

Città di CHIERI

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36 – 19211 del 19.05.1997

**PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO – S.U.A.P. AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 447/1998,
PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE PER LA VENDITA
ALL'INGROSSO E DETTAGLIO DI ARTICOLI IDRO-TERMO-SANITARI,
DA ESEGUIRSI IN CHIERI, STRADA CAMBIANO**

VARIANTE STRUTTURALE N° 12 AL P.R.G.C. VIGENTE

Ds – Norme Tecniche di attuazione (stralcio)

Progettazione: Area Pianificazione e Gestione del Territorio - Servizio Pianificazione

Dicembre 2011

Tp 11 - aree di nuovo impianto riconducibili a quanto definito al punto g) art. 13 L.R. 56/77)

Usi previsti	U4 (attività commerciali al dettaglio) U5 (attività commerciali complementari) U8 (Esposizioni, mostre e fiere) U9 (commercio ingrosso) U16 (Artigianato di servizio) U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
Interventi ammessi	Ni (nuovo impianto) Successivamente al nuovo impianto sugli edifici realizzati saranno possibili: mo (manutenzione ordinaria) ms (manutenzione straordinaria) Ris A e B (ristrutturazione di tipo A e B)
Parametri di intervento	<p>Superficie Territoriale mq. 19.485 circa Superficie coperta max. mq. 3500 Superficie Lorda di Pavimento (SLP) max. 5000 mq. Sono ammessi ulteriori 500 mq di superficie coperta per tettoie aperte con estradosso della copertura emergente per un massimo di 2,20 m, dalla quota di sistemazione dei parcheggi di uso pubblico antistanti, con soprastante sistemazione a verde. La superficie coperta dal 2° piano f.t. potrà essere al massimo di 600,00 mq, dei quali un massimo di 300,00 mq di SLP potrà essere chiusa mentre il resto della superficie coperta potrà essere destinato a logge, terrazzi coperti e scale aperte.</p> <p>Piani fuori terra n° 2 + 1 seminterrato Il cornicione-veletta perimetrale alle coperture piane od a shed per mascherare lo spessore del solaio, lo spessore del terreno riportato per il tetto verde ed i pannelli solari termici e/o fotovoltaici può essere alto max. m. 1 per il primo piano fuori terra e m. 1,50 per il secondo piano fuori terra, misurati dall'estradosso finito del rispettivo solaio di copertura.</p> <p>Le altezze degli edifici e gli allineamenti delle facciate vengono analiticamente, piano per piano, di seguito definiti. Per l'applicazione dell'art. 19 punto 4) delle N.d.A. si conviene che:</p> <ul style="list-style-type: none">• verso gli spazi di uso pubblico venga considerata come quota di marciapiede sistemato la quota media del parcheggio sistemato assoggettato ad uso pubblico;• verso gli spazi di uso privato venga considerata come quota di marciapiede sistemato la quota media del cortile privato ribassato rispetto alla viabilità pubblica a contorno;• l'altezza del fabbricato sia intesa come la misura risultante fra la quota del marciapiede sistemato ed il piano di imposta della copertura dei diversi piani dei vari corpi di fabbrica;• I piani di imposta per il calcolo delle altezze dei fabbricati fanno sempre riferimento all'intradosso del solaio con esclusione delle eventuali travi ribassate. <p>Piano seminterrato</p> <ul style="list-style-type: none">• Il piano di imposta del solaio di copertura del piano seminterrato può emergere, dal piano sistemato del parcheggio assoggettato ad uso pubblico, per un massimo di m. 2,90 e dovrà essere rinterrato, solamente verso il parcheggio di uso pubblico, con un terrapieno di altezza massima compresa fra m. 1 e m. 1,90 raccordato in pendenza verso l'area di uso pubblico sistemata a parcheggio e verde. <p>Piano primo f.t.</p> <ul style="list-style-type: none">• Il piano di imposta del solaio di copertura del 1° piano f.t. può essere posto ad un'altezza massima di m 7,00 dal piano medio del parcheggio sistemato assoggettato ad uso pubblico e di m 9,20 dal piano medio del cortile privato interno, ribassato rispetto alla viabilità pubblica a contorno. <p>Piano secondo f.t.</p> <ul style="list-style-type: none">• Il 2° piano f.t. non può essere realizzato a filo delle facciate del 1° piano f.t. prospettanti direttamente sugli spazi pubblici o di uso pubblico (facciate Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest). Sarà arretrato rispetto al filo delle suddette facciate del 1° f.t. minimo di m 10,00 e potrà estendersi sui lati opposti - verso cortile interno - fino al filo costruito del solaio di copertura del piano seminterrato. Potrà essere edificato a filo della facciata della testata Sud-Est del 1° piano f.t. mentre dovrà essere arretrato minimo di m 26 dal filo della facciata della testata Nord-Est del 1° piano f.t.. Da queste limitazioni ed allineamenti sono esclusi i ridotti volumi tecnici non altrimenti realizzabili ed i volumi delle scale e degli ascensori - chiusi od aperti - strettamente necessari per i collegamenti verticali dei corpi di fabbrica. Il piano di imposta del solaio di copertura del 2° piano f.t. può essere posto ad un'altezza massima di m 10,50 dal piano medio del parcheggio sistemato assoggettato ad uso pubblico e di m 12,70 dal piano medio del cortile privato interno, ribassato rispetto alla viabilità pubblica a contorno.

