



CITTA' DI SETTIMO TORINESE

REGIONE PIEMONTE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



SCHEDE NORMATIVE D'AREA

TESTO COORDINATO

PROGETTO E COORDINAMENTO:

Servizio Urbanistica

arch. Antonio CAMILLO

arch. Emanuela CANEVARO
(Responsabile del Procedimento)

arch. Daniela CEVRERO

arch. Marcella DALMASSO

arch. jr. Alessandra VARETTO

Segreteria Amministrativa

Rosa MINNITI

Elaborazione cartografica

SAT s.c.a r.l.

Febbraio 2019

INDICE

1. NOTA ESPLICATIVA

2. SCHEDE NORMATIVE DI AREA

Scheda n° 1 – ABROGATA CON VARIANTE STRUTTURALE N. 30

Scheda n° 2 – Settore est, via Milano: area Ha40

Scheda n° 3 – Settore est – San Gallo: area Mf4-Gt1-1, Mf4-Gt1-2, Mf4-Gt1-3, Mf4-Ea1, Mf4-Ea2

Scheda n° 4 – Area centrale, via Milano: area Gt3, Gt4, Ea60

Scheda n° 5 – ABROGATA CON VARIANTE PARZIALE N. 25

Scheda n° 6 – Settore sud, zona piazza Freidano: aree V-K-Z-W-W1, Fa62, Ea5, Dt116,

Scheda n° 7 – Settore sud, via Castiglione: area Ga42a , Fa84

Scheda n° 8 – Settore sud, via Giusti: aree: Da328, Fa51, Ga20

Scheda n° 8 bis – Area centrale, via G. Ferraris: area Ea63

Scheda n° 9 – Settore sud, via Vagliè: area Ha41, Ha42

Scheda n° 10 – Settore ovest, villaggio Agnelli: rideterminazione sigle

Scheda n° 11 – ABROGATA CON VARIANTE PARZIALE N. 25

Scheda n° 12 – ABROGATA CON VARIANTE PARZIALE N. 25

Scheda n° 13 – Area Centrale, via Cavour: Aree Et16 e Ea64

Scheda n° 14 – Settore ovest, via Regio Parco: area Nt6

Scheda n° 15 – Borgonuovo, via Regio Parco: ex area SIVA – Mf16

Scheda n° 16 – Area industriale Cebrosa: ex area Lucchini – Mf17

Scheda n° 17 – Settore ovest Castilverde: area Ga44

Scheda n° 18 – Settore nord Villaggio Ulla: aree Ha26, Ha29a, Ha29b, Ha30, Ha35a, Ha35b, Ga43, Fa69, Fa70, Cascina Zucca, VV12, R24

Scheda n° 19 – Settore nord PIS: Cascina Fortuna: Le26

Scheda n° 20 – Infrastrutture: SP3 Cebrosa, Attrezzatura sportive, Cascine, area Ha38

Scheda n° 21 – Settore nord Cebrosa: area Li37

Scheda n° 22 – Settore est, via Milano interno: area Fa52

Scheda n° 23 – Area Centrale, via G. Ferraris: ex area Odifredi Ea75

Scheda n° 24 – Borgonuovo, via Fantina, via Ceres: area Fa53

Scheda n° 25 – Settore sud, via Fosse Ardeatine: area Fa54

Scheda n° 26 – Settore sud, via Pavese: area Fa55

Scheda n° 27 – Borgonuovo, via Rabellotto: area Fa56

Scheda n° 28 – Area centrale: via Generale Dalla Chiesa: area Fa57

Scheda n° 29 – Settore ovest, villaggio Agnelli: area Fa58

Scheda n° 30 – Centro storico, corte di via Italia via Garibaldi

Scheda n° 31 – ABROGATA CON VARIANTE STRUTTURALE N. 24

Scheda n° 32 – Settore est, via Levi Localizzazione L1/P/4, area Nt5

Scheda n° 33 – Appezamenti soggetti a cartolarizzazione

Scheda n° 34 – Borgonuovo, via Schiapparelli via P. Micca: area Fa59

Scheda n° 35 – Frazione Borgata Paradiso: HA-a5, HA-a6, HA-a7, HA-a8, HA-a9, HA-a10, HA-a11, HA-a12, Fa65, EA-a1, Nt7

Scheda n° 36 – Frazione Moglia: area HA-a1, HA-a2, HA-a3, Ha-a4

Scheda n° 37 – ABROGATA CON VARIANTE STRUTTURALE N. 31

Scheda n° 38 – ABROGATA CON VARIANTE STRUTTURALE N. 30

Scheda n° 39 – ABROGATA CON VARIANTE STRUTTURALE N. 30

Scheda n° 40 – Ambito via Gribaudo: area Fa60

Scheda n° 41 – Ambito via Modigliani: aree Ha45a e Ha45b

Scheda n° 42 – Ambito via Bergamo: area Ha44

Scheda n° 43 – Ambito Strada Cebrosa: area Mf7

Scheda n° 44 – Ambito via Milano: area Mr1

Scheda n° 1 – VARIANTE 21 via Torino - area Mf 18 - Cascina Venturina

Scheda n° 1 – VARIANTE 22 via Amendola – via Brofferio: area Dt102

Scheda n° 2 – VARIANTE 22 via Costituzione – corso Piemonte: area Fa71

Scheda n° 3 – VARIANTE 22 via Don Milanese – via Consolata: area Fa72

Scheda n° 4 – ABROGATA CON VARIANTE STRUTTURALE N. 24

NOTA ESPLICATIVA

- Nei parametri di utilizzazione delle schede normative di area, in riferimento al numero di piani ammessi, si precisa che dove compare l'indicazione di più piani (es. 2/3 o 2-3), si intende che l'edificio da un punto di vista tipologico-architettonico deve essere necessariamente articolato nel numero di piani indicati.
- I requisiti dimensionali e le misure degli elementi costruttivi (es. solai e murature, altezze, distanze, geometria delle coperture e rapporti dimensionali, etc.) degli edifici da realizzare secondo i canoni della bioarchitettura, compresi quelli per i quali è previsto l'adeguamento alle disposizioni in materia di rendimento energetico di cui alla LR 13/2007, dovranno essere definiti alla luce dei contenuti dello Strumento integrativo al Regolamento Edilizio in materia di ecoefficienza del costruito e sostenibilità ambientale.

SCHEDA N. 1

ABROGATA CON VARIANTE STRUTTURALE N. 30

SCHEDA N. 2 - Settore est, via Milano: area Ha40

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Via Milano

zona prossima al cimitero

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Residenziale a bassa e media densità

Unità ambientale:

Settore urbano San Gallo¹

Ambito:

marginale est tra città e campagna

Unità di intervento:

1.3 Tipo di intervento

Area di trasformazione urbana

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Luogo con funzione di porta sulla direttrice Settimo–Brandizzo caratterizzato da funzioni eterogenee proprie del contatto non compiutamente risolto tra città e campagna: compresenza di viabilità radiale e di arroccamento, parcheggi, cimitero, coltivazione in vivaio di fiori e piante, propaggini di coltivazione agraria, spazi incolti e/o occupati da deposito disordinato di mezzi di trasporto; tessuto residenziale con frammista attività artigianale (officina) e deposito camper.

B. Interventi di qualificazione del margine urbano

In Scheda 1 è descritto l'intervento di riordino e qualificazione del settore compreso tra il cimitero e la ferrovia e alla definizione della procedura per l'acquisizione di parte della fascia cimiteriale non ancora di proprietà comunale.

Il presente intervento intende concorrere alla eliminazione di attività deturpanti in un contesto dotato di potenzialità naturalistiche e di ampi spazi a servizio della città e del quartiere.

Finalità primaria riguarda l'eliminazione dell'uso improprio dell'area Ne 5 quale deposito camper e mezzi di trasporto all'interno del tessuto residenziale, oltre alla sopravvenuta incongruenza della stessa area artigianale di completamento Ne 5 (non attuata) con il contesto residenziale consolidato di recente da nuove unità abitative ordinate da apposito PEC.

Opportunità accessoria può essere costituita dalla realizzazione in fregio a via Milano di spazio per servizi di quartiere inserito in un progetto organico di qualificazione ambientale e funzionale del settore.

In particolare appare congruente con questa prospettiva la costruzione di un contenuto insediamento abitativo, sostitutivo di Ne5, simile per tipologia ai fabbricati presenti tra via Pavia e via Lodi.

III. AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Ha 40
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa;
Classe di intervento	Nuovo impianto

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento: Tessuto circostante

Tipologia: Palazzine o ville unibifamigliari o a schiera

Morfologia: Edilizia tradizionale con tamponamenti a faccia vista e coperture inclinate a falde
Edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (solare) e alla bioarchitettura.

¹ Con questa dizione viene definito quel settore della città compreso tra la zona centrale e l'arroccamento est di c.so Piemonte c.so Lombardia.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	SUL mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
2528 (1)							1450	1/3	10.5	3

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

- 600 mq con possibilità di monetizzazione se non reperibili in area di progetto
- in Wa = mq 6830

3.1.2 Viabilità:

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

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

Testo abrogato con variante strutturale n. 30

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 5.1 Distanze e confrontanze sono equiparate alle aree di tipo "C" del DM 1444/68.
- 5.2 Testo abrogato con variante strutturale n. 30
- 5.3 La superficie indicata non comprende l'area destinata a verde privato pari a circa mq.310.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

E' ammessa la Procedura diretta convenzionata nel caso di realizzazione unitaria e totale delle previsioni di Variante 20 con quota di edificazione 100%. Diversamente è richiesta la redazione di SUE.

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SINTESI GEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 7,5 – 9,0 metri soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro. Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale, ad esclusione della presenza di fossi secondari verosimilmente legati all'uso agricolo della zona

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato, riconducibili e al condizionamento dell'assetto piezometrico della falda idrica superficiale, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alla ricarica associata alle pratiche agricole irrigue, nonché alla presenza di zone di emungimento.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II 1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata all'accertamento del quadro idrogeologico locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, agli aspetti legati

alla falda idrica ed al drenaggio superficiale.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 ALTRI VINCOLI AMBIENTALI

Nelle more di realizzazione dell'area Ha 40 e' fatto divieto di ogni attività di discarica e deposito materiali, di stazionamento di mezzi di trasporto e camper

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 3 - Settore est – San Gallo: area Mf4-Gt1-1, Mf4-Gt1-2, Mf4-Gt1-3, Mf4-Ea1, Mf4-Ea2

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

San Gallo via Lombardia, via Rio San Gallo

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio: Periurbano

Unità di paesaggio: urbano di trasformazione

Unità ambientale: Settore urbano di connessione tra il terrazzo geologico delle alluvioni antiche del Po e la pianura irrigua.

Ambito: Composito: cerniera del tessuto urbano estesa a lotti ubicati a monte e a valle dell'area Mf4.

1.3 Tipo di intervento

Area di trasformazione urbana complessa

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Si tratta di un'area che si trova nel baricentro del settore urbano del San Gallo in prossimità del perimetro est della zona centrale. Per questa sua posizione il PRG/90 le assegnò caratteristiche plurifunzionali ed un ruolo di cerniera tra le varie componenti del quartiere dov'erano compresenti: il polo di edilizia pubblica residenziale, parti di tessuto a villette (verso il cimitero) e parti di edilizia condominiale, accomunate da carenza di servizi primari e di tessuto commerciale di riferimento.

La trasformazione urbanistica dell'area fu inoltre preposta (ma anche condizionata) alla delocalizzazione del preesistente deposito di prodotti petroliferi; alla rimozione di un capannone con attività produttive; alla trasformazione delle strutture agricole presenti (cascina): ciò in vista di qualificare la sua centralità attraverso un insieme integrato di funzioni terziarie, residenziali ma anche artigianali, se e in quanto compatibili dal punto di vista ecologico e di assetto urbanistico.

Le funzioni previste sono state realizzate in parte ma non lo è stato il disegno organico auspicato dal Piano, a causa soprattutto del permanere nel tempo del deposito di olii minerali e delle fasce di sicurezza dell'impianto.

Nel frattempo il sistema città del settore est dell'abitato si è riassetato definendo nuove centralità con particolare riguardo ai servizi primari e specialistici di via Milano e alla non lontana Porta Nord, mentre nell'area Mf4 sono state occupate le porzioni terminali con abitazioni e attività, ma anche con servizi (medie strutture commerciali e palestra).

Il rinnovo a termine del deposito petrolifero fissato dalla Provincia di Torino² per l'Ottobre 2009 permette di pianificare per questa zona una nuova fase di trasformazione che può interessare aree contermini e virtualmente lo stesso recupero a disegno unitario delle costruzioni e funzioni già realizzate.

B. Assetto dell'area e interventi di mitigazione

In presenza delle trasformazioni indicate, appare opportuno separare i transiti veicolari da quelli pedonali e di accesso all'area; i primi possono venire canalizzati sul sistema viario perimetrale: via rio San Gallo c.so Lombardia e relativi svincoli, per i secondi dovrà essere garantita la percorribilità pedonale degli spazi aperti da prevedere con continuità lungo tutta l'estensione dell'area Mf4.

Per garantire al luogo attrattività sociale è opportuno prevedere uno (o più) spazi di animazione urbana (piazza) dotati di funzioni attrattive (negozi, esercizi pubblici ecc.) oltre a un adeguato numero di parcheggi.

Per la mitigazione dell'impatto della viabilità perimetrale e la presenza di parcheggi in progetto è necessario prevedere la fasciatura dell'area con elementi caratterizzati da alberature e siepi nelle forme adeguate alle funzioni contenute o esercitate dai luoghi da mitigare: alberate a

² In base al DPC n° 208-343478/2007 del 10.07.2007 "Regolamento per l'organizzazione e lo svolgimento di funzioni provinciali in materia di lavorazione, deposito e trasporto condotta di oli minerali" il rinnovo della Autorizzazione DDProvTO n° 15-316883/2005 del 20.06.2005 alla Soc. Cernusco spa è stato autorizzato per un periodo limitato e certamente non superiore al (...) Ottobre 2009.

viale per le strade; alberate geometriche per il/i parcheggio/i; trattamento a giardino degli spazi privati.

III. UNITA' DI INTERVENTO COORDINATE:

1. Sistema distributivo anulare

- 1.1 Allargamento della sede viaria di via Rio San Gallo per la formazione dell'arroccamento della zona Mf4: c.so Lombardia – via Rio San Gallo, in presenza della rotatoria di via Lombardia e della possibile selezione dei sensi di marcia in corrispondenza dell'isolato che separa Mf4 da via Milano e via Rantano;
- 1.2 Riordino e ambientazione dei parcheggi esistenti, formazione di corridoio ambientale lungo il perimetro dell'area Mf4 di PRG in forme compatibili con lo stato attuale delle aree trasformate.

2. Unità di intervento Gt1-1

- 2.1 Recupero volumetrico dell'impianto a corte della cascina (ora occupata da attività artigiane) per usi residenziali e terziario commerciali (se integrabili al sistema dei percorsi di cui al punto 2.2. In alternativa potrà essere previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica a integrazione dell'intervento in Mf4 – Gt1-2 e Gt1-3

3. Ristrutturazione urbanistica del settore centrale

- 3.1 Realizzazione di complesso edilizio residenziale e terziario, per unità di vicinato e uffici, da attuare – anche per lotti – secondo un disegno urbanistico, distributivo e funzionale unitario, previa delocalizzazione dell'impianto petrolifero e demolizione del fabbricato produttivo prospettante su via Rio San Gallo.
- 3.2 Creazione di un sistema continuo di percorsi interni e di spazi di relazioni.

4. Unità di intervento situata sul terrazzo superiore

- 4.1 Riordino del profilo del terrazzo con rimozione di manufatti sussidiari (tettoie e bassi fabbricati) in contrasto ambientale con il percorso della via Rio San Gallo da potenziare;
- 4.2 Definizione di area di completamento abitativo su lotti liberi non edificati, previa deduzione del vincolo per spazi pubblici.

5. Unità di intervento situata oltre corso Lombardia.

- 5.1. Sostituzione edilizia, e recupero del volume esistente, per la realizzazione di nuove unità abitative.

IV. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Mf4 – Gt1 - 1
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa; ammessa: Terziaria
Classe di intervento	Recupero/ Ristrutturazione urbanistica con Mf4 - Gt1-2 e Gt1-3

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Insediamento storico isolato (Cascina)

Tipologia: Recupero dell'impianto a 'corte'

Morfologia: Conservazione della matrice edilizia di impianto rurale

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Da utilizzare nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica a integrazione dell'intervento in Mf4 – Gt1-2 e Mf 4 – Gt1-3

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
2.327				0.60			40	7,50	2

3. DATI QUANTITATIVI

- 3.1 Spazi pubblici

Le aree a standard andranno reperite preferibilmente nell'area di intervento Mf4 - Gt1-1; in difetto totale o parziale esse dovranno essere reperite all'interno dell'area Mf 4 – Gt1-2 e Mf 4 – Gt1-3

3.2 Viabilità:

Si prescrive la realizzazione dell'allargamento della via Rio San Gallo, previsto in cartografia, per tutto il profilo esterno della cascina ad essa adiacente, previa cessione delle aree di sedime eventualmente necessarie.

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

E' richiesto il coordinamento progettuale unitario attraverso un Programma degli interventi esteso alle aree di intervento Mf4 - Gt1-1 Mf4 - Gt 1-2 e Mf 4 – Gt1-3.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 5.1 E' richiesto il rispetto delle costruzioni frontestanti a v. Rio San Gallo confermate allo stato di fatto;
- 5.2 E' richiesta la riconoscibilità della tipologia originaria e composizione unitaria dei fronti; impiego di materiali tradizionali per i tamponamenti (cotto) e i tetti (tegole curve in cotto).
- 5.3 E' ammesso, in alternativa al recupero della cascina l'intervento di ristrutturazione urbanistica a integrazione dell'intervento in Mf4 Mf4 - Gt1-2 e Mf 4 – Gt1-3 con l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici sopra stabiliti.
- 5.4 Potrà essere previsto, se integrabile al sistema dei percorsi dell'area Mf4 - Gt1-2 e Mf 4 – Gt1-3 un contingente di attività commerciali, nella forma dell'unità di vicinato (negozi), per pubblici esercizi e per attività dell'artigianato di servizio, di tipologia assimilabile allo spazio negozio. Tale superficie dovrà essere ubicata al piano terreno dell'insediamento.
- 5.5 L'area Mf4-Da è assoggettata alla normativa prevista dal PRG per le stessa tipologia di zona urbanistica Da.
- 5.6 Gli interventi sono interessati dalla normativa ambientale derivante dalle analisi contenute nell'elaborato R.I.R., recepite nell'art.65, punto C) delle NTA. a cui si rimanda.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta convenzionata per l'ipotesi di recupero della cascina; in SUE nel caso descritto al precedente punto 5.3

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SINTESI GEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica consente di individuare la presenza di tre unità poste a quote altimetriche di poco differenti, raccordanti attraverso superfici a debole pendenza. In particolare, l'area in esame si estende all'interno dell'unità intermedia.

Va segnalato che l'uso urbanistico dei luoghi ha in parte modificato l'espressione morfologica fino alla locale oblitterazione delle forme originarie.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 6,5 e 7,5 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

L'area esaminata è delimitata verso nord e nord-est da un tratto del Rio San Gallo che decorre interrato.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb2 E.

Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione e

collaudo del Canale di Gronda nord.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

In corrispondenza del tratto di Rio San Gallo agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 5 metri misurati, da ambo i lati, dall'asse del manufatto.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Area	Mf4 – Gt1-2
Destinazione d'uso	Abitativa e terziaria
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: insediamento a trama in prevalenza continua di contorno a spazi di relazione

Tipologia: edifici pluripiano a carattere condominiale

Morfologia: edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
3.625				0,80				40	13.5	4/5*

*In deroga al numero dei piani e all'altezza massima, si ammette la realizzazione di box al piano terreno del fabbricato

3. DATI QUANTITATIVI

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

E' richiesto il coordinamento progettuale unitario attraverso un Programma degli interventi esteso alle aree di intervento Mf4 - Gt1-1 Mf4 - Gt 1-2 e Mf 4 – Gt1-3, il quale preciserà anche l'ubicazione degli spazi a standard.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5.1 Gli interventi sono interessati dalla normativa ambientale derivante dalle analisi contenute nell'elaborato R.I.R., recepite nell'art.65, punto C) delle NTA. a cui si rimanda.

5.2 Il piano terreno dei fabbricati sul fronte di via Lombardia dovrà essere destinato ad attività

commerciali, nella forma dell'unità di vicinato (negozi), a pubblici esercizi e per attività dell'artigianato di servizio, di tipologia assimilabile allo spazio negozio.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SINTESI GEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica consente di individuare la presenza di tre unità poste a quote altimetriche di poco differenti, raccordantisi attraverso superfici a debole pendenza. In particolare, l'area in esame si estende all'interno dell'unità intermedia.

Va segnalato che l'uso urbanistico dei luoghi ha in parte modificato l'espressione morfologica fino alla locale oblitterazione delle forme originarie.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 6,5 e 7,5 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

L'area esaminata è delimitata verso nord e nord-est da un tratto del Rio San Gallo che decorre interrato.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb2 E.

Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione e collaudo del Canale di Gronda nord.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

In corrispondenza del tratto di Rio San Gallo agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 5 metri misurati, da ambo i lati, dall'asse del manufatto.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

L'ambito è sotteso a monte dal rio San Gallo, che transita in sezione scatolare chiusa in cemento armato. Nel caso in cui la sede della viabilità ampliata di via Rio San Gallo interessi il manufatto, esso dovrà essere verificato sotto il profilo statico ed idraulico e conseguentemente adeguato.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Area	Mf4 – Gt 1 – 3a, b
Destinazione d'uso	Abitativa e terziaria
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: insediamento a trama in prevalenza continua di contorno a spazi di relazione

Tipologia: edifici pluripiano a carattere condominiale

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	H max m	p.f.t. n°
Mf4-Gt1-3a	3340				0,8**				40	16.50	4/5*
Mf4-Gt1- 3b	5034				0,8				40	19.50	5/6*

*In deroga al numero dei piani e all'altezza massima, si ammette la realizzazione di box al piano terreno del fabbricato

**In aggiunta alla edificabilità assegnata dall'indice di utilizzazione territoriale si sommano ulteriori 905 mq di SUL provenienti dall'area di decollo "Wa" da realizzare sull'unità Mf4-Gt1-3a.

3. DATI QUANTITATIVI

Oltre la dismissione delle superfici a standard di legge è richiesta la cessione delle aree a standard cartografate all'interno della zona "Wa", di cui all'art. 16 delle NTA.

4. MODALITA' ATTUATIVE

Mf4-Gt1-3a: Procedura diretta convenzionata

Mf4-Gt1- 3b: S.U.E

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5.1 Il piano terreno dei fabbricati sul fronte di via Lombardia **potrà** essere destinato ad attività commerciali, nella forma dell'unità di vicinato (negozi), a pubblici esercizi e per attività dell'artigianato di servizio, di tipologia assimilabile allo spazio negozio.

5.2 Procedura preliminare da espletare per il riuso dell'area contenente il deposito di oli minerali a fini residenziali.

All'atto della dismissione degli impianti installati sull'area, l'esercente dell'attività di impresa dovrà attivare un'indagine preliminare dell'area volta ad accertare i parametri qualitativi delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo ed acque di falda).

Di tale attività di indagine verrà data notizia ai competenti uffici comunali e la stessa dovrà essere corredata da una dettagliata relazione tecnica nella quale siano riportati con precisione i metodi di indagine adottati per l'area soggetta ad indagine (numero e tipo di sondaggi, numero e tipo di carotaggi, numero e tipo di campionamenti, set di analisi) illustrati anche attraverso elaborati cartografici.

Qualora i risultati analitici accertino che in nessun caso si è verificato un superamento delle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione), l'impresa provvederà al ripristino della zona indagata previa comunicazione ai competenti uffici comunali e formale rilascio di nulla osta all'inizio delle operazioni, fatto salvo il diritto di svolgere accertamenti tecnici nel sito da parte dell'ente Comune o dei competenti organi di vigilanza.

Alle attività di ripristino dovrà seguire una dichiarazione, da parte dell'impresa, in forma di autocertificazione nella quale venga dichiarato che, sulla scorta dei risultati delle indagini eseguite nell'area, il sito è da ritenersi non inquinato.

Qualora i risultati analitici accertino anche un solo superamento delle CSC, l'impresa è tenuta a darne immediata notizia all'ente Comune ed all'ente Provincia territorialmente competenti. La notizia di avvenuto superamento dovrà essere corredata da apposita

descrizione delle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottati, in forma di dettagliata relazione tecnica. In tale ultimo caso, inoltre, l'impresa dovrà agire in conformità a quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. in materia di bonifica di siti inquinati. La restituzione dell'area sarà ritenuta definitiva a seguito delle attività di certificazione degli interventi di bonifica rilasciata dall'ente Provincia di Torino.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE. Il ricorso a SUE potrà essere sostituito da permesso di costruzione convenzionato nel solo caso di progettazione/attuazione unitaria della subarea Gt1-3. In sede di stipula della convenzione gli spazi pubblici già ceduti dalla proprietà, verranno recuperati nel conteggio degli standard da dimettere (in termini di qualità, ma non necessariamente di ubicazione)

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SINTESI GEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica consente di individuare la presenza di tre unità poste a quote altimetriche di poco differenti, raccordantisi attraverso superfici a debole pendenza. In particolare, l'area in esame si estende all'interno dell'unità intermedia.

Va segnalato che l'uso urbanistico dei luoghi ha in parte modificato l'espressione morfologica fino alla locale obliterazione delle forme originarie.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 6,5 e 7,5 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

L'area esaminata è delimitata verso nord e nord-est da un tratto del Rio San Gallo che decorre interrato.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb2 E.

Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione e collaudo del Canale di Gronda nord.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

In corrispondenza del tratto di Rio San Gallo agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 5 metri misurati, da ambo i lati, dall'asse del manufatto.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICI

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

L'ambito è sotteso a monte dal rio San Gallo, che transita in sezione scatolare chiusa in cemento armato. Nel caso in cui la sede della viabilità ampliata di via Rio San Gallo interessi il manufatto, esso dovrà essere verificato sotto il profilo statico ed idraulico e conseguentemente adeguato.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 4 – Area centrale, via Milano: area Gt3, Gt4, Ea60

I INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Area centrale

via Milano, aree di PRG Gt3 e Gt4

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

urbano di trasformazione

Unità ambientale:

settore orientale dell'Area centrale

Ambito:

isolato compreso tra le vie Milano, Verdi, Gramsci e Galilei, di riqualificazione del tessuto

1.3 Tipo di intervento

Aree di riqualificazione urbana

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Riguarda l'isolato di via Milano – via Verdi compreso tra via Galileo Galilei e via Gramsci. E' caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale composito, espressione della espansione spontanea degli anni '60 del secolo scorso, che vede la compresenza di diverse tipologie: condomini di 5/6 piani, casette con orti, palazzine dimesse, gran diffusione di bassi fabbricati e tettoie, porzioni minoritarie di tessuto riqualificato nell'edilizia e negli spazi verdi pertinenziali, generalizzata assenza di aree per servizi anche di tipo elementare (parcheggi).

Parti significative dell'isolato inoltre sono tuttora densamente occupate da capannoni contenenti attività artigianali residuali che, da una parte, appesantiscono l'immagine e la qualità ambientale dell'isolato, dall'altra interrompono la continuità dei servizi collettivi, commerciali e non, che caratterizzano via Milano; la quale è invece considerata dallo strumento di adeguamento alla normativa commerciale "Addensamento commerciale urbano forte di tipo A3".

Fin dalla sua progettazione il Piano regolatore ne prevedeva la rimozione per far posto a edilizia di media densità (condomini) dotata di servizi commerciali. Questa trasformazione non è avvenuta per l'eterogeneità del mosaico proprietario; (probabilmente) per l'estensione e l'ubicazione dei vincoli per spazi pubblici di trasformazione e (forse) per il prevalere, sulle alternative offerte dal mercato, dell'interesse a continuare le attività artigiane nonostante l'insufficienza di spazi a servizi.

B. Assetto dell'area e interventi di mitigazione

Tenendo conto dell'analisi e della contingente tensione alla qualificazione del settore di via Milano impresso da recenti interventi (riqualificazione del Centro storico fino all'isolato in oggetto, costruzione della Suoneria e rinnovo di fabbricati ad essa circostanti in aree Ga2, Ga3 e Gt2) si ritiene opportuno consolidare la finalità del PRG con i seguenti necessari correttivi:

Riconoscimento delle aree di intervento laddove disaggregate in zone normative diverse (v. area ricongiunzione in Gt3 di capannone ricadente nell'area residenziale consolidata Da25);

Articolazione delle aree di PRG in unità di intervento di minori dimensioni (v. Gt4 che viene scomposta in due unità intervento: Gt4 ed Ea60);

Deduzione grafica dei vincoli per spazi pubblici demandando la loro realizzazione agli atti convenzionali.

Adeguamento dei fattori di trasformazione (parametri edificatori) in rapporto al capitale edilizio e di attività insediate.

Questi provvedimenti sono finalizzati alla realizzabilità degli obiettivi di piano consistenti nel diradamento delle costruzioni occlusive e nella creazione di servizi carenti (terziari) e/o mancanti quali ad es. parcheggi pubblici e privati, trama del verde interno all'isolato.

