

COMUNE DI NICHELINO

PROVINCIA di TORINO

IMMOBILE
sito in VIA XXV APRILE 166
INTERVENTO CONVENZIONATO - PEC
Variante al PEC n. 118 del 07/08/2012

PROPRIETA': Soc. BOCCA E MALANDRONE - SUNEBO p .A.

Via XXV Aprile, 166 – Nichelino (TO)

OGGETTO: Norme specifiche di attuazione

PROGETTISTA: ing. FRANCESCO TRIA

VIA PASSALACQUA 6 TORINO

TEL. 011.56.28.663 – email: tria.ingfranco@gmail.com

C.F. TRI FNC 51S12A225Z

DATA: MAGGIO 2015

NORME SPECIFICHE D'ATTUAZIONE

ART. 1 – RIFERIMENTI DI CARATTERE GENERALE

Gli elaborati grafici di P.E.C. e quelli delle urbanizzazioni sono stati redatti nel rispetto dei contenuti e dei parametri urbanistici previsti dal P.R.G.C., sia per l'edificazione all'interno della superficie fondiaria, che per le opere infrastrutturali interne ed esterne.

Gli indici principali riportati nelle norme in vigore rispettati dal P.E.C. sono:

Zona Urbanistica BP1 con indice fondiario (i.f.) pari a 1,1 mq/mq di S.U.L.

Indice di copertura (i.c.) pari al 55% della superficie fondiaria (s.f.)

Verde privato pari al 15% di s.f.

Area a parcheggio pari a 1 mq/10 mc di costruzione

Area a servizi per attività commerciali pari all'80% della S.U.L.

ART. 2 – SUPERFICIE TERRITORIALE, FONDIARIA E QUANTITA' EDIFICABILE

La superficie territoriale del P.E.C. è pari a mq 4.266,78, mentre quella fondiaria è pari a mq 3.975,03, detratta quella a viabilità di mq 291,75 per ampliamento di Via XXV Aprile.

La S.U.L. totale realizzabile sarebbe pari a mq 4.372,53, quella prevista è pari a mq 1.859,89 con i.f. $\approx 0,4 < 1,1$, con superficie di vendita massima di 1.300,00 mq.

ART. 3 – ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI, DISTANZE DAI CONFINI e SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO

L'edificio previsto sarà elevato al massimo a 10,00 m di altezza, così come previsto dalla sagoma di massimo ingombro.

ART. 4 – AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO e PRIVATO

La superficie a parcheggio è pari a mq 2.932,79, di cui mq 931,86 al piano terra e mq 2.000,93 al piano primo.

Nel rispetto degli standard urbanistici i parcheggi pubblici (area dismessa), stabiliti nella misura di 80% di S.U.L. da realizzare, comportano una superficie complessiva di mq 1.487,91.

Di tale Superficie il 70%, pari a mq 1.041,54, collocata al piano terra sarà ceduto per uso pubblico ed il 30% pari a mq 446,37, al piano primo, sarà assoggettato ad uso pubblico.

Nel progetto è prevista la cessione al piano terra di mq 1.051,56 > mq 1.041,54 ed al piano primo mq 605,30 > mq 446,37.

L'area destinata a parcheggio privato, al piano primo è pari a mq 1.395,63 sufficiente per un volume edificabile di 13.956,30 mc > 9.299,46 mc da realizzare.

ART. 5 – OPERE DI FINITURA DEGLI EDIFICI e VIARIA

Le facciate degli edifici di P.E.C. potranno essere trattate con intonaco e tinteggiate con colori da concordare e/o rivestite con prodotti metallici.

I serramenti potranno essere in leghe metalliche con vetro-camera e/o antisfondamento.

Le ringhiere potranno essere in elementi metallici verniciati.

E' anche possibile l'impiego combinato di più tipologie di materiali.

Le aree pubbliche e private viarie saranno asfaltate e le fasce pedonali saranno delimitate da cordoli in pietra.

ART. 6 – PRESCRIZIONI V.A.S.

In seguito a valutazione della V.A.S. da parte della commissione ed organi competenti, gli stessi hanno formulato delle osservazioni, di cui si terrà conto, compatibilmente con i vincoli e le organizzazioni competenti, in sede di progettazione definitiva.

Le osservazioni, come da relativo verbale della Commissione in data 17-03-2015 sono le seguenti:

