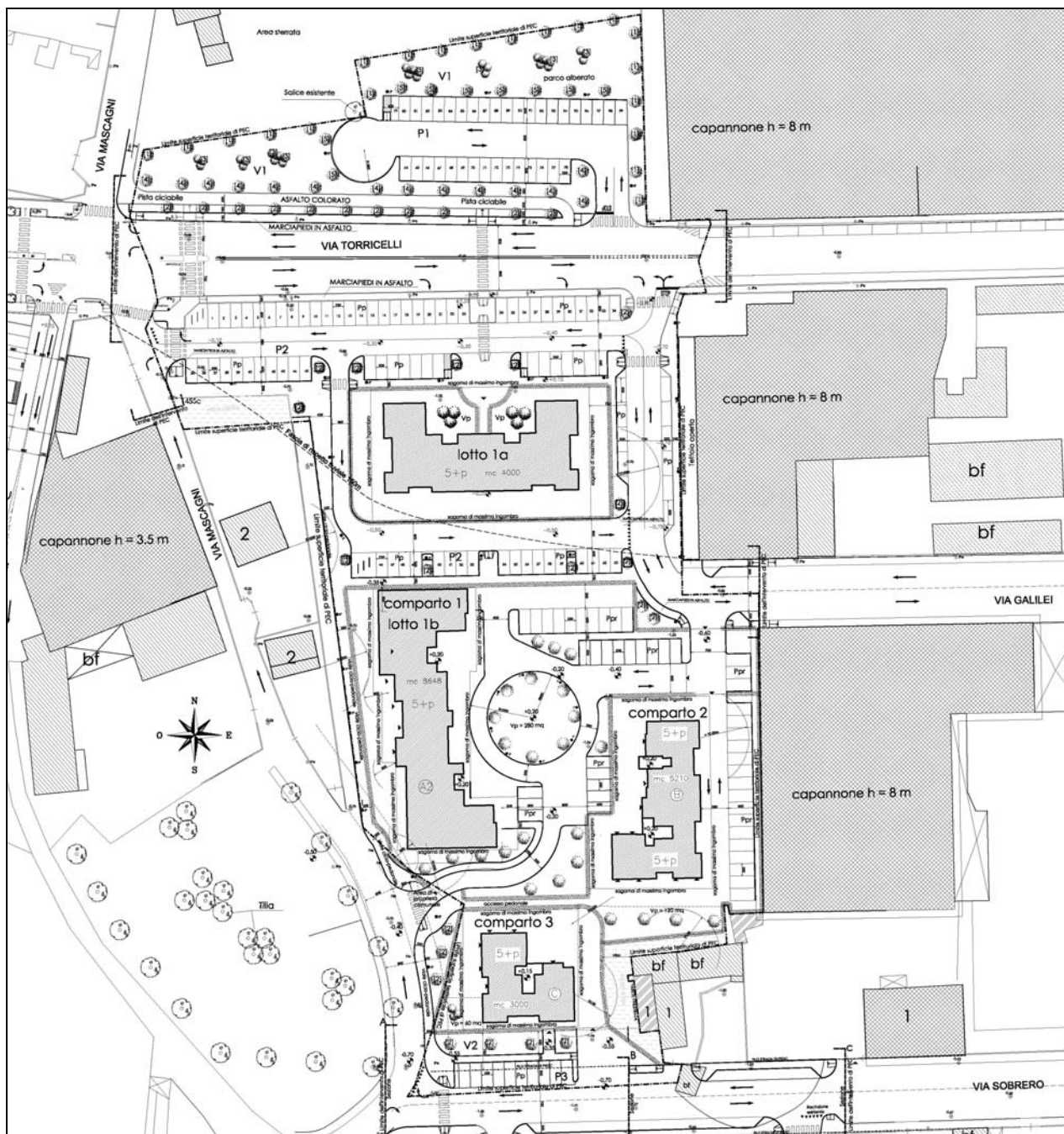
Gli spazi per pubblici servizi dismessi con la stipula del PEC assommano a mq 7.240.

