

COMUNE DI BANCHETTE
PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N°5

PROGETTO DEFINITIVO

(art.4/15 L.R.56/77)

Approvata con D.G.R. n° 26-6826 del 10.09.2007 e contenente
modifiche e integrazioni definite ai sensi dell'art. 15, commi 12 e 13
e comma 11 della l.r. 56/77

Schede di Area
(allegato alle Norme di Attuazione)

Progetto Variante Strutturale n° 5:

Il Sindaco

Arch. Ennio Matassi

Maurizio Cieol

Studi specialistici:

Geologia: Dr. Geol. Secondo Accotto

Analisi agronomiche e forestali: Dr. Dario Grua

Commercio: Dr. Renato Iaconi

Segretario comunale - Direttore generale

Acustica: Ing. Marco Gamarra

Analisi di Compatibilità ambientale: Arch. Paes. Ennio Matassi

Dr. Nicola Mitola

Morfologia: Arch. Paes. Gino Soracco

Il Responsabile del procedimento

Geom. Giovanni Anselmo

Aggiornamento cartografico al Luglio 2003

Emissione: Marzo 2007

NOTA ESPLICATIVA DI CARATTERE GENERALE

Le schede riportate in appresso sono riferite per quanto riguarda il PRG.I alla Tav. 2.1 "Progetto delle aree, Tavola numerica" in scala 1:2.000. Tutti i riferimenti cartografici della Variante 5 sono invece contenuti nella tav. "2.2 Territorio urbano – Progetto delle aree in scala 1:2.000

Le modifiche introdotte con la Variante strutturale n° 5 vengono segnalate nelle presenti Schede con scrittura in corsivo. Parole, numeri e sigle delle schede originarie definite con la Variante n° 2, sostituite o abrogate, non risultano più scritte.

I testi relativi alla descrizione delle caratteristiche geologiche e idrogeologiche degli areali che contengono le zone insediative sono riportati con carattere Times New Roman corpo 10, quelli relativi ai parametri e alle descrizioni urbanistiche sono riportati con carattere ARIAL corpo 10. In particolare:

- le schede 1, 2,3,4,5,6,7,8,,9,15,18 contenute nel Fascicolo della Variante n° 2 vengono sostituite con le schede 1,1bis,2,2bis,3,4.1,4.2,4.3,4.4, 7,7bis,8,9,15,15bis,nuova 16,nuova 17bis,18
- vengono abrogate le schede della Variante n° 2: 16,
- non vengono invece modificate le schede della Variante n° 2: 10,11,12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 25bis, 26, 28,30,32,34
- le schede 19, 20 e 29 - Intervento M1: Risoluzione a livelli sfalsati tra via Samone e via Circonvallazione e formazione di piazza monumentale, vengono abrogate poiché sostituite da rotatoria a raso e da intervento sulla viabilità.
- la scheda 21 - Intervento M3: Riordino della viabilità intercomunale con Salerano e riqualificazione delle aree verdi di cornice al cimitero viene abrogata in quanto le opere viarie risultano attuate. Viene mantenuta e ribadita la previsione sulla qualificazione ambientale delle aree circostanti al cimitero.
- la scheda 22 - Intervento M4: Riqualificazione degli accessi a via Torretta mediante rotatorie viene abrogata poiché l'opera viaria risulta eseguita. La Variante 5 sopprime la rotatoria di intersezione via Torretta – strada per Salerano tenuto conto dell'avvenuta sistemazione unidirezionale di quest'ultima da parte della Provincia di Torino.
- la scheda 27 - Spazio S2. Arredo di aree di cornice ambientale all'abitato, viene abrogata in quanto l'area fa parte del complesso funzionale e ambientale della chiesa e della canonica vincolate a standard in qualità di spazi privati.
- Le scheda 31 e 33 vengono abrogate poiché gli interventi sono incorporati dalla Variante 5 in appositi SUE.

Le modifiche e integrazioni introdotte nelle Schede di area sono segnalate in corsivo grassetto.

SCHEDA N. 1

AREA N. R1 (di PRG.I+Variante 2)

D.U.: 14

S.U.E.: R3.6

AREE: R3.6/2; V-P

Descrizione dell'impianto obiettivo:

1. *Sostituzione edilizia e rinnovo funzionale dell'area con attività produttiva dismessa a favore di un insediamento a carattere residenziale (abitativo con ammesso commercio)¹.*
2. *Riordino della viabilità mediante creazione, per iniziativa della Provincia di Torino, di:*
 - a) *SP69 variante, complanare alla A5;*
 - b) *formazione di sistema di svincoli con rotatoria e sovrappasso della A5 nella zona del vecchio casello;*
 - c) *deviazione del tratto di via Castellamonte compreso nel settore prossimo al comune di Samone nella rotatoria in b), declassamento del ponte sulla A5 di via Castellamonte a transito pedonale e ciclabile.*
 - d) *realizzazione di corridoio boscato filtro interposto tra la complanare e le aree insediative, esistenti e in progetto, in prossimità del confine comunale con Samone. A tale corridoio viene assegnato il ruolo di spazio pubblico, per verde e parcheggi, questi ultimi essendo dimensionati in ragione di non più di mq. 5 per nuovo abitante insediato. La sua formazione è demandata, almeno in parte, alla trasformazione delle aree R3.2 e R3.6 comprese nel distretto 14.*

Destinazione d'uso	Residenziale (1) r1, t1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.6/2) - completamento

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.
1,00 (2)		2,00 (1)		1/3	11	3

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²

- interni all'intervento = mq -
- di ambito = mq 1408

2. Viabilità³:

- connessa all'intervento = mq 547
- remota, di ambito = mq -

3. Parametri di trasformazione⁴:

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE o concessione convenzionata *intera area R3.6*

TIPOLOGIA:

ALTRO:

- (1) *Ammessa formazione di unità commerciali di vicinato fino al 34% di S.U. in progetto*
- (2) *Non si applica l'indice territoriale medio fino alla concorrenza del volume esistente.*

¹ La previsione è già contenuta nel PRG come modificato dalla Variante n° 2

² Gli spazi pubblici competenti alla trasformazione dell'area R3.6 riguardano preferenzialmente gli spazi V e P definiti nel distretto U14 dalla Variante n° 5.

³ Riguarda la porzione di suolo dedicata alla formazione di filare alberato e percorso protetto, pedonale e ciclabile, nonché all'allargamento della viabilità di accesso perimetrale all'area R3.2. La loro formazione costituisce condizione attuativa inderogabile dell'area R3.6/2

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

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.6-U14/2

- **Stato di fatto:** questo areale si localizza lungo la viabilità per Samone, al margine occidentale del territorio comunale; il lotto si presenta pianeggiante, delimitato a Sud e ad Ovest da viabilità asfaltate ed è attualmente occupato da un'attività artigianale-produttiva (segheria); la parte settentrionale del lotto è ineditata e utilizzata a prato sfalciato e frutteto.
- **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 superiore a 40 cm e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIIB2** in quanto sono state riconosciute (come recita la circolare) "porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente". In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. 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; inoltre si dovrà valutare lo stato manutentivo degli interventi di riassetto territoriale per l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità; **è da escludersi la possibilità di realizzare locali interrati.**

• SCHEDA N. 1BIS

EX AREA N. P1 (di PRG.I+Variante n° 2)

D.U.: 14

S.U.E.: R3.2/1

AREE: R3.2/1; V-P

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

1. Creazione di un'area insediativa di tipo residenziale-ambientale (a bassa densità e con dotazione di verde privato) a completamento dei tessuti abitativi limitrofi presenti nei comuni di Samone e Salerano.
2. Formazione di fascia boscata filtro a protezione dell'area insediativa R3.2 e con caratteristiche di spazio pubblico (v. Scheda 1, lett. d).

