

COMUNE DI BANCHETTE

Piano Regolatore Generale Intercomunale

Variante Parziale N° 7

Distretti di urbanizzazione 3 e 15 - Ambito Via della Galuzia

(Art. 17, commi 5, 6, 7 della L.R. 56/77 m.i. dalla L.R. 3/2013)

PROGETTO DEFINITIVO

Modifiche e integrazioni

Schede di Area

(allegato alle norme di attuazione)

Progetto:

Arch. Paes. Ennio Matassi

con:

Arch. Enrico Bonifetto

Sindaco:

Avv. Franca Sapone

Consulenti:

Geologo: **Dr. Antonio Accotto**

Acustico: **Ing. Marco Gamarra**

Segretario comunale:

Dr. Luigi Cunti

Elaborati grafici:

Arch. Loretta Greci

Sig. Lorenzo Bonifetto

Responsabile del procedimento:

Arch. Paolo Giordano

Emissione: Novembre 2014

Adozione: D.C.C. n°3 del 03.02.2014

Approvazione: D.C.C. n°7 del 06.03.2015

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.

Le modifiche e integrazioni introdotte dalla Variante 7 nelle Schede di area sono segnalate con ~~carattere barrato in nero~~ in rapporto alle modifiche apportate al PRG.I. vigente, ~~carattere barrato blu~~ per le modifiche apportate dal progetto definitivo a quello preliminare ed in rosso modifiche ed integrazioni inserite dal progetto definitivo.

SCHEDA N. 2

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

D.U.: 3

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

Ambito convenzionato R3.1/1

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

AREE: R3.1/1; V1; P1; P2

Descrizione dell'impianto obiettivo¹:

- **Completamento di tessuto edificato marginale con insediamento residenziale a bassa densità volumetrica e abitativa con tipologia uni-bifamiliare isolata e/o aggregata con max due piani f.t.**
- ~~— Densificazione delle capacità edificatorie residenziali previste dalla Variante strutturale n. 5 (ex aree R3.4/1/2 a completamento delle cortine edilizie di via Castellamonte e di via della Galuzia (primo tratto)~~
- ~~— Completamento di tessuto edificato marginale.~~
- **Nuovo innesto di via Montalone su Castellamonte mediante rampa a innesto diretto rotatoria di confluenza con via Galluzia e successivo incrocio con via Castellamonte.**
- ~~— Creazione, a partire da detta rotatoria, di viabilità di accesso ai nuovi insediamenti previsti nei D.U 3 e 15, alternativa e/o integrativa a v. Galluzia, in vista di mitigare, mediante l'arredo stradale e la disciplina del traffico, l'impatto del traffico stesso sulla viabilità del Borgo Nuovo e per garantire l'ordinato svolgersi della vita di quartiere e l'accessibilità sicura al plesso scolastico.~~
- **Realizzazione di piazza, parcheggio spazio verde attrezzato, parcheggi dotati di alberature, e pista ciclabile ad integrazione del sistema dei servizi areali di carattere polare dei distretti 3 e 15.**

Destinazione d'uso	Residenziale r1
Classe di intervento	Suscettibile di incremento (R 3.4/1 R3.1/1) – 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.
0,60(1)		1,20		1/3	8(1)	2(1)
1,00		2,40		1/2	15,5	4/5
0,33		0,72		1/3	7,5	2

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²

- interni all'intervento = mq ~~220 1.594~~ 1780
- di ambito = mq ~~1.562~~ -

2. Viabilità²:

- connessa all'intervento = mq ~~2.253 720~~ 927
- remota, di ambito = mq -

3. Parametri di trasformazione³:

- quota max di incidenza di SF/ST: 50% ~~40%~~ 45%
- quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: ~~SUE~~ **Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla cessione delle aree di sedime relative alla viabilità pubblica, alla pista ciclabile, ed agli spazi pubblici P1, P2 e V1. Mitigazione e filtro della viabilità pubblica in progetto con alberature di prima grandezza (Populus Nigra) da mettere a dimora nel lotto fondiario di via Castellamonte, lungo il profilo indicato in mappa.**

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

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

² La superficie utile lorda per il raggiungimento dei valori di utilizzazione territoriale e fondiaria sarà reperita nelle aree di sedime della viabilità in progetto e negli spazi V1, P1 e P2 interni al perimetro del SUE dell'ambito convenzionato R3.1/1, oltreché negli spazi V2 e P2 del D.U-3 nelle misure indicate al precedente punto 'Dati quantitativi'.

³ La trasformazione dell'area R3.4/1 è principalmente mirata alla creazione di viabilità di servizio ai nuovi insediamenti previsti nei distretti U3 e U-14 e all'innesto della medesima su via Castellamonte, previa realizzazione di rotatoria di distribuzione con via Galuzia.

³ v. Tabelle di sintesi definite dalla Variante **parziale n. 5 7** e allegate alle teste coordinate delle N.d.A.