Con l'approvazione del PEC l'Amministrazione Comunale si era posta il raggiungimento di alcuni obbiettivi:

- Realizzare un intervento connotato sia da una forte valenza strutturale che infrastrutturale;
- Contribuire alla trasformazione dell'area, dall'originaria vocazione produttiva ad una residenziale, attraverso la realizzazione di quattro edifici residenziali di massimo 5 p.f.t. oltre pilotis, proponendo aspetti e dettagli architettonici più attuali ma senza risultare inadeguati rispetto al contesto, dal punto di vista tipologico, architettonico e strutturale.
- Razionalizzare e potenziare il sistema infrastrutturale esistente attraverso il prolungamento della via Galilei fino all'incrocio con la via Torricelli, il completamento della via Sobrero e la realizzazione di aiuole alberate e di parcheggi pubblici dotati dei principali sottoservizi.

Tutte le opere di urbanizzazione previste dal PEC stipulato sono state totalmente realizzate e collaudate anche quelle che proporzionalmente erano afferenti al Lotto 1b del Pec anche se l'intervento edificatorio non risulta al momento realizzato.

Di seguito si riporta ( Figura 3) quello che è l'assetto planovolumetrico del Pec stipulato.



## Parametri urbanistici del PEC stipulato – Prescrizioni della Zona BP3 (art. 54 bis delle NdA)

- Indice territoriale di cubatura:	1,20 mc/mq	
- Dismissioni per pubblici servizi:	33 mq / 100 mc	
- Indice fondiario massimo:	4 mc/mq	
- Parcheggio Privato (Art. 47/a)	12 mq / 100 mc	
- Verde Privato (Art. 47/b)	2 mq / 100 mc	(intervento ricadente in classe 3B)
- Altezza massima:	5 p.ft.	

<b>DATI INSERITI IN PPA:</b>		
Anno di attuazione: 2005-2007;		
- Destinazione d'uso:	RESIDENZA e COMMERCIO	
- Superficie territoriale di PPA	17.575,00 mq	
- Volumetria massima di PPA:	21.090,00 mc	
- Dismissioni per pubblici servizi (art. 21)	6.959,70 mq	

<b>PROGETTO DI PEC</b>		
Superficie catastale di proprietà	17.454,00 mq	
Superficie di proprietà fuori PEC	71,00 mq	
Superficie territoriale assunta pari al PPA	17.383,00 mq	

<b>Volumetria consentita</b>	<b>1,20 mc/mq × 17.383,00 mq =</b>	<b>20.859,60 mc</b>
------------------------------	------------------------------------	---------------------

<b>VOLUMETRIA DEL PEC:</b>		
Volumetria residenziale in progetto	16.858,00 mc	
Volumetria commerciale in progetto	(1.000,00 mq × 4,00 m) =	4.000,00 mc
<b>VOLUMETRIA TOTALE: (IN PROGETTO + ESISTENTE E MANTENUTA):</b>	<b>20.858,00 mc</b>	<b>&lt; 20.859,60 mq</b>

<b>STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI</b>		
(Comparto 1 Lotto 1b, Comparto 2, Comparto 3: Residenza)		
	33mq/100mc =	(0,33 × 16.858,00mc) =
(Comparto 1 Lotto 1a: Commerciale)	80% SUL (1.000,00 mq)	800,00 mq
oppure	oppure	oppure
(Comparto 1 Lotto 1a: Residenza)	33mq/100mc = (0,33 × 4.000,00mq)	1.320,00 mq
<b>-Totale standards per pubblici servizi RICHIESTI</b>		
(prendendo in considerazione l'ipotesi di totale residenza)		
	(5.563,14 mq + 1320 mq) =	6883,00 mq
<b>Dismissioni per pubblici servizi in progetto</b>	<b>7.212,00 mq</b>	<b>&gt; 6.883,00 mq</b>
<b>Dismissioni per pubblica viabilità in progetto:</b>	<b>2.430,00 mq</b>	
<b>Aree libere interne al PEC</b>	<b>334,00 mq</b>	
<b>Superficie fondiaria</b>	<b>(17.383,00-2.430,00-7.121,00-334,00)</b>	<b>7.407,00</b>

