

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA RU.C.2

DISTRETTO 1 - CENTRO, S.ANNA, PESCATORI

PROGETTO DEFINITIVO

ALLEGATO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progetto

arch. Pier Giorgio Turi

Responsabile del Procedimento

Dirigente Settore Pianificazione Territorio

arch. Jacopo Chiara

Collaborazione

arch. Maria Bucci

SETTEMBRE 2009

1 La Variante 5 al PRGC per formazione del P.P. dell'area urbanistica RU.C2

L'area di ristrutturazione RU.C2 rappresenta una delle ultime zone urbanistiche individuate dal vigente PRGC come ancora da attuare. Cessate le attività produttive la sua riconversione è stata al centro di controverse vicende che non hanno consentito alla Proprietà e alla Civica Amministrazione di attuare quanto previsto dal Piano del 1986. Il risultato è una porzione di territorio di particolare pregio che, oggi in stato di abbandono, necessita di essere riqualificata con urgenza.

Nel frattempo rispetto al 1986, data dell'entrata in vigore del Piano, le condizioni dell'ambito RU.C2, e più in generale le esigenze territoriali di San Mauro, sono profondamente mutate. Sono trascorsi più di vent'anni nei quali gran parte delle previsioni del PRGC si sono completate disegnando un nuovo assetto urbano che ha determinato un incremento di popolazione ben al di sotto dei 23.527 residenti previsti dal Piano stesso. Nello specifico dell'area RU.C2 le attività produttive sono ormai da tempo cessate e dunque non si riscontra più l'esigenza di incentivare la delocalizzazione di un insediamento industriale in area impropria con l'applicazione di consistenti indici edificatori (1mq/mq), che è stata appunto la strategia assunta nell'86 per la determinazione degli indici urbanistici relativamente a quest'area. A questi aspetti vanno sommate le odierne valutazioni dell'Amministrazione che ritiene improprio, nell'attuale situazione di San Mauro, realizzare nell'ambito RU.C2 un intervento a carattere terziario così consistente, che produrrebbe una ricaduta di un volume edilizio di circa 27.000 mc, in prossimità delle sponde del Po e all'interno di un consolidato tessuto residenziale nel quale un intervento di queste dimensioni risulterebbe un impianto di notevole impatto volumetrico, logistico e ambientale.

Per queste ragioni l'Amministrazione ha approvato la Variante strutturale n° 5 al PRGC, ai sensi della Legge Regionale 1/2007, con la quale ha modificato la destinazione d'uso e i parametri urbanistici di trasformazione dell'area da attuare attraverso un strumento urbanistico esecutivo.

La destinazione d'uso prevista dalla Variante 5 è di carattere residenziale con la proposta dei seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:

- per gli interventi a carattere residenziale indice max di densità territoriale 1,34 mc/mq.;
- altezza massima dei fabbricati residenziali mt.10,00 e 13,50 al colmo calcolata con le modalità prescritte ai commi 8 e 9 dell'articolo 3.15.B delle NTA in variante;
- per eventuali interventi pubblici di ampliamento del manufatto denominato "Castelletto" indice massimo di densità territoriale 0,15 mc/mq.;
- altezza massima dei fabbricati residenziali mt.5,50 al colmo calcolata con le modalità prescritte ai commi 8 dell'articolo 3.15.B delle NTA in variante;
- sagome massime d'ingombro dei fabbricati come previsto nella Tav. 12 della presente Variante;
- rapporto di copertura max. 30%;
- arretramento minimo dal ciglio strada: 20 mt.

L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate dalla variante di P.R.G.C.

Lo strumento esecutivo dovrà dettagliare ed interpretare le articolazioni delle volumetrie e le loro aggregazioni, proposte dalle prefigurazioni che accompagnano la parte normativa della presente Variante, e definire le adeguate soluzioni di inserimento paesaggistico e di qualità urbana delle aree e della strutture destinate a servizio pubblico in coerenza con quanto proposto dalla Conferenza di Pianificazione nelle osservazioni al Progetto Preliminare e già anticipate nella stesura definitiva delle NTA in Variante 5.

Inoltre la Variante 5 nel quadro degli interventi edilizi prevede il mantenimento dell'edificio denominato "Castelletto", con l'eventuale possibilità di un limitato ampliamento nel caso di destinazione ad uso pubblico e con la contestuale conservazione e rivalutazione dell'area a parco di pertinenza.

Nella quota di densità territoriale destinata all'edificazione, pari a 1,34 mc/mq, la Variante 5 introduce una quota pari allo 0,34 di volumetria riservata ad edilizia abitativa convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984 numero 714-6794), mentre la restante quota di 1,00 mc/mq dell'indice di densità territoriale viene riservato per edilizia residenziale libera.

