

Cap. 6 – Rispondenza della Variante 7 all’art. 17 comma 5° della l.r. 56/77 come modificata dalla l.r. 3/2013

Cap. 6 – §1 Caratteristiche della Variante parziale a norma di legge

Il progetto di Variante parziale n° 7 è conforme, con riferimento all’ambito oggetto di modifica, agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali come illustrato al precedente §2.

Tale condizioni è espressamente dichiarata nella deliberazione di adozione del progetto (fase preliminare)

Riassumendo quanto già anticipato in premessa, il 5° comma dell’art. 17 richiede di verificare tutte le seguenti condizioni per attribuire alla Variante urbanistica le caratteristiche (di portata e procedura approvativa) di Variante parziale:

- non deve modificare l’impianto strutturale del PRG vigente anche in rapporto alle modifiche introdotte ex officio (5°c. lett. a);
- non deve incidere la funzionalità delle infrastrutture e/o le statuizioni di rilevanza sovra comunale (5°c. lett. b).
- non deve ridurre/aumentare gli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della l.u.r. per più di 0,5 m²/ab. nel rispetto dei minimi di legge (5°c. lett. c e d);
- non deve incrementare la capacità insediativa residenziale (CIR) per più del 4% di quella teorica (CIRT) del PRG vigente approvato (5°c. lett. e);
- non deve incrementare per più del 6% le superfici territoriali o gli indici di edificabilità stabiliti dal PRG vigente delle aree produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive (5°c. lett. f);
- non deve incidere sulle aree con dissesto attivo o sulla classificazione della pericolosità idrogeologica stabilita dalla Carta di Sintesi del PRG (5°c. lett. g);
- non deve modificare gli ambiti individuati ai sensi dell’art. 24 (Nucleo storico) e le relative norme di tutela e salvaguardia (5°c. lett. h);

Il 6° comma dell’art. 17 richiede la dimostrazione di ulteriori requisiti quali:

- l’ubicazione delle aree interessate che deve essere interna o in adiacenza agli insediamenti esistenti;
- la presenza delle OO.UU. 1° collegate funzionalmente con quelle comunali;

Il successivo 7° comma stabilisce che la Deliberazione di adozione della Variante parziale espliciti il ricorrere delle condizioni sopraelencate, atteso che la capacità insediativa residenziale e/o produttiva aggiunta da ogni singola variante si somma a quelle precedenti e tutte insieme devono rispettare inderogabilmente i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all’intero arco di validità del PRG vigente. A documento dei suddetti requisiti, oltre all’elenco delle condizioni ottemperate, è richiesta la produzione di:

- tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante;
- prospetto numerico che documenta la CIRT del PRG vigente a quella impegnata dalle precedenti varianti parziali.

Cap. 6 – §2 Riconoscibilità della Variante 7 come variante parziale

2.1 Premessa

La Variante 2bis, capostipite delle modifiche e degli adattamenti apportati con le Varianti 2ter, 2quater e 2quinqies, al Centro di animazione urbana del Borgonuovo, fondava l’ammissibilità della procedura di Variante parziale sulla dimostrazione che:

- la capacità insediativa residenziale del PRG.I non veniva alterata⁴²
- la variazione degli spazi pubblici non comportava riduzione o aumento della quantità globale delle aree destinate a servizi per più di 0.5 m²/ab;
- non venivano aumentate le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche.
- non veniva incisa la struttura generale, nazionale o regionale dei vincoli;
- non conteneva previsioni tecniche e normative di rilevanza intercomunale.

L'insieme delle previsioni insediative residenziali delle Varianti parziali che sono state successivamente approvate dal Comune di Banchette⁴³, ivi compresa la n° 4 che ha riguardato un insediamento residenziale hanno tenuto conto dei limiti applicativi illustrati in appresso.

2.2 Variazioni della CIRT definite dalle precedenti Varianti parziali.

Il margine di operatività per le Varianti parziali 2bis, 2ter, 4, 2 quater e 2quinqies illustrato in nota (42) è stato verificato in sede di variante 2bis nella misura di n° 78 stanze/abitante. Esso è stato progressivamente saturato secondo la seguente Lista:

- per la Variante 2bis: n° (+) 30 abitanti
- per la Variante 2ter: n° (-) 10 abitanti
- per la Variante 4: n° (+) 29 abitanti.
- per la variante 2 quater n° (+) 21 abitanti⁴⁴.
- Per la variante 2 quinqies n° (+) 8 abitanti

Sommano in totale n° (+) 78 abitanti = al margine di operatività di 78 st/ab.