<b>indice fondiario di cubatura</b>	<b>20.858,00 mc / 7.407,00 mq</b>	<b>2,80 mc/mq &lt; 4,00 mc/mq</b>
-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

<b>STANDARDS PRIVATI</b>		
-Verde privato richiesto (commerciale + edifici di nuova costruzione e mantenuti)		
	( 2 mq/100 mc × 20.858,00 mc) =	417,16 mq
-Verde privato in progetto (commerciale + residenza)		460,00 mq
-Parcheggio privato richiesto	16.858,00mc ×	
-Residenza nuova costruzione	12/100 =	2.022,96mq
-Parcheggio privato in progetto ricavato sotto pilotis ed in superficie		
(1 posto auto x unità immobiliare)		> 2.022,96mq
-Unità immobiliari previste		77
-Posti auto previsti		> 77
	4.000 mc × 12/100	
	) =	
-Parcheggio privato richiesto		480 mq
-Commercio		500 mq
-Parcheggio privato in progetto		> 480 mq

## **2.4 Atti autorizzativi rilasciati antecedentemente all'approvazione del PEC e autorizzazione paesaggistica rilasciata per il PEC**

Nel corso dell'iter di approvazione del PEC stipulato in data 21.01.2008 furono acquisite:

- L'Autorizzazione Comunale n°01 del 27.04.2007 in virtù di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti della parte III Titolo I del D.lgs 42/04 e s.m.i.;
- Successivamente alla stipula fu rilasciata l'autorizzazione paesaggistica, relativamente all'Edificio A1 ( unico edificio di PEC ricadente in fascia di rispetto) da parte della Direzione Programmazione Strategica, politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte – Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio.L'edificio è ormai ultimato.

## **2.5 Lo stato di attuazione del PEC stipulato**

- In data 08.04.2008 fu presentata istanza per l'ottenimento del *permesso di costruire* relativo all'edificio A2, il permesso nonostante abbia svolto un iter favorevole al rilascio. L'acuirsi della crisi, soprattutto nel settore edile, ha scoraggiato il ritiro del permesso rinviando di qualche tempo l'attivazione, ed allo scopo di rendere meno impegnativo l'onere finanziario si è ritenuto opportuno suddividere l'intervento sul lotto 1b ( unico ancora rimasto da edificare sull'intero PEC) in due distinti edifici denominati A2 ed A3.

## **2.6 L'assetto del PEC a seguito della 1^ variante tecnica**

La 1^ variante al PEC, qui proposta, apporta al lotto 1b, le modifiche che nel dettaglio vengono di seguito riportate:

- La realizzazione di due edifici residenziali in luogo di un solo fabbricato a suo tempo identificato come edificio A2; suddividendo la volumetria complessiva pari a 8.637,20 assegnata dal PEC a tale edificio in due distinti edifici il primo denominato ancora A2 di mc 5.637,20 , il secondo denominato A3 di mc 3000.

Di seguito viene rappresentata quello che è l'assetto plano-volumetrico della variante tecnica .

