

Comune di
NichelinoProvincia di
TorinoRegione
Piemonte

VARIANTE N. 1

AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

"VIA DEI CACCIATORI"

IL PROMOTORE:

CARREFOUR PROPERTY ITALIA S.R.L.

ENGINEERING:

**R & P ENGINEERING S.r.l.**

via Morassi, 1 B21
15061 - Arquata Scrivia (AL)
ITALIA
Tel. 0039-(0)143-637098
Fax 0039-(0)143-637101
e-mail: info@rpe-srl.com



PROJECT MANAGEMENT:

**PRAGA SERVICE REAL ESTATE S.r.l.**

via Novi, 39
15069 - Serravalle Scrivia (AL)
ITALIA
Tel. 0039-(0)143-686293
Fax 0039-(0)143-686455
e-mail: pragaservice@legallmail.it

ARCHITECTURAL SUPERVISOR:



via Marzotto, 10, 10125 TORINO, tel. 011/2129125, fax 011/5651524
www.isolarchitetti.com, studio@isolarchitetti.it

IL PROGETTISTA:

STUDIO TECNICO
(Arch. Paolo Morgavi)

ELABORATO:

7

ALLEGATO:

-

OGGETTO:

Norme tecniche di attuazione specifiche della
Variante n. 1 al P.E.C. approvato

CODICE PROGETTO:

NCHL

INTERVENTO:

PCOM

COMMESSA:

VPEC

DATA:

Marzo 2015

SCALA:

-

INDICE REVISIONE:

-

FILE:

NCHL_PCOM_VPEC_E7_NTA Var 1 PEC appr

NOTE:

-

REVISIONE:	DATA:	OGGETTO:	RED:	VER:	APP:
0	Marzo 2015	Prima emissione	AM	PR	PM
1	Agosto 2015	Seconda emissione: recepimento verbale O.T.C.	AM	PR	PM
2					
3					
4					
5					
6					
7					

INDICE

Capo I - DISCIPLINA GENERALE	1
Art. 1 – Premessa	1
Art. 2 – Ambito d'intervento.....	2
Art. 3 – Obiettivi e scelte progettuali	3
Art. 4 – Riferimenti a norme generali	3
Art. 5 – Elaborati della Variante n. 1 al P.E.C.	3
Capo II – NORME DEL P.R.G.C. DI RIFERIMENTO	5
Art. 6 – Parametri ed indici edilizi ed urbanistici del P.R.G.C.	5
Art. 7 – Vincoli	5
Capo III - NORME PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "VIA DEI CACCIATORI"	9
Art. 8 – Dati tecnici della Variante n. 1 al P.E.C. e verifiche	9
Art. 9 – Destinazioni d'uso ammesse nella Variante n. 1 al P.E.C.....	13
Art. 10 – Tipi di intervento ammessi dalla Variante n. 1 al P.E.C.....	16
Art. 11 – Interventi previsti nella Variante n. 1 al P.E.C.: Opere di urbanizzazione.....	17
Art. 12 – Interventi previsti nella Variante n. 1 al P.E.C.: Lotti fondiari.....	18
Art. 13 – Fasi realizzative degli interventi previsti dalla Variante n. 1 al P.E.C.	20
Art. 14 – Norme per l'edificazione di nuove costruzioni.....	22
Art. 15 – Norme specifiche della Variante n. 1 al P.E.C. derivanti dalle prescrizioni dell'Organo tecnico comunale nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) - art. 12 D.lgs. 152/2006 e s.m.i. ed artt. 3 bis e 43 L.r. 56/1977 e s.m.i. e dalle Conferenze dei servizi nell'ambito della fase di verifica ambientale di cui all'art. 10, l.r. 40/1998 e s.m.i. relative al progetto del P.E.C. approvato.....	24
Art. 16 – Norme specifiche derivanti dalle prescrizioni contenute nel Verbale dell'Organo Tecnico Comunale riunitosi in data 23.06.2015, approvato con Determinazione n. 335 del 25.06.2015 di esclusione della Variante n. 1 al P.E.C. dalla successiva fase di V.A.S.	27
Art. 17 – Documentazione e procedure per il rilascio dei permessi di costruire/pareri	29
Art. 18 – Disposizioni particolari di urbanistica commerciale	29
Art. 19 – Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale	30
Art. 20: Tempi di attuazione della Variante n. 1 al P.E.C.....	31
Art. 21: Rinvio a norme di legge.....	31

Capo I - DISCIPLINA GENERALE

Art. 1 – Premessa

Il P.R.G.C. individua l'ambito territoriale sito in Comune di Nichelino, ricompreso tra la Tangenziale sud di Torino, l'asse viario di via dei Cacciatori e via Fenestrelle, all'interno del distretto di urbanizzazione industriale D/1, sottocategoria BT1 *“a preminente destinazione a terziario privato, pubblico ed a servizi di interesse collettivo individuate come ambiti di riordino e trasformazione urbanistica”*, area 017, la cui attuazione è subordinata alla formazione ed approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

Il Piano Esecutivo Convenzionato (“P.E.C.”) denominato “Via dei Cacciatori”, approvato con D.G.C. n. 22 del 18.02.2014, è lo strumento urbanistico esecutivo attraverso il quale si sono attuate le previsioni del P.R.G.C. per la porzione di territorio in esame.

Il P.E.C. approvato è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e L.R. 56/77 e s.m.i. ed escluso dalla successiva fase di valutazione con Determinazione dirigenziale n. 999 del 05.12.2013 recepita con DGC n. 135 del 12.12.2013 ed integrata con D.G.C. 13 del 04.02.2014.

In data 18.03.2014 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica Rep. 141217, Racc. 16244 a firma del Notaio De Maria e registrata a Torino in data 26.03.2014 al n. 17/3144.

Si precisa inoltre che in data 22.10.2013 e 15.01.2014 si sono svolte presso il Settore informativo ambientale della Regione Piemonte le Conferenze dei servizi in merito alla fase di verifica ambientale ai sensi dell'art. n. 4 comma 1 della Legge Regionale n. 40 del 14.12.1998 e s.m.i., le quali, con Determinazione Dirigenziale n. 15 del 23.01.2014, hanno escluso il progetto del parco commerciale dalla fase di valutazione ambientale ai sensi dell'art. 12 della citata legge regionale.

La presente Variante n. 1 al P.E.C. presentata in data 02.04.2015, è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S., conclusasi con

Determinazione n. 335 del 25.06.2015, che ha escluso il progetto dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica prevista dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 2 – Ambito d'intervento

La Variante n. 1 al Piano Esecutivo Convenzionato ("P.E.C.") denominato "Via dei Cacciatori" ricomprende, a seguito della dismissione prevista delle aree di proprietà della Società Ippica Torinese, dovuta alla ricollocazione delle attività ippiche in altro Comune, anche il sedime su cui ha attualmente sede la Scuola Ippica (S.I.T.), e quindi l'area urbanistica 017 nella sua interezza, prevedendone una variazione al contorno rispetto alla perimetrazione prevista dal P.R.G.C. inferiore alla percentuale massima ammissibile ai sensi dell'art. 55 delle N.T.A. (vedasi Elaborato n. 3A: Planimetria della Variante n. 1 al P.E.C. approvato).

Si precisa in merito che, a seguito di atti di acquisizione e/o cessione sottoscritti nell'ultimo periodo tra le società del Gruppo Carrefour, le società ad oggi proprietarie delle aree ricomprese all'interno dell'ambito della Variante n. 1 al P.E.C. risultano essere:

- Carrefour Property italia S.r.l.;
- Carmila Italia S.r.l.;
- Galleria Commerciale Nichelino S.r.l..