Modalità di attuazione

Gli interventi di Ni verranno attuati con Permesso di Costruire Convenzionato in cui, oltre alla prima fase di intervento oggetto del primo P di C., vengono definite le diverse fasi di attuazione della totalità dell'intervento. Le successive fasi di attuazione e/o gli interventi che non comportino la modifica della convenzione verranno attuati secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La realizzazione dell'intervento è tassativamente condizionata alla contestuale:

- realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale
- realizzazione, quale opera di compensazione socioeconomica, della palestra e relativi locali accessori (Tipo A1, D.M. 18/12/1975) a servizio della scuola primaria di Via Bonello 2, Chieri. I costi di realizzazione della palestra e relativi locali accessori sono a carico dell'intervento e non saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

Nella convenzione edilizia allegata al primo Permesso di Costruire, relativo alla prima fase di intervento, verranno definiti i tempi, i modi e le quantità delle opere di mitigazione ambientale e di compensazione ambientale e socioeconomica da realizzare contestualmente alle diverse fasi di intervento.

Il rilascio dell'agibilità del fabbricato previsto nella prima fase di attuazione è subordinata al completamento delle opere di mitigazione ambientale e di compensazione ambientale e socioeconomica nei tempi nei modi e nelle quantità stabilite nella convenzione per la prima fase di attuazione.

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) sono ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza antincendio. Tali superfici non concorrono nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui per esigenze progettuali documentate, i locali posti sotto gli edifici non possano essere utilizzati a tale scopo, saranno ammessi locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio, ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorrono nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

La superficie territoriale comprende aree destinate alla viabilità promesse in cessione onerosa alla Provincia di Torino e/o suoi aventi causa, l'inserimento in area Tp11 di dette superfici non accresce il valore delle aree ai fini dell'indennizzo dovuto alla proprietà.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle N.d.A. e riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle N.d.A. e dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree a parcheggio, da prevedersi nella misura minima consentita dalla normativa, dovranno risultare collegate in modo diretto con la viabilità di accesso e potranno essere realizzate sia in superficie che a quota diversa dal piano di campagna.

Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Dovranno inoltre essere verificate le prescrizioni di cui all'allegato "G" delle N.d.A. ("Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa").

Gli interventi dovranno adeguarsi alle prescrizioni contenute all'interno della relazione geologico-tecnica a firma Geologo Fabrizio Gola (del 05 novembre 2008).

Gli interventi dovranno adeguarsi ai parametri acustici in vigore per le aree Tp al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Residenze ammesse per custodi, nella misura del 3% della SLP fino ad un massimo di 90 mq.

L'immissione carraia e pedonale dalla Strada Cambiano sarà realizzata attraverso apposita corsia di decelerazione e con obbligo di svolta a destra, come quella riportata in progetto già oggetto di pre-approvazione preventiva da parte dei competenti organi Provinciali.