In particolare si riconoscono per gli interventi disciplinati in appresso i seguenti riferimenti di tessuto e ambientali:

- per Gt3 la compatibilità con tipologie edilizie pluripiano in ragione dell'appartenenza ad un settore dell'isolato caratterizzato da edilizia condominiale a 5/6 piani fuori terra (p.f.t.);
- per Gt4 la scomponibilità dell'area in due unità di intervento diversamente finalizzate con limitazione dell'altezza delle costruzioni a 3 p.f.t. in coerenza con la tessitura dei fabbricati circostanti e di quelli recentemente realizzati tra via Gramsci e via Partigiani.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Gt 3
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa e terziaria
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Zona polifunzionale complessa
Tipologia: Isolata
Morfologia: Edificio pluripiano su piattaforma

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
2.861				0.7			25	33	16.5	5

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

Possono essere reperiti tanto all'interno come all'esterno dell'area di intervento. In ogni caso in Gt 3 dovranno essere assicurati i contingenti di spazi per parcheggi competenti agli abitanti insediati in rapporto a 5.00 mq/ab e alle attività commerciali secondo le vigenti disposizioni normative.

- interni all'area di intervento = Definiti da SUE
- di ambito = Definiti da SUE

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Trasformazione unitaria mirata alla sostituzione integrale del tessuto edilizio esistente
- Confrontanza minima con le costruzioni perimetrali pari a una volta e mezza quella del fabbricato più alto fatta eccezione per il piano terreno se realizzato in piattaforma che segue le distanze a confrontanze ordinarie fissate dalla NdA per le aree di tipo "G".
- Distanza dai confini dell'area Da25 ridelimitata non inferiore a mt. 15
- Ammessa costruzione a confine sul fronte di via Milano con arretramento minimo del fronte rispetto al ciglio stradale pari a quello del fabbricato condominiale d'angolo via Milano – via Galilei.

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

SUE

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SINTESI GEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 7,5 e i 9,0 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro. Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato
L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

In generale non si rilevano particolari limitazioni di ordine geologico.

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata all'accertamento del quadro idrogeologico locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali ed al drenaggio superficiale.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Area	Gt4
Destinazione d'uso	Abitativa e terziaria
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: insediamento a trama continua in linea o isolato

Tipologia: palazzine

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
2153		1.736		0,6			25	33	10.50	3

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

Possono essere reperiti tanto all'interno come all'esterno dell'area di intervento. In ogni caso in Gt 4 dovranno essere assicurati i contingenti di spazi per parcheggi competenti agli abitanti insediati e allo standard del verde in misura complessiva di 15 mq/ab.

- interni all'area di intervento = Definiti in SUE.

- di ambito = mq

3.1.2 Viabilità

Dovranno essere dismesse le porzioni di strada comprese nell'area di intervento

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA SUE

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SINTESI GEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa 7,5 e i 9,0 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

In generale non si rilevano particolari limitazioni di ordine geologico.

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata all'accertamento del quadro idrogeologico locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali ed al drenaggio superficiale.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Area	Ea 60
Destinazione d'uso	Abitativa
Classe di intervento	Ristrutturazione edilizia

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico di riferimento: insediamento a trama continua o discontinua

Tipologia: palazzine isolate o in linea

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata a produzione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
1774		1.520		0,50			30	10,5	3

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento = In misura non inferiore a 15 mq/ab.
- di ambito = il contingente non realizzato all'interno dell'area viene reperito negli spazi pubblici urbani.

3.1.2 Viabilità

Dovranno essere dismesse le porzioni di strada comprese nell'area di intervento

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SINTESI GEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvio-glaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 7,5 e i 9,0 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

In generale non si rilevano particolari limitazioni di ordine geologico.

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata all'accertamento del quadro idrogeologico locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali ed al drenaggio superficiale.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 5

Abrogata con variante parziale n. 25

SCHEDA N. 6 – Settore sud, zona piazza Freidano: aree V-K-Z-W-W1, Fa62, Ea5, Dt116

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Piazza Freidano e aree circostanti contenute tra via Castiglione e la viabilità di arroccamento sud est dell'abitato.

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano, rurale e fluviale

Unità di paesaggio:

Margine urbano fronteggiante aree agricole intercluse

Unità ambientale:

Mulino nuovo e rio Freidano

Ambito:

settore delimitato dal rio Freidano, via Po, arroccamento est in progetto e via Castiglione

1.3 Tipo di intervento

Unità di intervento e opere infrastrutturali coordinate

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Si tratta di un settore di territorio aperto situato ai margini sud orientali dell'abitato che costituisce elemento di naturale continuità della tangenziale verde a est di via Castiglione. In questo settore la tangenziale verde trova nel Mulino Nuovo un presidio elettivo di servizi di riferimento logistico e storico.

Il settore è contenuto all'interno di un paesaggio agrario, separato da quello fluviale dalla SR 11 e frammentato da episodi insediativi eterogenei che l'hanno sottratto all'antica appartenenza al latifondo della Cascina Isola. Risulta attualmente intercluso tra via Castiglione, la SR 11, e il corso del Freidano.

Esso verrà ulteriormente articolato in due ambiti distinti dalla prevista realizzazione della viabilità di arroccamento sud est dell'abitato.

B. Assetto dell'area e interventi di mitigazione

La sua dimensione costituisce una risorsa importante per la formazione, attorno al Mulino e ad integrazione di piazza Freidano, di un polo strutturato per la fruizione collettiva. In esso si prevede la creazione di attrezzature di carattere ludico, dedicate ai ragazzi, comprendenti spazi di accoglienza, ricezione e ristoro, impianti scoperti, o coperti mediante tensostrutture, in grado di offrire una gamma molto articolata di opportunità ricreative. La creazione del polo di servizi richiede la contestuale realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di connessione alla tangenziale verde, parcheggio/i di attestamento e aree di cornice ambientale, adeguatamente integrati da siepi e alberature

III. PREVISIONI DELLA VARIANTE 20 IN DETTAGLIO:

III.1 Unità di Intervento Coordinate

1. Sistema dell'accessibilità

1.1 Realizzazione della viabilità di arroccamento sud est dell'abitato con risoluzione dell'innesto sullo svincolo della SR 11 in corrispondenza di via Castiglione;

2. Polo di servizi ricettivo ricreativi

2.1 Spazi di accoglienza per la ricettività e il ristoro; attrezzature ricreative e relativi spazi sussidiari;

3. Riordino ambientale e funzionale degli insediamenti frontestanti a via Castiglione.

4. Integrazione della destinazione terziaria all'area Dt116 contenente la cascina Rubattino

IV. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	V, K, Z, W
Destinazione d'uso	prevista: Servizi sociali di interesse comunale e intercomunale
Classe di intervento	Attrezzature sociali e infrastrutture

1. CARATTERI GENERALI

Impianto urbanistico: Preordinato da progetto unitario di opera pubblica

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

artt. 15 e 16 delle N.d.A.

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento =
- di ambito = mq 85.065

3.1.2 Viabilità

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

3.2 Parametri di trasformazione

- *quota minima edificazione:* = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Progetto integrato di opera pubblica e/o SUE di iniziativa pubblica o privata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

L'area esaminata è delimitata verso nord e nord-est da un tratto del Rio Freidano.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIb3 e parzialmente nella classe IIIa1.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore ed alla profondità della falda freatica, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche irrigue, nonché alla eventuale presenza di zone di emungimento.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Nell'ambito individuato dalla classe IIb3 sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza della classe IIIa1 sono possibili interventi unicamente di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico funzionale senza aumento del carico abitativo per gli edifici esistenti.

In corrispondenza del tratto di Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

L'ambito è caratterizzato da una consistente rete di canali e derivazioni irrigue (rio Freidano urbano ed extra-urbano, rio Rubattino e derivazioni) e consta la presenza di collettori fognari di notevoli dimensioni (collettore scolmatore di Via Po e collettore consortile di recapito delle acque reflue alla stazione di sollevamento SMAT di Via Castiglione).

Date le caratteristiche ambientali dell'ambito si dovrà mantenere il reticolo in naturalità, fatti salvi i tratti già coperti.

La nuova viabilità dovrà garantire il normale deflusso delle acque superficiale, mediante la messa in opera di transiti di adeguata sezione e frequenza.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Area	Fa-62
Destinazione d'uso	prevista: abitativa
Classe di intervento	Completamento

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Completamento della trama edilizia esistente discontinua

Tipologia: Fabbricati uni-bifamiliari isolati o in linea perpendicolari alla Via Castiglione

Morfologia: Edilizia tradizionale con curato inserimento nel tessuto edilizio circostante; suggerita l'adozione di materiali naturali (eventualmente a faccia vista) e coperture inclinate a falde in cotto; ammessa edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (fotovoltaico, solare) e alla bioarchitettura.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T	S.T Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
4.307		1.400		0,15			1/2	7.50	3*

*(comprensivo di piano terreno a box) più sottotetto abitabile

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento =
 - reperiti nell'ambito V/K/Z/W = 2907mq oltre a 400mq da monetizzare
- 3.1.2 Viabilità: = allargamento di via Rubattino a m. 9

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La trasformazione dell'area Fa-62 è subordinata alla cessione al Comune della porzione residua del map. 1946 compresa nello spazio vincolato in area V/K/Z/W nella misura indicata al punto 3.1.1 e all'allargamento di via Rubattino a mt. 9 come stabilito al punto 3.1.2.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta convenzionata.

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

L'area esaminata è delimitata verso nord e nord-est da un tratto del Rio Freidano.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb3.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore ed alla profondità della falda freatica, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche irrigue, nonché alla eventuale presenza di zone di emungimento.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Nell'ambito individuato dalla classe IIIb3 sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Area	Ea 5
Destinazione d'uso	prevista: residenziale
Classe di intervento	Ristrutturazione edilizia

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: insediamenti di originario impianto rurale, in linea

Tipologia: edifici in linea o a schiera, comunque non riconducibili alla tipologia edilizia di tipo monofamiliare isolata

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		8.000 ³				0.4	40	7.50	2

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento

=

- di ambito

=

3.1.2 Viabilità: realizzata nell'ambito degli spazi pubblici

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione:

=

80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La quantità di area a servizi da dismettere dovrà essere pari a quella cartografata compresa nell'area di proprietà. L'eventuale quota residua di aree a standard, potrà essere monetizzata.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta convenzionata.

7. VINCOLI AMBIENTALI

Le aree a verde privato individuate dalla Variante 20 hanno carattere pertinenziale delle unità immobiliari appartenenti all'area Ea5 e come tali non possono essere cedute a terzi separatamente dalle costruzioni di cui costituiscono pertinenza ambientale. E' ammessa la coltivazione orticola in ambito urbano.

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

L'area esaminata è delimitata verso nord e nord-est da un tratto del Rio Freidano.

³ Nella proprietà definita a catasto (F. 30 mapp. 1075, 6000, 378) compresa in Area Ea5 è possibile aggiungere ai fabbricati esistenti un volume abitativo non superiore a 450 m².

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb3 e parzialmente in classe IIIa1.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore ed alla profondità della falda freatica, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche irrigue, nonché alla eventuale presenza di zone di emungimento.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Nell'ambito individuato dalla classe IIIb3 sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza della classe IIIa1 sono possibili interventi unicamente di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico funzionale senza aumento del carico abitativo per gli edifici esistenti.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI:

Fascia di rispetto dal piede del rilevato di via Castiglione = mt. 20

Area	Dt 116
Destinazione d'uso	prevista: residenziale
	ammessa: attività terziario ricettive e commerciali se e in quanto funzionali al Polo di servizi (club house)
Classe di intervento	Ristrutturazione edilizia della Cascina Rubattino

1. CARATTERI GENERALI

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.2 Parametri di trasformazione

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

7. VINCOLI AMBIENTALI:

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

L'area esaminata è delimitata verso nord e nord-est da un tratto del Rio Freidano.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb3.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore ed alla profondità della falda freatica, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche irrigue, nonché alla eventuale presenza di zone di emungimento.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Nell'ambito individuato dalla classe IIIb3 sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza del tratto di Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Via Castiglione (traversa Modigliani) area ex la 4

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano e protettivo

Unità di paesaggio:

Tessuto residenziale e spazi pubblici a valenza ambientale

Unità ambientale:

Insedimenti di via Castiglione e dei corridoi ambientali dei Rii Freidano e Rubattino.

Ambito:

Di connessione tra insediamenti e corridoio ambientale.

1.3 Tipo di intervento

Riqualificazione di tessuto

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Il paesaggio urbano in cui si colloca l'intervento in oggetto è tuttora influenzato in parte dallo schema insediativo, di matrice agricola, che caratterizzava via Castiglione con costruzioni in linea disposte a pettine lungo la via. Ciò in dipendenza del sistema irriguo e idraulico alimentato dal rio Freidano in cui corso sinuoso è schematicamente e parallelo al Po e quindi incidente sul tratto di via in uscita dalla città.

L'area in argomento si trova poi in un punto ristretto dove transitano, a monte e a valle il Freidano e il Rubattino i quali sostengono il corridoio ambientale che in modo più o meno faticoso attraversa la via Castiglione e il tessuto insediativo ad essa laterale.

Parte dell'area in parola è attualmente occupata da manufatti sussidiari ad attività di deposito (in prevalenza tettoie) che sono in contrasto tanto con il paesaggio costruito come con il corridoio ambientale dei rii.

B. Assetto dell'area e interventi di mitigazione

Il PRG prevede la riqualificazione del sito mediante un intervento di sostituzione edilizia che permetta al Comune di integrare al corridoio vegetato esistente (che porta al Mulino) un ulteriore spazio vincolato a verde pubblico, rimuovendo al contempo i manufatti incoerenti con tessuto circostante.

In sede di riqualificazione edilizia e ambientale dell'area, dovrà essere previsto un percorso di continuità pedonale che permetta di collegare via Modigliani (con gli spazi pubblici e le aree ambientali da essa servite) con il corridoio arborato di cornice al Mulino e a piazza Freidano.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Ea 87
Destinazione d'uso	prevista: abitativa
Classe di intervento	Sostituzione edilizia

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Tessuto circostante

Tipologia:

Pluripiano

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	S.u.l. mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
1787		1150					1200	40	16,50	4/5

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici come indicati in cartografia. L'eventuale quota eccedente potrà essere monetizzata.

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In considerazione degli eventi meteorici del 9 luglio 2011 che hanno coinvolto anche il Rio Freidano, si ritiene necessario mantenere libero il varco di transito del percorso pedonale esistente sovrastante il corso del rio Freidano intubato con dimensione almeno pari alla superficie compresa all'interno delle fasce di rispetto del rio stesso

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Procedura Diretta Convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Limi sabbiosi sommitali di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 6,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

L'elemento dell'idrografia di riferimento è qui rappresentato dal Rio Freidano che attraversa l'area in tratto sotterraneo.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb3.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza del tratto di Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 5 metri, misurati da ambo i lati, dall'asse del manufatto.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Il tratto di rio Rubattino che lambisce l'area a Sud ha perduto la funzionalità irrigua, in ragione degli interventi effettuati sul rio Freidano urbano ed extra-urbano.

E' necessario tuttavia verificare la funzione di raccolta locale e dispersione dei recapiti di

origine meteorica ivi confluenti.

La zona può essere interessata da escursioni repentine della falda freatica in occasione di eventi di piena eccezionale del fiume Po. Pertanto pare preferibile evitare la realizzazione di piani interrati.

In ogni caso si chiede la messa in opera di uno o più piezometri muniti di centralino di segnalazione dei livelli anomali della falda, ai fini del rilevamento e rivelamento dei livelli rispetto ai piani interrati.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Area	Fa84
Destinazione d'uso	prevista: abitativa
Classe di intervento	Completamento

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Tessuto circostante

Tipologia:

Pluripiano

Morfologia:

Edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (solare) e alla bioarchitettura.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	SUL max mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
*	*					2207**	40	16,5	5***

(*) come cartografati

(**) **A tale quantità edificatoria a destinazione commerciale può essere addizionata, tramite permesso di costruire convenzionato, una quota di capacità edificatoria derivante dalla zona Ga40; tale capacità ha già ottemperato alla dismissione dello standard richiesto.**

(***) oltre le autorimesse al piano terra.

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento = **è richiesta la dismissione delle aree** cartograficamente individuate per la formazione del corridoio ambientale del rio Marchisone. **Gli ulteriori standard di legge dovranno essere reperiti nell'area "Ga40" o monetizzati**
- esterni all'area di intervento = cessione delle aree a standard cartografate all'interno della zona "Wa" di cui all'art. 16 delle NTA.
- **Viabilità= l'accesso all'area dovrà essere definito in coordinamento con gli uffici tecnici comunali.**

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

I titoli abilitativi per l'atterraggio delle quantità edificatorie derivanti dall'area "Ga40" dovranno contenere la contabilizzazione delle capacità utilizzate e di quelle ancora disponibili riferite all'area di decollo, nonché delle aree destinate a standard.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5.1 Standard cartograficamente individuati per la formazione del corridoio ambientale del rio Marchisone. Cessione delle aree a standard cartografate all'interno della zona "Wa" di cui all'art. 16 delle NTA.

5.2 La trasformazione è ammissibile a condizione che venga dimostrato l'accesso al lotto da viabilità pubblica o di uso pubblico, anche mediante servitù di passaggio.

In considerazione degli eventi meteorici del 9 luglio 2011 che hanno coinvolto anche il Rio Freidano, si ritiene necessario mantenere libero il varco di transito del percorso pedonale

esistente sovrastante il corso del rio Freidano intubato con dimensione almeno pari alla superficie compresa all'interno delle fasce di rispetto del rio stesso

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Procedura Diretta Convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po. L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Limi sabbiosi sommitali di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 6,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

L'elemento dell'idrografia di riferimento è qui rappresentato dal Rio Freidano che attraversa l'area in tratto sotterraneo.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb3.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza del tratto di Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 5 metri, misurati da ambo i lati, dall'asse del manufatto.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Il tratto di rio Rubattino che lambisce l'area a Sud ha perduto la funzionalità irrigua, in ragione degli interventi effettuati sul rio Freidano urbano ed extra-urbano.

E' necessario tuttavia verificare la funzione di raccolta locale e dispersione dei recapiti di origine meteorica ivi confluenti.

La zona può essere interessata da escursioni repentine della falda freatica in occasione di eventi di piena eccezionale del fiume Po. Pertanto pare preferibile evitare la realizzazione di piani interrati.

In ogni caso si chiede la messa in opera di uno o più piezometri muniti di centralino di segnalazione dei livelli anomali della falda, ai fini del rilevamento e rivelamento dei livelli rispetto ai piani interrati.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 8 - Settore sud, via Giusti: aree: Da328, Fa51, Ga20

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Settore sud –via Giusti

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Insediativo residenziale

Unità ambientale:

Tessuto insediativo di via Giusti

Ambito:

Settore di via Volta, via Goito, via Peschiera e via Modigliani

1.3 Tipo di intervento

Completamento e riordino di tessuto

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

L'attenzione della Variante 20 in questo settore è rivolta alla aree di nuovo impianto che hanno determinato la creazione di via Giusti quale percorso di distribuzione locale al tessuto edilizio di nuovo impianto definito dal PRG come modificato e dai relativi Piani esecutivi. In particolare si ravvisano le seguenti opportunità adattative:

- Ridefinizione dell'area di ristrutturazione urbanistica Ga10 (settore di via Giusti compreso tra via Goito e via Colombatto) mediante riduzione dell'ampiezza dello spazio pubblico e definizione di due unità di intervento distinte:
 - a) Conservazione di due cascate ubicate in fondo a via Peschiera mediante gli interventi di consolidamento disciplinate dalle aree di tipo "D"
 - b) Definizione sull'appezzamento residuo opportunamente ridelimitato per consentirne l'edificabilità in un'area di completamento "Fa".
- Trasformazione del lotto residuale dell'area Ga20 (attuata solo in parte) finalizzata al completamento del tessuto edilizio di zona:
La trasformazione della zona Ga20 viene condizionata alla contestuale realizzazione di un parcheggio di tessuto funzionale al giardino pubblico recentemente realizzato in attuazione dell'area Ha 7.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Da 328
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Consolidamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico:

Edificazione in linea

Tipologia:

Isolata di impianto rurale

Morfologia:

Conservazione e consolidamento dei fabbricati esistenti mediante la disciplina prevista all'art. 24 della N.d.A.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

3. DATI QUANTITATIVI

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante,

con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 4-5 metri, soggetta ad oscillazione stagionale positiva, in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico di superficie.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella sottoclasse IIIb3.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono legati essenzialmente alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica minore e all'andamento della superficie isofreatica, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche agricole irrigue, nonché alla presenza di zone di emungimento.

Parte dell'area è compresa nella Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Negli ambiti compresi nella classe IIIb3 sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI:

IV. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Dt103
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa e Terziaria
Classe di intervento	Consolidamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico:

Tipologia: Isolata di impianto rurale

Morfologia: Conservazione e consolidamento dei fabbricati esistenti mediante la disciplina prevista all'art. 24 della N.d.A. a fronte della demolizione delle superfetazioni esistenti (tettoie)

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

3. DATI QUANTITATIVI

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po. L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 4-5 metri, soggetta ad oscillazione stagionale positiva, in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico di superficie.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella sottoclasse IIIb3.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono legati essenzialmente alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica minore e all'andamento della superficie isofreatica, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche agricole irrigue, nonché alla presenza di zone di emungimento.

Parte dell'area è compresa nella Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Negli ambiti compresi nella classe IIIb3 sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI:

Area	Fa 51
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Edificazione isolata
Tipologia: uni bifamigliare e a schiera
Morfologia: edilizia tradizionale compatibile con i caratteri di semplicità delle costruzioni di matrice rurale compresenti

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T Convenz	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		960				0,25		33	7,50	2

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici = E' ammessa la monetizzazione degli standard

- di ambito = mq

3.1.2 Viabilità:

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

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

Procedura Diretta o Diretta Convenzionata.

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 4-5 metri, soggetta ad oscillazione stagionale positiva, in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico di superficie.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade all'interno della sottoclasse II1.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono legati essenzialmente alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica minore e all'andamento della superficie isofreatica, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche agricole irrigue, nonché alla presenza di zone di emungimento.

4. Prescrizione normativa:

All'interno della sottoclasse II1 le condizioni di pericolosità geologica sono a carattere moderato ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica che definisca i caratteri geotecnici, come previsto dalla normativa in materia, accerti il quadro idrogeologico locale con particolare riferimento all'oscillazione della falda idrica ed al drenaggio superficiale.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

La zona può essere interessata da escursioni repentine della falda freatica in occasione di eventi di piena eccezionale del fiume Po. Pertanto pare preferibile evitare la realizzazione di piani interrati.

In ogni caso si chiede la messa in opera di uno o più piezometri muniti di centralino di segnalazione dei livelli anomali della falda, ai fini del rilevamento e rivelamento dei livelli rispetto ai piani interrati.

8. VINCOLI TERRITORIALI:

Area	Ga20
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Edificazione isolata
Tipologia: palazzina
Morfologia: modulo edilizio in tutto simile alle costruzioni precedentemente realizzate nella stessa Ga 20

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
1.765		1.270	0,85		1,20			50	10,50	3

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

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

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La quantità di area a servizi da dismettere dovrà essere pari a quella cartografata. L'eventuale quota residua di aree a standard, potrà essere monetizzata.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 4-5 metri, soggetta ad oscillazione stagionale positiva, in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico di superficie.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella sottoclasse IIb3.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono legati essenzialmente alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica minore e all'andamento della superficie isofreatica, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche agricole irrigue, nonché alla presenza di zone di emungimento.

L'area è compresa nella Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Negli ambiti compresi nella classe IIIb3 sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

La zona può essere interessata da escursioni repentine della falda freatica in occasione di eventi di piena eccezionale del fiume Po. Pertanto pare preferibile evitare la realizzazione di piani interrati.

In ogni caso si chiede la messa in opera di uno o più piezometri muniti di centralino di segnalazione dei livelli anomali della falda, ai fini del rilevamento e rivelamento dei livelli rispetto ai piani interrati.

8. VINCOLI TERRITORIALI:

SCHEDA N.8bis – Area centrale, via G. Ferraris: area Ea63

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Area centrale via Generale Dalla Chiesa, area Da 94

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Area centrale

Unità ambientale:

Tessuto residenziale

Ambito:

Spazio pubblico di isolato “v 22” e “k,v”

1.3 Tipo di intervento

Riqualificazione edilizia

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento

L'intervento in oggetto riguarda la riqualificazione di un lotto contenente un fabbricato dimesso e di modeste dimensioni frontistante a via G. Ferraris. La Variante 20 ne prevede la sostituzione con un edificio nuovo morfologicamente simile ai fabbricati a 2 piani ubicati a est lungo la medesima via.

Questa operazione è da collegare alla previsione, formulata nella successiva scheda n° 28, di dare completamento al tessuto edilizio dell'isolato compreso tra via Palestro e via G. Ferraris con una ulteriore contenuta edificazione e attraverso il miglioramento della qualità architettonica del fabbricato in oggetto.

L'attuazione dei due interventi permetterà di dare definitiva configurazione alle aree per servizi pubblici a verde che sono in larga misura di proprietà comunale ma solo parzialmente attuate.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Ea 63
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Ristrutturazione edilizia

1. CARATTERI GENERALI

Impianto urbanistico: Edificazione isolata

Tipologia: unifamigliare

Morfologia: edilizia tradizionale

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
671		577				0,35		40	7,50	2

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento
- di ambito

= mq 94

= Limitatamente ad uno standard per
parcheggi pari a 5.00 mq/ab.

3.1.2 Viabilità: esistente

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

Non richiesto

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' richiesta la cessione gratuita della porzione di suolo definita in cartografia

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

Diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 6,5 e 7,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata essenzialmente alla caratterizzazione geotecnica dei materiali e alla ricostruzione del quadro idrogeologico locale

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI:

SCHEDA N. 9 – Settore sud, via Vagliè: area Ha41, Ha42

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

Tipi di Paesaggio: Urbano, fluviale e agrario
Unità di paesaggio: Tessuto residenziale lungo il margine ambientale della Tangenziale Verde
Unità ambientale: Tessuto rurale storico di via Vagliè
Ambito: Isolato di via Vagliè, via Redipuglia
Area di consolidamento insediativo

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

L'intervento riguarda il consolidamento delle unità abitative ubicate nel tratto urbano terminale di via Vagliè. Il paesaggio che caratterizza la zona è di tipo agrario ed è predestinato dal nucleo insediativo storico di via Vagliè, affiancato dalle cascine che sono qui interessate dalle modifiche apportate al Piano dalla Variante 20 per mitigare il carico antropico nel paesaggio fluviale.

B. Assetto dell'area e interventi di mitigazione

In particolare la cascina frontestante a via Vagliè appare riattata per uso di civile abitazione ed è anche dotata di giardino ben strutturato ed evoluto. La cascina che ha accesso da via Redipuglia invece mostra i segni di un'opportuna opera di rinnovo edilizio.

In base a tale lettura si apportano i seguenti correttivi:

- Al primo fabbricato si provvede alla deduzione del vincolo a spazio pubblico a favore della conservazione del giardino privato; alla deduzione della previsione di area di ristrutturazione urbanistica Ga26 e all'integrazione dell'immobile nell'area Da161 adiacente.
- Per il secondo si provvede parimenti alla soppressione dell'area Ga26 e dello spazio pubblico "z", individuando una nuova zona urbanistica Ha e ricomprendendo nell'area di intervento una parte dell'area a verde V81

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Ha41
Destinazione d'uso	prevista: abitativa
Classe di intervento	Nuovo impianto

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Tipologia:

Morfologia:

Tessuto circostante di impianto storico
Isolata, in linea e/o schiera
Edilizia tradizionale con tamponamenti a faccia vista e coperture inclinate a falde
Edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (solare) e alla bioarchitettura.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mq/mq	U.T. mq/mq	I.F. mq/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
4461		2816		0.23		0,36	50	10.50	3

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

dello standard dovuto

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione:

=E' consentita la monetizzazione

= 90%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree a verde privato inedificabile, con funzione di mitigazione ambientale, devono essere trattate come segue:

- dovrà essere creato un filare alberato lungo l'alveo della Bealera Nuova, composto dall'alternarsi di essenze autoctone, disposte ad un'interdistanza l'una dall'altra pari a metri 8; dovrà comunque essere garantita la presenza di un corridoio libero per le attività di manutenzione del canale;
- la restante porzione dell'area dovrà essere trattata a verde alberato/cespugliato e a prato.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE (o permesso di costruire convenzionato nel caso di intervento a carattere unitario)

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Limi sabbiosi sommitali di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'elemento dell'idrografia di riferimento è rappresentato dal Rio Freidano che decorre al limite meridionale dell'area.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb3.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore ed alle possibili oscillazioni della profondità della falda freatica.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa

Sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza del tratto di Rio Rubattino agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

La zona può essere interessata da escursioni repentine della falda freatica in occasione di

eventi di piena eccezionale del fiume Po. Pertanto pare preferibile evitare la realizzazione di piani interrati.

In ogni caso si chiede la messa in opera di uno o più piezometri muniti di centralino di segnalazione dei livelli anomali della falda, ai fini del rilevamento e rivelamento dei livelli rispetto ai piani interrati.³

8. VINCOLI TERRITORIALI:

Area	Ha42
Destinazione d'uso	prevista: abitativa
Classe di intervento	Nuovo impianto

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento: Tessuto circostante di impianto storico
Tipologia: In linea e/o schiera
Morfologia: Edilizia tradizionale con tamponamenti a faccia vista e coperture inclinate a falde. Edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (solare) e alla bioarchitettura.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convvenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
5.000		2.400		0,20			50	7,50	2*

* è ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili e box al piano terreno in deroga al numero dei piani consentiti.

