

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI AIRASCA  
Città Metropolitana di Torino

P.R.G.C.

VARIANTE ART. 16 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.  
Gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
SCHEDE DI PIANO ESTRATTO PARTI MODIFICATE

2A

ESTRATTI  
VARIANTE

OTTOBRE 2023

Progetto urbanistico  
arch. Guido Geuna  
arch. Giorgio Cucco

Responsabile del procedimeto e  
del servizio E.P. e Urbanistica  
arch. Marco Bianco

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTO DEFINITIVO

## Sommario

A. ESTRATTO DEL TESTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE DI VARIANTE .....	2
CAPO 6 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI. ....	2
Art. 29 bis - Area di nuovo impianto commerciale e terziario (Pn2) .....	2
B. TESTO COORDINATO DELLE PARTI MODIFICATE DALLA VARIANTE .....	7
CAPO 6 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI. ....	7
Art. 29 bis - Area di nuovo impianto commerciale e terziario (Pn2) .....	7

## A. ESTRATTO DEL TESTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE DI VARIANTE

### Legenda delle modifiche apportate al testo delle NTA Vigenti:

Xxxx – Testo introdotto con Variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77

Xxxx ~~xxxx~~ – Modifiche introdotte in recepimento del parere dell'organo tecnico comunale

Xxxx ~~Xxxx~~ – Modifiche introdotte a seguito recepimento contributo Regione Piemonte

Settore Urbanistica Piemonte Occidentale prot. n. 00123872/2023 del 20/09/2023 acquisito agli atti con prot. n. 0007922/VI. I del 21/09/2023

## CAPO 6 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.

Art. 29 bis introdotto ex-novo nel testo delle NTA Vigenti. L'articolato viene introdotto tra l'art. 29 e l'art. 30 delle NTA Vigenti.

### Art. 29 bis - Area di nuovo impianto commerciale e terziario (Pn2)

#### 1. Generalità

1.1. L'area di nuovo impianto a destinazione commerciale e terziario, contrassegnata nel PRGC con l'acronimo "Pn2", è uno spazio inedificato completamente intercluso nel tessuto edilizio consolidato ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'area Pn2 e alle adiacenti aree per servizi P32 e P33 ed alle aree per viabilità di progetto.

1.2. ~~Qualora, all'atto di presentazione del~~ Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

1.3. Fino all'entrata in vigore dello strumento urbanistico esecutivo di cui al precedente comma non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto.

1.4. L'utilizzazione delle aree è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati al PRG (Elaborato n.4).

#### 2. Funzioni e destinazioni

2.1. L'area "Pn2" è destinata ai seguenti impieghi:

- commercio al dettaglio, con superficie di vendita anche superiore a 150 mq (esercizio di vicinato), se inclusa in una localizzazione commerciale L1 così come definita nei Criteri Commerciali redatti ai sensi del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998, in applicazione art. 4 della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114" così come

modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e dalla D.C.R. n. 191- 43016 del 20/11/2012.

2.2. Attività direzionali (tecniche, amministrative, finanziarie, bancarie).

2.3. Attività di somministrazione bevande e alimenti (bar, ristoranti self-service) e ricettive (alberghi e residence).

2.4. Non sono insediabili: Tutte le attività industriali, artigianali, di deposito, di logistica e di commercio all'ingrosso.

3. Condizioni particolari dell'intervento:

3.1. Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dovrà comprendere le aree Pn2, P32 e P33 che ne compongono la superficie territoriale.

3.2. Il piano esecutivo convenzionato (PEC) sarà dotato di progetto delle opere necessarie a rendere il nuovo insediamento compatibile ed integrabile con il sistema infrastrutturale del Comune di Airasca. Le Opere di urbanizzazione necessarie all'infrastrutturazione dell'area dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore, saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le opere eccedenti i semplici allacciamenti alla rete infrastrutturale.

3.3. Gli indici di trasformazione sono quelli indicati nei quadri sinottici.

3.4. Dovrà essere garantita una percentuale minima di aree permeabili in piena terra pari al 15% della Superficie Territoriale dell'area oggetto di PEC, anche ricorrendo a pavimentazioni concepite con sistemi drenanti per le aree a parcheggio e/o tetti verdi di tipo intensivo;

3.5. È consentito realizzare i parcheggi in strutture multipiano, nell'impronta a terra degli edifici tramite piani pilotis e/o parcheggi in copertura.