Con la Variante 2quinqies si è pertanto raggiunta la saturazione del margine di variazione della capacità insediativa residenziale, riconosciuto dalla Variante 2 bis ed utilizzato nel tempo per gli adattamenti del progetto capostipite.

Contemporaneamente le Varianti citate hanno documentato. - ai fini della rispondenza ai limiti di legge - le variazioni dimensionali degli standard urbanistici e delle superfici terziarie, laddove interessate. In particolare la Variante 2quinqies, che precede come detto in Permessa, la presente n° 7 riporta la seguente tabella di raffronto:

Tabella (3) – Raffronto tra variazioni apportate e valori ammessi (l.r. 56/77, art. 17, 7° c.)

	CIRT	Attività produttive (SUL)	Standard (mq)	
	n° st/ab	mq	Residenziali	Produttivi
<i>Soglia</i>	(+) 78	(+) 1503	+/- 3210	

⁴² La Variante parziale n° 2bis ha effettuato a suo tempo l'accertamento puntuale, zona per zona, della saturazione delle previsioni residenziali del PRG.I./85. I dati riassuntivi di detto accertamento sono contenuti nel Quadro consuntivo riportato a pag. 10 della sua Relazione illustrativa di detta Variante. In esso si evidenzia che la capacità insediativa residenziale (CIR) reale – a Piano attuato – risultava essere inferiore a quella (CIR) teorica nella misura di 78 stanze equivalenti ad altrettanti abitanti. Detto contingente venne assunto quale margine di operatività per le varianti parziali 2bis, 2 ter, 4 e successive in quanto per definizione non avrebbe prodotto variazione della CIRT fissata dal PRG.I.

⁴³ La Variante parziale n° 3 non viene qui commentata in quanto attinente a meri vincoli di viabilità.

⁴⁴ Pari a (21abx30mq/ab)=630mq di SUL, dimensione questa che coincide con la superficie in pianta del piano tipo del fabbricato (n°2) e consente l'aggiunta di un ulteriore livello abitativo con innalzamento del fabbricato stesso da 3 a 4 piani f.t.

Variante 2bis	(+) 30	- 30	+ 380
Variante 2ter	(-) 10	+ 708	+ 17
Variante 4	(+) 29	+/- 0	+ 752
Variante 2quater	(+) 21	- 630	- 231
Variante 2 quinquies	(+) 8	- 104	+ 889
In complesso	+/- 0	- 56	+ 1807
	verificato	verificato	verificato

2.3 Verifiche parametriche attinenti alla Variante 7

a) Capacità insediativa residenziale

La Variante 7 prevede una **riduzione** della C.I.R. di **15 abitanti** rispondendo in tal modo al primo sostanziale requisito, che risulta valido sia per se che per la Σ di tutte le Varianti parziali approvate finora, 7 compresa.

b) Variazione nella dotazione degli standard

La variazione delle aree a standard non può eccedere, in più o in meno, 0,5 mq/ab rapportata alla CIRT del PRG.I./1985, e cioè $6.421 \text{ ab} \times +/-0,5 \text{ mq/ab} = 3.210 \text{ mq}$.

Dalla lettura dei valori tabellari delle aree interessate dalla Variante 7 (aree R3.4 U3/1 e R3.4 U15/1) si evince che la dimensione delle aree a standard comprese nell'ambito della Galuzia (ex ante ed ex post Variante 7) sono rappresentati dai seguenti Δ :

Distretto 3: ante = m^2 5.462; post = m^2 4.122; $\Delta (-) = m^2$ 1.340

Distretto 15 ante = m^2 15.628 post = m^2 17.519 $\Delta(+)$ = m^2 1.891

Con la Variante 7 pertanto, la dimensione di $1.807 m^2$, raggiunta dalla Variante 2quinquies, viene ulteriormente incrementata di $(1.891 - 1340) = m^2$ 551 pari in totale a m^2 2358: valore che risulta < alla soglia massima consentita di $3.210 m^2$.