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.2/1) – 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.
0,36		0.60 (1)		1/3	8	2

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²:

- interni all'intervento = mq -
- di ambito = mq 1250

2. Viabilità³:

- connessa all'intervento = mq 3786
- remota, di ambito = mq -

3. Parametri di trasformazione⁴:

- quota max di incidenza di SF/ST: 60%
- quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE intera area R3.2/1

TIPOLOGIA:

ALTRO:

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.2-U14/1

- **Stato di fatto:** questo areale è costituito da terreni subpianeggianti alla periferia occidentale del territorio comunale, ad Ovest dell'autostrada Torino-Aosta; è delimitato a nord e ad ovest da via Salerano, a sud da terreni edificati e ad ovest da aree inedificate. Risulta attualmente utilizzato a prato sfalcato ed in parte a frutteto.

¹ L'area R3.1/2, di nuovo impianto, viene definita dalla Variante n° 5, in sostituzione della previsione di PRG+Variante n° 2 di realizzare a ovest della autostrada A5 e in prossimità del tessuto residenziale di Samone e Salerano, un'area artigianale di tipo P1, suddivisa in due comparti attuativi. L'attuazione di detta area è stata messa in predicato dalla variante alla SP 69 e in particolare dallo svincolo di questa verso Banchette in corrispondenza del sovrappasso A5 del vecchio casello.

² Gli spazi pubblici competenti alla trasformazione dell'area R3.2/1 riguardano preferenzialmente gli spazi V e P definiti nel distretto U14 dalla Variante n° 5.

³ La trasformazione dell'area R3.2/1 è subordinata alla realizzazione del conveniente accesso dalla viabilità definita in cartografia e alla formazione di filare alberato e percorso protetto perimetrale all'area stessa.

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

- **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 di altezza prossima al metro e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIIB2** in quanto sono state riconosciute (come recita la circolare) "porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente". In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. 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; inoltre si dovrà valutare lo stato manutentivo degli interventi di riassetto territoriale per l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità; **è da escludersi la possibilità di realizzare locali interrati.**

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

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- Completamento di tessuto edificato marginale.
- *Nuovo innesto di via Montalone su via Castellamonte mediante rotonda di confluenza con via Galluzia e successivo incrocio con via Castellamonte.*
- *Creazione, a partire da detta rotonda, 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.*

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)

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici:

- interni all'intervento = mq 220
- di ambito = mq -

4. Viabilità²:

- connessa all'intervento = mq 2253
- remota, di ambito = mq -

5. Parametri di trasformazione³:

- 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 $H = m 11$, n° piani 3.

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.

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 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 rotonda di distribuzione con via Galuzia.

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

- **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

6. Viabilità³ (2):

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

7. 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, oltreché, 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 allegata 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-P3, VP

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- Realizzazione di nuovo impianto residenziale con accesso da 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 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.

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 (1)	2/3 (1)

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²:

- interni all'intervento = mq 7788
- di ambito = mq -

8. Viabilità (2):

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

9. 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 trama continua con carattere compositivo unitario.

ALTRO:

(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 tutto 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.

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 per il raggiungimento dei valori di utilizzazione fondiaria sarà preferenzialmente reperita negli spazi V1,V2,V3, P1,P2,P3 del D.U 15, oltreche', obbligatoriamente, nelle aree di sedime della viabilità in progetto. 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 e allegato al testo coordinato delle N.d.A.

(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 Galluzia.

(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.**

- **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.

SCHEDA N. 4.1

AREA N. R7 di PRG.I+Variante 2

D.U.: 4

S.U.E.:

AREE: R3.1/2

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

1. Realizzazione di ampio viale alberato e verde attrezzato lungo via Torretta. Cortina edilizia lungo il viale.
2. Realizzazione, in continuità con le aree limitrofe a nord e a sud, di viale alberato e attrezzato con verde di arredo

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.1/2) - completamento

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.
0,54		0.90		1/3	8	2

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici:

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

10. Viabilità²:

- connessa all'intervento = mq 1361
- remota, di ambito = mq -

11. Parametri di trasformazione³:

- quota max di incidenza di SF/ST: 60%
- quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: (2)

TIPOLOGIA: in linea a schiera

ALTRO:

- (1) E' prescritta la formazione del percorso alberato definito in cartografia in fregio a via Torretta,
- (2) E' richiesto il coordinamento progettuale tra le aree R3.1/2 e R3.1/3 per definire tempi e modalità di realizzazione della viabilità in progetto, retrostante a R3.1/2 e collegata alla rotatoria.

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.1-U4/2

- **Stato di fatto:** questo areale è delimitato su i quattro lati da una recinzione con alla base un muretto in cemento di altezza variabile da quaranta cm ad un metro circa; presenta una debole pendenza verso ovest ed è utilizzata a prato sfalciato e, secondariamente, a frutteto.
- **Caratterizzazione tecnica:** i materiali, che caratterizzano le alluvioni terrazzate presenti all'interno della

¹ L'impianto urbanistico dell'area ricalca sostanzialmente il disegno di Piano, salvo la riduzione trasversale dell'area verde, frontistante a via Torretta, che viene contenuta nei limiti propri del percorso verde attrezzato per consentire una maggiore flessibilità alla trasformazione insediativa.

² La trasformazione dell'area R3.1/2 è volta alla formazione della viabilità di distribuzione interna delle unità di intervento R3.1/1/2 e al collegamento di questa alla rotatoria di via Torretta già realizzata dalla provincia di Torino. L'incidenza delle aree di sedime nell'area R3.1/2 è tale da non richiedere la formazione addizionale di aree a standard.

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

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. 4.2

AREE N. R5, R7 (di PRG.I) (1)

D.U.: 4

S.U.E.:

AREE: R3.1/3; P1

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

1. Realizzazione, in continuità con le aree limitrofe a nord e a sud, di viale alberato e attrezzato con verde di arredo;
2. Formazione di accessi diretti alle aree R3.1/1/2 attraverso la rotatoria di via Torretta.

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.1/3) - completamento

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.
0,54 (2)		0.90		1/3	8	2

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici:

- interni all'intervento = mq 1132
- di ambito = mq 246

12. Viabilità: (

- connessa all'intervento = mq 412
- remota, di ambito = mq -

13. Parametri di trasformazione²:

- quota max di incidenza di SF/ST: 60%
- quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: (3)

TIPOLOGIA: in linea a schiera

ALTRO:

- (1) E' prescritta la formazione del percorso alberato definito in cartografia in fregio a via Torretta, nonché la viabilità di accesso a R3.1/2/3 derivata dalla rotatoria.
- (2) Fatta salva la formazione dello spazio a parcheggio pubblico all'interno dell'area di intervento, la superficie esterna utile per il raggiungimento dei valori di utilizzazione fondiaria ammessi potrà essere reperita negli spazi pubblici definiti nel distretto U5.
- (3) E' richiesto il coordinamento progettuale tra le aree R3.1/3 e R3.1/2 per definire tempi e modalità di realizzazione della viabilità in progetto, retrostante a R3.1/2 e collegata, in R3.1/3, alla rotatoria. In presenza di coordinamento tra le due unità di intervento la procedura indiretta del SUE può essere sostituita con permesso di costruzione convenzionato.

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.1-U4/3

- **Stato di fatto:** questo areale è delimitato a nord e ad est da via Torretta, mentre a sud ed ovest confina con terreni edificati; si presenta nel complesso subpianeggiante e risulta ribassato rispetto alla viabilità circostante. Attualmente è destinato a seminativi.
- **Caratterizzazione tecnica:** i materiali, che caratterizzano le alluvioni terrazzate presenti all'interno della

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegata al testo coordinato delle N.d.A.

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.**

SCHEMA N. 4.3

D.U.: 4
S.U.E.:
AREE: R3.2/1; V1, V2, P1, P2

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

1. Integrazione, in coerenza con gli spazi pubblici previsti nei distretti situati a monte e a valle della zona in esame delle aree verdi competenti al corridoio ecologico nord/sud. Espansione dei giardini pubblici di via Castellamonte.
2. Finalizzazione della trasformazione edilizia (volta alla formazione di un'area residenziale con requisiti ambientali) alla acquisizione da parte del Comune degli spazi vincolati in cartografia a verde. ~~In particolare si riconosce che lo spazio V1 ha caratteristiche di accessibilità e fruibilità pubblica mentre lo spazio V2, riguardante i versanti del rilievo collinare, ha eminente carattere di cornice ambientale e di compensazione ecologica della trasformazione insediativa.~~
3. Formazione di parcheggi di servizio ~~P1 P2 e P3~~ funzionale all'area R3.2/1 /4 e al conveniente accesso degli insediamenti già esistenti.