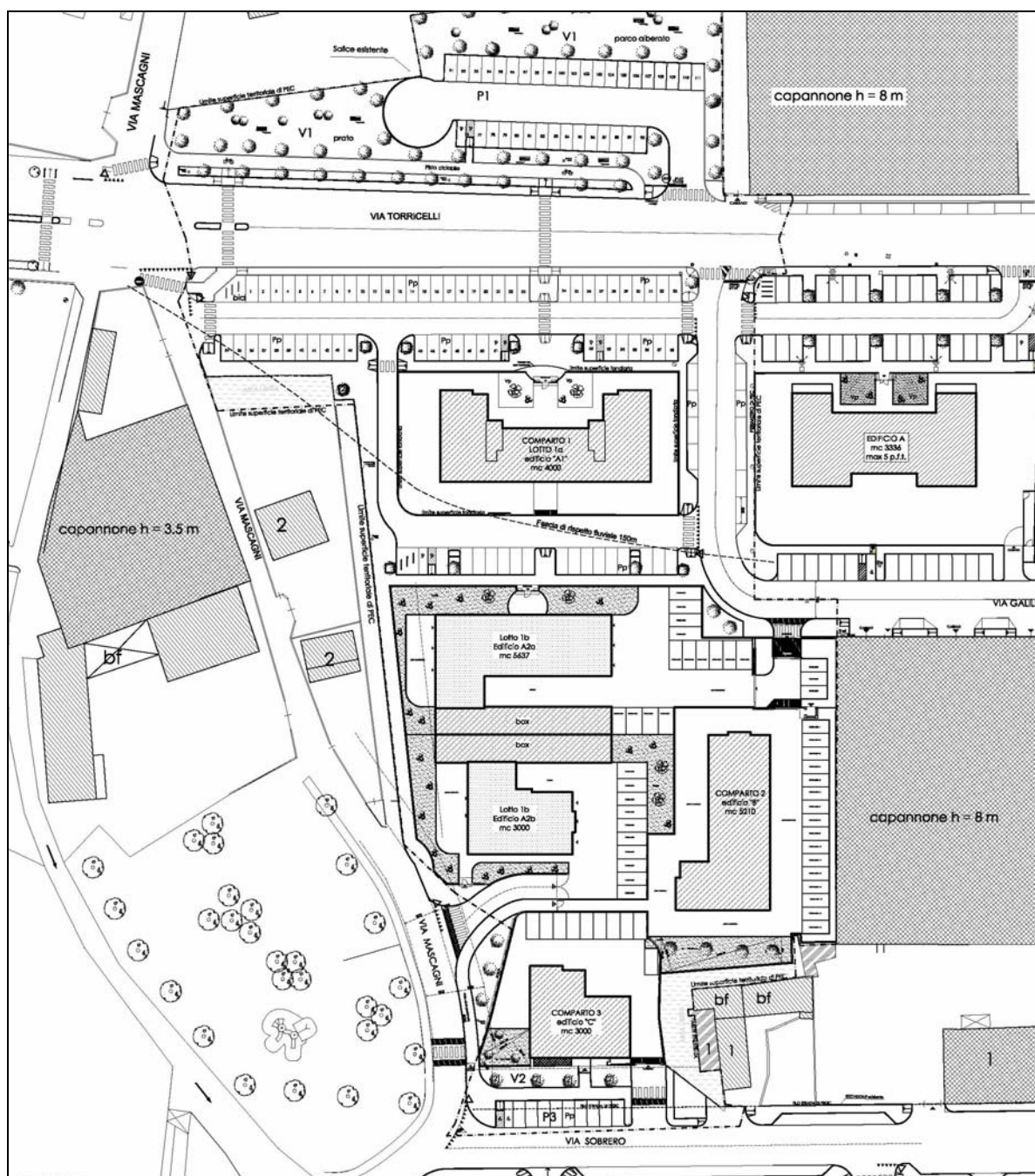


Figura 5\_ Estratto planovolumetrico della 1^ Variante tecnica al Pec

## Parametri urbanistici della 1^ Variante Tecnica– Prescrizioni della Zona BP3 (art. 54 bis delle NdA)

-	Indice territoriale di cubatura:	1,20 mc/mq	
-	Dismissioni per pubblici servizi:	33 mq / 100 mc	
-	Indice fondiario massimo:	4 mc/mq	
-	Parcheggio Privato (Art. 47/a)	12 mq / 100 mc	
-	Verde Privato (Art. 47/b)	(intervento ricadente in classe 3B)	2 mq /100 mc
-	Altezza massima:		5 p.f.t.
<b>DATI INSERITI IN PPA:</b>			
Anno di attuazione: 2005-2007;			
-	Destinazione d'uso:	RESIDENZA e COMMERCIO	
-	Superficie territoriale di PPA	17 575,00 mq	
-	Volumetria massima di PPA:	21 090,00 mc	
-	Dismissioni per pubblici servizi (art. 21)	6 959,70 mq	
<b>PROGETTO DI PEC</b>			
	Superficie catastale di proprietà	17 454,00 mq	
	Superficie di proprietà fuori PEC	71,00 mq	
	Superficie territoriale assunta pari al PPA	17 383,00 mq	
<b>Volumetria consentita</b>	<b>1,20 mc/mq x 17 383,00 mq =</b>	<b>20 859,60 mc</b>	
<b>VOLUMETRIA DEL PEC:</b>			
	Volumetria residenziale in progetto	16 858,00 mc	
	Volumetria commerciale in progetto (1 000,00 mq x 4,00 m) =	4 000,00 mc	
	<b>VOLUMETRIA TOTALE: (IN PROGETTO + ESISTENTE E MANTENUTA):</b>	<b>20 858,00 mc</b>	<b>&lt; 20 859,60 mq</b>
<b>STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI</b>			
<b>(Comparto1 Lotto 1b, Comparto2, Comparto3:</b>			
Residenza)	33mq/100mc =	(0,33 x 16 858,00mc) =	5 563 mq
(Comparto 1 Lotto 1a: Commerciale)	(1.000,00 mq)	800,00 mq	
oppure	oppure	oppure	
(Comparto 1 Lotto 1a: Residenza)	33mq/100mc = (0,33 x 4.000,00mq)	1.320,00 mq	1.320,00 mq
<b>-Totale standards per pubblici servizi RICHIESTI</b>			
<b>(prendendo in considerazione l'ipotesi di totale residenza)</b>			
	(5.563,14 mq + 1320 mq)=	6883,00 mq	
	<b>Dismissioni per pubblici servizi in progetto</b>	<b>7.212,00 mq</b>	<b>&gt;6.883,00 mq</b>
	<b>Dismissioni per pubblica viabilità in progetto:</b>	<b>2.430,00 mq</b>	
	<b>Aree libere interne al PEC</b>	<b>334,00 mq</b>	
	<b>Superficie fondiaria (17.383,00-2.430,00-7.1212,00-334,00)</b>	<b>7 407,00</b>	