In particolare in data 02.05.2015 la Società Carrefour Property Italia s.r.l. ha ceduto alla società Carmila Italia S.r.l. la proprietà dei mappali costituenti le Medie superfici esistenti e parte delle aree esterne pertinenziali, mentre in data 10.04.2015 la società Galleria Commerciale Nichelino S.r.l. è divenuta proprietaria delle aree ove ha avuto sede la Società Ippica Torinese (S.I.T.), ricomprese all'interno dello strumento urbanistico esecutivo Variante n. 1 al P.E.C.

Art. 3 – Obiettivi e scelte progettuali

L'obiettivo primario della pianificazione urbanistica della Variante n. 1 al P.E.C. consiste nella valorizzazione ed integrazione del sedime in via di dismissione su cui ha sede la Società Ippica Torinese all'interno del progetto di riqualificazione urbanistica del P.E.C. approvato, avente come obiettivo la trasformazione di un'area commerciale esistente, la cui immagine risulta essere fortemente compromessa, disarticolata ed assimilabile a quella dei tessuti commerciali periferici realizzati nel recente passato, in un moderno e funzionale polo dalla valenza non solo commerciale ma polifunzionale.

Art. 4 – Riferimenti a norme generali

Le presenti norme, costituenti parte integrante degli elaborati della Variante n. 1 al P.E.C., integrano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Nichelino.

Il loro scopo è quello di individuare un quadro di prescrizioni ed indirizzi sull'esecuzione della variante al P.E.C. stesso, al fine di ottenere un risultato coordinato ed unitario, anche in presenza di interventi attuativi per fasi.

Per quanto non contenuto nelle presenti norme e nelle N.T.A. del P.R.G.C. si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti in vigore.

Art. 5 – Elaborati della Variante n. 1 al P.E.C.

Sono elementi costitutivi della Variante n. 1 al P.E.C. gli elaborati di seguito elencati:

ELABORATO	ALLEGATO	OGGETTO	SCALA
Elaborato n 0A		Principi progettuali della Variante 1 al P.E.C. in recepimento delle prescrizioni ricevute in sede di procedure ambientali relative al P.E.C. approvato	-
	Allegato A	Sostenibilità ambientale e criteri di progettazione	-
	Allegato B	Ipotesi di gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.M. 161/2012 - Documento preliminare	-
	Allegato C	La sistemazione del verde nel progetto urbanistico	1:1000
	Allegato D	Studio delle visuali percepibili dalla Palazzina di Caccia di Stupinigi e da Viale Torino	-

Elaborato n 0B		Elaborato di raffronto tra il P.E.C. approvato e la Variante n. 1 al P.E.C.	1:2000
Elaborato n 1		Relazione illustrativa	-
	Allegato A	Rilievo plano-altimetrico dell'area	1:1000
	Allegato B	Documentazione fotografica	-
	Allegato C	Relazione geologico tecnica	-
	Allegato D	Verifiche idrauliche acque meteoriche	-
	Allegato E1	Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i, art. 3 bis e art. 43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.)	-
	Allegato E2	Studio di Incidenza	-
	Allegato F	Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione	-
Elaborato n 2		Planimetria delle previsioni di P.R.G.C. vigente relativa al territorio oggetto della Variante n. 1 al P.E.C.	1:2000
Elaborato n 3A		Planimetria della Variante n. 1 al P.E.C. approvato	1:1000
Elaborato n 3B		Planimetria individuazione interventi previsti e fasi realizzative	1:2000
Elaborato n 4A		Opere di urbanizzazione a scomputo: adeguamento e potenziamento viabilità comunale esistente (via dei Cacciatori, via Cesana, via Fenestrelle) e area a standard P/V-10	varie
Elaborato n 4B		Opere di urbanizzazione: nuova viabilità comunale in progetto, parcheggi, verde e S/V	varie
Elaborato n 4C		Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche	varie
Elaborato n 4D		Opere di urbanizzazione: fognature acque nere	1:1000
Elaborato n 4E		Opere di urbanizzazione: rete telefonica	1:1000
Elaborato n 4F		Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	1:1000
Elaborato n 4G		Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica	1:1000
Elaborato n 4H		Opere di urbanizzazione: rete gas metano	1:1000
Elaborato n 4I		Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	1:1000
Elaborato n 4L		Opere di urbanizzazione: opere di compensazione ambientale - rinaturalizzazione della porzione di sponda del torrente Sangone a monte della Variante n. 1 al P.E.C.	-
Elaborato n 4M		Opere di urbanizzazione: opere di compensazione - realizzazione di un percorso turistico-informativo di collegamento con il Parco di Stupinigi e riqualificazione ecologica parcheggio P/V-8	-
Elaborato n 5A		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 1 al P.E.C. approvato (Planimetria)	1:1000
Elaborato n 5B		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 1 al P.E.C. approvato (Viste di insieme)	-

Elaborato n 5C		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 1 al P.E.C. approvato (Sezioni tipologiche)	1:200
Elaborato n 6		Planimetria catastale	1:1500
Elaborato n 7		Norme tecniche di attuazione specifiche della Variante n. 1 al P.E.C. approvato	-
Elaborato n 8		Planimetria della Variante n. 1 al P.E.C. approvato ridotta alla scala del P.R.G.C.	1:2000
Elaborato n 9		Schema di convenzione urbanistica della Variante n. 1 al P.E.C.	-

Capo II – NORME DEL P.R.G.C. DI RIFERIMENTO

Art. 6 – Parametri ed indici edilizi ed urbanistici del P.R.G.C.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. definiscono, per lo strumento urbanistico esecutivo afferente il distretto di urbanizzazione industriale D/1, sottocategoria BT1, i seguenti parametri:

DESTINAZIONE D'USO	COMMERCIALE/TERZIARIO
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)	0,3 MQ/MQ
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)	1,7 MQ/MQ
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Df)	ART. 46 N.T.A.
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df)	ART. 46 N.T.A.
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE (Ds)	ART. 79 N.T.A.
AREE DESTINATE A STANDARD	100% S.U.L. di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico
AREE A VERDE PRIVATO	15% Sf

Art. 7 – Vincoli

Si riporta di seguito la descrizione dei vincoli gravanti sull'area oggetto della Variante n. 1 al P.E.C. denominato "Via dei Cacciatori":

In seguito si elencano i vincoli individuati:

- Fasce di rispetto stradali

Il P.R.G.C. del Comune di Nichelino ha adottato, ai sensi della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto stradali, la classificazione della viabilità

ai sensi del DPR 16/12/1992 n. 495 come modificato ed integrato dal DPR 26 aprile 1993 n. 147.

Nel territorio del Comune di Nichelino sono state pertanto individuate le seguenti strade:

- Autostrade, tipo A;
- Strade extraurbane secondarie, tipo C;
- Strade urbane di Quartiere, tipo E;
- Strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

Le fasce di rispetto previste per l'intero territorio comunale sono sintetizzate nella seguente tabella; per quanto non contemplato a livello di classificazione stradale il P.R.G.C. rimanda al D.Lgs 285/92 "Nuovo codice della strada" e s.m.i. ed al D.P.R.495/92 "Regolamento di esecuzione ed attuazione" e s.m.i..

FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE

(DPR 16 Dicembre 1992 n° 495 come modificato dal DPR 26 Aprile 1993 n° 147)

TIPO DI STRADA	FUORI DAI CENTRI ABITATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI MA NELLE ZONE CON S.U.E. ATTUATIVI	ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI	DISTANZE MURI DI CINTA DAL CIGLIO STRADALE DENTRO I CENTRI ABITATI	DISTANZE DEI MURI DI CINTA DAL CIGLIO STRADALE FUORI DAI CENTRI ABITATI
TIPO A	mt. 60	mt. 30	mt. 30	mt. 3	mt. 5
TIPO C	mt. 30	mt. 10	--	--	mt. 3
TIPO E	--	--	--	--	--
TIPO F	mt. 20	--	--	--	mt. 3
TIPO F vicinali	mt. 10	--	--	--	--

Sostanzialmente le N.T.A. del P.R.G.C. non fissano alcuna distanza dalla viabilità esistente o prevista all'interno della variante al P.E.C. permettendo quindi l'azzeramento della fascia di rispetto dalla viabilità all'interno delle superfici fondiarie.

Diversamente da quanto appena riportato il P.R.G.C. fissa, individuandole all'interno degli elaborati cartografici dedicati, le fasce di rispetto relative agli assi viari di via dei Cacciatori e della tangenziale sud di Torino di seguito riportate.

- Fascia di rispetto via dei Cacciatori: tale vincolo riguarda una fascia di profondità pari a m 10 graficamente individuata all'interno delle tavole di progetto del P.R.G.C. e all'interno dell'Elab. 3A della variante al P.E.C., che risulta normata dall'art. 80 della N.T.A. del P.R.G.C. che cita:

(...)

Le suddette aree possono essere utilizzate dai proprietari, per i seguenti scopi:

- *formazione di parcheggi in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942 così come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989 e conteggiabili invece - in sede di strumenti urbanistici esecutivi ai fini dell'art. 3, comma d) del D.M. 2.4.1968 n° 1444;*
- *formazione di aree verdi privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto all'art. 47 delle presenti norme;*
- *impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;*
- *chioschi e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;*
- *cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;*
- *ampliamenti di volume non superiori al 20% di edifici rurali, compresi nelle parti EE ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; sempreché detti ampliamenti vengano effettuati sul lato opposto a quello della strada e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme.*

Le aree comprese nelle eventuali fasce di rispetto non indicate graficamente sulle tavole di progetto del PRGC, potranno essere utilizzate per la formazione di parcheggi privati o aree verdi private conteggiabili ai sensi dell'art. 47.

- Fascia di rispetto stradale tangenziale sud di Torino: tale vincolo riguarda una fascia di profondità pari a m 30 graficamente individuata all'interno sulle tavole di progetto del P.R.G.C. e all'interno dell'Elab. 3A della variante al P.E.C, che risulta normata dall'art. 80 della N.T.A. del P.R.G.C. riportato in stralcio al precedente comma.

- Vincolo per elettrodotto FS 66 KV – TO007

Una porzione dell'area oggetto della variante al P.E.C. è interessata dall'attraversamento di una linea elettrica gestita da R.F.I. – Rete Ferroviaria Italiana, avente una fascia di rispetto pari a ml 12.70 per ogni lato, il cui tracciato viene precisamente identificato sugli allegati cartografici allegati alla presente.

Specificatamente tale vincolo interessa i Lotti e le aree a standard identificati all'interno dell'Elab. 3A come Lotto 4, 5, 7 e aree P/V-3, P/V-4, P/V-11, P/V-12, P/V-5 e P/V-9 ma non interferisce con lo sviluppo edificatorio pianificato.

Si precisa che la società R.F.I., in sede di rilascio del nulla osta di competenza per la realizzazione degli interventi ricadenti all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto da realizzarsi in attuazione del P.E.C approvato, con comunicazione UA 4/4/2014 RFI-DPR_DTP_TO.IT\G\P\2014\0000508, ha posto tra le prescrizioni l'eliminazione dei parcheggi posti sotto la proiezione verticale dei conduttori della linea se la stessa, entro la fine del 2015, non sarà in regime di toltensione.

- Vincolo per metanodotto Italgas

Il vincolo riguarda una fascia di rispetto relativa al metanodotto Italgas (64 bar) esistente che corre parallelamente alla tangenziale sud di Torino, identificato all'interno dell'Elaborato 3A, il cui tracciato, come precedentemente affermato, è stato in parte già oggetto di spostamento, in parte dovrà essere modificato in quanto interferente con la realizzazione di parte delle opere previste.

Tale fascia, la cui profondità così come definita dall'ente gestore Italgas con comunicazione Prot. 14084DEF0323 del 25.03.2014, è pari a ml 11,00 per la parte di tubazione posata su terreno non impermeabilizzato e ml 32,00 per la parte posata su terreno impermeabilizzato, è assolutamente inedificabile ed unicamente utilizzabile per viabilità, parcheggi e verde.

- Vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lett. C) D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. (fascia di 150 m dal Torrente Sangone);

- Piano d'area: sistema delle aree protette dalla fascia fluviale del Po (L.R. 17 aprile 1990 n. 28; L.R. 13 aprile 1995 n. 35, D.C.R. n. 982-1328 del 8 marzo 1995) relativo esclusivamente ad una porzione di area sita a monte di via dei Cacciatori già parzialmente attuata (P/V 8) e alla sponda del torrente Sangone oggetto di intervento di compensazione ambientale;
- Vincolo di cui all'art. 136, comma 1, D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. (Vincolo *ex lege* 29 giugno 1939 n. 1497 (D.M. 19 settembre 1966) e vincolo D.M. 1 agosto 1985);
- Vincolo edificio avente valore storico ambientale documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., afferente l'edificio che ospita la Scuola Ippica Torinese (S.i.t), progettato dagli Architetti Gabetti e Isola.

In merito ai vincoli sopra descritti si precisa che, contestualmente alle richieste di permesso di costruire, progetti definitivi, esecutivi e varianti ai titoli abilitativi già rilasciati da presentare in attuazione della Variante n. 1 al P.E.C., verranno inoltrate agli enti preposti le relative richieste di autorizzazione/parere/nulla osta.

Capo III - NORME PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "VIA DEI CACCIATORI"

Art. 8 – Dati tecnici della Variante n. 1 al P.E.C. e verifiche

Si riportano, nelle seguenti tabelle, i dati significativi delle previsioni della Variante n. 1 al P.E.C. denominato "Via dei Cacciatori" e le verifiche dei parametri e degli indici del P.R.G.C., contenute all'interno dell'Elaborato n. 1: Relazione illustrativa".

DATI GENERALI	
	MQ.
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE DEL P.E.C.:	177.250
Superficie viabilità comunale esistente interna al P.E.C.	9.647
Superficie viabilità esistente interna al P.E.C. in proprietà	2.659
Superficie interna al P.E.C. in proprietà destinata al potenziamento della viabilità esistente	1.194

Superficie area a verde esistente interna al P.E.C. in proprietà	2.403
Superficie destinata a Viabilità di P.E.C.	11.932
Superficie destinata a Standard del P.E.C. <i>di cui 2.879 mq superficie area a parcheggio interna al P.E.C. di proprietà Comune di Nichelino realizzata e ceduta ai sensi della Convenzione Urbanistica Rep. N. 143274/11477</i>	59.706
Superficie spazi attrezzati S/V	2.086
Superficie Fondiaria del P.E.C. <i>di cui 1.745 mq superficie lotto fondiario a destinazione impianto distribuzione carburanti esistente</i>	87.623
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE DEL P.E.C. *	173.333

* la superficie territoriale catastale della Variante n. 1 al P.E.C., essendo inferiore alla Superficie territoriale reale, è quella utilizzata per la verifica dei parametri del P.R.G.C.. Vedasi Elaborato n. 6

VERIFICA DELLA VARIANTE N. 1 AL P.E.C. RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL P.R.G.C.			
	PREVISIONI DEL P.R.G.C.	VARIANTE N. 1 AL P.E.C.	NOTE
DESTINAZIONE D'USO	COMMERCIALE / TERZIARIO	COMMERCIALE / TERZIARIO	verificato
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)	0,30 mq/mq	<0,30 mq/mq	verificato
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)	1,70 mq/mq	<1,70 mq/mq	verificato
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dm)	art. 46 N.T.A.	art. 46 N.T.A.	verificato
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df)	art. 46 N.T.A.	art. 46 N.T.A.	verificato
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE (Ds)	art. 79 N.T.A.	art. 79 N.T.A.	verificato
AREA A VERDE PRIVATO	15% S.F. (art. 47 N.T.A.)	15% S.F. (art. 47 N.T.A.)	verificato

La verifica relativa alla dotazione dei parcheggi privati relativa ai nuovi interventi previsti avverrà contestualmente alla presentazione delle istanze di Permesso di costruire o varianti dei singoli lotti fondiari anche ed eventualmente a discapito della S.u.I. realizzabile sui lotti fondiari.

