

Piano Regolatore Generale Intercomunale

Variante parziale n° 2 quinquies

(l.r. 56/77 Art. 17 7° comma)

OGGETTO

AREA T1 DEL DISTRETTO DI URBANIZZAZIONE N° 1 (D.U. 1)

Complesso edilizio integrato finalizzato alla costituzione del
Centro di Animazione Urbana del Borgo Nuovo.

Relazione illustrativa

Contenente: Norma specifica per l'area T1 – D.U.1 e Elaborati cartografici

Sommario

1. Premessa
2. Motivazione e obiettivi della variante 2 quinquies
3. Previsioni della variante 2 quinquies
 - 3.1 Tipologia edilizia
 - 3.2 Composizione funzionale e dimensionamento del centro
 - 3.3 Spazi riservati alla viabilità e agli standard urbanistici
 - A. spazi pubblici
 - B. spazi asserviti all'uso pubblico
 - C. viabilità
 - D. Parcheggi privati
 - 3.4 Dimensionamento delle aree di intervento
4. Stima del fabbisogno e adeguatezza degli standard urbanistici
 - 4.1 Stima del fabbisogni
 - 4.1.1 Standard residenziale
 - 4.1.2 Standard terziario
 - 4.1.3 Fabbisogno di parcheggi pubblici per attività terziarie
 - 4.1.4 Fabbisogno complessivo di parcheggi privati
 - 4.2 Adeguatezza degli spazi a standard definiti dalla Variante 2quinquies
5. Ammissibilità della procedura di variante parziale
 - 5.1 Premessa
 - 5.2 Verifica di compatibilità rispetto alla capacità insediativa residenziale.
 - 5.3 Verifica di compatibilità della variazione delle superfici terziarie.
 - 5.4 Verifica di adeguatezza degli standard urbanistici
 - 5.5 Quadro comparativo delle modifiche previste dalle Varianti parziali
6. I dati della Variante 2quinquies
7. Elaborati della Variante 2 quinquies
8. Modifiche e integrazioni alle Norme di Attuazione

1. Premessa

Il Comune di Banchette è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con DGR n° 70-40848 del 5.02.1985¹. A seguito dello scioglimento del Consorzio il PRG.I. ha assunto per Banchette efficacia di Piano Regolatore Generale Comunale.

A tale strumento sono state apportate le seguenti Varianti:

- **n° 1** di carattere normativo approvata dalla Regione Piemonte nel 1986.
- **n° 2 strutturale**² di tipo diffuso. Essa ha definito, tra le altre cose, gli interventi necessari alla integrazione fisico-funzionale del Vecchio Nucleo con il Borgo Nuovo e a qualificare il sistema di animazione di via Roma e di via Castellamonte.
- **n° 2bis parziale**³. Ha ridefinito le funzioni collettive caratterizzanti il *Centro di animazione urbana del Borgonuovo* prevedendo, per la prima volta, la creazione della struttura socio-assistenziale (RSA) e dando maggiore spazio alla componente residenziale rispetto al mix funzionale originario di PRG.I.
- **n° 3 e 4 parziali**⁴ concernenti aspetti specifici di viabilità intercomunale e di recupero di un'area produttiva da tempo dismessa.
- **n° 2ter e 2 quater parziali**⁵ di carattere normativo. Hanno avuto il compito, come la presente Variante 2quinquies, di adeguare il progetto urbanistico plano-volumetrico del Centro di animazione, circostanziato dalla Variante 2bis, alle condizioni di fattibilità che si sono manifestate nel tempo. In primo luogo a seguito dell'evento alluvionale dell'anno 2000⁶; secondo di poi per ricalibrare le funzioni previste con particolare riguardo al mix residenze – commercio - servizi socioassistenziali.

In particolare, la Variante 2quater ha previsto la elevazione del fabbricato (n°2) da 3 a quattro piani, al pari di quanto già previsto per il corpo 2a e il fabbricato 3; la contestuale e corrispondente riduzione della SUL del fabbricato n°1 (RSA); una modesta rotazione del fabbricato (n°2-2A) finalizzata alla salvaguardia di un affioramento roccioso ubicato ai margini del sagrato della chiesa; l'adeguamento della sezione della viabilità di accesso da via Torretta (zona sagrato) e infine, la riduzione dell'ampiezza della struttura ellittica porticata della piazza.

¹Formato dal Consorzio dei Comuni di Banchette, Colletterto Giacosa, Fiorano Canavese, Lessolo, Pavone Canavese, Salerano e Samone.

² Approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 29-26024 del 25.11.1998.

³ Approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n° 13 del 11.3.1999.

⁴ La variante 3 è stata approvata con DCC n° 22 del 19.12.2001; la 4 invece è stata approvata con DCC n° 12 del 07.06.2002

⁵ Approvata dal Consiglio comunale con deliberazione D.C.C. n° 28 del 18.07.2003

⁶ Essa ha comportato la definizione di misure cautelari di limitazione dell'edificazione con particolare riguardo per il parcheggio interrato

- **n° 5 strutturale**⁷ di adeguamento allo stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per il nodo idraulico di Ivrea. Essa ha ridefinito l'ammissibilità, i requisiti e le condizioni operative di intervento delle aree di trasformazione urbana del PRG.I. vigente in rapporto alle classi di pericolosità idrogeologica riconosciute dalla nuova relazione geologica. In particolare ha ripristinato – per il Centro di animazione in argomento – la possibilità di realizzare i locali interrati (garage) inibiti in precedenza, a titolo cautelativo, dalla Variante 2ter.

⁷ Approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 26-6826 del 10.09.2007

2. Motivazione e obiettivi della Variante 2 quinquies

A seguito dell'approvazione della Variante 2ter, nel 2002, sono stati avviati i lavori per la realizzazione delle strutture residenziali previste dal progetto plano-volumetrico contenuto negli elaborati delle varianti di PRG.I citate (V. cartografia allegata) con priorità per i fabbricati n° 2, 2A e 3, ma non quelli del fabbricato n°1 (RSA).

Ciò in quanto la Ditta ELECA, proprietaria del terreno e promotrice dell'intervento, non era riuscita nel frattempo a individuare un operatore del settore disponibile a dare concreta attuazione all'iniziativa.

L'amministrazione comunale, interessata a dare conclusione ad una pratica ventennale finalizzata alla costruzione della 'Piazza', quale fulcro del Centro di animazione del Borgo nuovo, propugnato dal PRG.I fin dagli anni '90, ha ritenuto plausibile la richiesta dell'operatore, formulata in corso d'opera, di riqualificare il progetto urbanistico in senso residenziale, al posto della destinazione socio-assistenziale disciplinata dalla strumentazione urbanistica, dando mandato all'arch. E.Matassi, urbanista consulente del Comune, di studiare una nuova soluzione plano-volumetrica del lotto contenente il fabbricato n°1 e della piazza.

La nuova soluzione doveva essere ispirata ad un organico inserimento del nuovo fabbricato nell'area sotto il profilo abitativo, di visibilità commerciale, di compatibilità con i fabbricati esistenti e di attenzione al progetto della piazza rispetto alla sua forma e fruibilità.

