



CITTÀ DI VENARIA REALE

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

ZONA DENOMINATA "CASCINA CASALIS"
(ZONA DR3 - Cr Avp 6 del P.R.G.C.)

DELIBERA DI ADOZIONE _____ IN DATA _____

OGGETTO:

ELABORATO:

PPRI

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA
NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE**

DATA: 8 MAGGIO 2013

Elaborazione cartografica, numerica, collaborazione urbanistica, art work del P.R.G.C.:

Area Governo e Valorizzazione del Territorio

Arch. Claudio Delponte

Arch. Massimiliano Goia

STUDIO DESIDERI ASSOCIATI

STUDIO DI PROGETTAZIONE INTEGRALE - ARCHITETTURA - URBANISTICA - INGEGNERIA

Via Tofane n. 31 - 10141 Torino - Tel 011-33 77 75 - Fax 011-19711150

Prof. Ing. Enrico Desideri - Arch. Elisa Desideri - Collaboratori: Ing. Marta Castellaro - Alessandro Desideri

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA.....	4
PARTE PRIMA - RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	5
1) Premessa - La Legislazione Regionale di riferimento per la formazione dei Piani Particolareggiati.....	5
2) Dati urbanistici e possibilità di intervento nell'area dell'ex Cascina Casalis.....	9
3) Indicazioni urbanistiche - Indicazioni di Piano Regolatore per l'area Cr Avp 6 del Distretto Urbanistico DR3.....	10
4) Input progettuali definiti dall'Amministrazione Comunale.....	10
5) Iter amministrativo del P.P.E.....	13
6) Descrizione e tipologie costruttive dell'intervento delle opere di urbanizzazione ed Infrastrutturali.....	14
7) Viabilità veicolare e parcheggi pubblici.....	14
8) Opere fognarie e di smaltimento delle acque meteoriche.....	15
9) Rete idrica.....	15
10) Rete gas.....	16
11) Rete di illuminazione pubblica e di fornitura dell'energia elettrica.....	16
12) Predisposizione delle aree degli spazi destinati a verde attrezzato.....	17
13) Rete telefonica.....	17
14) Progettazione edilizia.....	18
15) Illustrazione ed elenco degli elaborati del progetto di P.P.E.....	18
PARTE SECONDA - RELAZIONE FINANZIARIA.....	23
16) Individuazione delle aree adibite ad uso pubblico.....	23
17) Valutazione sommaria dei costi connessi all'intervento.....	24
18) Oneri economici e finanziari dell'intervento nell'area del P.P.E. Cascina Casalis.....	24
19) Piano particellare e riferimenti catastali.....	28
20) Progettazione delle aree di servizi di pertinenza degli operatori privati e individuazione delle definizioni/dismissioni delle aree di servizio.....	29
21) Piano particellare di esproprio relativo alle aree di P.P.E. soggette a dismissione/acquisizione da privato a pubblico.....	30
22) Valori dimensionali dei lotti e potenzialità edificatorie degli stessi con competenze economiche degli interventi.....	31
23) Superficie da prevedere a servizi.....	32
24) Standard edilizi relativi ai parcheggi.....	33
NORME TECNICHE SPECIFICHE DI ATTUAZIONE.....	34
CAPITOLO I - NORME URBANISTICO-EDILIZIE GENERALI.....	35
Articolo 1 - Impostazione unitaria di progetto.....	35
Articolo 2 - Prescrizioni di fabbricabilità.....	35
Articolo 3 - Parametri urbanistici, prescrizioni progettuali e normative di P.P.E.....	35
Articolo 4 - Modifiche planimetriche di Piano.....	39
Articolo 5 - Aspetto architettonico degli edifici.....	40
Articolo 6 - Materiali previsti.....	40
Articolo 7 - Autorimesse.....	41
Articolo 8 - Aspetto degli edifici.....	41
Articolo 9 - Recinzioni.....	41
Articolo 10 - Aree private - Servitù.....	42

CAPITOLO II - NORME URBANISTICO-EDILIZIE PARTICOLARI DI TIPO

CAPITOLARE.....42

Articolo 11 - Strutture portanti ed orizzontamenti.....	42
Articolo 12 - Copertura ed isolamenti.....	42
Articolo 13 - Tamponamenti esterni.....	43
Articolo 14 - Divisori interni.....	43
Articolo 15 - Finitura esterna.....	43
Articolo 16 - Intonaci interni.....	44
Articolo 17 - Pavimenti interni.....	44
Articolo 18 - Rivestimenti.....	44
Articolo 19 - Scale.....	44
Articolo 20 - Serramenti esterni ed interni.....	45
Articolo 21 - Vetri.....	45
Articolo 22 - Opere da fabbro.....	45
Articolo 23 - Opere da decoratore.....	46
Articolo 24 - Impianto idrico-sanitario.....	46
Articolo 25 - Impianto termico.....	47
Articolo 26 - Impianto elettrico.....	47
Articolo 27 - Opere esterne.....	48
Articolo 28 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.....	48

ALLEGATO 1.....49

Foto zenitale dell'area.....	50
Estratto del P.R.G.C. Vigente.....	51
Estratto Carta Tecnica.....	52
Localizzazione Catastale (Foglio n. 31).....	53

ALLEGATO 2.....54

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 20/01/2011.....	55
Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 116 del 19/05/2011.....	58

ALLEGATO 3.....62

Rotatoria Puccini Mascagni.....	68
Rotatoria Puccini Donatello.....	69

ALLEGATO 4.....70

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Vigente relativo all'area Cr Avp 6.....	71
---	----

ALLEGATO 5.....72

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 10/01/2013.....	73
---	----

Regione Piemonte

CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

**STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
P.P.E. SU AREA NORMATIVA Cr Avp 6 DI P.R.G.C.
CASCINA CASALIS**

_____ oOo _____

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

_____ oOo _____

PARTE PRIMA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) PREMESSA - LA LEGISLAZIONE REGIONALE DI RIFERIMENTO PER LA FORMAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI

La Legislazione Regionale in materia urbanistica individua norme specifiche per la predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi quali i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica: in particolare la vigente Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" indica lo sviluppo della tematica progettuale relativa agli articoli 39, 32 e 21.

L'art. 39 (*Elaborati del Piano Particolareggiato*) del Testo Coordinato della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e successive modificazioni ed integrazioni relativo agli standard urbanistici così recita:

[1] Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal Piano Particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;*
- la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;*
- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;*
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;*
- la scheda quantitativa dei dati del piano, secondo il modello fornito dalla Regione;*

2) la planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;

3) la planimetria del Piano Particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle ca-*

ratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;

7) le norme specifiche di attuazione del Piano Particolareggiato;

8) la planimetria del Piano Particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

[2] Gli elaborati di cui ai punti 3) e 4) del precedente comma debbono inoltre contenere specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche, in applicazione del penultimo comma dell'art. 32 della presente Legge.

L'art. 32 (Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale) del Testo Coordinato della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e successive modificazioni ed integrazioni relativo agli standard urbanistici così recita:

[1] Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono

subordinati a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme della presente Legge.

[2] Il Piano Regolatore Generale può definire le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Ove non definite dal Piano Regolatore Generale, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'articolo 34, 1° comma, punto 1 e, per i Comuni non obbligati alla formazione del predetto programma, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate. Le suddette delimitazioni non costituiscono Variante al Piano Regolatore Generale.

[3] Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i Piani Particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;*
- 2) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni;*
- 3) i Piani di Recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n.457;*
- 4) i Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata;*
- 5) i Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della presente Legge.*
- 6) i Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179.*

[4] Ai fini del superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978, i Comuni promuovono l'introduzione di idonei elementi progettuali, in particolare per quanto attiene l'arredo urbano e l'accessibilità ai pubblici servizi.

[5] In particolare l'attuazione degli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della Legge 30 marzo 1971, n. 118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche. La realizzazione di nuovi tracciati di infrastruttura a rete, o la ma-

nutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

[6] L'operatività nel tempo e nello spazio dei Piani Regolatori Generali, nonché dei loro strumenti urbanistici esecutivi è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione.

Inoltre l'**art. 21** del Testo Coordinato della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e successive modificazioni ed integrazioni relativo agli standard urbanistici così recita:

Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la dotazione minima delle aree per servizi sociali, stabilita dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nella misura di 18 mq per abitante, è elevata a 25 mq per abitante. Tale dotazione minima complessiva è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 7 mq per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 3 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);

c) 12,50 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq per abitante di aree per parcheggi pubblici.

La verifica dello standard urbanistico residenziale dei Piani Comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale teorica, così come definita nel precedente articolo 20.

Nelle zone di esclusivo interesse turistico e per l'insediamento residenziale a carattere stagionale, i Piani Regolatori sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d), elevando la dotazione minima, di cui alla lettera c), a mq 20 per abitante-vano, mentre i valori, di cui alle lettere a) e b), vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente. Nei Comuni, nei quali la popolazione prevista dai Piani Regolatori Generali non superi i 2.000 abitanti, la dotazione globale di aree può essere ridotta a 18 metri quadrati

per abitante. In tal caso le Comunità Montane verificano e stabiliscono, Comune per Comune, come debbono essere articolati gli standards di cui ai precedenti punti a), b), c) e d).

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:

la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie, stabilite dall'art. 5 sub 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in misura del 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti industriali, è elevata al 20%, salvo che per i Comuni siti in territorio montano.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali:

la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale o all'ampliamento di quelli esistenti, da destinare a parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie, stabilita dall'articolo 5 sub 2) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in misura dell'80% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti, va elevata al 100%; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Non sono computabili ai fini degli standards, di cui al precedente comma, le aree per le quali non siano previsti o l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

2) DATI URBANISTICI E POSSIBILITÀ DI INTERVENTO NELL'AREA EX CASCINA CASALIS

Il Piano Regolatore della Città di Venaria Reale prevede per le aree relative al comparto Cr Avp 6 (ex Cascina Casalis) uno sviluppo residenziale per una S.U.L. di 18.000 mq con una capacità insediativa teorica di 600 abitanti.

Per tale zona occorre predisporre un progetto unitario esteso alla totalità dei terreni inseriti nell'area normativa per poter procedere nella stesura del P.P.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo): la Pubblica Amministrazione intende prescrivere e sviluppare una proposta progettuale unitaria anche dal punto di vista architettonico-edilizio.

La normativa di riferimento è individuata nelle N.T.A. del Piano Regolatore alla scheda normativa di zona che viene riportata integralmente nell'Allegato 4 inserita in fondo alla presente relazione e qui di seguito esplicitata.

3) INDICAZIONI URBANISTICHE - INDICAZIONI DI PIANO REGOLATORE PER L'AREA Cr Avp 6 DEL DISTRETTO URBANISTICO DR3

Il P.R.G.C. di Venaria Reale prevede per l'area di nuovo impianto Cr Avp 6 (ex Cascina Casalis) uno Strumento Urbanistico Esecutivo, che deve essere predisposto per iniziativa pubblica in funzione dei parametri urbanistico-edilizi definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. che indica le seguenti precisazioni:

- Caratteristiche fisiche ed ambientali esistenti: Area libera posta tra Corso Puccini e la tangenziale Nord, inserita in un contesto di recente edificazione (P.E.C.)
- Obiettivo degli interventi ammessi: insediamento residenziale di nuovo impianto con una quota di edilizia di edilizia sociale
- Tipi e modalità di intervento, indici e parametri, vincoli: l'intervento di nuovo impianto (g) è soggetto alle condizioni:
 - S.U.E
 - $I_{ts} \leq 1 \text{ mq/mq}$;
 - $H \leq 27 \text{ mt}$ con non più di 8 piani f.t.;
 - Ammessa la monetizzazione dei servizi art. 21 L.R. 56/77 s.m.e i.
 - Allineamento Via Verga, Corso Puccini, area a servizi Dr3-Sr3.
 - Area normativa dove è possibile realizzare le S.U.L. generate dall'area normativa Ambito 18-Br AVP 1.

Note, altre prescrizioni: L'intervento è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà, tra l'altro prevedere:

- lungo tutto il fronte del tracciato autostradale tangenziale la formazione (a cura e spese del soggetto attuatore degli edifici) di adeguata barriera antirumore
- quota di edilizia sociale.

4) INPUT PROGETTUALI DEFINITI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale ha definito gli input progettuali relativi allo sviluppo del P.P.E. in sede della riunione di Giunta Comunale tenutasi in data 20/01/2011 e successivamente nella riunione della Giunta Comunale tenutasi in data 19/05/2011. Nella prima Giunta Comunale (20/01/2011) furono definiti gli indirizzi per la redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Particolareggiato) nell'Area "Ex Cascina Casalis", Zona DR3 - Cr Avp 6.

In particolare nel Verbale di Giunta (Verbale n. 3 del 20/01/2011) si legge:

"LA GIUNTA COMUNALE

- *Dato atto che il Comune di Venaria Reale è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 32-14962 del 07/03/2005 pubblicato sul B.U.R. n. 11 del 17/03/2005;*
- *Rilevato che con D.C.C. n. 6 del 21/01/2009 è stato approvato il Piano di valorizzazione del patrimonio pubblico comunale, modificato con D.C.C. n. 84 del 22/07/2009;*
- *Dato atto che nelle intenzioni dell'Amministrazione dare corso agli interventi previsti nell'area di proprietà comunale denominata "ex Cascina Casalis" (zona DR3 - Cr Avp 6 del P.R.G.C.) predisponendo il relativo Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Particolareggiato);*
- *Rilevato che la scheda di zona relativa all'area DR3 - Cr Avp 6 prevede un indice territoriale (it) non superiore a 1 mq/mq, per un totale massimo complessivo di 33.966 mq di Superficie Lorda di Pavimento;*
- *Visto il D.Lgs. 17/03/1955 n. 157;*
- *Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 artt.48-49-107-134;*
- *Con votazione unanime espressa nelle forme di rito;*

DELIBERA

- A) *Di fornire agli Uffici Comunali competenti l'indirizzo per l'attuazione di quanto previsto dal P.R.G.C. Vigente nell'area della "ex Cascina Casalis" (zona DR3 - Cr Avp 6 del P.R.G.C.) tramite la redazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica);*
- B) *Demandare a successivo provvedimento l'indicazione della Superficie Utile Lorda per l'area della "ex Cascina Casalis";*
- C) *Di dare mandato agli Uffici competenti di predisporre gli atti necessari alla realizzazione di quanto sopra e di inserire l'obiettivo di cui al punto "A" nel redigendo PEG 2011;*
- D) *Di dare atto che la presente proposta di deliberazione non necessita di parere di regolarità tecnica trattandosi di atto di indirizzo."*

Nella seconda Giunta Comunale (19/05/2011) furono definite le quantità edificatorie nell'area ex Cascina Casalis. In particolare nel Verbale di Giunta (Verbale n. 116 del 19/05/2011) si legge:

"LA GIUNTA COMUNALE

- *Su relazione dell'assessore competente;*
- *Premesso che:*
- *Con D.C.C. n. 6 del 21/01/2009 è stato approvato il Piano di valorizzazione del Patrimonio pubblico comunale, allegato al bilancio comunale, successivamente modificato con D.C.C. n. 84 del 22/07/2009;*
- *Il Piano di valorizzazione trasformava in edificabile l'area ex Cascina Casalis, assegnando un indice territoriale di 1 mq/mq di S.L.P., per una potenzialità edificatoria massima di 33.966 mq di S.L.P.;*
- *Successivamente con l'approvazione del bilancio 2011, il Consiglio Comunale ha indicato di riservare una quantità di 5.000 mq di S.L.P. da inserire nell'opera pubblica di project financing del costruendo mercato di piazza De Gasperi;*
- *Nel mese di marzo il Ministero Infrastrutture e Trasporti ha richiesto di comunicare se persistono le condizioni per attuare il Programma ex art. 18 della L. 203/91 per valutare l'ammissibilità a finanziamento dei programmi non ancora finanziati. Nell'ottica di alleggerire il carico urbanistico del Programma approvato nel quartiere Gallo Praile, in via Gozzando e in via Dante, l'Amministrazione intende spostare parte del programma nell'area della Cascina Casalis. Le quantità da rilocalizzare nell'area della Cascina Casalis sarebbero le seguenti:*
 - *Intervento edilizia in affitto 431/98 in via Gozzano: 36 alloggi per 2.700 mq di S.L.P.;*
 - *Intervento edilizia agevolata/libera in via Dante relativamente alla parte di proprietà comunale (totale intervento: 35 + 96 alloggi per 2.684 + 7.360 mq di S.L.P., di cui afferenti alla proprietà comunale: 862 + 1.720 = 2.582 mq di S.L.P., la restante parte afferente alla proprietà dei privati): 2.582 mq di S.L.P..*

Complessivamente la S.L.P. dell'art. 18 da rilocalizzare nell'area Cascina Casalis sarebbe di $2.700 + 2.582 = 5.282$ mq di S.L.P.;

- *Considerato che l'Amministrazione non intende saturare tutta la capacità edificatoria dell'area, riducendo pertanto la previsione di volumetria ad una quantità massima di 18.000 mq di S.L.P. da realizzare nell'area Cascina Casalis le quantità da localizzare sarebbero le seguenti:*

- mq 5.000 di S.L.P. relativi al project aree mercantili;
- mq 5.282 di S.L.P. relativi alla localizzazione parziale dell'art. 18 L. 203/91;
- mq 7.718 di S.L.P. a disposizione dell'Amministrazione per eventuale vendita

per un totale complessivo di 18.000 mq di S.L.P.;

- Visto il D.Lgs. 17/03/1995 n. 157;
- Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 artt. 48-49-107-134;
- Con votazione unanime espressa nelle forme di rito;

DELIBERA

A) Di disporre per le motivazioni espresse in premessa, che nell'area Cascina Casalis le quantità edificatorie da localizzare sarebbero le seguenti:

- mq 5.000 di S.L.P. relativi al project aree mercantili;
- mq 5.282 di S.L.P. relativi alla localizzazione parziale dell'art. 18 L. 203/91;
- mq 7.718 di S.L.P. a disposizione dell'Amministrazione per eventuale vendita

per un totale complessivo di 18.000 mq di S.L.P.;

B) Di dare mandato agli Uffici competenti di predisporre gli atti necessari alla realizzazione di quanto sopra;

C) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese;

D) Di dare atto che sulla presente proposta di deliberazione ha espresso parere favorevole circa la regolarità tecnica il Dirigente del servizio competente."