<b>indice fondiario di cubatura</b>	<b>20 858,00 mc / 7 407,00 mq</b>	<b>2,80 mc/mq</b>	<b>&lt; 4,00 mc/mq</b>
<b>STANDARDS PRIVATI Lotto 1b (lotto 1b1+lotto 1b2)</b>			
Verde privato richiesto (Edifici A2 e A3)	( 2 mq/100 mc x 8.637,20 mc) =	172,74 mq	
Verde privato in progetto		> 172,74 mq	
Parcheggio privato richiesto (Edifici A2 e A3)	( 10 mq/100 mc x 8.637,20 mc) =	863,72 mq	
Parcheggio privato in progetto ricavato sotto pilotis ed in superficie in appositi box in modo tale da soddisfare lo standards di 1 box per unità immobiliare		>863,72mq	
Unità immobiliari previste Edificio A2		25	
Parcheggio privato richiesto Edificio A2	( 10 mq/100 mc x 5.637,20 mc) =	563,72 mq	
Parcheggio privato in progetto Edificio A2		> 563,72 mq >n°25 posti auto	
Unità immobiliari previste Edificio A3		20	
Parcheggio privato richiesto Edificio A3	( 10 mq/100 mc x 3000 mc) =	300,00 mq	
Parcheggio privato in progetto Edificio A3		> 300 mq >n°20 posti auto	
<sup>(1)</sup> I posti auto ricavati in superficie sia che concorrano a formare lo standards e sia se sono in eccedenza allo standards richiesto possono essere coperti tramite pensiline o tettoie totalmente aperte sui lati o con un solo lato addossato ad edifici in progetto o esistenti			
La struttura di copertura dovrà essere realizzata con modalità ed impiego di materiali armonizzati con i materiali degli edifici.			
<b>(2) A concorrere al reperimento dello standards a parcheggio privato contribuiscono anche box fuori dalla sagoma degli edifici individuati nella tavola 3</b>			

## Cap.3 - Esame dei possibili impatti significativi sull'area di intervento

### 3.1 Caratteristiche ambientali dell' area prima degli interventi di PEC.

L'area sulla quale hanno avuto inizio le trasformazioni dovute al PEC già stipulato ricade urbanisticamente in un contesto edilizio alquanto eterogeneo, caratterizzata, in prevalenza, dalla presenza di edifici che negli anni 50-60 ebbero destinazioni produttive di tipo artigianale e che ora sono in stato di forte obsolescenza e di abbandono e dalla presenza di alcuni edifici, sia multipiano che a uno o due piani fuori terra, a destinazione residenziale la cui epoca di realizzazione si può far risalire sempre attorno agli anni '60.

