

# ING. ELISABETTA SCAGLIA

via Michele Lessona, 11 - 10143 Torino (TO) | +39 339 172 17 97

studiotecnico.scaglia@gmail.com | P.IVA 08140870018

www.elisabettascaglia.it

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

| Revisione n° | Del        |
|--------------|------------|
| 00           | 20.05.2021 |
| 01           | 15.08.2021 |
| 02           | 20.11.2021 |
| 03           | 03.03.2022 |
| 04           | 07.04.2022 |
| 05           | 08.04.2022 |
| 06           | 15.04.2022 |
| 07           | 19.04.2022 |
| 08           | 26.04.2022 |

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - Comune di Chivasso

## Sommario

|   |          |
|---|----------|
| <b>ART. 1 - Generalità .....</b>  | <b>2</b> |
| <b>ART. 2 - Durata del P.E.C.....</b>   | <b>2</b> |
| <b>ART. 3 - Elaborati prescrittivi .....</b>  | <b>2</b> |
| <b>ART.4 - Modalità di Attuazione .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>Art. 5 - Destinazioni ammissibili, dati quantitativi.....</b>  | <b>3</b> |
| <b>ART. 6 - Regole urbanistico-edilizie .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>ART. 7 - Prescrizioni particolari.....</b>   | <b>4</b> |
| <b>ART. 8 – Aspetti ambientali: prescrizioni, compensazioni e mitigazioni.....</b>                                    | <b>5</b> |
| <b>ART. 9 – Disposizioni transitorie e finali.....</b>  | <b>6</b> |
| <b>ART. 10 – ALLEGATO 1 (art.8 NTA) Prescrizioni ambientali tratte dal Verbale dell’organo tecnico Comunale .....</b> | <b>6</b> |

## ART. 1 - Generalità

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del comparto 5.1.2., interno all'area urbanistica 5.1 denominata "Ex Lancia", così definita dal PRGC del Comune di Chivasso. Il PEC è finalizzato alla realizzazione di un sito a destinazione polo logistico ("*Nuovo Polo Logistico*"), con le relative opere di urbanizzazione; il tutto realizzabile tramite l'attuazione di singoli comparti edificatori.

2. Ai sensi del D.Lgs. 105/2015, all'interno del comparto 5.1.2 non è consentito l'insediamento di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante e non saranno pertanto presenti, nel perimetro del PEC, quantitativi di sostanze e miscele pericolose elencati nell'allegato I del suddetto Decreto e delle rispettive soglie di assoggettabilità.

3. L'Ambito individuati dal Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione del Nuovo Polo Logistico è individuato dagli elaborati grafici del PECe corrisponde al N.C.T. del Comune di Chivasso a quanto segue:

- foglio 56 particella 170 superficie 165.977,00 mq
- foglio 56 particella 171 superficie 10.120,00 mq
- foglio 56 particella 172 superficie 12.226,00 mq
- foglio 56 particella 225 superficie 134.989,00 mq
- foglio 56 particella 217 superficie 3.234,00 mq

per una superficie catastale complessiva di 326.546,00 mq.

4. La superficie complessiva interessata dal PEC è data dalla relazione che segue:

- Aree direttamente connesse alla realizzazione del Nuovo Polo Logistico: 326.546,00 mq
- Aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo: 9.444, 00 mq
- Superficie totale del PEC: 335.990, 00 mq

## ART. 2 - Durata del P.E.C.

1. Secondo quanti stabilito dall'art. 3 della Convenzione del P.E.C., il suo termine di validità è di 10 anni, decorrenti dalla data di approvazione dello stesso.

2. Le istanze dei titoli edilizi dovranno essere presentate in tempo utile per completare la realizzazione degli interventi e comunque entro il termine di validità del P.E.C.; si fa specifico rimando all'art. 15 della Convenzione che reca "*Condizioni per il ritiro del/i permesso/i di costruire*".

## ART. 3 - Elaborati prescrittivi

1. Sono da considerarsi prescrittivi, in quanto rappresentativi degli elementi di maggior rilevanza nella definizione del P.E.C., i seguenti elaborati allegati alla presente:

- Planimetria di inquadramento generale (PEC\_07);
- Planimetria generale di inquadramento urbanistico e parametri urbanistici;

destinazioni d'uso urbanistiche – Tavola prescrittiva (PEC\_08);

- Planimetria con definizione della tipologia delle opere di urbanizzazione – Tavola prescrittiva (PEC\_09)
- Planimetria con definizione della tipologia delle opere di urbanizzazione: tavola di dettaglio – ingrandimenti (PEC\_10);
- Planimetria con indicazione regole edilizie – Tavola prescrittiva (PEC\_13).