2.4 Ulteriori elementi di verifica

- La Variante 7 non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente riproponendo, correggendola, la destinazione residenziale dell'ambito di via Galuzia.
- Essa non incide sulla funzionalità delle infrastrutture e/o le statuizioni di rilevanza sovra comunale e in particolare prevede la deduzione della viabilità locale in progetto;
- Non incide sulle aree con dissesto attivo o sulla classificazione della pericolosità idrogeologica stabilita dalla Carta di Sintesi del PRG;
- Non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 (Nucleo storico) e le relative norme di tutela e salvaguardia, né modifica la delimitazione delle aree comprese nelle fasce laterali dell'autostrada ai sensi della l. 1497/39: al contrario contiene lo sviluppo insediativo dell'ambito Galuzia e ne mitiga l'impatto paesaggistico rispetto al profilo della ex SS 565 sia a mezzo del filtro dell'area parco in progetto sia limitando a 2 p.f.t. l'altezza dei fabbricati dell'area R3.4 U15/1.
- L'ubicazione delle aree interessate viene riproposta negli ambiti definiti dal PRG.I in adiacenza agli insediamenti esistenti;
- Le aree interessate fruiscono della presenza delle OO.UU. 1° collegate funzionalmente con quelle comunali;

Cap. 6 – §3 Verifica di assoggettabilità alla VAS

Nei singoli capitoli e relativi paragrafi si mettono ripetutamente in evidenza le valenze positive, sotto il profilo ambientale, della Variante 7 rispetto al PRG.I vigente, come modificato ed integrato dalla Variante strutturale n. 5/2003.

La Variante 7 in estrema sintesi prevede:

- Minore capacità insediativa residenziale (-15 ab.);
- Minor consumo del suolo nella misura del 20% circa rispetto alla strumentazione vigente;
- Minori costi di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo per soppressione della viabilità in progetto;
- Riconoscimento della valenza agronomica dei suoli con attività colturali in atto;
- Migliore integrazione degli spazi pubblici nel contesto zonale (vedi presidio di parcheggi e verde ad uso delle scuole e del parco) e in quello a valenza intercomunale con la formazione del parco (elemento del percorso di accesso alla città di Ivrea);
- Valorizzazione di tecnologie di risparmio energetico (teleriscaldamento ed adozione di tecnologie ad impatto zero).

Per tutte le motivazioni esposte e attesa la verifica di compatibilità condotta dalla presente relazione sulle principali matrici ambientali, si ritiene che la progettazione della Variante 7 possa non essere assoggettata a VAS ed alla redazione del Rapporto Ambientale.

APPENDICE URBANISTICA

SCHEDA N. 2

AREA N. R2, R3 (di PRG.I+Variante n° 2)

D.U.: 3

S.U.E.:R3.4/1

AREE: **R3.4/1; V1-V2; P1;P2**

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- **Densificazione delle capacità edificatorie residenziali previste dalla Variante strutturale n. 5 (ex aree R3.4/1/2 a completamento delle cortine edilizie di via Castellamonte e di via della Galuzia (primo tratto)**
- ~~— Completamento di tessuto edificato marginale.~~
- **Nuovo innesto di via Montalone su Castellamonte mediante rampa a innesto diretto rotatoria di confluenza con via Galluzia e successivo incrocio con via Castellamonte.**
- ~~— Creazione, a partire da detta rotatoria, di viabilità di accesso ai nuovi insediamenti previsti nei D.U 3 e 15, alternativa e/o integrativa a v. Galluzia, in vista di mitigare, mediante l'arredo stradale e la disciplina del traffico, l'impatto del traffico stesso sulla viabilità del Borgo Nuovo e per garantire l'ordinato svolgersi della vita di quartiere e l'accessibilità sicura al plesso scolastico.~~
- **Realizzazione di piazza, parcheggio e pista ciclabile ad integrazione del sistema dei servizi areali di carattere polare dei distretti 3 e 11**

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.4/1) – nuovo impianto

Parametri di utilizzazione

I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.f.t. n.
0,60(1)		1,20		1/3	8(1)	2(1)
1,00		2,40		1/2	15,5	4/5

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²

- interni all'intervento = mq **220 1.594**
- di ambito = mq **1.562**

2. Viabilità²:

- connessa all'intervento = mq **2.253 720**
- remota, di ambito = mq -

3. Parametri di trasformazione³:

- quota max di incidenza di SF/ST: **50% 40%**
- quota minima edificazione: **85%**