Sostenibilità ambientale

Interventi di mitigazione/compensazione ambientale consistenti:

- nella rinaturalizzazione, mediante piantumazione di alberi arbusti e cespugli, di parte dell'area privata in proprietà compresa in area Tp 11 ed esterna alla stessa in posizione contigua alla Cappella dei Falcettini per una superficie minima di mq 3.500. Tali aree saranno piantumate con specie preferibilmente autoctone diversamente disposte e con differenti indici di piantumazione secondo i seguenti parametri:
 - cortina alberata a filare continuo, compatto, ad allineamento sfalsato, con alberi di medio ed alto fusto, sul lato est del lotto per schermare l'intervento verso la residua area agricola e la borgata Monza (nella fascia verde occupata dalla cortina alberata possono, in caso di necessità, trovare posto barriere antirumore);
 - aree alberate, nella misura minima precedentemente definita (eliminare), nella parte nord del lotto e nella parte a sud dello stesso, nella porzione esterna alla zona Tp11 contigua alla cappella dei Falcettini, ancora di proprietà, con indice di piantumazione minima pari ad 1 albero ogni 100 mq e disposizione a bosco (irregolare con addensamenti e radure, sesto di impianto boschivo o "naturale"), con funzione di schermatura visiva e rinaturalizzazione di parte dell'area oggetto di intervento;
- nella realizzazione di aree verdi assoggettate ad uso pubblico, nella misura richiesta dagli standard urbanistici, e private poste in fregio alla viabilità pubblica sistemate a prato ed a macchia arborea con gruppi di cespugli ed arbusti, preferibilmente autoctoni, con indice di piantumazione minima pari a 1 cespuglio/arbusto ogni 50 mq, è altresì ammessa la piantumazione di alberi di alto fusto solamente in modesta quantità.
 - Le aree a prato dovranno essere costituite da manti erbosi compatti resistenti alla siccità.
 - I rampicanti dovranno essere resistenti al calore, preferibilmente di varietà sempreverdi ed autoctone limitando quelle esotiche, piantate in piena terra al piano terreno e su terreno spesso almeno 40 cm sulle parti previste a verde delle coperture dei fabbricati.
- nella realizzazione, come opera di urbanizzazione a scampo degli oneri di urbanizzazione indotti dall'intervento in oggetto, del tratto di pista ciclabile che collegherà la pista ciclabile, che termina davanti alla cappella dei Falcettini, in corso di realizzazione da parte della Provincia di Torino, a lato della circonvallazione, con la pista ciclabile prevista nel P.E.C. Nisole-Pelosin P.E. 1028/94. Nella realizzazione della pista ciclabile è prevista anche la costruzione del ponte ciclabile sul Rio Castelvecchio sempre come opera di urbanizzazione a scampo;
- nella realizzazione di un tratto di fognatura nera, sottostante alla prevista pista ciclabile, a servizio della borgata Falcettini nel tratto compreso fra l'attuale rotonda dei Falcettini ed il pozzetto di testata posto sulla condotta esistente a lato di Strada Cambiano all'intersezione con Strada Monza, come opera di urbanizzazione a scampo. L'opera è previsto che venga realizzata in collaborazione con la S.M.A.T.;
- nella manutenzione straordinaria e risagomatura, con eliminazione di arbusti e vegetazione nati nel letto, asportazione di inerti e frane e ricostruzione della pendenza naturale, del fossato superficiale di scolo acque bianche nel tratto di km 2 dal lotto in proprietà alla confluenza con il Rio Castelvecchio, come opera di urbanizzazione a scampo. I filari di alberi sulle sponde del fosso verranno mantenuti e sottoposti ad apposita manutenzione.

Terre e le rocce da scavo

Le terre e le rocce da scavo saranno integralmente riutilizzate in sito. Nel dettaglio l'intervento è escluso dal campo di applicazione della Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Nel caso in oggetto in fase di progetto dovrà essere certificato che:

- l'area dall'inizio del secolo scorso è agricola e non vi sono state attività produttive, usi od eventi che possano presagire potenziali contaminazioni;
- l'assetto stratigrafico superficiale sopra descritto affiora nel complesso in modo omogeneo su tutta l'area oggetto di intervento.

Ciò premesso, il materiale escavato allo stato naturale sarà interamente riutilizzato in sito ex art. 185 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. "allo stato naturale", ovvero tal quale così come scavato senza alcuna trasformazione quali modifiche dei rapporti volumetrici tra granulometrie e/o mescolamenti con altri materiali per il rimodellamento della superficie in proprietà sia compresa in area Tp11 che esterna alla stessa nel sito contiguo alla Cappella dei Falcettini.

Classe energetica dei fabbricati.

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in classe energetica A, come definita nella L.R. 28 maggio 2007 n. 13 e successive disposizioni attuative di cui al D.G.R. 43-09-11965 all. 1.

Fonti di energia rinnovabili

Al fine di favorire lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile - in particolare solare termico e fotovoltaico - e di ottimizzare l'utilizzo di generatori ad altissima efficienza energetica si prescrive il rispetto di quanto prescritto nel Capo E ALLEGATO ENERGETICO AMBIENTALE al Regolamento Edilizio del Comune di Chieri.