2. Agli elaborati sopra ricordati, da considerarsi prescrittivi, non si applica quanto previsto dal successivo comma 2 dell'art. 7: la loro modifica comporta pertanto la necessità di adozione e di approvazione di idonea variante al PEC.

## ART.4 - Modalità di Attuazione

1. L'attuazione degli interventi privati contemplati nel Piano Esecutivo Convenzionato è assentita, anche per eventuali stralci funzionali, mediante rilascio di uno o più Permessi di Costruire, ovvero mediante equipollenti titoli edilizi abilitativi.

## ART. 5 - Destinazioni ammissibili, dati quantitativi

1. Conformemente al Piano Regolatore Generale del Comune di Chivasso, è ammessa la destinazione d'uso **P** "*attività per la produzione di beni e mobilità in genere*"; nello specifico "**P4** – *attività rivolte alla produzione di servizi per le imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci*".

2. L'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali previste in PEC, si uniforma ai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Superficie Territoriale comparto (ST) su base catastale: 1.211.550,00 mq
- Superficie Territoriale utilizzata su base catastale in sede di PEC: 326.546,00 mq
- Superficie coperta (SC) massima ammissibile: 124.478,00 mq
- Superficie coperta utilizzata: 122.599,14 mq
- Aree da cedere per oo. uu. interne al comparto: 21.156,50 mq
- Aree da monetizzare: 10.404,50 mq

3. I valori numerici di cui sopra possono ricevere in sede attuativa limitati aggiustamenti legati a soluzioni tecniche e ad esigenze di utilizzo degli edifici, senza in alcun modo porsi in contrasto con i parametri presenti nel PRGC.

## ART. 6 - Regole urbanistico-edilizie

1. Per la definizione delle regole urbanistico-edilizie si rimanda a quanto contenuto negli elaborati:

- Planimetria di inquadramento generale (PEC\_07);
- Planimetria generale di inquadramento urbanistico e parametri urbanistici: destinazioni d'uso urbanistiche – Tavola prescrittiva (PEC\_08);
- Planimetria con definizione della tipologia delle opere di urbanizzazione – Tavola prescrittiva

(PEC\_09);

- Planimetria con definizione della tipologia delle opere di urbanizzazione: tavola di dettaglio – ingrandimenti (PEC\_10);
- Planimetria con indicazione regole edilizie – Tavola prescrittiva (PEC\_13);
- Tipologie edilizie indicative – Profili e sezioni (PEC\_15);
- Planimetria generale di inquadramento urbanistico e parametri urbanistici: destinazioni d'uso urbanistiche – Pianta Piano Parcheggio (PEC\_11).

## ART. 7 - Prescrizioni particolari

1. Costituiscono elementi tipologici prescrittivi del PEC, risultanti dagli elaborati di cui al precedente art. 3 e la cui modifica comporta la necessità di adozione e di approvazione di variante al PEC, quelli qui di seguito indicati:

- a) riduzione della dotazione di standard;
- b) modifiche comportanti sostanziali alterazioni tipologiche di impostazione del piano esecutivo, in quanto comportanti variazioni ai contenuti degli elaborati di cui al precedente art. 3.

2. Non comporta invece la necessità di adozione ed approvazione di variante al PEC quanto di seguito indicato:

- a) la modifica della tipologia di specifici standard oggetto di conferimento, quale ad esempio la creazione di uno spazio a verde in luogo di posti auto, o viceversa;
- b) modifiche planivolumetriche e di articolazione distributiva della capacità edificatorie previste in PEC; analogamente, gli ingombri degli edifici in progetto sono riportati nel Piano Esecutivo a titolo indicativo, con la conseguenza che, fermo il rispetto delle impronte al suolo e delle caratteristiche tipologiche edilizie, i medesimi potranno trovare successiva diversa localizzazione e articolazione in fase di presentazione dei singoli Permessi di Costruire, anche con possibilità di traslazione della capacità edificatoria tra le diverse parti dell'edificio;
- c) in nessun caso dovranno ricadute sul Comune di Chivasso né di natura patrimoniale su quanto previsto in dismissione, né di natura economica.