5) ITER AMMINISTRATIVO DEL P.P.E.

Il primo comma dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 esplicita che:

Il Piano Particolareggiato, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale, è pubblicato sul sito informatico del Comune per trenta giorni consecutivi, durante i quali

chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni nel pubblico interesse e ai fini della V.A.S., ove prevista. Nello stesso periodo il Piano Particolareggiato è, altresì, esposto in pubblica visione.

Pertanto l'Amministrazione Comunale della Città di Venaria Reale ha proceduto all'adozione del Piano Particolareggiato con Delibera della Giunta Comunale n. 1 del 10/01/2013, riportata integralmente nell'Allegato 5 in coda alla presente relazione.

La Deliberazione fu pubblicata all'Albo Pretorio nei termini di Legge e nei trenta giorni successivi non pervennero osservazioni.

Pertanto il P.P.E., potrà essere riportato in sede deliberante per l'approvazione definitiva, con gli elaborati costituenti il P.P.E. ed elencati nel successivo paragrafo 15.

6) DESCRIZIONE E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE DELL'INTERVENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INFRASTRUTTURALI

Il presente progetto d'intervento di P.P.E. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per la infrastrutturazione dell'area di nuovo intervento di P.R.G.C., prevedendo pure l'organizzazione di una ampia area di urbanizzazione secondaria nella zona Sud-Est del lotto, per verde gioco e sport.

7) VIABILITÀ VEICOLARE E PARCHEGGI PUBBLICI

Non si rende necessario procedere allo sviluppo particolare di nuove sedi viarie per il collegamento del comparto edilizio in quanto questi sono adiacenti alle reti viarie preesistenti (via Verga , corso Puccini e via Guicciardini), ma occorrerà prevedere il collegamento viario tra via Guicciardini e via Donatello, venendo ad intestare il collegamento sulla rotonda su corso Puccini previsto dal progetto del Comune ed inserito nelle urbanizzazioni previste in esecuzione ai sensi della Variante 19 di P.R.G.C..

La viabilità ciclopedonale e i parcheggi pubblici saranno realizzati per il completamento delle reti esistenti interessanti l'area oggetto d'intervento.

I materiali che interesseranno la viabilità ciclopedonale ed i parcheggi pubblici, saranno del tipo tradizionale con struttura in conglomerati bituminosi posati nelle opportune granulometrie.

La struttura esecutiva, sarà costituita, partendo dal basso, nel seguente modo:

- Sottofondazione in misto granulare anidro composto da grossa sabbia e ciotto-

li, assolutamente scevro di materie terrose ed organiche;

- Fondazione in conglomerato bituminoso sabbio-ghiaioso (tout-venant bituminato) con bitume con penetrazione 80-100 e spessore 10 cm, opportunamente steso con vibrofinitrice e rullatura;
- Strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso, steso con vibrofinitrice e rullatura, per uno spessore di 6 cm;
- Manto d'usura in conglomerato bituminoso, steso con vibrofinitrice e rullatura, per uno spessore di 2 cm.

8) OPERE FOGNARIE E DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Le fognature previste nel presente progetto di P.P.E., salvo quanto meglio specificato nel successivo progetto esecutivo, saranno del tipo "separato" per differenziare la raccolta delle acque meteoriche dallo smaltimento delle acque luride. Tale opere saranno costituite da collettori circolari in PVC, serie pesante, con giunti a bicchiere, posati interrati e rinfiancati su tutti i lati con calcestruzzo.

I nuovi manufatti confluiranno comunque nel collettore comunale esistente attualmente, sulla via Verga e su Corso Puccini.

Le dimensioni delle tubazioni varieranno da 200 a 500 mm di diametro, e la profondità media di posa di m 1,10 circa dal piano stradale al piano di scorrimento. Le caditoie stradali saranno del tipo prefabbricato a "pozzetto sifonato" con griglia superiore in ghisa, poste mediamente ogni m 25 a lato (o ai lati) della carreggiata, mentre i pozzetti di derivazione e d'ispezione della rete di smaltimento delle acque luride saranno realizzati in conglomerato cementizio armato con chiusino in ghisa e verranno posati mediamente ogni 25 - 30 m di rete principale e nei punti di deviazione e derivazione.

9) RETE IDRICA

Le tubazioni per la rete idrica previste nel presente progetto di P.P.E. salvo quanto meglio specificato nel successivo progetto esecutivo, saranno in polietilene ad alta densità, posate con rinfianco su tutti i lati in calcestruzzo, con il diametro medio di 110/125 mm, e collaudate per una pressione di 40-50 atmosfere (esercizio medio 15 - 20). La profondità media prevista sarà di m 1,10 sotto il piano stradale o di calpestio, salvo diverse disposizioni che potranno essere impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale

o dall'Ente responsabile della fornitura idrica.

I punti di derivazione e terminali della rete saranno realizzati con pozzetti in opera in conglomerato cementizio armato, completi delle relative saracinesche in ghisa di scarico e dei relativi sfiati da posare lungo la linea.

Inoltre, ai bordi della viabilità in progetto, sarà prevista la realizzazione di pozzetti in conglomerato cementizio armato per la posa di idranti a sottosuolo in ghisa, completi di attacchi per le pompe dei Vigili del Fuoco da utilizzarsi in caso di emergenza.

10) RETE GAS

La rete di distribuzione del gas prevista nel presente progetto di P.P.E., salvo quanto meglio specificato nel successivo progetto esecutivo, sarà realizzata con condotte in polietilene ad alta densità tipo UNI 316 del diametro 110 mm, posata interrata e rinfiancata su tutti i lati con conglomerato cementizio. L'esecuzione avverrà in conformità alla Circolare UNI 150 4437 e al D.M. 24.11.1984 e s.m.e i., con una pressione di esercizio nominale compresa tra 1,5 e 4 bar.

Il gas distribuito sarà metano miscelato con aria, con un potere di Kcal/mc 9.100 ed una pressione di esercizio pari a 250 mm di colonna d'acqua.

Nei punti di derivazione e terminali della rete principale, mediamente ogni 100-120 metri, sarà prevista la posa di pozzetti in conglomerato cementizio armato completi di valvole a sfera in polietilene ad alta densità.

11) RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E DI FORNITURA DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per realizzare la rete di illuminazione pubblica e la fornitura dell'energia elettrica, previste nel presente progetto di P.P.E., salvo quanto meglio specificato nel successivo progetto esecutivo, saranno utilizzati i seguenti materiali:

a) per l'illuminazione pubblica:

- pali per punti luce in acciaio zincato con attrezzature e vano ottico in lega di alluminio in pressofusione posto su basi di calcestruzzo con sbraccio singolo o doppio opportunamente verniciati;
- allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, in pozzetto in conglomerato cementizio con chiusino in ghisa, con muffola di derivazione e messa a terra con picchetto dispersore infisso nel suolo;

- apparecchi funzionali in alluminio in pressofusione
- quadri di controllo dei punti luce, posti in armadiature prefabbricate in opera con i comandi di protezione e di sezionamento.

b) per la rete di fornitura dell'energia elettrica:

- linea di distribuzione dell'energia con conduttori tripolari o quadripolari a norme CEI 20-22/38 e marchio IMQ, posti in cavidotti in PVC interrati, profondità circa 110 cm, e rinfiancati su tutti i lati con conglomerato cementizio;
- punti di derivazione o terminali realizzati su pozzetti in opera in cemento armato con chiusino in ghisa e su armadiature prefabbricate con relativi accessori di distribuzione dell'energia alle singole utenze.

La rete di fornitura dell'energia elettrica in progetto e l'illuminazione pubblica saranno realizzate in accordo con gli schemi previsti dall'Ente di zona e con le tipologie preesistenti in loco.

12) PREDISPOSIZIONE DELLE AREE DEGLI SPAZI DESTINATI A VERDE ATTREZZATO

La realizzazione delle opere di verde attrezzato (V1, V2 e V3) previste nel presente progetto di P.P.E., salvo quanto meglio specificato nel successivo progetto esecutivo, comprenderà la sistemazione dell'area esterna ai lotti edificabili ed in particolare nella zona a Sud-Est del P.P.E., interessata dalla nuova viabilità di P.P.E. (collegamento tra via Guicciardini e via Donatello) e interesserà l'area a ponente del Teatro della Concordia e a settentrione della tangenziale autostradale. In particolare si raccorderanno i nuovi marciapiedi con l'esistente pista ciclopedonabile e si provvederà alla piantumazione di nuove essenze arboree e la creazione di aree attrezzate per il gioco, con panchine e fontanelle.

13) RETE TELEFONICA

La rete delle opere di distribuzione telefonica previste nel presente progetto di P.P.E., salvo quanto meglio specificato nel successivo progetto esecutivo, sarà realizzata secondo lo schema previsto dalla Telecom Italia e dalle reti esistenti in zona.

Tale rete sarà realizzata con tubazioni in PVC da 110 mm, opportunamente rinfiancate su tutti i lati con conglomerato cementizio, mentre i pozzetti di ispezione o derivazione saranno realizzati in conglomerato cementizio armato con chiusino in ghisa.

Per la distribuzione delle linee alle singole utenze saranno posate delle armadiature prefabbricate con i relativi accessi di segnalazione e controllo a servizio della società manutentiva della rete stessa.

14) PROGETTAZIONE EDILIZIA

Nell'ambito del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo è stata predisposta la proposta metaprogettuale della volumetria residenziale che potrà essere edificata sull'area.

Tali elaborati sono sufficientemente documentari delle possibili utilizzazioni volumetriche: dal punto di vista progettuale, si è tenuto conto della vicinanza della viabilità ad alto volume di traffico quale è la tangenziale torinese.

Il progetto edilizio è rappresentato dal punto di vista tipologico negli elaborati grafici di P.P.E. come proposta/guida alla progettazione architettonica per il rilascio del Permesso di Costruire.

Le unità immobiliari tipologicamente definite nelle tavole di progetto sono costituite da tipologie differenziate dal bilocale più bagno e cucina al trilocale e quadrilocale più cucina e bagno e eventualmente doppi servizi. Inoltre sono previste anche tipologie edilizie di alloggi in duplex.

Ad ogni unità immobiliare si accede mediante scale a norma. Nell'interno dello spazio condominiale si dovranno realizzare dei parcheggi in particolare nel piano interrato, in modo tale da rispettare la disposizione vigente come previsto dalla Legge Tognoli. Spazi verdi di arredo completano la soluzione architettonica prevista.

15) ILLUSTRAZIONE ED ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PROGETTO DI P.P.E.

Il Progetto del P.P.E. CASCINA CASALIS è costituito dagli elaborati di legge individuati all'art.39 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i. ed in particolare come qui di seguito specificato:

➤ ELABORATI FASCICOLARI

- I. PP.RI - Relazione Illustrativa e Finanziaria - Norme Tecniche Specifiche di Attuazione
- II. PP.DF - Documentazione Fotografica
- III. PP.RE - Verifiche Planivolumetriche di progetto di P.P.E.
- IV. PP.DC - Documentazione Catastale

➤ ELABORATI GRAFICI

- PP.1 - Estratto Cartografico di P.R.G.C. Vigente e Estratto Cartografia Tecnica Planialtimetrica
- PP.2 - Planimetria del Piano Particolareggiato disegnata sulla Mappa Catastale (Foglio n.31)
- PP.3 - Progetto Urbanistico dell'Intervento - Destinazione Urbanistica delle Aree
- PP.4 - Progetto Urbanistico dell'Intervento - Vista Zenitale
- PP.5 - Parcheggi Pubblici - Tipologie e particolari costruttivi
- PP.6 - Collettori Fognari - Tipologie e particolari costruttivi
- PP.7 - Acquedotto - Tipologie e particolari costruttivi
- PP.8 - Illuminazione Pubblica - Tipologie e particolari costruttivi
- PP.9 - Progetto Urbanistico dell'Intervento: rendering delle volumetrie di P.P.E.
- PP.10 - Verifica dell'Inserimento del Progetto di P.P.E. nella cartografia di P.R.G.C. (ex. p. 1.8 art. 39 L.R. 56/77)
- PP11 - Proposte di Tipologie Edilizie T1
- PP12 - Proposte di Tipologie Edilizie T2
- PP13 - Proposte di Tipologie Edilizie T3 e T4

In particolare:

- Nella Tavola PP.1 è stato inserito l'estratto cartografico di P.R.G.C. vigente dove si può individuare l'area urbanistica d'intervento. Questa è situata su corso Puccini e confina con via Verga e via Guicciardini (che verrà ampliata appunto dal P.P.E.) . I lotti confinanti alla zona di intervento sono a Est residenziale precedentemente fabbricato con case di altezza massima di otto piani e a Ovest è situato il Teatro della Concordia. Nella stessa tavola è presente l'estratto della Cartografia Tecnica Planimetrica dove si può distinguere il lotto interessato, rappresentato con una situazione precedente all'attuale P.P.E. e cioè prima della demolizione delle strutture edilizie della Cascina Casalis.

- Nella Tavola PP.2 è stata rappresentata la planimetria del Piano Particolareggiato su mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planialtimetriche , contenente i seguenti elementi (come specificato nel art. 39 della L.R. n. 56/77): le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto, le aree destinate all'edificazione con l'individuazione dei numeri di piano

delle singole abitazioni in progetto, la suddivisione dell'area urbanistica d'intervento in lotti.

- Nella Tavola PP.3 sono state precisate tutti gli utilizzi delle aree della zona d'interesse. Sono infatti meglio specificati i quattro lotti che compongono la zona di interesse sottolineando la zona di inviluppo delle sagome dei volumi edificabili emergenti e il numero dei piani fuori terra degli edifici dei singoli lotti, con l'individuazione degli accessi carrai e di quelli pedonali. In questa tavola si possono anche notare gli elementi accessori alle urbanizzazioni primarie quali le isole ecologiche, poste in punti facilmente raggiungibili dai mezzi del Gestore dell'igiene urbana, e le cabine dell'Enel, si precisa che una è già esistente ed è stata inglobata nel progetto, mentre la seconda è in previsione. Anche l'utilizzazione e la sistemazione delle aree libere e quelle non edificabili viene analizzata in questo elaborato. Le aree verdi nei lotti sono suddivisibili in due tipologie di destinazione: quello ad uso condominiale, con spazi destinati alle relazioni tra i singoli condomini, e spazi di verde privato pertinenziale delle unità abitative site al piano rialzato/terra (lotto A e lotto B). Ogni singolo lotto possiede delle aree di valorizzazione tecnologica dove verranno inseriti impianti fotovoltaici e riserve idriche per l'irrigazione, queste sono poste in zone centrali e isolate per non creare fastidio all'interno del verde condominiale. Il verde pubblico è stato studiato per riuscire a dialogare con il resto del territorio è stato infatti inserito per continuare la presenza della pista ciclopeditone e del verde con verde e piante esistenti nei lotti peri-urbani circostanti. Oltre alla viabilità stradale sono stati inseriti marciapiedi e la stessa pista ciclabile per poter così continuare i percorsi dei lotti vicini.

- Nella Tavola PP.4 è stata rappresentata la vista zenitale dell'intervento dove si possono notare le diverse tipologie di tetti: quelli a falda e quelli piani. Sono stati anche distinti i percorsi interni del verde condominiale. Si possono infatti riconoscere cinque cerchi di aree attrezzate con panchine collegati tra di loro e con le abitazioni mediante percorsi pedonali. Ogni "cerchio" non è altro che un punto di ritrovo per i fruitori del lotto. Si trovano infatti panchine e fontanelle e ognuno di essi è circondato da alberi differenti per creare un posto intimo e tranquillo all'interno di ogni lotto per permettere ai condomini di poter passare dei momenti piacevoli all'interno del proprio condominio senza doversi recare in un parco pubblico. Il ricorso a alberi di essenze differenti è motivato dal fatto di voler creare scenari diversi nelle diverse stagioni, con fioriture di diversi colori in periodi differenti e con foglie di diversi colori con diverse percezioni visi-

ve prevedendo essenze a foglia caduca e sempreverde. La geometria del cerchio viene ripresa anche nel verde pubblico, quasi un segno di ricordo, anche qui per creare un momento di riposo. È infatti posizionato tra il percorso pedonale e quello ciclabile ed al suo interno vi è nuovamente la presenza di panchine fontanelle e anche un'area gioco per i più piccoli.

- Nella Tavola PP.5 sono state inserite le caratteristiche tecniche dei parcheggi con i particolari costruttivi e le sezioni trasversali della nuova viabilità su corso Giacomo Puccini e sulle vie Gucciardini e Donatello.

- Nella Tavola PP.6 sono state precisate tutte le tipologie e i particolari costruttivi dei collettori fognari: della caditoia di raccolta delle acque meteoriche, dell'allaccio alla fognatura dal lotto privato, del collettore principale e del pozzetto tipo.

- Nella Tavola PP.7 sono state sottolineate le tipologie e i particolari costruttivi dell'acquedotto: della saracinesca interrata, del punto di allacciamento all'acquedotto comunale esistente dotato di scarico, dell'idrante antincendio posizionato nel sottosuolo e del pozzetto tipo dotato di scarico di spurgo nel punto di consegna.

- Nella Tavola PP.8 sono state puntualizzate le tipologie e i particolari costruttivi dell'illuminazione pubblica con tutte le sezioni trasversali sulla nuova viabilità di P.P.E.