In particolare per l'insediamento in progetto si prescrive:

- la realizzazione di impianti a pompe di calore del tipo aria/acqua che andrà a sostituire, per una quota non inferiore al 90% circa, il fabbisogno energetico necessario per la climatizzazione invernale;
- la realizzazione di un impianto fotovoltaico che coprirà come minimo il 40% del fabbisogno di energia elettrica necessaria per la normale gestione delle attività che si svolgeranno nell'edificio.

Superfici permeabili

Al fine di prevenire eventuali contaminazioni delle falde profonde si esclude la realizzazione di impianti geotermici con pozzi profondi.

La superficie permeabile minima dovrà essere pari al 30% della superficie territoriale al netto della viabilità pubblica. A tal fine gli spazi verdi in piena terra saranno valutati con un grado di permeabilità del 100% mentre quelli parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale nel seguente modo:

- solaio con soprastante terreno drenante, di spessore non superiore a cm 15-30, od equivalente soluzione di coperture a verde estensivo, valutato al 40% della superficie effettiva;
- solaio con soprastante terreno drenante, di spessore uniforme-costante compreso fra 40 ed 80 cm, (copertura arbustiva), valutato al 60% della superficie effettiva;
- pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, porfido, porfidbloc, pietra od altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia con interposto telo di tessuto non tessuto, valutato al 50%;
- pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento di terreno vegetale misto a torba, valutato al 70% della superficie effettiva;
- grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba, valutato al 90% della superficie effettiva;
- ghiaia, valutata al 90% della superficie effettiva.

Recupero acque piovane e loro riutilizzo

Dovranno essere realizzate apposite vasche di raccolta ed accumulo delle acque piovane, da riutilizzare per il lavaggio dei piazzali interni privati, per l'alimentazione delle vaschette di risciacquo dei wc ed idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici verdi previste considerando comunque che gran parte delle aree verdi verrà piantumata con cespugli arbusti ed alberi di media e grande taglia che non richiedono consistenti irrigazioni.

Dovranno essere recuperate e trattate le acque piovane di "prima pioggia" provenienti dai piazzali interni privati, pavimentati in modo impermeabile, destinati a parcheggio di automezzi per rispettare il D.lgs. N.152/2006 al fine di proteggere i ricettori da un possibile inquinamento da idrocarburi o similari. Le acque una volta trattate confluiranno nelle apposite vasche di raccolta ed accumulo o attraverso adeguato scolmatore in roggia (fossato) superficiale esistente. Il dimensionamento delle vasche di accumulo dovrà fare riferimento al parametro di 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile.

Sistemazione aree a parcheggio assoggettato ad uso pubblico

I parcheggi pubblici od assoggettati ad uso pubblico, realizzati a raso (piano terreno), dovranno essere in parte alberati (per una superficie pari al 20% del totale dei posti auto con esclusione della corsia di manovra ed accesso, con un indice di piantumazione minimo pari ad 1 albero, di medio od alto fusto, ogni 50 mq), in parte pergolati (il 25% del totale dei posti auto con esclusione della corsia di manovra ed accesso dovrà essere coperto da pergole preferibilmente poste sul fronte strada dei parcheggi) ed in parte a cielo libero.

La parte di parcheggio alberato dovrà essere indicativamente piantumata con un albero ogni tre posti auto, messo a dimora nell'area verde a confine dei posti auto, in posizione tale da assicurare adeguata ombreggiatura degli stalli di sosta.

La pavimentazione degli stalli di sosta dovrà essere per il 100% parzialmente permeabile (prato armato e/o masselli posati a secco o altri materiali) al fine di evitare isole di calore e ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.

Inserimento paesaggistico

I fabbricati in progetto dovranno essere edificati alla distanza minima di 30 metri dal ciglio stradale pubblico effettivamente realizzato o previsto nei progetti esecutivi, indipendentemente da quanto riportato nelle planimetrie di P.R.G.C., garantendo in tal modo, unitamente alle sistemazioni e piantumazioni verdi prescritte ai punti precedenti, il mantenimento degli attuali Coni Visuali sulla Cappella dei Falcettini dalla Strada Cambiano.