3. Le modifiche non riconducibili alle fattispecie indicate al precedente comma 1, ovvero sia le variazioni che non alterano in modo sostanziale le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Esecutivo Convenzionato, che non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, potranno, dunque, essere apportate in fase di esecuzione degli interventi, in sede di predisposizione dei progetti esecutivi di cui alla richiesta di rilascio del/i permesso/i di costruire o dei titoli edilizi equipollenti.

4. In particolare, le seguenti variazioni non essenziali di Piano Esecutivo Convenzionato sono assentite dal Comune, con l'approvazione dei relativi progetti:

- a) varianti incidenti sull'articolazione tipologica e distributiva degli edifici in progetto, nonché sull'aspetto esteriore del medesimo;

- b) modifiche della localizzazione delle aree indicate dal PEC per opere viabilistiche e di arredo interne alla superficie fondiaria, nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 2, lett. a);
- c) modifiche della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici, modifica delle partizioni interne della SUL, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi pertinenziali privati;
- e) aumento delle superfici destinate a servizi, entro il margine del 2%;
- f) rettifiche ed aggiornamenti, catastali e cartografici, conseguenti alla progettazione di dettaglio ed ai conseguenti tracciamenti; restano comunque immutate le aree cedute alla Città di Chivasso in sede di convenzionamento.

5. Le modifiche non essenziali degli elementi costituenti le caratteristiche tipologiche del Piano Esecutivo Convenzionato sono autorizzate con il rilascio del titolo edilizio, ovvero con la formazione di equipollente SCIA alternativa ex art. 23 DPR 380/2001.

6. Sono sempre da considerarsi come "essenziali", e quindi non rientranti in quanto previsto ai commi 3 e 4 di cui sopra, le modifiche che abbiano una ricaduta di natura patrimoniale e/o di natura economica nei riguardi della Città di Chivasso.

## **ART. 8 – Aspetti ambientali: prescrizioni, compensazioni e mitigazioni**

1. Sono integralmente richiamate le "Prescrizioni" contenute nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale, emesso in data 18 febbraio 2022, che hanno comportato l'esclusione dalla procedura di VAS, a condizione che vengano recepite dette prescrizioni.
2. Tali prescrizioni sono integralmente riportate **nell'Allegato 1** alla presente normativa e – in tale modo – sono rese quali parte integrante del P.E.C.
3. In particolare, dai contenuti di detto parere, si richiama la Prescrizione relativa alle opere di compensazione, che recita:  
*"La realizzazione delle predette opere di compensazione dovrà essere normata come adempimento obbligatorio a carico del proponente aggiornando a tal fine la convenzione del PEC che dovrà normare le tempistiche, le modalità e l'effettiva realizzazione delle medesime, anche richiedendo l'attivazione di un'apposita polizza fideiussoria a tutela del Comune comprensiva altresì degli importi necessari per garantire un adeguato periodo manutentivo"*
4. Come stabilito in Convenzione: (cfr. art. 9):
  - Il Proponente si obbliga ad eseguire a proprie cure e spese le opere di compensazione derivanti dalla trasformazione della superficie boscata;
  - Il Proponente si obbliga ad eseguire a proprie cure e spese le opere di compensazione derivanti dal consumo di suolo.

5. Le prescrizioni tecniche ed operative per eseguire le compensazioni sono contenute negli elaborati del PEC. In particolare:

- a) le **opere di mitigazione** sono definite negli elaborati PEC\_16 e PEC\_18A;
- b) le **opere di compensazione** sono definite negli elaborati PEC\_18A, PEC\_18C, PEC\_18D, PEC\_18E, PEC\_18F.

## ART. 9 – Disposizioni transitorie e finali

1. Le aree di cui al presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) sono regolate dalle prescrizioni del Piano Esecutivo stesso fino alla sua scadenza temporale e/o completa attuazione.
2. I richiami contenuti nel presente atto e nella Convenzione a provvedimenti normativi e/o legislativi di rango nazionale e/o regionale si intendono dinamicamente riferiti a quelli che, nell'arco temporale di vigenza del PEC, avranno ad essere approvati e vigenti, salvo i casi di ultrattività previsti nel presente atto, e non in contrasto con l'ordinamento.