VERIFICHE SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)								
PARAMETRO P.R.G.C.		INDICE URBANISTICO		S.U.L. MASSIMA REALIZZABILE (mq)	S.U.L. PIANIFICATA (mq)		VERIFICA	
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE DEL P.E.C. (mq)*	173.333	U.T. (mq/mq)	0,30	52.000	52.000**	S.U.L. ASSEGNATA AGLI INTERVENTI PREVISTI (mq)	44.281 ***	52.000 / 173.333= 0,30 mq/mq <i>verificato</i>
SUPERFICIE FONDIARIA CATASTALE DEL P.E.C. (mq)	87.623	U.F. (mq/mq)	1,70	148.959		S.U.L. RESIDUA a disposizione del Proponente (mq)	7.719	52.000 / 87.503 = 0,59 < 1,70 mq/mq <i>verificato</i>

* La superficie territoriale catastale del P.E.C., essendo inferiore alla Superficie territoriale reale, è quella utilizzata per la verifica dell'Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)

** di cui 9.416 esistente (mq 4.816 Medie Superfici Esistenti e mq 4.600 S.I.T.)

*** S.U.L. sulla quale è stato calcolato in via preliminare il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 7.1 dello Schema di Convenzione urbanistica della Variante n. 1 al P.E.C.

Dai dati sopra riportati si evince che la Superficie utile lorda pianificata dalla Variante n. 1 al P.E.C. è pari a **mq 52.000**, di cui **mq 44.281** sono stati già assegnati agli interventi attuativi previsti e i restanti **7.719 mq**, non ancora assegnati ma compensati a livello di standard urbanistici, risultano a disposizione del Proponente e potranno essere utilizzati in fase di esecuzione della variante al P.E.C., senza che ciò costituisca ulteriore variante allo strumento urbanistico esecutivo.

INTERVENTO	LOTTO FONDIARIO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	S.U.L. ASSEGNATA AGLI INTERVENTI PREVISTI (mq)	
INTERVENTO "A"	1	COMMERCIALE / TERZIARIO	37.852,00	21.820,60	*
INTERVENTO "B"	2	COMMERCIALE / TERZIARIO	14.761,00	6.572,77	
S.I.T.	3	COMMERCIALE / TERZIARIO	9.732,00	4.600,00	
INTERVENTO "E"	4	COMMERCIALE / TERZIARIO	6.688,00	3.000,00	
INTERVENTO "D"	5	COMMERCIALE / TERZIARIO	9.393,00	4.816,00	**
INTERVENTO "C"	6	COMMERCIALE / TERZIARIO	7.452,00	3.471,63	***

IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI	7	IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI	1.745,00	-	
		TOTALE	87.623,00	44.281,00	

* Intervento "A" - Centro Commerciale Classico autorizzato con Determinazione S.U.A.P. n. 1243 del 14.10.2014;

** Intervento "D" - Medie Superfici Esistenti di cui alla nota S.U.A.P. Prot. n. 59899 del 28.11.2014;

*** Intervento "C" - Medio Centro Commerciale di cui alla nota S.U.A.P. Prot. N. 57375 DEL 14.11.2014.

Si precisa che la S.U.L. pianificata assegnata agli interventi previsti è così ripartita:

- Mq 4.816 S.U.L. Medie superfici esistenti;
- Mq 18.676,63 S.U.L. esistente oggetto di Ristrutturazione (di cui mq 14.076,63 ipermercato Carrefour esistente autorizzato con Autorizzazione edilizia 685/93 e mq 4.600 edificio S.I.T.);
- Mq 20.788,37 S.U.L. Nuova edificazione.

VERIFICHE AREE DESTINATE A STANDARD						
DESTINAZIONE D'USO	S.u.I. PIANIFICATA mq	PARAMETRO P.R.G.C. VIGENTE		STANDARD RICHIESTI (mq)	STANDARD PIANIFICATI (mq)	VERIFICA
COMMERCIALE / TERZIARIO	52.000	100% di Sul	(52.000 x 100%)	52.000	59.706	59.706>52.000 verificato
				di cui almeno il 50% a parcheggio (26.000 mq.)	di cui mq 46.391 a parcheggio e mq 13.315 a verde	

N.B.: Le aree a standard sono state pianificate e verificate anche ai sensi di quanto previsto dalla D.C.R. 563-13414 e s.m.i..

Si riporta di seguito la tabella relativa alle assegnazioni delle aree a standard agli interventi previsti:

INTERVENTO	LOTTO FONDIARIO	AREE A STANDARD CONNESSE
INTERVENTO "A"	1	P/V-1, P/V-3, P/V-10, P/V-11, P/V-12
INTERVENTO "B"	2	P/V-2, V/2
S.I.T.	3	P/V-5, V/1
INTERVENTO "E"	4	P/V-9
INTERVENTO "D"	5	P/V-4, P/V-8
INTERVENTO "C"	6	P/V-6, P/V-7
IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI	7	-

Art. 9 – Destinazioni d’uso ammesse nella Variante n. 1 al P.E.C.

Le N.T.A. del P.R.G.C. all’art. 13 definiscono le aree appartenenti alla categoria omogenea BT1 a preminente destinazione a terziario privato, pubblico, e a servizi di interesse collettivo individuate come ambiti di riordino e trasformazione urbanistica.

Le destinazioni d’uso ammesse dalla Variante n. 1 al P.E.C. sono quelle contenute all’interno della scheda allegata all’art. 55 delle N.T.A. del P.R.G.C. sotto riportata.

INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI		INTERVENTI IN STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI														DISTRETTO N.		PARCHE DEL TERRITORIO																									
NON CONVENZIONATI														CONVENZIONATI x art. 43 L.R. 56/77														NON CONVENZIONATI														BT1	
Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straordinaria (art. 27)	Risanamento (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Ristrutturazione urbanistica (art. 31)	Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33)	Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straordinaria (art. 27)	Risanamento (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Ristrutturazione urbanistica (art. 31)	Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33)	Indice territoriale di superficie mq/mq	Indice fondiario max 1,7 mq/mq	Arece per servizi: pari alla superficie lorda del solaio																									

Le attività ammesse riportate nella scheda sono:

- Classe “**r**” - per usi abitativi: limitata alla residenza del custode e/o proprietario, fatte salvo le quantità esistenti;
- Classe P sottoclasse “**P3**”: Attività per la produzione di beni e servizi funzionalmente inserite nel tessuto residenziale, soprattutto ai pianterreni o nei bassi fabbricati; sono rivolte a servizio delle imprese, degli edifici, dei mezzi di trasporto privati, ecc... Possono essere anche associate ad attività commerciali, con esposizioni ed immagazzinamento delle merci.

Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

- Classe tm sottoclasse “**tm2**” – Attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in generale, sono caratterizzate da minor consumo di spazio, minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture; richiedono condizioni di facile accessibilità si rivolgono, oltre che agli operatori specializzati, anche alle famiglie; (autotrasportatori, corrieri, traslochi; deposito taxi, ecc...).

Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

- Classe t sottoclasse t1: attività commerciali comprendenti:
 - **t1.1**: strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati ed insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
 - **t1.2**: strutture di vendita, come definite all’art. 5 comma 10 (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri e all’art. 10bis delle presenti norme, mercati, pubblici esercizi (bar e ristoranti), l’artigianato e le attività terziarie di servizio alla persona;
- Classe t sottoclasse t2: uffici per attività direzionali, amministrative, ecc comprendenti:
 - **t2.1**: attività di livello funzionale elevato, con necessità di accessibilità veicolare e con il mezzo pubblico, per sedi centrali di Enti pubblici o privati, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende, ecc...;

- **t2.2:** come t2 ma accessibilità prevalentemente pedonale per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurazioni, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari, ecc....
- Classe t sottoclasse **t3:** attività turistico-ricettive comprendenti:
 - **t3.1:** attività di livello funzionale elevato, con accessibilità veicolare per alberghi, motels, foresterie ecc. di categorie superiori, eventualmente dotati di locali per congressi o per riunioni specializzate;
 - **t3.2:** attività di livello locale, prevalentemente ubicate in lotti a destinazione non specifica, per alberghi, pensioni, locande, ecc..;
- Classe t sottoclasse **t4:** attività culturali (istruzione universitaria, ricerca, musei, biblioteche, gallerie, atelier per artisti ed artigiani, ecc...);
- Classe t sottoclasse **t5:** attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, centri riabilitativi, assistenziali, collegi, convitti, ecc...);
- Classe t sottoclasse **t6:** attività per lo spettacolo e il tempo libero:
 - **t6.1:** cinema, teatri, auditorium, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo, attrezzature sportive.
- Classe t sottoclasse **t9:** attività editoriali inerenti al trattamento e alla diffusione delle informazioni;
- Classe t sottoclasse **t10:** attività inerenti alle autorimesse ed ai parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico, impianti di erogazione del carburante in quanto conformi alla specifica normativa per la loro localizzazione ed esercizio.

Art. 10 – Tipi di intervento ammessi dalla Variante n. 1 al P.E.C.

I tipi di intervento consentiti all'interno dei lotti costituenti la variante al P.E.C., come contenuto all'interno della scheda relativa all'area BT1 allegata alle N.T.A. del P.R.G.C., riportata all'art. 9, sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e nuova costruzione.

Art. 11 – Interventi previsti nella Variante n. 1 al P.E.C.: Opere di urbanizzazione

Gli interventi previsti in sede attuativa della Variante n. 1 al P.E.C. “Via dei Cacciatori” sono di seguito sintetizzati:

- Opere di urbanizzazione a scomputo: adeguamento e potenziamento della viabilità comunale esistente (via Cacciatori, via Cesana, via Fenestrelle) e area a standard P/V-10:
 - Opere di adeguamento del primo tratto di Via Cacciatori, dalla Tangenziale Sud alla Rotatoria esistente;
 - Opere di potenziamento del tratto di Via Cacciatori dalla Rotatoria esistente alla Rotatoria “A” in progetto, posta all’incrocio con Via Cesana;
 - Opere di potenziamento del tratto di Via Cacciatori dalla Rotatoria “A” in progetto all’incrocio con Via Fenestrelle;
 - Opere di adeguamento di via Cesana e del tratto di Via Fenestrelle fino all’intersezione con Via Cacciatori;
 - Realizzazione area a standard a parcheggio e verde accessorio denominata P/V-10.
- Opere di urbanizzazione non a scomputo:
 - viabilità di P.E.C. (spostamento e modifica di viale Cibrario e realizzazione della nuova viabilità interna comprendente le rotatorie “B” e “C”);
 - parcheggi e verde “P/V” e “V”;

- spazi attrezzati S/V1 e S/V2 (art. 51 comma 2 L.R. n.56/77 e s.m.i.);
- opere di compensazione;
- fognature acque bianche;
- fognature acque nere;
- rete telefonica;
- rete illuminazione pubblica;
- rete energia elettrica;
- rete gas metano;
- rete acquedotto.

Gli elaborati relativi alla opere di urbanizzazione allegati alla variante hanno i contenuti di progetti di massima come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n.56 e s.m.i..

Relativamente alla descrizione delle opere e alle caratteristiche tecnico-dimensionali si rimanda agli elaborati grafici delle opere di urbanizzazione e all'Elaborato n. 1: "Relazione illustrativa" allegati.

Art. 12 – Interventi previsti nella Variante n. 1 al P.E.C.: Lotti fondiari

La superficie fondiaria pianificata nel P.E.C. è pari a mq 87.623 ed è identificata con i seguenti Lotti urbanistici:

- Lotto 1 (1a, 1b, 1c): è il sedime attribuito all'Intervento A - Centro Commerciale Classico, autorizzato con Determinazione del S.U.A.P. di Moncalieri n. 1243/2014 del 14.10.2014, la cui realizzazione avverrà in due fasi distinte, di cui la prima in ordine temporale prevedrà l'esecuzione dell'Ipermercato. Il lotto 1a è quello ove verrà realizzato il fabbricato ed è delimitato a nord da via dei Cacciatori, a nord ovest da viale Cibrario, a sud dallo spazio attrezzato S/V-1 e a est dall'area a standard P/V-3. Il lotto 1b è costituito da un'ampia area a verde interclusa dall'area a standard P/V-1, al cui interno è prevista la realizzazione di un blocco bagni per il pubblico costituito da due coppie di servizi igienici uomo/donna, da un servizio per disabili e da un locale ad uso fasciatoio, il cui posizionamento

non è vincolante e verrà definito nelle fasi progettuali che seguiranno. Il lotto 1c, occupato in parte da parcheggi pertinenziali, è posto in adiacenza alla rotatoria “c” in progetto;

- Lotto 2 (2a, 2b): è il lotto assegnato all’Intervento B - Centro Commerciale Sequenziale, riposizionato rispetto all’Intervento B previsto dal P.E.C. approvato. Si precisa infatti che la Società Carrefour Property Italia S.r.l. in data 23.12.2014 ha trasmesso al Comune di Nichelino l’istanza di “Scomposizione e revisione progettuale ai sensi dell’art. 15, comma 10 lett. b) della D.C.R. 563/99 e s.m.i.” rispetto all’Intervento B autorizzato con Deliberazione della Conferenza dei Servizi Direzione Attività Produttive, Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, Prot. N. 17829/DB1607 18/12/2012. In data 26.02.2015 si è tenuta la Conferenza di Servizi, che ha espresso parere favorevole al rilascio dell’Autorizzazione Amministrativa per l’attivazione del Centro Commerciale Sequenziale, ridefinito internamento e ricollocato rispetto a quello precedentemente autorizzato, con Delibera Prot. 3646/A19050 del 10.03.2015.