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE

TIPOLOGIA: ~~a schiera o cortina con fronte curvilineo parallelo alla viabilità~~ **Cortine edilizie condominiali disposte 'a corte' assieme all'edificio esistente di via della Galuzia attorno a nuova piazza pubblica. Ammessa la realizzazione a piano terreno di unità commerciali di vicinato**

ALTRO:

¹ La Variante n° 5 apporta alla strumentazione vigente modifiche marginali nella delimitazione degli spazi insediativi, per servizi e alla viabilità, salvo la variante di via Montalone.

² La superficie utile lorda per il raggiungimento dei valori di utilizzazione territoriale e fondiaria sarà reperita nelle aree di sedime della viabilità in progetto e negli spazi V1 e P1 interni al perimetro del SUE, oltretutto negli spazi V2 e P2 del D.U 3 **nelle misure indicate al precedente punto 'Dati quantitativi'.**

² La trasformazione dell'area R3.4/1 è principalmente mirata alla creazione di viabilità di servizio ai nuovi insediamenti previsti nei distretti U3 e U 14 e all'innesto della medesima su via Castellamonte, previa realizzazione di rotatoria di distribuzione con via Galuzia.

³ v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante **parziale n. -5 7** e allegate al testo coordinato delle N.d.A.

In cartografia sono indicati allineamenti prescrittivi da mantenersi per alcuni specificati fronti

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.4-U3/1

- **Stato di fatto:** l'areale, localizzato a sud-ovest del Borgo Nuovo, risulta compreso tra due rilievi rocciosi, rimodellati dal ghiacciaio, che emergono dalla piana alluvionale (inselberg) ed è utilizzato principalmente a seminativo ciclico e, in minima parte, a frutteto. L'area è delimitata verso sud dall'areale R3.4-U3/2, rispetto al quale risulta rilevata di circa trenta cm, verso nord è delimitata da un piccolo muro di recinzione mentre a est dalle proprietà dei condomini e ad ovest da una locale emergenza del substrato roccioso.
- **Caratterizzazione tecnica:** i materiali, che caratterizzano le alluvioni terrazzate presenti all'interno della cerchia morenica, sono costituiti da depositi fluviali grossolani con sabbie e ghiaie eterometriche, a debole matrice limosa che presentano, di norma, un buon grado di addensamento. Non è però da escludere, in particolare nei settori della fascia fluviale, la presenza di alternanze di limi sabbioso-argillosi poco addensati e di sabbie fini con subordinati limi.
- **Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:** nel corso dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000 l'areale è stato allagato da una lama d'acqua inferiore a 40 cm e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIA** dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici". L'areale ricade inoltre in fascia di esondazione C del PAI retrostante ad una fascia B di progetto (corrispondente agli argini già realizzati).
- **Prescrizione normativa:** gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica (ai sensi **D.M. 11 marzo 1988**) che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. **la realizzazione di interrati è subordinata alla verifica del livello di massima escursione della falda, dal quale andrà mantenuto un franco di sicurezza di almeno un metro, oltre alla individuazione di opportuni accorgimenti tecnici da adottare per la messa in sicurezza rispetto ad eventuali acque di laminazione superficiale.**

SCHEDA N. 2BIS

AREA N. R2, R3 (di PRG.I+Variante n° 2)

D.U.: 3

S.U.E.: R3.4/2

AREE: R3.4/2; V3,

P2

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- Completamento di tessuto edificato marginale.
- ~~Creazione della viabilità di distribuzione ai nuovi insediamenti previsti nei D.U 3 e 15, alternativa e/o integrativa a v. Galluzia, in vista di mitigare, come già detto, l'impatto del traffico sulla viabilità del Borgo Nuovo e per garantire l'ordinato svolgersi della vita di quartiere e l'accessibilità sicura al plesso scolastico.~~

Destinazione d'uso	Residenziale r1, r2
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.4/2) — nuovo impianto

Parametri di utilizzazione

I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.f.t. n.
0,60 (1)		1,20		1/3	8 (1)	2 (1)

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²:

- interni all'intervento = mq 1420
- di ambito = mq 1115

4. Viabilità³ (2):

- connessa all'intervento = mq 1200
- remota, di ambito = mq —

5. Parametri di trasformazione⁴:

- quota max di incidenza di SF/ST: 50%
- quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE

TIPOLOGIA: ~~a schiera o cortina con fronte curvilineo parallelo alla viabilità~~

ALTRO:

- (1) In sede di S.U.E. il Comune, a fronte di soluzioni progettuali interessanti sotto il profilo ambientale e della qualità urbana, può ammettere altezza di $H = m 10,50$, n° piani 3.
- (2) Per l'attribuzione alle aree R3.4/1 o R3.4/2 della formazione obbligatoria delle bretelle di connessione tra la nuova viabilità in progetto e via Galluzia il Comune può richiedere il coordinamento progettuale tra i due interventi.

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.4-U3/2

- **Stato di fatto:** l'areale localizzato a sud ovest del Borgo Nuovo, risulta compreso tra due rilievi rocciosi

¹ La Variante n° 5 apporta alla strumentazione vigente modifiche marginali nella delimitazione degli spazi insediativi, per servizi e alla viabilità.

² La superficie utile per il raggiungimento dei valori di utilizzazione fondiaria sarà preferenzialmente reperita negli spazi V3, P2 del D.U3, oltre che, obbligatoriamente, nelle aree di sedime della viabilità in progetto. In subordine le dotazioni di spazi pubblici indicate nella presente scheda potranno essere reperite negli spazi V1, V2, V3 del D.U 15.

³ La trasformazione dell'area R3.4/2 è principalmente mirata a dare continuità alla viabilità di servizio ai nuovi insediamenti previsti nei distretti U3 e U 14

⁴ v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegate al testo coordinato delle N.d.A.

rimodellati dal ghiacciaio che emergono dalla piana alluvionale (inselberg) ed è utilizzato a seminativo ciclico; il lotto è caratterizzato da una debole pendenza verso sud.

- ~~**Caratterizzazione tecnica:** i materiali, che caratterizzano le alluvioni terrazzate presenti all'interno della cerchia morenica, sono costituiti da depositi fluviali grossolani con sabbie e ghiaie eterometriche, a debole matrice limosa che presentano, di norma, un buon grado di addensamento. Non è però da escludere, in particolare nei settori della fascia fluviale, la presenza di alternanze di limi sabbioso argillosi poco addensati e di sabbie fini con subordinati limi.~~
- ~~**Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:** nel corso dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000 l'areale è stato allagato da una lama d'acqua inferiore a 40 cm e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIA** dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici". L'areale ricade inoltre in fascia di esondazione C del PAI retrostante ad una fascia B di progetto (corrispondente agli argini già realizzati).~~
- ~~**Prescrizione normativa:** gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica (ai sensi D.M. 11 marzo 1988) che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. **la realizzazione di interrati è subordinata alla verifica del livello di massima escursione della falda, dal quale andrà mantenuto un franco di sicurezza di almeno un metro, oltre alla individuazione di opportuni accorgimenti tecnici da adottare per la messa in sicurezza rispetto ad eventuali acque di laminazione superficiale.**~~

SCHEDA N. 3

AREA N. R4 (di PRG.I)

D.U.: 15

S.U.E.: R3.4/1

AREE: **R3.4/1; V1-V2-V3; P1-P2**

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- Realizzazione di nuovo impianto residenziale di tipi edilizi a bassa densità integrati da spazi pertinenziali a verde privato con accesso da via della Galuzia viabilità pubblica a Nord Ovest. Al nuovo insediamento è affidato il compito di definire il margine finito della città, lungo il suo perimetro meridionale incuneato nelle colline, mediante un profilo unitario con di edificazione. a trama continua.
- Creazione di Aree verdi attrezzate a giardino pubblico e per impianti sportivi di contenuta dimensione, in demanio unitario con percorsi ciclo-pedonali, aventi funzione cerniera con il Parco previsto a margine della SS 565 e di via Pavone. consistente presidio verde dotato di parcheggi e da attrezzare a parco urbano, integrato allo spazio VP1 e al nuovo corridoio di accesso al polo commerciale di Banchette/Pavone contenente pista ciclabile connessa ai percorsi urbani.
- Formazione per il tratto di competenza di pista ciclopeditone del circuito commerciale

Destinazione d'uso	Residenziale r1, r2
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.4/1) – Nuovo impianto