Poiché la modifica di destinazione, da terziario a residenziale, con incremento della capacità insediativa, non aveva la conformità urbanistica del PRG.I. vigente, il comune ha promosso la redazione della Variante strutturale n° 6, il cui Documento Programmatico è stato approvato ai sensi della l.r. 1/07 con deliberazione del Consiglio n° 32 del 02.08.2007. Il DP, in particolare, contiene le tavole progettuali illustranti il nuovo assetto plano-volumetrico rispondente alle finalità di qualità insediativa individuate dall'Amministrazione.

Nel corso della procedura della Variante strutturale n° 6, la Soc. "La Piazzetta di Banchette" (ELECA spa), ha richiesto ufficialmente al Comune (con nota 11.086 del 27.12.2007) di dare corso alla realizzazione della RSA poiché è riuscita a interessare un operatore del settore delle strutture socio assistenziali pronto ad attuarla, comunicando altresì di voler rinunciare alla struttura residenziale alternativa avviata con la citata Variante strutturale n° 6.

Alla luce dell'istanza di Soc. "La Piazzetta di Banchette" (ELECA spa), e della sua accettazione a non mutare l'impianto urbanistico della Variante 6, la quale contempla un fabbricato curvilineo ritenuto meno impattante delle soluzioni precedenti, l'Amministrazione intende con la presente variante 2 quinquies, di tipo parziale, promuovere la nuova iniziativa

Soc. “La Piazzetta di Banchette” (ELECA spa), per l’indubbio e già ravvisato beneficio offerto alla comunità banchettese dalla struttura socio sanitaria. In particolare la Variante individua nei successivi paragrafi gli elementi di indirizzo: edilizi, urbanistici e morfologici da osservare nella progettazione.

3. Le previsioni della Variante 2 quinquies

3.1 Tipologia edilizia e impianto urbanistico:

a) per i fabbricati residenziali si rimanda al permesso di costruzione n° 04/2006 e alle DIA n° 1010/2007 e 1024/2007 con la specificazione che, a seguito delle modifiche apportate dalla presente variante, il fabbricato 2a potrà essere destinato o per funzioni totalmente terziarie o in base alla seguente stratificazione funzionale:

- Piano 1° (terreno): commercio, esercizi pubblici e/o attività terziarie;
- Piano primo: preferenzialmente, terziario uffici;
- Piani 3° e 4°: preferenzialmente, residenze.

b) la struttura RSA dovrà assumere, diversamente dallo schema 'a blocco' definito dalle precedenti Varianti, la forma curvilinea a semicerchio indicata nelle tavole allegate. Si tende a ingrandire l'effetto dimensionale della piazza, sia incrementandone la superficie sia inserendo i portici all'interno del piano terreno (al posto della struttura ellittica in ferro e vetro, precedentemente prevista, che viene abolita). Ciò anche per ottenere un maggiore distanziamento tra le costruzioni e maggiore profondità alle vedute.

In considerazione della tipologia edilizia della struttura socio assistenziale, che richiede, per norma, una maggiore altezza dei locali (mt. 3,00 invece che mt. 2,70) e la realizzazione di impianti tecnologici complessi, non integrabili nel corpo dei solai, si ammette una maggiore altezza interpiano (mt. 3,50 invece che 3,00) e di conseguenza una maggiore altezza complessiva del fabbricato (mt. 14,05 invece che mt. 12,60).

Ne discende che, per questa tipologia di fabbricato, il parametro di volume non esprime efficacemente la capacità ricettiva della struttura, la quale invece dipende dalla superficie utile lorda (SUL) ad esso assegnata.

b) Viene ripristinata la possibilità, già riconosciuta dalla Variante 2bis, di realizzare al di sotto del fabbricato 1, e della piazza, una garage interrato di circa 2.940 mq.

Questa importante opportunità è riconosciuta nel PRG.I. (come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 5 di adeguamento al PAI) dalla classificazione del rischio idrogeologico⁸ (IIa) dell'area di intervento. Essa è conseguente alla messa in sicurezza del territorio di Banchette attraverso l'arginatura della Dora Baltea.

c) Si prescrive l'inserimento sul fronte porticato del fabbricato 1, prospettante sulla piazza, di funzioni attrattive (vetrine dei negozi e vetrata della hall della struttura socio assistenziale con esclusivo accesso pedonale).

⁸ V. Relazione geologico tecnica a supporto della variante parziale 2quinquies redatta dal dr. Geol. Secondo Accotto

d) per la sistemazione della piazza si prescrive l'adozione, per le pavimentazioni, di materiale nobile in pietra; la cura delle aiole e la piantagione di alberature a filare di terza grandezza oltre ad esemplari a pronto effetto di 1° o 2° grandezza isolati e in piena terra.

Il comune si riserva di indicare le specie arboree, arbustive e floristiche in sede convenzionale.

Si richiama infine quanto descritto nel capitolo sulla compatibilizzazione ambientale dell'intervento.

3.2 Composizione funzionale e dimensionamento del centro

Il Centro di animazione urbana sarà caratterizzato dal seguente riparto funzionale:

- | | | |
|---|----------|-------|
| 1. per abitazione nei fabbricati 2-2a-3 | max. mq. | 4.184 |
| 2. per struttura ricettiva di RSA | max. mq. | 4.694 |
| 3. per attività terziario commerciali | max. mq. | 1.120 |
| 4. per attività terziarie non commerciali | min. mq. | 360 |

Superficie utile lorda in complesso **max. mq 10.358**

3.3 Dimensionamento della viabilità e degli standard urbanistici (pubblici e privati)

Nella tavola 5 allegata viene riportato il conteggio analitico degli spazi pubblici, o ad uso pubblico, variamente destinati. Esso è così riassumibile:

A. SPAZI PUBBLICI

- | | | |
|---|-----|-------|
| 1. spazi di relazione (<i>art. 21 lett. b. l.r. 56/77</i>): | mq. | 3.070 |
| 2. attrezzature comuni (<i>art. 21 lett. b. l.r. 56/77</i>) | mq. | 1.335 |
| 3. aree verdi (<i>art. 21 lett. c. l.r. 56/77</i>) | mq. | 1.718 |
| 4. parcheggi pubblici (<i>art. 21 lett. d. l.r. 56/77</i>) | mq. | 3.090 |

Sommano **mq. (9.213) mq. 9.213**

B. SPAZI ASSERVITI ALL'USO PUBBLICO

- | | | |
|------------|-----|-----|
| 5. Portici | mq. | 910 |
|------------|-----|-----|

Totale spazi per il soddisfacimento degli standard urbanistici: **mq. 10.123**

C. VIABILITA'

- | | | |
|---|-------------|------------------|
| 6. aree di sedime individuate in Tav. 5 | mq. (2.792) | mq. 2.792 |
|---|-------------|------------------|

D. PARCHEGGI PRIVATI

- | | | |
|------------------|-----|-------|
| a. di superficie | mq. | 724 |
| b. interrati | mq. | 2.940 |

3.4 Dimensionamento delle aree di intervento

a. Superficie fondiaria:

- | | | |
|---------------|-----|-------|
| fabbricato 1: | mq. | 2.610 |
|---------------|-----|-------|

| | | | |
|------------------------------------|-----|-------|-------------------|
| fabbricato 2, 2a: | mq. | 2.075 | |
| fabbricato 3: | mq. | 1.110 | |
| Superficie fondiaria totale | mq. | | mq. 5.795 |
| b. Superficie territoriale: | | | |
| Sommatoria: A + C + 3.4 a | | | mq. 17.800 |

Stima del fabbisogno e adeguatezza degli standard urbanistici

4.1 Stima del fabbisogno

4.1.1 Standard residenziale

- Residenze: $\text{mq } 4184 / 30 * 25\text{mq/ab} = \text{mq. } 3.486$

4.1.2 Standard terziario

- RSA: $\text{mq } 4694 * 0.8 = \text{mq. } 3.756$

Commercio e uffici: $1480 * 0.8 = \text{mq. } 1.184$

Totale standard terziario $\text{mq. } 4.940$

Totale (4.1.1 + 4.1.2) mq. 8.426

4.1.3 Fabbisogno di parcheggi pubblici per attività terziarie

$\text{mq. } (4694 + 1480) * 0,8 / 2$ **mq. 2.470**

4.1.4 Fabbisogno complessivo di parcheggi privati

Ai sensi della l. 122/89 i parcheggi privati sono commisurati a 1mq ogni 10mc di costruzione:

- RSA $(4694 * 3.50) / 10 = \text{mq. } 1.643$

- terziario $(1120 * 3,50) / 10 = \text{mq. } 392$

- terziario $(360 * 3,00) / 10 = \text{mq. } 108$

- residenze $(4184 * 3,00) / 10 = \text{mq. } 1.255$

Totale fabbisogno parcheggi privati = $\text{mq. } (3.398)$ **mq. 3.398**

Tab. 1 – Adeguatezza degli spazi a standard definiti dalla Variante 2quinquies

| Tipologia | Minimo di legge | Previsti in progetto |
|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| Residenziali | | |
| Terziari | $3.486 + 4.940 = 8426$ | 10.123 |
| Parcheggi pubblici terziari | 2.470 | 3.090 |
| Parcheggi privati in complesso | 3.398 | 3.664 |

4. Ammissibilità della procedura di Variante parziale.

5.1 Premessa

La Variante 2bis, specifica dell'area T1 e capostipite delle modifiche e degli adattamenti apportati con le Varianti 2ter e 2quater, fondava l'ammissibilità della procedura di Variante parziale sulla dimostrazione che:

- la capacità insediativa residenziale del PRG.I non veniva alterata⁹
- 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 finora approvate dal Comune di Banchette¹⁰: 2bis, 2 ter, 4 e 2quater tengono conto, assieme alla presente variante, dei limiti applicativi illustrati in appresso.

5.2 Verifica di compatibilità rispetto alla capacità insediativa residenziale¹¹.

Il margine di operatività per le Varianti parziali 2bis, 2ter, 4 e 2 quater illustrato in nota (7) è stato verificato in sede di variante 2bis nella misura di n° 78 stanze/abitante. Esso risulta impegnato per n° 70 stanze/abitante in base al seguente riparto:

- 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 abitanti¹².

⁹ 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. 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 e 4 in quanto per definizione non avrebbe prodotto variazione della CIRT fissata dal PRG.I.

¹⁰ La Variante parziale n° 3 non viene qui commentata in quanto attinente a meri vincoli di viabilità.

¹¹ La Circolare Regionale n° 12/PET chiarisce che i limiti di operatività dell'Art. 17, 7° comma vengono incisi nel caso in cui, per somma di previsioni di più Varianti parziali, vengono superate le misure stabilite dall'articolo medesimo. Con la presente relazione l'entità delle modifiche della Variante parziale 2quinquies viene valutata assieme alle Varianti parziali n° 2 bis, 2ter, 4 e 2 quater con la precisazione, sempre scaturita dalla circolare citata, che lo strumento di riferimento è il PRG.I. approvato nel 1985 (tuttora vigente) e l'arco temporale di applicazione è quello della sua vigenza, la quale dura fintanto che lo strumento non viene sostituito con una Variante generale.

- Per la variante 2 quinquies n° (+) 8 abitanti
Sommano in totale n° (+) 78 abitanti = al margine di operatività di 78 st/ab.

La variante 2 quinquies satura, pertanto, in via definitiva, il margine di variazione della capacità insediativa residenziale riconosciuto dalla Variante 2 bis ed utilizzato nel tempo per i successivi adattamenti del progetto capostipite.

L'incremento di superficie residenziale (con parziale riduzione di quella terziaria) espresso in SUL ammonta a: (8ab. * 30 mq/ab. = 240 mq SUL).

Essa non dà origine a superfici di solaio aggiuntive rispetto alla soglia di 10.500 mq previsti dalle precedenti varianti, ma attribuisce all'operatore, come già indicato al precedente par. 3.1, un minimo margine di discrezionalità nella vendita di due dei quattro piani del fabbricato 2a: come uffici o, in alternativa, come residenza.

5.3 Verifica di compatibilità della variazione delle superfici terziarie.

Il PRG/85 destina ad attività produttive (artigianali e terziarie) 43.940 m² di superficie fondiaria e 25.059 m² di superficie utile (S.U.). A termini dell'art. 17, 4°c. lett. f) della l.r. 56/77 le soglie di incremento massime ammissibili risultano pertanto, rispettivamente:

- per la superficie fondiaria, max: $43.940 \times 6\% = 2636 \text{ m}^2$
- per la superficie utile lorda (S.U.) max: $25.059 \times 6\% = 1503 \text{ m}^2$

In sede di Variante 2 ter venne definito un incremento di SUL destinata a funzioni terziarie¹³ di 678 mq. Questo incremento venne praticamente azzerato (- 630mq) dalla Variante 2 quater per aumentare il numero dei piani (da 3 a 4) e la superficie abitativa del fabbricato 2.

Con la variante 2 quinquies, che rinnova e adegua l'assetto della struttura socio assistenziale RSA (in misura comunque più contenuta della precedente Variante 2 ter) si ha una ulteriore (marginale) riduzione del contingente terziario a vantaggio di quello residenziale. Esso dipende da una significativa riduzione del contingente di superficie assegnata agli uffici (da 1016 mq a 360 mq) che non viene compensata a sufficienza dal relativo incremento degli spazi commerciali che aumentano da 968 a 1120 mq.

5.4 Verifica di adeguatezza degli standard urbanistici

c1) margini di operatività

- 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 $6.421 \text{ ab} \times \pm 0,5 \text{ mq/ab} = 3.210 \text{ mq}$

¹² Pari a $(21 \text{ ab} \times 30 \text{ mq/ab}) = 630 \text{ mq}$ 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.