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.2/1) – 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.
0,077		0.30		1/3	7	2

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici: (1)
 - interni all'intervento = mq ~~8960~~ 9484
 - di ambito = mq -
2. Viabilità: (2)
 - connessa all'intervento = mq ~~1160~~ 2124
 - remota, di ambito = mq -
3. Parametri di trasformazione²:
 - quota max di incidenza di SF/ST:
 - quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE.

TIPOLOGIA: in linea, a schiera, isolata

ALTRO:

- (1) La trasformazione dell'area R3.2/1 in base ai parametri di utilizzazione definiti nelle Tabelle di sintesi è subordinata alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sedime degli spazi V1, V2, P2, P3 delimitati in cartografia.
- (2) La trasformazione dell'area R3.2/1 è subordinata alla formazione di viabilità e percorsi pedonali, pubblici e/o asserviti all'uso pubblico, definiti in cartografia. ~~Il percorso pedonale compreso tra le aree R3.2/1 e R3.2/4 avente accesso dal parcheggio P1 e confluyente a est nel percorso pedonale pubblico si intende a tutti gli effetti privato. L'area di sedime di detto percorso privato concorre alla edificabilità fondiaria dell'area R3.2/1.~~
- (3) ~~Ferma restando la SF max=4.000 mq, la sua delimitazione potrà essere marginalmente adattata in sede di SUE tenendo conto dell'andamento altimetrico del terreno e della~~

¹ La trasformazione per usi residenziali ambientali e per servizi pubblici viene definita per la prima volta dalla Variante n° 5.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegata al testo coordinato delle N.d.A.

~~presenza degli affioramenti rocciosi di crinale. Gli edifici edificabili all'interno dell'area fondiaria devono essere posizionati nella metà occidentale aderenti ai parcheggi P2 e P3.~~

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.2-U4/1

- **Stato di fatto:** questo areale si sviluppa in corrispondenza di una locale emergenza del substrato in prossimità di via Castellamonte che presenta, localmente, pendenze medio-alte. Allo stato attuale è caratterizzato dalla presenza di alberi ad alto fusto ed arbusti.
- **Caratterizzazione tecnica:** la roccia che costituisce il substrato si presenta generalmente in ottime condizioni geomeccaniche e anche se, localmente, può presentare sistemi di fratturazione pervasiva, garantisce, di norma, condizioni di sicurezza e stabilità. Dove la roccia non affiora direttamente, risulta mascherata da coltri di copertura di origine eluviale più o meno potenti che hanno comunque consentito lo sviluppo di una vegetazione talvolta d'alto fusto.
- **Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:** visto il contesto geologico-geomorfologico l'area è stata inserita in parte nella classe di pericolosità **I** ovvero tra le "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988" ed in parte nella classe **IIB** ovvero nei "settori di scarpata caratterizzati da acclività medio-alte" 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".
- **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 e la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento; la posa delle fondazioni andrà di norma eseguita al di sotto dei terreni sciolti di copertura.

SCHEDA N. 4.4

AREE N. R5, R7 (di PRG.I) (1)

D.U.: 4

S.U.E.:

AREE: **R3.2/4**

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

Lotto *intercluso* di completamento di tessuto residenziale in ambito collinare *ripristinato in accoglimento di osservazione al progetto preliminare della Variante 5.*

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.2/4) - completamento

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		1/3	7	2

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici: (1)

- interni all'intervento = mq
- di ambito = mq 150

2. Viabilità: (2)

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

3. Parametri di trasformazione²:

- quota max di incidenza di SF/ST:
- quota minima edificazione: 70%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: diretta

TIPOLOGIA: isolata

ALTRO:

(1) *Gli spazi pubblici individuati nella presente scheda possono essere reperiti nel distretto U5 o monetizzati.*

(2) *La trasformazione dell'area R3.1/4 è subordinata alla esistenza di conveniente accesso da via con sezione non inferiore a mt. 6. E' richiesto l'arretramento dell'accesso carraio da via per almeno mt. 3.*

Le aree di sedime in proprietà eventualmente comprese negli spazi vincolati in cartografia per viabilità e spazi pubblici devono essere cedute al comune a titolo gratuito contestualmente al rilascio del permesso di costruzione, o prima, a semplice richiesta del Comune. In tal caso la proprietà conserva i diritti edificatori delle aree cedute fino al momento della costruzione.

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.2-U4/4

- **Stato di fatto:** *questo areale si sviluppa in corrispondenza di una locale emergenza del substrato in prossimità di via Castellamonte ed è caratterizzato da acclività medio-alta. Allo stato attuale è contraddistinto dalla presenza di alberi ad alto fusto ed arbusti.*
- **Caratterizzazione tecnica:** *la roccia che costituisce il substrato si presenta generalmente in ottime condizioni*

¹ Si tratta di un lotto libero intercluso in area R2 del vigente PRG.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegate al testo coordinato delle N.d.A.

geomeccaniche e anche se, localmente, può presentare sistemi di fratturazione pervasiva, garantisce, di norma, condizioni di sicurezza e stabilità. Dove la roccia non affiora direttamente, risulta mascherata da coltri di copertura di origine eluviale più o meno potenti che hanno comunque consentito lo sviluppo di una vegetazione talvolta d'alto fusto.

- ***Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:*** visto il contesto geologico-geomorfologico l'area è stata inserita nella classe di pericolosità **II B** ovvero tra le “settori di scarpata caratterizzati da acclività medio-alte” 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”.
- ***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 e la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento; la posa delle fondazioni andrà di norma eseguita al di sotto dei terreni sciolti di copertura.**

SCHEDA N. 7

AREA N. R8 (di PRG.I)

D.U.. 13

S.U.E.: R3.1/1/2

AREE: **R3.1/1; V1**

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- Realizzazione di nuovo impianto residenziale attestato su v. Circonvallazione e v. Pistoni;
- *Realizzazione parziale, in forma di corridoio alberato e percorso attrezzato pedonale e ciclabile attrezzato e arredato, della "connessione verde" nord/sud. Al corridoio arborato è assegnato il compito di delimitare a est, con quinta verde opportunamente sviluppata in altezza, il fuoco dei servizi che costituisce cerniera tra vecchio e nuovo nucleo urbano.*
- *Formazione del collegamento tra via Circonvallazione e via Pistoni anche in vista del riordino della trama della viabilità urbana di Banchette resa possibile dalla creazione delle strade di circonvallazione e scorrimento esterne all'abitato.*

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.1/1) – 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.
0,54(2)		0,90		1/3	8 (1)	2 (1)

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

- Spazi pubblici:(2)
 - interni all'intervento = mq 3642
 - di ambito = mq 260
- Viabilità: (3)(4)
 - connessa all'intervento² = mq 1242
 - remota, di ambito = mq
- Parametri di trasformazione³:
 - quota max di incidenza di SF/ST: 60%
 - quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE

TIPOLOGIA: a trama continua, in linea o a schiera, per la definizione della quinta edificata di delimitazione del fuoco dei servizi circostanti alla rotatoria Samone

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 11, n° piani 3.
- (2) Gli standard andranno reperiti principalmente nello spazio V1 compreso nel SUE; la superficie esterna utile eventualmente necessaria per il raggiungimento dei valori di utilizzazione fondiaria ammessi andrà reperita preferibilmente nelle aree verdi del corridoio nord/sud.

¹ La Variante 5 apporta al disegno di piano le seguenti modificazioni: a) marginale riduzione della superficie complessiva per tener conto della edificazione esistente e di apposita osservazione al progetto preliminare; b) suddivisione dell'area R8 di PRG in due subaree (R3.1/1 ed R3.1/2) separate da viabilità in progetto per il collegamento tra via Circonvallazione e via Pistoni, c) deduzione dello spazio piazza interna all'isolato e correlato incremento della superficie fondiaria edificabile in vista di migliorare le condizioni attuative dell'area, d) conservazione della fascia a verde attrezzato per la qualificazione di via Circonvallazione e via Samone costituenti parte della cornice ambientale che delimita il fuoco di servizi circostante alla rotatoria Samone.