ALTRO:

In cartografia sono indicate le distanze delle costruzioni dal perimetro dei lotti fondiari appartenenti all'area R3.1-U3/1. allineamenti prescrittivi da mantenersi per alcuni specificati fronti

~~(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~~ **R3.1-U3/1**

- **Stato di fatto:** l'areale, localizzato a sud-ovest del Borgo Nuovo, risulta compreso tra due rilievi rocciosi, rimodellati dal ghiacciaio, che emergono dalla piana alluvionale (inselberg) ed è utilizzato principalmente a seminativo ciclico e, in minima parte, a frutteto. L'area è delimitata verso sud dall'areale R3.4-U3/2, rispetto al quale risulta rilevata di circa trenta cm, verso nord è delimitata da un piccolo muro di recinzione mentre a est dalle proprietà dei condomini e ad ovest da una locale emergenza del substrato roccioso.
- **Caratterizzazione tecnica:** i materiali, che caratterizzano le alluvioni terrazzate presenti all'interno della cerchia morenica, sono costituiti da depositi fluviali grossolani con sabbie e ghiaie eterometriche, a debole matrice limosa che presentano, di norma, un buon grado di addensamento. Non è però da escludere, in particolare nei settori della fascia fluviale, la presenza di alternanze di limi sabbioso-argillosi poco addensati e di sabbie fini con subordinati limi.
- **Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:** nel corso dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000 l'areale è stato allagato da una lama d'acqua inferiore a 40 cm e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIA** dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici". L'areale ricade inoltre in fascia di esondazione C del PAI retrostante ad una fascia B di progetto (corrispondente agli argini già realizzati).
- **Prescrizione normativa:** gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica (ai sensi D.M. 11 marzo 1988) che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. **la realizzazione di interrati è subordinata alla verifica del livello di massima escursione della falda, dal quale andrà mantenuto un franco di sicurezza di almeno un metro, oltre alla individuazione di opportuni accorgimenti tecnici da adottare per la messa in sicurezza rispetto ad eventuali acque di laminazione superficiale.**
- **Ulteriori prescrizioni per l'area R3.1-U3/1**
I piani di coordinamento e sicurezza previsti dal D.lgs 81/2008 e relativi alla realizzazione delle costruzioni dovranno contenere un esplicito riferimento alle misure da adottare in fase di scavo per impedire che sversamenti accidentali possano inquinare la falda freatica.

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

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²:

— interni all'intervento = mq 1420

— di ambito = mq 1115

4. Viabilità³ (2):

— connessa all'intervento = mq 1200

— remota, di ambito = mq —

5. Parametri di trasformazione⁴:

— quota max di incidenza di SF/ST: 50%

— quota minima edificazione: 85%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE

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

ALTRO:

(1) In sede di S.U.E. il Comune, a fronte di soluzioni progettuali interessanti sotto il profilo ambientale e della qualità urbana, può ammettere altezza di $H = m 10,50$, n° piani 3.

(2) ~~Per l'attribuzione alle aree R3.4/1 o R3.4/2 della formazione obbligatoria delle bretelle di connessione tra la nuova viabilità in progetto e via Galluzia il Comune può richiedere il coordinamento progettuale tra i due interventi.~~

SCHEDA IDROGEOLOGICA dell'area R3.4 U3/2

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

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

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

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

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

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

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

Parametri di utilizzazione

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

DATI QUANTITATIVI

Urbanizzazioni

1. Spazi pubblici²:

- interni all'intervento = mq 7788 ~~2.155~~ 4661
- di ambito = mq ~~6.379~~ 6074

6. Viabilità (2):

- connessa all'intervento = mq 4072 ~~3.326~~ 1065
- remota, di ambito = mq -

7. Parametri di trasformazione³:

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROCEDURA: SUE

TIPOLOGIA: Definizione del margine finito della città lungo il suo perimetro meridionale mediante edificazione a bassa densità ~~a trama continua~~ con carattere compositivo unitario (4).

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 tutti i fabbricati in progetto – il profilo edilizio fronteggiante la statale 565 mentre l'edificazione interna all'area ubicata a tergo e più prossima al condominio Adriano potrà essere realizzata con H = m 11, n° piani 3.~~

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

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

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

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

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

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

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

- **SCHEDA IDROGEOLOGICA** dell'area R3.4-U15/1
- **Stato di fatto:** l'areale localizzato a sud di Borgo Nuovo si estende verso sud avvicinandosi al tracciato della viabilità per Castellamonte-Rivarolo (Pedemontana) ed è destinato a seminativo ciclico. La pur debole pendenza verso Sud di queste porzioni del territorio comunale, rende il lotto soggetto alla raccolta ed al ristagno delle acque meteoriche in occasione di precipitazioni particolarmente intense.
- **Caratterizzazione tecnica:** i materiali, che caratterizzano le alluvioni terrazzate presenti all'interno della cerchia morenica, sono costituiti da depositi fluviali grossolani con sabbie e ghiaie eterometriche, a debole matrice limosa che presentano, di norma, un buon grado di addensamento. Non è però da escludere, in particolare nei settori della fascia fluviale, la presenza di alternanze di limi sabbioso-argillosi poco addensati e di sabbie fini con subordinati limi.
- **Pericolosità geomorfologica in relazione ad una fruizione urbanistica:** nel corso dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000 l'areale è stato allagato da una lama d'acqua inferiore a 40 cm e per questo motivo è stato inserito nella classe di pericolosità **IIA** dove (come recita la circolare) "le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici". L'areale ricade inoltre in fascia di esondazione C del PAI retrostante ad una fascia B di progetto (corrispondente agli argini già realizzati).
- **Prescrizione normativa:** gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica (ai sensi **D.M. 11 marzo 1988**) che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione; **la realizzazione di interrati è subordinata alla verifica del livello di massima escursione della falda, dal quale andrà mantenuto un franco di sicurezza di almeno un metro, oltre alla individuazione di opportuni accorgimenti tecnici da adottare per la messa in sicurezza rispetto ad eventuali acque di laminazione superficiale.**
- **Ulteriori prescrizioni per l'area R3.4-U15/1**
I piani di coordinamento e sicurezza previsti dal D.lgs 81/2008 e relativi alla realizzazione delle costruzioni dovranno contenere un esplicito riferimento alle misure da adottare in fase di scavo per impedire che sversamenti accidentali possano inquinare la falda freatica.