3.6. Eventuali modificazioni della viabilità della zona indicata negli elaborati di P.R.G.C. potranno essere effettuate nell'ambito dello SUE senza che ciò costituisca variante di PRGC.

3.7. Non è consentita la monetizzazione di quote di standard, che dovranno risultare interamente reperiti, quali servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dell'ambito soggetto a P.E.C.

3.8. I parcheggi pubblici, di uso pubblico e privati dovranno essere alberati.

3.9. Distanza per l'edificazione: dai bordi sud ed ovest dell'area dovrà essere osservata una distanza minima di metri 10,00 per l'edificazione.

3.10. L'area Pn2 ricade in Classe IIa di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come definita dalla circolare P.G.R. 8 maggio 96 n°7/LAP e s.m. e i.; Ai sensi del comma 7.7 dell'art. 61 bis delle presenti NTA non sono consentiti locali interrati e seminterrati.

3.11. Ai sensi del comma 7.5 dell'art. 61 bis delle presenti NTA, il piano finito di calpestio dei locali abitabili (per le destinazioni residenziali) ed operativi (per le destinazioni produttiva, commerciale, artigianale e servizi) dovrà collocarsi alla quota di +20 cm rispetto al livello atteso della piena di riferimento alimentata dalle dinamiche di deflusso del reticolo idrografico secondario oggetto di studio e/o dagli apporti di pioggia intensa, questi ultimi così come

calcolati dalla “Relazione idrologico-idraulica” predisposta da ESSEBI INGEGNERIA – STUDIO TECNICO ASSOCIATO BARRA - PONS - RUZZON (luglio 2015).

3.12. Il progetto dei nuovi edifici dovrà prevedere idonee soluzioni tecnologiche finalizzate a:

- garantire la salubrità e l'impermeabilizzazione dei solai contro terra (piano terra) dei locali abitabili o destinati ad attività commerciali terziarie e produttive con permanenza di persone (vespaio areato o soluzioni tecnologiche equivalenti come l'uso di vetro cellulare o guaine impermeabilizzanti).
- evitare “l'effetto diga” dell'opera di fondazione che ostacola il naturale deflusso della falda, scongiurando eventi di rigurgito con la possibilità che si verificano fenomeni di impaludamento dei terreni o allagamenti dei sotterranei posti idrogeologicamente a monte. Dovranno pertanto essere privilegiate soluzioni planimetriche delle fondazioni degli edifici con l'asse di maggiore sviluppo parallelo al naturale deflusso della falda.

3.13. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) dovrà essere corredato di:

- uno studio idraulico accompagnato da una relazione idrogeologica finalizzato a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento;
- una relazione acustica specialistica che indagati i potenziali effetti ambientali in tema di rumore ed inquinamento acustico in funzione delle attività che saranno insediate nell'area Pn2;
- uno studio dei flussi di traffico, degli accessi, delle aree di movimentazione e di sosta dei mezzi connessi alla realizzazione dell'insediamento commerciale al fine di valutare le misure necessarie a garantire ottimali livelli di sicurezza e minori impatti sul rumore;
- un'analisi degli eventuali effetti conseguenti all'incremento della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento seguito da una proposta di gestione e/o riduzione degli stessi;
- una dichiarazione in merito alla presenza o meno di attività che richiedono l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 20 del D.lgs. 152/2006 in quanto indicate all'allegato IV del D.lgs. 152/2006.

3.14. L'apertura di attività commerciali di medie dimensioni nell'area Pn2 è subordinata alla realizzazione di un collegamento con la pista ciclabile (Ex linea ferroviaria Airasca – Moretta) ubicato in prossimità della zona Pn2. La soluzione viabilistica idonea dovrà essere progettata nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato, valutata nell'ambito dello studio dei flussi di traffico di cui al punto precedente e le opere saranno considerate come opere di urbanizzazione primaria.