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento = mq 3500
 - di ambito = mq

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE con obbligo di cessione gratuita degli spazi a standard cartografati

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Limi sabbiosi sommitali di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità

indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'elemento dell'idrografia di riferimento è rappresentato dal Rio Freidano che decorre al limite meridionale dell'area.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb3.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore ed alle possibili oscillazioni della profondità della falda freatica.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

La zona può essere interessata da escursioni repentine della falda freatica in occasione di eventi di piena eccezionale del fiume Po. Pertanto pare preferibile evitare la realizzazione di piani interrati.

In ogni caso si chiede la messa in opera di uno o più piezometri muniti di centralino di segnalazione dei livelli anomali della falda, ai fini del rilevamento e rivelamento dei livelli rispetto ai piani interrati.³

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 10 – Settore ovest, villaggio Agnelli: rideterminazione sigle

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

Tipi di Paesaggio:	Urbano
Unità di paesaggio:	Residenziale del Villaggio Agnelli
Unità ambientale:	
Ambito:	Di servizi tecnologici e funzionali all'area residenziale Area di trasformazione urbana

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione delle correzioni apportate dalla Variante 20:

Tenuto conto dell'avanzato grado di saturazione edilizia e dell'effettiva utilizzazione di spazi, attrezzature ed impianti dell'ambito tecnologico compreso tra via San Rocco e via San Bernardino, la Variante 20 apporta al Piano i seguenti correttivi:

- Individuazione del lotto di competenza della centrale termica del Villaggio Agnelli, compreso in area "Da 153" con attribuzione di destinazione appropriata a "servizi tecnologici" di tipo "T";
- Individuazione del lotto di competenza della torre di accumulo dell'acquedotto comunale compreso in area "Da 153" con attribuzione di destinazione appropriata a "servizi tecnologici" di tipo "T";
- Attribuzione allo spazio "v 43" della funzione propria di parcheggio pluripiano "zz" e "x";
- Individuazione lungo la via San Bernardino di spazio per parcheggi pubblici;
- Deduzione dalla cartografia della viabilità di servizio all'area "Da 151" poiché tanto i fabbricati ivi compresi come il fabbricato Enel in "T8" usufruiscono già di accessi alternativi. Si prevede di individuare, dal filo dell'area T sino al filo del penultimo lotto verso via S. Bernardino, al posto del sedime stradale precedentemente previsto, uno spazio a verde privato utilizzabile dagli insediamenti frontisti.

III. UNITA' DI INTERVENTO COORDINATE:

IV. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE:

1. CARATTERI GENERALI

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

3. DATI QUANTITATIVI

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI:

SCHEDA N. 11

Abrogata con Variante parziale n. 25

SCHEDA N. 12

Abrogata con Variante parziale n. 25

SCHEDA N. 13 – Area Centrale, via Cavour: Aree Et16 e Ea64

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

Tipi di Paesaggio:	Urbano denso
Unità di paesaggio:	Settore di trasformazione urbana (Area Paramatti)
Unità ambientale:	Aree di trasformazione urbana
Ambito:	Lotti frontestanti a via Cavour, via della Repubblica
Unità di intervento coordinate:	

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Facendo richiamo a quanto esposto in precedenza nelle schede 11 e 12 si evidenzia che i lotti edificati in interesse possono concorrere, nonostante le loro minori dimensioni, al miglioramento funzionale della spina di via Cavour / via Torino:

- Il primo occupa infatti una tessera d'angolo dell'area Dt49 ove un'adeguata trasformazione edilizia potrebbe condurre alla risagomatura della svolta attualmente cieca così da migliorare lo scorrimento veicolare;
- Il secondo, una volta rimosso il fabbricato esistente sul filo di via della Repubblica ed arretrata la nuova costruzione, potrebbe concorrere, al pari del caso precedente, ad una migliore soluzione viaria del tratto di via Cavour che mette in comunicazione via Torino con via della Repubblica e la stessa via Cavour.

B. Riqualificazione urbanistica e ambientale della spina

Gli interventi necessari per eseguire quanto descritto sopra riguardano:

- La ristrutturazione edilizia del lotto apicale della spina, attualmente compreso in Dt49 e riclassificato Et16, mediante risagomatura e sopraelevazione a tre piani fuori terra;
- La ristrutturazione edilizia della porzione di area Gt14 (riclassificata in Ea64) contenente il fabbricato da demolire e ricostruire in arretramento rispetto a via della Repubblica. Questa operazione richiede che venga rimosso il vincolo a spazio pubblico v che sovrasta l'edificio e l'area di pertinenza.

III. AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Et 16
Destinazione d'uso	prevista: Residenziale e terziaria
Classe di intervento	Ristrutturazione edilizia

Area	Ea 64
Destinazione d'uso	prevista: Residenziale
Classe di intervento	Ristrutturazione edilizia

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Tipologia: In linea (Et 16) e isolata (Ea 64)

Morfologia:

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Zona	S.T.	S.T. Convvenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
Et 16			461		(1)			30		(2)	3
Ea 64*			604				0.8			10.50	3

*E' ammessa la monetizzazione delle aree a standard non reperite in loco

3. DATI QUANTITATIVI

Si richiama quanto indicato al successivo punto 6. Procedura attuativa

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

Non richiesto

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- (1) La quantità edificatoria della trasformazione e' individuata in cartografia mediante sagoma prescritta e n° 3 piani.
- (2) L'altezza del fabbricato in progetto dovrà essere unificata ai livelli di gronda e di colmo dell'edificio confinante verso est di via Cavour.

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

Diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 9 metri (rilievi ottobre–novembre 2006), soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

L'area confina verso nord con il Rio Furioso, che decorre in tratto sotterraneo.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato,

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, essenzialmente indirizzata alla caratterizzazione geotecnica dei materiali.

In corrispondenza del tratto di Rio Furioso agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 5 metri, misurati da ambo i lati, dall'asse del manufatto.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 14

Abrogata con Variante Parziale n. 35

SCHEDA N. 15 - Borgonuovo, via Regio Parco: ex area SIVA – Mf16

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Borgonuovo via Leini'

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

urbano e infrastrutturale

Unità di paesaggio:

urbano di trasformazione

Unità ambientale:

Corridoio urbano di attestamento di servizi e infrastrutture

Ambito:

Riordino area SIVA

1.3 Tipo di intervento

Area di trasformazione urbana complessa

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

L'area SIVA è situata nel baricentro della fascia di territorio interposta tra il profilo urbano e il corridoio infrastrutturale dell'autostrada e della ferrovia A.V. Essa è divenuta nel tempo luogo di accoglienza dell'apparato infrastrutturale del corridoio A4-TAV e di servizi urbani e tecnologici. Presenta un elevato grado di accessibilità di ogni livello potendo essere servita per i movimenti veicolari direttamente sullo svincolo pluridirezionale di Settimo sul raccordo tangenziale della A4.

E' collegata alla viabilità di scorrimento urbano, anulare e radiale, che le consente di accedere in breve tempo sulle reti di scala intercomunale e superiore.

Può disporre di un fattore di attrattività pubblicitario parimente elevato in ragione dell'affaccio diretto sull'autostrada.

E' infine dotata di spazi aperti a verde circostanti (aree PIM della TAV) che le attribuiscono un buon livello di compensazione ambientale.

B. Assetto e funzioni dell'area multifunzionale complessa

La Variante 20 ipotizza nell'area la realizzazione di strutture polifunzionali complesse al pari di esperienze già maturate dall'Amministrazione e assimilate al PRG (v. il caso del PRU Antibioticos, le aree strategiche PRUSST ecc) A tali strutture si rivolge il mondo delle attività innovative e della ricerca qualora il grado di servizi tecnici e tecnologici e di accoglienza sia particolarmente ricco e mirato alle esigenze dell'utenza.

III. AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Mf 16
Destinazione d'uso	prevista: plurifunzionale
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: da perfezionare mediante definizione di progetti guida

Tipologia: edifici pluripiano

Morfologia: edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	S.u.I. mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t n°
25.000		20.000		0,60		0,8	15.000**	60*	37,5	4 12

*In relazione al progetto di bonifica relativo all'area in oggetto, considerata l'impossibilità di utilizzo del sottosuolo per la realizzazione di autorimesse interrato, si consente di realizzare le stesse nell'ambito di una struttura in soprasuolo in eccedenza al valore del rapporto di copertura previsto e in deroga all'altezza massima consentita.

**Della SUL totale ammessa 2.000 mq potranno essere trasferiti nella zona normativa "Mf25"

3. DATI QUANTITATIVI

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5.1. Il mix funzionale potrà essere in sede di SUE così articolato:

- | | | |
|------------------------------------|----------|----------------------------|
| - funzioni terziarie e direzionali | min. 60% | max 70% della Sul prevista |
| - funzioni residenziali | min. 30% | max 40% della Sul prevista |

Si conferma l'interesse nei confronti della palazzina storica, posta sul fronte di via Leinì, per la quale si prevede il mantenimento attraverso forme di intervento edilizio che ne salvaguardino i caratteri originari per consentire l'inserimento di funzioni pubbliche quali ad esempio un centro di documentazione dedicato all'opera di Primo Levi.

Tale fabbricato non partecipa al calcolo della SLP prevista per l'area in esame, mentre partecipa alla dotazione complessiva degli standard.

Si ammette la monetizzazione degli standard, ove non reperibili in sito, ad eccezione di quelli dovuti per la realizzazione delle attività commerciali.

5.2 L'area in oggetto è interessata da un procedimento di bonifica avviato ai sensi dell'ex D.M. 471/99 nell'ambito del quale sono stati approvati il Piano di Caratterizzazione (Det. n. 795 del 8.6.2004) e una Relazione Tecnica di aggiornamento (Det. n. 419 del 24.6.2008) in considerazione del notevole lasso di tempo intercorso dalle ultime indagini eseguite.

L'Analisi di Rischio e gli Obiettivi di bonifica andranno calibrati in funzione delle destinazioni previste dalla presente Variante, in accordo con quanto specificato nel Titolo V, parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE con standard di legge da reperire in sito

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 5,5 e 6,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nelle Sottoclassie II1 e II2.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato, riconducibili essenzialmente alla presenza di una falda idrica superficiale, la cui oscillazione è legata al regime pluviometrico, alla ricarica associata alle pratiche irrigue, nonché alla presenza di zone di emungimento.

4. Prescrizione normativa:

Per l'ambito compreso nella Sottoclasse II1 ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, essenzialmente indirizzata alla caratterizzazione geotecnica dei materiali.

Nell'ambito individuato dalla Sottoclasse II2 ogni nuovo intervento deve essere valutato alla luce di una specifica indagine che accerti il quadro idrogeologico locale, soprattutto in relazione alla profondità della falda freatica, all'entità della sua massima escursione

positiva, ai caratteri locali del reticolo idrografico e alle locali modalità della circolazione ipodermica.

Nella porzione compresa nella Sottoclasse II2 l'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata al mantenimento di un franco non inferiore al metro tra la quota più bassa prevista in progetto per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto predisposto ai fini del rilascio del titolo abilitativo. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine ad eventuali danni conseguenti alla particolare situazione idrogeologica.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI INDRAULICHE

Nessuna segnalazione particolare; tuttavia, data l'intensità della trasformazione e della impermeabilizzazione potenziale del suolo si chiede di valutare l'eventuale necessità della formazione di vasche di accumulo per la mitigazione degli apporti idrici sulla rete fognaria esistente.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 16 – Area industriale Cebrosa: ex area Lucchini – Mf17

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Borgonuovo via Leini

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio: urbano e infrastrutturale

Unità di paesaggio: urbano di trasformazione

Unità ambientale: Corridoio urbano di attestamento di servizi e infrastrutture

Ambito: Trasformazione ex acciaieria Lucchini

1.3 Tipo di intervento

Area di trasformazione urbana complessa

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Per l'area Mf 17 (ex Acciaierie Lucchini) si evidenziano le medesime considerazioni ed opportunità indicate per l'area SIVA con la precisazione che mentre quest'ultima è integrata all'ambito urbano e alle sue caratteristiche funzionali e di servizi, la prima è invece situata nel baricentro dell'estesa area industriale e commerciale della Cebrosa ove è in corso un notevole processo di modernizzazione di attività e servizi.

In questo luogo l'area Mf 17 gode delle medesime e molteplici opportunità di accessibilità alle varie scale territoriali della SIVA ed è pertanto in grado di svolgere funzioni complesse di valorizzazione dell'intero sistema produttivo (es. Centri di ricerca industriale e di marketing, esposizioni, show room, ed ogni forma di servizio accessorio).

B. Assetto e funzioni dell'area multifunzionale complessa

Queste considerazioni conducono a disincentivare il riuso dell'area per funzioni tradizionali di carattere produttivo e a suscitare l'interesse delle attività di new economy.

La Variante 20 riconosce i fattori di attrattività specifica del sito e del sistema produttivo – distributivo in via di rinnovamento attribuendo ad esso il ruolo di struttura terziaria polifunzionale complessa alla luce delle esperienze già maturate e assimilate nel PRG (v. il caso del PRU Antibioticos, le aree strategiche PRUSST ecc) attraverso apposite e mirate varianti strutturali.

III. AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Mf 17
Destinazione d'uso	prevista: plurifunzionale complessa
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Da perfezionare sia sotto il profilo morfologico ed architettonico che di contenuti funzionali attraverso la predisposizione di appositi di progetti guida

Tipologia: edifici pluripiano

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		93.770		0.25		0.5	40	13.5	4

3. DATI QUANTITATIVI

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 5.1 L'area in oggetto è interessata da un procedimento di bonifica avviato ai sensi dell'ex D.M. 471/99, ad oggi sospeso, nell'ambito del quale è stato approvato il Piano di Caratterizzazione (Det. 1503 del 16.12.02).
Al fine del riuso dell'area tale iter dovrà essere riattivato e aggiornato con apposita Relazione Tecnica.
L'eventuale Analisi di Rischio e definizione degli Obiettivi di bonifica andranno calibrati in funzione delle destinazioni previste dalla presente Variante, in accordo con quanto specificato nel Titolo V, parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade interamente nella Sottoclasse IIIb2 C.

Si tratta di un settore in cui l'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo della Bealera Nuova e del Canale di Gronda nord.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata al mantenimento di un franco non inferiore al metro tra la quota più bassa prevista in progetto per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto predisposto ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine ad eventuali danni conseguenti alla particolare situazione idrogeologica.

Evento 13 settembre

L'area è stata interessata dall'evento del 13 settembre u.s. e le condizioni di pericolosità idrogeologica e idraulica già riconosciute durante le fasi di indagine tecnica, hanno comportato il suo inserimento in un ambito sottoposto a specifico cronoprogramma per gli interventi di mitigazione.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Data l'intensità della trasformazione e della impermeabilizzazione potenziale del suolo si chiede la formazione di vasche di accumulo per la mitigazione degli apporti idrici sulla rete fognaria esistente e sulla rete idrografica limitrofa (rio San Gallo).

Al fine di ottimizzare la gestione delle acque meteoriche nel comparto potrà essere valutato dal proponente il recapito delle stesse nell'opera idraulica di salvaguardia in previsione

denominata “Prolungamento del Canale di Gronda”, attestata in corrispondenza della rotatoria di via Raspini.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 17 – Settore ovest Castelverde: area Ga44

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

Tipi di Paesaggio: agrario e urbano e in trasformazione
Unità di paesaggio: Ambientale Residenziale
Unità ambientale: Settore Cascina Castelverde
Ambito: Margine urbano ovest
Unità di intervento di riqualificazione funzionale e ambientale

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

L'area di intervento riguarda un insediamento spontaneo lineare sorto isolato in area agricola prima della redazione del PRG, il quale è stato progressivamente avvicinato e poi raggiunto dal processo di espansione del fronte est dell'abitato. Esso è costituito da tre piccoli capannoni artigiani praticamente privi di spazio pertinenziale.

A seguito degli interventi urbanizzativi i capannoni di trovano oggi non più solo in contrasto ambientale con le aree circostanti ma propriamente con il decoro e la qualità del tessuto urbano in corso di realizzazione.

B. Interventi di qualificazione del margine urbano

Per quanto esposto la Variante 20 ne prevede la totale rimozione proponendo, al posto, la realizzazione di un insediamento a carattere residenziale morfologicamente compatibile con l'adiacente area Ha38. Si ritiene in particolare necessario limitare l'invasione delle nuove masse edificabili sul profilo di detta area Ha 38

III. AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Ga 44
Destinazione d'uso	prevista: Residenziale
Classe di intervento	Completamento

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Tipologia: in linea e/o a schiera

Morfologia: Edilizia tradizionale con tamponamenti a faccia vista e coperture inclinate a falde

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		11.887				0,40	50	7,5	3

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento = in misura di 12.50 mq/ab
- di ambito = da definire in sede di SUE

3.1.2 Viabilità:

- connessa all'intervento = mq 3.032
- remota, di ambito = mq --

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

Non richiesto

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 5.1 L'intervento è condizionato alla realizzazione del tratto di viabilità di distribuzione e arroccamento est dell'abitato interessante per tutta la sua lunghezza la nuova area

Ga44. Si demanda al SUE la definizione del posizionamento dei fabbricati sull'area in oggetto e l'inserimento di una fascia a verde privato lungo la viabilità posta ad ovest dell'area.

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

SUE

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 7,5-8,5 metri (rilievi ottobre-novembre 2006), la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'area confina a nord con un breve tratto della Bealera Caffadio o Rio dei Gelsi.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, essenzialmente indirizzata alla caratterizzazione geotecnica dei materiali.

In corrispondenza del tratto di Bealera Caffadio o Rio dei Gelsi agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

L'area è stata interessata dall'evento del 13 settembre u.s. e locali tracimazioni della bealera Caffadio - rio dei Gelsi hanno comportato modestissimi allagamenti, senza arrecare danno.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

L'area non è servita da reti bianche per lo smaltimento delle acque meteoriche. Pertanto gli operatori dovranno individuare idonei sistemi di invaso per il successivo smaltimento tramite dispersione.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 18 - Settore nord Villaggio Ulla: aree Ha26, Ha29a, Ha29b, Ha30, Ha35a, Ha35b, Ga43, Fa69, Fa70, Cascina Zucca, VV12, R24

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

Tipi di Paesaggio: Suburbano
Unità di paesaggio: residenziale
industriale (servizi)
agrario
infrastrutturale

Unità ambientale: del villaggio
dei servizi produttivi

Ambito: Annucleamento residenziale e per servizi

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Il Villaggio Ulla sorto attorno agli anni '60 in forma di annucleamento residenziale isolato in area agricola, ha acquisito con la realizzazione del PIS le caratteristiche di struttura residenziale aggregata al contesto industriale al pari della frazione Fornacino.

La sua posizione è influenzata lungo il perimetro della frazione da unità di paesaggio differenti e talora in contrasto.

Riceve l'impatto dell'apparato autostradale e dell'alta velocità ferroviaria lungo il margine sud est; si apre verso i fondi rurali delle caschine Tinevella e Banchera a ovest, mentre a nord e a ovest consistono il margine dell'area PIS e l'infrastruttura ferroviaria di servizio dipendente dalla linea ferroviaria Canavesana.

E' interessato infine dalla dinamica del rio delle Tre PIANCHE che lo attraversa con un andamento meandiforme e che presenta diverse situazioni di fragilità.

Il consolidamento della funzione residenziale del Villaggio richiede per quanto detto di realizzare ulteriori elementi di mitigazione e di separazione dai paesaggi in contrasto.

B. Interventi di mitigazione delle infrastrutture e di ambientazione dell'area industriale

La Variante 20 opera nel quadro analitico su esposto in base ai seguenti indirizzi:

- Consolidamento della funzione residenziale (anche a servizio del polo industriale adiacente);
- Deduzione, all'interno del tessuto delle attività rurali divenute in contrasto: Cascina per l'allevamento di bovini;
- Realizzazione di un centro di servizi terziari, ricettivi e sportivi funzionali al sistema industriale-residenziale presente;
- Creazione di fasce erborate filtro per la separazione di paesaggi in contrasto;
- Riconoscimento della funzione residenziale esistente nella cascina ubicata a sud del villaggio e fronteggiante all'autostrada.

III. PREVISIONI DELLA VARIANTE 20 IN DETTAGLIO:

- Limitata riduzione della fascia di arretramento autostradale in considerazione dell'assetto e del profilo insediativo del villaggio. Tale riduzione si accompagna all'obbligo assegnato ai Piani esecutivi interessati (Ha-35 e Ha-29a/b) di formazione di fascia arborate filtro di mitigazione dell'impatto del corridoio infrastrutturale;
- Estensione della fascia filtro boscata a tutto il profilo insediativo esistente e previsto confinante con il Polo Industriale e la ferrovia;
- Deduzione di vincoli per la realizzazione di modesti spazi pubblici che hanno sinora impedito o frenato il consolidamento edilizio della zona (v. Ha 26 e Da).
- Correzioni apportate alla destinazione d'uso di suoli, alla delimitazione delle aree di intervento e a vincoli in accoglimento di osservazioni presentate al progetto preliminare della Variante 20;
- Scomposizione in comparti dell'area di nuovo impianto Ha 29;

- Definizione di lotti di completamento (Fa-69/70)
- Deduzione e/o integrazione di vincoli per spazi pubblici
- Adattamenti di tracciato del canale deviato del rio delle Tre PIANCHE e del posizionamento della fascia di rispetto autostradale.

IV AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Nella tabella seguente vengono riportate le aree che compongono il mosaico delle zone normative del Villaggio Ulla con la seguente avvertenza:

- Si individuano i parametri edilizi e urbanistici per le aree definite ex novo (Ga 43) si riportano le variazioni di superficie edificabili (ST e/o SF) per le aree che sono state ampliate, non vengono citate le aree in rapporto alle quali la Variante 20 non apporta alcuna significativa variazione.

1. CARATTERI GENERALI

La Variante 20 individua due principali unità ambientali di riferimento:

1.1 Unità ambientale del villaggio

La previsione/realizzazione della viabilità di arroccamento del villaggio, integrata dal percorso complanare del canale deviatore del rio delle Tre PIANCHE è tesa a caratterizzare in modo più leggibile il ruolo di cerniera urbano-residenziale del villaggio tra la città (resa più accessibile dalle opere accessorie della TAV) e il polo industriale in via di saturazione.

1.2 Unità ambientale dei servizi produttivi del PIS

La previsione/realizzazione di un nuovo polo di servizi terziari per il PIS, adiacente al villaggio, ha il compito di sviluppare ulteriormente l'effetto cerniera mitigando la sua dislocazione periferica e offrendo agli abitanti un migliore assortimento di attività e servizi attrattivi per ora in larga misura mancanti.

La Variante 20, e ancor di più i progetti delle opere strutturali e infrastrutturali definiti dalla pianificazione urbanistica, avranno il compito di ricercare, in forme e funzioni qualificate, l'integrazione tra paesaggi contrastanti utilizzando a tal fine in modo diffuso gli elementi di compatibilizzazione ambientale in forma di neoecosistemi a macchia, a rete e/o a corridoio.

1.1 UNITÀ AMBIENTALE DEL VILLAGGIO

Modello urbanistico: Consolidamento del tessuto edilizio minuto del villaggio mediante saturazione delle aree libere intercluse di margine e/o riabilitazione dell'area di insediamento di allevamento bovino da delocalizzare.

Tipologia: Uni-bifamiliare isolata o aggregata, in linea, a schiera ecc.

Morfologia: Edifici a due piani fuori terra

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.F.	i.t	u.t.	i.f	u.f.	S.U.L mq	Vol. mc	Viabilità mq	Standard mq	R.C. %	Hmax mt	p.ft. n°
Ha 26		1129	0,65		2,00			743		nota ⁴	30	7.5	2
Ha-29a	4490	3200	0,65					2918	545	873	30	7.5	2
Ha-29b	2638	2870	0.65					1715		nota ⁹	30	7.5	2
Ha-30			0.5		0,6			2910			1/3	7.5	2
Ha-35a	2525							1650	75	nota ⁹	30	7.5	2
Ha-35b	5185*							3380	175	700	30	7.5	2
Et 38 nota ⁷	6310						1270				30		2
Fa-69	1858	1342	0.65					1208	516	nota ⁵	30	7.5	2
Fa-70		690			0,65			450		nota ⁶	30	7.5	2
C.na Zucca								Esist.			Esist.	Esist.	Esist.

* Il verde privato inedificandi dovrà essere trattato mediante piantumazione ad alto fusto con funzione di filtro visivo ed acustico nei confronti della A4.

3. DATI QUANTITATIVI

3.1.1 Spazi pubblici: individuati in cartografia.

Verranno ceduti al comune, a titolo gratuito, in sede convenzionale (SUE o Permesso di Costruzione convenzionato) nella dimensione evidenziata in tabella e/o dai vincoli topograficamente stabiliti in cartografia.

Potranno essere acquisiti dal comune (con conservazione dei diritti edificatori) prima della trasformazione delle aree di tipo Ha, Fa e **Et** per poter realizzare il canale deviatore del rio delle tre Pianche complanare alla strada di arroccamento del villaggio in progetto. Lo standard per spazi pubblici da cedere a titolo gratuito al Comune in attuazione dell'area Ha30 viene fissato in 35 mq/abitante.

I servizi pubblici residenziali delle aree Ha-30 vanno reperiti negli spazi di ambito del villaggio formati da V93 e V94. Essi possono essere altresì reperiti nell'area R-24 circostante alla cascina Fiorente.

3.1.2 Viabilità: individuata in cartografia con vincolo topograficamente definito.

Le aree di sedime della viabilità in progetto potranno essere acquisite e utilizzate dal comune con gli stessi criteri enunciati per gli spazi pubblici.

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

⁴ E' ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici

⁵ L'intervento è subordinato alla dismissione delle aree di sedime della viabilità necessarie per garantire il conveniente accesso. E' ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici

⁶ L'intervento è subordinato alla dimostrazione del conveniente accesso.

⁷ Si ammettono le seguenti funzioni e destinazioni d'uso: residenziale e/o funzioni di sostegno all'attività ludico sportiva della limitrofa area (ristorazione, club house, etc)

L'impianto rurale originario dovrà essere conservato e recuperato, mentre dovranno essere demoliti tutti i fabbricati addizionali. La SUL esistente potrà essere recuperata con la realizzazione addizionale di una manica perpendicolare a quella esistente con l'obiettivo di formare un impianto a corte.

Il settore a nord del lotto è destinato all'uso privato del verde con funzione mitigativa dell'intervento.

Gli standard di legge potranno essere soddisfatti in aree assoggettate all'uso pubblico e/o monetizzati.

L'agibilità degli interventi di edificazione previsti per il Villaggio Ulla è subordinata alla realizzazione e al collaudo del nuovo tracciato del Rio delle Tre Pianche

- Le fasce di rispetto del canale delle Tre Pianche esistente, riportate in cartografia e disciplinate in normativa, si intenderanno soppresse al momento della entrata in funzione a regime del canale deviatore.

- Nel caso di ripascimento del canale dismesso e di formazione in esso di collettore di scarico delle acque piovane provenienti dalle aree insediative del villaggio, potrà essere istituita apposita servitù di accesso per la manutenzione della condotta tombinata.

-Per gli interventi la cui agibilità è subordinata al collaudo del nuovo tracciato del Rio Tre Pianche sussiste l'obbligo del versamento di una quota aggiuntiva, pari al 22% degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sinteticamente, finalizzata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza del reticolo idrografico.

- L'agibilità degli interventi di edificazione previsti per il Villaggio Ulla è subordinata alla realizzazione e al collaudo del nuovo tracciato del Rio delle Tre PIANCHE
- Le fasce di rispetto del canale delle Tre PIANCHE esistente, riportate in cartografia e disciplinate in normativa, si intenderanno soppresse al momento della entrata in funzione a regime del canale deviatore, previo provvedimento comunale non costituente variante di Piano.
- Nel caso di ripascimento del canale dismesso e di formazione in esso di collettore di scarico delle acque piovane provenienti dalle aree insediative del villaggio, potrà essere istituita apposita servitù di accesso per la manutenzione della condotta tombinata.
- Nella fase di presentazione dei PEC, interessati dalla fascia di arretramento autostradale, dovrà essere richiesto, all'ente gestore dell'autostrada A4, il nulla osta per la realizzazione degli interventi previsti..
- Per l'area Ha29a, in sede di presentazione del SUE, cui è subordinata l'attuazione dell'intervento, dovranno essere effettuate le dovute indagini preliminari atte ad escludere situazioni di inquinamento ambientale, sulle aree in oggetto e in particolare sul mappale n. 531 del foglio 12. L'eventuale riscontro del superamento dei limiti di cui al D.M. 471/99 implicherà l'obbligo di provvedere alla bonifica del sito secondo le disposizioni del D.M. medesimo

6. PROCEDURA ATTUATIVA

S.U.E. per le seguenti aree: Ha-35a, Ha35b, Ha-29a, Ha-29b, Ha30, Ha26

Permesso di costruzione per le seguenti aree: Fa-70

SUE e/o Permesso di costruzione convenzionato: Fa-69, **Et38**

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 2,5-3 metri (rilievi ottobre–novembre 2006), la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

Gli elementi di riferimento dell'idrografia superficiale sono rappresentati dallo Scolmatore del PIS, dal Rio delle Tre PIANCHE e dal canale di Gronda Nord, oltre ad alcune diramazioni secondarie legate all'originario uso agricolo della zona.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa in gran parte nella Sottoclasse IIIb2 D1

Per quanto concerne la Sottoclasse IIIb2 D1, l'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono in modo prioritario legati alla dinamica della rete idrografica superficiale minore.