## ALLEGATO 1

(art. 8 delle NTA)

### Prescrizioni ambientali tratte dal Verbale dell'Organo Tecnico Comunale

Si riportano di seguito, nel loro testo integrale ed affinché costituiscano parte integrante e vincolante del P.E.C., le Prescrizioni fornite dall'OTC e riportate nel suo Verbale in data 17 febbraio 2022:

1. *Prescrizioni*
2. *L'individuazione, la quantificazione economica e la qualificazione tipologica delle compensazioni derivanti dalla trasformazione della superficie boscata (fatto salvo eventuale conguaglio a seguito di debita verifica di congruità come previsto da normativa vigente in materia) e dal consumo di suolo definite e concordate in sede di conferenza di servizi e successivo tavolo tecnico (di cui all'elaborato 18D), vengano recepite negli elaborati del P.E.C. come interventi prescrittivi da attuarsi a cura del soggetto proponente entro e non oltre il deposito della prima segnalazione certificata di agibilità e comunque entro il termine di validità dell'autorizzazione paesaggistica (5 anni);*
3. *i siti individuati, la quantificazione economica e la qualificazione tipologica (in riferimento alle opere riferite alle compensazioni derivanti dalla trasformazione della superficie boscata) dovranno comunque essere soggetti ad autorizzazione secondo le modalità e i tempi definiti dalla D.G.R. n. 4-3018 del 26.03.2021. Si sottolinea in particolare che, prima di avviare i lavori*

- di trasformazione del bosco, occorrerà aver ottenuto tutte le autorizzazioni, compreso l'accoglimento del progetto di intervento compensativo dal settore regionale competente. Nell'ambito dell'accoglimento la definizione delle quantità e qualità potrà essere soggetta ad eventuale modifica derivante dal parere vincolante dell'ente competente;*
- 4. la realizzazione delle predette opere di compensazione dovrà essere normata come adempimento obbligatorio a carico del proponente aggiornando a tal fine la convenzione del PEC che dovrà normare le tempistiche, le modalità e l'effettiva realizzazione delle medesime, anche richiedendo l'attivazione di un'apposita polizza fideiussoria a tutela del Comune comprensiva altresì degli importi necessari per garantire un adeguato periodo manutentivo;*
  - 5. la predisposizione delle successive fasi progettuali inerenti le predette opere dovrà essere redatta secondo quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016 e s.m. tenendo in considerazione in particolare le linee guida per il sistema del verde allegate al PTC2. In particolare dovrà essere redatto un piano di manutenzione del verde, che preveda, soprattutto per i primi anni dalla messa a dimora, irrigazioni di soccorso, sorveglianza fitopatologica, concimazioni con sostanza organica ove necessario e sostituzione delle eventuali fallanze;*
  - 6. la superficie boscata trasformata a seguito degli interventi di riqualificazione dell'area dovrà comunque essere oggetto di compensazione secondo quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 4/2009 con le modalità dettate dalla d.g.r. n. 4-3018 del 26.03.2021 "L.r. n. 4/2009, articolo 19. Disposizioni sulle trasformazioni del bosco ad altra destinazione d'uso e approvazione dei criteri e delle modalità per la compensazione. Modifica dell'Allegato 1 della d.g.r. n. 23-4637 del 6 febbraio 2017";*
  - 7. constatato che l'ambito interessato dal PEC è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in quanto interessato da aree individuate come bosco ai sensi del comma 1 lett. G dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m., il progetto definitivo dell'opera riferito alle aree interne al comparto 5.1.2 dovrà essere accompagnato dalla documentazione prevista dalla normativa vigente e dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute negli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 e 46 delle norme di attuazione del Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. Si precisa che, ai sensi della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 art. 3, trattandosi di interventi che prevedono trasformazioni boschive per una superficie superiore ai 30.000 mq o realizzazione di nuovi insediamenti produttivi che richiedano per la loro realizzazione una superficie territoriale superiore a 10.000 metri quadrati, la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione;*
  - 8. si suggerisce un'eventuale futura revisione della classificazione acustica dell'intera zona, che tenga conto non solo del nuovo polo logistico oggetto del PEC in esame, ma anche delle attività già insediate e delle aree agricole limitrofe, valutando l'eventuale necessità di adozione di piani di risanamento acustico ai sensi della l.r. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" finalizzati a risolvere gli accostamenti acustici critici;*
  - 9. per quanto riguarda la gestione dei materiali di risulta derivanti dalle attività di scavo dovranno essere gestite ed effettuate ai sensi del D.P.R. 120/2017;*
  - 10. si prescrive che il materiale di riporto presente all'interno del sito sia caratterizzato mediante test di cessione ex D.M. 05/02/1998 e confrontato con i limiti previsti dal D.M. medesimo così come richiesto dalle recenti modifiche apportate con Legge 108/2021;*
  - 11. qualora nell'ambito delle eventuali ulteriori indagini ambientali effettuate, anche ai fini della gestione dei materiali da scavo all'interno e all'esterno del sito dovesse essere rilevato un superamento delle CSC normate dall'Allegato 5 alla Parte Quarta del D. Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., dovranno essere effettuate le comunicazioni ed avviate le procedure di bonifica previste dalla normativa medesima;*
  - 12. si ricorda la necessità di mantenere separata la rete di fognatura bianca (destinata esclusivamente alle acque meteoriche) dalla rete di fognatura nera, evitando le commistioni,*