- Nella Tavola PP.9 si possono riconoscere i rendering della volumetria di P.P.E. con le diverse viste prospettiche. L'edificato preesistente è in colore grigio mentre le nuove volumetrie del piano particolareggiato di iniziativa pubblica sono in color arancio. Si possono così distinguere le diverse altezze degli edifici ipotizzati progettualmente all'interno dell'area urbanistica d'intervento che ben dialogano con le volumetrie preesistenti.

- Nella Tavola PP.10 è stato inserito il progetto di P.P.E. nell'estratto cartografico di P.R.G.C. vigente con l'individuazione dell'edificato e della nuova viabilità, come specificatamente richiesto dall'art. 39 della L.R. n. 56/77 al punto 1.8.

- Nella Tavola PP.11 sono state individuate le tipologie edilizie T1: si possono distinguere in alloggi con giardini privati su entrambi i lati, alloggi con camera da letto cucina bagno e salone e in alloggi duplex con la zona giorno composta da cucina sala da pranzo e bagno al piano inferiore e la zona notte con due camere da letto al piano superiore.

- Nella Tavola PP.12 sono state individuate le tipologie edilizie T2: si possono distinguere in alloggi con giardini privati su entrambi i lati, alloggi con camera da letto cucina

bagno e salone e in alloggi duplex con la zona giorno composta da cucina sala da pranzo e ampia zona soggiorno e bagno al piano inferiore e la zona notte con due stanze da letto al piano superiore.

- Nella Tavola PP.13 sono state individuate le tipologie edilizie T3 e T4. La prima è stata studiata con alloggi con due camera da letto, due bagni e una soggiorno con sala da pranzo e angolo cottura. La tipologia edilizia T4 presenta due vani scala e quindi alloggi di diverse metrature: si passa da alloggi con una camera matrimoniale, un salone con angolo cottura e un bagno ad alloggi con il soggiorno/sala da pranzo e angolo cottura, due bagni e due stanze da letto. In questa stessa tavola è stata anche ipotizzato l'accorpamento delle tipologie T3 e T4, per evidenziare la potenzialità modulare delle tipologie proposte.

PARTE SECONDA

RELAZIONE FINANZIARIA

16) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ADIBITE AD USO PUBBLICO

Qui di seguito vengono trascritti i valori superficiali delle aree della nuova viabilità di piano, parcheggi pubblici, verde di arredo e spazi di relazione.

Le sigle che individuano le aree in questione sono riportate dalla Tavola n.3 - Progetto urbanistico dell'intervento: destinazione urbanistica delle aree. Nello specifico:

1.) Aree per percorsi veicolari:

$$S1 = 443,50 \text{ mq}$$

$$S2 = 1.951,43 \text{ mq}$$

$$\text{Somatoria } S1+S2 = 2.394,93 \text{ mq}$$

2.) Aree per percorsi ciclo-pedonali:

$$M1 = 1.842,77 \text{ mq}$$

$$M2 = 864,29 \text{ mq}$$

$$M3 = 859,36 \text{ mq}$$

$$\text{Somatoria } M1+M2+M3 = 3.566,42 \text{ mq}$$

3.) Aree per sosta e parcheggi:

$$P1 = 482,18 \text{ mq}$$

$$P2 = 150,00 \text{ mq}$$

$$P3 = 378,50 \text{ mq}$$

$$P4 = 150,00 \text{ mq}$$

$$P5 = 294,50 \text{ mq}$$

$$P6 = 175,00 \text{ mq}$$

$$P7 = 344,50 \text{ mq}$$

$$\text{Somatoria } P1+P2+P3+P4+P5+P6+P7 = 1.974,68 \text{ mq}$$

4.) Aree per verde di arredo e per parco pubblico:

$$V1 = 113,69 \text{ mq}$$

$$V2 = 253,95 \text{ mq}$$

V3= 5.768,58 mq

V4= 4,04 mq

V5= 14,67 mq

V6= 180,57 mq

V7= 24,91 mq

V8= 245,65 mq

V9= 18,34 mq

V10= 4.780,67 mq

Sommatoria V1+V2+V3+V4+V5+V6+V7+V8+V9+V10 = 11.405,07 mq

17) VALUTAZIONE SOMMARIA DEI COSTI CONNESSI ALL'INTERVENTO

Per la valutazione del costo dell'intervento, è stato inoltre redatto in sede di studio del progetto del P.P.E. un sintetico computo metrico estimativo di massima e preliminare con prezzi desunti da valutazioni parametriche delle singole categorie di intervento.

Tale computo estimativo sintetico risulta riportato nel successivo paragrafo 18 ed è predisposto per definire anche gli oneri delle opere di urbanizzazione non assoggettate a scomputo: oneri comunque che potranno essere garantiti con fidejussione per l'importo relativo all'ammontare determinato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal P.P.E..

18) ONERI ECONOMICI E FINANZIARI DELL'INTERVENTO NELL'AREA DEL P.P.E. CASCINA CASALIS

Per la valutazione del costo dell'intervento, è stato redatto un sintetico computo metrico estimativo di massima con prezzi "riassuntivi" desunti da valutazioni parametriche delle singole categorie di intervento.

Tale computo metrico è riportato nel seguito della presente relazione.

La previsione di spesa conseguente al presente progetto riguarda in particolare le voci inerenti la costruzione della rete viaria e delle opere di urbanizzazione a rete.

La Legge Regionale 56/77, all'art. 39 comma primo, precisa che il progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo deve contenere una relazione finanziaria con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed gli operatori privati.

Nello specifico occorre precisare che gli oneri di trasformazione del territorio, finalizzato all'utilizzazione della potenzialità edificatoria prevista dal Piano Regolatore e come meglio dettagliato dal P.P.E. , sono a carico degli operatori economici che si fanno carico dei progetti immobiliari che scaturiscono dalla attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale mediante P.P.E..

L'attuazione del P.P.E. comporta un'analisi degli oneri complessivi, che , in termini pratici, non devono ricadere sull'Ente comunale (cioè sulla collettività) ma esclusivamente sui soggetti attuatori privati.

In realtà i termini per l'esecuzione degli interventi di carattere privato (cioè gli edifici residenziali che vengono previsti sui lotti privati) risultano convenzionalmente pari a dieci anni, ma gli interventi di servizio pubblico dovranno essere eseguiti propedeuticamente agli interventi privati e quindi entro un termine minore (24-36 mesi) che sarà definito dal Comune all'atto dell'assegnazione/cessione dell'area , anche mediante convenzione con gli operatori.

Lo sviluppo esecutivo degli interventi dei singoli lotti di intervento produrrà una ripartizione degli oneri sui soggetti attuatori sia in proporzione del "peso" volumetrico degli interventi, sia in funzione del cronoprogramma degli interventi attuativi che potrà essere definito dal Comune: tutti gli oneri devono quindi essere evidenziati in modo presuntivo/preventivo affinché la Pubblica Amministrazione possa valutare eventuali anticipazioni di costi da ribaltare quindi successivamente sugli operatori privati, nel rispetto dei rapporti patrimoniali che devono essere salvaguardati non soltanto in linea teorica, ma anche nella pratica operatività.

Al fine di poter predisporre un quadro economico dell'intervento qui di seguito viene esplicitato il sintetico computo metrico estimativo preliminare delle opere di urbanizzazione dell'area normativa Cr Avp 6 di P.R.G.C., oggetto del presente P.P.E..

Articolo	Indicazioni dei lavori e delle provviste	Quantità	Prezzo unitario €	Importo
N.				
1	Realizzazione di opere stradali per nuova viabilità e riordino dell'esistente Totale opere nuova sede stradale S1+S2			

		Tot mq	2.394,93	64,00	153.275,52
2	Realizzazione di marciapiedi Totale opere nuovi marciapiedi M1+M2	Tot mq	2.707,06	85,00	230.100,10
3	Realizzazione di parcheggi Totale opere nuovi parcheggi P1+P2+P3+P4+P5+P6+P7	Tot mq	1.974,68	55,00	108.607,40
4	Realizzazione di rete fognaria nera Totale opere nuova rete fognaria nera 550 ml	Tot ml	550,00	155,00	85.250,00
5	Realizzazione di rete fognaria bianca Totale opere nuova rete fognaria bianca 650 ml	Tot ml	650,00	155,00	100.750,00
6	Realizzazione di rete di illuminazione pubblica Totale opere di nuova rete di illuminazione pubblica 44 punti luce	Tot p.l.	44,00	1600,00	70.400,00
7	Realizzazione di aree verdi Totale opere di nuove aree verdi V1+V2+V3 +V4+V5+ V6+V7+V8 +V9+V10	Tot. mq	11.405,07	15,00	171.076,05
8	Realizzazione di rete telefonica Totale opere rete telefonica				

	680 ml	Tot ml	680,00	45,00	30.600,00
9	Realizzazione di rete Gas-Metano Totale opere nuova rete Gas-Metano 660 ml	Tot ml	660	80,00	52.800,00
10	Realizzazione di rete idrica Totale opere nuova rete idrica 660 ml	Tot ml	660	80,00	52.800,00
11	Realizzazione di rete di adduzione elettrica Totale opere nuova rete elettrica e di forza elettromotrice 600 ml	Tot ml	600	35,00	21.000,00
12	Realizzazione di isole ecologiche Totale opere strutturali e di finitura del manufatto Tot a corpo		3	40.000,0	120.000,00
13	Opere di sistemazione della pista ciclopedonale E area giochi Totale opere per la sistemazione della pista ciclabile , per la nuova costruzione dell'area giochi , per la rior- ganizzazione dei parterres e del prato verde finalizzato ad una valorizzazione ambientale dell'area . Valutazioni delle opere a corpo ed in eco- nomia, complessivamente Tot a corpo		1	55.000	55.000
	TOTALE = EURO 1.251.659.07				

L'importo netto complessivo delle opere ammonta quindi a 1.251.659,07 euro IVA esclusa, cui occorre aggiungere gli oneri per la sicurezza.

Il piano finanziario relativo potrà essere individuato in dettaglio solo nel momento della predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, una volta che siano state prese tutte le decisioni in merito alla esecuzione delle opere, anche in funzione di eventuali finanziamenti regionali e/o statali.

In tale fase, saranno definiti analiticamente e con precisione i singoli importi: in ogni caso si espone il seguente quadro economico preliminare:

QUADRO ECONOMICO SINTETICO DI MASSIMA

A) Ammontare dei lavori:

A1) Ammontare dei lavori soggetti al ribasso	Euro 1.251.659,07
--	-------------------

A2) Oneri per la sicurezza (~3%)	<u>Euro 37.549,77</u>
----------------------------------	-----------------------

Totale voce A)	Euro 1.269.208,84
----------------	-------------------

B) Somme a disposizione:

B1) I.V.A. sui lavori 10%	Euro 128.920,66
---------------------------	-----------------

B2) Oneri (8,5%) per spese tecniche, ecc	Euro 109.582,75
--	-----------------

B3) I.V.A. 21% su voce B2	Euro 23.012,37
---------------------------	----------------

B4) Imprevisti e arrotondamenti	Euro 4.937,25
---------------------------------	---------------

B4) Fondo integrativo ex art. 18 L. 109/94 (1,5%)	<u>Euro 19.338,13</u>
---	-----------------------

Totale voce B)	Euro 285.791,16
----------------	-----------------

Totale complessivo importo del progetto	Euro 1.555.000,00
---	--------------------------

19) PIANO PARTICELLARE E RIFERIMENTI CATASTALI

Nell'elaborato fascicolare PP.DC si riportano i dati catastali che sono stati rilevati nel corso della predisposizione del presente Piano e che potranno essere ulteriormente aggiornati secondo gli ultimi frazionamenti o accatastamenti depositati in Comune. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica si svilupperà su una vasta area che comprende diversi lotti identificati tutti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n. 31. Le particelle interessate dall'intervento sono:

- 110;
- 154;
- 157;
- 162;
- 168;
- 278;

- 279;
- 351 (in parte);
- 362 (in parte);
- 380 (in parte);
- 5000 (in parte).

A fronte di un valore dimensionale di 36.475 mq rilevato informaticamente dalla tavola di P.R.G.C. le superfici di tali particelle, rilevate dalle rispettive visure catastali sono pari a:

PARTICELLA	SUPERFICIE IN MQ RILEVATA DA VISURA CATASTALE	SUPERFICIE IN MQ RIENTRANTE NEL PIANO PARICOLAREGGIATO ESECUTIVO
110	13.077	13.077
154	1.749	1.749
157	693	693
162	14	14
168	10.806	10.806
278	7.499	7.499
279	51	51
351	1.056	330
362	3.849	33
380	20.183	1.606
5000	265	265
TOTALE SUPERFICIE P.P.E.		36.123 mq

N.B.: I terreni in oggetto sono già di proprietà della Città di Venaria Reale anche se non ancora trascritti a catasto. I mappali 5000 sono di proprietà dell'ATIVA, che, gestisce la tangenziale di Torino e non saranno oggetto di esproprio, mantenendo la loro attuale destinazione a verde.

20) PROGETTAZIONE DELLE AREE DI SERVIZI DI PERTINENZA DEGLI OPERATORI PRIVATI E INDIVIDUAZIONE DELLE DEFINIZIONI/DISMISSIONI DELLE AREE DI SERVIZIO

Il progetto di P.P.E. individua una serie di aree ("V" e "P") da dismettere per servizi dimensionata in funzione delle norme del vigente Piano Regolatore e nella posizione ritenuta più consona alle esigenze della Pubblica Amministrazione, come è stato approfondito in sede di predisposizione del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo, in base a quanto emerso in diverse riunioni nella Casa Comunale tra progettista, Pubblica Amministrazione e Servizio Tecnico competente.

Negli elaborati grafici "Opere di Urbanizzazione" sono individuate le opere che verranno realizzate in funzione del progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo.

In particolare vengono previste aree verdi di arredo urbano ed una serie di parcheggi pubblici disposti lungo la viabilità nuova di Piano in modo tale da servire efficacemente la collettività.

In sede di predisposizione degli elaborati per l'approvazione del progetto definitivo per il rilascio della Permesso di Costruire verranno messi in opera tutti quegli accorgimenti che sono prescritti dall'esperienza del Servizio Tecnico ed in particolare verranno definiti le essenze arboree e le tipologie dei materiali per le bordure/muretti di contenimento delle aiuole da eseguirsi contestualmente all'esecuzione delle strutture edilizie e per i parcheggi in funzione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, di carattere pubblico, previste dal P.P.E..

Sono previste inoltre le fognature per lo smaltimento delle acque nere e meteoriche con la predisposizione delle relative caditoie.

21) PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RELATIVO ALLE AREE DI P.P.E. SOGGETTE A DISMISSIONE/ACQUISIZIONE DA PRIVATO A PUBBLICO

Non occorre procedere alla stesura di un piano particellare di esproprio, relativo al progetto di P.P.E. dell'area normativa Cr Avp 6 di P.R.G.C., per individuare il tipo di frazionamento catastale da predisporre per rendere operativo il piano di urbanizzazione dell'area, come previsto dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

La Legge Regionale 56/77 all'art. 39 (comma primo, punto 6) specifica infatti che tra gli elaborati di P.P.E. devono essere individuati *"gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio"*.

In realtà la normativa di P.P.E. prevede l'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo mediante lotti funzionali, la cui progettazione, demandata agli operatori privati dovrà prevedere l'esecuzione delle urbanizzazioni previste dal progetto di P.P.E. e la relativa dismissione delle aree che dovranno essere di pertinenza pubblica. Comunque data la titolarità della proprietà in capo alla Città di Venaria Reale non sussiste la necessità di procedere alla stesura del piano particellare di esproprio, essendo allegata al progetto di P.P.E. la documentazione catastale necessaria ai sensi di Legge.

Ovviamente il piano particellare fa riferimento alla proprietà del mappale come individuato a catasto: in realtà il P.P.E. delimita il confine di intervento indipendentemente dalle divisioni catastali e normalmente l'area complessiva di uno Strumento Urbanistico Esecutivo non coincide con i valori catastali rilevati: nello specifico vengono presi in considerazione anche porzioni di particelle catastali non interamente inserite nell'ambito dell'area normativa Cr Avp 6 di P.R.G.C..

22) VALORI DIMENSIONALI DEI LOTTI E POTENZIALITÀ EDIFICATORIE DEGLI STESSI CON COMPETENZE ECONOMICHE DEGLI INTERVENTI

Il progetto di P.P.E. prevede la suddivisione dell'ambito edificabile in quattro lotti funzionali denominati in ordine alfabetico Lotto A , Lotto B , Lotto C , Lotto D cui competono i seguenti valori dimensionali ;

- LOTTO A: superficie fondiaria mq 3.061; superficie utile lorda edificabile mq 2.562;
- LOTTO B: superficie fondiaria mq 5.061; superficie utile lorda edificabile mq 2.720;
- LOTTO C: superficie fondiaria mq 4.337; superficie utile lorda edificabile mq 6.000;
- LOTTO D: superficie fondiaria mq 4.668; superficie utile lorda edificabile mq 6.718;
- TOTALE LOTTI: superficie fondiaria mq 17.082,00; superficie utile lorda edificabile mq 18.000.

Il comune e/o i soggetti attuatori di concerto con l'estensore del P.P.E., predisporranno uno studio di fattibilità edilizia ed urbanistica definendo le ricadute operative dell'intervento, con la suddivisione degli oneri urbanizzativi competenti ai singoli lotti da individuare in una specifica convenzione e/o atto unilaterale di impegno.

Gli oneri economici, preliminarmente quantificati con un totale complessivo dell'importo del progetto pari a Euro 1.555.000,00, come precedentemente indicato graveranno sui soggetti attuatori e di conseguenza questi importi dovranno essere ripartiti tra gli operatori privati, in funzione della loro Superficie Utile Lorda/Volumetria di pertinenza e cioè per un importo oneroso a metro quadrato di SUL pari a Euro 86,3888 e quindi indicativamente (salvo ulteriori approfondimenti di tipo progettuale e contabile) nel seguente modo:

- 1) Proprietà del LOTTO A (mq di S.U.L. 2.562,00)
Euro 221.328,106
- 2) Proprietà del LOTTO B (mq di S.U.L. 2.720,00)
Euro 234.977,536

3) Proprietà del LOTTO C (mq di S.U.L. 6.000,00)

Euro 518.332,80

4) Proprietà del LOTTO D (mq di S.U.L. 6.718,00)

Euro 580.359,958

Per quanto riguarda la ripartizione degli oneri relativi all'intervento si può ipotizzare di fare riferimento alla seguente bozza di tabella indicativa della ripartizione economica degli oneri conteggiati al momento dell'assegnazione dei lotti e ripartiti per proprietà/operatori.