Si prescrive inoltre:

- che il piano dei parcheggi assoggettati ad uso pubblico, previsti fronte strada, segua la quota delle strade fronteggiate, senza rialzi. In sede esecutiva sono possibili lievi ribassamenti funzionali alla mimetizzazione dei parcheggi stessi;

Sostenibilità ambientale

- che il cortile privato interno sia ribassato rispetto alla viabilità pubblica a contorno;
- che il terreno della fascia assoggettata a verde di uso pubblico e privato, interposta fra i parcheggi e la viabilità pubblica, sia sistemata, in gran parte, a rilievo (terrapieno) discontinuo con culmine del terreno sistemato a verde ad una quota massima + 100 cm rispetto alla quota della strada fronteggiata;
- che il terreno della fascia assoggettata a verde di uso pubblico e privato, interposta fra i parcheggi e la costruzione in progetto, sia sistemata, in gran parte, a rilievo (terrapieno) discontinuo con culmine del terreno sistemato a verde ad una quota massima + 190 cm rispetto alla quota media del parcheggio fronteggiato;
- che lo specchio d'acqua in progetto al piano terra abbia le caratteristiche dello stagno/zona umida con appropriata e consona vegetazione a contorno, il fondo vasca dovrà essere scuro in modo da non ricordare l'azzurro delle piscine. In caso di mancata realizzazione dello stagno potrà essere realizzato il terrapieno, sistemato a verde o pavimentato, di raccordo fra il piano dei parcheggi ed il piano terreno del fabbricato;
- che la corsia di manovra dei parcheggi assoggettati ad uso pubblico sia pavimentata per un minimo del 40% con masselli autobloccanti in cls, porfido, porfidibloc, pietra od altro materiale posati su sottofondo in cls al fine di evitare isole di calore;
- che la cordolatura delle aree verdi assoggettate ad uso pubblico, comprese nella fascia di rispetto della viabilità pubblica, potrà essere realizzata con elementi prefabbricati a secco o con muretti in CA lavorato facciavista di altezza massima cm 60 misurata dal piano del parcheggio di uso pubblico sistemato;
- che le coperture del fabbricato emergente da terra, 1° e 2° f.t., con esclusione quindi delle coperture del piano seminterrato, siano sistemate a verde (tetto verde) per un minimo del 40% della superficie delle coperture stesse, mentre il restante 60% di superficie sarà occupato da lastricati solari praticabili ed aree per la posa di pannelli solari termici e fotovoltaici;
- che il 25% delle coperture sistemate a verde (40% del totale delle coperture) sia realizzato con riporto di terreno di spessore minimo di cm 40 per copertura arbustiva eseguito anche in più aree non contigue fra loro, mentre il restante 75% delle coperture a verde sarà realizzato con terreno drenante di spessore non superiore a cm 15/30;
- che la coloritura murale, delle parti intonacate, delle facciate dei fabbricati venga realizzata con colori derivati da terre coloranti naturali e/o grassello di calce;
- che le strutture dei pergolati, previsti su parte dei parcheggi ed in altre parti dei fabbricati, siano le più snelle possibili e preferibilmente metalliche con graticci orizzontali in cavi metallici tesi.

Monitoraggio

Con riferimento al D. Lgs. 152/06 e s.m.i. che richiede per la Valutazione Ambientale Strategica la definizione di un sistema di monitoraggio che assicuri "il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive" si prescrive per l'intervento previsto nella zona Tp11 il seguente programma di monitoraggio:

- RUMORE - I monitoraggi verranno effettuati nel corso della fase di scavo, durante la fase di cantiere e poi in fase di esercizio, un mese prima ed un mese dopo l'attivazione della struttura per una settimana consecutiva (notte/giorno); la rilevazione verrà eseguita nelle modalità definite con Arpa ed Enti competenti. I valori dovranno rientrare nei limiti diurni e notturni previsti per la classe III e per il tipo di strada classificata dal Codice della Strada come extraurbana secondaria, per la quale sono previste due fasce di pertinenza acustica (la A di 100 m e la B di 50 m) i cui limiti sono di 70 dB(A) – 60 dB(A) per la fascia A e di 65 dB(A) – 55 dB(A) per la fascia B.
- QUOTA DI FALDA In relazione alle possibili interferenze che il progetto previsto può presentare nei confronti delle falde presenti in area (volumi seminterrati), si dovrà verificare prima, durante e dopo l'opera le attuali condizioni e le possibili variazioni del livello di falda. Verranno effettuati delle misure preventive prima dell'inizio del cantiere, nella stagione estiva nei mesi di Luglio-Agosto-Settembre-Ottobre-Novembre 2011, con letture ogni quindici giorni (o comunque dopo eventi naturali significativi). Successivamente, da Dicembre 2011 e durante tutto la fase di cantiere le letture verranno effettuate con cadenza mensile. Dopo l'attivazione della struttura verranno concertate le tempistiche con gli Enti competenti per eventuali altri controlli del livello di falda. Prima del rilascio del P.d.C. convenzionato dovrà essere effettuata un indagine idraulica attraverso apposita *RELAZIONE DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA* dell'intervento previsto estesa al tratto del Rio Castelvechio compreso tra il ponte su strada Cambiano ed il nuovo ponte realizzato dalla Provincia di Torino sulla circonvallazione sud-est di Chieri. All'interno della relazione dovranno essere indicati gli aggiornamenti necessari ad evitare il sifonamento delle fondazioni nel caso in cui la superficie libera della falda idrica si ponga ad una quota tale da poter interferire con il piano d'appoggio delle opere di fondazione.

