



CITTA' DI NICHELINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Ai sensi degli artt. 38, 39, 40 della l.r. 56/77 s.m.i.

CONGIUNTO A VARIANTE PARZIALE DI P.R.G.C.

Ai sensi degli artt. 17, c. 7 e 40, c. 6 della l.r. 56/77 s.m.i.

AREE CR3 N° 967 V. TETTI ROLLE E CR3 N° 982 V. MENTANA

PROGETTO DEFINITIVO

in accoglimento delle osservazioni prevenue a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare

Progetto Preliminare: Delibera del C.C. n° 75 del 20.12.2012

Progetto Definitivo: Delibera del C.C. n° del

VARIANTE CONGIUNTA

4. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Progetto:

Arch. Grazia SARTORIO

con:

Arch. paes. Ennio MATASSI

Il Sindaco

Giuseppe CATIZONE

Il Segretario comunale

Dr. Franco GHINAMO

Studi specialistici:

Geologia: Dr. Geol. Renata DE VECCHI PELLATI

Acustica: Ing. Marco GAMARRA

Il Dirigente dell'area Tecnica

Ing. PierDomenico SIBILLA

Rappresentazione: Arch. Loretta Grenci

Emissione: Dicembre 2012

Aggiornamenti: Maggio 2013

Il Responsabile del procedimento

Arch. Domenico PRESTIA

Modifiche ed integrazioni alle Norme di attuazione del PRG vigente

Articolo modificati dalla Variante congiunta al Piano Particolareggiato:

art. n. 59 - Prescrizioni per CR3

Chiave di lettura

Le Norme di attuazione del PRGC vigente vengono integrate a seguito della presente proposta di variante.

Le parti di testo stralciate sono barrate mentre quelle aggiunte sono in **rosso**.

Art.59 Prescrizioni per CR3

La sottocategoria CR3 di cui all'art. 14 delle presenti norme, riguarda parti del territorio per le quali si prescrive nuova edificazione, prioritariamente destinata all'edilizia residenziale pubblica con strumenti urbanistici esecutivi.

All'interno di dette parti possono essere già indicate dal Piano aree specifiche, destinate a servizi (SR di cui all'art. 17) ed a nuove sedi viarie.

Qualora il Comune non intenda avvalersi del piano per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 gli interventi di nuova edificazione previsti nella CR3 sono attuati mediante strumenti urbanistici, di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 ed all'interno dei quali avvalersi della facoltà di convenzionamento di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 10/1977.

Al fine di facilitare la formazione di iniziative unitarie fra le proprietà il P.P.A. o lo stesso strumento urbanistico esecutivo, possono indicare le unità minime (comprendenti anche di porzioni di aree a servizi) cui può essere limitato l'intervento di nuova edificazione. In ogni caso valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 9, secondo comma.

Per le parti CR3 si prescrive altresì:

- a) Indice territoriale di cubatura da applicare all'intera parte o ad unità minime di intervento non superiore a 0,7 mc/mq.

Il volume edificabile così determinato e concentrato sulle aree fondiari destinate dal piano urbanistico esecutivo a superficie fondiaria, non potrà superare l'indice fondiario max di 5 mc/mq., ai sensi dell'art. 23 della L.R. 56/78.

La differenza fra la superficie territoriale oggetto di intervento e la superficie fondiaria edificabile è destinata, in posizione e forma opportuna, ai servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 di cui al I comma dell'art. 35 delle presenti norme ed alla viabilità, al netto delle aree eventualmente già vincolate, nella cartografia di progetto dal piano regolatore.

Queste ultime possono anche subire variazioni di forma, o di ubicazione, se lo strumento urbanistico esecutivo ne motiva ed argomenta l'opportunità.

La quantità complessiva di aree destinate ai servizi è calcolata, di norma, dividendo il volume edificabile per 100 mc/ab e moltiplicando il risultato per l'indice relativo ai servizi pari a 117 mq/ab di cui non oltre 33 mq/ab sono da realizzare da parte degli operatori dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Ove le tavole di PRGC indichino fili di fabbricazione od altri indirizzi per la progettazione degli interventi, l'Amministrazione comunale può far precedere al SUA ed al rilascio delle concessioni edilizie un "progetto guida" d'approvazione consiliare avente valore di indirizzo e coordinamento della progettazione degli interventi.

- b) gli interventi in piani urbanistici esecutivi - così come sopra precisato - sono realizzati mediante tipi, attività, usi e vincoli come precisato in tabella.

