



COMUNE DI GASSINO TORINESE

Città Metropolitana di Torino

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA URBANISTICA T3



PROPONENTI: Carosso F., Carosso M. Negro G., Zeppegno O.
CI.TI.ELLE S.R.L. Scursatone G.
DEVELOP 92 S.R.L. Peretti G.
ENERFIN S.P.A.

PROGETTO:



CON Arch. Marco ROSSO

CON IL CONTRIBUTO
SPECIALISTICO DI:

VERSIONE	DATA	OGGETTO
0.0	Luglio 2021	Emissione

Progetto OO.UU.:
Relazione illustrativa

NUMERO ELABORATO:

EGR 2.1

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	6
2.1 <i>Sistemazioni superficiali.....</i>	6
2.1.1 Percorsi pedonali, pista ciclabile, aree verdi	6
2.1.2 Viabilità	7
2.2 <i>Parcheggi pubblici.....</i>	7
2.3 <i>Opere infrastrutturali a rete.....</i>	7

1. PREMESSA

Il presente progetto fa riferimento ai contenuti del PEC relativo all'area urbanistica T3 del PRG del Comune di Gasino Torinese, con riferimento all'attuazione delle opere pubbliche.

Nell'elaborato EDT 4.0 Progetto OO.UU.: Planimetria sistemazioni superficiali – aree pubbliche, sono evidenziate tutte le opere di sistemazione superficiale dell'ambito oggetto di intervento, mentre l'elaborato EDT 4.1 Progetto OO.UU.: Sezioni di dettaglio e la presente relazione illustrativa entrano nel merito, con maggior dettaglio, della progettazione di tali opere.

Il Progetto delle OO.UU. propone una distribuzione delle capacità insediative lungo due assi viabilistici principali, complanari alla SP 590 e su cui si articola la realizzazione degli edifici commerciali e terziari, le aree per la sosta, gli spazi pertinenziali e i relativi accessi.

In generale l'intervento relativamente alle opere di urbanizzazione, prevede la realizzazione di una rotatoria sulla SP590, due viabilità principali, la realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, le aree a verde pubblico, garantendo:

- L'adozione di materiali innovativi a basso impatto ambientale;
- La realizzazione di aree a parcheggio;
- L'impiego di materiali che garantiscono la permeabilità/semipermeabilità dei suoli;
- L'illuminazione pubblica a basso consumo energetico;

L'attivazione richiesta del comparto di intervento avviene ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 56/77 e dalle sue successive modificazioni tale procedura era altresì richiamata all'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo.

Le modalità per realizzare le opere di urbanizzazione (relative a tempi di progettazione, costi, direzione lavori e collaudi, contabilità e gestione delle opere a scomputo, ecc.) saranno disciplinate dalla Convenzione tra Comune e Proponente ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione, oltreché dalla normativa vigente in merito alla disciplina e gestione delle opere a scomputo.

In merito alle destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'area si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art. 22.10.1; per completezza si inserisce anche la scheda dell'area T3.

ART. 22.10.1**AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE****T 3****CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Area costituita da superfici libere ex-produttive (previste in PRG) di riconversione urbanistica destinata alla localizzazione di attività commerciali L2 individuata nel documento "INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 e DELLA L.R. 28/99", sulla base delle indicazioni contenute nella D.C.R. 563-13414/99, modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006", approvata con D.C.C. n.50 del 29.11.2007 e D.C.C. n.32 del 25/11/2010, e per attività turistico-alberghiere

FINALITA' DEL PRG

Riconversione e utilizzo dell'area per attività terziario-commerciali tipo L2 e attività terziarie alberghiere e ristorative

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
c- tr3 - tr2	st

TIPO DI INTERVENTO

NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

SUE di libera iniziativa

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'	lt mq/mq	If mq/mq	Rc mq/mq	H mt
SUE	0,40 (*)		0,60	11 (*)

(*) salvo ulteriore definizione in sede di SUE

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Destinazioni c = si richiama l'allegato "B"
Destinazioni tr3-tr2 Sus= 100mq /100mq Sul

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi "ulteriori prescrizioni urbanistico-ambientali"

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Da definire in sede di SUE

COMUNE DI GASSINO TORINESE
P.R.G. 2008 MODIFICAZIONI

139

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 22.10.1**AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE****T 3****PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO**

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIc**PRESCRIZIONI****1 Classe IIc**

Qualsiasi intervento che aumenti la capacità insediativa dell'area deve essere valutato in relazione alla regimazione delle acque del Rio di Valle Baudana e devono essere individuati interventi per scongiurare il ristagno di acque superficiali nell'area. Si sconsiglia la realizzazione di locali interrati al di sotto della quota dell'attuale piano campagna. Inoltre è richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 14/01/2008).