¹³ Per poter far emergere dal piano interrato le funzioni di carattere sussidiario della R.S.A.

c2) domanda in base ai minimi di legge (Art. 21 l.r.56/77)

Per quanto risulta al precedente par. 4.1 e Tabella 1, il fabbisogno di standard relativo al dimensionamento delle funzioni residenziali e terziarie della Variante 2quinquies riguarda:

- per le residenze: mq 4184 / 30 * 25mq/ab = mq. 3.486
 - per la RSA: mq 4694 * 0.8 = mq. 3.756
 - per il commercio e uffici: 1480 * 0.8 = mq. 1.184
- e quindi in totale mq. 8.426

Totale domanda di aree per standard urbanistici (minimi di legge) mq. 8.426

In base ai dati riportati al precedente par. 3.3. e in Tab. 1, risulta che l'offerta di spazi pubblici e/o asserviti all'uso pubblico ammonta a:

- spazi pubblici mq. 9.213
- spazi privati asserviti all'uso pubblico mq. 910

Totale offerta di spazi per standard urbanistici mq. 10.123

Dai dati riportati si evince che gli spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico definiti dalla Variante 2quinquies sono adeguati ai minimi di legge (10.123mq > 8.426 mq). Detto incremento inoltre risulta compatibile con i margini di variazione del parametro "spazi pubblici" come documentato nella successiva Tab. 3.

5.5 Quadro comparativo delle modifiche previste dalle Varianti parziali

La tabella seguente illustra, con riferimento alla nota (11), l'entità delle trasformazioni apportate agli usi ammessi in T1 dalle varianti parziali (fino alla 2quinquies) del PRG.I.

Tabella 2 – Sommatoria delle variazioni parametriche delle Varianti 2 bis, 2ter e 2quater.

| Strumento | Sup. Ter (mq) | Volume (mc) | Superficie utile lorda (m2) | | | | | Spazi pubblici | note | |
|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-----------|--------|-------|------------|----------------|--------|---------------|
| | | | Resid (mq) | Terziaria | | | Totale A+T | | | |
| | | | | R.S.A. | Uffici | Comm. | | | | Totale |
| PRG | 17.800 | 26.700 | 2.670 | 6230 | | | 6.230 | 8.900 | 8.455 | ¹⁴ |
| Variante2bis | 17.800 | 28.500 | 3.680 | 4.250 | 1.950 | | 6.200 | 9.880 | 8.835 | ¹⁵ |
| Variante 2ter | 17.800 | 29.820 | 3.314 | 4.924 | 1.016 | 968 | 6.908 | 10.222 | 8.852 | ¹⁶ |
| Var. 2quater | 17.800 | 29.820 | 3.944 | 4.294 | 1.016 | 968 | 6.278 | 10.222 | 8.621 | ¹⁷ |
| Var. 2quinquies | 17.800 | ¹⁸ | 4.184 | 4.694 | 360 | 1.120 | 6.174 | 10.358 | 10.123 | |
| Flessib. residua | | | | | | | | 142 | | |
| Dimens. Max. | | | | | | | | 10.500 | | |

¹⁴ Nella Variante 2 bis i parametri caratteristici della trasformazione dell'area T1 sono riferiti al Piano particolareggiato esecutivo (PPE) del 1988 assunto come riferimento attuativo del PRG. In detto strumento era prevista la realizzazione della nuova chiesa in misura di 450 mq.

¹⁵ La Variante 2 bis ammette come criterio di flessibilità esecutiva la possibilità di elevare l'edificabilità indicata in tabella rispettivamente a 29.000 m3 e 10.000 m2.

¹⁶ La Variante 2 ter ammette come criterio di flessibilità esecutiva la possibilità di elevare l'edificabilità indicata in tabella di circa il 2% e quindi rispettivamente a 30.500 m3 e 10.500 m2.

¹⁷ La variante 2 quater non altera la dimensione della SUL per attrezzature di servizio definite dalla Var. 2ter.

¹⁸ Il parametro di volume non viene riportato stanti le altezze interpiano della RSA e del 1° p.f.t. commerciale.

La successiva Tab. 3 riassume la sommatoria delle modifiche apportate dalle Varianti parziali fino alla 2quinquies, in rapporto ai valori di soglia individuati dalla Variante 2bis.

Tabella 3 – Raffronto tra variazioni apportate e valori ammessi dalla 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 | |
| Variante 2bis | (+) 30 | - 30 | + 380 | |
| Variante 2ter | (-) 10 | + 708 | + 17 | |
| Variante 4 | (+) 29 | +/- 0 | + 752 | |
| Variante 2quater | (+) 21 | - 630 | - 231 | |
| Variante 2quinquies | (+) 8 | - 104 | + 889 | |
| In complesso | +/- 0 | - 56 | + 1807 | |
| | verificato | verificato | verificato | |

In particolare:

a) verifica dei valori di soglia

- La variazione della capacità insediativa residenziale assorbe in toto il margine operativo definito dalla Variante 2bis.
- La variazione della SUL di attività terziarie è inferiore al valore di soglia.
- L'incremento degli spazi a standard risulta in complesso inferiore al valore di soglia (1187 mq < 3.210 mq).

b) Vincoli ambientali

La presente Variante 2quinquies è conforme alla normativa sulla pericolosità idrogeologica introdotta nel PRG.I. dalla Variante strutturale n° 5, di adeguamento al PAI, come documentato nella allegata Relazione geologica.

c) Rilevanza delle previsioni tecniche e normative della Variante 2quinquies

La Variante n° 2quinquies ha mero contenuto correttivo delle precedenti Varianti n° 2bis, 2ter e 2quater rispetto alla redistribuzione marginale delle SUL già autorizzate e convenzionate.

Essa non modifica l'impianto strutturale del *Centro di animazione urbana* già definito dal Piano e sue successive varianti. In particolare non inserisce in detto strumento elementi in contrasto con il Piano Territoriale Provinciale e/o opere infrastrutturali di rilevanza sovracomunale.

5. I dati della Variante 2quinquies

| | | | | | |
|----|--|-----|--------|-----|--------|
| 1. | Superficie territoriale dell'area T1 delimitata dal PRG | | | mq | 17.800 |
| 2. | Superficie fondiaria di pertinenza degli edifici | | | | |
| | fabbricato 1: | mq. | 2610 | | |
| | fabbricato 2, 2a: | mq. | 2075 | | |
| | fabbricato 3: | mq. | 1110 | | |
| | Superficie fondiaria totale | | | mq. | 5.795 |
| 3. | Riparto funzionale della SUL | | | | |
| | Destinazione socio sanitaria assistenziale (RSA) | mq. | 4694 | | |
| | Terziario commerciale | mq. | 1120 | | |
| | Terziario uffici | mq. | 360 | | |
| | Residenza: | mq. | 4184 | | |
| | SUL prevista | mq. | 10.358 | | |
| | Flessibilità operativa in sede esecutiva | mq. | 142 | | |
| | SUL max ammessa | | | mq. | 10.500 |
| 4. | Standard urbanistici | | | | |
| | a) Spazi per servizi in aree pubbliche | mq. | 9.213 | | |
| | b) Spazi per servizi in aree ad uso pubblico | mq. | 910 | | |
| | Totale aree a standard | | | mq. | 10.123 |
| 5. | Viabilità | | | mq. | 2.792 |
| 6. | Altezza fabbricati | | | | |
| | fabbricato 1: | m. | 14,05 | | |
| | fabbricato 2, 2a: | mq. | 12,60 | | |
| | fabbricato 3: | mq. | 12,60 | | |
| 7. | Fabbricabilità | | | | |
| | La capacità edificatoria totale conferita alle strutture private, residenziali e terziarie, è contenuta nella SUL max. | | | | |