² Nel contingente di spazi destinati alla viabilità si intende compresa la fascia adiacente a via Circonvallazione dedicata alla creazione del filare alberato e relativa aiola avente ampiezza standard di mt 5:

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

- (3) La trasformazione dell'area R3.1/1 è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree di sedime della viabilità in progetto, compresa nella delimitazione del SUE, e alla sua formazione. In sede attuativa l'area R3.1/1 verrà sottoposta, ove necessario, a coordinamento progettuale con l'area R3.1/2 per l'attribuzione esatta delle aree di sedime relative alla formazione della viabilità di collegamento in progetto tra via Samone e via Pistoni.
L'eventuale ripermimetrazione dei SUE non costituisce Variante di PRG.I.
- (4) Dev'essere assicurato il conveniente accesso all'area saturo inglobata.

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.1-U13/1

- **Stato di fatto:** questo areale si localizza nei settori centrali del concentrico tra via Gino Pistoni e via Circonvallazione; risulta ribassato rispetto alla viabilità circostante, in particolare lungo la sua porzione occidentale, e presenta debole pendenza verso sud nella parte settentrionale e verso nord in quella meridionale, così da costituire una sorta di catino che rende l'area soggetta a fenomeni di ristagno idrico. Attualmente è destinato a seminativo e prato sfalcato.
- **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 parte dell'areale è stato allagato da una lama d'acqua maggiore di 40 centimetri e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIIB2** in quanto sono state riconosciute (come recita la circolare) "porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente". In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. I settori più prossimi al dosso roccioso che risultano rilevati rispetto al livello medio dell'area sono stati inseriti in classe **IIA** in quanto interessati da un battente idrico inferiore a 40 centimetri, mentre quelli più occidentali, localizzati in corrispondenza dell'emergenza del substrato roccioso su scarpate che presentano acclività medio-alte, sono stati inseriti in classe **IIB**; in queste ultime due sottoclassi "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:** per le porzioni in classe II gli interventi 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 per la classe IIA 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; per la classe IIB la posa delle fondazioni andrà di norma eseguita al di sotto dei terreni sciolti di copertura.** Per le nuove costruzioni in classe IIIB2 la relazione dovrà valutare, oltre a quanto previsto per la classe II, anche lo stato manutentivo degli interventi di riassetto territoriale per l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità; **per la porzione in classe IIB2 è da escludersi la possibilità di realizzazione di locali interrati.**

SCHEDA N. 7BIS

AREA N. R8 (di PRG.I)

D.U.. 13

S.U.E.: R3.1/2

AREE: R3.1/2;V2, P1

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- Realizzazione di nuovo impianto residenziale attestato su v. Circonvallazione e v. Pistoni;
- *Formazione, in forma di viale alberato, del collegamento tra via Circonvallazione e via Pistoni anche in vista del riordino della trama della viabilità urbana di Banchette*
- *Creazione della rotatoria di distribuzione locale della viabilità già prevista dal Piano Regolatore.*

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.1/2) – 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.
0,54		0,90		1/3	8 (1)	2 (1)

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici:

- interni all'intervento = mq 959
- di ambito = mq
- Viabilità: (2)
- connessa all'intervento = mq 620
- remota, di ambito = mq
- Parametri di trasformazione²:
- quota max di incidenza di SF/ST: 60%
- quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

TIPOLOGIA: edifici in linea o a schiera o a blocco isolato

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 $H = m 11$, n° piani 3.
- (2) Gli spazi per la formazione del percorso pedonale alberato (sez. minima mt 5) si intendono opera di urbanizzazione primaria. La fascia contigua, dedicata ad attrezzature e cornice verde del percorso medesimo si intendono invece attribuite alle opere di urbanizzazione secondaria.
- (3) La trasformazione dell'area R3.1/2 è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree di sedime della viabilità in progetto, compresa nella delimitazione del SUE, e alla sua formazione. In sede attuativa l'area R3.1/2 verrà sottoposta ove necessario a coordinamento progettuale con l'area R3.1/1 per l'attribuzione esatta delle aree di sedime relative alla formazione della viabilità di collegamento in progetto tra via Samone via e Pistoni. L'eventuale coordinata ripermimetrazione non costituisce Variante di PRG.I.

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.1-U13/2

- **Stato di fatto:** questo areale si localizza nei settori centrali del concentrico lungo via Gino Pistoni; presenta una debole pendenza verso nord-ovest ed è delimitato verso nord dalla via sopradetta, ad est e ad ovest da terreni edificati ed a sud da una locale emergenza del substrato roccioso. Il lotto è destinato a seminativi ed in parte ad orto;
- **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

¹ Si richiama quanto esposto nella descrizione dell'impianto obiettivo della precedente scheda R3.1/1.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegate al testo coordinato delle N.d.A.

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 gran parte dell'areale è stato allagato da una lama d'acqua maggiore di 40 centimetri e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIIB2** in quanto sono state riconosciute (come recita la circolare) "porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente". In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. I settori più prossimi al dosso roccioso che risultano rilevati rispetto al livello medio dell'area sono stati inseriti in classe **IIA** in quanto interessati da un battente idrico inferiore a 40 centimetri **mentre quelli più occidentali localizzati in corrispondenza dell'emergenza del substrato roccioso su scarpate che presentano acclività medio alte, sono state inserite in classe IIB nei settori che ricadono in classe II** "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:** per le porzioni in classe II gli interventi 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 per la classe IIA 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; per la classe IIB la posa delle fondazioni andrà di norma eseguita al di sotto dei terreni sciolti di copertura.** Per le nuove costruzioni in classe IIIB2 la relazione dovrà valutare, oltre a quanto previsto per la classe II, anche lo stato manutentivo degli interventi di riassetto territoriale per l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità; **per la porzione in classe IIIB2 è da escludersi la possibilità di realizzare locali interrati.**

SCHEDA N. 8

AREA N. R9 (di PRG.I)

D.U.: 6
S.U.E.: R.3.5/1
AREE: R3.5/1

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

Completamento residenziale con edifici in linea lungo la viabilità principale (v. Circonvallazione). Sostituzione di edificio produttivo esistente. Formazione di viale alberato e di area verde attrezzata nell'ambito del fuoco dei servizi circostanti alla rotatoria Samone.

Destinazione d'uso	Residenziale r1, r2, t1,t3,t4
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.5/1) - riordino

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.
0,75		1,50		1/3	11	3

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici: (1)

- interni all'intervento = mq 706
- di ambito = mq 3000

6. Viabilità: (2)

- connessa all'intervento = mq 1430
- remota, di ambito = mq -

- Parametri di trasformazione²:

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE (3)

TIPOLOGIA: edifici in linea o a schiera.

ALTRO:

Su edificio produttivo esistente ammessa, fino a formazione S.U.E., unicamente manutenzione ordinaria. Ammessa in misura non superiore al 30% di Superficie utile lorda la trasformazione terziaria t1, limitatamente alla formazione di unità commerciali di vicinato, t3 e t4 dell'edificio produttivo esistente, previa definizione degli accessi e dei parcheggi da reperire all'interno dell'area fondiaria.

(1) Gli spazi pubblici competenti alle aree verdi verranno reperiti negli spazi individuati in cartografia e facenti parte del corridoio ecologico nord-sud con priorità per le aree circostanti al fuoco dei servizi circostanti alla rotatoria Samone..

(2) La trasformazione dell'area R3.5 è subordinata alla realizzazione della viabilità perimetrale all'area stessa come individuata in cartografia. Gli spazi per la formazione del percorso pedonale alberato (sez. minima mt 5) si intendono opera di urbanizzazione primaria.