- c) nelle parti di territorio classificate come CR3, oltre ad interventi per recinzione mediante opere a giorno, è consentito:

- intervenire su edifici eventualmente esistenti senza cambio fra le sottoclassi delle attività e degli usi, come definite al Titolo II Capo II delle presenti norme e mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia delle opere di cui agli artt. 26, 27, 28, 29 delle presenti norme;

- intervenire sulle aree non edificate senza cambio fra le sottoclassi delle attività e degli usi, come definiti al Titolo II Capo II, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole, di cui all'art. 24, per le quali è consentito il cambiamento all'interno della classe e.

Per l'intervento di riqualificazione da attuare sull'area di piazza Carlo Alberto dalla Chiesa (area urbanistica n° 461) si integrano le prescrizioni della sottocategoria CR3 con le seguenti:

- l'intervento attuabile con SUE (di iniziativa privata o pubblica) deve essere unitario e comprendere l'intera superficie indicata in cartografia;

- la dismissione delle aree a servizi, nel rispetto dei parametri minimi di cui al precedente punto a), non può essere inferiore a 23.000 mq da reperire necessariamente sul sedime dell'attuale piazza C.A. dalla Chiesa;
- la capacità edificatoria complessiva deve essere concentrata sui due lotti fondiaria individuata in cartografia;
- le aree a verde privato potranno essere realizzate anche su soletta come previsto all'art. 47 punto b) delle N.T.A. del P.R.G.C..

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima degli edifici in progetto non superiore all'edificio preesistente sull'area urbanistica n. 145 e comunque non superiore a m. 16.50;
- il SUE dovrà attuare la sistemazione definitiva a parco di livello urbano di parte dell'area a servizi dismessa e contraddistinta dalla sigla SRV all'interno del perimetro di "coordinamento degli strumenti urbanistici esecutivi".
- dovrà inoltre attuare la sistemazione definitiva ad area mercatale attrezzata di una fascia dell'area a SRV parallela a Via 1° Maggio; le modalità ed i contenuti progettuali degli spazi pubblici ora richiamati, saranno definiti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica adottato contestualmente alla presente variante;
- la progettazione urbanistica dell'intera area dovrà contenere valutazioni sull'effettiva esigenza di parcheggi pubblici zonali, al servizio della nuova area mercatale, del parco in progetto e dei servizi esistenti ivi localizzati e proporre soluzioni progettuali compatibili con le valutazioni effettuate.

Gli interventi finalizzati alla realizzazione di una edilizia residenziale pubblica destinata alla popolazione nomade sull'area di Via Tetti Rolle e Via Mentana, denominate CR3/n, aree urbanistiche CR3 n. 967 e Cr3n. 982, è sottoposto alla formazione di Piano Particolareggiato ai sensi degli artt. 38,39,40 della l.r. 56/77 s.m.i., da redigere secondo i seguenti indirizzi:

- Gli interventi progettuali sono rivolti alla realizzazione di unità abitative, tutte dotate di accesso veicolare e pedonale indipendente da via pubblica o privata assoggettata ad uso pubblico, e di spazi per parcheggi e verde attrezzato.
- La capacità insediativa complessiva attribuita alle due aree in argomento è commisurata ad una volumetria pari a 9.000 mc., distinta in 3.000 mc. in via Mentana e i restanti 6.000 mc in via Tetti Rolle. Essa rappresenta la massima volumetria realizzabile.
- Il Rapporto di copertura, differenziato per le due aree, dovrà essere pari o minore al 45% in via Tetti Rolle ed il 50% in via Mentana, come meglio specificato nell'allegata Tabella parametrica.
- Atteso che la quantità complessiva minima di aree destinate ai servizi è calcolata, di norma, dividendo il volume edificabile per 100 mc/ab e moltiplicando il risultato per ~~l'indice~~ un valore (standard) relativo ai servizi pari 33 mq/ab., il P.P. potrà definire quantità di spazi pubblici in misura superiore a detta soglia.
- I fabbricati residenziali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni edilizie e d'impianto:
 - o SUL max per unità abitativa: 100 mq;
 - o la dimensione del lotto di pertinenza di ogni singola unità abitativa viene definito dal P.P. fermo restando che il numero delle unità immobiliari da realizzare viene fissato in n. 20 per l'area di via Tetti Rolle e n. 8 per via Mentana.
 - o h max unità immobiliari: 3,3 m; ai fini del calcolo della C.I.R. è pari a m. 2.90.
 - o tipologia edilizia, sagome fabbricati, manufatti accessori, recinzioni lotti e le aree a viabilità e servizi pubblici dovranno essere definiti nell'apposito Piano Particolareggiato

Tutela delle reti di gasdotto

L'Area interferisce con il metanodotto SNAM denominato " Completamento Anello di Torino DN 550", condotta classificata – ai sensi del D.M. 17.4.2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione , collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8" – in 3° specie con fasce asservite/rispetto di 7,00 m. per parte della tubazione.