**BOZZA DI
TABELLA INDICATIVA DELLA RIPARTIZIONE ECONOMICA
DEGLI ONERI CONTEGGIATI AL MOMENTO DELL'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI E
RIPARTITI PER PROPRIETÀ/OPERATORI**

P	m ³ Edificabili	%	Oneri Urb. Secondaria (Euro)	Aree S.U. da Dismettere m ²	Area S.U. Dimessa In progr. m ²	Area S.U. da Monetizzare m ²	Monetizzazione (Eurom ²)	Oneri Per Opere
PA	2.562	14,23						
PB	2.720	15,12						
PC	6.000	33,33						
PD	6.718	37,32						
TOT.	18.000	100,000						

PROPRIETÀ (P):

PA – Lotto A;
PB – Lotto B;
PC – Lotto C;
PD – Lotto D.

N.B.: S.U. = Standard Urbanistici di Legge.

23) SUPERFICIE DA PREVEDERE A SERVIZI

L'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 prevede che per gli interventi di edilizia residenziale si dismetta una superficie per servizi di 25,00 mq/ab, di cui 12,50 m/ab per verde privato, 2,50 mq/ab per parcheggi e 10,00 mq/ab per servizi (5,00 mq/ab per aree per l'istruzione e 5,00 mq/ab per aree per attrezzature di interesse comune).

Applicando la valutazione di abitanti teorici insediabili si ha 18.000 mq di S.U.L.: 30 mq/ab = 600 abitanti insediabili. L'area a servizi richiesta per Legge in ambito di P.P.E. di conseguenza ammonta a $600 \times 25 = 15.000$ mq.

Le superfici delle aree a servizi previste in P.P.E. risultano essere così ripartite:

- aree verdi V pari a 11.405,07 mq

- aree a parcheggi pari a 1.974,68 mq

- aree destinate a spazio di relazione, sport e pista ciclabile pari a 1.723,65 mq

In totale le aree a servizi di P.P.E. sono pari a 15.103,40 , superiori quindi a quelle di Legge (15.000 mq).

24) STANDARD EDILIZI RELATIVI AI PARCHEGGI

Nell'ambito del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo è stata predisposta la proposta metaprogettuale dei fabbricati civili che potranno essere edificati sull'area.

Tali elaborati sono sufficientemente documentari delle possibili utilizzazioni volumetriche, sia per quanto riguarda gli alloggi residenziali, sia per quanto riguarda i locali interrati da destinarsi ad autorimessa privata, al fine del reperimento della quota minima di Legge (pari a 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione).

Regione Piemonte

CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

**STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
P.P.E. SU AREA NORMATIVA Cr Avp 6 DI P.R.G.C.
CASCINA CASALIS**

_____ oOo _____

NORME TECNICHE SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

_____ oOo _____

CAPITOLO I - NORME URBANISTICO-EDILIZIE GENERALI

ARTICOLO 1 - IMPOSTAZIONE UNITARIA DI PROGETTO

Il P.P.E. in oggetto presenta delle dimensioni abbastanza contenute ma occorrerà che l'impostazione edilizia sia unitaria nella scelta dei materiali, che dovranno essere quelli caratteristici del contesto urbano di Venaria Reale, tenendo conto dell'impatto ambientale che i nuovi manufatti edilizi avrebbero nel contesto edificato.

ARTICOLO 2 - PRESCRIZIONI DI FABBRICABILITÀ

La fabbricabilità dei lotti interessati è soggetta alle prescrizioni degli elaborati che compongono il presente P.P.E. e a quanto di seguito specificato. Si intendono fatte salve le disposizioni della vigente normativa Comunale, Regionale e delle altre Leggi e regolamenti in materia a livello nazionale.

ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI, PRESCRIZIONI PROGETTUALI E NORMATIVE DI P.P.E.

Nell'elaborato grafico PP.3 "Progetto Urbanistico dell'Intervento - Destinazione Urbanistica delle Aree" sono individuati i parametri urbanistici, le prescrizioni progettuali e le normative di P.P.E.: in particolare sono illustrate le prescrizioni progettuali qui di seguito elencate.

- Limiti catastali dell'edificato esistente: il progetto di P.P.E. è redatto sulla base catastale e la planimetria della tavola PP.3 evidenzia le divisioni catastali e i numeri di mappale indicate sulla cartografia catastale. Questo per poter facilmente individuare la localizzazione dei fabbricati o delle linee di impianto per le opere di urbanizzazione quali viabilità, marciapiedi, aree verdi, ecc..

- Delimitazione dell'area di P.P.E. con linea continua che individua l'ambito del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo (assoggettato alle presenti norme) riprende esattamente la delimitazione dell'area della zona normativa Cr Avp 6 del Piano Regolatore. Le previsioni del progetto di P.P.E. interesseranno tutti i proprietari dei singoli mappali ed in particolare la proprietà delle aree è massimamente della Città di Venaria Reale, tranne qualche modesta area a Sud che risulta individuata con il numero 5000 e che risulta di proprietà della società che gestisce la tangenziale di Torino.

- Delimitazione del confine di progetto dei lotti di intervento (lotto A, lotto B, lotto C, lotto D): tale delimitazione individua le aree di intervento edilizio dei singoli operatori che saranno individuati a seguito della cessione delle aree da parte della Città di Venaria Reale. L'individuazione dei confini è stata gestita progettualmente attraverso un'ipotesi progettuale che tenesse conto della necessità delle aree a parcheggi pertinenziali degli alloggi che potranno essere edificati nei singoli lotti di intervento. Pertanto la delimitazione planimetrica di P.P.E. deriva da un'ipotesi progettuale che individua il box da prevedere nel piano interrato cui si accede attraverso le rampe collegate con la viabilità pubblica di contorno.

- Linea di inviluppo delle sagome dei volumi edificabili emergenti: il Piano Particolareggiato prevede, secondo quanto precisato nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore, la costruzione degli edifici allineati alla viabilità di contorno (via Guicciardini, corso Puccini, via Donatello) e precisa pertanto la delimitazione dell'impronta a terra degli edifici costruibili in funzione della volumetria consentita dal P.P.E.. La "manica" dell'ambito edificabile è indicata in 15,30 cm dimensione che consente una varietà pressoché infinita di tipologie . L'edificato può fuoriuscire dalla linea di inviluppo per un massimo di un metro esclusivamente per i corpi scala o i balconi. Nell'ambito di tale area individuata dal Piano Particolareggiato potranno essere previsti accessi carrai, percorsi pedonali e verde di arredo per la riqualificazione dell'ambiente costruito.

- Sagoma edilizia tipo dei volumi edificabili (lotto A, lotto B, lotto C, lotto D): la campitura a retino variamente colorato della tavola PP.3 indica la possibile soluzione edilizia delle costruzioni previste dal Piano Particolareggiato. Tale sagoma potrà subire variazioni derivanti da ipotesi progettuali diverse da quelle individuate dal Piano Particolareggiato, purché venga mantenuto l'impianto progettuale di piano che garantisca il rispetto dell' allineamento alla viabilità principale e la modularità plano altrimetrica previste dallo Strumento Urbanistico Esecutivo (anche se non pedissequamente riproposto con la medesima sagoma ed andamento) senza che questo costituisca variante al piano particolareggiato stesso.

- Numero di piani fuori terra degli edifici: il numero di piani fuori terra indicato in progetto rappresenta la soluzione per raggiungere un'immagine urbana particolarmente curata tale da evitare l'effetto di chiusura delle visuali troppo percepibile dagli abitanti insediati negli edifici preesistenti. Quindi i rapporti delle altezze previste in piano, pur essendo indicativi, devono essere rispettati in linea di massima come andamento altime-

trico per raggiungere l'obiettivo delle sagome edilizie assentite e la percezione dello sky line che il P.P.E. prevede.

- Aree destinate a parcheggio pubblico: le aree individuate dal Piano Particolareggiato come aree destinate ai parcheggi garantiscono il rispetto degli standard urbanistici di Legge e rappresentano le ulteriori aree parcheggio individuate nell'ambito del P.P.E. per una migliore fruizione del verde attrezzato e della pista ciclopedonale. Si precisa che risultano comunque utilizzabili dagli abitanti del P.P.E. anche i parcheggi antistanti il lotto C sulla via Giovanni Verga che di fatto sono già esistenti, anche se non completamente rifiniti verso l'area verde attualmente incolta e che viene invece totalmente riorganizzata con il presente Piano Particolareggiato.

- Aree destinate a verde pubblico e verde di arredo: il Piano Particolareggiato prevede la localizzazione di una vasta area destinata a verde pubblico con spazi specifici per gioco, sport e pista ciclabile nella zona ad Est del nuovo isolato urbano. Tale dimensione garantisce la possibilità di mantenere un sensibile distacco dalla viabilità tangenziale a Sud-Est del lotto urbanistico di Piano Particolareggiato e garantisce una continuità con gli spazi verdi ed i parcheggi che circondano l'area del Teatro della Concor dia immediatamente ad Est dell'intervento previsto. Il progetto inoltre prevede aree verdi di arredo a cavallo tra i parcheggi individuati lungo la nuova viabilità che collega via Guicciardini con via Donatello ed il marciapiede/pista ciclabile: inoltre la posizione del verde di arredo viene adoperata per garantire la percezione del verde da parte degli edifici del lotto A e B ed inoltre creare una condizione di microclima ambientale migliore per il parcheggio sottostante garantendo quindi l'ombreggiamento dei parcheggi durante il periodo estivo e nelle giornate di pieno soleggiamento.

- Accessi carrai: il progetto di Piano Particolareggiato individua la possibile soluzione di accesso carraio ai singoli lotti di intervento, sulla base di una ipotesi progettuale di accessibilità ai box pertinenziali interrati che ha di fatto contribuito a individuare i confini dei lotti stessi, ma che in realtà potranno subire lievi modificazioni posizionali in funzione del progetto municipale per l'ottenimento del Permesso di Costruire degli edifici previsti. Questo senza costituire variante al piano particolareggiato.

- Accessi pedonali: il progetto di Piano Particolareggiato individua gli accessi pedonali ai singoli lotti di intervento, sulla base di una ipotesi progettuale di accessibilità agli edifici previsti ed ai relativi corpi scala, ma che in realtà potranno subire qualche lieve modificazione posizionale in funzione del progetto municipale per l'ottenimento del

permesso di costruire degli edifici previsti. Questo senza costituire variante al piano particolareggiato.

- Attraversamenti pedonali rialzati: il Piano Particolareggiato individua la posizione ottimale per gli attraversamenti pedonali lungo la nuova viabilità prevista dal piano. La posizione di tali attraversamenti potrà subire variazioni in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del piano senza che ciò costituisca variante al piano stesso. Dal punto di vista progettuale viene previsto un attraversamento rialzato costituito con materiale lapideo che garantisca una durata compatibile con l'uso e minimizzi i costi di manutenzione dell'opera stessa.

- Cabina Enel: il Piano Particolareggiato individua con la sigla C1 la cabina elettrica di trasformazione gestita dall'Enel che serve per la fornitura elettrica degli edifici esistenti al di là della via Giovanni Verga e prevede comunque una ulteriore possibilità di fornitura ad una parte dei nuovi edifici. Il Piano prevede inoltre con la sigla C2 la costruzione di una nuova cabina elettrica per la fornitura delle potenze assorbite dei nuovi insediamenti per la quota non sostenibile dalla cabina esistente.

- Aree verdi private di pertinenza degli edifici residenziali in progetto: con questa sigla vengano individuate le aree verdi destinate a giardini pertinenziali delle unità immobiliari site al piano terra/rialzato previste nelle tipologie edilizia indicate in progetto per i lotti A e B , frontistanti la nuova viabilità di collegamento tra via Guicciardini e via Donatello.

- Aree destinate a verde e spazi di relazione condominiale: con questa definizione vengano individuate le aree a verde condominiale, cortile, spazi di relazione che dovranno essere progettate esecutivamente e adeguatamente definite in modo unitario al fine di garantire una immagine ambientale particolarmente gradevole, garantendo nel contempo una fruizione globale dell'area con interventi che garantiscano una scenografia ambientale gradevole durante tutto l'anno anche con il variare delle stagioni e quindi dovranno essere previsti arbusti ed essenze arboree tali da garantire una continuità di percezione del verde anche con il passare delle stagioni.

- Aree di valorizzazione tecnologica (per impianti fotovoltaici, riserve idriche per irrigazione): il Piano Particolareggiato individua all'interno dell'intervento edilizio una area disponibile per la localizzazione di impianti fotovoltaici, in modo da garantire la necessaria fornitura di energia elettrica da fotovoltaico prevista dalle ultime disposizioni legislative.

- Aree destinate a marciapiedi, piste ciclabili e spazi di relazione: il progetto di Piano Particolareggiato prevede la viabilità pedonale con marciapiede immediatamente nella zona frontistante i corpi di fabbrica dei singoli lotti e in adiacenze alla viabilità esistente o di nuovo impianto: la tipologia dei marciapiedi e della relativa corporatura è indicata nel progetto.
- Aree destinate alla viabilità per sedime o rilevato stradale: il Piano Particolareggiato individua la nuova viabilità di progetto che viene organizzata in modo da creare una simmetria con la viabilità di Piano Regolatore prevista nell'ambito edificato ad Est del Teatro della Concordia. Tale viabilità rappresenta la connessione tra via Francesco Guicciardini e via Donatello che intercettandosi su corso Giacomo Puccini viene gestita con una rotatoria. Tale rotatoria è individuata nel progetto predisposto dall'Ufficio Tecnico dei lavori pubblici della Città di Venaria Reale ed è oggetto di convenzionamento urbanistico in relazione alle prescrizioni della variante 15 del Piano Regolatore. Pertanto le opere di urbanizzazione relative alla rotonda non risultano a carico degli operatori del Piano Particolareggiato.
- Isola ecologica: la raccolta dei rifiuti solidi urbani attraverso la raccolta differenziata prevista nella Città di Venaria Reale avverrà attraverso apposite isole ecologiche interrate con le bocche di conferimento esterne alla piano marciapiede e localizzate in punti facilmente accessibili dal mezzo di raccolta e nel frattempo presenti una contiguità con gli edifici in modo tale da consentire una facilità di conferimento da parte degli abitanti insediati nell'ambito del P.P.E. e saranno costituiti dai tipici contenitori interrati e gestiti da Cidiu e costruiti da Nord Engineering secondo le tipologie già esistenti nel Comune.
- Percorso pedonale porticato: il fronte edificato su corso Giacomo Puccini prevede un percorso pedonale porticato in modo da consentire l'accessibilità ai negozi e ai locali commerciali siti al piano terreno. Il progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo individua all'area scorticata che dovrà essere prevista nel progetto edilizio esecutivo della volumetria edificabili.

ARTICOLO 4 - MODIFICHE PLANIMETRICHE DI PIANO

Gli edifici ricadenti nel comprensorio oggetto di P.P.E., dovranno rispettare lo schema della sagoma di inviluppo di massima individuata nelle Tavole di Piano secondo gli schemi grafici del progetto. Relativamente allo schema tipologico metaprogettuale, pur essendo particolarmente approfondito a livello tipologico e dimensionale, potranno

essere permesse modifiche planimetriche, dettate sia da esigenze contingenti dovute a specifiche esigenze della proprietà, sia da esigenze progettuali e strutturali: in ogni caso la S.U.L. edificabile, pur essendo distribuibile nell'ambito del comparto edificabile anche indipendentemente dal rigoroso rispetto dell'ipotesi progettuali e meta-progettuali del P.P.E., non dovrà superare il tetto massimo di S.U.L. e previsto comunque dal P.P.E..

Il progetto di P.P.E. prevede la suddivisione dell'ambito edificabile in quattro lotti funzionali denominati in ordine alfabetico Lotto A, Lotto B, Lotto C, Lotto D cui competono i seguenti valori dimensionali ;

- LOTTO A: superficie fondiaria mq 3.061; superficie utile lorda edificabile mq 2.562;
- LOTTO B: superficie fondiaria mq 5.061; superficie utile lorda edificabile mq 2.720;
- LOTTO C: superficie fondiaria mq 4.337; superficie utile lorda edificabile mq 6.000;
- LOTTO D: superficie fondiaria mq 4.668; superficie utile lorda edificabile mq 6.718;
- TOTALE LOTTI: superficie fondiaria mq 17.082,00; superficie utile lorda edificabile mq 18.000.

La suddivisione dei lotti di intervento potrà comunque essere modificata dalla Giunta Comunale con la previsione di una nuova configurazione planimetrica senza che questo costituisca Variante al P.P.E. e/o al P.R.G.C., purchè non venga superato il valore di 18.000 mq di S.U.L. complessivo.

ARTICOLO 5 - ASPETTO ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI

Tutti gli edifici dovranno armonizzare tra di loro per quanto concerne l'aspetto architettonico, ed ogni singolo edificio dovrà essere risolto unitamente su tutte le fronti.

Si ammetteranno pertanto proposte progettuali diverse rispetto alle forme planimetriche indicate sui grafici di progetto, purché la S.U.L. complessiva finale risulti comunque inalterata rispetto alla S.U.L. complessiva, come specificato al precedente articolo 4.

Al fine di evitare impostazioni progettuali e gradi di finitura decisamente differenziata tra gli edifici vengono qui di seguito riportate nel secondo capitolo le indicazioni progettuali di tipo capitolare per la definizione puntuale degli interventi edilizi ammissibili.