Il lotto 2a, su cui verrà realizzato il fabbricato, è posto tra gli spazi attrezzati S/V1 e S/V2 e viale Cibrario, il lotto 2b è delimitato dallo stesso viale Cibrario, l’S/V2 e il sedime ove ha sede la Società Ippica Torinese (lotto 3a);

- Lotto 3 (3a, 3b): è il sedime occupato dalla sede della Società Ippica Torinese (lotto 3a) e dalle aree a verde ad essa pertinenziali (lotto 3b);
- Lotto 4: è il sedime posto nella porzione sud-est dell’area di intervento, delimitato da viale Cibrario (lato ovest) e dalle aree a standard P/V-5 e P/V-9 (rispettivamente lato nord e lato est), all’interno del quale verrà realizzato il fabbricato a destinazione commerciale/terziaria denominato Intervento E;
- Lotto 5: è posizionato tra il tratto di viale Cibrario che collega la rotatoria esistente su via dei Cacciatori con la rotatoria “B” in progetto e via Cesana; esso comprende al suo interno i fabbricati costituenti l’Intervento

D - Medie superfici esistenti (Toys, Conbipel e Norauto), che sono state oggetto di progetto di restauro e risanamento conservativo autorizzato con nota S.U.A.P. Prot. n. 59899 del 28.11.2014;

- Lotto 6: è il lotto posizionato all'incrocio tra via dei Cacciatori e via Fenestrelle, all'interno del quale è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale/terziaria, denominato Intervento C – Medio centro commerciale, autorizzato con nota S.U.A.P. Prot. n. 57375 del 14.11.2014;
- Lotto 7: è il lotto occupato dall'impianto di distribuzione carburanti esistente, non oggetto di intervento se non per quanto concerne la modifica dell'attuale accesso riservato ai mezzi per la fornitura dei carburanti.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche, indicate negli Elaborati n. 5A “Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 1 al P.E.C. approvato (Planimetria)”, n. 5B “Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 1 al P.E.C. approvato (Viste prospettiche)” e n. 5C “Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 1 al P.E.C. approvato (Sezioni tipologiche)”, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati, nel rispetto sostanziale dei medesimi, negli atti tecnici a corredo della domanda dei singoli permessi di costruire o varianti i permessi di costruire rilasciati.

In sede di progettazione definitiva potranno pertanto essere apportate modifiche ai suddetti elementi, in quanto essi costituiscono indirizzi progettuali di massima e non requisiti prescrittivi e vincolanti.

Art. 13 – Fasi realizzative degli interventi previsti dalla Variante n. 1 al P.E.C.

Data la dimensione considerevole e la complessità dell'intervento la cantierizzazione avverrà secondo diverse fasi realizzative, la cui rappresentazione grafica indicativa è riportata all'interno dell'“Elaborato n. 3B: Planimetria individuazione interventi previsti e fasi realizzative”.

La Variante n. 1 ipotizza la suddivisione del cantiere in 3 macro-fasi, che saranno urbanisticamente compensate e che possono essere così sinteticamente descritte:

Fase 1: prevede la realizzazione della prima porzione del Centro Commerciale Classico (Ipermercato), delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri previste e della nuova viabilità comunale in progetto (viale Cibrario), comprendente le rotatorie “B” e “C”.

Prevede inoltre l’esecuzione delle aree a parcheggio pubblico e privato necessarie all’attivazione dell’ipermercato e dell’opera di compensazione ambientale da realizzarsi sulla sponda del torrente Sangone.

E prevista l’attivazione parziale del Centro Commerciale Classico (apertura ipermercato), che consentirà alla Società Carrefour di realizzare l’intervento senza prevedere la chiusura dell’attuale ipermercato esistente attivo ed operante, al fine di evitare possibili disagi sia per i fruitori dell’attività commerciale, sia per i dipendenti stessi.

Si precisa che in via transitoria durante questa fase di realizzazione verrà utilizzato, ai fini del soddisfacimento delle dotazioni di standard a parcheggio e di aree a parcheggio privato, il parcheggio esistente situato nei pressi dell’impianto distribuzione carburanti, che la Variante n. 1 individua come aree a standard P/V-5 e P/V-9, e il lotto fondiario 4.

Fase 2: prevede la realizzazione, previa demolizione dell’ipermercato esistente, del completamento dell’Intervento A – Centro Commerciale Classico (galleria commerciale), dell’Intervento B – Centro Commerciale Sequenziale, dell’Intervento C – Medio Centro Commerciale e del progetto di restauro e risanamento conservativo previsto per le Medie superfici esistenti (Intervento D).

Saranno inoltre realizzate tutte le aree a parcheggio e verde pubblici e privati pertinenziali agli edifici interessati, nonché gli spazi attrezzati S/V1 e S/V2.

Fase 3: prevede la realizzazione dell’edificio a destinazione commerciale/terziaria denominato Intervento E all’interno del lotto 4 e delle aree a verde e a parcheggio pubbliche e private ad esso connesse, nonché la realizzazione degli interventi atti a integrare e valorizzare l’edificio attualmente sede della Società Ippica Torinese.

In questa fase verranno realizzati, quali opere di compensazione, il percorso turistico-informativo di collegamento con il Parco di Stupinigi e l'intervento di riqualificazione ecologica dell'area a parcheggio esistente P/V-8, per i quali si rimanda all'Elaborato n. 4M.

Le fasi realizzative sopra descritte e graficamente individuate all'interno dell'Elaborato n. 3B, qualora sopraggiungessero esigenze particolari dettate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dallo sviluppo del cantiere, dalla commercializzazione o altro, potranno, in accordo con l'Amministrazione comunale, subire modificazioni cronologiche e compositive, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico esecutivo.

In tal caso il Proponente si impegna a trasmettere al Comune la documentazione necessaria alla dimostrazione grafica e numerica della compensazione urbanistica di ciascuna delle Fasi in variante.

Si precisa che per la compensazione urbanistica di ciascuna Fase si potrà, eventualmente, tenere conto anche delle aree a parcheggio esistenti purché sia verificata la dotazione di legge.

Art. 14 – Norme per l'edificazione di nuove costruzioni

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici da rispettare in sede di istanza di permesso di costruire o variante nell'ambito della Variante n. 1 al P.E.C. "Via dei Cacciatori" sono riportate nella seguente tabella:

Indice/Parametro	Disposto
Destinazione d'uso	COMMERCIALE/TERZIARIO
Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	<0,3 mq/mq con riutilizzo degli edifici esistenti interni alla Variante n. 1 al P.E.C.
Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)	<1,7 mq/mq con riutilizzo degli edifici esistenti interni alla Variante n. 1 al P.E.C.
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	<ul style="list-style-type: none"> - distanza dalla Tangenziale Sud m 30,00 (art. 79 N.T.A. del P.R.G.C.) - distanza Via dei Cacciatori: m 10,00 (art. 79 N.T.A. del P.R.G.C.) Relativamente all'utilizzazione delle fasce di rispetto alla viabilità di cui sopra, graficamente individuate sulle tavole di P.R.G.C., vedasi art. 80 N.T.A. del P.R.G.C..

	<p>All'interno delle stesse sono consentiti, tra gli altri, interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. e come previsto dal terzo comma dell'art. 78 delle N.T.A. del P.R.G.C..</p> <ul style="list-style-type: none"> - distanza da via Cesana e via Fenestrelle: m 0,00 (art. 79 N.T.A. del P.R.G.C.) - distanza dalla viabilità pubblica comunale in progetto viale Cibrario (viabilità di P.E.C.) classificata "E" (D.M. 5.11.2011 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" e s.m.i.): m 0,00
Distanza della costruzione da confine (Dc)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza dal confine di proprietà</u>: 5,00 m ovvero 0,00 m se preesistono costruzioni a confine nel limite della loro sagoma e possibilità di deroga previo accordo tra le parti (art. 46 N.T.A.) - <u>distanza dalle aree adibite a standard urbanistico</u>: 5,00 m riducibile fino a 0,00 m previa autorizzazione comunale verso aree a standard da dismettere; 0,00 m verso aree a standard da assoggettare ad uso pubblico e S/V; 0,00 m in caso di lotti ove insistono edifici esistenti
Distanza tra le costruzioni (D)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti</u>: non inferiore a 10,00 m. Non si intendono pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente luci oppure vedute relative ai vani scala ed autorimesse La distanza va applicata anche quando si tratti di una parete finestrata antistante ad una cieca (art. 46 N.T.A.) - <u>distanza tra pareti entrambe non finestrate</u>: nel caso di pareti prospicienti entrambe non finestrate si applicano i disposti di cui all'Art.873 del Codice Civile, che stabilisce una distanza non inferiore a 3 m
Aree per parcheggio per le attività commerciali	da prevedere in relazione al tipo di insediamento e nella misura prevista dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i. e in attuazione della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i.