#### **4. Misure di mitigazione ambientale**

4.1. Dovranno essere messe in atto misure di ritenzione delle acque per favorire il controllo e l'infiltrazione delle acque piovane che scorrono sulle superfici impermeabili delle coperture, del parcheggio e delle strade per ridurre i volumi e dilatare i tempi di ~~contribuzione dei deflussi~~ deflusso delle acque meteoriche verso il ~~al~~ sistema di drenaggio comunale. Le soluzioni adottate (vasche di raccolta e laminazione, superfici assorbenti quali tetti verdi e aree inerbite, pozzi drenanti ecc...) dovranno garantire l'invarianza idraulica dell'intervento edilizio, evitando, qualora tecnicamente possibile, il rilascio di acque meteoriche nella rete idrica superficiale o quantomeno ridurre al minimo i volumi convogliati nella rete idrica superficiale o nella fognatura

comunale, ritardando il più possibile i tempi di immissione per evitare il collasso della rete idrica superficiale durante gli eventi meteorici più intensi.

4.2. Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche (quali ad esempio le vasche di prima pioggia) atte ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore finale (rete idrica superficiale) derivanti da possibili sversamenti di carburante, oli e sostanze inquinanti provenienti dalle zone impermeabilizzate adibite a parcheggio o aree pertinenziali con transito di mezzi meccanici.

4.2. Dovrà essere evitato l'effetto "isola di calore" generato dalle superfici pavimentate con asfalto scuro o ricoperte di cemento che assorbono calore e non permettono adeguata traspirazione ed evaporazione del terreno, mediante uno studio microclimatico dell'area, per favorire la ventilazione naturale, valutare forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi, l'inserimento di aree verdi e di parcheggi alberati, l'installazione di tetti verdi e giardini verticali che non solo restituiscono spazi utili alla socialità, ma contribuiscono al controllo microclimatico urbano, favoriscono l'evaporizzazione, l'assorbimento di agenti inquinanti e la riduzione di polveri sottili.

4.3. Dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti su aree adibite a parcheggio e marciapiedi limitando l'uso di superfici completamente impermeabilizzate alle zone di maggior transito veicolare quali la viabilità, le aree di manovra dei parcheggi e i cortili pertinenziali nelle zone di transito di mezzi a motore o di carico e scarico merci.

4.4. Realizzazione di una rete di raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati rispetto a quelle delle aree cortilive per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi).

4.5. Realizzazione di cortine vegetali di filtro verso le abitazioni e l'area agricola poste lungo i confini sud e ovest dell'area Pn2. Le cortine vegetali dovranno essere realizzate con essenze arboree e/o arbustive (siepi e alberi a basso o medio fusto) autoctone, evitando l'uso di quelle inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076.

4.6. La progettazione architettonica e la scelta dei materiali edilizi dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute negli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia" approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010. ~~Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche di elevata sostenibilità ambientale per ridurre l'inquinamento dell'aria generato dall'incremento del traffico veicolare (Parcheggi alberati, tetti giardino, uso di vegetazione autoctona, materiali edili fotocatalitici).~~

4.7. Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche di elevata sostenibilità ambientale finalizzate a:

- ridurre l'inquinamento dell'aria generato dall'incremento del traffico veicolare (Parcheggi alberati, tetti giardino, uso di vegetazione autoctona, materiali edili fotocatalitici);

- realizzare involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
- ricorrere alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.lgs. n. 199/2021;
- utilizzare sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale.

4.8. Le aree verdi pubbliche e private, nonché le essenze arboree ed arbustive impiegate dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- utilizzo di vegetazione climatica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e s.m.i. "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione";
- prevedere prioritariamente la messa a dimora di esemplari arborei di prima grandezza sia nelle aree a verde sia nei parcheggi a raso, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale ed al contempo per mitigare l'effetto isola di calore;
- prevedere un'adeguata lavorazione del terreno ove saranno messi a dimora alberi e arbusti per consentire un corretto sviluppo dell'apparato radicale ed evitare situazioni di compattamento del suolo;
- privilegiare le specie rustiche in grado di sopportare stress idrici e termici.

## 5. Compensazione ambientale

5.1. La trasformazione edilizia delle aree Pn2, P32 e P33 comporta un consumo di suolo attualmente inedito che dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di idonee opere di compensazione ambientale che dovranno essere previste nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

5.2. Le compensazioni potranno anche essere attuate con interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dalla trasformazione edilizia.