ARTICOLO 6 - MATERIALI PREVISTI

I materiali previsti per l'attuazione dell'edificazione sono di massima:

- Copertura in tegole classiche Piemontesi (coppi) o del tipo portoghese;
- Ringhiere di ferro o alluminio verniciato secondo l'impostazione delle preesistenze edilizie nelle aree contermini;
- Serramenti esterni in legno larice o douglas verniciati;
- Pietre a spacco naturali o cementato nelle zoccolature;
- Cemento armato a vista;
- Mattone paramano a vista.

ARTICOLO 7 - AUTORIMESSE

Le autorimesse private dovranno essere parte integrante degli edifici e con esse armonizzate, sviluppandosi negli interrati degli edifici previsti: la verifica a norma di Legge degli spazi destinati a parcheggio privato (1 mq ogni 10 mc di costruzione) dovrà conteggiare anche la superficie di accesso ai box interrati ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali in materia.

ARTICOLO 8 - ASPETTO DEGLI EDIFICI

L'altezza massima degli edifici verrà valutata considerando come quota 0,00 la quota media del piano di campagna sistemato, prospiciente l'edificio e destinato a verde privato.

In caso di impossibilità, la quota 0,00 sarà quota media del terreno di campagna sistemata secondo il progetto.

ARTICOLO 9 - RECINZIONI

Non sono ammesse recinzioni in muratura piena tra le proprietà: sono in ogni caso ammesse recinzioni con una base in muratura in cemento armato a vista di altezza massima di 60 cm con superiore chiusura a giorno in lamiera tipo orsogrill ovvero in ferro profilato o battuto, bordure o siepi vegetali, previa autorizzazione (ad approvazione del tipo proposto) da parte della Commissione Igienico-Edilizia: sono vietate le bordure in cemento armato prefabbricato in contrasto con la tipologia edilizia delle strutture previste in P.E.C..

ARTICOLO 10 - AREE PRIVATE - SERVITÙ

Le aree private o di uso esclusivo degli alloggi al piano rialzato, dovranno essere attrezzate a verde e giochi, dotate di camminamenti ed illuminazione, seguendo l'indicazione di massima proposta nelle tavole di progetto: tali indicazioni hanno carattere propositivo e non sono in ogni caso vincolanti, in quanto la sistemazione del terreno attorno agli edifici sarà soggetta a autorizzazione comunale.

CAPITOLO II - NORME URBANISTICO-EDILIZIE PARTICOLARI DI TIPO CAPITOLARE

ARTICOLO 11 - STRUTTURE PORTANTI ED ORIZZONTAMENTI

Le strutture portanti degli edifici saranno costruite in c.a. tradizionale, con fondazioni continue, murature di contenimento in cls per la parte interrata ed a pilastri in c.a. per la parte in elevazione; gli orizzontamenti saranno realizzati in cls armato gettato in opera, od in alternativa, con lastre in cls con armatura tralicciata ed alleggerimento in polistirolo espanso; il tutto eseguito in opera, o fuori opera, nel rispetto della vigente normativa in materia.

Dimensioni, forme e caratteristiche delle strutture risulteranno dal progetto elaborato dal progettista delle opere in c.a., nel rispetto dello schema di distribuzione interna previsto nei disegni del progetto architettonico.

I sovraccarichi utili previsti saranno quelli stabiliti dalla vigente normativa riguardante la realizzazione di opere in cemento armato.

ARTICOLO 12 - COPERTURA ED ISOLAMENTI

La copertura sarà realizzata con tetto a due falde inclinate costituite da solaio in legno o in laterizio armato od in elementi prefabbricati, e sovrastante manto in tegole tipiche della zona (coppi) o tegole portoghesi. Essa verrà completata dalle occorrenti gronde, discese e faldali per la raccolta e lo scarico delle acque piovane, realizzate in lamiera di rame. Il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, od in alternativa la falda di copertura saranno isolati con interposizione di materiale isolante in pannelli o materassini.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge le pareti ed i solai costituenti il perimetro

esterno dei locali abitabili e riscaldati, verrà isolato con pannelli o materassini in polistirolo espanso od in lana di roccia/vetro di adeguato spessore.

Le autorimesse, previste nel metaprogetto facente parte integrante del presente P.P.E., completamente interrate, saranno predisposte nel rispetto delle norme definite dal Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco in ottemperanza a quanto definito dal Decreto del Ministro degli Interni del 16/02/86.

ARTICOLO 13 - TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni saranno realizzati con muratura a cassa vuota, eseguita in opera, costituita da una cortina esterna in mattoni normali o faccia vista di spessore, da uno strato isolante in polistirolo o lana di roccia di adeguato spessore e da una contro fodera interna intonacata in mattoni semipieni o di poroton; il tutto per complessivi cm 45 circa in modo da rispettare le nuove norme in materia di contenimento dei consumi energetici e di abbattimento dell'inquinamento acustico.

Potranno essere utilizzate per un migliore risultato estetico le murature esterne in mattoni a faccia a vista in paramano disposta in corsi successivi sfalsati: non sono ammessi rivestimenti lapidei o in clinker sulle pareti di tamponamento, fatto salvo il bordo paraspruzzi al piano terreno.

ARTICOLO 14 - DIVISORI INTERNI

I divisori interni degli alloggi saranno realizzati con tramezzi in mattoni semipieni, cantine e box avranno pareti divisorie parte in cls e parte in laterizio, al fine del rispetto delle norme antincendio.

ARTICOLO 15 - FINITURA ESTERNA

Le pareti perimetrali esterne, se in parete ventilata o in mattoni faccia a vista, verranno finite con sola pulizia e lavaggio, mentre se finite ad intonaco saranno trattate con applicazione di tinteggiature resino plastiche od acriliche, del colore indicato in sede di richiesta di Concessione Edilizia, secondo le prescrizioni della Commissione Igienico-Edilizia Comunale; le stesse saranno realizzate in ottemperanza alle indicazioni del progetto architettonico autorizzato.

Cornicioni, balconi, ed altre parti strutturali, emergenti in facciata, potranno essere eseguite in c.a. con faccia a vista, od in alternativa decorate come sopra.

ARTICOLO 16 - INTONACI INTERNI

Gli intonaci interni saranno eseguiti con rasature a base di scagliola e con materiali a base di resine e cemento.

Le pareti ed i soffitti dei corridoi, delle cantine e dei box, se realizzate in laterizio, saranno rinzaffati, se realizzate in cls non saranno intonacate.

ARTICOLO 17 - PAVIMENTI INTERNI

Saranno posti in opera pavimenti di buona qualità secondo le prescrizioni indicate sui dettagli costruttivi o sulla striscia e sezione di facciata predisposta per il progetto comunale di richiesta del Permesso di Costruire e comunque con caratteristiche e non inferiori a quelle utilizzate in edifici signorili.

Box, cantine e relativi corridoi, ecc. avranno pavimento in battuto di cemento lisciato con opportuni giunti e le necessarie pendenze; analoga pavimentazione verrà realizzata nella corsia del corpo autorimesse al piano interrato.

ARTICOLO 18 - RIVESTIMENTI

Saranno posti in opera rivestimenti di buona qualità secondo le prescrizioni indicate sui dettagli costruttivi o sulla striscia e sezione di facciata predisposta per il progetto comunale di richiesta di concessione edilizia e comunque con caratteristiche specifiche per i singoli locali e comunque non inferiori alle seguenti:

- cucine: saranno rivestite due pareti per un'altezza di m 2,10 con piastrelle smaltate decorate di cm 20 x 20 su supporto in pasta gialla o rossa, o monocottura;
- bagni principali e secondari: le pareti saranno rivestite per un'altezza di m 2,10 circa con piastrelle smaltate decorate di cm 20 x 30 o di dimensioni similari su supporto in pasta gialla o rossa o monocottura.

I materiali da impiegare per pavimenti e rivestimenti verranno individuati sul progetto edilizio predisposto come sopra specificato.

ARTICOLO 19 - SCALE

Le scale condominiali esterne dovranno avere struttura in c.a.: nell'interno saranno pavimentate con gradini e pianerottoli in granito o in marmo lucidato a piombo.

Le pedate ed i pianerottoli avranno zoccolino di sezione di cm 8 x 1, in materiale analogo a quello dei gradini e pianerottoli.

ARTICOLO 20 - SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti eterni, saranno in legno "Pino di Svezia" verniciato al naturale, come specificato in sede di progetto municipale, secondo i criteri più sopra individuati.

Saranno costruiti con sede per vetri a camera semplice o doppia, cerniere in acciaio, chiusura in due punti per le finestre a tre per le porte.

Il cassonetto avvolgibile sarà in legno bianco da laccato, o panforte, montato su controtelaio opportunamente coibentato ovvero del tipo monoblocco.

Le persiane avvolgibili saranno in legno naturale o in plastica colorata completa di rullo, avvolgitore ed accessori. Le avvolgibili delle porte e finestre a piano terreno avranno le stesse caratteristiche di quelle dei piani superiori, ma saranno, per ragioni di sicurezza, rinforzate con profilati metallici incorporati nelle medesime.

Le persiane avvolgibili sono ammesse, tenendo conto dell'uso già effettuato negli edifici esistenti nel concentrico di Venaria Reale, sono comunque auspicabili i serramenti tipo "gelosie" in legno naturale tipiche dell'architettura Piemontese in particolare: l'utilizzazione dell'uno o dell'altro sistema di oscuramento potrà essere indicato dalla Commissione Edilizia a secondo dell'impatto visivo ed ambientale che l'uso di tali serramenti potrà provocare dal punto di vista sensoriale.

I serramenti interni avranno telaio perimetrale fisso in legno e saranno in legno noce nazionale o tanganica e verniciate al naturale, eventualmente con vetri di sicurezza.

I portoncini capo scala saranno di tipo blindato e saranno rivestiti in legno noce Nazionale o tanganica e verniciati al naturale con serratura del tipo di sicurezza, completi di cerniere tipo Anuba, in acciaio brunito, pomolo esterno fisso e maniglia, spioncino.

ARTICOLO 21 - VETRI

I vetri esterni saranno del tipo a camera composti da almeno due o tre lastre di vetro con intercapedine.

ARTICOLO 22 - OPERE DA FABBRO

Le ringhiere di scale e balconi saranno in profilato metallico a semplice disegno, verniciate con antiruggine e smalto od in alternativa zincate, od ancora a parete piena in

muratura o cls intonacata, ovvero in alternativa in vetro strutturale a secondo del tipo di progettazione specifica.

Le opere da fabbro esterne dovranno essere comunque coordinate con gli interventi edilizi confinanti.

Le porte cantine saranno in lamiera zincata complete di chiavistello ed occhielli per la chiusura.

Le porte per i box saranno in lamiera zincata verniciata ovvero con ricopertura in legno tinta naturale, del tipo basculante, complete di serratura. I serramenti per aerazione cantine saranno in profilato metallico zincato del tipo a vasistas, muniti di vetro translucido.

ARTICOLO 23 - OPERE DA DECORATORE

Saranno verniciate con smalto semilucido sintetico tutte le opere in ferro, saranno verniciate con pitture oleosintetiche i montanti gas e le tubazioni in vista dei vari impianti. La tinta delle decorazioni esterne degli immobili sarà definita in sede di progettazione ovvero in sede di specifica richiesta prima della chiusura o della richiesta di rilascio di Certificato di Abitabilità, adeguandosi alle prescrizioni che saranno date dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 24 - IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua fredda sarà alimentato direttamente a pressione di rete pubblica e le tubazioni saranno collegate a tutte le utenze ed apparecchiature varie.

L'impianto di ciascuna unità sarà dotato, in posizione facilmente accessibile, di una valvola di scarico, e di pozzetto contatore posto esternamente al fabbricato.

Gli scarichi verticali ed orizzontali neri saranno eseguiti in "Geberit" e saranno collegati con la fognatura municipale attraverso canalizzazione in vibrocemento o PVC pesante o materiale plastico interrata con interposto sifone ispezionabile posto all'uscita dell'edificio.

Le reti di distribuzione dell'impianto gas saranno dimensionate in modo da potere alimentare adeguatamente ogni singola unità immobiliare per alimentare la cucina e la caldaia murale per l'impianto termico e la produzione acqua calda. La rete di distribuzione dell'acqua fredda verrà eseguita in acciaio zincato o altro materiale, con identi-

che caratteristiche tecniche, ove necessario le tubazioni saranno opportunamente isolate.

Gli apparecchi sanitari saranno individuati in sede di sviluppo di progetto esecutivo, indipendentemente dalle indicazioni individuate in sede di progetto municipale per la richiesta di concessione edilizia, ma lo schema di utilizzazione del servizio igienico dovrà rispondere ai requisiti di adattabilità previsti dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 25 - IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico previsto sarà di tipo centralizzato secondo le ultime normative in materia, con preferenza verso il tipo geotermico.

L'impianto dovrà essere in grado di assicurare la temperatura interna nei seguenti locali fino ai valori indicati e con temperatura esterna - 8°C.

- a) in tutte le camere di abitazione, soggiorni, ingressi, corridoi e cucine: temperatura + 20°C;
- b) nei bagni: temperatura + 20°C

L'impianto dovrà essere realizzato con il sistema a pannelli radianti a pavimento.

La regolazione dell'impianto avverrà attraverso termostato ambiente.

ARTICOLO 26 - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo incassato nelle murature e nei solai, con tubo di plastica pesante liscio o corrugato flessibile, con scatole ed accessori atti alla realizzazione di condutture elettriche del tipo tradizionale o semindustrializzate.

Tutti i conduttori in rame, avranno isolamento 3.000 Volt.

Le installazioni saranno eseguite secondo le norme ENEL-ENPI-CEI.

L'impianto elettrico sarà dotato dei punti luce e prese (luce/forza) per ogni camera secondo la normativa 64/08; un punto luce per i box, un punto luce ed una presa luce per le cantine, e un punto luce esterno sulla facciata del fabbricato, in corrispondenza di logge o balconi.

Campanello e video citofono al cancelletto di ingresso.

In ogni alloggio sarà installato un interruttore differenziale per la protezione del circuito promiscuo di alimentazione.

Impianto telefonico: per ogni alloggio previsto un punto telefono in ogni camera.

Impianto TV: ogni unità immobiliare sarà dotata di propria antenna e relativo centralino atto alla alimentazione di almeno due prese con dotazione dei principali canali televisivi RAI e privati, in quanto compatibili in zona.

ARTICOLO 27 - OPERE ESTERNE

Le zone destinate a verde saranno sistemate con piante, cespugli e semina di tappeto erboso.

I marciapiedi ed i percorsi pedonali saranno delimitati da cordoli in calcestruzzo, prefabbricati, posati su letto in calcestruzzo; le zone di transito pedonale saranno pavimentate con elementi autobloccanti in calcestruzzo se all'aperto o in monocottura se al coperto, posati su idoneo sottofondo; le rampa di accesso alle autorimesse interrato saranno pavimentate con battuto di cemento rigonato fine su sottofondo in cls od in alternativa in "tout-venant" bitumato ovvero pavimentate con elementi autobloccanti in calcestruzzo.

Le recinzioni saranno realizzate secondo le indicazioni precedentemente espresse e l'altezza totale non potrà superare comunque i 2,00 m, compresa l'eventuale zoccolo di basamento.

ARTICOLO 28 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto esecutivo dovrà indicare tutti gli interventi previsti dal P.P.E. e in particolare le indicazioni per le sezioni stradali e di camminamento, livellette di raccordo e dovrà, in particolare, individuare la posizione delle aree per cassonetti (isole ecologiche), dimensionandole in funzione del servizio di raccolta differenziata previsto dal Gestore del Servizio. Il Comune e/o i soggetti attuatori di concerto con l'estensore del P.P.E., predisporranno uno studio di fattibilità edilizia ed urbanistica definendo le ricadute operative dell'intervento, con la suddivisione degli oneri urbanizzativi competenti ai singoli lotti da individuare in una specifica convenzione e/o atto unilaterale di impegno.