Aree a verde privato	Almeno il 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di m 10. La progettazione di un parcheggio pertinenziale a raso debitamente piantumato potrà concorrere al raggiungimento delle quantità richieste fino ad un massimo del 50% della superficie (art. 47 N.T.A.)
Altezza massima ammessa (H)	conforme ai disposti del P.R.G.C.

In sede di progettazione definitiva/esecutiva le aree destinate a spazi e pubblici servizi potranno subire lievi modifiche alla dimensione, forma e ubicazione senza che sia necessaria una nuova variante al P.E.C., a condizione che non diminuiscano la dotazione minima e la qualità di aree previste dalla Variante n. 1 al P.E.C..

Le caratteristiche architettoniche degli edifici nonché le opere ad essi complementari, saranno dettagliatamente precisate in sede di progettazione definitiva e quindi in sede di istanza di permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. o variante ai permessi di costruire rilasciati.

Art. 15 – Norme specifiche della Variante n. 1 al P.E.C. derivanti dalle prescrizioni dell’Organo tecnico comunale nell’ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) - art. 12 D.lgs. 152/2006 e s.m.i. ed artt. 3 bis e 43 L.r. 56/1977 e s.m.i. e dalle Conferenze dei servizi nell’ambito della fase di verifica ambientale di cui all’art. 10, l.r. 40/1998 e s.m.i.. relative al progetto del P.E.C. approvato.

Come affermato in premessa, il P.E.C. approvato è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e L.R. 56/77 e s.m.i. ed escluso dalla successiva fase di valutazione con Determinazione dirigenziale n. 999 del 05.12.2013 recepita con DGC n. 135 del 12.12.2013 ed integrata con D.G.C. 13 del 04.02.2014. In data 22.10.2013 e 15.01.2014 si sono svolte presso il Settore informativo ambientale della Regione Piemonte le Conferenze dei servizi in merito alla fase di verifica ambientale ai sensi dell’art. n. 4 comma 1 della Legge

Regionale n. 40 del 14.12.1998 e s.m.i., le quali, con Determinazione Dirigenziale n. 15 del 23.01.2014, hanno escluso il progetto del parco commerciale dalla fase di valutazione ambientale ai sensi dell'art. 12 della citata legge regionale.

Le norme specifiche della Variante n. 1 al P.E.C. riportate di seguito sono state redatte in recepimento delle prescrizioni contenute nelle determinazioni di cui sopra, relative al P.E.C. approvato, e ne aggiornano i contenuti riferendoli alla pianificazione in atto.

Si precisa che:

1. Relativamente alle aree a parcheggio da realizzarsi in adiacenza alla tangenziale, in particolare nel sedime di forma triangolare compresa tra lo svincolo di uscita della tangenziale sud di Torino e via dei Cacciatori, costituito dallo standard P/V-1 e dal lotto fondiario 1b:
 - si dovrà prediligere la collocazione di aree a verde permeabile e ridurre il più possibile le superfici a parcheggio e viabilità, compatibilmente con la verifica delle dotazioni richieste dal P.R.G.C. e dalla normativa vigente;
 - l'area dovrà essere valorizzata a livello qualitativo, con una riqualificazione e implementazione delle specie arboree presenti;
 - le eventuali specie arboree da posizionare non potranno essere piantumate a distanza inferiore ai m. 10 dalla recinzione autostradale e comunque a una distanza pari alla loro altezza a ciclo vegetativo completo.
2. Relativamente alle tipologie di essenze di cui prevedere la messa a dimora:
 - dovrà essere perseguito l'impianto di essenze autoctone, pur ammettendo la presenza di essenze ornamentali non autoctone per spazi esigui e per impieghi funzionali alla valenza estetica del progetto, con l'esclusione assoluta di tutte le piante ricomprese nella "Black-list" approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18.12.2012. In relazione all'area soggetta a vincolo ai sensi degli artt. 136 e 142, D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., le essenze dovranno essere selezionate in analogia alle specie presenti all'interno del Parco di Stupinigi e lungo il torrente Sangone.
3. Relativamente alla sistemazione della fascia di rispetto dalla Tangenziale Sud di Torino e ai limiti di distanza da tenere:

- all'interno della fascia di rispetto dovrà essere prevista una fascia a verde della larghezza di circa 9-10 m dalla recinzione autostradale esistente, con impianto di siepe antiabbagliamento;
 - all'interno della fascia di rispetto, nella porzione compresa tra i 10 e i 15 m di distanza dal tracciato della tangenziale, potrà essere realizzata parte del sistema della viabilità interna al P.E.C.;
 - all'interno della fascia di rispetto, nella porzione compresa tra i 15 e i 30 m. di distanza dal tracciato della tangenziale, potranno essere realizzati parte del sistema dei parcheggi di P.E.C., aree a verde, aree esterne pertinenziali ai fabbricati in progetto, nonché altre categorie di opere non costituenti edificazione;
 - le specie arboree con funzione di barriera antiabbagliamento previste lungo il perimetro della carreggiata prospiciente la tangenziale di Torino (siepe) potranno essere posizionate a margine della carreggiata ma non dovranno avere larghezza superiore agli 80 cm a ciclo vegetativo completo;
 - non è consentita la piantumazione di piante ad alto fusto lungo il perimetro della carreggiata prospiciente la tangenziale sud di Torino;
 - la distanza minima dalla recinzione autostradale esistente da rispettare per la viabilità comunale, compresa la viabilità di servizio ai parcheggi, non deve essere inferiore a 10 m, misurati dalla recinzione autostradale esistente alla carreggiata in progetto, ad eccezione della sola viabilità comunale di Via Cibrario, la cui distanza minima della carreggiata dalla recinzione autostradale esistente non deve essere inferiore a mt. 9.
4. Relativamente al tracciato del metanodotto:
- il tracciato dovrà interessare la fascia a verde dalla recinzione autostradale esistente sopra citata;
 - l'area pertinente il tracciato non potrà essere piantumata.
5. Relativamente all'altezza delle strutture degli impianti per l'illuminazione:
- non dovranno essere previsti impianti di altezza elevata (es. torri faro).

Art. 16 – Norme specifiche derivanti dalle prescrizioni contenute nel Verbale dell’Organo Tecnico Comunale riunitosi in data 23.06.2015, approvato con Determinazione n. 335 del 25.06.2015 di esclusione della Variante n. 1 al P.E.C. dalla successiva fase di V.A.S.