(3) SUE a carattere unitario esteso all'intera area R3.5

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.5-U6/1

- **Stato di fatto:** solamente la parte sud-orientale di questo areale, localizzato a nord di via Circonvallazione, risulta non edificata; essa costituisce un lotto pianeggiante, attualmente destinato in parte a seminativo ed in parte a frutteto e orto.
- **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

¹ La Variante 5 non apporta elementi di novità all'area R3.5/1 denominata R9 dal PRG. Essa rimane finalizzata alla rilocalizzazione dell'attività tuttora in atto in vista della migliore qualificazione del tessuto residenziale di Banchette prossimo al fuoco dei servizi circostanti alla "rotatoria Samone".

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegata al testo coordinato delle N.d.A.

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. 9

AREA N. R10 (di PRG.I)

D.U.: 6

S.U.E.: R3.1/2

AREE: R3.1/2; S1,P2/P3

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

Completamento residenziale con edifici a cortina e/o a blocco. Miglioramento dell'accessibilità interna all'isolato centrale del D.U6 e al tessuto edilizio e servizi in esso compresi.

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento R 3.2/2 - completamento

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.
0,54		0.9		1/3	8 (1)	2 (1)

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici: (2)

- interni all'intervento = mq 1418

- di ambito = mq

4. Viabilità:

- connessa all'intervento = mq 1973

- remota, di ambito = mq -

- Parametri di trasformazione²:

- quota max di incidenza di SF/ST: 60%

- quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE a carattere unitario esteso all'intera area R3.1

TIPOLOGIA: edifici in linea o a schiera.

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 11, n° piani 3.

(2) Gli spazi pubblici competenti alle aree verdi verranno reperiti negli spazi individuati in cartografia e facenti parte del corridoio ecologico nord-sud con priorità per le aree circostanti al fuoco di servizi circostanti alla rotatoria Samone. E' prescritta la realizzazione del parcheggio P3 adiacente alla sede ASL..

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.1-U6/2

- **Stato di fatto:** questo areale è costituito da più lotti circondati da abitazioni ed è delimitato dalle loro recinzioni e, a nord-est, da una locale emergenza del substrato roccioso; attualmente è utilizzato in parte a seminativo ed in parte a frutteto e prato sfalcato.
- **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

¹ La Variante 5 ridelimita l'area denominata dal PRG R10 in quanto parzialmente attuata. Inoltre definisce, quale elemento strutturante la zona, la viabilità interna al distretto 6 collegante via Samone con via Testa da realizzare anche, almeno in parte, a viale.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegato al testo coordinato delle N.d.A.

(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. 15

AREA N. T1

D.U.: 11
S.U.E.: T1
AREE: T1, P1

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

Completamento **Riqualificazione dell'insediamento terziario** prospiciente la piazza-mercato (M6) (P18) nell'ambito del più generale riassetto **funzionale** e ambientale **delle aree T1, T2, P18 e P1, V1, V3b**. Il riassetto ambientale comprenderà le opere di trasformazione dello svincolo autostradale dismesso e la ~~rilocazione della viabilità al contere~~ **tenendo conto che la connessione di via Torretta alla SP 69 è già stata realizzata dalla provincia di Torino**

La Variante 5 ~~integra~~ **individua per la zona dell'ex casello come sopra definita all'interno della delimitazione A3 (Addensamento commerciale urbano forte) Torretta-Castellamonte-Pavone una localizzazione commerciale urbana non addensata (L1.2)** e prevede la rifunzionalizzazione delle strutture edilizie esistenti in T1 per l'insediamento in **T1 e/o in T2** di un centro commerciale dimensionato dalla apposita Tabella delle compatibilità.

Destinazione d'uso	Terziaria di tipo ce, ua
Classe di intervento	Aree T1 da riordinare e completare

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.
/	0,50	/	0,60	2/3	Es.	/

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici:

- interni all'intervento (1) = mq 1137 **fatta salva l'applicazione degli artt. 25 e 27 della DCR 59-10813/2006 per le attività commerciali.**
- di ambito (1) = mq **(da definire in sede di SUE)**

5. Viabilità: (2)

- connessa all'intervento = mq 430
- remota, di ambito = mq
- Parametri di trasformazione²:
- quota max di incidenza di SF/ST:
- quota minima edificazione: 90%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE

TIPOLOGIA:

ALTRO:

(1) ~~La formazione di parcheggio nello spazio P1 è necessario, ma non sufficiente, per la formazione delle strutture commerciali previste e ammesse. L'ulteriore dotazione di standard (con speciale attenzione ai parcheggi) discendenti dall'applicazione della DCR n° 563-13414 potrà essere reperita nell'ambito della complessiva trasformazione delle aree T1 e T2 ovvero attraverso un progetto integrato che coinvolga T1 e T2 e lo spazio P18 (piazza mercato) in base agli indirizzi progettuali definiti dal Comune.~~

(2) ~~Si iscrive alla voce viabilità l'area di sedime individuata in cartografia ed avente ampiezza di mt. 5 volta alla creazione del filare esterno del costituendo viale Torretta.~~

~~Gli oneri di trasformazione dello svincolo sono da intendersi quali opere di urbanizzazione indotta.~~

~~Sugli edifici ricadenti in T1 ammessi con concessione convenzionata unicamente interventi di adeguamento funzionale e di ampliamento in misura non superiore al 10% di S.U. esistente. La convenzione prevederà la cessione gratuita delle aree dedicate a servizi ed infrastrutture e la formazione di area di sosta di pertinenza degli impianti non inferiore al 15% di S.F.~~

¹ La Variante n° 5 conferma la vocazione dell'area T1 di PRG per usi terziari (commercio e uffici) e li integra con ulteriori funzioni, quali attrezzature di carattere sportivo ecc., in vista di riqualificare l'ambito dell'ex casello e le strutture produttive e logistiche esistenti (deposito pullman) quale polo multiservizi. A tal fine all'area viene riconosciuto un ruolo Commerciale potenziale integrato alle aree che costituiscono l'Addensamento Urbano Forte di tipo A3 ai sensi della l.r. 28/99.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegata al testo coordinato delle N.d.A.

~~Per interventi compresi in una fascia di m 60 dal ciglio autostradale, e ferma restando la fascia di inedificabilità indicata in PRG.I (m 50), l'altezza al punto più alto del fabbricato non potrà essere superiore a m 4,50 dal piano di campagna esistente.~~

- (1) Sugli edifici **esistenti compresi** ricadenti in T1 **sono** ammessi con concessione **permesso di costruzione** convenzionato ~~unicamente~~ interventi di adeguamento funzionale e di ampliamento in misura non superiore al 10% di S.U. esistente. **In tal caso** la convenzione prevederà la cessione gratuita delle aree dedicate a servizi ed infrastrutture e la formazione di area di sosta di pertinenza degli impianti non inferiore al 15% di S.F.
- (2) **E' altresì ammessa la rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti nella misura indicata nelle Tabelle di sintesi per le destinazioni proprie disciplinate dalla localizzazione L1.2 All'uopo si richiama nella presente scheda l'applicazione delle disposizioni operative contenute nella nota (1) e nella nota (2) in rapporto alla formazione del filare arboreo lungo via Torretta e collegamento allo svincolo SP69. In vista della mitigazione dell'impatto ambientale e della compensazione ecologica derivante dalla trasformazione urbanistica è ammesso, conteggiare nel fabbisogno dello standard di aree verdi gli spazi compresi tra l'area T1 e la carreggiata dello svincolo di via Torretta sulla SP69.**
- (3) **Nel caso di trasformazione di area e immobili per i fini esposti in (2) si richiama l'applicazione delle prescrizioni normative contenute nella SCHEDA IDROGEOLOGICA contenuta nella Scheda 15bis.**

Per le prescrizioni normative di carattere idrogeologico: vedi la scheda n° 15/bis