- Poiché l'intervento prevede la sostituzione dell'attuale capannone industriale in disuso con un fabbricato a destinazione d'uso commerciale, si richiede che venga effettuata un'indagine per verificare l'eventuale presenza di passività a carico delle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee) e quindi l'eventuale superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee) rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) in relazione alle destinazioni d'uso dei suoli.
- L'opera, nel suo complesso, pone delle criticità acustiche su alcuni ricettori, individuati nella relazione come R1, R2, R3 ed R4. I ricettori R1 e R2 risultano confinanti con l'area adibita a carico/scarico dell'ipermercato, pertanto possono venire a crearsi diversi problemi dovuti alla sosta e manovra dei mezzi di trasporto, alla attività di carico e scarico stessa, nonché ad altri possibili disturbi connessi all'attività. Si chiede pertanto che vengano messe in essere tutte le cautele possibili al fine di ottenere il rispetto dei limiti ai ricettori identificati come R1 ed R2, in tutte le condizioni connesse a questa attività. Il secondo aspetto acusticamente rilevante è stato individuato in relazione alla rampa di accesso al parcheggio sovrastante l'edificio. L'utilizzo continuo di questa rampa, in particolare in fase di salita delle autovetture, crea un impatto significativo nei confronti dei ricettori individuati come R3 ed R4 pertanto, anche in questo caso, si ravvede la necessità che vengano installati dei pannelli adeguatamente dimensionati lungo il percorso di salita al parcheggio. Per quanto riguarda l'impatto dovuto agli impianti tecnologici, non sembrano esserci dei problemi acustici, si evidenzia comunque che gli stessi dovranno essere installati nelle porzioni interrato più distanti dalle unità abitative, soprattutto per quanto riguarda i gruppi di refrigerazione in funzione anche in periodo notturno (h 24). Si sottolinea che tutti gli accorgimenti tecnici dovranno essere realizzati al fine del rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente, con particolare attenzione a quanto previsto dal "criterio differenziale", misurabile all'interno delle abitazioni. In ultimo dovrà essere redatta un'opportuna valutazione di impatto acustico relativa alla fase cantieristica, con particolare attenzione alla fase di demolizione delle strutture esistenti.
- Dovrà essere previsto l'impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare con l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la

minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento eventualmente apportato da macchinari e illuminazione artificiale.

- Dovrà essere garantito l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni.
- Dovrà essere prevista la razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne.
- Eventuali emissioni derivanti dai camini della centrale termica, sfocianti al tetto dell'edificio, dovranno essere collocati a congrua distanza dalle abitazioni civili confinanti, e comunque nel rispetto delle norme previste da Leggi o Regolamenti locali.
- Considerata la prossimità delle aree, interessate dal PEC, al Parco Fluviale del Po – Area contigua, che interessa il torrente Sangone, particolare attenzione dovrà essere posta al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dal nuovo insediamento, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna. Si chiede pertanto l'inserimento nelle Norme di Attuazione di misure e soluzioni idonee per la riduzione dell'inquinamento luminoso, come quelle riportate nell'All. 1 della D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006.
- Inoltre, gli interventi di realizzazione delle aree verdi dovranno essere effettuati utilizzando preferibilmente specie autoctone, non dovranno essere utilizzate specie alloctone ed invasive (cfr. D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 – Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione).
- Al fine della tutela delle risorse idriche superficiali dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione, in speciale modo nelle fasi di cantiere che potrebbero comportare i maggiori rischi, onde contenere l'eventuale diffusione di inquinanti a carico delle matrici idriche ambientali, dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale.
- Poiché sono previste operazioni di demolizione di strutture di edifici esistenti, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, discarica, recupero, ecc...). Allo stesso modo, stante l'estrema vicinanza di civili abitazioni e strutture scolastiche, deve essere accertata la presenza negli edifici, ivi comprese le coperture degli stessi, di eventuali materiali da costruzione inerti e non più ammessi dalla normativa (amianto e composti dell'amianto) e deve essere adeguatamente documentato lo stato manutentivo di detti manufatti attivando le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.M. 6.9.1994), garantendo altresì la conseguente rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.
- Dovrà inoltre essere presentato idoneo Piano di gestione delle terre da scavo, in attuazione alle vigenti normative di riferimento.
- Stante la previsione di aree a parcheggio, al piano terra, sono necessari accorgimenti per il contenimento della superficie impermeabilizzata (adozione di sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti).
- Il parcheggio al piano terra e l'area verde potrebbero avere anche la finalità di migliorare la fruibilità del Parco, pertanto è necessario collegare le piste ciclabili esistenti che si trovano all'interno e

all'esterno del Parco. La realizzazione del tratto di pista ciclabile mancante, che potrebbe transitare nell'area oggetto di PEC, oltrechè l'inserimento nel parcheggio di rastrelliere per le biciclette, permetterebbe anche di implementare una fruizione sostenibile delle aree commerciali, facilitando l'accessibilità con mezzi non motorizzati.

- Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti, condotta in maniera privatistica dalle attività commerciali, occorre prevedere spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'area destinata ad accogliere "l'isola ecologica" dovrà:
 - avere un dimensionamento sufficiente ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata dei vari materiali prodotti dal Centro Commerciale,
 - permettere la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti,
 - avere una pavimentazione idonea al transito di veicoli ed impermeabilizzata, con una opportuna pendenza che permetta la raccolta delle acque di lavaggio dell'area e il convogliamento delle stesse nei sistemi di trattamento previsti.

La zona dedicata al conferimento della carta e del cartone dovrà essere protetta, mediante copertura, dagli agenti atmosferici.

Dovrà essere infine mantenuta una sistemazione decorosa ed efficiente dell'area, garantendo sia la minimizzazione della manipolazione manuale dei rifiuti, sia il rispetto di tutte le norme di sicurezza, protezione e tutela della salute dei lavoratori e dell'ambiente.