Come affermato in premessa, l’istanza di pronuncia sulla verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), presentata contestualmente al presente progetto di Variante n. 1 al P.E.C. in data 02.04.2015, si è conclusa con Determinazione n. 335 del 25.06.2015 che, approvando il Verbale dell’Organo Tecnico Comunale trascritto in data 23.05.2015, ha escluso il progetto dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Si riportano di seguito le norme specifiche derivanti dalle prescrizioni/indicazioni contenute nel Verbale di cui sopra, volte a garantire i necessari criteri progettuali, mitigativi e di sviluppo sostenibile delle future fasi progettuali:

1. Relativamente all’impatto acustico generato da eventuali impianti tecnologici a servizio del fabbricato ad uso commerciale denominato “Intervento C”, prossimo alle residenze, dovrà essere predisposta apposita Valutazione di Impatto Acustico post-operam, finalizzata ad accertare l’effettivo rispetto dei valori limite vigenti, con particolare attenzione al rispetto dei limiti di immissione differenziale in periodo notturno. In caso di superamento degli stessi, dovranno essere adottati tutti i necessari accorgimenti tecnici.
2. Relativamente alla sostenibilità ambientale e alla possibilità di applicazione del Protocollo Itaca, prospettata da Arpa Piemonte con parere Prot. gen. 15053 del 27.05.2015, pur non essendo gli interventi commerciali in progetto all’interno della Variante n. 1 al P.E.C. soggetti all’applicazione del Protocollo Itaca 2012 Regione Piemonte – Edifici Commerciali e seppur avendo la progettazione preliminare comunque perseguito il contenimento dei consumi energetici, un idoneo livello prestazionale dei fabbricati e un congruo impiego del solare termico e del fotovoltaico, resterà comunque facoltà del proponente acquisire la

certificazione dell'intervento (per uno o più fabbricati) in oggetto, che potrà seguire le metodologie nazionali ed internazionali più efficaci e più attinenti alla destinazione d'uso vigente al momento.

3. Relativamente all'opera di compensazione ambientale da realizzarsi sulla sponda del torrente Sangone:
 - 3.1 la manutenzione della stessa sarà normata dall'art. 9 della Convenzione urbanistica;
 - 3.2 in fase di variante al progetto relativo alle Opere di Urbanizzazione della Variante n. 1 al P.E.C., approvato con Determinazione n. 723 del 06.10.2014, dovranno essere valutate ed individuate le strategie necessarie ad impedire il ripetersi degli abbandoni dei rifiuti all'interno dell'area in oggetto.
4. Relativamente al rischio di contagio per via respiratoria da Legionella, evidenziato da A.S.L. TO5 con parere Prot. n. 22862 del 04.06.2015, pur essendo gli impianti dei fabbricati posizionati in copertura e le relative bocche di scarico a debita distanza da finestre, prese d'aria, luoghi frequentati da persone, dovranno essere rispettate, mediante opportuni accorgimenti tecnici, le misure contro l'inquinamento da Legionella.
5. Relativamente alla viabilità pedonale e ciclabile, essa dovrà essere tutelata, come peraltro già previsto nei progetti approvati, tramite la realizzazione di percorsi fisicamente separati dalla carreggiata e posti a quota rialzata rispetto alla stessa, lungo i quali dovranno essere realizzate rampe di giunzione con il piano stradale.
6. Relativamente alle aree destinate a parcheggio e al potenziale rischio di inquinamento delle falde acquifere, dovrà essere previsto, coerentemente con i progetti approvati, il trattamento delle acque di prima pioggia mediante l'utilizzo di vasche che consentano di mitigare gli impatti generati dall'esercizio dell'insediamento commerciale sia sul sistema idrico che sulla componente suolo.

Art. 17 – Documentazione e procedure per il rilascio dei permessi di costruire/pareri

Relativamente ai Permessi di costruire dei fabbricati:

- la documentazione da allegare alle istanze dei permessi di costruire o alle richieste di variante è quella richiesta dalle Leggi vigenti al momento della presentazione;
- il relativo rilascio sarà subordinato all'acquisizione dei pareri/nulla osta/autorizzazioni previste da specifiche Leggi/Regolamenti e vincoli vigenti al momento della presentazione;

Relativamente ai pareri sulle opere di urbanizzazione:

- la documentazione da allegare ai progetti definitivi, esecutivi e alle relative varianti sarà quella richiesta dai disposti del D.L. 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche ed integrazioni;
- il rilascio dei pertinenti atti amministrativi sarà subordinato all'acquisizione dei necessari pareri/nulla osta/autorizzazioni previsti da specifiche Leggi/Regolamenti e vincoli vigenti.

I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi dovranno essere sviluppati in conformità ai disposti del Capo III, Sezione I, articoli 77 e seguenti del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e successive disposizioni di attuazione in merito a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 18 – Disposizioni particolari di urbanistica commerciale

All'interno della Variante n. 1 al P.E.C. dovranno essere rispettate altresì:

- le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9 e 10 dell'art. 26 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- le disposizioni relative alle indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale approvate dalla Regione Piemonte con L.R. n. 28 del 12.11.1999 e s.m.i., D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. come in ultimo modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 e e D.G.R. n. 43-29533 del 01.03.2000 s.m.i.;

- le disposizioni relative agli esercizi di somministrazione, approvate dalla Regione Piemonte con L.R. n. 38 del 29.12.2006 s.m.i., D.G.R. n. 85-13268 del 08.02.2010 s.m.i. e D.G.R. n. 43-13437 del 01.03.2010 s.m.i.;
- le disposizioni relative alle indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale approvate dalla Regione Piemonte con L.R. 12.11.1999 n. 28 e s.m.i..

Art. 19 – Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale

Gli interventi attuativi della Variante n. 1 al P.E.C. “Via dei Cacciatori” saranno sviluppati secondo i principi dello sviluppo sostenibile ovvero in base a logiche flessibili orientate a rendere compatibile con l’ambiente la trasformazione antropica del sito; l’obiettivo è conciliare gli obiettivi socio-economici con quelli ambientali ed identificare le diverse strategie per conseguirli.

La progettazione dovrà essere impostata secondo linee di azione indirizzate alla prevenzione dell’inquinamento, attraverso l’adozione delle migliori tecnologie disponibili e delle tecnologie più pulite come via prioritaria per soddisfare obiettivi più elevati di tutela ambientale e, contemporaneamente, di salvaguardia degli aspetti economici.

Particolare attenzione dovrà essere posta rispetto alle seguenti tematiche:

- risparmio energetico: dovranno essere adottati sistemi atti a ridurre i consumi di energia necessaria allo svolgimento delle varie attività umane, sia modificando i processi in modo che ci siano meno sprechi sia utilizzando tecnologie in grado di trasformare l'energia da una forma all'altra in modo più efficiente;
- sistemi di produzione acqua calda sanitaria con energia solare o alternativa;
- gestione rifiuti: la logistica applicata al settore dei rifiuti dovrà essere progettata secondo linee finalizzate alla massima efficienza.

Qualora gli interventi edilizi in progetto rientrino tra le categorie di opere soggette *ex lege* alla fase di verifica ambientale ai sensi dell’art.10 della L.R. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i., in sede di permesso di costruire dovranno essere recepite tutte le

prescrizioni e/o le raccomandazioni che conseguiranno dalla fase di verifica stessa.

Art. 20: Tempi di attuazione della Variante n. 1 al P.E.C.

L'intervento urbanistico in oggetto avrà tempi di realizzazione come indicati e concordati nella Convenzione Urbanistica da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

In particolare la stessa convenzione urbanistica definirà nel dettaglio la programmazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei permessi di costruire (o varianti ai permessi di costruire rilasciati) e dei certificati di agibilità relativi a ciascun Lotto o parte di esso.

In tal modo sarà garantita la presenza e la fruibilità della necessaria dotazione degli standard e delle opere infrastrutturali al momento dell'effettiva operatività del carico urbanistico apportato dalle nuove costruzioni ed dalle attività che in esse si insedieranno.

Il tempo massimo proposto per l'attuazione della Variante n. 1 al P.E.C. sarà comunque previsto in 10 anni dalla stipula della relativa convenzione urbanistica.

Art. 21: Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nelle presenti norme e nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C. si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti in vigore.