Sempre nell'intorno dell'area, soprattutto verso Nord e verso Est si trova una edificazione più consistente caratterizzata da un'edilizia industriale che risulta non significativa sotto il profilo della storia dell'architettura.

Sebbene una porzione delle aree del pec ricada all'interno della fascia di rispetto fluviale, del Torrente Sangone (ai sensi del D.Lgs. 42/2004), non vi sono caratteri edilizi o ambientali *significativi* a cui si sia dovuta rivolgere particolare attenzione o che abbiano influenzato la progettazione e la realizzazione degli interventi di pec.

Con l'avvio degli interventi di trasformazione voluti dal PRGC di cui il PEC in esame è espressione si sono avviati profondi mutamenti dell'assetto urbanistico della zona.

Altri mutamenti nella stessa direzione sono stati avviati con altri PEC già attuati nella stessa zona e con quelli che sono in corso sebbene ancora non attuati.

Gli edifici residenziali previsti dal PEC sia quelli già attuati e sia quelli ancora da attuare (tra questi gli edifici A2 ed A3) oggetto della presente relazione, hanno una propria identità architettonica e sebbene richiamino, per tipologia (multipiano) e altezza, gli edifici esistenti nell'intorno, propongono un nuovo linguaggio architettonico caratterizzato da dettagli più innovativi ma senza risultare in forte contrasto con il contesto, dal punto di vista sia tipologico che strutturale.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che quanto previsto dalla 1° variante tecnica, ovvero di realizzare due edifici residenziali al posto di uno, non modifica in alcun modo l'equilibrio e l'armonia perseguiti con l'intervento previsto dal pec stipulato.

Ad ulteriore dimostrazione di quanto le modifiche introdotte con la presente variante non comportino un diverso impatto ambientale rispetto a quanto già approvato con il Pec, si riportano di seguito sia la simulazione fotorealistica del pec stipulato (Render 1) e sia quella relativa alla 1°variante oggetto della presente relazione (Render 2).



Render 1 \_Inserimento fotorealistico dell'intervento previsto dal pec approvato



Render 2 \_Inserimento fotorealistico della 1^variante tecnica

### **3.2 Individuazioni delle criticità presenti nell'intorno dell'intervento**

La relativa vicinanza dell'area al Torrente Sangone, a seguito dei recenti interventi pubblici effettuati per la messa in sicurezza delle sponde del torrente hanno di fatto eliminato quelli che erano temporaneamente i vincoli all'edificazione dell'area.

### **3.3 Classificazione dell'area di intervento al fine idrogeologico**

Il PRGC classifica l'area in oggetto in Classe IIIB2a della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: *“Settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica: porzioni di territorio edificate difese da interventi di riassetto territoriale (realizzate lungo la fascia B del progetto del PAI) potenzialmente inondabili da acque di esondazione del Torrente Sangone per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni (fascia C del PAI)”*.

### **3.4 Compatibilità geologico-geotecnica e idrologica**

Tra gli allegati del pec stipulato risulta già la relazione geologica-geotecnica appositamente redatta. Con la presente variante si richiama tale relazione, riscontrando che non vi sono modifiche rispetto a quanto in essa contenuto.

### **3.5 Rischio sismico**

Con deliberazione 19/01/10, n.11-13058 la Giunta della Regione Piemonte ha provveduto all'aggiornamento ed adeguamento dell'elenco delle zone sismiche in virtù delle disposizioni dell'O.P.C.M. 3519/06. Secondo tale documento il territorio comunale di Nichelino viene confermato nella sua appartenenza alla Zona 4, alla quale corrisponde una “pericolosità sismica molto bassa”.