4. Prescrizione normativa:

Nell'ambito individuato dalla Sottoclasse IIIb2 D1 l'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo della Bealera Nuova, al canale di Gronda nord, al collettore del PIS e alla realizzazione di interventi sui fossi irrigui, con particolare riferimento alla rilocalizzazione del tratto del Rio delle Tre PIANCHE in posizione esterna all'ambito edificato. E' in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza dei tratti di Scolmatore del PIS, Rio delle Tre PIANCHE e canale di

Gronda nord agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde, nei tratti a pelo libero, e di 5 metri, misurati da ambo i lati, dall'asse del manufatto, nei tratti interrati.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 si sono verificati locali tracimazioni legate essenzialmente alla difficoltà della rete idrografica di superficie a smaltire le portate di rilevante entità convogliate nel breve tempo, in un contesto contraddistinto da condizionamenti artificiali legati all'acquisizione urbana dei luoghi. Le acque si sono diffuse con bassa energia senza attivare processi di erosione o deposito. L'ambito interessato è risultato quello che borda verso nord la frazione in adiacenza al Rio delle Tre PIANCHE e l'area estesa a ridosso del rilevato autostradale A4, in corrispondenza dell'inizio del tratto intubato del canale di Gronda nord. Le acque in questo caso hanno trovato facile diffusione lungo la viabilità che decorre parallelamente al tracciato autostradale stesso, lato di monte. I battenti idraulici hanno raggiunto una altezza massima di 40 cm.

Prescrizioni

In relazione alle scelte urbanistiche operate in tale area, oltre a quanto espresso dalla specifica classe di appartenenza, si ritiene opportuno segnalare l'esigenza di prevedere, per le nuove edificazioni, la realizzazione del primo piano fuori terra ad una altezza non inferiore a 50 cm rispetto a quella della viabilità principale.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Il villaggio Ulla è interessato in longitudine dal transito del Rio delle Tre PIANCHE e, verso Sud, dal Canale di Gronda.

Il Rio delle Tre PIANCHE assolve ad un impiego essenzialmente irriguo, a servizio delle aree agricole poste a Sud dell'asse autostradale (zona della Moglia).

Il rio è fonte di criticità idrauliche nell'area a causa della forte antropizzazione del sedime e delle esigue dimensioni cui è stato ridotto artificialmente.

Al fine di risolvere le criticità rilevate, la Variante 20 prevede in cartografia un tracciato in variante ubicato in adiacenza alla viabilità di arroccamento in progetto.

Il sedime attuale del Rio delle Tre PIANCHE potrà essere convenientemente impiegato per la posa di un nuovo collettore di raccolta delle acque meteoriche del villaggio, con scarico diretto nel Canale di Gronda.

Gli scarichi reflui attualmente diretti nel rio dovranno invece essere recapitati nella rete fognaria nera presente in area.

Le aree poste ad Ovest del villaggio potranno invece scaricare le proprie acque piovane con un ulteriore collettore recapitante nello stesso Canale di Gronda.

8. VINCOLI TERRITORIALI

1.2 UNITÀ AMBIENTALE DEI SERVIZI PRODUTTIVI DEL PIS

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.F.	u.t.	u.f	S.U.L mq	Vol. mc	Viabilità mq	Standard mq	R.C. %	Hmax mt	p.ft n°
R-24	20.000	8.000	0,8				cartografata	12.000	25	10.50	3
VV-12	16.500	13.290						3.210			

3. DATI QUANTITATIVI

3.1.1 Spazi pubblici: individuati in cartografia.

Verranno ceduti al comune, a titolo gratuito, in sede convenzionale (SUE o Permesso di Costruzione convenzionato) nella dimensione evidenziata in tabella e/o dai vincoli topograficamente stabiliti in cartografia.

Potranno essere acquisiti dal comune (almeno in parte e con conservazione dei diritti edificatori) prima della trasformazione delle aree di tipo R e VV per poter realizzare il canale deviatore del rio delle tre Pianche complanare alla strada di arroccamento del villaggio in progetto.

3.1.2 Viabilità: individuata in cartografia con vincolo topograficamente definito.

Le aree di sedime della viabilità in progetto potranno essere acquisite e utilizzate dal comune con gli stessi criteri enunciati per gli spazi pubblici.

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

Si chiede il coordinamento progettuale tra le aree VV-12 e R-24 laddove vengano previste destinazioni e funzioni tra loro complementari che richiedono un intervento unitario.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi di edificazione previsti per il Villaggio Ulla sono subordinati alla messa in sicurezza del villaggio mediante la realizzazione del nuovo tracciato del Rio delle Tre Pianche.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

S.U.E. per l'area R-24

Permesso di costruzione convenzionato per l'area VV-12

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 2,5-3 metri (rilievi ottobre–novembre 2006), la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

Gli elementi di riferimento dell'idrografia superficiale sono rappresentati dallo Scolmatore del PIS, dal Canale delle Tre Pianche e dal Canale di gronda nord, oltre ad alcune diramazioni secondarie legate all'originario uso agricolo della zona.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa in gran parte nella Sottoclasse IIIb2 D1

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato, riconducibili essenzialmente alla presenza di una falda idrica superficiale, la cui oscillazione è legata al regime pluviometrico, alla ricarica associata alle pratiche irrigue, nonché alla presenza di zone di emungimento.

Per quanto concerne la porzione ricadente nella Sottoclasse IIIb2 D1, si tratta di un settore in cui l'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo della Bealera Nuova, all'apertura del Canale di gronda nord e del collettore del PIS e alla realizzazione di interventi sui fossi irrigui.

4. Prescrizione normativa:

Nell'ambito individuato dalla Sottoclasse IIIb2 D1 è in ogni caso preclusa la

realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza dei tratti di Scolmatore del Pis, Canale delle Tre PIANCHE e Canale di Gronda nord agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde, nei tratti a pelo libero, e di 5 metri, misurati da ambo i lati, dall'asse del manufatto, nei tratti interrati.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

L'area è stata interessata dall'evento del 13 settembre u.s. e con battenti fino a 40 cm; le condizioni di pericolosità idrogeologica e idraulica già riconosciute durante le fasi di indagine tecnica, hanno comportato il suo inserimento in un ambito sottoposto a specifico cronoprogramma per gli interventi di mitigazione.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Il villaggio Ulla è interessato in longitudine dal transito del Rio delle Tre PIANCHE e, verso Sud, dal Canale di Gronda.

Il Rio delle Tre PIANCHE assolve ad un impiego essenzialmente irriguo, a servizio delle aree agricole poste a Sud dell'asse autostradale (zona della Moglia).

Il rio è fonte di criticità idrauliche nell'area a causa della forte antropizzazione del sedime e delle esigue dimensioni cui è stato ridotto artificialmente.

Al fine di risolvere le criticità rilevate, la Variante 20 prevede in cartografia un tracciato in variante ubicato in adiacenza alla viabilità di arroccamento in progetto.

Il sedime attuale del Rio delle Tre PIANCHE potrà essere convenientemente impiegato per la posa di un nuovo collettore di raccolta delle acque meteoriche del villaggio, con scarico diretto nel Canale di Gronda.

Gli scarichi reflui attualmente diretti nel rio dovranno invece essere recapitati nella rete fognaria nera presente in area.

Le aree poste ad Ovest del villaggio potranno invece scaricare le proprie acque piovane con un ulteriore collettore recapitante nello stesso Canale di Gronda.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 19 – Settore nord PIS: Cascina Fortuna: Le26**I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE**

Tipi di Paesaggio: agrario e infrastrutturale
Unità di paesaggio: Ambientale Industriale (PIS)
Unità ambientale: Corridoio naturalistico della Bealera nuova
Ambito: PIS
Riconoscimento di attività produttiva:

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:**A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:**

L'intervento ha carattere marginale in quanto comporta il semplice riconoscimento di una attività artigianale che si è insediata, prima della formazione del Polo di sviluppo industriale, nella Cascina Fortuna.

In essa trovano posto sia l'abitazione del conduttore che i locali, principali e sussidiari, dell'attività.

L'unità in argomento è completamente murata dalla recinzione e non comporta compromissione addizionale di suolo.

B. Interventi di qualificazione del margine urbano

Per quanto esposto la Variante 20 prevede l'attribuzione all'immobile della classe di destinazione e di intervento competente all'attività in corso, riconoscendola con la sigla "Le 26". Si provvede inoltre a precisare che, dato il carattere ambientale del luogo e della costruzione rurale, gli interventi di consolidamento vengono limitati alle sole opere conservative.

III. AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Le 26
Destinazione d'uso	prevista: artigianale
Classe di intervento	Impianti esistenti e confermati

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Tipologia: a corte

Morfologia:

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		4.412				(1)			

3. DATI QUANTITATIVI**4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:**

Non richiesto

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(1) Gli interventi sui fabbricati esistenti sono limitati alle opere conservative di cui alle lett. a, b, c e d dell'art. 13 della l.r. 56/77. Non sono consentiti interventi di ampliamento.

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

Diretta

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 1,5 e 2,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Gli elementi dell'idrografia di riferimento sono rappresentati dalla Bealera Nuova e dalla Bealera Tinivella.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb3.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica della rete idrografica superficiale minore ed alla oscillazione della falda freatica in relazione al regime pluviometrico stagionale, alle pratiche agricole irrigue ed alle zone di emungimento ubicate in aree prossime.

4. Prescrizione normativa:

Sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza dei tratti di Bealera Nuova e di Bealera Tinivella agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

I. MODIFICHE DELLA VARIANTE 20 IN RAPPORTO A INFRASTRUTTURE E PROVVEDIMENTI NORMATIVI

1.1 INFRASTRUTTURE

Attraverso la Variante 20 è stato verificato il tracciato dell'alveo della SP 3 Cebrosa in progetto tenendo conto dei seguenti fattori condizionanti:

- Presenza di attività rivierasche ad alta concentrazione di attività e persone;
- Presenza di infrastrutture di sottosuolo condizionanti (es. collettore intercomunale SMAT);
- Dimensionamento della sezione stradale principale nei vari tratti della SP 3 Cebrosa.
- L'alveo rappresentato in cartografia assume le seguenti caratteristiche e funzioni:
- dotazione di percorsi complanari laterali al servizio delle imprese insediate con ritorno a sinistra solo in corrispondenza delle rotatorie:
- sezione di mt 28.00 tra la rotatoria in progetto di via Nenni e la rotatoria di via Leinì;
- sezione variabile comunque superiore a mt 30.00 per il settore contenente i principali luoghi del commercio;
- sezione di mt 18.00 senza complanari laterali per il tratto compreso tra la rotatoria di via Nenni e la rotatoria del PIS;
- sezione corrente per il tratto di congiungimento a Volpiano.

Nel tratto compreso tra la A4 e la rotatoria di via Torino sono stati individuati questi nuovi elementi di tracciato:

- andamento curviforme del ponte di scavalco della A4;
- definizione di rotatoria di distribuzione alle aree industriali e alla città (via Consolata) in corrispondenza della sede della motorizzazione;

1.2 ATTREZZATURE

La Variante 20 disciplina le seguenti realizzazioni delle seguenti attrezzature:

- Destinazione a servizi per la protezione civile e militare del Villaggio Operaio della TAV che è stato assegnato al Comune;

1.3 DISPOSIZIONI NORMATIVE PUNTUALI

- Si dà attuazione al protocollo di intesa intervenuto tra il Comune e la Società Pippo per la cessione di appezzamenti circostanti ed integrativi al Parco Castelveverde con riconoscimento di capacità edificatoria territoriale da trasferire nel nuovo insediamento Ha 38.

SCHEDA N. 21 – Settore nord Cebrosa: area Li37

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

Tipi di Paesaggio: ambientale, produttivo e infrastrutturale
Unità di paesaggio: Ambientale Industriale (PIS)
Unità ambientale: Corridoio naturalistico della Bealera nuova
Ambito: settore compreso tra la SP Cebrosa e la B. Nuova.
Riconoscimento di attività produttiva:

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

L'intervento riguarda il riordino di impianto artigianale Li 37 la cui esistenza, in area isolata in prossimità al confine del comune di Volpiano, venne riconosciuta dal PRG vigente.

Con la realizzazione del PIS e della rotatoria di collegamento alla Sp Cebrosa è necessario sopprimere l'accesso diretto della zona in argomento sulla provinciale e prevedere un nuovo collegamento derivato dalla rotatoria esistente. Si ritiene altresì opportuno ridelimitare l'area verso la rotatoria a totale saturazione delle aree interposte.

B. Interventi di qualificazione del margine urbano

Dato il carattere episodico dell'insediamento gli interventi di consolidamento vengono limitati alle sole opere conservative ed ad un intervento di ampliamento del fabbricato esistente fino ad un massimo di mq 200.

III. AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Li 37
Destinazione d'uso	prevista: artigianale
Classe di intervento	Impianti esistenti e confermati

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Tipologia:

Morfologia:

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		5.047				5.1			

3. DATI QUANTITATIVI:

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

Non richiesto

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- 5.1 Sono consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi limitati alle opere conservative di cui alle lett. a, b, c e d dell'art. 13 della l.r. 56/77 oltre ad un ampliamento della S.u.I. del fabbricato esistente fino ad un massimo di mq 200. L'ampliamento come le opere di consolidamento previste, rimane subordinato al riordino degli accessi con derivazione diretta dalla rotatoria PIS.

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

Diretta

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 1,5 e 2,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Gli elementi dell'idrografia di riferimento sono rappresentati dalla Bealera Nuova e dalla Bealera Tinivella.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb2 C.

Settore in cui l'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo della Bealera Nuova e del Canale di Gronda nord.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla oscillazione della falda freatica in relazione al regime pluviometrico stagionale, alle pratiche agricole irrigue ed alle zone di emungimento ubicate in aree prossime.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale

In corrispondenza dei tratti di Bealera Nuova e di Bealera Tinivella agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

L'area è stata interessata dall'evento del 13 settembre u.s. e le condizioni di pericolosità idrogeologica e idraulica già riconosciute durante le fasi di indagine tecnica, hanno comportato il suo inserimento in un ambito sottoposto a specifico cronoprogramma per gli interventi di mitigazione.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Si tratta di insediamento non recente sorto isolato in contesto agrario. L'area è lambita a Ovest dalla Bealera Nuova di Settimo. E' quindi necessario che in sede di riordino e riqualificazione dell'area venga espletato uno studio idraulico tendente a definire le più opportune opere di protezione della zona (arginature).

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 22 – Settore est, via Milano interno: area Fa52

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Settore San Gallo via Milano nord

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Tessuto residenziale consolidato

Unità ambientale:

Ambito:

Isolato compreso tra le vie Milano, Como e Varese

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Si tratta di un settore urbano di espansione relativamente recente caratterizzato da condomini e palazzine ove sono state pressoché saturate anche le aree di nuovo impianto previste dal PRG vigente.

La variante parziale n° 6, avente tra gli altri l'obiettivo di individuare quei reliquati di aree per servizi pervenute al comune attraverso l'attuazione di piani esecutivi che potevano essere riassegnati al tessuto privato a causa della loro scarsa fungibilità sociale (per carenza di forma, dimensione, posizione, accessibilità) aveva attribuito al lotto in oggetto la destinazione di verde privato in considerazione della posizione occlusa dalla ferrovia e per la lontananza dalla trama dei servizi e dei percorsi collettivi.

Poiché il lotto non è stato finora assegnato si ritiene possibile, in ragione della sua utilizzazione finale, e opportuno, in vista della sua concreta assegnazione⁷, attribuirgli i caratteri di lotto residenziale di completamento. Ciò in base alle caratteristiche di accesso esclusivo e di dimensione di cui il lotto è dotato.

B. Assetto dell'area e interventi di mitigazione

Si rileva che la limitazione edificatoria del lotto dovuta alla presenza della fascia di rispetto della ferrovia (30 mt) può essere sfruttata in termini ambientalmente favorevoli laddove venga mantenuta/migliorata l'attuale copertura vegetale e arborea mediante la creazione di un giardino pertinenziale a carattere ornamentale, attesa la necessità di contrastare l'inquinamento acustico secondo le indicazioni esposte nella apposita relazione allegata alla Variante 20.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa 52
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Impianto urbanistico: Edificazione isolata
Tipologia: uni-bifamigliare o palazzina
Morfologia: edilizia tradizionale

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		1.344				0,20		20	7,50	2

3. DATI QUANTITATIVI

⁷ L'immobile è contemplato dalla D.C.C. n° 96 del 26.10.07 riguardante la "alienazione di patrimonio immobiliare comunale tramite operazione di cartolarizzazione immobiliare".

- 3.1 Urbanizzazioni
 - 3.1.1 Spazi pubblici: Standard di legge: è ammessa la monetizzazione
 - 3.1.2 Viabilità: esistente
- 3.2 Parametri di trasformazione
 - quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

Non richiesto

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

Diretta

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 9 metri (rilievi ottobre–novembre 2006), soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata all'accertamento del quadro idrogeologico locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, agli aspetti legati alla falda idrica ed al drenaggio superficiale.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 23 – Area Centrale, via G. Ferraris: ex area Odifredi Ea75

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1. Ubicazione

Margini dell'area Area centrale via Galileo Ferraris – ex stabilimento Odifredi

1.2. Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Tessuto insediativo delle espansioni a sud dell'area centrale

Unità ambientale:

Residenziale

Ambito:

Isolato di via G. Ferraris, via Petrarca, via Ariosto e via Tasso

1.3. Tipo di intervento

Area di riqualificazione urbana

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Oggetto della presente scheda è il riconoscimento per l'area Odifredi (fabbrica di vernici costruita nel 1927 e da molti anni in disuso) di una nuova destinazione residenziale e al contempo la conservazione della palazzina ospitante gli uffici della Polizia Municipale a destinazione terziaria.

Tale previsione si rapporta ad un tessuto edilizio piuttosto eterogeneo nell'isolato di appartenenza e a diversi episodi di riqualificazione urbana di tipo residenziale e per servizi lungo il corso Galileo Ferraris. In particolare si segnala l'insediamento di via Petrarca, il complesso abitativo e commerciale di via Petrarca e i frontestanti fabbricati commerciali di v. G. Ferraris, oltre all'ampio sistema di aree per servizi ubicate tanto a est come a ovest dell'area in esame.

I riferimenti di trasformazione dell'area trovano pertanto più diretta ispirazione negli obiettivi della riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area.

B. Assetto dell'area e interventi di mitigazione

I riferimenti urbanistici che possono tornare utili alla progettazione riguardano:

- L'arretramento del profilo della/e costruzione/i per creare un percorso pedonale qualificato;
- Prevedere l'accesso al complesso edilizio residenziale esclusivamente da via Petrarca per evitare intersezioni sull'asse di scorrimento principale;
- Realizzare una adeguata dotazione di parcheggi privati nel sottosuolo
- Altezza e numero piani allineati ai profili dei fabbricati circostanti più recenti.

AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Ea 75
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Edificazione in linea su viabilità principale

Tipologia:

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		3.645						65		6

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici: Standard di legge: è ammessa la monetizzazione

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

- La S.U.L. realizzabile è pari a mq 3.100
- quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

Non richiesto

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In considerazione delle caratteristiche costruttive assegnate all'area ex Odifreddi, riconducibili al carattere sperimentale con riferimento al risparmio energetico, si introduce per tale intervento la possibilità di realizzare tetti piani per favorire l'inserimento di soluzioni tecnologiche opportune. La costruzione del nuovo fabbricato residenziale è ammessa alle distanze minime dai confini, eventualmente derogabili previa acquisizione di assenso dei confinanti.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta e/o diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica consente di individuare la presenza di due unità poste a quote altimetriche di poco differenti, raccordantisi attraverso una superficie a debole pendenza. In particolare, l'area in esame si estende all'interno dell'unità più antica.

Va segnalato che l'uso urbanistico dei luoghi ha in parte modificato l'espressione morfologica fino alla locale obliterazione delle forme originarie.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello di spessore variabile, di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 6,5 e 7,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata essenzialmente alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, al drenaggio superficiale e al quadro idrogeologico locale.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Si tratta di un'area centrale urbanizzata, che non presenta particolari criticità. La realizzazione dei piani interrati di parcheggio dovrà essere condotta previo accertamento dell'escursione dei livelli piezometrici della falda superficiale.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 24 – Borgonuovo, via Fantina, via Ceres: area Fa53

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Borgonuovo

via Fantina, via Ceres

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Espansione residenziale del Borgonuovo

Unità ambientale:

Insediamiento strutturato da piano di zona

Ambito:

Isolato di via Fantina, via Ceres, C.so Piemonte

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento:

Si prevede la ridestinazione di una porzione dell'area per servizi "k, v", interna all'isolato e non ancora sistemata, per la realizzazione di un lotto aggiuntivo di edilizia residenziale⁸.

B. Condizioni all'intervento

Si forniscono alla progettazione i seguenti indirizzi di assetto urbanistico:

- Posizionamento della costruzione tenendo conto, nella maggior misura possibile, delle viste dei fabbricati presenti;
- Delimitazione della porzione condotta a orto in aderenza al fronte interno del fabbricato prospettante su via Fantina, che non rientra comunque nel conteggio della s.t., con vincolo di verde privato;
- Sistemazione a giardino pubblico attrezzato e alberato della porzione di spazio "v" non impegnato da costruzione;
- Realizzazione di percorso pedonale traversante l'isolato da via Ceres a via Fantina;
- Verifica della possibilità di creare i parcheggi privati nel sottosuolo;
- Altezza e numero piani equivalenti a quelli dei fabbricati già costruiti.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa 53
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Edificazione isolata

Tipologia: Palazzina

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		3.019				0,6		33	13,50	3 / 4

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici:

Standard di legge: cessione gratuita degli spazi a standard cartografati e monetizzazione della eventuale quota residua.

⁸ L'immobile infatti è compreso nell'elenco della D.CC. n° 96 del 26.10.07 riguardante la "alienazione del patrimonio immobiliare comunale tramite operazione di cartolarizzazione immobiliare".

- 3.1.2 Viabilità: esistente
- 3.2 Parametri di trasformazione
Quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

Non richiesto

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

In cartografia viene individuato una limitata porzione di suolo che si intende attribuire al lotto frontistante a via Fantina in qualità di spazio verde privato inedificabile da condurre a orto e giardino.

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

Diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 4-5 metri (rilievi ottobre–novembre 2006), soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

L'area esaminata è delimitata verso nord-est da un tratto del Rio San Gallo.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb2 E.

Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione e collaudo del Canale di Gronda nord.

4. Prescrizione normativa:

È sconsigliata la realizzazione di piani interrati che deve essere nel caso subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

In corrispondenza del tratto di Rio San Gallo agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

L'area è stata interessata dall'evento del 13 settembre u.s. e le condizioni di pericolosità idrogeologica e idraulica già riconosciute durante le fasi di indagine tecnica, hanno comportato il suo inserimento in un ambito sottoposto a specifico cronoprogramma per gli interventi di mitigazione.

Nello specifico si sono manifestati locali allagamenti per deflussi provenienti dagli attraversamenti dei rilevati autostradali, attivati in seguito alla diffusione di acque per tracimazione di elementi della rete di drenaggio locale, anche in seguito all'occlusione di tombini e caditoie per accumulo di materiale vegetale. In particolare il fenomeno è risultato significativo in corrispondenza dell'attraversamento pedonale della linea dell'alta velocità sul quale è previsto un intervento volto al superamento della criticità evidenziata.

Effetti maggiormente significativi si sono manifestati in corrispondenza del tratto intubato del Rio S. Gallo, indicativamente tra le vie Lanzo e Ceres, dovuti prevalentemente all'assenza di caditoie e griglie che consentissero l'allontanamento dell'acqua.

In tale contesto il superamento della criticità è, in linea di massima, affrontabile attraverso interventi di adeguamento dell'inizio e fine del manufatto in sotterraneo mirati al convogliamento e deflusso delle acque di drenaggio.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

L'area è interessata dal passaggio del Rio San Gallo, localmente coperto in sezione rettangolare con manufatto in c.a.

Si rileva che il rio San Gallo è stato intercettato a monte dell'autostrada A4 dal Canale di Gronda, e munito di paratoia di regolazione al fine di regimare le portate defluibili nel concentrico cittadino.

Per quanto sopra riportato in relazione a quanto accaduto il 13 settembre 2008, e tenuto anche conto della superficialità della falda freatica si suggerisce di evitare la realizzazione di locali interrati, fatta salva la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 25 – Settore sud, via Fosse Ardeatine: area Fa54

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Settore a sud dell'area centrale via Fosse Ardeatine, aree PRG: Le 23 - V

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Tessuto residenziale di nuovo impianto

Unità ambientale:

Aree attraversate dal rio Freidano

Ambito:

Isolato via Valfre', Via Fosse Ardeatine, Rio Freidano

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento:

Si prevede la modifica della destinazione di zona da area artigianale a residenziale di completamento del lotto adiacente al corso del Rio Freidano con le seguenti indicazioni:

- Definizione di fascia di rispetto vincolata a servizi e naturalizzata ubicata in adiacenza al rio Freidano, con divieto di utilizzazione dell'area di sedime per viabilità di accesso alle costruzioni e per parcheggi; è ammessa la realizzazione di percorso campestre laterale al rio;
- Possibilità di saturazione della capacità edificatoria del lotto con costruzioni complementari a quelle esistenti

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa 54
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Edificazione isolata

Tipologia: **Pluripiano**

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T Conve	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	S.u.l. mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
3.791		2.258						3.600**	60		5*

(*) oltre le autorimesse al piano terra.

(**)A tale quantità può essere addizionata, tramite permesso di costruire convenzionato, una quota di capacità edificatoria derivante dalla zona Ga40; tale capacità ha già ottemperato alla dismissione dello standard richiesto

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- interni all'area di intervento = Standard di legge.
Cessione gratuita degli spazi a standard cartografati e monetizzazione dell'eventuale quota residua. **Gli standard di legge non soddisfatti all'interno dell'area potranno essere reperiti anche nell'area "Ga40"**
- esterni all'area di intervento = cessione delle aree a Standard cartografate all'interno della zona "Wa" di cui all'art. 16 delle NTA.

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

- quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

I titoli abilitativi per l'atterraggio delle quantità edificatorie derivanti dall'area "Ga40" dovranno contenere la contabilizzazione delle capacità utilizzate e di quelle ancora disponibili riferite all'area di decollo, nonché delle aree destinate a standard.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificio da realizzarsi dovrà garantire il raggiungimento di valori medio alti di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale riducendo al minimo l'impatto sull'ambiente circostante (utilizzo di energie rinnovabili, risparmio idrico e recupero e utilizzo delle acque piovane, contenimento dell'inquinamento luminoso, contenimento delle superfici impermeabili, trattamento delle superfici permeabili a verde arborato).

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Limi sabbiosi sommitali di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 5,5 e 6,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'elemento dell'idrografia di riferimento è rappresentato dal Rio Freidano.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb3.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza del tratto di Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

L'area è lambita a Ovest dal Rio Freidano "Urbano", munito di fascia manutentiva in sponda destra. E' quindi necessario che in sede di riordino e riqualificazione dell'area venga espletato uno studio idraulico tendente a definire l'adeguatezza dei franchi arginali.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 26 – Settore sud, via Pavese: area Fa55

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Settore orientale via Pavese

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Settore di espansione orientale della città

Unità ambientale:

Tessuto residenziale strutturato da piano esecutivo

Ambito:

Insediamiento residenziale di via Petrarca

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento:

Si prevede la modifica della destinazione d'uso dello spazio "z" posizionato in adiacenza dell'area di completamento Ft4 a valle della lottizzazione residenziale di via Petrarca che l'ha generato⁹.

La nuova destinazione ammessa è di carattere residenziale e il lotto in oggetto viene suddiviso in due porzioni:

IV. La prima classificata Fa (area di completamento) ha maggiore ampiezza ed è ubicata in continuità con la porzione terminale della lottizzazione anzidetta;

V. La seconda, invece, viene destinata a verde privato da intendere quale potenziale pertinenza dell'area Ft4.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa 55
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Edificazione isolata

Tipologia: uni – bifamigliare o a palazzina

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	S.u.I. mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
1.220		1.220						545	33	10,50	2/3

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici:

Standard di legge: è ammessa la monetizzazione.

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

Non richiesto

⁹Il lotto è compreso nell'elenco della D.CC. n° 96 del 26.10.07 riguardante la "alienazione del patrimonio immobiliare comunale tramite operazione di cartolarizzazione immobiliare".

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Per l'esatto posizionamento del filo del marciapiede si rinvia al progetto esecutivo redatto per la realizzazione dello stesso tra le residenze frontestanti via P. Levi e via Pavese.

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

Diretta

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po.

L'espressione morfologica consente di individuare la presenza di due unità poste a quote altimetriche di poco differenti, raccordantisi attraverso una superficie a debole pendenza. In particolare, l'area in esame si estende all'interno dell'unità più recente.

Va segnalato che l'uso urbanistico dei luoghi ha in gran parte modificato l'espressione morfologica fino alla locale obliterazione delle forme originarie.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello di spessore variabile, di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 5,5 e 6,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato.