5.3. Le compensazioni ambientali potranno essere realizzate nell'area "Ar" di via della Maniga, con la realizzazione di piantumazione con essenze arboree e arbustive autoctone (evitando l'uso di quelle inserite nella Black List delle specie esotiche invasive di Regione Piemonte elencate nella D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e s.m.i.) nella parte settentrionale dell'area a nord del laghetto esistente o in alternativa previste su aree facenti parte delle rete ecologica locale presente sul territorio comunale, con l'obiettivo di migliorare e ampliare le aree a naturalità residua.

5.4. Gli interventi di compensazione ambientale dovranno fare riferimento ai disposti dell'art. 13 delle NdA del PTC2 ed agli indirizzi contenuti nelle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni allegate al PTC2 (Allegato 3 bis "linee guida per il sistema del verde").

## **B. TESTO COORDINATO DELLE PARTI MODIFICATE DALLA VARIANTE**

### **CAPO 6 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.**

Art. 29 bis introdotto ex-novo nel testo delle NTA Vigenti. L'articolo viene introdotto tra l'art. 29 e l'art. 30 delle NTA Vigenti.

#### **Art. 29 bis - Area di nuovo impianto commerciale e terziario (Pn2)**

##### 1. Generalità

1.1. L'area di nuovo impianto a destinazione commerciale e terziario, contrassegnata nel PRGC con l'acronimo "Pn2", è uno spazio inedificato completamente intercluso nel tessuto edilizio consolidato ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'area Pn2 e alle adiacenti aree per servizi P32 e P33 ed alle aree per viabilità di progetto.

1.2. Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

1.3. Fino all'entrata in vigore dello strumento urbanistico esecutivo di cui al precedente comma non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto.

1.4. L'utilizzazione delle aree è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati al PRG (Elaborato n.4).

##### 2. Funzioni e destinazioni

2.1. L'area "Pn2" è destinata ai seguenti impieghi:

- commercio al dettaglio, con superficie di vendita anche superiore a 150 mq (esercizio di vicinato), se inclusa in una localizzazione commerciale L1 così come definita nei Criteri Commerciali redatti ai sensi del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998, in applicazione art. 4 della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114" così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e dalla D.C.R. n. 191- 43016 del 20/11/2012.

2.2. Attività direzionali (tecniche, amministrative, finanziarie, bancarie).

2.3. Attività di somministrazione bevande e alimenti (bar, ristoranti self-service) e ricettive (alberghi e residence).

2.4. Non sono insediabili: Tutte le attività industriali, artigianali, di deposito, di logistica e di commercio all'ingrosso.