In riepilogo le consistenze urbanistiche proposte dalla Variante 5 risultano le seguenti:

Superficie totale area RU.C2	17.510 mq
Sup. territoriale	11.270 mq
Indice densità territoriale	1,34 mc/mq
Volume edificabile complessivo	15.102 mc
SUL complessiva	5.034 mq
Superficie Fondiaria	7.454 mq
Indice densità fondiaria	2,00 mc/mq
Volume edificabile residenziale libero	11.270 mc
Volume edificabile residenziale convenzionato	3.832 mc
SUL residenziale libera	3.757 mq
SUL residenziale convenzionata	1.277 mq
Altezza massima fabbricati residenziali	10,00/13,50 mt
Carico Urbanistico (vol. tot / 75)	201 ab
Standard richiesto (n° ab x 25 mq.)	5.025 mq
Superficie in cessione per servizi pubblici	3.683 mq
SUL esistente "Castelletto" in cessione	303 mq

Volume esistente "Castelletto" in cessione	721 mc
Indice densità territoriale ampliamento "Castelletto"	0,15 mc/mq
Volume ammissibile ampliamento "Castelletto"	1.690 mc
Altezza massima ampliamento "Castelletto"	5,50 mt

Gli standards a servizi previsti risultano i seguenti:

Servizi di interesse collettivo (C.C.8)	970 mq
Aree a verde pubblico (V.C.2)	6.083 mq
Totale aree a servizi previste	7.053 mq

Di conseguenza con la Variante 5 si produce rispetto a quanto previsto dal vigente PRGC una riduzione di più di un terzo dell'indice massimo di densità fondiaria che passa da 3 mc/mq (pari all'attuale 1 mq/mq) a 2,00 mc/mq e si passa dai previsti 2.248 mq di aree per servizi ad una quota di oltre il triplo per totali 7.053 mq.

2	Collocazione territoriale e caratteristiche del sito
----------	---

L'ambito urbanistico RU.C2 si colloca nella Borgata Sant'Anna, un nucleo urbano posto sulla riva destra del Fiume Po e a sud ovest del centro storico che si è stratificato nel tempo generando un tessuto edilizio con una destinazione prevalentemente residenziale e nel quale permangono marginali attività di natura artigianale o produttiva.

La Borgata Sant'Anna si sviluppa lungo la direttrice della via Torino estendendosi sia sul versante collinare che sull'area sponale del Fiume Po.

L'ambito collinare è contraddistinto da una morfologia insediativa diffusa costituita da unità abitative indipendenti per la maggior parte emergenti di uno o due piani fuori terra. L'ambito sponale pianeggiante, sviluppatosi tra la Via Torino e il corso del Fiume Po, è invece caratterizzato da aggregati residenziali risalenti al periodo espansivo degli anni '50 '60' e '70 affiancati da più recenti insediamenti realizzati principalmente degli anni '80/'90. Per lo più si tratta di un edificio con un'altezza che varia tra i 4/5 piani fuori terra, permeato da percorsi di collegamento trasversale che vanno dalla Via Torino alla pista ciclopedonale (recentemente realizzata lungo le sponde del Po) e lungo i quali si collocano alcune aree destinate a servizi di interesse collettivo, quali spazi verdi, scuole, campi sportivi.

In questo contesto l'area RU.C2 rappresenta una porzione significativa di territorio della Borgata Sant'Anna con un'estensione complessiva pari a 17.510 metri quadri compresa tra la via Torino e le sponde del Fiume Po. All'interno di questo ambito territoriale insiste il lotto, con una superficie territoriale pari a mq 11.270, che accoglie i manufatti delle attività produttive e residenziali oggi dismesse e abbandonate. In particolare spiccano le estese superfici degli ex capannoni industriali che occupano una significativa parte del lotto a cui si affiancano due unità abitative di pertinenza.

La parte dell'area posta a nord ovest è fortemente caratterizzata dalla presenza del manufatto detto "Castelletto": un edificio risalente agli anni '60 di non particolare

pregio architettonico ma che spicca per la sua curiosa tipicità compositiva di villa unifamiliare che si affaccia su un parco di circa 2.800 mq nel quale si contano 40 alberi di cui 19 di prima grandezza. Una tipicità, già riconosciuta a livello locale, che per le sue caratteristiche ambientali si presta ad essere recuperata come luogo "cerniera" tra il tessuto urbano e gli ambiti spondali attraversati dalla ciclopista.

In adiacenza all'ambito d'intervento, sul lato opposto al "Castelletto", insiste un'area pubblica che connette la via Torino con le sponde fluviali destinata, nella parte vicina all'infrastruttura viaria, a parcheggio pubblico (44 posti auto) e nella porzione in prossimità della ciclopista ad area gioco bimbi, uno spazio, quest'ultimo, di non particolare qualità e certamente da rivedere all'interno di un disegno complessivo dell'ambito.

L'area, in ragione della sua collocazione in un'area urbanistica ormai completata, è dotata di un sistema infrastrutturale già sviluppato e dimensionato, soprattutto per quanto riguarda le opere a rete, così da poter soddisfare la domanda aggiuntiva proveniente dall'insediamento previsto con il Piano Particolareggiato.

Rispetto alle condizioni acustiche i rilievi effettuati per l'area RU.C2 indicano che la presenza di traffico sull'asse della via Torino determina un livello di pressione sonora ponderata superiore ai 55 dB, valore che viene assunto come riferimento ai sensi del D.P.R. 142/2004 per la più opportuna localizzazione dei futuri volumi edilizi.