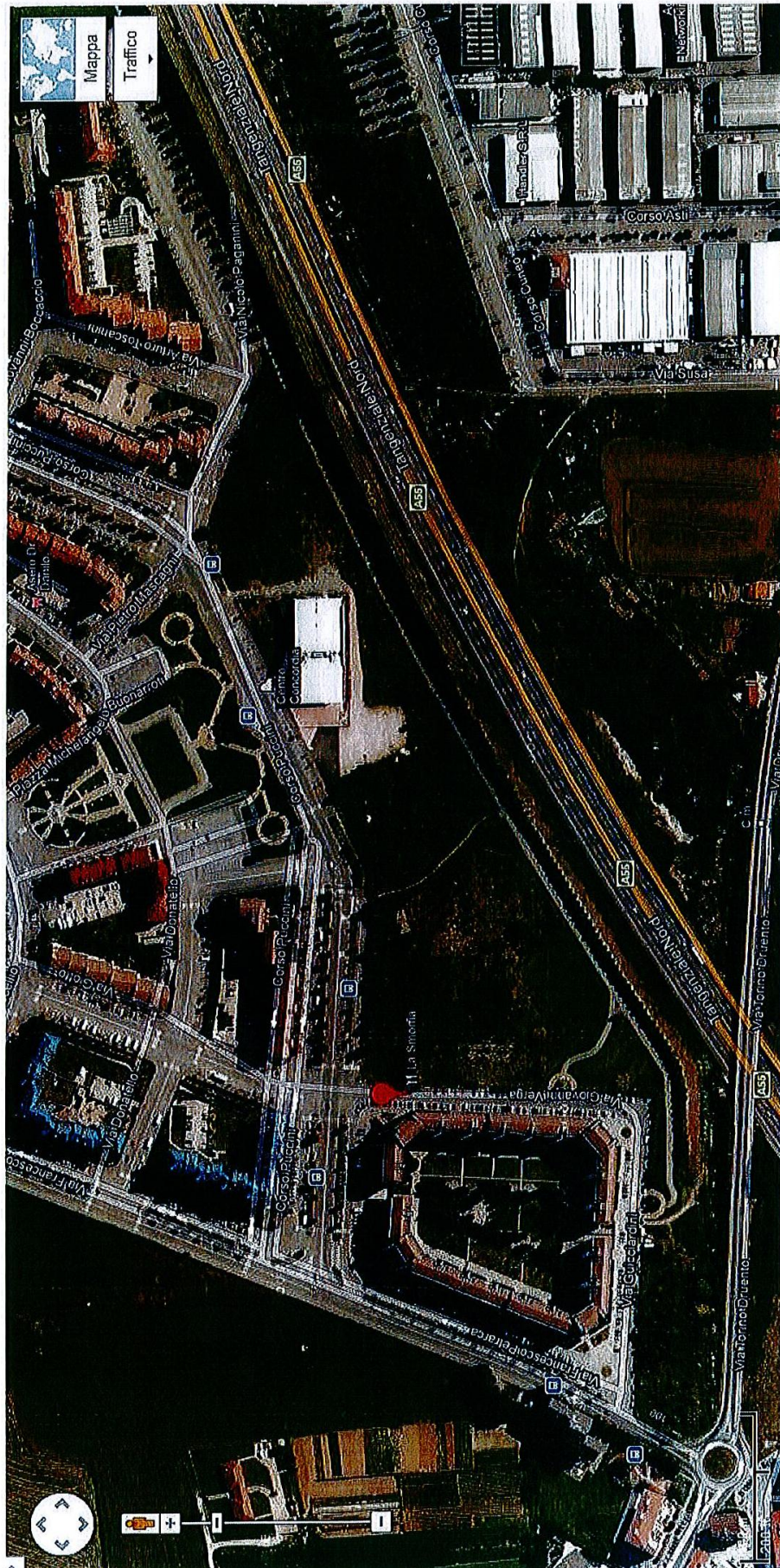
CITTÀ DI VENARIA REALE
REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

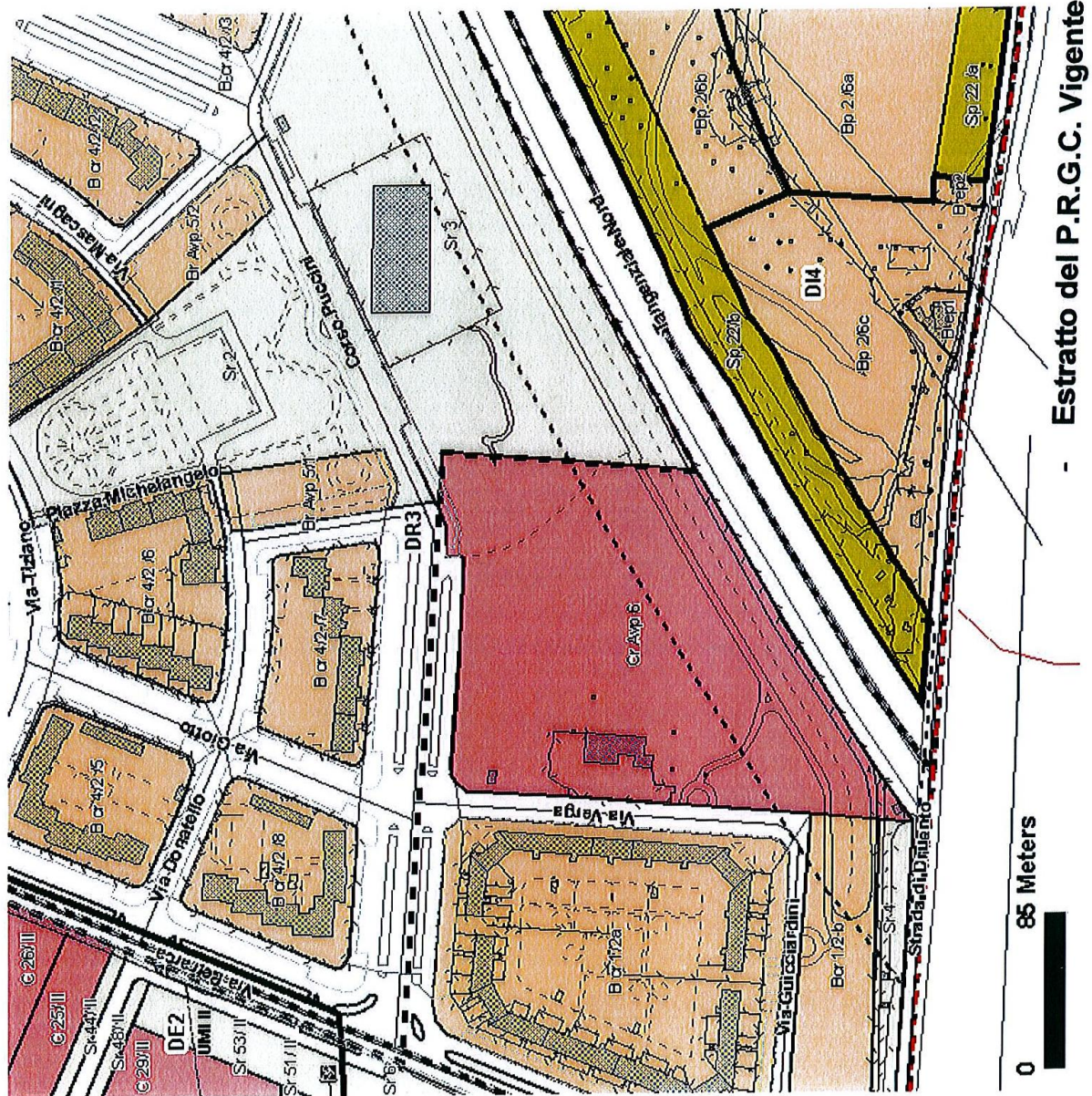
ZONA DENOMINATA "CASCINA CASALIS" (ZONA DR3 - Cr Avp 6 del P.R.G.C.)

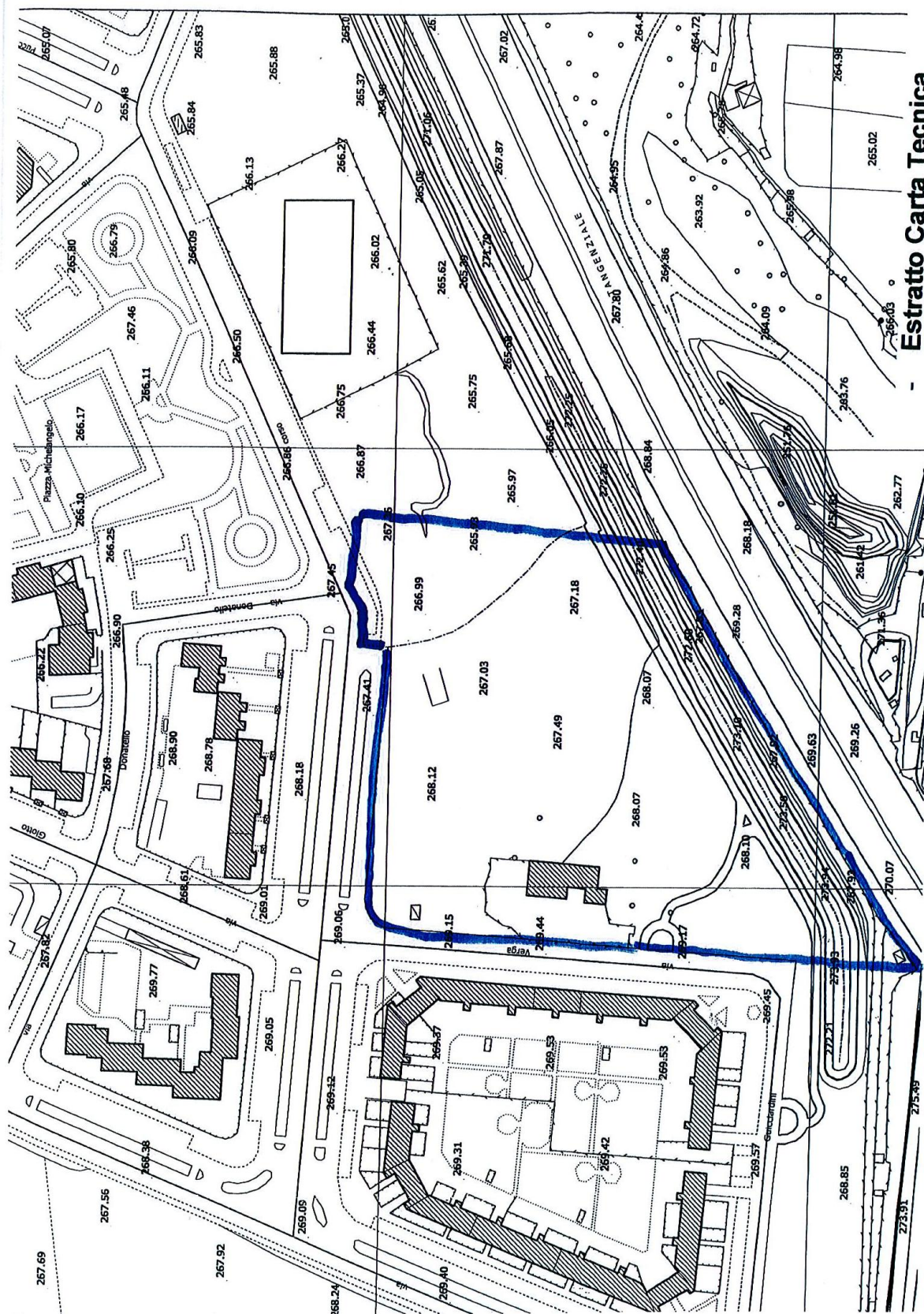
ALLEGATO 1

- Foto zenitale dell'area
- Estratto del P.R.G.C. Vigente
- Estratto Carta Tecnica
- Localizzazione Catastale (Foglio n. 31)



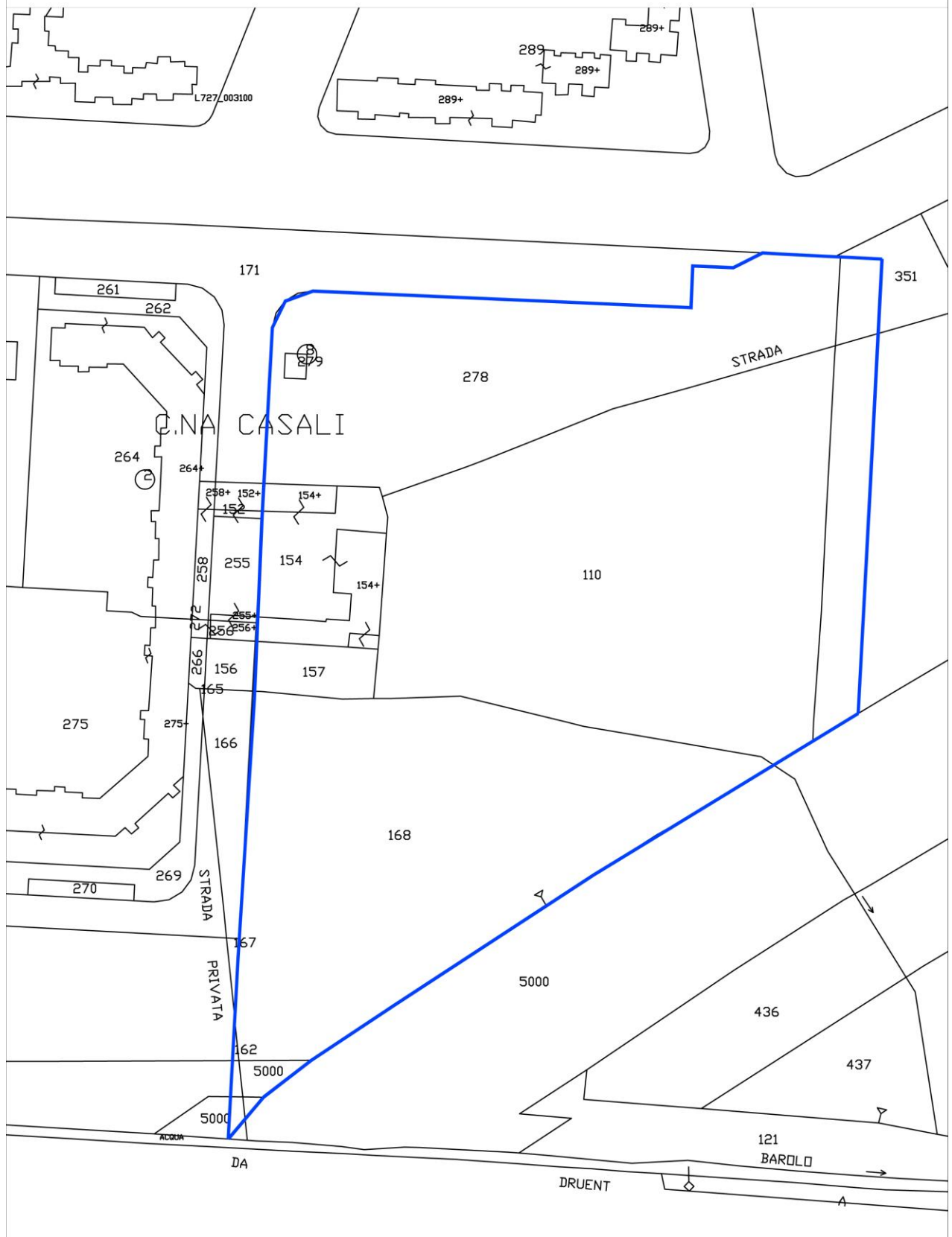
- Foto zenitale dell'area





- Estratto Carta Tecnica

**ESTRATTO DA CARTA CATASTALE (F 31) DEL COMUNE DI VENARIA REALE
CON L'INDICIDUAZIONE DEL PPE**





CITTÀ DI VENARIA REALE
REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

<p>ZONA DENOMINATA "CASCINA CASALIS" (ZONA DR3 - Cr Avp 6 del P.R.G.C.)</p>

ALLEGATO 2

INDICAZIONI PROGRAMMATICHE DI PROGETTO

- **Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 20.01.2011**
- **Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 116 del 19.05.2011**

VERBALE N. 3

Data 20/1/2011



CITTÀ DI VENARIA REALE
PROVINCIA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
(PIANO PARTICOLAREGGIATO) NELL'AREA DELLA "EX CASCINA CASALIS" ZONA DR3-CR AVP6.

L'anno duemilaundici, addì venti, del mese di gennaio, ore 15.25, in
Venaria Reale, nel Palazzo Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.
Al momento dell'assunzione di questa deliberazione sono:

P	A	Cognome e nome dei componenti	Funzione
P		CATANIA Giuseppe	Sindaco
P		BERGER Paolo	Vice Sindaco
P		RUSO Vincenzo	Assessore
P		CAPOZZOLO Giulio	"
P		SPINOSA Mariacristina	"
P		DEMARCHI Umberto	"
P		GENNARI Fosca	"
P		BRESCIA Alessandro	"
P		SCHILLACI Rossana	"

Assiste alla seduta il Segretario Generale IMBIMBO Iris
Assume la presidenza il Sig. CATANIA Giuseppe - Sindaco

il quale riconosciuta la validità dell'adunanza, invita la Giunta Comunale a deliberare in merito
all'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (PIANO PARTICOLAREGGIATO) NELL'AREA DELLA "EX CASCINA CASALIS", ZONA DR3-CR AVP6.

LA GIUNTA COMUNALE

- Dato atto che il Comune di Venaria Reale è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 32-14962 del 7/3/2005 pubblicato sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005;
- Rilevato che con D.C.C. n. 6 del 21/1/2009 è stato approvato il Piano di valorizzazione del patrimonio pubblico comunale, modificato con D.C.C. n. 84 del 22/7/2009;
- Dato atto che è nelle intenzioni dell'Amministrazione dare corso agli interventi previsti nell'area di proprietà comunale denominata "ex Cascina Casalis" (zona DR3-Cr Avp6 del P.R.G.C.) predisponendo il relativo Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Particolareggiato);
- Rilevato che la scheda di zona relativa all'area DR3-Cr Avp6 prevede un indice territoriale (it) non superiore a 1 mq/mq, per un totale massimo complessivo di 33.966 mq di Superficie Lorda di Pavimento;
- Visto il D. Lgs. 17/3/1995 n. 157;
- Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 artt. 48-49-107-134;
- Con votazione unanime, espressa nelle forme di rito;

DELIBERA

- A) Di fornire agli Uffici Comunali competenti l'indirizzo per l'attuazione di quanto previsto dal P.R.G.C. vigente nell'area della "ex Cascina Casalis" (zona DR3-Cr Avp6 del P.R.G.C.) tramite la redazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica);
 - B) Demandare a successivo provvedimento l'indicazione della superficie utile lorda per l'area dell'"ex Cascina Casalis";
 - C) Di dare mandato agli Uffici competenti di predisporre gli atti necessari alla realizzazione di quanto sopra e di inserire l'obiettivo di cui al punto "A" nel redigendo PEG 2011;
 - D) Di dare atto che la presente proposta di deliberazione non necessita di parere di regolarità tecnica trattandosi di atto di indirizzo.
- Successivamente, con voti unanimi;

DELIBERA

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

-Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Giuseppe CATANIA



IL SEGRETARIO GENERALE
Iris IMBIMBO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 31 GEN 2011 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Addì 31 GEN 2011



IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNICATA, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo Consiliari (ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267)

DIVENUTA ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, in data 20 GEN 2011
☒ resa immediatamente eseguibile
☐ dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio

Addì 31 GEN 2011



IL SEGRETARIO GENERALE

VERBALE N. 116

Data 19/5/2011



CITTÀ DI VENARIA REALE
PROVINCIA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: QUANTITA' EDIFICATORIE NELL'AREA DELLA EX CASCINA CASALIS.

