

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

ZONA SUD SANGONE - FRAZ. PASTA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA
PER INSEDIAMENTO COMMERCIALE E DIREZIONALE
AREE DI P.R.G.C. DF2_U.E.I.2 e 4

titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

REV APRILE 2023

n. rel

02

proponente

CIM3 S.R.L.

Corso Buenos Aires, 54
20124 Milano
P. IVA: 02526760133

progettisti

studiodiarchitettura

gallianotagliapietra

info@studiogallianotagliapietra.it
via napo torriani 6 milano 20124 italy
tel +390266712705 fax +390266711082

INDICE

Art. 1 - Strumenti Urbanistici Generali e di programmazione vigenti nel Comune

Art. 2 - Riferimenti alle norme del PRGC e del Regolamento Edilizio

Art. 3 - Definizione dell'area oggetto di PEC - Dimensionamento urbanistico

Art. 4 - Articolazione del PEC

Art. 5 - Parametri edilizi ed urbanistici e altre specificazioni.

Art. 6 - Aree per servizi pubblici - Standards - Parcheggi

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Art. 8 - Ecosostenibilità

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Strumenti Urbanistici Generali e di programmazione vigenti nel Comune

Il Comune di Rivalta di Torino é dotato di PRGC approvato con DGR n. 22-30907 del 30/06/1980 e successivamente variato con Variante Generale approvata con DGR n. 62.2471 del 27/07/2011. Tale strumento urbanistico ha subito dalla sua approvazione ad oggi diverse modifiche mediante varianti.

E' stata inoltre adottata il 27/07/2019 Variante Parziale n. 14 interessante tra le altre anche l'area DF2 su cui insiste il presente PEC.

Il PRGC vigente risulta altresì adeguato alle normative di carattere regionale e nazionale in materia di regolamento edilizio e di zonizzazione acustica, ovvero:

- Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) redatto ai sensi della L. 447/1995 e della L.R. 52/2000 approvato con DCC n. 37 del 21/07/2006;
- Regolamento edilizio approvato con DCC n.19 del 12/03/2002 modificato con DCC n.101 del 29/11/2002, con DCC n.81 del 22/12/2005 e con DCC n.4 del 28/01/2015 e successivamente modificato, conformemente al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con DCR n.24745856 del 28/11/2017, con DCC n.45 del 19/06/2018.
- Criteri ed indirizzi per la programmazione del commercio in sede fissa, redatti ai sensi della DCR 19143016/2012 approvati con DCC n.51 del 21/07/201.

L'area oggetto del presente PEC é a completamento dell'intervento commerciale previsto nella Localizzazione L2 posto in frazione Pasta, con variazione del PEC accolto dal Comune di Rivalta di Torino con provvedimento n. 6599/64 del 30 marzo 2005 con relativa convenzione di cui la seconda stipulata il 31 Luglio 2006 e scaduta, a seguito di proroga, il 31 Luglio 2019.

Art. 2 - Riferimenti alle norme del PRGC e del Regolamento Edilizio

Per tutto quanto non espressamente definito e specificato nelle presenti norme si demanda alle Norme del PRGC e del regolamento edilizio, nonché ad altre disposizioni derivanti da fasi istruttorie di enti sovraordinati o da organismi autorizzativi.

Art. 3 - Definizione dell'area oggetto di PEC - Dimensionamento urbanistico

L'area oggetto del presente PEC ridefinisce i limiti delle UEI 2 e 4, come definite dal PEC originario e interessa una superficie territoriale di mq 30.278,00.

Tale superficie comprende le aree così come perimetrare nel complesso nel PEC originario e a seguito di varianti specifiche dell'UEI 2 di ridefinizione degli accessi dalla viabilità pubblica.

Comprende altresì le superfici catastali della proprietà proponente nonché i sedimi di viabilità ciclopedonale, già pubbliche, e ridefinite come sviluppo planimetrico.

Art. 4 - Articolazione del PEC

Il progetto di PEC si articola nelle UEI 2 e 4 che sono contrassegnate con bordo tratteggiato nelle Tavole di PEC.

L'attuazione degli interventi nelle due UEI é subordinata a Permesso di Costruire per la realizzazione di nuova SLP nonché a variazione di autorizzazioni regionali rilasciate nel caso di variazioni delle Superfici di Vendita e di variazione delle superfici tipizzate ai sensi dell'art. 26 della LUR 56/77.

La superficie lorda di pavimento prevista per ogni lotto è indicativa e potrà essere traslata fra lotto e lotto per un massimo del 10% in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di superficie prevista nel P.E.C.L.I. di mq. 11.712 totali.

Rispetto alle quantità consentite dalla II° Variante Strutturale al PRGC approvata con DGR 62-2471 del 22/07/2011 l'ulteriore capacità insediativa potrà essere realizzata previa presentazione di nuovo PECLI interessante le due UEI, fatto salvo siano reperite le dotazioni di superficie di parcheggio di uso pubblico, di verde ad uso pubblico, di parcheggio e di verde privato, o una loro monetizzazione.

I progetti per l'ottenimento dei singoli Premessi di Costruire dovranno essere approfonditi affinché gli edifici siano progettati in modo da presentare fronti omogenee con quelle esistenti al fine di determinare un complesso armonico con le tipologie edilizie esistenti.

Art. 5 - Parametri edilizi ed urbanistici e altre specificazioni.

In relazione alla rinuncia della SLP residenziale prevista nella UEI 4 pari a 6.500 mq, il limite massimo di SLP realizzabile nella UEI4 viene ridotta a mq 6.500 mantenendo pertanto verificato l'Indice Territoriale inferiore o uguale a 0,50 mq/mq.