6. Elaborati della Variante 2 quinquies

- Relazione illustrativa
- Modifiche e integrazioni della Norma specifica per l'area T1-D.U.1
- Relazione geologico tecnica a supporto della Variante parziale n° 2 quinquies e allegati tecnici.
- Elaborati cartografici:
 - Tav. A – P.R.G.I. (Variante 5) – Area oggetto di Variante 2 quinquies
 - Tav. 1 – Schema di assetto microubanistico
 - Tav. 2 – Sagome massime e allineamenti
 - Tav. 2bis – Piano interrato
 - Tav. 3 – Aree pubbliche di uso pubblico e pertinenziali
 - Tav. 4 – Elementi stereometrici
 - Tav. 5 – Destinazioni delle aree pubbliche e di uso pubblico

8. Modifiche e integrazioni alle Norme di Attuazione

8.1 Premessa

Al momento della adozione della presente variante 2quinquies, il Centro di animazione è in corso di realizzazione, con particolare riguardo per i fabbricati: 2, 2a, 3 e per l'edificio della biblioteca comunale.

Per tale motivo buona parte della disciplina risulta ridondante rispetto alle autorizzazioni finora rilasciate in conformità alle previsioni della strumentazione vigente. Essa viene pertanto semplificata in modo da far emergere le disposizioni quali quantitative effettivamente necessarie per il completamento del complesso edilizio e degli spazi pubblici.

8.2 Modifiche e integrazioni alla Norma specifica per l'area T1 – D.U. 1¹⁹

All'art. Art. 19.4 / 5 / 6 / 7 – Aree per insediamenti produttivi e terziari – il testo del punto C5 Viene modificato dal seguente testo coordinato:

“C5. Complesso edilizio integrato finalizzato alla costituzione di un Centro di animazione urbana nel Borgo Nuovo (sigle ce, ua, sc, ta)”

“In esso sono ammesse attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio nelle seguenti proporzioni:

- servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali, ricettive, commerciali (destinazioni t1, t2, t3, t4), **nella misura definita al paragrafo 6 della Variante n° 2quinquies**
- attività residenziali **nella misura definita al paragrafo 6 della Variante n° 2quinquies** (destinazioni r1, r2, r3).

Nell'ambito della destinazione T è prevista la realizzazione di una struttura ricettiva **di carattere socio assistenziale** destinata in via prioritaria a Residenza sanitaria assistenziale RSA.

Gli interventi strutturali relativi alle destinazioni residenziale e terziaria R e T, da eseguire in attuazione di **permesso di costruzione** convenzionato ex art. 49, 5° c. l.r. 56/77 e s.m.i., dovranno rispettare i seguenti limiti di fabbricabilità:

- mq 10.500 **max.** di superficie lorda di pavimento
- ~~mc 30.500 in volume~~

Detta capacità edificatoria sarà concentrata negli spazi privati pertinenziali e in parte su quelli asserviti all'uso pubblico (porticati dei negozi) in base alla configurazione planovolumetrica suggerita individuata nelle tav. 2, 3 e 4 ferme restando le condizioni di flessibilità operativa definite dalle presenti norme.

Ai fini del calcolo dei contingenti edificabili da contenere nei limiti di fabbricabilità massima stabiliti al precedente comma concorrono:

- a) le aree in proprietà dei soggetti attuatori, ricadenti nel perimetro indicato alla tav. A;
- b) le aree di proprietà comunale eventualmente comprese nel perimetro alla tav. A;

¹⁹ Nota di lettura

Nel testo (coordinato delle Varianti vigenti, parziali e strutturale n° 5) le correzioni apportate al testo originario della Variante parziale n° 2bis con particolare riguardo alle parti soppresse, non vengono riportate. In esso le modifiche e integrazioni definite dalla presente Variante 2quinquies risultano barrate per le parti soppresse e in grassetto per le parti integrate.

La quota 0.00 di riferimento per la definizione in sicurezza dei piani di spicco delle murature viene fissata in corrispondenza dell'area di ingresso al Centro integrato da via Castellamonte come indicato nella Tav. 4.

Il piano di riferimento per il calcolo dei volumi emergenti ~~sono stabiliti nelle quote dei lastri solari e/o dei marciapiedi circostanti alle costruzioni pure definite nella tav. 4 e/o definite in sede di concessione~~ **si intende costituito da un piano ideale posto a Q. = +/- 0,00 rispetto al caposaldo di via Castellamonte in base alle** e nel rispetto delle cautele di intervento riportate al penultimo comma **del presente articolo** ~~(con riferimento alla suddetta quota 0.00).~~

Non sono da conteggiare nel calcolo del volume²⁰:

- nell'edificio R.S.A.: i vani e intercapedini tecniche sotto solaio per l'alloggiamento di impianti tecnologici di rete
- con riferimento alle superfici utili a destinazione terziaria al piano terra degli edifici: l'altezza utile eccedente il m 3,00 semprechè ciò non comporti la realizzazione di soppalchi praticabili al pubblico.
- la geometria di eventuali scale aperte necessarie per la realizzazione di eventuali vie di fuga.

Costituiscono parte integrante della presente norma la tav. A e le tav. 1, 2, 2bis, 3, 4, 5 allegate, come modificate e integrate dalla Variante n° **2quinqies**.

La dotazione minima di aree per attrezzature e servizi sociali è stabilita nell'80% della S.U. a destinazione T e R. Tale dotazione non è monetizzabile e non può comunque essere inferiore alla dotazione ex Art. 21 l.r. 56/77 pari a 25 mq ogni 30 mq di S.U. a destinazione residenziale e all'80% della S.U. a destinazione terziaria.

Compete al progetto di **permesso di costruzione** la verifica, per quanto dovuta, degli standard di parcheggio relativi alle attrezzature commerciali in applicazione **della** DCR n° 59-10813 del 24.03.2006²¹ ~~di delibera C.R. 965-1344/95~~, nonché la definizione degli standard pubblici e privati attinenti alla RSA e ad ogni altra funzione.