L'anno duemilaundici, addì diciannove, del mese di maggio, ore 15.00, in Venaria Reale, nel Palazzo Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.
Al momento dell'assunzione di questa deliberazione sono:

P	A	Cognome e nome dei componenti	Funzione
P		CATANIA Giuseppe	Sindaco
P		BERGER Paolo	Vice Sindaco
P		RUSO Vincenzo	Assessore
P		CAPOZZOLO Giulio	"
	A	SPINOSA Mariacristina	"
P		DEMARCHI Umberto	"
P		GENNARI Fosca	"
P		BRESCIA Alessandro	"
P		SCHILLACI Rossana	"

Assiste alla seduta il Segretario Generale IMBIMBO Iris
Assume la presidenza il Sig. CATANIA Giuseppe - Sindaco

il quale riconosciuta la validità dell'adunanza, invita la Giunta Comunale a deliberare in merito all'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: QUANTITÀ EDIFICATORIE NELL'AREA DELLA EX CASCINA CASALIS.

LA GIUNTA COMUNALE

- Su relazione dell'Assessore competente;

- Premesso che:

- Con D.C.C. n. 6 del 21/1/2009 è stato approvato il Piano di valorizzazione del Patrimonio pubblico comunale, allegato al bilancio comunale, successivamente modificato con D.C.C. n. 84 del 22/7/2009;
- Il Piano di valorizzazione trasformava in edificabile l'area della ex cascina Casalis, assegnando un indice territoriale di 1 mq/mq di SLP, per una potenzialità edificatoria massima di 33.966 mq di SLP;
- Con D.G.C. n. 3 del 20/1/2011 la Giunta Comunale forniva atto di indirizzo per la predisposizione di Piano Particolareggiato dell'Area della "ex cascina Casalis", demandando a successivo provvedimento l'indicazione della superficie utile lorda da collocare sulla suddetta area, posto che la superficie massima da P.R.G.C. vigente ammonta a 33.966 mq di SLP;
- Successivamente con l'approvazione del bilancio 2011, il Consiglio Comunale ha indicato di riservare una quantità di 5000 mq di SLP da inserire nell'opera pubblica in project financing del costruendo mercato di piazza De Gasperi;
- Nel mese di marzo il Ministero Infrastrutture e Trasporti ha richiesto di comunicare se persistono le condizioni per attuare il Programma ex art. 18 della L.203/91 per valutare l'ammissibilità a finanziamento dei programmi non ancora finanziati. Nell'ottica di alleggerire il carico urbanistico del Programma approvato nel quartiere Gallo Praile, in via Gozzano e in Via Dante, l'Amministrazione intende spostare parte del programma nell'area della Cascina Casalis. Le quantità da rilocalizzare nell'area della Cascina Casalis sarebbero le seguenti:
 - intervento edilizia in affitto 431/98 in via Gozzano: 36 alloggi per 2700 mq di SLP;
 - intervento edilizia agevolata/libera in via Dante relativamente alla parte di proprietà comunale (totale intervento: 35 + 96 alloggi per 2684 + 7360 mq di SLP, di cui afferenti alla proprietà comunale: 862 + 1720 = 2582 mq di SLP, la restante parte afferente alla proprietà dei privati): 2582 mq di SLP;

Complessivamente la SLP dell'art. 18 da rilocalizzare nell'area cascina Casalis, sarebbe di 2700 + 2582 = 5282 mq di SLP;

- Considerato che l'Amministrazione non intende saturare tutta la capacità edificatoria dell'area, riducendo pertanto la previsione di volumetria ad una quantità massima di 18.000 mq di SLP da realizzare nell'area Cascina Casalis, ne deriva pertanto che nell'area Cascina Casalis le quantità da localizzare sarebbero le seguenti:
 - mq 5000 di SLP relativi al project aree mercatali;
 - mq 5282 di SLP relativi alla rilocalizzazione parziale dell'Art 18 L. 203/91;
 - mq 7718 SLP a disposizione dell'Amministrazione per eventuale vendita per un totale complessivo di 18000 mq di SLP;
- Visto il D. Lgs. 17/3/1995 n. 157;
- Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 artt. 48-49-107-134;
- Con votazione unanime espressa nelle forme di rito;

DELIBERA

A) Di disporre, per le motivazioni espresse in premessa, che nell'area Cascina Casalis le quantità edificatorie da localizzare sarebbero le seguenti:

- mq 5000 SLP relativi al project aree mercatali;
- mq 5282 SLP relativi alla rilocalizzazione parziale dell' Art 18;
- mq 7718 SLP a disposizione dell' Amministrazione per eventuale vendita;

per un totale complessivo di 18000 mq di SLP;

B) Di dare mandato agli Uffici competenti di predisporre gli atti necessari alla realizzazione di quanto sopra;

C) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese;

D) Di dare atto che sulla presente proposta di deliberazione ha espresso parere favorevole circa la regolarità tecnica il Dirigente del servizio competente.

- Successivamente, con voti unanimi;

DELIBERA

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

-Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Giuseppe CATANIA



IL SEGRETARIO GENERALE
Iris MBIMBO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 24 MAG 2011 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Addi 24 MAG 2011



IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNICATA, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo Consiliari (ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267)

DIVENUTA ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, in data 19 MAG 2011

- ☒ resa immediatamente eseguibile
() dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio

Addi 24 MAG 2011



IL SEGRETARIO GENERALE



CITTÀ DI VENARIA REALE
REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

<p>ZONA DENOMINATA "CASCINA CASALIS" (ZONA DR3 - Cr Avp 6 del P.R.G.C.)</p>

ALLEGATO 3

INDICAZIONE SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AL CONTORNO

- **Rotatoria Puccini Mascagni**
- **Rotatoria Puccini Donatello**

Qui di seguito vengono illustrate le opere di urbanizzazione al contorno dell'area di P.P.E. dell'area ex Cascina Casalis, secondo il progetto predisposto dall'Arch. Giacomo Bugliarelli del Settore Lavori Pubblici della Città di Venaria Reale, predisposto nel dicembre 2010.

Il progetto è nato dall'esigenza di soddisfare le richieste della cittadinanza in quanto nell'incrocio posto tra il corso Puccini, che per sezione stradale deve essere trattato come asse di scorrimento, e la via Mascagni, via di quartiere, si è riscontrata un'incidentalità non alta ma grave, in un caso con decesso dell'incidentato.

Occorre quindi costringere i veicoli a moderare la velocità e occorre razionalizzare le traiettorie di traffico in immissione e in uscita dall'incrocio.

Condizioni simili, ma con un'inferiore gravità del problema si riscontrano nell'incrocio tra il corso Puccini e la via Donatello.

Il progetto predisposto per le rotatorie restringe la carreggiata dai 6,5 metri per senso di marcia a 4,5 metri per corso Puccini e dai 6 metri ai 4 metri per via Mascagni e via Donatello.

La traiettoria di scorrimento del corso Puccini verso il centro della città viene leggermente deviata prima dell'immissione in rotatoria in modo da abbassare la velocità dei veicoli, a cui scopo concorre lo spartitraffico centrale.

La realizzazione parziale del progetto è stata inserita negli impegni dei soggetti attuatori dell'intervento oggetto della Variante n. 19 al P.R.G.C. denominata "Variante Parziale ex art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i.: Area DE2 - Bep" di P.R.G.C. - Cascina in via Don Sapino ricollocazione della volumetria esistente".

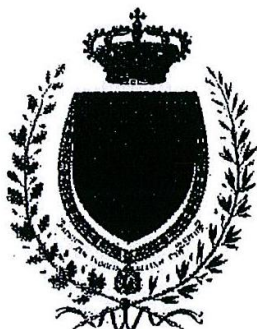
Infatti nelle Tabelle Specifiche delle Aree Normative connesse alla Norme di Attuazione di P.R.G.C. è stata inserita la seguente precisazione:

"Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (ai sensi dell'art. 49 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. è subordinato pertanto:

...omissis...

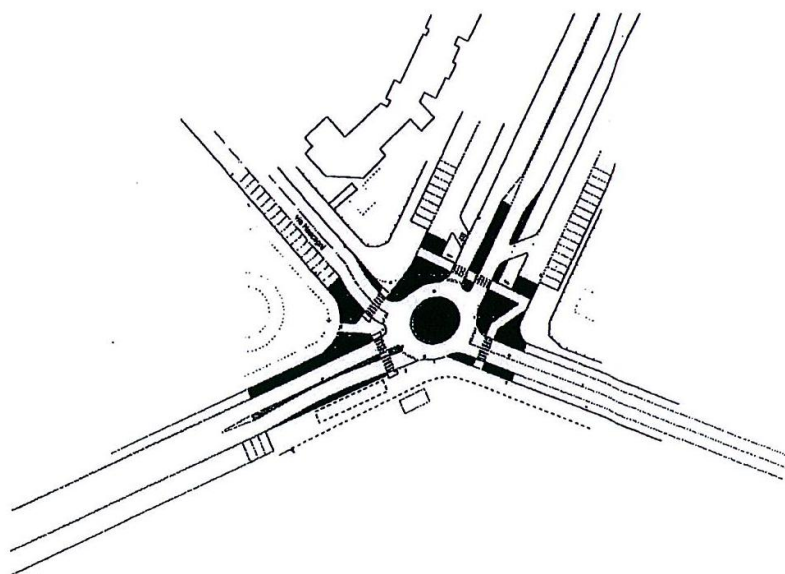
- *ad oneri aggiuntivi derivanti dall'impegno del richiedente all'esecuzione di opere di miglioramento del traffico nell'ambito territoriale DR3, in adiacenza al Teatro Concordia. Tali opere consistono nell'esecuzione in veste definitiva della rotatoria Puccini-Mascagni e nella predisposizione dell'impianto provvi-*

sorio della rotatoria Puccini-Donatello secondo le indicazioni progettuali del Settore LL.PP. (Arch. G. Bugliarelli) dell'U.T. della Città di Venaria Reale, ed esplicitate nel documento preliminare progettuale (con relazione tecnico-finanziaria ed elaborati grafici) predisposto nel dicembre 2010)."



Città di Venaria Reale

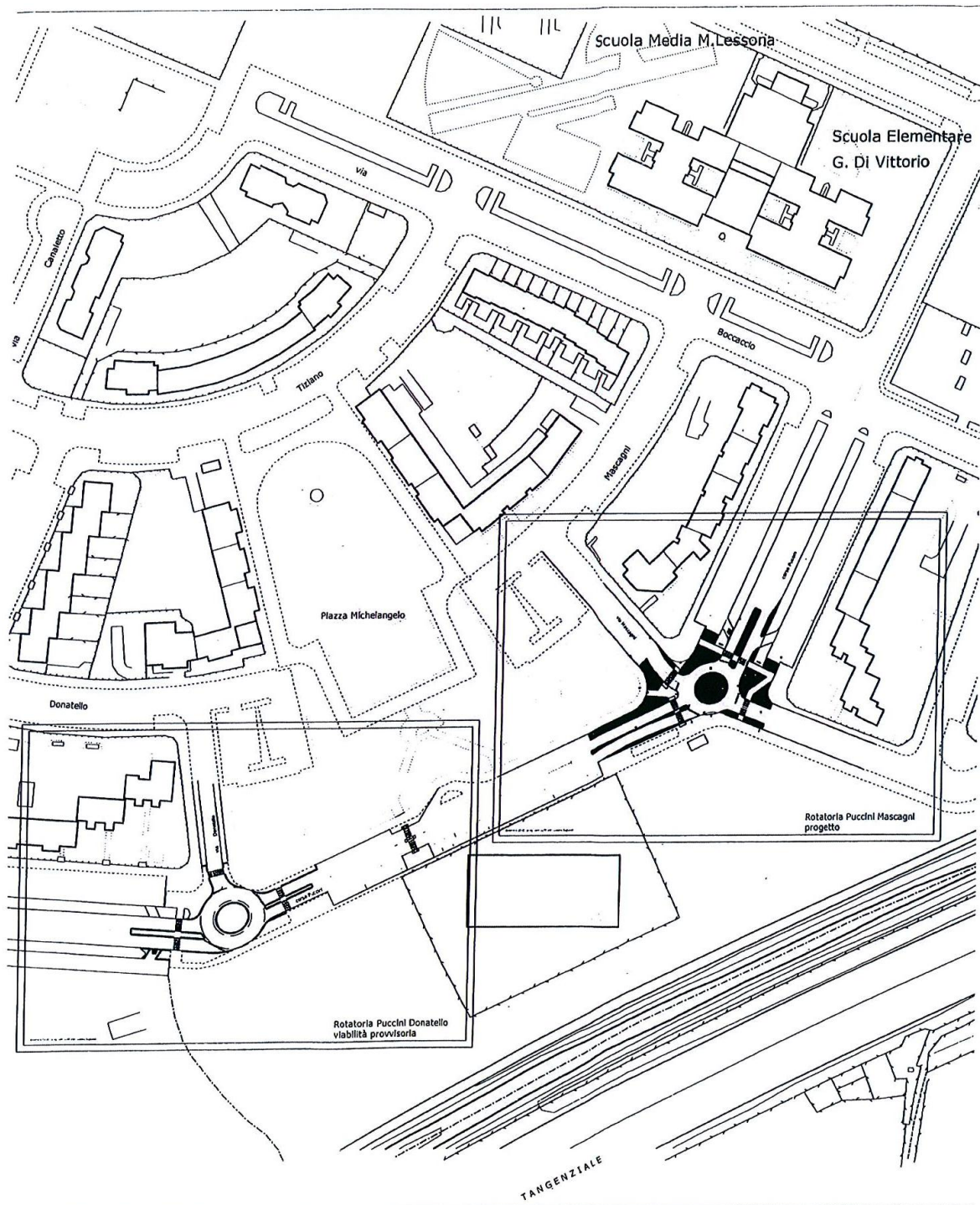
**ROTATORIE PUCCINI MASCAGNI
PUCCINI DONATELLO
PROPOSTA DI PROGETTO**



Progettista: Arch. Giacomo Bugliarelli – Settore LL.PP.

Dicembre 2010





RELAZIONE

Si ipotizza la costruzione di una rotatoria tra corso Puccini e via Mascagni e la predisposizione di una rotatoria provvisoria in elementi plastici tra corso Puccini e via Donatello, nel quartiere Salvo d'Acquisto.

ESIGENZE DA SODDISFARE – INCIDENTALITÀ

Nell'incrocio posto tra il corso Puccini, che per sezione stradale deve essere trattato come asse di scorrimento e la via Mascagni, via di quartiere, si è riscontrata una incidentalità non alta ma grave, in un caso con decesso dell'incidentato. In particolare le vetture che percorrono a velocità elevata il corso in direzione centro storico, non riescono ad eseguire correttamente la curva, perdendo il controllo del mezzo, che esce di strada, o in traiettoria o in direzione opposta al senso di marcia, abbattendo gli alberi e i pali dell'illuminazione pubblica presenti sul controviale. La pericolosità è aumentata dalla vicinanza del complesso scolastico di via Boccaccio. Inoltre l'immissione dello scarso traffico proveniente dalla via Mascagni non è ottimale in quanto le strade si intersecano in maniera non omogenea. A ciò si aggiunga che l'immissione del controviale di corso Puccini direzione Savonera avviene in un contesto potenzialmente pericoloso.

Occorre quindi costringere i veicoli a moderare la velocità e occorre razionalizzare le traiettorie di traffico in immissione e in uscita dall'incrocio.

Condizioni simili ma con una inferiore gravità del problema si riscontrano nell'incrocio tra il corso Puccini e la via Donatello.

IL PROGETTO

La rotatoria Puccini Mascagni restringe la carreggiata dai 6,5 m. per senso di marcia a 4,5 m. per corso Puccini e dai 6 m. a 4 m. per la via Mascagni.

La traiettoria di scorrimento del corso Puccini verso il centro città viene leggermente deviata prima dell'immissione in rotatoria in modo da abbassare la velocità dei veicoli, a cui scopo concorre anche lo spartitraffico centrale. Le immissioni dalla via Mascagni vengono razionalizzate rendendole perpendicolari alla rotatoria. I controviali del corso Puccini si immettono sul viale centrale, in questo modo non sono più idonei al traffico di scorrimento ma solo al traffico di servizio ai parcheggi dei condomini limitrofi.

La rotatoria tra corso Puccini e via Donatello riceve il flusso di vetture che prendono velocità nel tratto tra via Petrarca e via Donatello. La curva di corso Puccini in prossimità di via Donatello ha un angolo secco che non consente ai veicoli che procedono a velocità elevata di mantenere la traiettoria sulla carreggiata. Si procede con un analogo restringimento della carreggiata sul corso Puccini e una razionalizzazione dell'immissione della via Donatello.

Si dovrà anche realizzare un attraversamento pedonale protetto da salvagente nei pressi dell'ingresso del teatro della Concordia.

E' opportuno che si proceda quindi alla costruzione contemporanea delle due rotatorie provvisorie, operate con dissuasori di traffico in plastica tipo New Jersey.