Il tratto di tubazione che interferisce con l'intervento urbanistico in progetto sarà messo fuori esercizio dalla SNAM non appena sarà completata la progettazione per lo spostamento del metanodotto in altro sito.

In sede di rilascio di titoli abilitativi alla costruzione, autorizzazioni e nulla osta dovrà comunque essere rispettata la normativa tecnica di sicurezza di cui al D.M. 17.4.2008 sopra citato. In particolare:

- ~~la larghezza delle fasce di rispetto e/o servitù pertinenti i tratti di gasdotto interessati dalle aree edificabili previste nella Variante al P.R.G.C. è pari a m. 7,00 (sette) per parte delle tubazioni in pressione e esercizio (misurate in senso orizzontale ed ortogonale tra l'asse delle condotte ed i fabbricati) fermo restando che dette fasce dovranno essere mantenute a terreno agrario a garanzia delle condizioni di permeabilità stabilite dal Decreto Ministeriale 24.11.1984 del Ministero dell'Interno;~~
- i limiti delle aree edificabili dovranno essere definiti, in occasione della stesura dei rispettivi progetti, in modo tale che i tracciati dei preesistenti metanodotti e relative fasce di rispetto e/o servitù, siano mantenuti fuori dalle pertinenze dei futuri fabbricati;
- le reti di servizi interrati (cavidotti per impianti elettrici e/o telefonici, fognature e simili, ecc.) dovranno essere eseguite, in prossimità dei gasdotti, nel rispetto di quanto disposto dall'Art. 2.4.2/e del D.M. 24.11.1984 (Sup.Ord. alla G. U n. 12 del 15. 01.1985 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e s.m. i); **dalla normativa di sicurezza sopracitata;**
- le installazioni di linee elettriche aeree e relative messe a terra dovranno essere eseguite, in prossimità dei gasdotti, in base a quanto disposto dal D.M 21.03.88 "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne pubblicato sul S.O. alla G. Un. 79 del 05.04.88";
- sui tratti di gasdotto attraversati o percorsi dalla viabilità prevista., saranno eseguiti idonei interventi di protezione e/o spostamento delle condotte da definirsi in base ai progetti delle opere di urbanizzazione;
- qualsiasi intervento di adeguamento e/o spostamento dei metanodotti, che si renderà necessario eseguire per il superamento delle interferenze, sarà eseguito da Snam Rete Gas con proprie imprese opportunamente qualificate, ma a tutte spese a carico del rispettivo Ente Proponente il Progetto;
- la tipologia degli interventi di competenza della Snam Rete Gas e la stima dei relativi costi, saranno determinati sulla base dei progetti particolareggiati delle singole opere interferenti che dovranno, di volta in volta, essere trasmessi a Snam Rete Gas dai rispettivi Enti Proponenti.

Tangenziale Verde Sud

Ai sensi dell'art. 35,7° comma delle NdA del PTC2 della Provincia di Torino e conformemente agli obiettivi di tutela dello stesso piano territoriale, la presente Variante propone una modificazione del vincolo della Tangenziale verde, corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Po e quello di Stupinigi, nell'ambito oggetto della Variante.

La modificazione consiste nell'esclusione dal vincolo dell'area urbanistica CR3 n. 967, ad accezione del tratto compreso all'interno della fascia di rispetto della autostrada, e la successiva estensione - in sede di Variante Generale del PRGC - dello stesso vincolo lungo il bordo autostradale, al fine di realizzare la continuità del corridoio nel tratto compreso il confine con il comunale ed il sovrappasso di via Napoli.

I quadri sinottici delle aree urbanistiche relativi alle aree CR3 n. 967 e CR3 n. 982 si intendono modificati ed integrati **conformemente al Progetto di Piano Particolareggiato Tetti Rolle e Mentana.** ~~dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nella Tabella di seguito allegata.~~