Sostenibilità ambientale

- ARIA - Non si intende prescrivere in questa fase alcun tipo di monitoraggio sulla componente aria in quanto come rilevato nell'analisi operata dal presente studio il contributo nella modifica delle condizioni di inquinamento atmosferico derivato dall'insediamento di attività commerciali e/o terziarie sull'area oggetto di variante viene ritenuto ininfluenza rispetto quanto generato dalla viabilità e traffico veicolare odierni e sviluppi viabilistici futuri.
- TRAFFICO VEICOLARE - Le ultime rilevazioni del traffico veicolare presso l'area di intervento sono state effettuate nel mese di Febbraio 2008. Si ritiene che le condizioni rilevate possano essere state modificate negli ultimi tre anni da diversi fattori, quali modifiche viabilistiche e nuovi interventi di trasformazione sul territorio. E' quindi opportuno predisporre una nuova campagna di rilevazione del traffico veicolare nei due nodi interessati dall'intervento: Strada Cambiano, a monte dell'area, e la rotonda Falcettini.
Dopo l'elaborazione dei dati verranno calcolati i Livelli di Servizio e verrà effettuato un confronto con i dati storici (rilievo 2008, dati Provincia e PUC).
La campagna di rilevazione del traffico veicolare si svolgerà un mese prima e un mese dopo l'apertura della Circonvallazione Est, e un mese dopo l'attivazione della struttura di vendita nei giorni di venerdì e sabato, dalle ore 17:00 alle ore 19:00.
- CONTROLLO DELLE OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E PERCEZIONE DEL PAESAGGIO – Viene previsto il monitoraggio delle opere di mitigazione in modo da poter controllare l'efficacia progettuale nel tempo. Verranno effettuati rilievi fotografici ogni sei mesi per due anni dall'attivazione della struttura, per verificare lo stato delle opere eseguite:
 - del fossato lungo la strada agricola contigua alla Cappella dei Falcettini fino alla confluenza con il Rio Castelvecchio;
 - della vegetazione piantumata nelle aree verdi di mitigazione ambientale per controllare l'attecchimento delle varie specie arboree;
 - della rispondenza al progetto delle costruzioni realizzate con riprese fotografiche da effettuarsi negli stessi punti di ripresa adottati per le fotografie di inserimento ambientale del progetto e individuati a pag. 102, punto 5.11, del rapporto ambientale e riportate al cap. 8, allegati dello stesso.
- CONSUMO DI SUOLO: sulla base di quanto indicato nel parere dell'O.T.R. è stato calcolato il consumo di suolo da superficie urbanizzata, infrastrutturata ed ad elevata potenzialità produttiva (I,II,III classe). I dati trovati vengono considerati come valori di riferimento massimi raggiungibili dall'intervento.
Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata: $\max 21\% - (S.c. 4.000 \text{ mq}/S.t. 19.485 \text{ mq}) * 100$
Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata (strade e parcheggi): $\max 40\% - (S.infr. 7.800 \text{ mq}/S.t. 19.485 \text{ mq}) * 100$
Indice di consumo di suolo ad elevata potenzialità produttiva: $\max 61\% - (S.cons. 11.800 \text{ mq}/S.e.p.p. 19485 \text{ mq}) * 100$
- TRASMISSIONE DATI - I rilevamenti saranno effettuati dalla proprietà e i dati risultanti saranno trasmessi su incarico della proprietà allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Chieri in 4 (quattro) copie cartacee entro due settimane dall'elaborazione dei dati stessi.