COSTO DI INTERVENTO

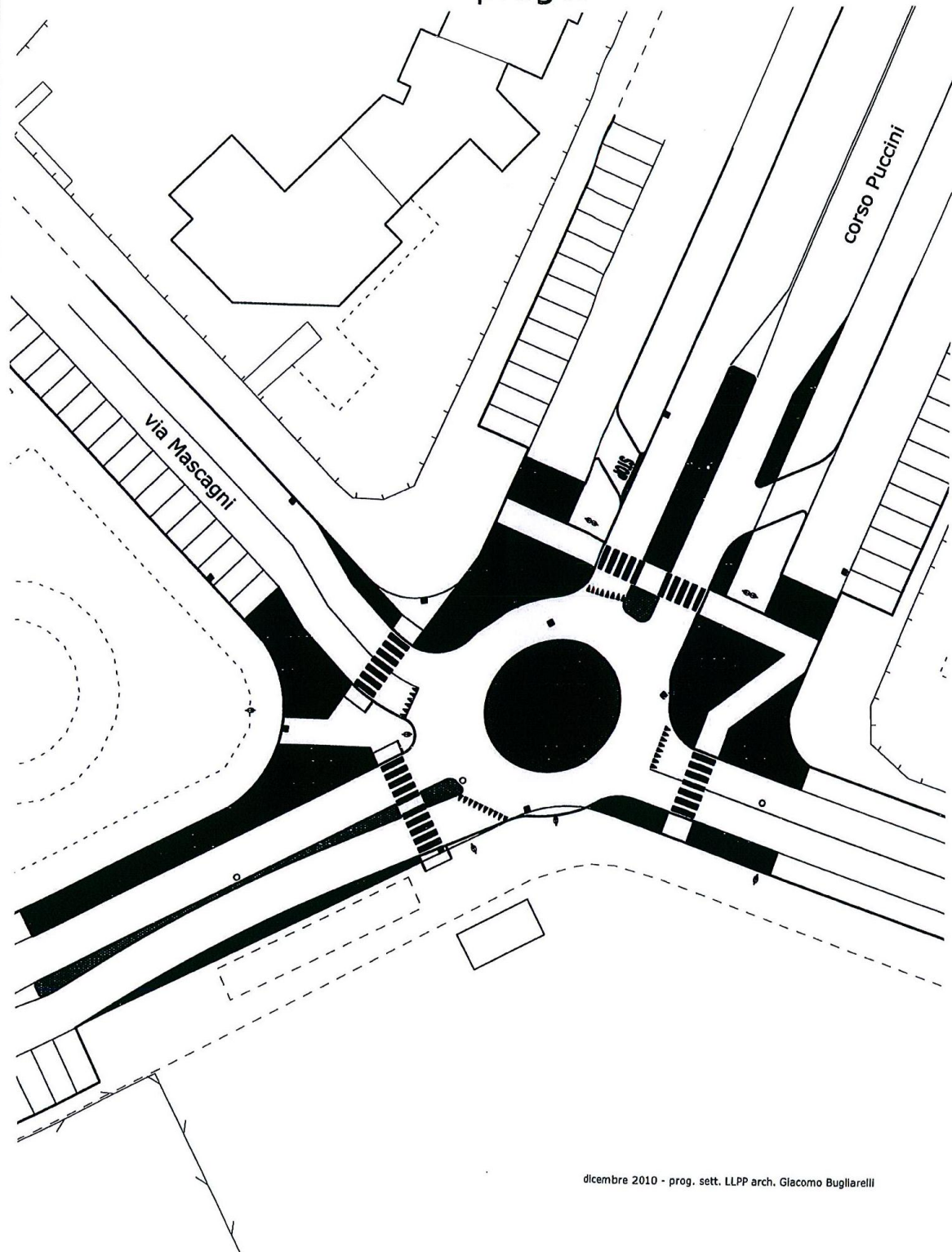
Il prezzo delle rotatorie provvisorie viene computato per l'acquisto dei New Jersey e per la segnaletica di cantiere, orizzontale e verticale:

- | | |
|---------------------|-------------|
| • Donatello Puccini | euro 14.000 |
| • Mascagni Puccini | euro 12.000 |

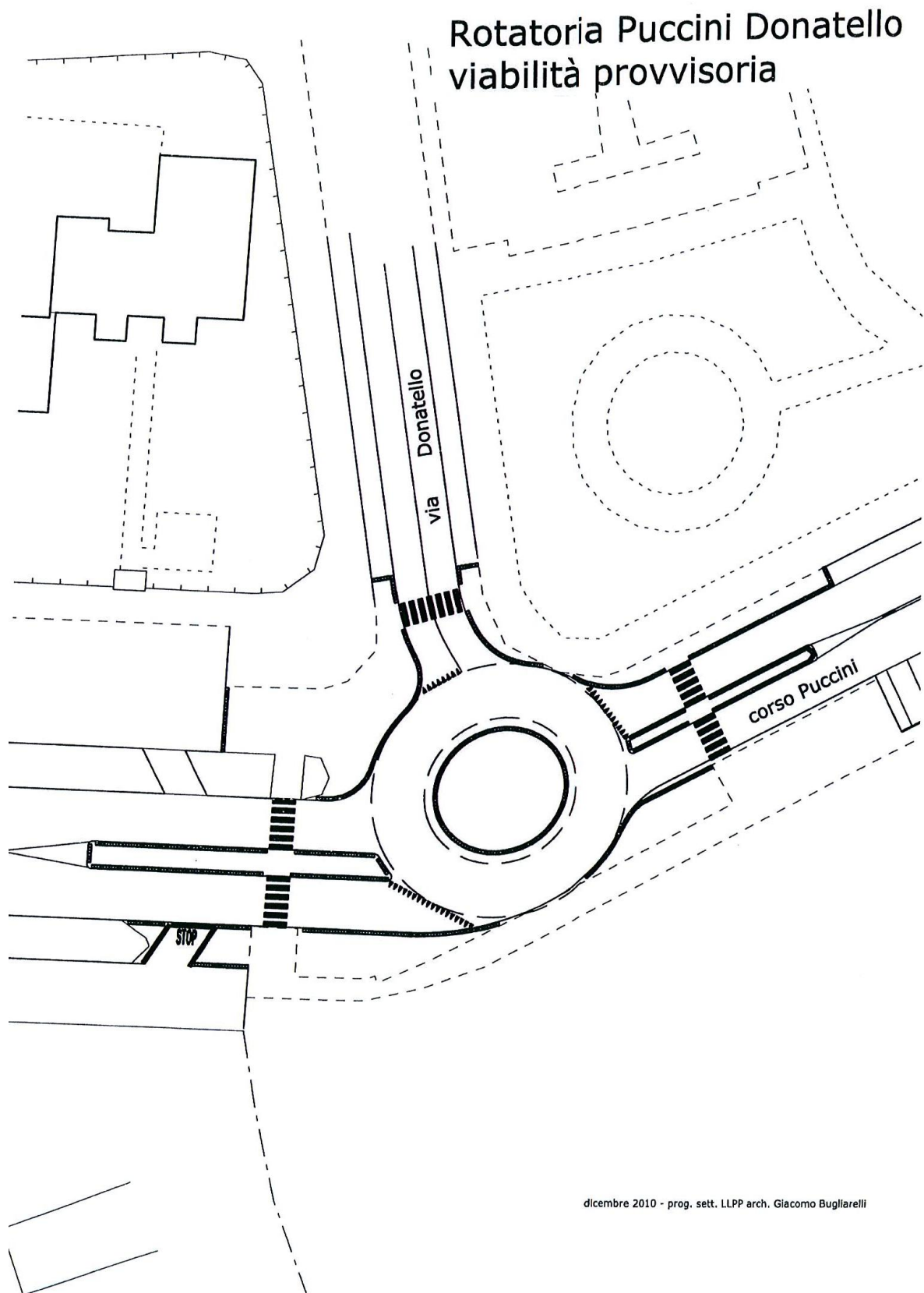
Con notevole approssimazione si compara il costo di realizzazione della rotatoria definitiva Mascagni Puccini con quella già realizzata tra corso Puccini e via Petrarca, il cui costo è stato di euro 56.000,00, tenuto conto dell'immissione in più si ritiene corretto stimare il costo in euro 60.000,00 – 70.000,00.

Il costo totale di intervento, comprensivo di IVA, spese e oneri vari ammonta approssimativamente ad **euro 100.000,00**

Rotatoria Puccini Mascagni progetto



dicembre 2010 - prog. sett. LLPP arch. Giacomo Bugliarelli





CITTÀ DI VENARIA REALE
REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

ZONA DENOMINATA "CASCINA CASALIS"
(ZONA DR3 - Cr Avp 6 del P.R.G.C.)

ALLEGATO 4

**ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.
VIGENTE RELATIVO ALL'AREA Cr Avp 6**

DISTRETTO URBANISTICO	AREA NORMATIVA
DR3	Cr Avp 6
TAV. 3.2.3	

Caratteristiche fisiche ed ambientali esistenti Area libera posta tra Corso Puccini e la tangenziale Nord, inserita in un contesto di recente edificazione (PEC).		Obiettivi degli interventi ammessi Insediamento residenziale di nuovo impianto con una quota di edilizia di edilizia sociale
Destinazioni ammesse rf dc1a dc1b dc3	Tipi e modalità di intervento, indici e parametri, vincoli g l'intervento di nuovo impianto (g) è soggetto alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none">- S.U.E- lts <= 1 mq/mq;- H<= 27 mt con non più di 8 piani f.t.;- Ammessa la monetizzazione dei servizi art.21 LR 56/77 smei. Allineamento Via Verga, Corso Puccini, area a servizi DR3-Sr 3. Area normativa dove è possibile realizzare le Sul generate dall'area normativa Ambito 18-Br AVP 1.	Note, altre prescrizioni L'intervento è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà, tra l'altro prevedere: <ul style="list-style-type: none">- lungo tutto il fronte del tracciato autostradale tangenziale la formazione (a cura e spese del soggetto attuatore degli edifici) di adeguata barriera antirumore- quota di edilizia sociale



CITTÀ DI VENARIA REALE
REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

ZONA DENOMINATA "CASCINA CASALIS" (ZONA DR3 - Cr Avp 6 del P.R.G.C.)

ALLEGATO 5

- **Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 10.01.2013**

GLI ALLEGATI SONO UNITI SOLO
ALLA DELIBERAZIONE ORIGINALE

VERBALE N. 1

Data 10/1/2013



CITTÀ DI VENARIA REALE

PROVINCIA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA
DENOMINATA "CASCINA CASALIS" (ZONA DR3-Cr Avp6 DEL P.R.G.C.).

L'anno duemilatredici, addì dieci gennaio, ore 15.00 in Venaria Reale, nel Palazzo Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Al momento dell'assunzione di questa deliberazione sono:

P	A	Cognome e Nome dei componenti	Funzione
P		CATANIA Giuseppe	Sindaco
P		RUSSO Vincenzo	Assessore
P		CAPOZZOLO Giulio	"
P		DEMARCHI Umberto	"
	A	GENNARI Fosca	"
P		DELLISANTI Mimmo	"
P		BRESCIA Alessandro	"
P		SCHILLACI Rossana	"

Assiste alla seduta il Segretario Generale IMBIMBO Iris

Assume la presidenza il Sig. CATANIA Giuseppe - Sindaco

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA DENOMINATA "CASCINA CASALIS" (ZONA DR3-Cr Avp6 DEL P.R.G.C.).

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Venaria è dotato di P.R.G.C. approvato in data 07/03/2005 con D.G.R. n° 32 - 14962 pubblicato nel BUR n° 11 del 17/03/2005;
- Con D.C.C. n. 6 del 21/1/2009 è stato approvato il Piano di valorizzazione del patrimonio pubblico comunale, allegato al bilancio comunale, successivamente modificato con D.C.C. n. 84 del 22/7/2009;
- Il Piano di valorizzazione trasformava in edificabile l'area della ex cascina Casalis, assegnando un indice territoriale di 1 mq/mq di SLP, per una potenzialità edificatoria massima di 33.966 mq di SLP;
- Con D.G.C. n. 3 del 20/1/2011 la Giunta Comunale forniva atto di indirizzo per la predisposizione di Piano Particolareggiato dell'Area della "ex cascina Casalis", demandando a successivo provvedimento l'indicazione della superficie utile lorda da collocare sulla suddetta area, posto che la superficie massima da P.R.G.C. vigente ammonta a 33.966 mq di SLP;
- Dato atto che con D.G.C. n.77 del 15/5/2012 è stato approvato lo studio di fattibilità del project financing relativo alla riqualificazione dell'area mercatale di Piazza De Gasperi, viale Buridani e alla realizzazione del parcheggio di interscambio "Movicentro" in viale Roma, che prevedeva per l'area in oggetto la cessione di 12.000 mq di s.l.p. a destinazione residenziale;
- Con l'approvazione del bilancio 2012 con D.C.C. n. 82 del 12/6/2012, il Consiglio Comunale ha indicato di riservare una quantità di 12.000 mq di SLP da inserire nell'opera pubblica in project financing del costruendo mercato di piazza De Gasperi e di destinare ulteriori 6.000 mq ad alienazione a finanziamento di opere pubbliche;
- La procedura di approvazione del presente Strumento Urbanistico Attuativo è quella prevista dall'art. 40 della L.R. 56/77;
- Dato atto che con D.D. n. 451 del 24/6/2011 si è attivata la procedura per l'espletamento della gara di progettazione per il Piano Particolareggiato e che con D.D. n. 771 del 20/10/2011 la gara è stata aggiudicata all'Ing. Enrico Desideri - Via Tofane 31 - 10141 - Torino;
- Rilevato che con nota prot. n. 32068 del 30/11/2012 il Professionista ha inviato il progetto preliminare del Piano Particolareggiato, composto dai seguenti elaborati:
 - PP.RI - Relazione illustrativa e finanziaria, norme specifiche di attuazione;
 - PP. DF - Documentazione fotografica;
 - PP. RE - Verifiche plani volumetriche di progetto di PPE;
 - PP.DC - Documentazione catastale;
 - PP. 1 - Estratto cartografico di P.R.G.C. vigente e estratto di carta tecnica;
 - PP. 2 - Planimetria del Piano Particolareggiato disegnata sulla mappa catastale;
 - PP. 3 - Progetto urbanistico dell'intervento - Destinazione urbanistica aree;
 - PP. 4 - Progetto urbanistico dell'intervento - Vista zenitale;
 - PP. 5 - Parcheggi pubblici, tipologie e particolari costruttivi;
 - PP. 6 - Collettori fognari -tipologie e particolari costruttivi;
 - PP. 7 - Acquedotto - Tipologie e particolari costruttivi;
 - PP. 8 - Illuminazione pubblica - Tipologie e particolari costruttivi;
 - PP. 9 - Progetto urbanistico dell'intervento - Rendering della volumetria;
 - PP. 10 - Verifica dell'inserimento del progetto di PPE nella cartografia di P.R.G.C.;
 - PP. 11 - Tipologia edilizia T 1;

- PP 12 – Tipologia edilizia T2;
 - PP 13 – Tipologie edilizie T3 – T4.
- Dato atto che conseguentemente i lotti previsti dal progetto preliminare di Piano Particolareggiato sono così composti:
- Lotto A: s.u.l. edificabile mq. 2.562
 - Lotto B: s.u.l. edificabile mq. 2.720
 - Lotto C: s.u.l. edificabile mq. 6.000
 - Lotto D: s.u.l. edificabile mq. 6.718
- Per un totale di mq. 18.000 di s.u.l. edificabile di cui 12.000 mq (Lotto A+B+D) destinati al project financing di cui alla D.G.C. n. 77 del 15/5/2012;
- Dato atto che occorre procedere all'adozione del Piano e alla successiva pubblicazione e raccolta delle osservazioni nei termini di Legge;
- Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18/7/1989, n. 16/URE;
- Visto il D.Lgs. 17/3/1995 n. 157;
- Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 artt. 48-49-107-134;
- - Con votazione unanime espressa nelle forme di rito;

D E L I B E R A

- A) Di adottare, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77, il Progetto Preliminare del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (di cui agli artt. 38 e 39 della L.R. 56/77) dell'area della Cascina Casalis composto dai seguenti elaborati:
- PP.RI – Relazione illustrativa e finanziaria, norme specifiche di attuazione;
 - PP. DF - Documentazione fotografica;
 - PP. RE – Verifiche plani volumetriche di progetto di PPE;
 - PP.DC – Documentazione catastale;
 - PP. 1 – Estratto cartografico di P.R.G.C. vigente ed estratto di carta tecnica;
 - PP. 2 – Planimetria del Piano Particolareggiato disegnata sulla mappa catastale;
 - PP. 3 – Progetto urbanistico dell'intervento – Destinazione urbanistica aree;
 - PP. 4 – Progetto urbanistico dell'intervento – Vista zenitale;
 - PP. 5 – Parcheggi pubblici, tipologie e particolari costruttivi;
 - PP. 6 – Collettori fognari –tipologie e particolari costruttivi;
 - PP. 7 – Acquedotto – Tipologie e particolari costruttivi;
 - PP. 8 – Illuminazione pubblica – Tipologie e particolari costruttivi;
 - PP. 9 – Progetto urbanistico dell'intervento – Rendering della volumetria;
 - PP. 10 – Verifica dell'inserimento del progetto di PPE nella cartografia di P.R.G.C.;
 - PP. 11 – Tipologia edilizia T1;
 - PP 12 – Tipologia edilizia T2;
 - PP 13 – Tipologie edilizie T3 – T4.
- B) Di dare atto che nel Piano Particolareggiato sono stati individuati quattro lotti con le seguenti superfici utili lorde edificabili:
- Lotto A: s.u.l. edificabile mq. 2.562
 - Lotto B: s.u.l. edificabile mq. 2.720

- Lotto C: s.u.l. edificabile mq. 6.000
- Lotto D: s.u.l. edificabile mq. 6.718

per un totale di mq. 18.000 di s.u.l. edificabile di cui 12.000 mq (Lotto A+B+D) destinati al finanziamento del project financing di cui alla D.G.C. n. 77 del 15/5/2012.

L' eventuale trasferimento di cubatura tra i lotti che si rendesse necessario, non costituirà variante al Piano Particolareggiato e potrà essere determinato con successivo atto della Giunta Comunale;

- C) Di dare mandato al Responsabile del Servizio competente di provvedere al deposito e alla pubblicazione del Piano Particolareggiato nei modi e nei tempi previsti dalla Legge;
- D) Di dare atto che sulla presente proposta di deliberazione hanno espresso parere favorevole circa la regolarità tecnica e contabile i Dirigenti dei servizi competenti;
- E) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

- Successivamente, con voti unanimi;

DELIBERA

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

-Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Giuseppe CATANIA



IL SEGRETARIO GENERALE
Iris IMBIMBO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 17 GEN 2013 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Addi 17 GEN 2013



IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNICATA, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo Consiliari (ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267)

DIVENUTA ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, in data 10 GEN 2013
(*) resa immediatamente eseguibile
() dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio

Addi 17 GEN 2013



IL SEGRETARIO GENERALE