SCHEDA N. 15/BIS

AREA N. T2

D.U.: 11

S.U.E.: T2,

AREE: T2, P1 V1

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

Completamente **Riqualficazione e riordino** di insediamento terziario prospiciente **dell'ambito circostante alla piazza-mercato (M6) (P18)**, nell'ambito del **con riferimento al** più generale riassetto **funzionale** e ambientale **delle aree T1, T2, P18 e P1, V1, V3b**. Il riassetto ambientale comprenderà le opere di trasformazione dello svincolo autostradale dismesso e la **rilocalizzazione della viabilità al contorno** **tenendo conto che la connessione di via Torretta alla SP 69 è già stata realizzata dalla provincia di Torino**

La Variante 5 **integra individua per** la zona dell'ex casello **come sopra definita all'interno della delimitazione A3 (Addensamento commerciale urbano forte) Torretta-Castellamonte-Pavone una localizzazione commerciale urbana non addensata (L1.2)** e prevede la rifunzionalizzazione delle strutture edilizie esistenti in T1 per l'insediamento **in T1 e/o in T2** di un centro commerciale dimensionato dalla apposita Tabella delle compatibilità

Destinazione d'uso	Terziaria di tipo ce, ua, sc
Classe di intervento	Suscettibile di incremento T2, 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.
	0,33	/	0,50	1/2	11	3

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici: (1)

- interni all'intervento = mq 3570 **fatta salva l'applicazione dell'art. 25 della DCR 59-10813/2006 per lo standard dei parcheggi funzionali alle attività commerciali**
- di ambito = mq **(da definire in sede di SUE)**

6. Viabilità: (2)

- connessa all'intervento = mq -
- remota, di ambito = mq
- Parametri di trasformazione²:
- quota max di incidenza di SF/ST:
- quota minima edificazione: 90%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE

TIPOLOGIA:

ALTRO:

~~(1) La formazione di parcheggio nello spazio P1 è necessario, ma non sufficiente, per la formazione delle strutture commerciali previste e ammesse. L'ulteriore dotazione di standard (con speciale attenzione ai parcheggi) discendenti dall'applicazione della DCR n° 563-13414 potrà essere reperita nell'ambito della complessiva trasformazione delle aree T1 e T2 ovvero attraverso un progetto integrato che coinvolga T1 e T2 e lo spazio P18 (piazza mercato) in base agli indirizzi progettuali definiti dal Comune.~~

~~(2) Si iscrive alla voce viabilità l'area di sedime individuata in cartografia ed avente ampiezza di mt. 5 volta alla creazione del filare esterno del costituendo viale Torretta.~~

(1) Gli interventi di trasformazione urbanistica e di qualificazione commerciale definiti dalla Variante 5 sono subordinati a coordinamento progettuale urbanistico di cui all'art. 19-g1) delle N.d.A. con le seguenti finalità:

- **dimensionamento del fabbisogno di parcheggi e standard afferenti alle aree T1 e T2 in applicazione dell'art. 25 della DCR 59-10813/2006;**

¹ La Variante n° 5 conferma la vocazione dell'area T2 di PRG per usi terziari (commercio e uffici) e li integra con ulteriori funzioni, quali attrezzature di carattere sportivo ecc., in vista di riqualificare l'ambito dell'ex casello e le strutture produttive e logistiche esistenti (deposito pullman) quale polo multiservizi. A tal fine all'area viene riconosciuto un ruolo Commerciale potenziale integrato alle aree che costituiscono l'Addensamento Urbano Forte di tipo A3 ai sensi della l.r. 28/99.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegata al testo coordinato delle N.d.A.

- **individuazione prioritaria dei parcheggi e dello standard a verde all'interno della localizzazione L1/2 dando priorità agli spazi vincolati in cartografia: P18, P1, V1, V3b;**
- **reperimento del contingente di parcheggio e verde eventualmente non soddisfatto all'interno delle superfici fondiari di T1 e T2;**
- **non è ammesso il reperimento dei parcheggi all'esterno della delimitazione di L1.2; è invece ammesso, in vista della mitigazione dell'impatto ambientale e della compensazione ecologica derivante dalla trasformazione urbanistica, conteggiare nel fabbisogno dello standard di aree verdi gli spazi vincolati in cartografia tra V1 – P1 e l'autostrada A5.**

(2) Per garantire i requisiti di mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale richiesto dall'art. 27 della DCR 59-10813/2006 e in considerazione del vincolo sulla tutela delle Bellezze naturali ai sensi della l. 1497/39 che interessa per intero l'area L1.2 si stabilisce che gli spazi a verde individuati in cartografia a margine della autostrada A5 siano unicamente destinati alla formazione di un consistente e fitto corridoio arboreo (densità= 1 albero ogni 50 mq di specie domestiche di 1° e 2° grandezza). E' inoltre richiesta la formazione del filare arborea definito in cartografia lungo il perimetro dell'isolato contenente L1.2.

Per **gli** interventi compresi in una fascia di m 60 dal ciglio autostradale, e ferma restando la fascia di inedificabilità indicata in PRG.I.I (m 50), l'altezza al punto più alto del fabbricato non potrà essere superiore a m 4,50 dal piano di campagna esistente.

(3) L'accessibilità all'area T2 potrà essere garantita o attraverso l'area T1, opportunamente riordinata in base alle destinazioni d'uso previste dal PRG.I, o attraverso lo spazio P18 (piazza mercato) ove previsto dal progetto integrato definito in base agli indirizzi progettuali indicati dal Comune.

~~Gli oneri di trasformazione dello svincolo sono da intendersi quali opere di urbanizzazione indotta.~~

- **SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area T2/ce,ua,sc --U11/2**

- **Stato di fatto:** questo areale si localizza nel settore centrale del territorio comunale ed era in passato occupato dalla rampa di accesso all'autostrada A5 ora smantellata; è costituito da due lotti altimetricamente sfalsati e separati da un muretto in calcestruzzo. La porzione orientale dell'area, costituente la porzione più rilevata, era occupata dalla rampa ed ora è incolta, mentre quella occidentale è utilizzata a prato sfalciato e, in parte minore, a deposito di automezzi.

- **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 interessato da un battente idrico 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.**

NUOVA SCHEDA N. 16

D.U.: 12

S.U.E.: T2

AREE: T2

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- Realizzazione di strutture a prevalente funzione sanitaria, integrata da servizi ricettivi (albergo e bar ristorante) commerciali (limitatamente alla creazione di una farmacia) e di gestione.
- Ottimizzazione degli spazi a standard, pubblici e privati, esistenti e da realizzare, con particolare riguardo per l'accessibilità e i parcheggi.

Destinazione d'uso	Terziaria di tipo ua, ta
Classe di intervento	Area T2 di completamento

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.
/	0,50	/	1,00	1/3	11	3

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici:

- interni all'intervento = mq
- di ambito (1) = mq 4240

7. Viabilità:

- connessa all'intervento = mq
- remota, di ambito = mq
- Parametri di trasformazione²:
- quota max di incidenza di SF/ST:
- quota minima edificazione: 90%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE (2)

TIPOLOGIA:

ALTRO:

- (1) Fatta salva la realizzazione dei parcheggi privati funzionali alle attività previste, gli standard pubblici possono essere reperiti in aree esterne all'intervento vincolate e spazio pubblico nella misura indicata in tabella o monetizzate.
- (2) Il SUE è soggetto a progettazione ambientale del verde per l'inserimento del complesso nel paesaggio collinare circostante. E' facoltà del Comune autorizzare la realizzazione del complesso a mezzo di procedure dirette convenzionate purchè riferite a progettazione unitaria dell'intera area e dell'intero complesso avente valore prescrittivo per l'attuazione di ciascun fabbricato.

• SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'Area T2/ua,ta-U12/2

- **Stato di fatto:** questo areale presenta una debole pendenza verso sud-ovest che diventa più accentuata in corrispondenza del suo limite sudoccidentale; è delimitato a ovest da via Circonvallazione, rispetto alla quale è ribassato nel punto più depresso di circa un metro, e nelle altre direzioni da emergenze del substrato roccioso. Il lotto è incolto ed in parte utilizzato come deposito di materiali edili.
- **Caratterizzazione tecnica:** il lotto si sviluppa su depositi eluviali che costituiscono superfici subpianeggianti di raccordo tra i dossi del substrato roccioso affiorante e il piano campagna circostante, originato dall'accumulo di depositi di origine alluvionale. Si sviluppa a quote che lo pongono in posizione di sicurezza nei confronti delle

¹ La Variante n° 5 finalizza le aree T1 e T2 del distretto U12 alla formazione di un centro multiservizi, situato in un sito di cerniera tra Banchette e il capoluogo Ivrea, già specializzato per funzioni direttive, professionali e per servizi privati, sanitari e di supporto alle aziende. Nell'area T2, in particolare, è prevista la formazione di una struttura a prevalente funzione sanitaria, integrata da servizi ricettivi (albergo e bar ristorante) commerciali, limitatamente alla creazione di una farmacia e di gestione, come indicato nelle N.d.A.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegato al testo coordinato delle N.d.A.

acque di esondazione della Dora.

- **Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:** considerato il contesto geologico-geomorfologico l'areale è stato inserito per larga parte nella classe di pericolosità **I** ovvero tra le "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988", mentre solo alcune sue porzioni marginali ricadono in classe **IIB** tra i "settori di scarpata caratterizzati da acclività medio-alte".
- **Prescrizione normativa:** nessuna limitazione alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 11/3/1988, in particolare per quanto riguarda il punto C (opere di fondazione) e G (stabilità dei fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie piezometrica. Qualora gli interventi vadano ad interessare i settori in classe **IIB** essi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica (ai sensi del D.M. 11 marzo 1988) che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni e la stabilità del versante su cui si collocherà l'intervento; **in questi settori la posa delle fondazioni andrà di norma eseguita al di sotto dei terreni sciolti di copertura.**

NUOVA SCHEDA N. 17BIS

D.U.: 5
S.U.E.: T2/1
AREE: T2/1

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

Destinazione d'uso	Terziaria di tipo ua
Classe di intervento	Area suscettibile di incremento T2 in lotto di completamento

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.
/		/			(/

DATI QUANTITATIVI (v. Tabelle di sintesi)

S.U.L. max edificabile: =mq 500

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici:

- interni all'intervento = mq
- di ambito (1) = mq 3214

2. Viabilità:

- connessa all'intervento = mq
- remota, di ambito = mq
- Parametri di trasformazione²:
- quota max di incidenza di SF/ST:
- quota minima edificazione: 90%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE o permesso di costruzione convenzionato

TIPOLOGIA: (2)

ALTRO:

- (1) L'intervento è subordinato alla cessione al Comune a titolo gratuito dello spazio V5 e **dello spazio P6 per parcheggi pubblici pertinente all'area T2 e alla formazione realizzazione di quest'ultimo da parte dell'operatore privato.**
- (2) Il fabbricato dovrà avere morfologia (altezza, manica, composizione dei prospetti e materiali in tutto simili a quelli del fabbricato adiacente destinato a scuola d'infanzia.

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'Area T2/ua U5/1

- **Stato di fatto:** questo areale si localizza nel settore centrale del territorio comunale ed è costituito da un lotto incolto caratterizzato da una debole pendenza verso nord; lungo il suo lato orientale è presente un piccolo fosso di scolo. E' delimitato a sud da un lotto edificato, a est da via Circonvallazione ed a ovest e a nord da terreni ineditati.
- **Caratterizzazione tecnica:** il lotto si sviluppa sia sulle alluvioni terrazzate presenti all'interno della cerchia morenica, costituite da depositi fluviali grossolani con sabbie e ghiaie eterometriche sia sul substrato affiorante e sui depositi eluviali al raccordo tra i dossi del substrato roccioso ed il piano campagna circostante.
- **Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:** vista la quota altimetrica alla quale si sviluppa, l'areale non è stato interessato dalle acque di esondazione della Dora durante gli ultimi eventi alluvionali e per questo motivo è stato inserito solo marginalmente in classe **IIA** mentre è stato principalmente incluso nelle classi di pericolosità **I** e **IIB**, ovvero nelle "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" e nei "settori di scarpata caratterizzati da acclività medio-alte" dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere

¹ La Variante n° 5 finalizza le aree T1 e T2 del distretto U12 alla formazione di un centro multiservizi, situato in un sito di cerniera tra Banchette e il capoluogo Ivrea, già specializzato per funzioni direttive, professionali e per servizi privati, sanitari e di supporto alle aziende. Nell'area T2, in particolare, è prevista la formazione di una struttura a prevalente funzione sanitaria, integrata da servizi ricettivi (albergo e bar ristorante) commerciali, limitatamente alla creazione di una farmacia e di gestione, come indicato nelle N.d.A.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegate al testo coordinato delle N.d.A.

agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici”.

- ***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; per il settore in classe IIB la posa delle fondazioni andrà di norma eseguita al di sotto dei terreni sciolti di copertura.*

SCHEDA N. 18

AREA N. P3

D.U.: 18

S.U.E.: P1/a

AREE: P1/a, v1

Destinazione d'uso	Produttiva artigianale
Classe di intervento	Da riordinare o completare (P1) (ampliamento)

Descrizione dell'impianto obiettivo:

Ampliamento dell'impianto esistente, contestuale al recupero ambientale dell'area mediante la formazione di viale alberato lungo la SP e di area – filtro all'impianto cimiteriale.

* Si richiamano le direttive allegate di impianto idrogeologico.

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.
/	0,30	/			es	es

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

- Spazi pubblici: (1)
 - interni all'intervento = mq 355
 - di ambito = mq 1465
- Viabilità: (1)
 - connessa all'intervento = mq -
 - remota, di ambito = mq -
- Parametri di trasformazione²:
 - quota max di incidenza di SF/ST:
 - quota minima edificazione:

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE o procedura diretta convenzionata

TIPOLOGIA: -

ALTRO:

Non è ammesso l'impianto di nuove unità locali produttive che non costituiscano integrazione del ciclo produttivo in atto.

Nello stesso modo è ammessa la destinazione d'uso commerciale di generi prodotti dalla unità locale o di questi integrativi ed appartenenti alla stessa specializzazione merceologica.

La convenzione di SUE e/o apposta al permesso di costruzione dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree dedicate al viale alberato lungo la SP e alla realizzazione di area filtro dell'impianto cimiteriale. **Detta area, ricadente per intero all'interno della fascia cimiteriale è a tutti gli effetti inedificabile a norma dell'art. 27, 5° comma della l.r. 56/77.**
- l'adozione di provvedimenti diretti al recupero ambientale degli impianti esistenti, sia sotto il profilo della salubrità che dell'impatto visivo. In particolare lungo il confine ovest andranno poste a dimora alberature di alto – medio fusto per una fascia di profondità di almeno mt 15;
- la realizzazione del viale alberato lungo la SP contestuale alle opere oggetto della prima concessione e/o autorizzazione, con oneri a carico dell'avente titolo. Ove la concessione sia a carattere oneroso, gli oneri suddetti sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria in misura non superiore a 80%.
- la redazione di un apposito studio di impatto acustico, ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n° 447 del 26.10.1995 e secondo le metodologie disposte dalla Giunta Regionale del Piemonte con la DGR n° 9-11616 del 2.2.2004, da cui far discendere la realizzazione delle eventuali opere di mitigazione acustica della sorgente emissiva.
- La verifica di compatibilità delle emissioni in atmosfera riguardante le polveri in rapporto alla vigenti norme ambientali in materia.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegate al testo coordinato delle N.d.A.

SCHEDA N. 18BIS

D.U.:

S.U.E.: T2 – L2

AREE: T2 – L2

Destinazione d'uso	Commerciale L2
Classe di intervento	nuovo impianto

Descrizione dell'impianto obiettivo:

Consolidamento del Centro commerciale Bennet di Pavone alla luce dell'ampliamento dell'impianto esistente contestuale al recupero ambientale dell'area mediante la formazione di viale alberato lungo la SP e di area-filtro all'impianto cimiteriale.

Realizzazione di medie e grandi strutture di vendita a vocazione arteriale e delle opere di viabilità anche esterne all'area ad esse afferenti;

Realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e compensazione ecologica della trasformazione urbanistica.

* Si richiamano le direttive allegato di impianto idrogeologico.