Nel computo complessivo delle aree a standard suddette sono da conteggiare:

- a) le aree in dismissione, o già dismesse, per la realizzazione dei servizi pubblici
- b) le aree assoggettate ad uso pubblico in perpetuo e destinate a ~~parcheggio, a lastri solari e della alleanza pedonale.~~ **percorsi pedonali porticati, pergolati o scoperti come individuati nella Tav. 3.**

Le modalità di utilizzazione delle aree ed i requisiti urbanistici degli edifici sono stabiliti alle tavole allegate in particolare:

Tav. 1 – schema di assetto microubanistico

Tav. 2 – sagome massime e allineamenti

Tav. 2bis – Piano interrato

Tav. 3 – aree pubbliche, di uso pubblico e pertinenziali

Tav. 4 – requisiti stereometrici

Tav. 5 – destinazioni delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Ai fini della progettazione esecutiva si danno le seguenti definizioni e specificazioni:

²⁰ Per semplificare l'applicazione della presente disposizione sulle altezze, la Variante 2quinqies abroga i riferimenti a parametri di volume e precisa in Tav. 4 l'incremento delle altezze interpiano di fabbricati (RSA) o locali speciali (negozi, esercizi pubblici ecc) mediante l'altezza complessiva dei fabbricati

²¹ **B.U.R. n. 13 del 30 / 03 / 2006: "Modifiche e integrazioni dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 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 decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114), come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale n. 347-42514 del 23 dicembre 2003".**

1. sagoma massima

Il filo di fabbricazione dei corpi di fabbrica emergenti non potrà eccedere il perimetro indicato in **Tav.1**, fatti salvi modesti assestamenti per quanto richiesto dai progetti esecutivi

2. filo di fabbricazione

I fili fissi indicati dalla tav. 2 costituiscono requisito di impianto e devono essere rispettati, non ammettendosi scostamenti se non di modesta rotazione (± 2 gradi) o traslazione ($\pm 2,5$ m)

3. filo di arretramento al Piano Terra

Indica il massimo avanzamento ammesso verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico per le S.U. al piano terra degli edifici. ~~Ove tale allineamento è indicato come variabile (Var) l'esatta definizione compete al progetto edilizio esecutivo.~~

4. Configurazione planovolumetrica suggerita

Indica la soluzione planovolumetrica conforme ai requisiti di impianto illustrati alla tav. 1 "Schema di impianto microurbanistico". La configurazione suggerita costituisce utile riferimento per l'Amministrazione nella valutazione dei progetti oggetto di istanza di **permesso di costruzione**.

5. Aree pubbliche, di uso pubblico ed aree pertinenziali

5.1 Aree pubbliche:

sono le aree a titolarità pubblica per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e specificatamente **quelle individuate nella Tav. 3 della Variante 2 quinquies con apposito retino**.

~~— area B1 — comprendente la piazza pubblica, parcheggi di attestamento ed opere di arredo, nonché la biblioteca con giardino e parcheggio.~~

~~— area B2 — comprendente l'attestamento del complesso su via Castellamonte.~~

5.2 Area di culto:

è l'area di proprietà della Curia di Ivrea riservata alle attrezzature religiose ~~area B3~~ comprendente l'edificio per il culto (già in essere) e la relativa area di pertinenza destinata alle funzioni e ai riti religiosi e relativi servizi accessori di superficie (**area verde e parcheggi ecc**).

5.3 Aree di uso pubblico:

tali aree costituiscono oggetto di asservimento all'uso pubblico in perpetuo per i seguenti usi: **di percorso pedonale porticato, pergolato o scoperto come individuato con apposito retino nella Tav. 3 della Variante 2 quinquies**

~~— (area A1 — parcheggio: da var 2 quater)~~

~~— area A2 — parcheggio e viabilità veicolare di accesso~~

~~— area A3 — lastrico solare pedonale~~

~~— area A4 — percorso pedonale in sede da definire nell'ambito del progetto esecutivo.~~

5.4 Aree pertinenziali:

costituiscono le aree di diretta pertinenza degli edifici, singoli o in complesso. La delimitazione delle aree pertinenziali non costituisce titolo alla recinzione delle stesse che potrà essere ammessa solo nei seguenti casi:

- protezione di opere ed impianti di particolare natura a tutela degli impianti e della sicurezza degli utenti
- aree di accesso alle autorimesse e parcheggi privati
- porzioni limitate dell'area dedicata alla R.S.A. per quanto richiesto dalla normativa di settore.

Potranno invece essere realizzati impianti di guardiania temporanea e di impedimento all'accesso nelle ore notturne, per quanto disciplinato dalla convenzione o con ordinanza del Sindaco.

La delimitazione delle aree pubbliche, di uso pubblico e pertinenziali può subire modesti assestamenti, per non più del 10% delle relative superfici, per quanto accettato dal comune in sede di progettazione esecutiva, e fermo restando, il rispetto degli standard minimi di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

6. Superfici utili a destinazione accessoria e/o pertinenziale

È ammessa la realizzazione di superfici utili a destinazione accessoria e/o pertinenziali nell'ambito del perimetro della Sagoma Massima ovvero dove indicato nella Tav. 3.

Oltre alla dotazione di aree per servizi sociali e a standard indicate in precedente comma è prescritta la dotazione di parcheggi privati nella misura fissata dalla l. 122/89 pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione per qualunque destinazione di tipo R e T prevista e/o ammessa dalle presenti norme.

I posti macchina connessi a detta dotazione potranno essere costituiti da ~~box~~ **da rimessa per auto interrata e/o da aree scoperte** riservate.

Gli eventuali posti macchina realizzati in eccedenza agli standard suddetti potranno essere ceduti a utilizzatori esterni al complesso edilizio e prioritariamente ai residenti nei distretti urbanistici 1,2 e 3.

7. Requisiti stereometrici

Alla tav. 4 sono indicate:

- altezza massima degli edifici:
tale altezza, riferita **al piano ideale posto a q. +0.70 rispetto al caposaldo q. = 0.00 di via Castellamonte** ~~alla quota del lastrico solare pedonabile più vicino misurata secondo le N.d.A. di PRG-I~~ non può essere superata se non con volumi tecnici e tecnologici e/o sottotetti con copertura in pendenza agibili ma non abitabili contenuti entro le misure di sagoma indicate nella Tav. 4.

I progetti esecutivi avranno cura di contenere al massimo, per quanto possibile, l'altezza degli edifici contrassegnati ai numeri 1,2 e 3 alla tav.3. costituisce linea superiore di riferimento, per misurazione delle altezze l'intradosso dell'ultimo solaio. Sono ammessi coronamenti (parapetti e bordi) fino a 1,00 m in eccedenza all'altezza massima stabilita.

- Fronti di coronamento lungo i fronti indicati:
non sono ammesse discontinuità di orizzontamento di linea di coronamento.

8. Destinazioni d'uso specifiche degli edifici

Corpo 1 – **Struttura socio sanitaria e assistenziale** ~~Residenza Sanitaria Assistenziale~~

È ammessa la formazione, alternativa **alla struttura socio sanitaria, prioritariamente rivolta alla formazione di RSA**, di strutture ricettivo-alberghiere.

Viene inoltre prescritta la realizzazione a piano terra, fronte piazza, di negozi e della hall di ingresso pedonale della struttura ricettiva (RSA o albergo), con eccezione per la presenza dei blocchi scala, al fine di rendere attraente il prospetto e di integrare il fabbricato negli spazi di animazione da essa rappresentati.

L'accesso veicolare alla struttura in oggetto, essendo vietato in area pedonale, può avvenire esclusivamente dal fronte opposto alla piazza, adiacente alla viabilità' e ai parcheggi,

Corpo 2 – Piano terra:

- attività di tipo t1, t2, t3, t4. Le superfici di vendita degli ~~edifici~~ **spazi commerciali sono disciplinate dalle tabelle della compatibilità dello sviluppo richiamate al successivo paragrafo "D – Le aree commerciali"** ~~non potranno essere superiori a 200 mq, fatta salva l'ammissibilità di n° 1 unità di superficie di vendita massima di 350 mq per quanto autorizzabile a norma di legge.~~

Piani 2/3/4:

unità di abitazione e attività di ufficio, per quanto compatibili.