3. Condizioni particolari dell'intervento:
- 3.1. Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dovrà comprendere le aree Pn2, P32 e P33 che ne compongono la superficie territoriale.
- 3.2. Il piano esecutivo convenzionato (PEC) sarà dotato di progetto delle opere necessarie a rendere il nuovo insediamento compatibile ed integrabile con il sistema infrastrutturale del Comune di Airasca. Le Opere di urbanizzazione necessarie all'infrastrutturazione dell'area dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore, saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le opere eccedenti i semplici allacciamenti alla rete infrastrutturale.
- 3.3. Gli indici di trasformazione sono quelli indicati nei quadri sinottici.
- 3.4. Dovrà essere garantita una percentuale minima di aree permeabili in piena terra pari al 15% della Superficie Territoriale dell'area oggetto di PEC, anche ricorrendo a pavimentazioni concepite con sistemi drenanti per le aree a parcheggio e/o tetti verdi di tipo intensivo;
- 3.5. È consentito realizzare i parcheggi in strutture multipiano, nell'impronta a terra degli edifici tramite piani pilotis e/o parcheggi in copertura.
- 3.6. Eventuali modificazioni della viabilità della zona indicata negli elaborati di P.R.G.C. potranno essere effettuate nell'ambito dello SUE senza che ciò costituisca variante di PRGC.
- 3.7. Non è consentita la monetizzazione di quote di standard, che dovranno risultare interamente reperiti, quali servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dell'ambito soggetto a P.E.C.
- 3.8. I parcheggi pubblici, di uso pubblico e privati dovranno essere alberati.
- 3.9. Distanza per l'edificazione: dai bordi sud ed ovest dell'area dovrà essere osservata una distanza minima di metri 10,00 per l'edificazione.
- 3.10. L'area Pn2 ricade in Classe IIa di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come definita dalla circolare P.G.R. 8 maggio 96 n°7/LAP e s.m. e i.; Ai sensi del comma 7.7 dell'art. 61 bis delle presenti NTA non sono consentiti locali interrati e seminterrati.
- 3.11. Ai sensi del comma 7.5 dell'art. 61 bis delle presenti NTA, il piano finito di calpestio dei locali abitabili (per le destinazioni residenziali) ed operativi (per le destinazioni produttiva, commerciale, artigianale e servizi) dovrà collocarsi alla quota di +20 cm rispetto al livello atteso della piena di riferimento alimentata dalle dinamiche di deflusso del reticolo idrografico secondario oggetto di studio e/o dagli apporti di pioggia intensa, questi ultimi così come calcolati dalla "Relazione idrologico-idraulica" predisposta da ESSEBI INGEGNERIA – STUDIO TECNICO ASSOCIATO BARRA - PONS - RUZZON (luglio 2015).
- 3.12. Il progetto dei nuovi edifici dovrà prevedere idonee soluzioni tecnologiche finalizzate a:
- garantire la salubrità e l'impermeabilizzazione dei solai contro terra (piano terra) dei locali abitabili o destinati ad attività commerciali terziarie e produttive con permanenza di persone (vespaio areato o soluzioni tecnologiche equivalenti come l'uso di vetro cellulare o guaine impermeabilizzanti).
  - evitare "l'effetto diga" dell'opera di fondazione che ostacola il naturale deflusso della falda, scongiurando eventi di rigurgito con la possibilità che si verifichino fenomeni di

impaludamento dei terreni o allagamenti dei sotterranei posti idrogeologicamente a monte. Dovranno pertanto essere privilegiate soluzioni planimetriche delle fondazioni degli edifici con l'asse di maggiore sviluppo parallelo al naturale deflusso della falda.

3.13. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) dovrà essere corredato di:

- uno studio idraulico accompagnato da una relazione idrogeologica finalizzato a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento;
- una relazione acustica specialistica che indagati i potenziali effetti ambientali in tema di rumore ed inquinamento acustico in funzione delle attività che saranno insediate nell'area Pn2;
- uno studio dei flussi di traffico, degli accessi, delle aree di movimentazione e di sosta dei mezzi connessi alla realizzazione dell'insediamento commerciale al fine di valutare le misure necessarie a garantire ottimali livelli di sicurezza e minori impatti sul rumore;
- un'analisi degli eventuali effetti conseguenti all'incremento della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento seguito da una proposta di gestione e/o riduzione degli stessi;
- una dichiarazione in merito alla presenza o meno di attività che richiedono l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 20 del D.lgs. 152/2006 in quanto indicate all'allegato IV del D.lgs. 152/2006.

3.14. L'apertura di attività commerciali di medie dimensioni nell'area Pn2 è subordinata alla realizzazione di un collegamento con la pista ciclabile (Ex linea ferroviaria Airasca – Moretta) ubicato in prossimità della zona Pn2. La soluzione viabilistica idonea dovrà essere progettata nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato, valutata nell'ambito dello studio dei flussi di traffico di cui al punto precedente e le opere saranno considerate come opere di urbanizzazione primaria.

#### 4. Misure di mitigazione ambientale

4.1. Dovranno essere messe in atto misure di ritenzione delle acque per favorire il controllo e l'infiltrazione delle acque piovane che scorrono sulle superfici impermeabili delle coperture, del parcheggio e delle strade per ridurre i volumi e dilatare i tempi di deflusso delle acque meteoriche verso il sistema di drenaggio comunale. Le soluzioni adottate (vasche di raccolta e laminazione, superfici assorbenti quali tetti verdi e aree inerbite, pozzi drenanti ecc...) dovranno garantire l'invarianza idraulica dell'intervento edilizio, evitando, qualora tecnicamente possibile, il rilascio di acque meteoriche nella rete idrica superficiale o quantomeno ridurre al minimo i volumi convogliati nella rete idrica superficiale o nella fognatura comunale, ritardando il più possibile i tempi di immissione per evitare il collasso della rete idrica superficiale durante gli eventi meteorici più intensi.