Parametri di utilizzazione

I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.f.t. n.
0,60 (1)		1.2		1/3	8/11 7 (1)	2/3 2 (1)

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²:

- interni all'intervento = mq 7788 **4.661**
- di ambito = mq - **6.074**

6. Viabilità (2):

- connessa all'intervento = mq 4072 **1.065**
- remota, di ambito = mq -

7. Parametri di trasformazione³:

- quota max di incidenza di SF/ST: 50%
- quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE

TIPOLOGIA: Definizione del margine finito della città lungo il suo perimetro meridionale mediante edificazione a bassa densità a trama continua con carattere compositivo unitario.

ALTRO:

¹ La Variante n° 5 apporta alle previsioni della strumentazione vigente modifiche non marginali nel tracciamento e dimensionamento delle aree di espansione residenziale sul fronte sud dell'abitato. Esse sono motivate:

- dalla individuazione, ad opera della Carta di Sintesi, di una fascia di territorio adiacente alla SS 565 penalizzata a fini urbanistici sotto il profilo idro geo morfologico;
- dalla opportunità di allontanare il profilo della edificazione (come definito in PRG) dalla SS 565 in considerazione del previsto potenziamento di tale arteria a livello intercomunale.

² La superficie utile lorda per il raggiungimento dei valori di utilizzazione territoriale e fondiaria sarà preferenzialmente reperita nelle aree di sedime della viabilità in progetto e negli spazi V1, V2 e P1, P2 e P3 interni al perimetro del SUE, oltreché, obbligatoriamente, negli spazi V3 V2, P1, e P2 P3 del D.U 15 nelle misure indicate al precedente punto 'Dati quantitativi'. In subordine le dotazioni di spazi pubblici indicate nella presente scheda potranno essere reperite nello spazio VP adiacente alla SS595 in misura comunque non superiore al 50% delle dotazioni fissate nella presente Scheda.

³ v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 7 e allegate al testo coordinato delle N.d.A.

(1) **Al fine di mitigare l'impatto visivo delle costruzioni in sede di il S.U.E. avrà cura di limitare a n° piani 2 e altezza = m 7 tutti i fabbricati in progetto il profilo edilizio fronteggiante la statale 565 mentre l'edificazione interna all'area ubicata a tergo e più prossima al condominio Adriano potrà essere realizzata con H = m 11, n° piani 3.**

(2) La trasformazione dell'area R3.4/1 è condizionata alla formazione della viabilità perimetrale all'area stessa e alla sua connessione con la viabilità in progetto nelle aree R3.4 del D.U. 3, nonché all'allargamento e arredo verde con filare alberato di via della Galuzia **da posizionare all'interno del perimetro del SUE.**

(3) **Si richiama la possibilità, definita nella scheda 18 bis, che lo spazio VP-1 possa essere interessato in sede di PUC (DCR 59/10813) dalla formazione di viabilità di accesso all'area L2 alternativa agli svincoli della SS 565 definiti in cartografia.**

(4) **Le recinzioni saranno di tipo naturalistico a muro verde con divieto di impiego di manufatti in cemento o in c.a.**

• **SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.4-U15/1**

- **Stato di fatto:** l'areale localizzato a sud di Borgo Nuovo si estende verso sud avvicinandosi al tracciato della viabilità per Castellamonte-Rivarolo (Pedemontana) ed è destinato a seminativo ciclico. La pur debole pendenza verso Sud di queste porzioni del territorio comunale, rende il lotto soggetto alla raccolta ed al ristagno delle acque meteoriche in occasione di precipitazioni particolarmente intense.
- **Caratterizzazione tecnica:** i materiali, che caratterizzano le alluvioni terrazzate presenti all'interno della cerchia morenica, sono costituiti da depositi fluviali grossolani con sabbie e ghiaie eterometriche, a debole matrice limosa che presentano, di norma, un buon grado di addensamento. Non è però da escludere, in particolare nei settori della fascia fluviale, la presenza di alternanze di limi sabbioso-argillosi poco addensati e di sabbie fini con subordinati limi.
- **Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:** nel corso dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000 l'areale è stato allagato da una lama d'acqua inferiore a 40 cm e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIA** dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici". L'areale ricade inoltre in fascia di esondazione C del PAI retrostante ad una fascia B di progetto (corrispondente agli argini già realizzati).
- **Prescrizione normativa:** gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica (ai sensi **D.M. 11 marzo 1988**) che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione; **la realizzazione di interrati è subordinata alla verifica del livello di massima escursione della falda, dal quale andrà mantenuto un franco di sicurezza di almeno un metro, oltre alla individuazione di opportuni accorgimenti tecnici da adottare per la messa in sicurezza rispetto ad eventuali acque di laminazione superficiale.**