Sono altresì prescritti i seguenti parametri per l'area DF2:

- Hf: altezza massima degli edifici \leq mt 12;
- D: distanza dagli altri edifici \geq Hf (altezza edifici); \geq 10 m;
- DC: distanza minima dai confini di proprietà \geq $\frac{1}{2}$ Hf; \geq 5 m; fatto salvo per tratto di percorso ciclo/pedonale pubblico che potrà essere realizzato in aderenza, e l'adiacente viabilità interna ai parcheggi;
- DS: distanza dalle strade \geq mt 10;
- SPP: superfici per parcheggio privato = 1 mq / 3 mq SLP;
- SPV: superfici per verde privato = 0,75 mq / 10 mq SLP
- trattamento delle aree libere con idonee piantumazioni di alto fusto.

In analogia di quanto già autorizzato e realizzato nelle UEI1 e 2 i sistemi a baffles di protezione delle aree carico e scarico non concorrono alla determinazione della superficie coperta e il rispetto di parametri edilizi urbanistici.

Ulteriori specificazioni:

Il valore di SLP massima per le UEI 2 e 4 é fissato in mq 15.000: con l'intervento si prevede un S.L.P. di 11.712 mq inferiore a 15.000 mq e quindi verificato.

Unità Elementari di Intervento	Superficie UEI	Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile da PRGC	Superficie Lorda di Pavimento esistente e in progetto	Destinazione Principale	Stato di Attuazione degli interventi
UEI 2 esistente	14.680,07	8.500	8.500	Commerciale: G-CC1	Realizzato
UEI 4 in progetto	8.930,25	6.500	3.212	Commerciale: M-CC1	NON Realizzato
TOTALI	23.610,32	15.000	11.712		
		11.712 < 15.000: verificato			

Con l'intervento previsto non si esaurisce la capacità insediativa del PRGC; la SLP residua potrà essere realizzata all'interno delle aree del presente PECLI, fatto salvo il reperimento degli standards secondo le disposizioni urbanistiche comunali e previa variante al PECLI.

In relazione alle nuove destinazioni commerciali previste nella UEI 4 e in corrispondenza delle zone di carico e scarico dovranno essere realizzati manufatti di protezione e di mitigazione acustica, secondo quanto già disposto dalle indicazioni fornite da ARPA in sede di prima VIA dell'intera area DF2.

Il fronte Ovest dell'UEI4 che si prospetta sulla via Gozzano é oggetto di specifico intervento di riqualificazione secondo quanto meglio descritto all'interno della relazione illustrativa.

Art. 6 - Aree per servizi pubblici - Standards - Parcheggi

Il PRGC, per le aree a servizi, prescrive la dotazione minima ai sensi dell'art. 21 della LUR 56/77 e s.m.i. nella misura del 100% della SLP da cedere o da assoggettare ad uso pubblico e secondo le indicazioni della normativa commerciale regionale ai sensi della DCR 563-13414 e s.m.i.

Le aree per servizi saranno determinate con riferimento alle superfici lorde di pavimento degli edifici destinate alle attività, determinate in applicazione delle NTA del PRGC e del Regolamento Edilizio Comunale.

La dotazione di superfici a servizi dovrà essere verificata e reperite all'interno delle UEI 2 e 4 U.E.I., e saranno costituite da superfici a parcheggio di uso pubblico adeguatamente accessibili, a raso esterne agli edifici, e/o interne agli edifici (a piani interrati o altro) e/o nel sottosuolo, secondo un adeguato progetto di sistemazione che ne garantisca l'accessibilità e la destinazione ad uso pubblico, e da superfici a verde di uso pubblico.

Tali aree dovranno essere assoggettate ad uso pubblico.

Lievi modifiche della localizzazione e delle quantità delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico non costituiscono modifica al P.E.C., purché ciò avvenga sempre nel rispetto delle quantità minime di legge indicate ai punti precedenti.

L'area dell'UEI 4, oggetto di nuova edificazione a destinazione commerciale, dovrà essere dotata di una o più area di stoccaggio rifiuti; tale area dovrà essere facilmente accessibile dai mezzi di raccolta rifiuti con accesso e uscita dagli stessi accessi per le aree carico e scarico.

L'intervento sull'UEI 4, secondo la configurazione prevista dal PEC, non richiede realizzazione di apposita cabina elettrica; eventuali modificazioni delle quantità dovranno essere verificate in base alle potenze elettriche richieste.

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Con riferimento alle Norme di Attuazione del PRGC le destinazioni d'uso ammesse per le UEI 2 e 4 sono quelle ammesse nella Localizzazione L2 così come previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PRGC vigente e dai Criteri e gli Indirizzi Comunali per la Programmazione del Commercio in sede fissa ai sensi della DCR n. 191-43016, approvati con deliberazione di C.C. n. 51 del 21/07/2015 e smi che individuano l'area del presente PECLI all'interno della Localizzazione L2 di frazione Pasta.

Art. 8 -Qualità edilizia ed Ecosostenibilità

Nella progettazione dell'intervento dovrà essere garantita una buona qualità edilizia ricercando soluzioni di complementarità e coerenza con il sistema edilizio del parco commerciale esistente.

Inoltre, al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento, si prescrivono le seguenti azioni:

- impegno delle migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche degli edifici, ottimizzando l'isolamento termico degli interni e minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
- utilizzo di tecnologie di approvvigionamento energetico volte a perseguire l'obiettivo di efficienza energetica e di contenimento del consumo delle risorse privilegiano soluzioni ecocompatibili e di valorizzazione ambientale;
- ricorso di sistemi di razionalizzazione dei consumi energetici;
- utilizzo di sistemi di razionalizzazione del consumo della risorsa idrica;
- massimizzazione del ricorso a pavimentazioni permeabili per le aree esterne a parcheggio.