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.
/		/	0,50		11	1-2

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici: (1)

- interni all'intervento = mq 43639 13365 fatta salva l'applicazione degli artt. 25 e 26 della DCR 59/10813/2006

- di ambito = mq

4. Viabilità:

- connessa all'intervento = mq

- remota, di ambito = mq 8024 8145

- Parametri di trasformazione²:

- quota max di incidenza di SF/ST:

- quota minima edificazione:

PROCEDURA: SUE esteso all'intera area delimitata in cartografia

TIPOLOGIA: _____

ALTRO:

~~(1) L'area T2-L2 ricade all'interno della zona ambientale vincolata ai sensi della l. 1947/39. La sua trasformazione è pertanto soggetta a verifica di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/98 anche in virtù della dimensione della superficie di vendita e di quella dei parcheggi necessari.~~

~~(2) L'intervento è subordinato alla formazione degli standard urbanistici in base alle misure stabilite dall'art. 21 della l.r. 56/77 come modificato e integrato dalle DCR n° 563-1341 e DCR n° 347-42514)~~

~~(3) La Variante 5 dispone in cartografia la formazione, attorno all'area, di una consistente fascia vegetale filtro finalizzata: 1) a mitigare l'impatto delle costruzioni nei confronti del paesaggio infrastrutturale dell'autostrada e della pedemontana e di quello residenziale di Pavone; 2) a garantire la compensazione ambientale della trasformazione urbanistica.~~

~~In particolare si fissano i seguenti parametri:~~

~~— permeabilità del suolo in misura non inferiore al 50% di ST, di cui almeno in 2/3 in piena terra~~

~~— piantagione di alberature ad alto fusto su almeno il 25% di ST (in aree pubbliche o private) con densità di 1 albero ogni 50/60 mq~~

~~— è richiesta l'adozione di pavimentazioni ecologiche per l'abbattimento delle emissioni gassose nei parcheggi.~~

La Variante 5 prevede la formazione di nuova viabilità di accesso all'area commerciale mediante derivazioni dalla SS565. Laddove autorizzate dall'Ente provinciale esse costituiscono condizione all'intervento e l'onere della realizzazione viene fatto gravare sul proponente in conto oneri di urbanizzazione primaria.

² v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante 5 e allegato al testo coordinato delle N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA E INDIRIZZI NORMATIVI:

A termini dell'art. 29 comma 3bis della DCR 59/2006 la trasformazione dell'area T2-L2 è sottoposta a Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) della DCR medesima. Il PUC preordina le condizioni di trasformazione assegnate agli strumenti urbanistici esecutivi, ai permessi di costruzione delle strutture private e alla realizzazione delle opere pubbliche da esso individuate.

L'approvazione del PUC da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita, alla redazione del SUE attuativo e del conseguente permesso di costruzione.

Il PUC deve contenere e specificare:

- a) Le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26 della DCR 59/2006. A tal fine:
 - a1) gli accertamenti contenuti nell'Allegato 1) della Relazione ex ante approvata dalla Provincia di Torino con Provvedimento dirigenziale del 21.02.07 circa l'adeguatezza della rete viaria principale, in corso di potenziamento, ha carattere preliminare. Essa dovrà essere ulteriormente verificata, sulla scorta dell'incremento di traffico indotto dalle varie tipologie di strutture distributive, previste, facendo riferimento ai parametri e agli indirizzi valutativi contenuti nell'art. 26 della DCR 59/06 e a quanto raccomandato dalla Provincia stessa in sede di parere.
 - a2) fatta salva la verifica tecnica e l'autorizzazione dall'Ente provinciale, la formazione di nuova viabilità di accesso alla L2 mediante derivazione dalla SS 565 costituisce condizione obbligatoria sia al fine della realizzazione integrale e unitaria delle opere di urbanizzazione prevista/e dal/dai SUE sia ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire e dell'apertura al pubblico. L'onere della realizzazione deve gravare sul proponente fatto salvo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- b) L'individuazione dei parcheggi⁵ pubblici e privati riservati alla clientela, al personale e alla movimentazione delle merci e stazionamento dei mezzi pesanti. In particolare:
 - b1) la localizzazione dei parcheggi, loro fungibilità e assetto verranno individuati in sede attuativa sulla scorta della precisazione delle tipologie di vendita e in base alle indicazioni e prescrizioni contenute negli Artt. 25 e 26 della DCR 59/06.
 - b2) le aree di salvaguardia riservate alla compensazione ambientale precisate dal PUC non potranno concorrere in alcun modo alla formazione di parcheggi pubblici e/o privati e loro infrastrutture di accesso e distribuzione.
- c) Le verifiche di compatibilità ambientale previste dall'art. 27 della DCR 59/06. A tal fine si richiamano le indicazioni di compatibilità ecologica, paesaggistica, idrogeologica, acustica e sull'impiego delle risorse idriche evidenziate nell'allegato 2 della valutazione ex ante con le seguenti precisazioni:
 - c1) deve essere prevista una adeguata fascia arborea avente funzione di mitigazione paesaggistico visiva e di filtro ecologico (compensazione ambientale e barriera da rumore e polveri) delle strutture commerciali e relative infrastrutture nei confronti di A5, SS565 e relativi svincoli e rispetto al confinante insediamento residenziale di Pavone.
 - c2) il dimensionamento e l'assetto delle aree di salvaguardia ambientale definite in cartografia e nella valutazione ex ante hanno carattere preliminare; essi saranno più attentamente valutati in sede di PUC in rapporto all'equilibrio dimensionale tra strutture commerciali, parcheggi necessitati dalle tipologie per esse previste e le seguenti misure di compensazione ambientale:
 - aree verdi (pubbliche e private) in complesso non inferiori a 10.500 mq. Le aree verdi costituenti standard a norma dell'art. 21 punto 3 della l.r. 56/77 andranno preferenzialmente reperite all'interno dell'area T2-L2 utilizzando, ove occorra, aree di salvaguardia ambientale; quelle private potranno essere reperite anche all'esterno dell'area perimetrata a SUE purché in continuità e ad integrazione di quelle definite all'interno.
 - nelle suddette aree verdi almeno il 70% della superficie dovrà essere interessata da una piantagione continua di alberature ad alto fusto (densità pari a 1 albero di 1° o 2° grandezza ogni 50/60 mq) integrata da arbusti e siepi. Almeno 1/3 degli alberi messi a dimora saranno esemplari a 'pronto effetto'.
 - c3) I parcheggi pubblici e privati saranno opportunamente alberati; in particolare su tutte le aree di stazionamento dei veicoli come sopra definite dovranno essere utilizzati masselli forati

⁵ dimensionati in base agli standard prescritti all'art. 8 delle "Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99" contenuto nei "Criteri" con riferimento alla applicazione delle l.r. 56/77e s.m.i. e l 122/89

drenanti. Su tutte le aree pedonali, diverse da quelle strettamente riservate al moto veicolare, verranno impiegati masselli cementizi al biossido di titanio per la mitigazione delle emissioni inquinanti;

- c3) dovranno essere ulteriormente precisati gli impatti derivanti all'allacciamento alle opere di rete (scarichi fognari, produzione di rifiuti solidi, potenze energetiche impiegate) e le misure adottate per la loro mitigazione.*
- c4) dovrà essere precisato il percorso autorizzativo preliminare e propedeutico alla redazione del SUE e/o di permesso di costruzione in applicazione dei disposti della l.r. 40/98, con precipuo riferimento a quanto previsto dall'art. 27 della DCR 59/06 e ai vincoli definiti dalla l. 1947/39 integrati al Codice dei beni culturali e del Paesaggio.*

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'Area T2-L2

- *Stato di fatto: l'area, ubicata nel settore meridionale del territorio comunale, risulta pianeggiante, utilizzata a seminativo ciclico ed è delimitata a NW da una strada sterrata, a E da proprietà, a S dall'area del Bennet e a N dalla Pedemontana. Questo settore risulta depresso rispetto alla viabilità di più recente realizzazione.*
- *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 di circa 20 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.*

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).

- *Prescrizioni normative: 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.*