distretto	n° area	Classe di intervento	uso	superficie			densità		S.U.L.				abitanti	urbanizzazioni			standard		parametri ediliz					
				superficie territoriale mq	percentuale fondiaria %	superficie fondiaria mq	I.T	I.F.	Volume ab.		Volume 3°	totale urbanizzazioni		strade in progetto mq	OO.UU 2° mq	standard interni mq	standard esterni mq	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	procedura			
									%	sul		%										sul	%	mq
3	4	R3.4	r4	4.946	50	2.473	0,60	1,20	400	2.968			33	50	2.473	2.253	220	220		1/3	2	8		
3	1	R3.4	r1	6.460	40	2.584	1,00	2,40	100	6.200			69	60	3.876	720	3.156	1.594	1.562	1/2	5	15,5	SUE	
3	2	R3.4	r4	7.470	50	3.735	0,60	1,20	400	4.482			50	50	3.735	4.200	2.535	1.420	1.115	1/3	2	8		
4	2	R3.1	r1	3.402	60	2.041	0,54	0,90	100	1.837			20	40	1.361	1.361				1/3	2	8		
4	3	R3.1	r1	4.475	60	2.685	0,54	0,90	100	2.417			27	40	1.790	412	1.378	1.132	246	1/3	2	8		
4	4	R3.2	r1			890		0,60	100	534			6		150		150	150		1/3	2	7		
6	1	R3.5	r1, r2, t1, t3, t4	10.272	50	5.136	0,75	1,50	66	5.085	34	2619	56	50	5.136	1.430	3.706	706	3.000	1/3	3	11	SUE	
6	2	R3.1	r1	8.477	60	5.086	0,54	0,90	100	4.577			51	40	3.391	1.973	1.418	1.418		1/3	2	8	SUE	
14	2	R3.6	r1, t1	3.910	50	1.955	1,00	2,00	66	2.581	34	1329	29	50	1.955	547	1.408		1.408	1/3	3	11	SUE	
				36.995		19.487				22.696			252		17.508	6.443	11.066	4.850	6.216					

L'indice di corrispondenza SUL/abitante è fissato in 90 mc/abitante.

distretto	n° area	Classe di intervento	uso	superficie			densità		VOLUME				abitanti	urbanizzazioni			standard		parametri edilizi				
				superficie territoriale mq	percentuale fondiaria %	superficie fondiaria mq	I.T	I.F.	Vol. ab.		Vol. 3°			totale urbanizzazioni	strade in progetto mq	OO.UU 2° mq	standard interni mq	standard esterni mq	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	procedura	
									%	vol	%	sul											%
4	1	R3.2	r1	15.608	-	4.000	0,077	0,30	100	1.200	0	0	14	-	11.608	2.124	9.484	9.484		1/3	2	7	SUE
13	1	R3.1	r1	12.860	60	7.716	0,54	0,90	100	6.944	0	0	77	40	5.144	1.242	3.902	3.642	260	1/3	2	8	SUE
13	2	R3.1	r1	3.947	60	2.368	0,54	0,90	100	2.131	0	0	24	40	1.579	620	959	959		1/3	2	8	SUE
14	1	R3.2	r1	12.590	60	7.554	0,36	0,60	100	4.532	0	0	50	40	5.036	3.786	1.250	1.250		1/3	2	8	SUE
15	4	R3.4	r1	23.720	50	11.860	0,60	1,20	100	14.232	0	0	158	50	11.860	4.072	7.788	7.788		1/3	2/3(1)	8/11	SUE
TOTALE				68.605		33.438				28.968			323		35.167	8.837	26.430	18.746	7.584				

L'indice di corrispondenza SUL/abitante è fissato in 90 mc/abitante.

(1) Per la distribuzione planovolumetrica in rapporto al numero dei piani si veda scheda n° 3 nota (1)