2 Si richiamano le indicazioni riportate al capitolo "Aspetti idrogeologici" della Relazione Idraulica – elaborato IDRO 4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**1 ambiti vincolati**

- vincolo di inedificabilità assoluta fascia di protezione del Rio di Valle Baudana mt.50
- vincolo di tutela paesaggistica: fascia di profondità mt.150 dalla sponda del Rio di Valle Baudana
- fascia di inedificabilità mt.30 da viabilità provinciale (ex-SS 590), sino alla definizione del tracciato della tangenziale Est.

2 prescrizioni morfologiche

Da definire in sede di SUE

3 strutturazione urbanistica

L'area è suddivisa in n.2 sub-aree, separate dalla nuova viabilità in progetto di collegamento tra la ex-SS 590 e strada del Cerreto.
La posizione della nuova viabilità e la posizione delle sub-aree potrà essere modificata in sede di SUE

4 caratteri progettuali e dimensionali dell'intervento

La quantità di superficie territoriale computabile ai fini della definizione da destinare alla localizzazione commerciale NON potrà essere superiore a mq. 38.000, per una Sul risultante pari a mq. 15.200 (fatte salve ulteriori disposizioni in sede di SUE).

5 compatibilità localizzativa

La costruzione di stazioni di servizio e rifornimento carburanti è ammessa senza particolari limitazioni, comunque da realizzare in sede di attuazione del SUE.

ART. 22.10.1**AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE****T 3****ULTERIORI PRESCRIZIONI URBANISTICO-AMBIENTALI**

- 1** Ai fini della mitigazione degli impatti dovrà essere prevista in sede di SUE la realizzazione di interventi di riforestazione e sistemazione della fascia ripariale del Rio di Valle Baudana, nel tratto compreso tra la ex-SS 590 e il canale Cimena, quale opera di urbanizzazione indotta, previo nulla-osta del Settore Regionale OO.PP.
- 2** Le fasce perimetrali gravate da vincolo di inedificabilità dovranno essere adeguatamente sistemate con alberature di alto fusto, fatta salva la realizzazione di parcheggi.
- 3** Il sistema di smaltimento delle acque superficiali e sul suolo dovrà essere conforme alla normativa vigente (art.32 Piano di Tutela delle acque)
Le superfici scoperte pavimentate destinate a parcheggio dovranno essere realizzate con sistemi drenanti (marmette autobloccanti forate, ecc.) e sistemi per evitare la dispersione di oli e altre sostanze inquinanti nel sottosuolo
Le superfici destinate alla viabilità dovranno utilizzare dei materiali massimamente drenanti.
- 4** Il nuovo insediamento dovrà tener conto dell'ambiente periurbano presente ed essere progettato nel rispetto di un corretto inserimento della struttura, nel contesto paesaggistico.
L'edificio dovrà essere progettato e realizzato secondo criteri eco-compatibili (uso di materiali ecologici, alta efficienza energetica, caratteristiche finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche. ecc.)
- 5** $I_p = 50\% S_f$
- 6** Ulteriori disposizioni di mitigazione ambientale potranno essere definite in sede di SUE.
- 7** In sede di progettazione dovranno essere poste particolari attenzioni all'inserimento paesaggistico, all'uso di materiali, colori e rifiniture che dovranno essere coerenti con il contesto.

2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1 Sistemazioni superficiali

2.1.1 Percorsi pedonali, pista ciclabile, aree verdi

Nell'elaborato di progetto EDT 4.0 Progetto OO.UU.: Planimetria sistemazioni superficiali – aree pubbliche, sono individuate le aree pedonali, piste ciclabili, aree verdi e viabilità carrabili.

Con riferimento ai percorsi ciclabili, questi sono realizzati in asfalto colorato sono costituiti da manto di usura in asfalto drenante con spessore di 4 cm, sovrapposto ad un rilevato in materiale riciclato di spessore 12 cm il tutto appoggiato su uno strato di misto granulare anidro di spessore 30 cm.

I percorsi pedonali, determinati da un cordolo in CLS 12x25 cm, saranno realizzati manto di usura in asfalto drenante con spessore di 4 cm, sovrapposto ad un rilevato in materiale riciclato di spessore 12 cm il tutto appoggiato su uno strato di misto granulare anidro di spessore 30 cm.