*anche per brevi tratti, al fine di garantire la funzionalità delle stesse e tutelare i corpi recettori finali;*

- 13. per quanto riguarda la raccolta e immissione delle acque meteoriche, si raccomanda in relazione esclusivamente agli aspetti ambientali il divieto, di carattere generale previsto dal D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i., di immissione diretta delle acque meteoriche in acque sotterranee;*
- 14. si richiede che la progettazione delle fasi di cantiere e di esercizio possa essere parzialmente rivista per contenere ulteriormente gli impatti sulla vegetazione e sulla fauna presenti nell'area, nel frattempo rinaturalizzatasi spontaneamente;*
- 15. le fasi di cantiere non interessino i periodi di nidificazione e involo delle specie presenti affinché il disturbo e il rumore generati dai lavori non compromettano le nidificazioni in atto; parimenti i tagli di vegetazione previsti non dovranno essere realizzati in periodo primaverile-estivo;*
- 16. che le specie impiegate per la creazione di macchie arboree interne all'area di intervento siano autoctone o caratteristiche del bosco planiziale, si richiede di rimuovere la vegetazione alloctona invasiva;*
- 17. si raccomanda inoltre, per il reperimento degli esemplari da mettere a dimora nelle aree individuate della rete Natura 2000 per le compensazioni derivanti dalla trasformazione della superficie boscata, di utilizzare preferibilmente materiale proveniente dai vivai forestali regionali e non da vivai commerciali mentre per la realizzazione delle opere derivanti dalle compensazioni di consumo di suolo su aree comunali si richiede di utilizzare alberature provenienti da vivai commerciali locali nonché di utilizzare piante non sterili che possano innescare fenomeni di naturale rinnovazione nel tempo;*
- 18. di prevedere l'impiego, per le specie erbacee da impiegare nei piccoli bacini di laminazione utili a mantenere l'invarianza idraulica del complesso - di esclusive specie autoctone con buona appetibilità per l'entomofauna locale e buona attitudine mellifera;*
- 19. nella realizzazione dell'impianto di illuminazione, vengano previste lampade che non emettano luce nello spettro UV e che non siano direzionate verso l'alto e lateralmente, al fine di evitare dispersioni che interferirebbero con il fotoperiodo di specie vegetali e animali; per le fasi di esercizio dell'area logistica si richiede di limitare l'illuminazione alle sole ore di effettiva apertura del polo logistico;*
- 20. per quanto attiene la viabilità lungo la SP81, verrà vietato dall'ente competente il transito sulla stessa ai mezzi pesanti in quanto non è adeguata al loro passaggio e tale divieto verrà mantenuto fino all'adeguamento dell'infrastruttura nei tratti interessati;*
- 21. per quanto riguarda la sistemazione a verde confinante con la SP 81 e l'attraversamento ciclopedonale sulla medesima infrastruttura stradale si ricorda che in fase di sviluppo delle successive fasi progettuali dovranno essere approfonditi i punti affrontati e richiesti dalla direzione viabilità della Città Metropolitana di Torino nell'ambito del contributo fornito e allegato al presente*