L'area è compresa in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Negli ambiti compresi nella sottoclasse II1, ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata essenzialmente alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, al drenaggio superficiale e al quadro idrogeologico locale

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 27 – Borgonuovo, via Rabellotto: area Fa56

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Borgonuovo

via Rabellotto, Area di PRG Gt19

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Settore di espansione nord della città

Unità ambientale:

Insediamiento strutturato da piano di zona

Ambito:

Insediamiento residenziale di via Cascina Nuova, via Rabellotto

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento:

Si prevede la modifica della destinazione d'uso dello spazio pubblico vincolato all'interno della trasformazione dell'area Gt19 che risulta allo stato completamente realizzata, fatta eccezione per detto spazio. Se ne prevede la trasformazione parziale per l'individuazione di un lotto di completamento residenziale. La parte non utilizzata a tal fine, frontestante alla corea, rimane adibita a servizi di zona.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa56
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico:

Edificazione isolata

Tipologia:

Pluripiano

Morfologia:

Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziari o %	S.u.I. mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
	-	3.590						2.420*	50		6

***A tale quantità può essere addizionata, tramite permesso di costruire convenzionato, una quota di capacità edificatoria derivante dalla zona Ga40; tale capacità ha già ottemperato alla dismissione dello standard richiesto**

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici:

- interni all'area di intervento =

- esterni all'area di intervento = è richiesta la cessione delle aree a standard cartografate all'interno della zona "Wa" di cui all'art. 16 delle NTA. **Gli standard di legge dovranno essere reperiti nell'area "Ga40" o monetizzate.**

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

I titoli abilitativi per l'atterraggio delle quantità edificatorie derivanti dall'area "Ga40" dovranno contenere la contabilizzazione delle capacità utilizzate e di quelle ancora disponibili riferite all'area di decollo, nonché delle aree destinate a standard.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificio da realizzarsi dovrà garantire il raggiungimento di valori medio alti di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale riducendo al minimo l'impatto sull'ambiente circostante (utilizzo di energie rinnovabili, risparmio idrico e recupero e utilizzo delle acque piovane, contenimento dell'inquinamento luminoso, contenimento delle superfici impermeabili, trattamento delle superfici permeabili a verde arborato).

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4 e 5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

L'area esaminata è delimitata verso sud da un tratto del Rio Rabelotto.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb2 E.

Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione e collaudo del Canale di Gronda nord.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

In corrispondenza del tratto di Rio Rabelotto agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde nei tratti a pelo libero, e 5 metri, misurati da ambo i lati, dall'asse del manufatto, nei tratti interrati.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

E' prescritta la verifica di Clima acustico con rilevamento dei parametri all'altezza dell'ultimo piano di progetto.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

L'area è lambita a Sud dal Rio Rabelotto, in area destinata a verde pubblico. Si rileva che il rio Rabelotto è stato intercettato a monte dell'autostrada A4 dal Canale di Gronda, e al fine di limitare gli apporti idrici nel centro abitato.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 28 – Area centrale: via Generale Dalla Chiesa: area Fa57

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Area centrale

via Generale Dalla Chiesa, area di PRG Ha 14 – V22

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Tessuto insediativo delle espansioni a sud dell'area centrale

Unità ambientale:

Tessuto residenziale

Ambito:

Spazi pubblici di isolato V 22 – k – v

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento:

Si prevede di inserire all'interno degli spazi pubblici V22, k e V, parzialmente realizzati e congiungenti la via Palestro con via Generale Dalla Chiesa un lotto edificabile¹⁰ con destinazione di tipo abitativo.

Attraverso l'intervento edilizio verrà realizzato un fondale architettonico di riferimento per la migliore definizione (a giardino pubblico e/o a piazza) dell'area di proprietà comunale attualmente conservata a prato.

Lo spazio sistemato continuerà ad essere collegato a via Palestro attraverso il corridoio alberato esistente. La posizione del lotto edificabile andrà ad occupare un tassello di completamento del tessuto edilizio dell'isolato.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa 57
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: Edificazione isolata

Tipologia: Palazzina

Morfologia: Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	SUL max	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		1133					1440	40	16,50	4/5

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni:

3.1.1 Spazi pubblici: è richiesta la cessione delle aree a standard cartografate all'interno della zona "Wa" di cui all'art. 16 delle NTA

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

quota minima edificazione: = 80%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

Non richiesto

¹⁰ Il lotto è compreso nell'elenco della D.CC. n° 78 del 12.07.07 riguardante la "alienazione del patrimonio immobiliare comunale tramite operazione di cartolarizzazione immobiliare".

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- E' richiesta ala coerenza architettonica del fabbricato in progetto con il condominio su pilotis prospettante su via Generale della Chiesa in modo da realizzare una cortina perimetrale unitaria nella morfologia e nell'uso dei materiali.
- L'accessibilità veicolare al lotto verra' garantita mediante la sistemazione degli spazi pubblici di isolato previsti in cartografia

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po. L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 6,5 e 7,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata essenzialmente alla caratterizzazione geotecnica dei materiali e alla ricostruzione del quadro idrogeologico locale

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 29 – Settore ovest, villaggio Agnelli: area Fa58

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Settore del villaggio Agnelli

via Regio Parco, area di PRG Mzt

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Villaggio Agnelli

Unità ambientale:

Tessuto residenziale

Ambito:

Insediamiento di via Agnelli / via dei Mille

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento:

L'intervento riguarda la riqualificazione nell'uso dello spazio pubblico in parte di proprietà comunale¹¹ definito da Piano Esecutivo completamente realizzato. Detto spazio infatti è stato finora utilizzato per deposito di materiali e mezzi, su piazzale totalmente asfaltato.

Tenuto conto dell'esaurirsi della necessità di deposito e in considerazione della qualità architettonica del complesso edilizio esistente, suscettibile di completamento ed integrazione, si ritiene ammissibile ed opportuno formulare le seguenti previsioni:

- Deduzione del vincolo di spazio pubblico per dare completezza all'insediamento;
- Costruzione di una manica edilizia riconducibile per tipologia e per composizione ed uso dei materiali al fabbricato prospettante su C.so Agnelli;
- Verifica della possibilità di realizzare locali interrati da adibire a parcheggi;
- Sistemazione ambientale del cortile interno con giardino pensile realizzabile mediante l'impiego di tecnologie a falda permanente e basso spessore di terra vegetale.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa 58
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico:

Edificazione coordinata con impianto edilizio esistente

Tipologia:

Palazzina

Morfologia:

Fabbricato a 4-5 piani + pilotis riconducibile per tipologia a quello esistente in fregio a C.so Agnelli.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	SUL mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
								2.632,80	40	18	4/5

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici:

Da reperire all'interno dell'area di intervento il contingente dei parcheggi in misura di 2,5 mq/ab. Si ammette la monetizzazione della quota residua di standard

3.1.2 Viabilità: esistente

3.2 Parametri di trasformazione

quota minima edificazione: =80%

¹¹ Il lotto è compreso nell'elenco della D.CC. n° 78 del 12.07.07 riguardante la "alienazione del patrimonio immobiliare comunale tramite operazione di cartolarizzazione immobiliare".

Da verificare la necessità di coordinare la realizzazione di parcheggi interrati con quelli eventualmente esistenti in Mzt

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' richiesta la coerenza architettonica del fabbricato in progetto con il condominio su pilotis prospettante su via Generale della Chiesa in modo da realizzare una cortina perimetrale unitaria nella morfologia e nell'uso dei materiali.

5. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta Convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 8,5 e 9,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, essenzialmente indirizzata alla caratterizzazione geotecnica dei materiali.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 30 – Centro storico, corte di via Italia via Garibaldi

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

Tipi di Paesaggio:	Urbano
Unità di paesaggio:	Tessuto storico
Unità ambientale:	Settore della espansione ottocentesca
Ambito:	Isolato di via Italia, Garibaldi, Cavour, Roosevelt
Consolidamento di corte esistente	

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento:

La corte interessata dalla Variante 20 prospetta il fronte dell'edificio principale su via Italia e quelli delle ali laterali rispettivamente su vicolo Valle e via Garibaldi; i manufatti secondari posizionati in fondo al cortile sono aderenti all'alto muro cieco del teatro Garibaldi.

Su parte minoritaria delle costruzioni, con particolare riguardo per l'ala di via Garibaldi, sono state eseguite opere di trasformazione e riattamento.

Per migliorare le condizioni di fruibilità complessiva dell'immobile¹² la Variante 20 prevede la possibilità di effettuare i seguenti interventi:

- Grossatura della manica semplice del fabbricato principale con allineamento del fronte a n° 3 p.f.t.
- Unificazione delle ali laterali a due piani fuori terra con grossatura di quella di vicolo Valle e di parte dei manufatti confinanti con il teatro.

Gli interventi esposti sono disciplinati in cartografia nella Tav. 5 e in normativa.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

1. CARATTERI GENERALI

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

3. DATI QUANTITATIVI

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 9 metri (rilievi ottobre–novembre 2006). L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente

¹² L'immobile è contemplato dalla D.CC. n° 78 del 12.07.2007 riguardante la "alienazione di patrimonio immobiliare comunale tramite operazione di cartolarizzazione immobiliare".

nell'ambito del metro.

Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato,

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, essenzialmente indirizzata alla caratterizzazione geotecnica dei materiali.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 31

Abrogata con Variante strutturale n. 24

SCHEDA N. 32 – Settore est, via Levi Localizzazione L1/P/4, area Nt5

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Settore San Gallo

Area mercatale di via Levi

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

residenziale strutturata

Unità ambientale:

polo di servizi di quartiere

Ambito:

Isolato compreso tra le vie Luxemburg e Levi

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento

La Variante n° 19 del PRG vigente ha riconosciuto tra i *luoghi del commercio* lo spazio del mercato di via Levi, attribuendogli una valenza di presidio commerciale di quartiere rivolto alle necessità quotidiane di prossimità e non solo alla saltuaria della presenza del mercato ambulante.

In particolare all'area "kk"¹³ attribuisce la valenza di Localizzazione commerciale urbana non addensata in progetto (L1/P/4) per la creazione di un centro commerciale di quartiere.

Si ritiene opportuno, al fine di incentivare la realizzazione della struttura commerciale, di dedurre il vincolo a spazio pubblico "kk" per poter assegnare l'area di sedime in proprietà e non solo in diritto di superficie.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Nt 5 – L1/P/4
Destinazione d'uso	prevista: localizzazione commerciale non addensata e abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modulo : Commerciale al piano terra, residenziale ai piani superiori

Tipologia: Pluripiano per la destinazione residenziale e/o mista – possibile tipologia isolata per la sola destinazione commerciale

Morfologia: Edilizia dotata di impianti e tecnologie per la produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	SUL mq	Terziario %	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
	2.569					1.000*		60		5

***A tale quantità a destinazione commerciale può essere addizionata, tramite permesso di costruire convenzionato, una quota di capacità edificatoria a destinazione residenziale, derivante dalla zona Ga40; tale capacità ha già ottemperato alla dismissione dello standard richiesto**

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

V. successivo punto 5; **la capacità derivante dalla zona Ga40 ha già ottemperato alla dismissione dello standard richiesto**

3.2.1 Viabilità: esistente

¹³ L'art. 19 del PRG attribuisce alle aree identificate con sigla kk "attrezzature commerciali pubbliche o private convenzionate"

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

I titoli abilitativi per l'atterraggio delle quantità edificatorie derivanti dall'area "Ga40" dovranno contenere la contabilizzazione delle capacità utilizzate e di quelle ancora disponibili riferite all'area di decollo, nonché delle aree destinate a standard.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il dimensionamento della struttura **commerciale** non deve superare i parametri assegnati dalla competente tabella dello strumento di adeguamento alla normativa commerciale.

- La **quantificazione dei parcheggi** relativi alla destinazione commerciale **deve ottemperare a quanto stabilito** dalle normative di settore

- L'edificazione dovrà garantire il raggiungimento di valori medio alti di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale riducendo al minimo l'impatto sull'ambiente circostante (utilizzo di energie rinnovabili, risparmio idrico e recupero e utilizzo delle acque piovane, contenimento dell'inquinamento luminoso, parcheggi arborati).

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente del fiume Po.

L'espressione morfologica consente di individuare la presenza di due unità poste a quote altimetriche di poco differenti, raccordantisi attraverso superfici a debole pendenza. In particolare, l'area in esame si estende all'interno dell'unità più antica.

Va segnalato che l'uso urbanistico dei luoghi ha in gran parte modificato l'espressione morfologica fino alla locale obliterazione delle forme originarie.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione fine sabbioso-limosa, con locali lenti o intercalazioni sabbiose o sabbioso-limose. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente un livello da decimetrico a metrico di limi-sabbiosi di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 5,5 e 6,5 m dal piano di campagna. L'oscillazione positiva stagionale è stimabile indicativamente nell'ambito del metro.

L'area non è interessata da alcun elemento significativo della rete idrografica superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato.

L'area è compresa in gran parte tra gli ambiti in Sottoclasse II1, tranne una minima porzione che ricade all'interno della Sottoclasse IIIb3.

4. Prescrizione normativa:

Per quanto concerne il settore compreso nella Sottoclasse IIIb3, sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa. E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

Negli ambiti compresi nella sottoclasse II1, ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata essenzialmente alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, al drenaggio superficiale e al quadro idrogeologico locale

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 33 – Appezamenti soggetti a cartolarizzazione

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Varie

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'intervento:

Si prevede la modifica della destinazione d'uso degli spazi indicati in appresso ai fini della loro cartolarizzazione:

Area Li 31 – zona della rotatoria A4 via Leini':

- integrazione all'area di porzione di suolo generata dalla realizzazione dello svincolo di Settimo sul raccordo tangenziale.

Area Da 264 via Monviso:

- integrazione al profilo dell'area Da 264 (porzione prossima a via Monviso) di modesta fascia di terreno condotta a orto.

Area Da 219 Via Montenero:

- deduzione di porzione marginale e terminale dello spazio dallo spazio z 64 e sua integrazione all'area Da 219

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

1. CARATTERI GENERALI

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

3. DATI QUANTITATIVI

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

7. VINCOLI AMBIENTALI

SCHEDA N. 33 – Area Li – 31

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

Non sono presenti elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade interamente nella Sottoclasse IIIb2 C.

Si tratta di un settore in cui l'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo della Bealera Nuova e del Canale di Gronda nord.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata al mantenimento di un franco non inferiore al metro tra la quota più bassa prevista in progetto per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto predisposto ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine ad eventuali danni conseguenti alla particolare situazione idrogeologica.

Evento 13 settembre

L'area è stata interessata dall'evento del 13 settembre u.s. e le condizioni di pericolosità idrogeologica e idraulica già riconosciute durante le fasi di indagine tecnica, hanno comportato il suo inserimento in un ambito sottoposto a specifico cronoprogramma per gli interventi di mitigazione.

SCHEDA N. 33 – Area Da 264

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 6,5 – 7,5 (rilievi ottobre–novembre 2006), la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'area è attraversata da un breve tratto della Bealera Caffadio o Rio dei Gelsi.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, essenzialmente indirizzata alla caratterizzazione geotecnica dei materiali.

In corrispondenza del tratto di Bealera Caffadio o Rio dei Gelsi agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 5 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

SCHEDA N. 33 – Area Da 219

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 4,5 – 5,5 (rilievi ottobre–novembre 2006), la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II2.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere valutato alla luce di una specifica indagine che accerti il quadro idrogeologico locale, soprattutto in relazione alla profondità della falda freatica, all'entità della sua massima escursione, all'andamento del reticolo idrografico di superficie e alle locali modalità della circolazione ipodermica.

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il livello di massima escursione positiva della falda. Fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione esistente ed esplicitate a livello di progetto, nonché la predisposizione di un atto liberatorio.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

- AREA Li 31 – In tale area è previsto il passaggio del futuro “Prolungamento del Canale di Gronda”. E' quindi opportuno che in caso di alienazione il Comune mantenga le necessarie servitù.

- Area Da 264 via Monviso – In tale area transita tombinato il Rio dei Gelsi. E' quindi opportuno che in caso di alienazione il Comune mantenga le necessarie servitù.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 34 – Borgonuovo, via Schiapparelli via P. Micca: area Fa59

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Borgonuovo

via Schiapparelli – via P. Micca Area di PRG Ht2

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano

Unità di paesaggio:

Settore di espansione nord della città

Unità ambientale:

Insediamiento strutturato da piano di zona

Ambito:

Insediamiento residenziale di via Micca, Schiapparelli

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. *Descrizione dell'intervento:*

III AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa 59
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico:

Edificazione isolata

Tipologia:

Pluripiano

Morfologia:

Edilizia sperimentale con i requisiti della bioarchitettura, associata alla produzione/utilizzazione di energie alternative.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziario %	S.u.l. mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		2.530						1.280*	50		5**

(*)A tale quantità edificatoria a destinazione commerciale può essere addizionata, tramite permesso di costruire convenzionato, una quota di capacità edificatoria derivante dalla zona Ga40; tale capacità ha già ottemperato alla dismissione dello standard richiesto

(**)oltre le autorimesse al piano terra.

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici:

- Standard di legge: dovranno essere reperiti nell'area "Ga40" e nello spazio a verde pubblico "vz" posto sul fronte di via Schiapparelli o monetizzati

3.2.1 Viabilità: esistente

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

I titoli abilitativi per l'atterraggio delle quantità edificatorie derivanti dall'area "Ga40" dovranno contenere la contabilizzazione delle capacità utilizzate e di quelle ancora disponibili riferite all'area di decollo, nonché delle aree destinate a standard.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Procedura diretta convenzionata

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di

Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 3,5 e 4,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'area esaminata non è interessata da alcun elemento significativo della rete idrografica superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb2 E.

Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione e collaudo del Canale di Gronda nord.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla oscillazione della falda freatica in relazione al regime pluviometrico stagionale, alle pratiche agricole irrigue ed alle zone di emungimento ubicate in aree prossime.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione, che dovranno essere definite a livello di progetto. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

E' prescritta la verifica di Clima acustico con rilevamento dei parametri all'altezza dell'ultimo piano di progetto.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Nessuna segnalazione particolare. La realizzazione dei piani interrati dovrà essere condotta previo accertamento dell'escursione dei livelli piezometrici della falda superficiale.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 35 - Frazione Borgata Paradiso: HA-a5, HA-a6, HA-a7, HA-a8, HA-a9, HA-a10, HA-a11, HA-a12, Fa65, EA-a1, Nt7

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Borgata Paradiso

st. B. Paradiso, v. San Mauro, SR-11, st. San Giorgio

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipo di Paesaggio:

Suburbano¹⁴

Unità di paesaggio:

1. paesaggio storico di matrice agro-artigiana dei lavandai

2. paesaggio insediativo della borgata

3. paesaggio Freidano – Cascina S. Giorgio

Unità ambientali:

Comprese nel settore di connessione tra città, sistema insediativo del rio Freidano e area del parco del F. Po.

1.3 Tipo di intervento

Completamento della trama edilizia della Borgata

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

Come risulta dall'inquadramento urbanistico dei luoghi, nel toponimo "Borgata Paradiso" consistono aree variamente caratterizzate sotto il profilo ambientale e della connessione ai tessuti insediativi circostanti. Le tre principali unità di paesaggio sopra evidenziate vengono pertanto trattate distintamente.

A1. Descrizione del paesaggio storico di matrice agro-artigiana dei lavandai

In questa unità di paesaggio gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione per usi residenziali dell'impianto urbanistico dell'antico 'paesaggio dei lavandai' formato nella seconda metà dell'ottocento quale area di lavoro a servizio della 'corte' di Torino capitale, oggi presente in forma riconoscibile solo a Settimo, in quanto soppiantato, in San Mauro e nelle frazioni Barca e Bertolla di Torino, dal processo di urbanizzazione.

E' prevista la conservazione del tessuto edilizio esistente e il suo consolidamento mediante la ripetizione del modulo di impianto, edilizio e urbanistico, degli antichi fabbricati agro-artigiani, di cui vanno rispettati i caratteri edilizi, la modulazione dei lotti, la disposizione a pettine degli edifici in progetto rispetto al corso del rio Freidano e l'uso degli spazi esterni (un tempo dedicati all'asciugatura dei panni in aree a prato) per orti e giardini.

A titolo dimostrativo del risultato urbanistico che si vuole ottenere vengono riportate in cartografia le sagome delle unità edilizie previste.

B1. Assetto delle aree e interventi di mitigazione

Gli interventi costruttivi previsti sono finalizzati:

- a migliorare la percorribilità motoveicolare della Borgata, che è attualmente servita da percorsi di sezione eccessivamente ristretta, mediante la creazione di strade a norma, collegate a rete;
- alla acquisizione delle aree per infrastrutture e servizi e alla realizzazione delle opere previste dal cronoprogramma per la messa in sicurezza della Borgata rispetto alla dinamica idraulica del rio Freidano;
- alla formazione di un parcheggio di attestamento ad uso del Parco del Po.

L'impatto delle costruzioni verrà mitigato:

- dalla conservazione della tipologia insediativa a bassa densità con altezza dei fabbricati limitata a due piani e caratteri morfologici e costruttivi propri del tessuto edilizio originario;
- dalla diffusione del verde privato ornamentale (orti e giardini);
- dalla creazione del sistema lineare verde della vegetazione riparia delle fasce spondali e delle aree verdi attrezzate ad esse collegate e dalla loro connessione alla rete ecologica di ordine superiore presente in zona (Parco Po).

A2. Descrizione del paesaggio insediativo della borgata Paradiso

¹⁴ Caratterizzato da prati e coltivi poveri (orti), urbano rado e strade.

La Borgata Paradiso, comunemente intesa, è oggi racchiusa tra due principali detrattori ambientali: il rilevato della SR11 che, nel settore, è pensile rispetto al piano di campagna e la piattaforma industriale del Pescarito che, essendo appoggiata sul terrazzo geologico coerente con la Cascina San Giorgio, pure la sovrasta. Essa è disgiunta sia dalla Città di Settimo che dall'oltre Po di San Mauro; per questo motivo si è allentata nel tempo l'interdipendenza funzionale e paesistica con il rio Freidano e si è aperta la strada all'insediamento di forme edilizie eterogenee e spurie rispetto alla originaria matrice.

La Variante 20 prende atto delle trasformazioni irreversibili intervenute nel paesaggio e nel contesto economico, ammettendo il consolidamento residenziale della borgata in base alle seguenti direttive:

- consolidamento del tessuto edilizio esistente della borgata con marginale ridelimitazione degli immobili (edifici e aree di pertinenza);
- saturazione della porzione apicale a sud con un modesto intervento di completamento (area Fa 65) condizionato alla mitigazione ambientale del margine Pescarito/SR-11;
- saturazione della porzione apicale a nord mediante la realizzazione di un contenuto insediamento (HA-a12) presupposto alla mitigazione ambientale e paesaggistica della borgata.

B2. Assetto delle aree e interventi di mitigazione

Come detto, la trasformazione urbanistica prevista dalla Variante 20 è finalizzata da una parte a qualificare appezzamenti di modeste dimensioni, interclusi nell'edificato, privi di ogni residuo interesse agricolo produttivo e per questo abbandonati e incolti, dall'altra a finalizzare la trasformazione urbanistica alla mitigazione dell'impatto congiunto portato a questa lingua di territorio dalla piattaforma produttiva del Pescarito e dalla SR-11.

In particolare l'impatto prodotto dal contesto industriale – infrastrutturale e dalle nuove costruzioni previste verrà mitigato:

- con la formazione, lungo la cornice di separazione Pescarito/settori nord e sud della borgata, di una fascia boscata ad alto fusto di consistente ampiezza con funzione di fascia filtro fonica e visiva rispetto al margine industriale edificato esistente anche rispetto alla vista della Cascina San Giorgio dalla SR-11;
- con il concorso al completamento del Cronoprogramma di opere, in parte già attuato, riguardanti la ricalibratura del rio Freidano e la protezione dalla sua dinamica idraulica;
- mediante la ripetizione della tipologia insediativa a bassa densità e dei caratteri morfologici propri dell'originario insediamento agro-artigiano (edifici in linea a due piani);
- con la diffusione del verde privato ornamentale (orti e giardini);

A3. Descrizione del paesaggio Freidano – Cascina S. Giorgio

Un tempo la Cascina San Giorgio (sorta a metà del XVI sec.) dominava dal profilo del terrazzo geologico le alluvioni antiche del Po e il paesaggio fluviale sottostante. Essa presidiava, assieme al complesso cistercense dell'Abbadia di San Giacomo di Stura, un vasto comprensorio agrario esteso a monte verso il torinese e il canavese, boschivo e in parte paludoso verso il paesaggio fluviale del Po. Attualmente la cascina si presenta incorporata nel tessuto industriale della piattaforma di Stura¹⁵ con eccezione per il fronte prospettante a sud-est verso Po.

Ai piedi del versante che congiunge lo spiccatto della Cascina con la piana alluvionale corre il sistema idraulico irriguo del rio Freidano il cui paesaggio agrario e boschivo è stato obliterato in longitudine dalla SR-11.

In questo settore il PRUSST 2010*Plan* ha ubicato, a servizio e integrazione del sistema naturalistico e fruitivo dell'area Parco del Po, il Garden Center "Viridea" che occupa il piano sottostante alla Cascina, dando avvio alla più recente trasformazione ambientale e d'uso della tessera agraria interclusa tra la SR-11 e la piattaforma industriale.

B3. Assetto delle aree e interventi di mitigazione

¹⁵ Con i piani regolatori di Torino e San Mauro negli anni 60/70 e di Settimo (1973) i due complessi ambientali dell'Abbadia e della Cascina San Giorgio sono stati stravolti dalla creazione delle zone industriali della Barca, del Pescarito e negli anni '80 dal P.I.P. San Giorgio.

L'impatto prodotto dalla costruzione prevista in corrispondenza del vertice del versante delimitato dalla SR-11 e dallo svincolo in rotatoria di via San Mauro verrà mitigato, al pari di quanto avvenuto per il garden Viridea:

- dalla ambientazione della costruzione per fasce digradanti lungo il versante (terrazzamenti);
- dalla destinazione di carattere espositivo prevista con impiego di ampie vetrate;
- dalla formazione, lungo il margine stradale di via San Mauro di corridoio vegetato a carattere ornamentale;

In questo settore il comune ha in corso di realizzazione il Cronoprogramma di riordino idraulico del rio Freidano mediante:

- la formazione di condotta di drenaggio a Po (attraverso il rio Gorei) della piattaforma industriale del Pescarito: condotta che toglie dal Freidano l'apporto indesiderato delle acque pluviali raccolte dalla estesa impermeabilizzazione del comprensorio produttivo;
- il completamento della ricalibratura e pulizia del rio già eseguita in parte in fase di costruzione del garden.

III. UNITA' DI INTERVENTO COORDINATE:

Facendo richiamo alla caratterizzazione delle unità ambientali descritte al precedente punto si individuano per ciascuna di esse i seguenti interventi coordinati strutturali e infrastrutturali:

III.1 – PAESAGGIO STORICO DI MATRICE AGRO-ARTIGIANA DEI LAVANDAI

Telaio degli spazi e infrastrutture pubbliche

1.1 Protezione degli insediamenti, esistenti e previsti, mediante attuazione dei progetti di adeguamento del sistema idraulico del rio Freidano e la formazione del corridoio ambientale per la sistemazione, protezione ecologica e manutenzione delle sponde.

Questo intervento deve avere carattere unitario, ma potrebbe essere disgiunto dalle operazioni costruttive nel caso di cessione preventiva al Comune delle aree spondali vincolate e la conservazione dei diritti edificatori ad esse competenti nell'ambito di procedure convenzionali.

1.2 Riordino della rete viaria con interventi unitari (anche disgiunti) riguardanti:

- il sistema dell'accesso della borgata su via San Mauro in corrispondenza della rotatoria (area HA-a5). E' necessario in particolare che l'area HA-a5 sia trattata unitariamente per la pluralità di obiettivi pubblici, privati e di sicurezza in essa rappresentati.
- allargamento di via B. Paradiso tra la zona dell'accesso e la porzione della Borgata ubicata a valle della SR-11 (aree HA-a7/a8/a9);
- formazione dei rami in progetto di viabilità locale per l'accesso a nuovi e vecchi fabbricati (aree HA-a7/a8/a11 e HA-a10 e EA-a1).

1.3 Previsione di parcheggio pubblico funzionale al Parco del Po in adiacenza alla rotatoria di via San Mauro.

1.4 Previsione di spazio pubblico adiacente al corso del rio Freidano finalizzato ad integrare il demanio di superfici utili per la sistemazione, protezione ecologica e manutenzione delle sponde del rio Freidano medesimo.

Interventi strutturali privati

1.4 Il coordinamento della trasformazione delle singole tessere insediative (aree HA) dipende dalla possibilità di effettuare il riordino della rete viaria e la messa in protezione del territorio. In presenza di questi requisiti, l'attuazione delle unità residenziali può godere di una certa flessibilità attuativa nello spazio e nel tempo. Si fa comunque divieto di scomposizione delle aree HA individuate in cartografia, fatti salvi gli adattamenti di perimetro per la migliore utilizzazione delle proprietà catastali.

IV. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Aree	HA-a5/a6/a7/a8/a9/a10 – EA-a1
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa; ammessa:
Classe di intervento	Nuova costruzione

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico:

Impianto edilizio disposto perpendicolarmente e a pettine rispetto al corridoio naturalistico del rio Freidano (in progetto) inteso quale elemento ordinatore delle costruzioni per HA-a6/7/8/9/10. L'elemento ordinatore della tessera HA-a5 è costituito dalla strada Borgata Paradiso.