La medesima deliberazione dà inoltre atto che la previsione contenuta nell'art. 2 della D.G.R. 61-11017 del 17/11/03, inerente la non introduzione per la Zona 4 dell'obbligo di progettazione antisismica, risulta superata con l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al D.M. del 14/01/08 “Nuove norme tecniche per le costruzioni” che, pertanto, trovano piena applicazione su tutto il territorio regionale a decorrere dal 01/07/2009.

Trattandosi di Zona 4, è possibile riferirsi a quanto riportato alla sezione 2.7 “Verifiche alle tensioni ammissibili” delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 14/01/2008).

### **3.6 Protezione dei sistemi insediativi dall'inquinamento acustico**

La presente relazione descrive *l'analisi di compatibilità con la zonizzazione acustica*, per eseguire le verifiche puntuali di compatibilità si fa riferimento al Piano di Classificazione Acustica comunale approvato con D.C.C. n.124 del 22/12/2003. Nel rispetto di tali disposizioni si richiama la Valutazione di clima acustico redatta per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici di PEC già realizzati.

### **3.7 La gestione dei rifiuti urbani**

#### **3.7.1 Premessa**

Ai sensi dell'art. 198, c.2 del D.lgs 152/2006 e s.m.i., il Comune di Nichelino è dotato di *Regolamento sulla gestione dei rifiuti urbani*. Esso disciplina la gestione dei rifiuti e ne favorisce la riduzione e il riutilizzo secondo le norme nazionali, regionali e gli indirizzi specifici della Regione Piemonte e della Provincia di Torino.

#### **3.7.2 Consorzio di bacino**

Il comune di Nichelino fa parte dell'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Torino e in particolare del Bacino 14, Area geografica Torino Sud e del *Consorzio Valorizzazione Rifiuti 14*.

#### **3.7.3 Raccolta differenziata (RD)**

I rifiuti urbani raccolti in modo differenziato servono a verificare il raggiungimento degli obiettivi di raccolta fissati dalla normativa in un'ottica di sviluppo sostenibile, nel pieno rispetto dell'ambiente. Anche il Comune di Nichelino persegue l'obiettivo della riduzione della produzione di rifiuti e della separazione dei flussi delle diverse tipologie di materiali che li compongono, tendendo a ridurre la quantità della componente indifferenziata non riciclabile e non recuperabile. I dati sottostanti fanno riferimento all'arco temporale 2007/2009.

## **Cap. 4 – Dotazione delle opere di urbanizzazione di sottosuolo**

**4.1 Rete acquedotto:** L'area di PEC è agevolmente servita dalla rete dell'acquedotto comunale gestito dalla Società Acque Potabili.

**4.2 Rete Fognaria:** L'area di PEC è già servita da un sistema fognario per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con l'intervento di PEC tali sistemi saranno ulteriormente potenziati e razionalizzati.

**4.3 Rete Gas:** L'area di PEC è agevolmente servita dalla rete gas, essendone, come illustrato in precedenza attraversata dai metanodotti SNAM e Italgas.

## **Cap. 5 - Trasformazioni del paesaggio**

### **5.1 Compatibilità paesaggistica degli insediamenti**

Il contesto urbano all'interno del quale si colloca l'intervento non presenta edifici che, sia dal punto di vista architettonico e sia per tecniche costruttive che per impiego dei materiali, possano essere ritenuti di pregio o significativi al punto da essere riproposti o in qualche modo costituire un riferimento architettonico per gli edifici del PEC.

## **Cap. 6 - Giudizio sulla non assoggettabilità della 1<sup>a</sup> variante alla procedura di VAS**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, visto che il PEC ha ottenuto nel corso dell'iter di approvazione, le autorizzazioni paesaggistiche richieste e visto che 3 edifici di PEC sono stati già realizzati, dal momento che la presente variante Tecnica non modifica l'entità dell'impatto che l'intervento ha sul PEC stipulato, si ritiene che essa non debba essere sottoposta alla procedura di VAS.

Nichelino,

Il progettista

*Allegati:*

*- Copia dell'Autorizzazione Comunale n°01 del 27.04.2007 in virtù di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti della parte III Titolo I del D.lgs 42/04 e s.m.i.;*