Corpo 2a - Piano terra

- attività di tipo t1, t2, t3, t4. Le superfici di vendita degli spazi commerciali sono disciplinate dalle tabelle della compatibilità dello sviluppo richiamate al successivo paragrafo “D – Le aree commerciali”.

Piani 2/3/4: attività di ufficio

E’ ammessa²², in alternativa alla destinazione per uffici, quella residenziale per 2, dei 3 piani suddetti, con preferenza per il 3° e il 4°.

Corpo 3 – Piano terra:

attività t1, t2, t3, t4. ~~Si auspica la limitazione di superficie massima di vendita di 200 mq per U.I.~~

Le superfici di vendita degli spazi commerciali sono disciplinate dalle tabelle della compatibilità dello sviluppo richiamate al successivo paragrafo “D – Le aree commerciali”

Piani 2/3/4:

Unità di abitazione e attività di ufficio per quanto compatibili.

9 Superficie massima ammessa

La superficie **utile lorda** massima ammessa (10.500 mq) è da ritenersi orientativamente così ripartita, nei corpi di fabbrica 1, 2, 2a e 3 indicati nelle tavole di progetto:

| | | |
|--|----|--------------------------|
| Corpo 1 | mq | 4950²³ |
| Corpo 2, 2a ²⁴ | mq | 3698 |
| Corpo 3 ²⁵ | mq | 1.710 |
| Totale | mq | 10.358 |
| Superficie da assegnare in sede di progetto esecutivo max. | mq | 142 |

Le superfici utili orientativamente sopra indicate possono subire scostamenti in più o in meno per non più del 5% per il Corpo 1; per non più del 10% per i corpi 2 e 3.

Il progetto esecutivo, oggetto di **permesso di costruzione** dovrà altresì contenere:

- la ubicazione, se necessaria, di aree di fermata per automezzi pubblici: detta ubicazione, nonché la configurazione geometrica dell’area andrà precisata dal Comune, d’intesa con la società di gestione degli autotrasporti;
- la ubicazione di piazzola di alloggiamento di containers per la nettezza urbana. Detta ubicazione andrà precisata d’intesa con il Comune: potrà altresì essere dal Comune richiesta la ubicazione di ulteriori piazzole nell’area riservata a parcheggio pubblico a cielo libero, anche funzionali al servizio di nettezza urbana riferito all’abitato circostante. Le piazzole dovranno avere sede propria, ed essere dotate di fondo impermeabile e lavabile nonché di canaletta di scolo allacciata alla rete di smaltimento delle acque reflue.
- Particolare attenzione andrà posta alle soluzioni di copertura degli edifici, *con particolare* riguardo alla formazione di pergolati ornamentali considerata l’alta visibilità delle stesse dagli edifici di contorno.

Attrezzature pubbliche

Nell’ambito degli spazi pubblici ~~B1 e B2~~ è prevista la realizzazione, **oltre alla chiesa già costruita**, delle seguenti Attrezzature:

- a) ~~in area B1~~

²² Ciò in base al riassetto delle destinazioni previste dalla Variante 2quinquies che ammette la fungibilità di (8ab. * 30 mq/ab.) = 240 mq., per usi abitativi assegnati al fabbricato 2 a.

²³ di cui mq 4694 destinati a struttura socio-sanitaria-assistenziale e mq 256 per commercio al 1° p.f.t.

²⁴ di cui mq 2702 destinati a residenza, mq 636 per commercio al 1° p.f.t. e 360 mq per uffici, fatta salva la possibilità di sostituire, nel fabbricato 2a, le superfici abitative individuate nel presente riparto con usi per uffici.

²⁵ di cui mq. 228 di commercio al 1° p.f.t.

~~— piazza ellittica porticata con struttura metallica e copertura a valore ambientale da definire in sede convenzionale.~~

~~— Edificio a pianta circolare (n° piani 4, h max = 12.60, SUL max 450 mq) destinato ad attrezzature per servizi collettivi, pubblici o privati convenzionati in questo caso riferibili alla classificazione dei servizi comuni contenuta nell'art. 21 della l.r. 56/77.~~

- Edificio da adibire a biblioteca comunale (di mq 200 circa, n° piani = 2 h max 8,5, dotato di giardino esterno e parcheggi). La sua realizzazione deve essere contemplata negli atti convenzionali allegati alla concessione per la realizzazione del Centro di animazione.

b) ~~in area B2~~

~~— fabbricato a pianta circolare destinato a servizi sussidiari delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico (spazi di relazione) e collettive del Centro di animazione. Sarà realizzato per iniziativa pubblica o privata convenzionata. In ragione delle caratteristiche del tipo di servizio attivato è ammessa la formazione di uno o due livelli su un'impronta non superiore a 100 mq; h max per edificio a 1 piano = 3.5 m; h max per edificio a 2 piani = 6.5 m.~~

Le superfici e i volumi delle attrezzature pubbliche dianzi disciplinate non rientrano nei contingenti di fabbricabilità delle strutture R e T.

Caratteristiche della concessione

Data la particolare complessità dell'intervento previsto, che richiede opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai servizi pubblici e privati, l'intervento è subordinato a **permesso di costruzione convenzionato** ex art. 49, 5° c. l.r. 56/77.

Le opere strutturali e infrastrutturali in progetto riferite alle aree pertinenziali e di uso pubblico costituiranno oggetto di un unico **permesso di costruzione**, di validità non eccedente i quattro anni (giusto il 9° c. dell'art. 49 della l.r. 56/77) fatto salvo il riconoscimento, da parte del Comune, di cause di forza maggiore.

Il permesso di costruzione può essere articolato in lotti esecutivi con definizione per ciascuno di tempi di inizio e di ultimazione dei lavori.

Eventuali assestamenti progettuali, nel corso dei lavori, costituiranno oggetto di Variante **del permesso di costruzione originario**, nella globalità o per singoli lotti, senza modifica del Cronoprogramma.

Le opere relative alle aree pubbliche costituiranno oggetto di **autonomia di permesso di costruzione autonomo**, di validità pari alla concessione delle opere strutturali ed infrastrutturali da eseguire sulle aree pertinenziali di uso pubblico.