Per i fabbricati artigianali esistenti, fino all'attuazione delle presenti previsioni di PRG, si ammette l'originaria destinazione d'uso consentendo interventi che non eccedano la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso della tessera EA-a1 è previsto il potenziamento del modello in linea con il possibile recupero residenziale del fabbricato artigianale dismesso, già disposto in modo seriale.

Tipologia:

In linea, isolata con edifici a sagoma definita in cartografia. In linea, isolata entro volumi preesistenti nel caso dell'area EA-a1.

Morfologia:

Edilizia tradizionale caratteristica del paesaggio agro-artigiano dei lavandai con moduli edilizi a due piani f.t. a sagoma definita, vincolante per la tipologia di riferimento, per numero massimo di edifici realizzabili e ai fini dell'orientamento e l'esposizione degli edifici di progetto. Eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione locale per il paesaggio.

In coerenza con le finalità di PRG, ai fini del contenimento d'uso del suolo, è consentito distribuire la volumetria di progetto nei locali sottotetto rendendoli agibili.

Adattamento del modulo edilizio (produttivo) alla tessitura dei fabbricati d'impianto agro-artigiano nel caso dell'area EA-a1.

PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.F.	moduli edilizi n°	SUL max mq	Viabilità mq	Standard mq	Verde privato	Hmax mt	p.f.t. n°
Ha-a5	17.250	8.800	3	1.200	1.500	6.950		6,5	2
Ha-a6	6020	4840	1	400	520	660		6,5	2
Ha-a7	10.100	6.670	2	800	1.600	3000	1.170	6,5	2
Ha-a8	4.700	3670	1	400	340	690		6,5	2
Ha-a9	4050	2770	1	400	880	670		6,5	2
Ha-a10	4.100	2600	1	400	250	1.250		6,5	2
Ha-a11	3.175	1.700	1	320	700	775		6,5	2
EA-a1	6.340		esist. + n. 2	vol. esist.** + 400mq	910(*)	1468		6,5/esist	2

*è richiesta la dismissione delle aree per la formazione della nuova viabilità come da cartografia.

** è ammesso il trasferimento volumetrico pari a circa 1700 mc. derivante dall'abbattimento dell'edificio esistente posto a confine con la zona normativa "a.p.i." per dar luogo alla realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitativo avente SUL pari a 400 mq., con sagoma definita, ubicato nell'area compresa tra la nuova viabilità di Piano e lo spazio pubblico in dismissione gratuita al Comune lungo il corso del rio Freidano.

La residua quantità di SUL, derivante dall'abbattimento del fabbricato di cui sopra e la realizzazione del fabbrica in linea summenzionato, potrà essere realizzata attraverso ampliamento planimetrico o sopraelevazione dei fabbricati esistenti confermati.

2. DATI QUANTITATIVI

3.1 Spazi pubblici: individuati in cartografia.

Verranno ceduti al Comune, a titolo gratuito, in sede convenzionale (SUE o Permesso di Costruzione convenzionato) nella dimensione evidenziata in tabella e/o dai vincoli topograficamente stabiliti in cartografia. Potranno essere acquisiti dal Comune (con conservazione dei diritti edificatori) prima della trasformazione delle aree di tipo HA e EA per poter realizzare:

a) il parcheggio di attestamento del Parco del Po (HA-a5);

b) il corridoio di compensazione ecologica e connessione ambientale tra rio Freidano e aree a Parco del Po (HA-a5/a7);

- c) gli interventi di pulizia, ricalibratura e manutenzione del rio Freidano (HA-a6/7/8/9/10/11 e EA-a1);
 - d) lo spazio d'incontro degli abitanti della frazione, baricentrico e attrezzato a verde (HA-a9, EA-a1).
- 3.2 Viabilità: individuata in cartografia con vincolo topograficamente definito.
Le aree di sedime della viabilità in progetto potranno essere acquisite e utilizzate dal Comune con gli stessi criteri enunciati per gli spazi pubblici.

3. COORDINAMENTO PROGETTUALE

- 4.1 Il Comune può richiedere il coordinamento progettuale tra le aree HA-a5 e HA-a7 (ad es. mediante Programma degli interventi) finalizzato alla attuazione unitaria del progetto di riordino e allargamento di strada Borgata Paradiso.
- 4.2 Il Comune può richiedere il coordinamento progettuale (Programma degli interventi) tra le aree HA-a9 e EA-a1 per la creazione del fuoco dei servizi indicato al precedente punto 3.1 lett. d) e tra le aree EA-a1, HA-a10 e HA-a11 per dare continuità alle previsioni di viabilità in progetto

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 5.1 L'Area edificata HA-a5 dovrà essere contornata, a opere concluse, da una quinta arborea con funzione di corridoio filtro rispetto alla zona agricola confinante.
- 5.2 Per l'area EA-a1:
La cessione di aree per standard non dovrà essere inferiore a quanto cartografato. E' ammessa la monetizzazione della differenza determinata dalla quantità di aree standard prevista nella tabella "Parametri di urbanizzazione" o da quella derivante dalla verifica degli artt. 21 e 22 della l.r. 56/77, se superiore e quella cartografata.
Le aree di sedime pertinenti dell'insediamento, al netto degli standard urbanistici come sopra definiti, saranno vincolate alla inedificabilità in perpetuo con trascrizione sui registri immobiliari.
- 5.3 Il PRG come modificato dalla Variante 20 individua in cartografia in area HA-a7 un lotto destinato a verde privato che può essere integrato alla contigua zona Da333.

5. PROCEDURA ATTUATIVA

S.U.E. per le seguenti aree: HA-a5/a7 e EA-a1 (PdR eventuale)
Permesso di costruzione per le seguenti aree: HA-a6/a8/a9/a10/a11

6. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po. L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso est/sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Alla sommità è presente un livello di limi essenzialmente sabbiosi di colore grigiastro di spessore decimetrico.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità variabile tra i 3 e i 4 metri (rilievi ottobre–novembre 2006). Tale falda risulta essere in equilibrio idrodinamico con la rete idrografica superficiale e in particolare con il Fiume Po. L'oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'elemento di riferimento dell'idrografia superficiale è rappresentato dal Rio Freidano.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIb2G e in minima parte nella Sottoclasse II2.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono in modo prioritario legati alla dinamica della rete idrografica superficiale minore. Permane un elemento di pericolosità residua per

eventi di piena del F. Po con tempo di ritorno cinquecentennale, come attestato dalla presenza della fascia fluviale C del PAI.

L'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo del Rio Freidano, alla realizzazione dell'invaso di laminazione e dello scaricatore di Pescarito.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il livello di massima escursione positiva della falda.

Questo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

Nella Sottoclasse II2 ogni nuovo intervento deve essere valutato alla luce di una specifica indagine che accerti il quadro idrogeologico locale, soprattutto in relazione alla profondità della falda freatica, all'entità della sua massima escursione, all'andamento del reticolo idrografico di superficie e alle locali modalità della circolazione ipodermica.

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il livello di massima escursione positiva della falda. Fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione esistente ed esplicitate a livello di progetto, nonché la predisposizione di un atto liberatorio.

In corrispondenza del tratto del Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7. VINCOLI TERRITORIALI

Gli interventi di nuova costruzione previsti e/o ammessi nell'unità di paesaggio denominato "Paesaggio storico di matrice agro-artigiana dei lavandai" sono subordinati alla realizzazione degli interventi del Cronoprogramma definito dalla Carta di sintesi per le aree influenzate dalla dinamica idraulica del rio Freidano.

III.2 – PAESAGGIO INSEDIATIVO DELLA BORGATA PARADISO

Telaio degli spazi e infrastrutture pubbliche

2.1 Protezione degli insediamenti, esistenti e previsti, mediante l'attuazione dei progetti previsti e/o in corso per l'adeguamento del sistema idraulico del rio Freidano e il deflusso degli apporti pluviali provenienti dalla piattaforma industriale del Pescarito.

2.2 Miglioramento dell'accesso alla borgata con nuovo collegamento alla rete viaria urbana derivato da rotatoria;

2.3 Definizione della fascia ambientale di protezione ecologica, acustica e visiva, dell'area di nuovo impianto HA-a12 e della Borgata esistente rispetto al Pescarito.

Interventi strutturali privati

2.4 L'area insediativa di nuovo impianto prevista dalla Variante 20 nell'ambito della Borgata mira alla qualificazione urbanistica dell'ambito, stretto tra i detrattori ambientali del Pescarito e della SR-11, investendo gli spazi liberi progressivamente abbandonati e/o occupati da orti urbani.

In particolare si ritiene opportuna la rivalutazione delle tipologie edilizie tradizionali in alternativa alla progressiva deregolamentazione dei canoni compositivi che nel tempo ha privato di identità e riconoscibilità i borghi di antica formazione, oltre alla diffusione di giardini e orti famigliari per il ripristino del binomio funzionale tra edifici e aree di pertinenza.

2.5 E' prevista, a sud della Borgata, la definizione di un lotto di completamento residenziale a bassa densità condizionato alla mitigazione del sito ove si congiungono i detrattori ambientali indicati. E' altresì prevista (quale condizione presupposta alla edificabilità) la realizzazione, per uso di verde privato, di una macchia arborea di alto fusto in grado di separarli e di proteggere la nuova costruzione.

IV. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Aree	HA-a12, Fa 65
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa; ammessa:
Classe di intervento	Nuova costruzione

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico:

Insediamiento a bassa densità con impianto edilizio costituito da edifici in linea disposti perpendicolarmente rispetto alla strada Borgata Paradiso intesa quale elemento ordinatore delle costruzioni per HA-a12. Nel caso della tessera Fa-65 è opportuna una disposizione in linea, fronte strada, in continuità con due fabbricati esistenti.

Morfologia:

Edilizia tradizionale caratteristica del tessuto originario, insediativo e edilizio della Borgata.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.F.	U.T. mq/mq	U.F. mq/mq	SUL max mq	Viabilità mq	Standard mq	Verde privato	Hmax mt	p.f.t. n°
Ha-a12	31.100	11.000			1964	2.600	19.300		6,5	2
Fa-65	7.400 ¹⁶	1.700	0.07	0.3	510	nota ¹⁷	250 ¹⁸	5640	6,5	2

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Spazi pubblici: individuati in cartografia.

Verranno ceduti al Comune, a titolo gratuito, in sede convenzionale (SUE o Permesso di Costruzione convenzionato) nella dimensione evidenziata in tabella e/o dai vincoli topograficamente stabiliti in cartografia e/o in nota.

3.2 Viabilità: individuata in cartografia con vincolo topograficamente definito e/o in nota.

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5.1 Gli interventi in aree HA-a12 e Fa-65 sono subordinati alla realizzazione di cortina vegetata arborea e arbustiva) con funzione di filtro acustico e visivo nei confronti della piattaforma industriale del Pescarito (per HA-a12) e anche di filtro dalle polveri rispetto all'inquinamento della SR-11. Il progetto paesaggistico e botanico costituisce parte integrante del progetto costruttivo e la sua attuazione condiziona l'agibilità delle costruzioni.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

S.U.E. riferito all'intera area HA-a12

Permesso di costruzione convenzionato per l'area Fa-65

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

¹⁶ Alla definizione della superficie territoriale in questo caso concorre lo spazio a verde privato la cui realizzazione subordina la trasformazione insediativa quale obiettivo prioritario e prevalente della Variante 20.

¹⁷ L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della viabilità esistente con una sezione finale sul fronte Fa-65 di mt 9.

¹⁸ La quota di spazi a standard eccedente alla misura di mq 250 verrà monetizzata. Quelli prescritti verranno realizzati lungo la strada di accesso

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso est/sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Alla sommità è presente un livello di limi essenzialmente sabbiosi di colore grigiastro di spessore decimetrico.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità variabile tra i 3 e i 4 metri (rilievi ottobre–novembre 2006). Tale falda risulta essere in equilibrio idrodinamico con la rete idrografica superficiale e in particolare con il Fiume Po. L'oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'elemento di riferimento dell'idrografia superficiale è rappresentato dal Rio Freidano.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Le aree sono comprese interamente nella Sottoclasse II2. L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono in modo prioritario legati alla dinamica della rete idrografica superficiale minore. Permane un elemento di pericolosità residua per eventi di piena del F. Po con tempo di ritorno cinquecentennale, come attestato dalla presenza della fascia fluviale C del PAI. L'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo del Rio Freidano, alla realizzazione dell'invaso di laminazione e dello scaricatore di Pescarito. L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Nella Sottoclasse II2 ogni nuovo intervento deve essere valutato alla luce di una specifica indagine che accerti il quadro idrogeologico locale, soprattutto in relazione alla profondità della falda freatica, all'entità della sua massima escursione, all'andamento del reticolo idrografico di superficie e alle locali modalità della circolazione ipodermica.

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il livello di massima escursione positiva della falda. Fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione esistente, che dovranno essere definite a livello di progetto predisposto ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Questo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

In corrispondenza del tratto del Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde. All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Gli interventi di nuova costruzione previsti e/o ammessi nell'unità di paesaggio II "Paesaggio insediativo della borgata Paradiso" sono subordinati alla realizzazione degli interventi del Cronoprogramma definito dalla Carta di sintesi per le aree influenzate dalla dinamica idraulica del rio Freidano.

III.3 - PAESAGGIO FREIDANO

Telaio degli spazi e infrastrutture pubbliche

3.1 Testo Abrogato con Variante Strutturale n. 30

3.2 Testo Abrogato con Variante Strutturale n. 30

3.3 Previsione di aree per parcheggi pubblici in sede di progettazione dell'area Nt-7.

3.4 Attuazione dei progetti approvati e/o in corso per il miglioramento della capacità locale di deflusso del rio Freidano¹⁹ e la canalizzazione delle acque reflue piovane provenienti dalla piattaforma industriale del Pescarito.

Interventi strutturali

3.5 Testo Abrogato con Variante Strutturale n. 30

3.6 Testo Abrogato con Variante Strutturale n. 30

3.7 Realizzazione di fabbricato univocamente destinato ad esposizione in ragione della sua ubicazione panoramica con disposizione terrazzata in base all'andamento naturale del terreno; sistemazione a fasce degli spazi aperti con la cura della vegetazione arborea e arbustiva in funzione compensativa e ornamentale; formazione lungo il margine di via San Mauro di filare vegetato a carattere ornamentale.

IV. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Aree	Nt7
Destinazione d'uso	prevista:
	ammessa:
Classe di intervento	Nuova costruzione

1. CARATTERI GENERALI

Morfologia:

Area Nt7: Cura e misura architettonica e paesaggistica in ragione della visibilità panoramica del luogo.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE²⁰

Area	S.T.	S.F.	R.C. max mq	SUL max mq	Viabilità mq	Standard mq	Verde privato	Hmax mt	p.f.t. n°
Nt-7		4.500 ²¹	1200	3.000		di legge		16	

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Spazi pubblici:

Area Nt7: definiti dal progetto edilizio con priorità per i parcheggi da ubicare in adiacenza alla viabilità superiore esistente.

3.2 Opere di urbanizzazione indotta:

E' richiesta la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sedime eventualmente comprese in Nt7 e interessate dal corso del rio Freidano. Essa si rende necessaria per la realizzazione delle opere di riordino e di manutenzione del rio.

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5.1 In considerazione della visibilità panoramica dell'area Nt7 è richiesta documentazione dell'inserimento ambientale mediante foto-inserimento (rispetto ad un ambito significativo) per il controllo dell'impatto della costruzione e la mitigazione delle opere di modellazione

¹⁹ Questo intervento riguarda l'area Nt-7 in quanto ricadente in fascia "C".

²⁰ La Cascina San Giorgio è disciplinata, in rapporto alla dimensione del riuso e ai tipi di intervento, dallo sviluppo in scala 1:1.000 contenuto in nella tavola "Centro storico e cascine".

²¹ Superficie dichiarata dal proponente in sede di osservazione. Nel caso di diversa misurazione topografica le quantità indicate in tabella verranno modificate in proporzione.

del terreno e di sistemazione del verde.

L'edificazione potrà essere originata a partire dalla quota inferiore dell'area in proprietà purché si rispettino le seguenti condizioni:

- struttura su pilotis con estradosso del primo solaio posto a quota pari a +5 mt minimo dal piano di campagna misurato alla quota inferiore del lotto di proprietà, detto piano dovrà essere realizzato mediante la formazione di specchi d'acqua avente funzione di area di laminazione rispetto all'eventuale esondazione del Rio Freidano;
- in considerazione della posizione dell'area d'intervento rispetto all'ingresso in città, la progettazione edilizia dovrà essere orientata a soluzioni architettoniche innovative tali da non riprodurre tipologie convenzionali tradizionalmente riconducibili all'edilizia di impianto industriale
- l'accesso all'area e al fabbricato dovranno avvenire esclusivamente dalla strada San Giorgio;
- l'intero ambito d'intervento, con particolare riferimento alla quota del bacino di laminazione, dovrà essere sistemato a verde piantumato ed arborato.

5.2 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite all'art. 28 punto III Impianti terziari" sottopunto 3.1 senza il vincolo della dimensione minima di SUL a destinazione commerciale al 70%, fermo restando che la superficie di vendita massima ammissibile non potrà superare il 250 mq per unità commerciale.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

Permesso di costruzione convenzionato per l'area Nt7

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Contraddistinto dall'ambito di raccordo tra la superficie sommitale che costituisce il locale livello fondamentale della pianura e la piana alluvionale più recente riconducibile all'evoluzione del Po, marcato dalla presenza di un gradino morfologico con altezza di 8 metri circa

2. Litologia e falda:

Corpo terrazzato: ghiaie ciottolose con componente limoso-sabbiosa ben rappresentata. In superficie è localmente presente un livello di deposito limoso argilloso di colore bruno
Piana alluvionale recente: ghiaie ciottolose poco alterate con livello più superficiale, decimetro, a prevalente componente sabbioso-limosa con carattere di suolo. .

Il corpo terrazzato ospita una falda freatica la cui profondità si livella verosimilmente tra 5-6 metri

In corrispondenza della piana del Po, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità variabile tra i 3 e i 4 metri (rilievi ottobre–novembre 2006). Tale falda risulta essere in equilibrio idrodinamico con la rete idrografica superficiale e in particolare con il Fiume Po. L'oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'elemento di riferimento dell'idrografia superficiale è rappresentato dal Rio Freidano.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa tra le sottoclassi II1 e IIIb2G.

La presenza della scarpata del terrazzo alluvionale comporta l'introduzione di un elemento di attenzione connesso alle condizioni di stabilità locali della stessa, in relazione agli interventi di trasformazione eventualmente previsti.

Gli ulteriori elementi e processi di pericolosità presenti sono legati alla dinamica della rete idrografica superficiale minore. Permane un elemento di pericolosità residua per eventi di piena del F. Po con tempo di ritorno cinquecentennale, come attestato dalla presenza della fascia fluviale C del PAI.

L'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo del Rio Freidano, alla realizzazione dell'invaso di laminazione e dello scaricatore di Pescarito.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il

livello di massima escursione positiva della falda. Fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione esistente, che dovranno essere definite a livello di progetto predisposto ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Questo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

In corrispondenza del tratto del Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde. All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

Fatto salvo il rispetto della fascia di distanziamento del rio Freidano sopra indicata, si precisa che eventuali interventi costruttivi realizzati in prossimità della quota di incisione del corso d'acqua sono subordinati alla realizzazione del Cronoprogramma definito dalla Carta di sintesi per le aree influenzate dalla dinamica idraulica del rio medesimo.

SCHEDA N. 36 – Frazione Moglia: area HA-a1, HA-a2, HA-a3, Ha-a4

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Frazione Moglia

v. Moglia, v. Leopardi, ferrovia GTT, ferrovia TAV

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipo di Paesaggio:

agrario

Unità di paesaggio:

agricolo residenziale

Unità ambientali:

di impianto originario del nucleo frazionale

1.3 Tipo di intervento

Completamento insediamenti diffusi

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Il nucleo frazionale della regione Moglia è costituito da un sistema diffuso di modeste cascate d'impianto novecentesco sorto nella macchia prativa irrigata dai rami del rio delle Tre Piane. I fabbricati sono stati nel tempo dismessi dalle attività agricole originarie sostituite da funzioni propriamente residenziali che il comune intende consolidare con marginali interventi di completamento finalizzati alla diffusione delle opere di urbanizzazione lungo gli assi viari esistenti. Ciò con unico riferimento al settore compreso tra via Moglia e la ferrovia Canavesana in quanto già interessati dal progresso della espansione urbana oltre il corso Piemonte.

B1. Assetto delle aree e interventi di mitigazione

Come detto, gli interventi costruttivi sono prioritariamente diretti a migliorare le infrastrutture essenziali della rete primaria di sopra e di sottosuolo oltre a dare completamento, in area agricola aperta, al deflusso del canale di gronda nord nel rio delle Tre Piane opportunamente ricalibrato. L'impatto delle costruzioni, per altro modesto in termini di dimensione e numero di moduli previsti, verrà mitigato:

- dalla riproposizione dei tipi edilizi che hanno caratterizzato la formazione dei presidi rurali con edifici di altezza limitata a due piani e caratteri morfologici ispirati a semplicità costruttiva e prestazioni ecocompatibili²²;
- dalla diffusione del verde privato ornamentale (orti e giardini).

III. PREVISIONI DELLA VARIANTE 20 IN DETTAGLIO:

Si prevede di inserire, entro o in adiacenza alla trama edilizia dei quattro presidi della frazione, un numero variabile (da uno a tre) di moduli edilizi lineari, con manica e altezza contenuta, finalizzati al loro potenziamento e/o nuovo impianto infrastrutturale con denominazione HA (aree di nuovo impianto con caratteristiche ambientali).

IV AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico:

Impianto edilizio a bassa densità disposto parallelamente alla trama edilizia esistente, con medesima scansione modulare anche seriale, in lotti con prevalente carattere di completamento del tessuto esistente.

Tipologia:

Edifici in linea, isolati a manica semplice con disposizione perpendicolare alla viabilità di accesso ed esposizione solare del fronte principale, realizzati secondo le caratteristiche della bioarchitettura e del contenimento del consumo energetico.

Morfologia:

Edilizia tradizionale caratteristica del paesaggio agrario (riconducibile alla casa con giardino) con moduli edilizi a due piani f.t. a sagoma definita vincolante per la tipologia di riferimento, per numero

²² In particolare si trae ispirazione dalle raccomandazioni fornite, in sede di esame del progetto preliminare, dall'Ente Parco del Po per la conservazione della trama edilizia della Frazione Mezzi Po e dal progetto similare, illustrato in altra scheda normativa, per il consolidamento residenziale della Borgata Paradiso.

massimo di edifici realizzabili e ai fini dell'orientamento e l'esposizione degli edifici di progetto dotata di verde pertinenziale in forma di orto frutteto e/o giardino privato ovvero di parco condominiale e recinto verde.

Eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione locale per il paesaggio.

In coerenza con le finalità di PRG, ai fini del contenimento d'uso del suolo è consentito distribuire la volumetria di progetto nei locali sottotetto rendendoli agibili.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.F.	moduli edilizi n°	SUL max mq	Viabilità mq	Standard mq	Verde privato	H max mt	p.f.t. n°
HA-a1			3	1.200		di legge		6,5	2
HA-a2	10.200	8.800	3	1.200	1.420	di legge		6,5	2
HA-a3		3.720	1	400		di legge		6,5	2
HA-a4		2.380	1	400		di legge		6,5	2

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Spazi pubblici:

di carattere elementare per il parcheggio individuati in cartografia, localmente interessanti il riordino della rete idraulica irrigua in forma di opere di urbanizzazione indotta per la protezione degli insediamenti.

Verranno ceduti al Comune, a titolo gratuito, in sede convenzionale (SUE o Permesso di Costruzione convenzionato) nella dimensione evidenziata in cartografia e ove non presente nella quantità di legge.

Potranno essere acquisiti dal Comune (con conservazione dei diritti edificatori) prima della trasformazione delle aree di tipo HA interessate per poter realizzare il terzo lotto del Canale di Gronda Nord per la protezione dell'abitato di Settimo e degli insediamenti ad esso esterni.

3.2 Viabilità:

individuata in cartografia con vincolo topograficamente definito.

Le aree di sedime della viabilità in progetto potranno essere acquisite e utilizzate dal Comune con gli stessi criteri enunciati per gli spazi pubblici.

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi costruttivi previsti in area HA-a1 sono subordinati al completamento della Gronda Nord mediante ricalibratura del canale delle Tre PIANCHE (3° lotto).

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

S.U.E. per le seguenti aree: HA-a1/a2

SUE e/o Permesso di costruzione per le seguenti aree: HA-a3/a4

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una

falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 2,5-3,5 metri (rilievi ottobre–novembre 2006), la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

Gli elementi di riferimento dell'idrografia superficiale sono rappresentati dal Canale delle Tre Piane e dal Canale di gronda nord.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono in modo prioritario legati alla dinamica della rete idrografica superficiale minore. Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla oscillazione della falda freatica in relazione al regime pluviometrico stagionale, alle pratiche agricole irrigue e a eventuali zone di emungimento ubicate in aree prossime.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse IIIb2 E.

4. Prescrizione normativa:

Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione e collaudo del Canale di Gronda nord.

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il livello di massima escursione positiva della falda. Fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione esistente, che dovranno essere definite a livello di progetto predisposto ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

In corrispondenza dei tratti di Canale delle Tre Piane e Canale di gronda nord agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde, nei tratti a pelo libero, e di 5 metri, misurati da ambo i lati, dall'asse del manufatto, nei tratti interrati.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre

L'evento meteorologico del 13 settembre ha determinato, nell'ambito considerato, in una ristretta area immediatamente a ridosso del rilevato ferroviario dell'alta velocità, il ristagno di acqua con altezza massima di 40 cm, in corrispondenza dell'opera di attraversamento del Canale della Gronda Nord. Ciò è da mettere in relazione alla non ancora ultimata realizzazione dell'ultimo tratto del citato canale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

7.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

La porzione apicale della frazione Moglia è stata interessata nel Settembre 2008 da fenomeni di allagamento delle aree circostanti al recapito della gronda nord nel rio delle Tre Piane, non essendo ancora stato aperto il cantiere del 3° lotto di esecuzione della gronda che prevede il suo prolungamento nel rio mediante la progettata ricalibratura del corso del rio.

Atteso che le aree HA-a2/a3/a4 non sono state interessate dal fenomeno, mentre lo è stata l'area HA-a1, in quanto limitrofa al punto di recapito provvisorio della Gronda Nord, la presente scheda normativa differisce l'utilizzabilità della previsione urbanistica ad avvenuta esecuzione e collaudo del citato 3° lotto della Gronda Nord.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 37

abrogata con Variante Parziale n. 31

SCHEDA N. 38

Abrogata con variante strutturale n. 30

SCHEDA N. 39

Abrogata con variante strutturale n. 30

SCHEDA N. 40 - Ambito via Gribaudia: area Fa60

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Via Gribaudia

zona frontestante a Parco De Gasperi

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Urbano, Parco fluviale

Unità di paesaggio:

Residenziale di nuovo impianto

Unità ambientale:

Settore del margine urbano sud-ovest²³

Ambito:

Margine ovest tra città e parco urbano e fluviale

Unità di intervento:

Residenziale

1.3 Tipo di intervento

Area di completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Luogo con caratteristiche di elevata qualità ambientale poiché compreso lungo il margine della città percepito dall'asse ottico di strada San Mauro: direttrice di penetrazione in città dal paesaggio fluviale aperto.

B. Interventi di qualificazione del margine urbano

Tenuto conto della sensibilità della zona dal punto di vista percettivo anche a grande distanza è prevista la formazione di edifici a bassa densità, tipologia edilizia lineare con sviluppo contenuto in due piani fuori terra, composizione edilizia ispirata alla semplicità delle forme con particolare riguardo per la regolarità dei tetti, impiego di materiali rispettosi delle caratteristiche ambientali prevalenti con minimizzazione dell'impatto architettonico lungo il margine urbano.

E' richiesta la piantagione di vegetazione ripariale in forma di filare in adiacenza al corso del rio Fracasso confluyente nel rio Freidano con relativo mascheramento del fronte edilizio e segnalazione del sistema idraulico irriguo locale quale intervento di compatibilizzazione con il frontestate parco urbano. L'intervento rientra nel novero delle aree che comportano, rispetto alla dimensione della popolazione residente in fascia C, un modesto incremento di capacità insediativa.

III. AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Fa 60
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa;
	ammessa:
Classe di intervento	Completamento

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Margine di confine tra parco urbano e profilo della città

Tipologia:

Edifici in linea, a schiera o isolata.

Morfologia:

- Edilizia tradizionale con tamponamenti in materiali naturali (eventualmente) a faccia vista e coperture inclinate a falde in cotto
- Edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (solare) e alla bioarchitettura.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

²³ Con questa dizione viene definito il settore della città compreso tra la zona centrale e il margine urbano delimitato dal Parco urbano (W).

Area	S.T.	S.F.	u.t	u.f	S.U.L mq	Vol. mc	Viabilità mq	Standard mq	R.C. %	Hmax mt	p.ft n°
Fa-60	3.600	2.100	0,10		360			1660	1/5	6,5	2

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

- Corridoi verdi di compatibilizzazione ambientale = mq. 1660

3.1.2 Viabilità: -

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

Poiché l'area è in capo a diverse proprietà, è richiesto – in vista della realizzazione di un intervento di trasformazione che abbia caratteristiche di unitarietà – il coordinamento progettuale delle iniziative di intervento. Esso darà luogo a programma degli interventi o alla redazione di SUE. La soluzione progettuale proposta sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. PROCEDURA ATTUATIVA

E' ammessa la procedura diretta convenzionata nel caso di realizzazione unitaria. Diversamente è richiesta la redazione di SUE.