4.2. Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche (quali ad esempio le vasche di prima pioggia) atte ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore finale (rete idrica superficiale) derivanti da possibili sversamenti di carburante, oli e sostanze inquinanti provenienti dalle zone impermeabilizzate adibite a parcheggio o aree pertinenziali con transito di mezzi meccanici.

4.2. Dovrà essere evitato l'effetto "isola di calore" generato dalle superfici pavimentate con asfalto scuro o ricoperte di cemento che assorbono calore e non permettono adeguata traspirazione ed evaporazione del terreno, mediante uno studio microclimatico dell'area, per favorire la ventilazione naturale, valutare forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi, l'inserimento di aree verdi e di parcheggi alberati, l'installazione di tetti verdi e giardini verticali che non solo restituiscono spazi utili alla socialità, ma contribuiscono al controllo microclimatico urbano, favoriscono l'evaporizzazione, l'assorbimento di agenti inquinanti e la riduzione di polveri sottili.

4.3. Dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti su aree adibite a parcheggio e marciapiedi limitando l'uso di superfici completamente impermeabilizzate alle zone di maggior transito veicolare quali la viabilità, le aree di manovra dei parcheggi e i cortili pertinenziali nelle zone di transito di mezzi a motore o di carico e scarico merci.

4.4. Realizzazione di una rete di raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati rispetto a quelle delle aree cortilive per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi).

4.5. Realizzazione di cortine vegetali di filtro verso le abitazioni e l'area agricola poste lungo i confini sud e ovest dell'area Pn2. Le cortine vegetali dovranno essere realizzate con essenze arboree e/o arbustive (siepi e alberi a basso o medio fusto) autoctone, evitando l'uso di quelle inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076.

4.6. La progettazione architettonica e la scelta dei materiali edilizi dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute negli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia" approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010.

4.7. Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche di elevata sostenibilità ambientale finalizzate a:

- ridurre l'inquinamento dell'aria generato dall'incremento del traffico veicolare (Parcheggi alberati, tetti giardino, uso di vegetazione autoctona, materiali edili fotocatalitici);
- realizzare involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
- ricorrere alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.lgs. n. 199/2021;
- utilizzare sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale.

4.8. Le aree verdi pubbliche e private, nonché le essenze arboree ed arbustive impiegate dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- utilizzo di vegetazione climatica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e s.m.i. "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione";
- prevedere prioritariamente la messa a dimora di esemplari arborei di prima grandezza sia nelle aree a verde sia nei parcheggi a raso, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale ed al contempo per mitigare l'effetto isola di calore;
- prevedere un'adeguata lavorazione del terreno ove saranno messi a dimora alberi e arbusti per consentire un corretto sviluppo dell'apparato radicale ed evitare situazioni di compattamento del suolo;
- privilegiare le specie rustiche in grado di sopportare stress idrici e termici.

## 5. Compensazione ambientale

5.1. La trasformazione edilizia delle aree Pn2, P32 e P33 comporta un consumo di suolo attualmente ineditato che dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di idonee opere di compensazione ambientale che dovranno essere previste nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

5.2. Le compensazioni potranno anche essere attuate con interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dalla trasformazione edilizia.

5.3. Le compensazioni ambientali potranno essere realizzate nell'area "Ar" di via della Maniga, con la realizzazione di piantumazione con essenze arboree e arbustive autoctone (evitando l'uso di quelle inserite nella Black List delle specie esotiche invasive di Regione Piemonte elencate nella D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e s.m.i.) nella parte settentrionale dell'area a nord del laghetto esistente o in alternativa previste su aree facenti parte delle rete ecologica locale presente sul territorio comunale, con l'obiettivo di migliorare e ampliare le aree a naturalità residua.

5.4. Gli interventi di compensazione ambientale dovranno fare riferimento ai disposti dell'art. 13 delle NdA del PTC2 ed agli indirizzi contenuti nelle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni allegate al PTC2 (Allegato 3 bis "linee guida per il sistema del verde").