La convenzione conterrà essenzialmente:

1. La ~~concessione~~ **cessione** gratuita del Comune, entro i termini stabiliti, delle aree indicate alla tav. 3 con ~~B1, B2~~ **con apposito retino per quanto il Comune non decida di acquisire direttamente (con particolare riferimento a sub area B2)** e tenendo conto che lo spazio **della chiesa e la chiesa stessa B3 e la relativa attrezzatura** sono già stati realizzati.
2. L'assoggettamento all'uso pubblico in perpetuo delle aree **di sedime dei percorsi porticati, pergolati e scoperti** indicati nella alla tav. 3, con **apposito retino A2, A3, A4**. L'atto di vincolo può comportare, per quanto richiesto e consentito dal comune il diritto (o l'obbligo) di guardiania o di interdizione all'accesso nelle ore notturne. La convenzione stabilisce altresì le modalità di manutenzione **delle aree pubbliche e di quelle asservite all'uso pubblico**. ~~Delle aree A2, A4 potrà essere prevista la cessione gratuita al comune.~~
3. La determinazione dei corrispettivi dovuti per:
 - a) Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ex. Art. 51 **della l.r. 56/77** ~~L. 10/77~~: si applicano i disciplinari comunali. Ai fini del calcolo del suddetto corrispettivo la struttura **socio sanitaria assistenziale (R.S.A.)** è da intendersi quale attività terziaria a carattere ricettivo – alberghiera.

- b) Applicazione dell'aliquota del costo di costruzione ex Art. 6 della l. 10/77, secondo i disciplinari comunali
4. L'obbligo alla esecuzione delle urbanizzazioni primarie oltreché alla esecuzione di opere generali di allacciamento ai pubblici servizi. L'esecuzione delle suddette opere avverrà in conformità a progetti esecutivi redatti dal soggetto attuatore e approvati dal Comune. I contavalori di tali opere, ricadendo l'intervento in area urbana già urbanizzata, non sono deducibili dai corrispettivi dovuti a norma del p.to 3 lett. a).
5. L'obbligo alla esecuzione delle opere di arredo delle aree assoggettate ad uso pubblico secondo quanto previsto dai progetti esecutivi. Il contro valore di tali opere, ~~per quanto afferente alle aree A3 e A4 di tav. 3~~ costituenti corredo agli edifici non sono deducibili dai corrispettivi dovuti a norma del p.to 3 lett. a, se non per particolari caratteristiche di maggiore pregio richieste dal Comune. Il controvalore delle opere di sistemazione degli spazi per parcheggi e verde ~~dell'area A2~~ individuati in tav. 3 è scomputabile dai corrispettivi dovuti per quanto non costituisca area di pertinenza direttamente asservita in atti agli edifici.
6. La convenzione può altresì prevedere l'esecuzione diretta, da parte del soggetto attuatore delle opere, impianti e arredi previsti **per i parcheggi pubblici e per gli spazi pedonalizzati (accesso al centro di animazione da via Castellamonte e da via Torretta, allea di collegamento alla piazza, la piazza medesima, il giardino della biblioteca ecc) nell'area B1.** In questo caso gli oneri di urbanizzazione sono a totale carico del soggetto attuatore, per qualsiasi importo, e scomputabili dai corrispettivi dovuti a norma del p.to 3 lett. a. È fatto salvo il reinvestimento, da parte del Comune dei corrispettivi dovuti a norma del p.to 3 lett. b) quando riconosca il particolare pregio e la generale utilità delle opere. Il progetto esecutivo delle opere è comunque redatto dal soggetto attuatore, a suo esclusivo onere non scomputabile.
- 7 La convenzione prevede le sanzioni convenzionali a carico degli operatori per inosservanza delle obbligazioni stabilite. Per le obbligazioni ai precedenti pti 5, 6, 7, 8 **del presente comma** la convenzione dovrà prevedere:
- idonee garanzie finanziarie
 - le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere e del loro collaudo
- 8 La convenzione potrà altresì prevedere:
- a) Idonee forme di pubblicità dell'iniziativa, particolarmente rivolta: ai gestori degli esercizi commerciali ubicati nel Comune, per quanto riguarda le superfici
 - b) La concessione del diritto di prelazione, da esercitare con tempi e modalità da definire, da parte degli esercenti e dei residenti di cui alla precedente lett. a) rispettivamente sulle unità a destinazione commerciale.

Cautele di intervento

In relazione a quanto disposto nella relazione geologico tecnica allegata alla Variante **2quinquies**, la quale richiama gli accertamenti e le classificazioni del rischio idrogeologico fissate dalla Variante strutturale n° 5, di adeguamento al PAI approvata dalla Regione, si individuano le seguenti condizioni operative degli interventi ancora da realizzare con particolare riguardo per fabbricato 1 – RSA e per la piazza. ~~2-ter, quest'ultima stabilisce le seguenti condizioni operative e convenzionali agli interventi:~~

~~— È stabilito il divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con eccezione per i vani tecnici di alloggiamento delle reti tecnologiche di sottosuolo;~~

- La quota di spiccato del 1° solaio di calpestio dovrà essere coerente con quella dei fabbricati 2,2a e 3 che sono posizionati a (q. +.70 mt.) rispetto al caposaldo (q. = +/- 0.00)

di riferimento di via Castellamonte superiore alla quota della piena di riferimento ma non eccedere la misura di cm 50 rispetto ad essa;

- La sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati, da eseguire a quota inferiore al 1° solaio ma superiore a quella della piena di riferimento, dovrà avere livellette tali da garantire che lo sgrondo delle acque meteoriche e l'eventuale laminazione di acque superficiali non incida negativamente nelle aree limitrofe edificate.

- E' ammessa, in base alle risultanze della allegata Relazione geologico-tecnica a supporto della Variante 2quinqies, la realizzazione, nelle aree non ancora compromesse dalle edificazione, di un piano interrato da destinare a rimessa auto private e a depositi della struttura socio-sanitaria-assistenziale (RSA). La quota di approfondimento del piano di calpestio di detto piano interrato dovrà essere individuata da apposita Relazione geologico-tecnica redatta ai sensi della D.M. 11.03.1988 con l'applicazione di un franco di sicurezza di mt. 1 rispetto alla quota di massima risalita della falda freatica.

Le suddette condizioni operative vengono riportate nei progetti fatti oggetto di permesso di costruzione e negli atti convenzionali ad essi allegati a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77; ~~unitamente al divieto accettato dal concessionario senza eccezione alcuna di non utilizzare le costruzioni fino ad avvenuto completamento delle arginature di protezione dell'abitato di Banchette in corso di realizzazione.~~

~~Fino ad avvenuta realizzazione di dette opere di protezione non potranno pertanto essere richieste o rilasciate le prescritte autorizzazioni all'agibilità o all'abitabilità dei locali di tutti i fabbricati previsti in esecuzione.~~

Disposizioni conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate in riferimento al progetto della variante 2quater adottato :

Oltre a quanto già inserito nelle presenti norme in accoglimento di specifiche osservazioni si specifica quanto segue:

Immobile di via Castellamonte n° 35

- L'accesso e l'uscita avverranno attraverso lo spazio pubblico di accesso al **Centro B2 con apposita definizione di percorso.** **sul percorso di accesso dei mezzi di emergenza (avente ampiezza trasversale di mt. 4,50) individuato nella Tav. 1 della Variante 2quinqies.**
- La cancellata di ingresso potrà avere dimensione di mt. 3 ed essere ubicata in qualunque punto del fronte libero.
- Le livellette dell'area **B2 pubblica frontestante** saranno curate in modo da garantire l'eccesso alla proprietà in oggetto alla quota esistente, proteggendo l'eventuale declivio di collegamento con opportuna canaletta di raccolta.