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1. SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Limi sabbiosi sommitali di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'elemento dell'idrografia di riferimento è rappresentato dal Rio Freidano che decorre al limite meridionale dell'area.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb3.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore ed alle possibili oscillazioni della profondità della falda freatica.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

In corrispondenza del tratto di Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8 VINCOLI TERRITORIALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Margine di confine tra parco urbano e profilo meridionale della città

Tipologia residenziale:

- Palazzine a 2 piani ft; è ammessa la realizzazione di box al piano terreno, ai sensi dell'art. 53 delle NtA del PRG

Morfologia:

Edilizia tradizionale con curato inserimento nel tessuto edilizio circostante in zona di recente produzione; suggerita l'adozione di materiali naturali (eventualmente a faccia vista) e coperture inclinate a falde in cotto; ammessa edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (solare) e alla bioarchitettura.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.F.	i.t	i.f	S.U.L mq	Vol. mc	Viabilità mq	Standard mq	R.C. %	Hmax mt	p.ft n°
Ha-45a	22.200	5.790	0,45			9.990*		8.000			2
Ha-45b		2.600									2

*Nell'area a sud della zona Ha45b identificata con la sigla a.p.i.s., si ammette il trasferimento dell'attività vivaistica consentendo la realizzazione di strutture a sostegno di tale attività per un massimo di 250 mq di Sul.

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici

3.1.2 Viabilità:

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE:

La trasformazione delle aree contenute nell'ambito in oggetto e il coordinamento dei SUE verrà preordinata da Programma degli interventi .

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' richiesta la dismissione delle aree a standard definite in cartografia.

Il Comune, al fine di consentire l'ampliamento dell'area del tennis, potrà chiedere la cessione gratuita anticipata del sedime occorrente, fatta salva la conservazione dei diritti edificatori da parte dei proprietari.

Sono ammesse strutture fisse per la copertura dei campi sportivi purché non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque meteoriche superficiali e la realizzazione di una piscina scoperta di contenute dimensioni per attività non agonistiche.

La realizzazione di dette nuove strutture è subordinata alla sottoscrizione della manleva ai sensi dell'art. 65bis nelle NTA.

Nella fase di attuazione del SUE è ammessa la possibilità di spostamento del tracciato del rio Rabelotto posto nella porzione meridionale della zona d'intervento e l'esatta definizione degli spazi pubblici e privati ricompresi all'interno della perimetrazione dello stesso.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura geneticamente riconducibile alla dinamica recente ed attuale del fiume Po.

L'espressione morfologica locale è piuttosto regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Ghiaie ciottolose con frazione sabbioso-limosa più o meno espressa con intercalazioni sabbiose e sabbioso-limose. Limi sabbiosi sommitali di colore grigiastro.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 4,5 e 5,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

L'elemento dell'idrografia di riferimento è rappresentato dal Rio Freidano che decorre al limite meridionale dell'area.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb3 e subordinatamente nella Sottoclasse IIIa1.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica del fiume Po e della rete idrografica superficiale minore ed alle possibili oscillazioni della profondità della falda freatica.

L'area risulta compresa all'interno della Fascia C del PAI.

4. Prescrizione normativa:

Nell'ambito individuato dalla sottoclasse IIIb3 sono consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa.

E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

Nella porzione ricadente nella sottoclasse IIIa1 è preclusa ogni nuova edificazione.

In corrispondenza del tratto di Rio Freidano agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde.

All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 42 – Ambito via Bergamo: area Ha44

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

Via Bergamo

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio: Agrario (prevalente)

Unità di paesaggio: Agrario e insediativo, contenuto tra i corridoi infrastrutturali TO-Mi/TAV, ferrovia storica, ferrovia canavesana e c. Piemonte

Unità ambientale: residenziale isolata

Ambito: di completamento dell'area di nuovo impianto Ha-37

Unità di intervento: Residenziale e di compensazione ambientale

1.3 Tipo di intervento

Area di nuovo impianto e completamento

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO

A. Descrizione dell'ambito di riferimento:

L'area disciplinata dalla presente scheda normativa costituisce elemento di continuità spaziale con la zona normativa Ha37*, prevista dalla Variante 13 che venne realizzata tramite Piano esecutivo per rimuovere un detrattore ambientale non secondario del settore agricolo nord-est del territorio comunale costituito da un allevamento suinicolo intensivo in disuso.

Quella trasformazione era accompagnata dalla prescrizione di formare, al centro dell'unità di paesaggio, una macchia boschiva per la compensazione ambientale del contesto agrario che veniva condizionato dall'inserimento del nuovo insediamento civile.

B. Assetto delle aree e interventi di mitigazione

Il PRG prevede di estendere l'edificazione residenziale all'appezzamento adiacente a nord e di ampliare l'area di compensazione ambientale data la sua favorevole posizione baricentrica rispetto all'unità di paesaggio di appartenenza.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Ha44
Destinazione d'uso	prevista: Abitativa con compensazione ambientale ammessa: Attività vivaistica
Classe di intervento	nuovo impianto

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Complesso residenziale isolato in paesaggio agrario

Tipologia residenziale

Isolata o aggregata in linea

Morfologia:

Edilizia tradizionale con attenzione per l'ubicazione in paesaggio agrario; suggerita l'adozione di materiali naturali (eventualmente a faccia vista) e coperture inclinate a falde in cotto; ammessa edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (solare) e alla bioarchitettura.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.F.	i.t	i.f	S.U.L mq	Vol. mc	Viabilità mq	Standard mq	R.C. %	Hmax mt	p.ft. n°
Ha-44	19.000					3.250		di legge	1/3	7.5	2

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici ²⁵

= standard di legge

3.1.2 Viabilità:

(v. punto 4)

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

La trasformazione dell'area Ha44 deve dare continuità alle opere di urbanizzazione primaria definite in nota 6.13 dei Quadri sinottici per l'adiacente area Ha37 con specifica attinenza alla sezione del tratto di via Bergamo che la interessa e all'arredo della medesima con alberature a filare.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni di intervento contenute nella nota 6.13 dei Quadri sinottici che hanno presieduto alla realizzazione della confinante area Ha37 con eccezione per le indagini preliminari finalizzate, in Ha37, all'accertamento di eventuali situazioni di inquinamento ambientale.

La trasformazione dell'area Ha44 è condizionata alla realizzazione dell'area boscata di compensazione ambientale di 10.100 mq individuata in cartografia. Essa comporta la privazione in perpetuo di capacità insediativa da trascrivere nei registri immobiliari.

6. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE

VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est. Le linee morfologiche originarie sono modificate dalla destinazione urbana dei luoghi.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità tra i 4,5 e i 6,5 metri soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

L'elemento di riferimento dell'idrografia superficiale è rappresentato dal Canale Tre PIANCHE presente sul lato settentrionale dell'area con andamento NW-SE che decorre ad una distanza minima, dall'area di intervento urbanistico, di circa 10 metri. Con lo stesso andamento del Canale è in futuro prevista la realizzazione dello Scolmatore Est.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato, riconducibili essenzialmente al condizionamento dell'assetto piezometrico della falda idrica superficiale, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche irrigue, nonché alla eventuale presenza di zone di emungimento.

Una piccola parte a Nord dell'area è caratterizzata da una pericolosità medio-moderata (EmA) individuata come tale in seguito all'analisi idrologica sulla Bealera Nuova

²⁵ In sede attuativa le aree a standard potranno, su richiesta del comune, essere reperite lungo la fascia di protezione del rio delle Tre PIANCHE per realizzare la sistemazione spondale ai fini manutentivi e di protezione naturalistica.

effettuata dal Comune di Settimo Torinese²⁶. Tale modesto ambito rientra nella perimetrazione delle aree presumibilmente allagabili, soggette a ruscellamento, con un tempo di ritorno pari a 200 anni.

L'area è compresa quasi nella sua totalità in Sottoclasse II1. Il settore caratterizzato da una pericolosità di tipo moderato è compreso in classe IIIa.

4. Prescrizione normativa:

La presenza del Rio delle Tre Piane, che delimita verso nord l'area e dell'ambito ad esso associato caratterizzato da un livello di pericolosità "medio-moderato" per potenziali processi di tracimazione in occasione di eventi di piena, impone il rispetto di alcune prescrizioni cautelative in relazione alla trasformazione urbanistica prevista.

In particolare si richiede che ogni nuovo intervento edificatorio sia subordinato ad una analisi che, con riferimento ai risultati dello Studio idraulico generale condotto dal Comune di Settimo Torinese e richiamato in nota, definisca nello specifico le criticità idrauliche locali e individui le soluzioni tecniche più adeguate a superarle. Ci si riferisce a titolo di esempio ad interventi di ricalibratura delle sezioni d'alveo del rio, all'adeguamento dei condizionamenti artificiali, con particolare riferimento all'attraversamento di via Moglia, alla predisposizione di un piano di manutenzione, pulizia e monitoraggio, protratto nel tempo. In ogni caso la formazione di piani interrati è preclusa sino alla realizzazione e collaudo del "Canale Scolmatore Est" come progettato dagli Uffici comunali.

L'indagine deve inoltre definire gli aspetti geologico-tecnici, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata all'accertamento del quadro idrogeologico locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, agli aspetti legati alla falda idrica ed al drenaggio superficiale.

In corrispondenza del Canale Tre Piane agisce una fascia di rispetto di ampiezza pari a 10 m misurata da ambo i lati dal ciglio superiore della sponda. Per le zone ricadenti in tale fascia valgono le prescrizioni d'uso edilizio delle Classi IIIa1 per le zone non edificate e non edificabili. Nelle aree edificate sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione senza demolizione; non sono ammessi interventi di completamento. E' vietato l'inserimento di piani interrati. Le prescrizioni relative alla rete idrografica minore sono espresse agli artt. 65bis - 65ter delle NTA.

La porzione inserita in IIIa1 in seguito allo studio idraulico sulla Bealera Nuova è da intendersi di inedificabilità assoluta.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

8. VINCOLI TERRITORIALI

²⁶ "Studio idraulico e Analisi degli scenari a seguito degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico sulla Bealera Nuova" Maggio 2013.

SCHEDA N. 43 – Ambito Strada Cebrosa: area Mf7

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1 Ubicazione

SP 3 - Cebrosa

1.2 Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

industriale e agrario

Unità di paesaggio:

agrario della C.na Tinivella

Unità ambientale:

Corridoio produttivo e industriale della SP Cebrosa

Ambito:

ex area di rottamazione auto

1.3 Tipo di intervento

Ristrutturazione urbanistica

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO

La Variante 13 (di adeguamento del PRG al PRUSST) ha previsto tra i suoi interventi di riqualificazione urbana e del territorio la creazione di un insediamento di carattere plurifunzionale denominato Mf7 e articolato in due subaree: Mf-7a e Mf-7b.

Tale insediamento doveva prendere il posto di un significativo detrattore ambientale costituito dalle attività di rottamazione presenti lungo la Cebrosa e comportanti, tra l'altro, elevato pericolo a causa delle immissioni dirette dei veicoli sulla provinciale.

Essa prevedeva la realizzazione di un Centro di Servizi terziari e di una struttura alberghiera ed era collegata, in particolare, al trasferimento di dette attività all'interno del PIS, come poi avvenuto, e alla creazione di un impianto di rifornimento di carburante per attrezzare la Cebrosa anche sul lato orientale.

La particolarità del luogo, costituito dall'ultima estesa macchia agraria presente nel settore nord del territorio comunale e imperniata sulla Cascina Tinivella, aveva suggerito di creare, nel sito rilasciato, strutture edilizie riferite al tipo della 'cascina a corte' diffusamente ricorrente nel territorio comunale.

Infine, la creazione di una struttura edilizia al crocevia tra paesaggio agrario (da tutelare per la sua unicità in questo settore del territorio) paesaggio infrastrutturale e corridoio ecologico da potenziare della Bealera Nuova venne tradotto nella definizione di una tessera boschiva di compensazione ecologica ubicata attorno al nodo della rotatoria di scambio tra Cebrosa e via Brescia.

Nella fase della pubblicità del progetto preliminare di variante 20, la proprietà ha evidenziato il venir meno dell'interesse alla realizzazione della struttura alberghiera in previsione e a seguito dell'avvenuta realizzazione dell'albergo frontistante allo svincolo tangenziale di via Leinì ed ha richiesto di poter inserire nel comparto principale dell'area (Mf-7a) nuove funzioni.

In sede controdeduttiva motivazione e richieste sono state accolte e hanno dato origine alle seguenti nuove funzioni e assetti:

- 1) strutture commerciali-espositive (con commercio limitato alla tipologia dell'unità di vicinato) sostitutive dell'albergo;
- 2) riposizionamento dell'area di compensazione ecologica (ferma restando la dimensione prescritta) per migliorare la visibilità delle strutture costruende dalla strada Cebrosa;
- 3) definizione della viabilità interna all'area in sede di progetto di intervento con risoluzione tecnica dell'ingresso e dell'uscita in sicurezza dei mezzi sulla viabilità provinciale;
- 4) semplificazione procedurale (deduzione obbligo del SUE) nel caso di completa e contestuale realizzazione di strutture edilizie e infrastrutture.
- 5) piantagione delle aree boschive secondo il criterio del preverdissement e quindi all'inizio dei lavori edili e non alla fine con almeno il 30% delle piante in fornitura con caratteristiche di pronto effetto. La densità di piantagione viene fissata dai parametri relativi alla compatibilità ambientale.

Alla luce delle modifiche deliberate che incidono esclusivamente sulle destinazioni d'uso ma non sulle quantità si riportano le seguenti correzioni normative:

III. MODIFICHE E INTEGRAZIONI DELLE NORME DI ATTUAZIONE:

All'art. 25 pt. 6 il testo che disciplina l'area Mf7 viene così modificato ed integrato:

"Area Mf 7

L'area Mf7 è suddivisa in due ambiti d'intervento: Mf7a ed Mf7b.

AMBITO Mf7a

L'ambito Mf7a è finalizzato ad ospitare le seguenti funzioni:

- impianti terziari ai sensi dell'art. 28 punto 3) delle NTA (per il commercio è ammessa la sola tipologia dell'unità di vicinato)
- impianto di distribuzione di carburanti (intervento realizzato "Lb11");
- area di compensazione ecologica / fascia filtro

La capacità edificatoria complessiva ammessa, compreso l'impianto di distribuzione carburante già realizzato, è pari a 14.300 mq di SUL e il rapporto di copertura dell'area territoriale è pari al 50%

La trasformazione dell'ambito è subordinata a specifico SUE / Permesso di Costruire Convenzionato a cui è demandata la ripartizione della capacità edificatoria complessiva tra le diverse funzioni, l'individuazione delle aree a standard e la viabilità di accesso e di distribuzione interna.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un'area di compensazione ecologica, di superficie pari a 14.900 mq, destinata a garantire un varco necessario per la continuità del paesaggio agrario e alla creazione di una fascia di protezione ambientale lungo il perimetro dell'intervento verso il settore agricolo.

Tale area, rientra nel novero delle aree private asservite all'uso pubblico destinate al soddisfacimento degli standard richiesti dalle diverse funzioni insediabili; sarà realizzata e mantenuta, a carico degli attuatori, in perpetuo per la formazione di un'area boscata ad alta densità arborea.

L'amministrazione potrà valutare la possibilità di monetizzazione degli eventuali ulteriori standard di legge.

La realizzazione di parcheggi dovrà prevedere pavimentazione drenante e alberature..

L'approvazione del SUE/PdC Convenzionato è subordinata alla presentazione di adeguato progetto botanico redatto da tecnico specializzato.

Considerata la tipologia delle attività presenti o esercitate in passato nell'area, si dovrà provvedere all'esecuzione di indagini preliminari atte ad escludere situazioni di inquinamento ambientale. L'eventuale riscontro del superamento dei limiti di cui al D.M. 471/99 implicherà l'obbligo di provvedere alla bonifica del sito secondo le disposizioni del D.M. medesimo.

Per quanto riguarda l'accessibilità all'area dalla Strada SP3 Cebrosa, il progetto dovrà essere definito tramite apposita valutazione dei flussi di traffico, esistenti e in progetto, e dovrà acquisire l'assenso della Città Metropolitana di Torino.

AMBITO Mf7b

L'ambito Mf7b è costituito da due unità di intervento:

- l'area insediativa individuata mediante apposito retino e destinata ad attività terziarie di carattere direzionale come definite all'art. 28, punto 2 delle NTA con esclusione del commercio al dettaglio.
- l'area di riequilibrio ecologico finalizzata alla costituzione del corridoio naturalistico della Bealera Nuova ad integrazione dell'analoga fascia esistente lungo il PIS;

La trasformazione dell'ambito Mf7b è altresì subordinata a SUE che potrà individuare gli standard urbanistici all'interno della suddetta area di riequilibrio, fatta eccezione per i parcheggi funzionali all'insediamento.

Classe d'intervento	destinazione	n. area	OO.UU. 2	Sup. fondiaria	Sup. territoriale	u.f.	sul	piani	sue	note
M	f	7b		7000	29600	0,28	1960	3	x	

1. COORDINAMENTO PROGETTUALE

2. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

3. PROCEDURA ATTUATIVA

4. VINCOLI AMBIENTALI

4.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 1,5 e 2,5 m dal piano di campagna, soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Gli elementi dell'idrografia di riferimento sono rappresentati dalla Bealera Nuova e dalla Bealera Tinivella.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

L'area è compresa nella Sottoclasse IIIb2D e subordinatamente in IIIa1 (Mf7b). Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione e collaudo del Canale di Gronda nord e del collettore del Pis.

L'espressione morfologica dei luoghi non implica vulnerabilità riconducibile a processi di dissesto gravitativo.

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono essenzialmente legati alla dinamica della rete idrografica superficiale minore ed alla oscillazione della falda freatica in relazione al regime pluviometrico stagionale, alle pratiche agricole irrigue ed alle eventuali zone di emungimento ubicate in aree prossime.

4. Prescrizione normativa:

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il livello di massima escursione positiva della falda. Fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione esistente, che dovranno essere definite a livello di progetto predisposto ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale.

Per le aree presenti in IIIa1 non è prevista l'edificabilità; per gli edifici eventualmente presenti sono possibili interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale senza aumento del carico abitativo.

In corrispondenza dei tratti della Bealera Nuova e della Bealera Tinivella agisce una fascia di salvaguardia la cui ampiezza è pari a 10 metri, misurati da entrambe le sponde. All'interno di tale fascia non sono ammesse nuove edificazioni. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Sono altresì consentiti modesti interventi di completamento del tessuto urbano esistente, che non comportino un aggravio sensibile della capacità insediativa.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13.09.08 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

4.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia.

4.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Data l'intensità della trasformazione e della impermeabilizzazione potenziale del suolo si chiede la formazione di vasche di accumulo per la mitigazione degli apporti idrici sulla rete fognaria esistente e sulla rete idrografica limitrofa (rio San Gallo).

Al fine di ottimizzare la gestione delle acque meteoriche nel comparto potrà essere valutato dal proponente il recapito delle stesse nell'opera idraulica di salvaguardia in previsione denominata "Prolungamento del Canale di Gronda", attestata in corrispondenza della rotatoria di via Raspini.

5. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 44 – Ambito via Milano: area Mr1

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1. Ubicazione

Via Milano

1.2. Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio:

Agrario

Unità di paesaggio:

Agrario e insediativo, contenuto tra i corridoi infrastrutturali TO-Mi/TAV, SR-11, assi direttori intercomunali 1 e 2.

Unità ambientale:

Cascina Isola

Ambito:

Green Hotel

Unità di intervento:

Strutture ricettive ricreative e per la salute

1.3. Tipo di intervento

Riordino edilizio e urbanistico

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A sostegno della importante funzione ricettiva esercitata negli anni dal Green Center Hotel di via Milano e in vista dell'evoluzione produttiva del settore industriale di via Brescia (v. stabilimento Pirelli innovato nelle strutture e nelle tecnologie) si ritiene opportuno consolidare e integrare il presidio dell'albergo con funzioni ricettive e attrezzature in esso mancanti.

Per il nuovo centro complementare all'albergo si ritiene ammissibile la realizzazione delle seguenti strutture: residence, centro fitness con palestra e piscina, ristorante e parco giardino.

Rispetto a quest'ultimo si segnala la possibilità di integrazione ecologica tra il parco in previsione, il corridoio ambientale della bealera Rattera e l'ambito verde del fontanile

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Mr-1
Destinazione d'uso	prevista: terziario, ricettiva, ricreativa, come definita all'art. 28 alla voce Impianti terziari
	ammessa:
Classe di intervento	nuovo impianto

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Complesso residenziale isolato in paesaggio agrario

Tipologia:

Articolata in rapporto a funzioni previste con elevata integrazione tra spazi aperti e spazi chiusi.

Morfologia:

Edilizia tradizionale con attenzione per l'ubicazione in paesaggio agrario; suggerita l'adozione di materiali naturali (es. faccia vista) e coperture inclinate a falde in cotto; ammessa edilizia sperimentale se associata alla produzione di energie alternative (solare) e alla bioarchitettura.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Area	S.T.	S.F.	i.t	i.f	S.U.L mq	Vol. mc	Viabilità mq	Standard ²⁷ mq	R.C. %	Hmax mt	p.ft. n°
Mr-1	9.500	5.500			1.000			1.000	30%	7.5	2

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici²⁸ = 1.000 mq

²⁷ E' richiesta la creazione di spazi verdi a parco in misura non inferiore al 30% di ST di cui almeno 2000 mq di compensazione ecologica con densità boschiva.

²⁸ In sede attuativa le aree a standard potranno, su richiesta del comune, essere reperite lungo la fascia di protezione del rio delle Tre PIANCHE per realizzare la sistemazione spondale ai fini manutentivi e di protezione naturalistica.

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La trasformazione dell'area Mr-1 è condizionata alla realizzazione di area a parco con componente a densità boschiva quale misura di compensazione ecologica dell'insediamento. Essa verrà attuata con la tecnica del preverdissement e con l'impiego di esemplari al pronto effetto in misura pari alla metà della fornitura arborea.

6. PROCEDURA ATTUATIVA:

SUE e/o permesso di costruzione convenzionato

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità tra i 5,5 e i 7,5 metri soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale, ad esclusione della presenza di fossi secondari in origine legati all'uso agricolo della zona.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato, riconducibili essenzialmente al condizionamento dell'assetto piezometrico della falda idrica superficiale, la cui oscillazione è essenzialmente legata al regime pluviometrico, alle pratiche irrigue, nonché alla presenza di zone di emungimento.

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

In generale non si rilevano particolari limitazioni di ordine geologico.

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, indirizzata all'accertamento del quadro idrogeologico locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, agli aspetti legati alla falda idrica ed al drenaggio superficiale.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

7.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Vedi relazione allegata agli elaborati della Variante 20 e relativa cartografia

8. VINCOLI TERRITORIALI

SCHEDA N. 1 – VARIANTE 21 via Torino - area Mf 18 - Cascina Venturina

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1. UBICAZIONE

Zona compresa tra Via Torino, Str. Cebrosa e C.so Piemonte sulla direttrice Settimo T.se -Torino

2. CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Tipi di Paesaggio: Urbano

Unità di paesaggio: Margine ovest dell'abitato al confine con il Comune di Torino

Unità ambientale: Cerniera urbana tra le aree dei territori di Settimo e Torino

Ambito: Asse di Via Torino tra Strada Cebrosa e C.so Piemonte

3. TIPO DI INTERVENTO:

Area di trasformazione urbana complessa

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO

1. RUOLO TERRITORIALE ALLA SCALA METROPOLITANA

La trasformazione urbanistica dell'ambito in esame è finalizzata alla formazione di una nuova centralità di rango metropolitano.

L'insediamento dovrà caratterizzarsi per l'elevato mix funzionale in grado di esprimere una consistente connotazione innovativa nei confronti: sia del nuovo paesaggio urbano che si intende determinare; sia rispetto al modello insediativo/abitativo fondato sulla relazione stretta degli spazi dedicati alle diverse funzioni private e pubbliche, ivi compresi quelli destinati alla mobilità.

La trasformazione dovrà promuovere l'insediamento di attività del terziario avanzato per la ricerca e l'innovazione, incoraggiando, al contempo, la formazione di "Poli di innovazione"²⁹ fondati su relazioni ed investimenti di livello nazionale e internazionale, anche in grado di offrire nuove prospettive qualificate per l'occupazione nel campo della diffusione della conoscenza scientifica e tecnologica.

Dovranno essere ricercate le integrazioni territoriali necessarie alla definizione dell'ambito nei termini di "cerniera urbana" che dovrà essere in grado di assumere sia valore metropolitano, lungo l'asse di via Torino/corso Romania, nel rapporto tra aree di confine dei territori di Settimo T.se e Torino, sia valore urbano, nel rapporto con la città consolidata di Settimo.

Dovranno essere individuati gli elementi di coerenza con la progettazione già approvata e programmata dal PRUSST con particolare riferimento alla connessione ambientale con il Parco metropolitano "Tangenziale Verde", che coinvolgendo l'ambito a nord est, ne diffonde il valore ecologico e paesaggistico.

Il progetto dovrà altresì armonizzare le infrastrutture dell'ambito in un contesto avente le caratteristiche del centro abitato, caratterizzato da una mobilità sostenibile, pubblica e privata, che preveda per la via Torino la funzione di rinnovato asse di connessione tra l'attuale margine urbano e il nuovo settore insediativo, con Torino attraverso corso Romania e con il sistema autostradale-tangenziale.

2. ASSETTO E FUNZIONI DELL'AREA

Il progetto dovrà garantire un'elevata qualità del paesaggio costruito sia dal punto di vista della composizione architettonica dei singoli edifici, sia nel rapporto tra questi e gli elementi paesaggisticamente rilevanti (parco Tangenziale Verde, fiume Po, collina torinese). In particolare dovrà essere prestata specifica attenzione al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti, fra aree a servizio delle funzioni private e aree destinate a funzioni pubbliche.

III. TRASFORMAZIONE PREVISTA

Area	Mf18
Destinazione d'uso prevista	Plurifunzionale complessa
Classe di intervento	Ristrutturazione urbanistica

²⁹ Si veda a tale proposito il documento della Commissione dell'Unione Europea, relativo alla "Disciplina Comunitaria in materia di aiuti di Stato a favore di ricerca, sviluppo e innovazione" (doc. 2006/C 323/01, in GUUE del 30/12/2006).

1. CARATTERI GENERALI

Modello urbanistico: la struttura urbana dovrà rimandare ad un modello insediativo integrato, riconducibile al principio della "Città sostenibile" sotto il profilo energetico ed ambientale, caratterizzato dalla connessione tra le funzioni ammesse attraverso un sistema di percorribilità dedicata tale da consentire la separazione tra mobilità pedonale e veicolare.

Tipologia edilizia: Prevalenza di edifici pluripiano a torre

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Superficie territoriale	845.000 mq circa ³⁰
Indice di Utilizzazione Territoriale (u.t.)	0,8 mq/mq
Indice di Utilizzazione Fondiaria (u.f.)	Dovrà essere definito, in sede di progettazione attuativa alla luce dei relativi approfondimenti in ordine alle scelte morfologico-paesaggistiche ³¹
Superficie utile lorda (S.U.L.)	676.000 mq
Rapporto di copertura	1/2 della Superficie fondiaria Si demanda alla strumentazione attuativa la diversa articolazione di tale indice al fine di ammettere gli adattamenti dipendenti dalle diverse tipologie edilizie derivanti dalle specifiche destinazioni d'uso da esse contenute.
Standard residenziali (art. 21, LR 56/77)	25 mq/abitante (minimo)
Standard commerciali/terziari (art. 21, LR 56/77)	100% SUL, fatto salvo il rispetto della DCR 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i.
Superficie complessiva per standard pubblici (esclusa viabilità)	minimo 600.000 mq: di cui minimo 320.000 mq destinati alla formazione del parco urbano in estensione della <i>Tangenziale Verde</i> . Nella complessiva dotazione di standard è ammessa la realizzazione anche di fabbricati destinati ad ospitare funzioni universitarie e per la ricerca a carattere pubblico. Il ricorso a tale possibilità incide in detrazione nei confronti della S.u.l. ammessa nell'intero ambito di trasformazione urbanistica.
Capacità insediativa teorica	Circa 8.000 abitanti valutati sulla base del parametro pari a 45 mq/abitante
Piani	Per gli edifici prevalentemente abitativi 30 piani max Per le restanti destinazioni 15 piani max

- Dovrà essere garantito un coefficiente di percolazione del verde pari o superiore al 45% della superficie territoriale, detratte quelle relative alle ex zone denominate "Mf9" e "Mf10" (per

³⁰ Tale valore non comprende la superficie relativa all'asse stradale della via Torino nella sezione esistente alla quale di conseguenza non si applica l'indice territoriale.

³¹ Si richiama l'applicabilità di quanto previsto al comma 3, articolo n. 23 della LR 56/77 e s.m.i. in considerazione dell'elevata qualità del paesaggio urbano e relativi costi insediativi e di urbanizzazione che dovranno caratterizzare l'intervento

percolazione del verde si intende la definizione di spazi di naturalità che permettano la piantagione in piena terra di tutti gli elementi naturalistici - alberi e arbusti. Si ammette la piantagione su soletta che concorre al raggiungimento del valore obiettivo per un massimo del 20% del totale della superficie percolante).