In merito alla predisposizione di aree verdi si prevede la realizzazione di due aree da destinare a verde pubblico, localizzate rispettivamente a nord dell'ambito in corrispondenza dell'innesto della viabilità interna al PEC con la SP590 e a sud lungo la fascia del Rio di Valle Baudana, contigua alla rotatoria in progetto sulla SP590.

In dette aree è prevista la messa a dimora di alberi e arbusti con l'obiettivo di creare un'area verde piantumata nel tratto di via Valle Baudana in corrispondenza delle rotonde di progetto e che lambiranno le sponde del Rio della Valle Baudana e il tracciato della pista ciclabile; si prevedono inoltre per gran parte delle aree a parcheggio, specialmente in quelle ricadenti in aree inedificabili, l'utilizzo di materiale permeabile e l'inserimento di arbusti, alberi e fasce inerbite. Le opere pubbliche riferite alle sistemazioni superficiali, oltre a interessare l'ambito di attuazione del PEC, riguardano aree contigue poste in stretta relazione con l'area di trasformazione. In merito a tali aspetti e all'indicazione sulle localizzazioni dei singoli interventi si rimanda all'elaborato AGT 1 "Progetto OO.UU.: Approfondimenti progettuali per aree a verde" allegato al PEC.

Le tipologie di verde previste nel PEC hanno differenti caratteristiche e funzioni, in particolare:

- Aree verdi nelle aree a parcheggio: oltre ai materiali drenanti e gli autobloccanti inerbiti che caratterizzano tali superfici, si prevede l'inserimento di fasce inerbite e alberature a basso fusto ma con chioma espansa, a funzione soprattutto di ombreggiamento, oltre che di arredo urbano.
- Aree verdi nei pressi del Rio Valle Baudana: si tratta della parte di PEC destinata alla rinaturalizzazione della fascia ripariale del corso d'acqua, in prossimità delle due rotonde di progetto, e alla messa dimora di vegetazione finalizzata ad accompagnare i percorsi ciclopedonali di attraversamento delle aree di progetto; la scelta si orienterà specialmente su formazioni arbustive, a protezione dell'avifauna, e che non determinino ostacoli visivi rispetto alla viabilità. La ricostituzione di siepi e cespuglieti rappresentano il principale metodo per la creazione e il mantenimento di efficienti reti ecologiche, specie lungo i corsi d'acqua.

2.1.2 Viabilità

All'interno dell'area T3 si prevede la costruzione di tutta la viabilità in asfalto costituita da manto di usura con spessore pari a 4 cm, uno strato di *tout venant* di spessore pari a 12 cm, il tutto appoggiato su un rilevato in materiale riciclato di spessore 20-30 cm e su uno strato di ghiaia di spessore di 20 cm.

Si evidenzia che le viabilità in progetto presentano diverse quote altimetriche, riportate nell'elab. EDT 4.0 alla voce di legenda "*Quote di progetto*".

È inoltre prevista la realizzazione della rotonda sulla SP 590, realizzata come la viabilità in progetto con una porzione prevista in porfido.

2.2 Parcheggi pubblici

La quota necessaria di parcheggi pubblici generata dall'insediamento delle volumetrie in progetto è distribuita nelle diverse aree per la sosta previste dal progetto. Nello specifico si prevedono due tipologie di aree per la sosta:

- Quelle all'interno della fascia di rispetto del Rio Valle Baudana, sono previste in masselli autobloccanti inerbite dallo spessore di 10 cm, appoggiate su uno strato di sabbia quindi sul tessuto non tessuto e sul rilevato in materiale riciclato;
- Gli stalli fronte lotto 2 invece saranno anch'essi realizzati in masselli autobloccanti inerbite, ma di spessore inferiore, pari a 8 cm.

Il progetto delle sistemazioni superficiali ha previsto l'impiego di soluzioni tecniche con materiali permeabili o semi-permeabili, che abbiano caratteristiche di eco-sostenibilità, in grado di accrescere la qualità delle spazi di fruizione e rispettare l'indice di permeabilità imposto dal PRGC. In particolare è previsto l'inserimento di fasce inerbite e piantumazioni che attraversano l'intera area, soprattutto in relazione al sistema dei percorsi ciclopeditoni e dei parcheggi, da realizzarsi in autobloccanti forati inerbite, con gli annessi corselli costituiti da materiali drenanti.

2.3 Opere infrastrutturali a rete

Per le opere infrastrutturali a rete si faccia riferimento agli elaborati IEL 01, IEL 02, IEL 03, IEL 04, per quanto riguarda gli impianti elettrici e agli elaborati IMT01, IMT02, IMT03, IMT04, IMT05, IMT06, per quanto riguarda gli impianti meccanici.