- Gli eventuali percorsi pedonali sopraelevati, per la connessione tra le funzioni ammesse non costituiscono superficie coperta;
- La superficie destinata a parcheggi realizzata in strutture pluripiano, non costituisce superficie utile lorda. È ammessa la loro realizzazione nell'ambito in eccedenza al valore del rapporto di copertura previsto
- Alla determinazione del n° dei piani non concorrono le strutture dei parcheggi;

3. ARTICOLAZIONE FUNZIONALE

Residenza	max 55%
Commercio, compresa la grande distribuzione, a conferma della Localizzazione di tipo 2 già compresa in questo ambito dal PRG vigente	max 25%
Attività per la diffusione e divulgazione della conoscenza, la ricerca scientifica, la sperimentazione e l'innovazione tecnologica	min 15%
Produzione ed erogazione di beni e servizi alle persone e alle imprese	min 5%

4. COORDINAMENTO PROGETTUALE E PROCEDURE ATTUATIVE

La trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale di Via Torino si attua mediante uno o più Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica tra loro coordinati da specifico Programma degli Interventi (PI) la cui approvazione potrà essere preceduta dalla costituzione di specifico consorzio di gestione tra i soggetti attuatori, che ne informa i contenuti con particolare riferimento agli interventi infrastrutturali in esso previsti.

Il Programma degli interventi dovrà approfondire la definizione dei seguenti aspetti:

- l'unitarietà e la qualità progettuale dell'ambito;
- il coordinamento tra le infrastrutture previste, sia per la connessione viaria, sia per la qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici tanto all'interno dell'ambito stesso, quanto nei confronti del tessuto urbano consolidato;
- la coerenza con il sistema della mobilità d'ambito alla scala sovracomunale;
- l'articolazione dell'ambito tra aree edificabili e spazi aperti, tra questi in particolare la localizzazione delle aree a parco, con particolare riferimento alla relazione con i grandi parchi di Tangenziale Verde e del Parco del Po;
- le caratteristiche di ecosostenibilità dell'intervento nel suo complesso, definendo le linee guida di riferimento per gli interventi edilizi sottoposti alla fase attuativa;
- la definizione della funzionalità dei sub ambiti e dei lotti attuativi volta a garantirne l'autonomia.

Per i SUE compresi nell'ambito della zona normativa Mf18, già approvati e/o convenzionati è ammesso il raggiungimento dell'indice utilizzazione territoriale generale, pari a 0,8 mq/mq e l'introduzione delle funzioni in essa previste.

Per il PEC ricadente in origine nella zona normativa Mf9, attualmente ricompresa nella zona normativa Mf18, si conferma la SUL massima già autorizzata, pari a 23.100 mq, consentendo al contempo un diverso riparto delle destinazioni d'uso in esso previste, fermo restando la superficie di vendita massima ammissibile, pari a 6920 mq.

Le fasce di rispetto ambientale, definite nella cartografia di Variante strutturale 21, hanno valore indicativo. E' demandata alla progettazione attuativa del/i PPE di iniziativa pubblica la loro

possibile diversa articolazione in funzione dell'assetto urbanistico insediativo di dettaglio che detto/i PPE definiranno.

5. PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Al fine di operare una trasformazione urbanistica d'ambito, orientata al tema della sostenibilità ambientale e della qualità paesaggistica ed architettonica, devono essere garantite le seguenti condizioni generali, demandandone l'approfondimento alla strumentazione urbanistica attuativa:

• QUALITA' INSEDIATIVA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ENERGETICA

Progettazione Ambientale ed Edilizia

- progettare l'insediamento ponendo particolare attenzione al tema della tutela delle viste panoramiche e dei "varchi" visivi;
- risolvere la dotazione dello standard a parcheggio, sia pubblico che privato, preferibilmente in strutture in soprasuolo multipiano, con possibile realizzazione in sottosuolo, poste alla base dei fabbricati. Dovrà essere prevista la mitigazione dell'impatto visivo di tali strutture mediante il ricorso a soluzioni vegetali di mascheramento del tipo "muri verdi";
- utilizzare in modo diffuso la soluzione progettuale dei cosiddetti "tetti verdi" o mediante il ricorso a tecniche o soluzioni tipologiche differenti ma altrettanto efficaci nel garantire forme di compatibilizzazione energetico-ambientale degli edifici;
- il verde privato in piena terra, dovrà contribuire, con le fasce destinate alla compensazione ambientale, a costituire un reticolo ecologico che renda "permeabile", dal punto di vista fruitivo e paesaggistico, l'area;
- Al fine di assicurare il raggiungimento di elevati standard qualitativi: energetici, ambientali e architettonici la progettazione dei fabbricati ammessi, in attuazione della presente Variante di PRG, sarà sottoposta alla preventiva valutazione di un'apposita commissione istituita ad hoc dal Comune;
- La progettazione delle architetture dovrà essere tale da non costituire un unicum edilizio sotto il profilo formale-compositivo. Dovranno essere privilegiate soluzioni complessive aperte alla molteplicità di forme architettoniche anche mediante il ricorso a procedure concorsuali che potranno essere direttamente promosse dagli operatori, dando ampio spazio ai giovani progettisti. La Commissione valuterà con particolare attenzione la corrispondenza dei progetti ai valori ed alle soluzioni di sostenibilità ambientale, propri del "Progetto Laguna Verde" che costituisce riferimento prioritario della Variante 21. Detta commissione avrà altresì il compito di valutare preventivamente la progettazione ambientale dell'insieme degli spazi aperti destinati alla fruizione pubblica e alla compatibilità ambientale degli insediamenti.
- Gli strumenti attuativi dovranno prevedere una progettazione per le aree a verde che limiti la frequenza e il costo degli interventi manutentivi. Le successive fasi attuative potranno definire metodologie gestionali alternative, che vedano la partecipazione di soggetti terzi già operanti sul territorio quali aziende agricole o attività florovivaistiche.

Ecosostenibilità

- rispondere alle caratteristiche della qualificazione Bio-system, previo raggiungimento della classe A relativa alla qualificazione Ecoenergy come definite dallo "Strumento integrativo al Regolamento edilizio in materia di Ecoefficienza del costruito e sostenibilità ambientale" La strumentazione urbanistica esecutiva potrà ammettere il possibile ricorso alla classe B in considerazione del maggior livello di dettaglio che caratterizza tale procedura ed in funzione delle diverse tipologie edilizie e funzionali;
- allaccio alla rete di teleriscaldamento cittadina (per riscaldamento invernale ed eventualmente per raffrescamento estivo), ammettendo la possibilità di ricorrere a soluzioni alternative qualora esse risultino essere maggiormente performanti in ordine all'emissione di gas a effetto serra (pompe di calore, sonde geotermiche in prima falda, valorizzazione energetica dell'RSU attraverso sistemi innovativi);

- integrazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (fotovoltaici, sistemi microeolici e utilizzo di tecnologie solari a concentrazione);
- le unità immobiliari dei nuovi interventi edilizi dovranno essere cablate al fine di garantire l'allacciamento alla rete cittadina di connettività in banda ultra-larga su fibra ottica (fonia, dati, immagini, ecc..) ..

Biopotenzialità territoriale (BTC)

- garantire un valore di BTC calcolato per l'area Mf18, pari a 1,57 Mcal/mq/a, secondo quanto definito dallo studio di ecologia del paesaggio propedeutico al progetto preliminare della Variante 21. In considerazione del maggior livello di approfondimento, rappresentato dal ricorso ai SUE di iniziativa pubblica, ai quali si demanda per la possibile rivalutazione dell'indice che non potrà essere inferiore a 1,4 Mcal/mq/a;

Rete Infrastrutturale e mobilità

- dovranno essere effettuate le verifiche e gli studi di impatto sulla viabilità dei flussi indotti dal nuovo insediamento, anche considerando gli insediamenti commerciali esistenti nelle aree limitrofe;
- prevedere la separazione del sistema della mobilità per tipologia di trasporto e di utenza, con particolare riferimento alla distinzione tra mobilità veicolare e mobilità pedonale, tale da non determinare condizioni di promiscuità;
- realizzare percorsi ciclo-pedonali per la connessione con il parco Tangenziale Verde;
- connettere la rete della viabilità d'ambito con il sistema autostradale-tangenziale metropolitano; si demanda allo sviluppo della strumentazione urbanistica di attuazione la scelta della migliore struttura della mobilità veicolare e pedonale interna all'ambito sulla base del disegno definitivo che ad essa verrà assegnato e degli studi di settore che necessariamente dovranno sostenere l'impianto urbano.
- favorire lo sviluppo della rete di trasporto alternativa alla mobilità veicolare privata con particolare riferimento al sistema dei percorsi ciclopeditoni, connettendo l'ambito di trasformazione sia con la rete urbana esistente ed in programma, sia con la rete di trasporto pubblico locale anche mediante la creazione di punti di interscambio modale e forme innovative di mobilità e gestione (car sharing, car pooling, bike sharing, ecc.)
- realizzare le infrastrutture stradali facendo ricorso all'impiego di materiali fonoassorbenti e drenanti;

Risorse idriche, dissesto

- trattare le acque di prima pioggia, provenienti da strade e piazzali, prima di recapitarle nella rete fognaria, al fine di rimuovere gli inquinanti potenzialmente presenti;
- realizzare la rete di raccolta delle acque superficiali nelle aree urbanizzande al fine del corretto conferimento delle stesse nella rete fognaria, previa messa in opera di interventi locali mirati a ridurre l'impermeabilizzazione (es. pavimentazioni drenanti) e la rapidità di trasferimento alla rete (es. vasche o invasi localizzati) in osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 65 septies delle NTA del PRG, relativo all'invarianza idraulica e acque di prima pioggia;
- in considerazione del cessato sfruttamento della falda conseguente alla dismissione delle attività produttive industriali in atto, lo sviluppo dell'area dovrà necessariamente prevedere la redazione di un piano di monitoraggio e controllo, con l'installazione di appositi piezometri, volto a controllare l'evolversi della situazione a livello locale e a valutare il possibile impatto a seguito del riequilibrio della soggiacenza di falda ad area vasta, provvedendo ad introdurre adeguate misure di contenimento. Al fine di contenere gli effetti negativi determinati dal possibile innalzamento delle falde, dovrà essere considerata la possibilità del reimpiego di dette acque per usi irrigui ed energetici.
- impiegare adeguati dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre i consumi ed eliminare gli sprechi di acqua potabile, con recupero delle acque meteoriche e predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale); adottare adeguate soluzioni per il risparmio della risorsa idrica ed il riuso di acque meteoriche ai fini irrigui e/o lavaggio strade;

- dovrà essere posta adeguata attenzione alla sistemazione dei rii e dei canali presenti nell'area, in particolare valutando l'opportunità di rinaturalizzare il tratto del naviglio di San Giorgio interessato dalla trasformazione;
- dovranno essere predisposti studi relativi alla capacità idraulica, in essere e prevista, delle reti di approvvigionamento e smaltimento delle acque, anche al fine dell'adempimento di cui all'art. 6 delle Norme di PRG in riferimento a all'art. 157 del Dlgs. 152/06 e s.m.i.;
- il progetto dovrà contenere approfondite analisi e studi relativi alle condizioni geologiche e idrogeologiche dei suoli;

Rifiuti, Terre e rocce da scavo

- prevedere la realizzazione di strutture finalizzate alla raccolta differenziata dei rifiuti in coerenza con le modalità di raccolta attive sul territorio: è ammesso il ricorso a metodologie innovative che garantiscano un miglior risultato di raccolta anche nell'ottica degli obiettivi derivanti dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per il 31.12.2012 (65% di raccolta differenziata). Tali soluzioni innovative potranno fare ricorso a sistemi di minimizzazione della produzione dei rifiuti; utilizzo di sistemi di conversione dei rifiuti solidi urbani in energia elettrica e/o termica ed eventuale gestione locale dello smaltimento;
- la trasformazione urbanistica dell'ambito dovrà prevedere il bilancio preliminare dei materiali inerti prodotti ed utilizzati in fase di realizzazione delle opere, in un'ottica di analisi di filiera, con indicazione dei siti di origine delle "terre e rocce da scavo" eventualmente utilizzate nel sito e con le indicazioni delle volumetrie da collocarsi all'esterno nel rispetto della normativa vigente;

Bonifica

- eseguire preventivamente le indagini atte ad escludere situazioni di inquinamento ambientale dei suoli, al fine di valutare il necessario ricorso all'avvio delle procedure di bonifica ai sensi della normativa vigente, che dovranno stabilire valori obiettivo di riferimento coerenti con le destinazioni d'uso previste dalla presente Variante. Qualora risulti accertata la necessità di una progettazione operativa di bonifica, i titoli abilitativi per l'edificazione saranno subordinati al collaudo degli interventi puntuali sul suolo e sottosuolo finalizzati al raggiungimento dei valori obiettivo come da progetto approvato;
- le norme di attuazione del/dei S.U.E. attuativi potranno ulteriormente specificare le condizioni per il rilascio dell'agibilità degli edifici in essi previsti, con riferimento particolare agli eventuali procedimenti di bonifica;

Qualità dell'aria, rumore, elettrosmog e fasce di rispetto

- gli strumenti attuativi dovranno valutare con gli enti gestori della rete di distribuzione elettrica la possibilità di realizzare l'interramento del tratto che interferisce con l'ambito oggetto di trasformazione;
- prevedere opportune fasce di protezione ambientale per gli impatti determinati: dalle infrastrutture a rete tanto per l'erogazione di servizi, quanto per la mobilità e dagli impianti tecnologici puntuali esistenti o previsti (inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico, ecc.). Tali fasce saranno prevalentemente organizzate a macchia e/o a corridoio al fine di risultare significativamente arborate;
- accertare la reale posizione delle reti infrastrutturali esistenti, al fine di determinare l'ampiezza delle fasce di rispetto secondo le disposizioni di legge e/o delle norme comportamentali fissate dai gestori di rete;

Qualità dei servizi e delle infrastrutture

- prevedere la formazione di servizi pubblici adeguati alla dimensione demografica e all'articolazione delle funzioni insediate della nuova centralità; le nuove attrezzature dovranno inoltre essere in grado di soddisfare la domanda pregressa di servizi espressa dalla città, potenziando in particolare quelli destinati alla cultura, allo sport e al tempo libero;

Sostenibilità Sociale e Sicurezza

- favorire il controllo spontaneo degli spazi di relazione evitando la concentrazione di attività e funzioni in un solo luogo al fine di garantire vitalità diffusa, ad esempio con l'insediamento di attività ad orario continuato e prolungato;

- la strumentazione attuativa dovrà provvedere ad inserire soluzioni volte alla realizzazione di un sistema generale di controllo degli spazi, attraverso impianti di videosorveglianza o eventuali soluzioni alternative secondo l'evoluzione tecnologica e di mercato del settore.

6. PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE

6.1 RAPPORTO TRA LE PROCEDURE DI VIA/VAS

I singoli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere sottoposti alla fase di Verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ferma restando l'importanza e il ruolo di coordinamento dettati dal Programma degli Interventi le cui linee guida dovranno rimanere punti fermi per la progettazione di dettaglio.

Laddove gli strumenti attuativi contengano interventi assoggettabili a procedura di V.I.A. e vengano attivate le procedure di Valutazione Ambientale Strategica, potrà essere valutata, nell'ambito del procedimento stesso, la possibilità di esclusione del progetto dalla successiva fase di valutazione di impatto a condizione che sia garantito l'opportuno grado di dettaglio delle analisi.

7. VINCOLI AMBIENTALI

7.1 ASPETTI GEOLOGICI

- **CONTESTO GEOMORFOLOGICO**

L'area in esame si estende in corrispondenza del settore sud-occidentale del territorio comunale, compreso tra: il confine comunale con la città di Torino e il margine urbano nord-est di Settimo, la linea ferroviaria storica per Milano e il margine est del comparto industriale del Pescarito.

La superficie sommitale, che costituisce il locale livello fondamentale della pianura, è troncata verso S dalla valle del Po, alla quale si raccorda attraverso una netta scarpata di terrazzo alta 6-8 metri.

Depositi ghiaioso-ciottolosi con frazione sabbioso-limosa ed intercalazioni di sabbie limose. Alla sommità si estende una coltre di spessore decimetrico di limi pedogenizzati di colore bruno rossastro - Pleistocene medio-superiore.

L'espressione morfologica locale è a superficie regolare, pianeggiante, con debole pendenza verso sud-est.

Va sottolineato che l'espressione morfologica è a tratti modificata in seguito all'uso urbanistico dei luoghi, sino alla locale obliterazione delle forme originarie.

- **IDROGRAFIA**

Il principale elemento della rete idrografica di superficie è rappresentato dal Naviglio di San Giorgio, che decorre al confine occidentale e meridionale dell'area in esame. Tale elemento, originaria linea di deflusso naturale, risulta attualmente condizionato artificialmente sino alla pressoché completa scomparsa dei caratteri di naturalità.

All'estremità nord-orientale, in posizione esterna rispetto al sito di intervento, decorre il rio Furioso.

L'area è interessata dal passaggio del tracciato dello Scolmatore ovest, opera idraulica prevista dal Cronoprogramma per la messa in protezione del territorio comunale, approvato nell'ambito della Variante strutturale n. 13 al PRGC vigente e successivamente aggiornato con l'approvazione della Variante strutturale n. 15, nonché oggetto di specifico appalto in corso di realizzazione.

- **LITOLOGIA E FALDA**

Il quadro locale è stato precisato alla luce delle stratigrafie di sondaggio meccanico a carotaggio continuo recentemente eseguiti in aree limitrofe per il progetto dello Scolmatore Ovest della Città di Settimo.

L'unità alluvionale è litologicamente caratterizzata da una sequenza di ghiaie e ciottoli poligenici, eterometrici, associati ad una frazione sabbiosa più o meno limosa. Alla superficie si estende una coltre limoso-sabbiosa sottile e discontinua, di colore bruno-nocciola, con caratteri di suolo.

L'acquisizione antropica dei luoghi ha spesso portato al rimaneggiamento del livello

sommitale nonché alla locale formazione di coltri di riporto artificiale.

Il corpo ghiaioso-ciottoloso-sabbioso costituisce un acquifero che ospita una falda idrica di tipo freatico, in diretta connessione idraulica con la rete idrografica superficiale; il deflusso idrico sotterraneo mostra un andamento generale da nord-ovest verso sud-est e il gradiente idraulico naturale ha un valore medio pari a 0,8%.

La recente indagine geoidrologica predisposta dal Comune di Settimo Torinese³² nell'ambito della Variante strutturale n. 20 al PRGC ha rilevato in corrispondenza di alcuni pozzi presenti nell'area d'indagine un valore di soggiacenza variabile tra che oscilla tra un massimo di 13,5 metri e un minimo di 9,5.

Tale dato è da mettere in relazione ai considerevoli volumi idrici emunti dalle attività industriali presenti, che determinano l'instaurarsi di una "depressione piezometrica" rispetto all'andamento rilevabile nei settori limitrofi, caratterizzati da una superficie di falda che si livella intorno a 6-7 metri.

- **CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DEL TERRENO**

Non si dispone delle informazioni necessarie alla caratterizzazione dei materiali costituenti i primi livelli del sito in oggetto che, stante la destinazione d'uso dei luoghi, si deve presumere siano almeno in parte e localmente rimaneggiati.

Pertanto, con riferimento al quadro litologico accertato attraverso sondaggi meccanici in aree immediatamente limitrofe, eseguiti di recente per il progetto per la realizzazione dello Scolmatore Ovest, si rileva che il substrato dell'area è geotecnica­mente caratterizzato da materiali granulari eterometrici, privi di coesione, da sciolti (in superficie) a significativamente addensati (a profondità maggiore), in condizioni sature a profondità superiori a 10 m circa dal piano di campagna.

Alla luce dei dati disponibili si deve ritenere che tali materiali non comportino in generale particolari limitazioni di ordine geotecnico, fatta eccezione per la coltre superficiale, eterogenea, le cui caratteristiche possono rivelarsi mediocri.

- **CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

Le analisi svolte a corredo delle recenti Varianti strutturali al PRGC vigente (Varianti n. 13, n. 15, n. 18 e n. 20) hanno evidenziato l'esistenza di specifici elementi di pericolosità idrogeologica nella porzione dell'area oggetto di variante posta a confine con la ferrovia storica e un piccolo areale prossimo all'intersezione tra il Canale di San Giorgio e lo Scolmatore Ovest, classificandole in classe IIIb2F di pericolosità geologica e di destinazione all'uso urbanistico. Per tale classe la Variante strutturale n. 20 subordina l'edificabilità alla realizzazione della vasca di laminazione della Bealera Nuova e dei tratti Ta e Tb dello Scolmatore Ovest, come da cronoprogramma della Variante strutturale n. 15. Per il resto dell'ambito oggetto di variante urbanistica non è stata evidenziata l'esistenza di specifici elementi di pericolosità idrogeologica. Tale conclusione viene avvalorata dagli elaborati geologici allegati alla variante strutturale n. 20 al P.R.G.C. vigente che collocano questa parte di ambito in Classe II1, prescrivendo la necessità di far precedere ogni nuova realizzazione da una indagine geologico-tecnica, come prevista dal DM 11/03/88, specificatamente indirizzata all'accertamento del quadro locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, agli aspetti legati alla falda idrica e al drenaggio superficiale.

Al confine occidentale e meridionale dell'ambito decorre il Naviglio di San Giorgio, al quale è associata una fascia di rispetto di ampiezza pari a 10 metri misurati da entrambe le sponde o di 5 metri nei tratti intubati, misurati dall'asse del manufatto. In tale fascia si applicano le prescrizioni proprie della Classe IIIa1 per le aree non edificate e IIIb3 per quelle edificate.

Come detto è attualmente in fase di cantierizzazione il progetto per la costruzione del Canale Scolmatore Ovest, finalizzato alla sistemazione del reticolo idrografico nel quadrante occidentale del territorio comunale il cui tracciato intubato interessa la parte centrale dell'ambito.

- **IDONEITÀ URBANISTICA**

Con riferimento al quadro sopra delineato, sussistono specifici elementi di pericolosità idrogeologica nella porzione dell'area oggetto della presente variante posta a confine con la

³² Studio Genovese & Associati - Studio idrogeologico della prima falda superficiale – Torino, 2006

E' ammessa la conservazione degli usi in atto di tipo agricolo fino alla loro eventuale disattivazione.

E' ammesso il riutilizzo di superfici e/o volumi sottesi dalle sagome edilizie esistenti per usi residenziali e terziari, purché riconducibili alla riproposizione di impianto originario tale da configurare una nuova corte, mediante la rimozione di edifici recenti incongrui nei confronti della tipologia d'impianto storico.

Gli standard urbanistici potranno essere reperiti tanto all'interno come al contorno della cascina nell'area di pertinenza. E' ammessa la monetizzazione della quota eccedente lo standard a parcheggio.

La loro più opportuna ubicazione verrà concordata con l'Amministrazione al momento della redazione dei progetti nel presupposto di garantire qualità ambientale e funzionale al complesso edilizio.

Gli interventi di recupero saranno diretti o diretti convenzionati nel caso in cui gli stessi comportino la definizione di clausole, prescrizioni, realizzazione di aree a standard pubbliche o privati.

In ordine alla verifica della qualità dei progetti si richiama in quanto applicabile il disposto dell'art. 63 delle Norme di Attuazione fino alla costituzione di apposito servizio comunale competente in materia ambientale e architettonica.

SCHEDA N. 1 – VARIANTE 22 Via Amendola-Via Brofferio area Dt102

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

- 1.1 Ubicazione
Via Amendola zona centro abitato
- 1.2 Caratteristiche ambientali
Tipi di Paesaggio: Urbano
Unità di paesaggio: Tessuto consolidato
Unità ambientale: Tessuto prevalentemente residenziale
Ambito: Area pubblica via Amendola
- 1.3 Tipo di intervento
Riqualificazione edilizia

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Area inserita nel tessuto consolidato a margine dell'area centrale.

B. Assetto dell'area e interventi di mitigazione

L'intervento è finalizzato a riqualificare i fabbricati esistenti con destinazione mista abitativa e terziaria in luogo della incoerente attuale destinazione per servizi tecnologici, salvaguardando al contempo l'area verde esistente frontistante la via Brofferio destinandola a verde privato.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Dt 102
Destinazione d'uso	Abitativa e terziaria
Classe di intervento	Densità esaurita

1. PROCEDURA ATTUATIVA

Diretta

2. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Mantenimento dell'area verde esistente frontistante la via Brofferio con destinazione a verde privato inaedificandi.

3. VINCOLI AMBIENTALI

3.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

Sulla base dei dati disponibili nelle vicinanze, è possibile ipotizzare la presenza di una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità di circa 9 metri (rilievi ottobre-novembre 2006), soggetta a oscillazione positiva stagionale in linea di massima ipotizzabile entro il metro.

Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato, L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. Prescrizione normativa:

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, essenzialmente indirizzata alla caratterizzazione geotecnica dei materiali.

Evento 13 settembre 2008

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

3.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Il Piano di classificazione acustica comunale vigente classifica tale area in “classe III – aree di tipo misto”.

Pertanto la variazione di destinazione urbanistica risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica vigente e con le disposizioni previste dalla L.R. 52/00 e dai “Criteri per la classificazione acustica del territorio” emanati dalla Regione Piemonte con DGR n. 85-3802 del 06/08/2001.

SCHEDA N. 2 – VARIANTE 22 Via Costituzione/Corso Piemonte

Abrogata con Variante Parziale n. 35

SCHEDA N. 3 – VARIANTE 22 Via Don Milanese-Via Consolata area Fa72

I. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE

1.1. Ubicazione

Via Don Milanese/Via Consolata zona urbana

1.2. Caratteristiche ambientali

Tipi di Paesaggio: Urbano
Unità di paesaggio: Quadrante sud-ovest dell'abitato
Unità ambientale: Via Consolata
Ambito:

1.3. Tipo di intervento

Area di completamento edilizio

II. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO OBIETTIVO:

A. Descrizione dell'unità ambientale di riferimento:

Area situata all'incrocio di due viabilità di quartiere, inserita in ambito urbano mediamente edificato.

III. AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Area	Fa72
Destinazione d'uso	Abitativa a titolo esclusivo
Classe di intervento	Completamento edilizio

1. CARATTERI GENERALI

Assetto urbanistico e ambientale di riferimento:

Tipologia: In linea/pluripiano con l'impiego di soluzioni tecnologiche innovative sotto il profilo del risparmio energetico.

2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

S.T.	S.T. Convenz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	Hmax m	p.f.t. n°
		2600			2,2		40	10.5	3

3. DATI QUANTITATIVI

3.1 Urbanizzazioni

3.1.1 Spazi pubblici:

- cessione gratuita degli spazi a standard cartografati "v" e "z" e monetizzazione della eventuale quota residua rispetto agli standard di legge dovuti;
- cessione gratuita degli spazi destinati all'ampliamento della sezione stradale, come individuata in cartografata, di via Don Milanese.

4. PROCEDURA ATTUATIVA

SUE/Diretta convenzionata

5. PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

5.1 La trasformazione dell'area è subordinata alla esatta definizione delle fasce di rispetto determinate dalla presenza della linea elettrica e del teleriscaldamento in fregio a Via Don Milanese.

6. VINCOLI AMBIENTALI

6.1 SCHEDA IDROGEOLOGICA

1. Contesto geomorfologico:

Ambito di pianura riconducibile al settore distale del conoide fluviale della Stura di Lanzo.

La sommità di tale corpo sedimentario di origine fluvioglaciale costituisce il livello di riferimento di questo settore della pianura torinese. L'espressione morfologica locale è regolare, a superficie sub-pianeggiante, con generale debole pendenza verso sud-est.

2. Litologia e falda:

Sedimenti ciottoloso-ghiaiosi con frazione fine sabbiosa e sabbioso-limosa, privi di stratificazione, con locali intercalazioni di sabbie con ghiaia minuta. Alla sommità del corpo ghiaioso-sabbioso è presente una coltre superficiale di spessore pluridecimetrico di limi argillosi pedogenizzati.

E' presente una falda idrica di tipo freatico che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 8,5 e 9,5 m dal piano di campagna, la cui oscillazione stagionale positiva è stimabile non superiore al metro.

Non si evidenziano elementi significativi del reticolo idrografico superficiale.

3. **Pericolosità geomorfologica in relazione alla fruizione urbanistica:**

Gli elementi e i processi di pericolosità presenti sono di tipo moderato,

L'area è compresa tra gli ambiti in Sottoclasse II1.

4. **Prescrizione normativa:**

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa in materia, essenzialmente indirizzata alla caratterizzazione geotecnica dei materiali.

Evento 13 settembre

In relazione all'evento meteorologico del 13 settembre 2008 non si sono verificati nell'ambito considerato processi di allagamento o criticità del sistema di drenaggio superficiale e di smaltimento delle acque meteoriche anche a scala locale.

6.2 SCHEDA DI CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA

Il Piano di classificazione acustica comunale vigente classifica tale area in "classe II – aree ad uso prevalentemente residenziale".

Pertanto la variazione di destinazione urbanistica risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica vigente e con le disposizioni previste dalla L.R. 52/00 e dai "Criteri per la classificazione acustica del territorio" emanati dalla Regione Piemonte con DGR n. 85-3802 del 06/08/2001.

7. VINCOLI TERRITORIALI

Fascia di rispetto elettrodotto e teleriscaldamento

SCHEDA N. 4 – VARIANTE 22 Via Volta

Abrogata con Variante Strutturale n. 24