Dal punto di vista geomorfologico l'area RU.C2 si colloca in destra idrografica del Fiume Po, approssimativamente tra le quote 210 m e 200 m s.l.m., e risulta nelle porzioni di territorio ascritte alla Classe IIB2, alla Classe IIIA e alla Classe IIIB2 di rischio idrogeologico.

Per la porzione d'area ricadente nella Sottoclasse IIB2 l'elemento di pericolosità geologica primario è rappresentato da una falda idrica di tipo freatico in connessione idrodinamica con il Fiume Po, estesa ad una profondità di 2-3 mt e soggetta ad oscillazioni significative che riflettono in modo diretto l'andamento dei deflussi del fiume. Tale situazione può determinare riflessi sulle strutture poste a quota inferiore a quella del piano campagna.

La parte dell'area in Sottoclasse IIIA rappresenta una stretta fascia a tergo dell'argine che borda la sponda destra del Fiume Po, una porzione di territorio non edificato con caratteri geomorfologici che la confermano come fascia inedificabile. Infine la Sottoclasse IIIB2 rappresenta la porzione di territorio edificato localizzata immediatamente a tergo della "Fascia B di progetto" del PAI, per la massima parte non coinvolta da fenomeni di inondazione o allagamento da parte delle acque del Fiume Po in occasione dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 o da fenomeni di allagamento per rigurgito del reticolo idrografico o della rete fognaria. Fenomeni che potrebbero invece verificarsi a seguito della possibile contestualità di eventi di piena del reticolo idrografico (o della rete fognaria) e del Fiume Po.

Per queste sue caratteristiche l'ambito è stato oggetto della messa in atto di inter-

venti di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico relativamente ai fenomeni legati al Fiume Po che sono stati riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità.

3	Impostazioni progettuali del P.P.E.
----------	--

Le indicazioni previste dal P.P.E. RU.C2 si sviluppano in coerenza con quanto indicato dal progetto definitivo della Variante 5 che ha recepito le osservazioni prodotte in sede di Conferenza di Pianificazione. Il risultato progettuale è determinato da un complesso incrocio di condizioni dettate da aspetti di ordine geomorfologico, normativo, ambientale e di inserimento alla scala urbana.

Una peculiare complessità è data dalla situazione geomorfologica nella quale si opera, un'area sponale con una particolare conformazione e con tre diverse classificazioni di rischio idrogeologico, ognuna delle quali con prescrizioni urbanistiche diverse:

- nelle parti dell'area ricadenti in Sottoclasse IIB2 sono consentiti nuovi interventi edificatori, nel caso tali interventi prevedano la realizzazione di piani interrati essi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna (calcolato dal punto medio). La realizzazione di interrati che superano la profondità di m. 2,00 potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.
- la fascia a tergo dell'argine che borda la sponda destra del Fiume Po ricade in Sottoclasse IIIA, una porzione di territorio non edificato con caratteri geomorfologici non idonei ad ospitare nuovi insediamenti;
- la porzione di territorio edificato localizzata immediatamente a tergo della "Fascia B di progetto" del PAI ricade invece in Sottoclasse IIIB2 in un ambito che è stato già oggetto della messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico, riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità. Di conseguenza a seguito dell'avvenuta realizzazione di tali opere in questo ambito è possibile procedere a nuova edificazione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso con la preclusione della realizzazione dei piani interrati.

Oltre che dalla classificazione di rischio geologico, il lotto è contrassegnato da un andamento dei profili del terreno che creano una marcata depressione massima di circa meno 3,00 mt dalla quota altimetrica della via Torino e dell'argine fluviale su cui corre la ciclopista.

Un altro fattore di pressione sull'area è determinato dagli esiti degli studi dei livelli sonori, eseguiti ai sensi del D.P.R. 142/04 per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, che individuano come sorgente di maggiore disturbo l'intenso volume di traffico veicolare sulla via Torino.

Pertanto viene segnalata la necessità di una collocazione dei volumi edilizi ad una congrua distanza dal ciglio stradale (circa 50 mt.) che può essere ridotta se accompagnata dall'inserimento di adeguati interventi di mitigazione acustica.

Accanto alle indicazioni dettate dagli studi e dalla conformazione dell'area il P.P.E. pone particolare attenzione:

- all'altezza dei fabbricati, come documentato nelle indicazioni normative, nelle prefigurazioni volumetriche e nei profili di progetto;
- alla conferma della soluzione progettuale proposta dalla Variante 5 di recupero del manufatto del "Castelletto" e del parco di pertinenza con una destinazione di interesse pubblico;
- all'orientamento dei volumi edilizi con i fronti principali allineati al corso del fiume che garantisca, nel contempo, la visibilità della fascia fluviale dalla via Torino evitando una chiusura continua e definitiva delle visuali;
- alla posizione dei volumi edilizi posti ad una adeguata distanza dalle sponde fluviali e sull'impronta del costruito esistente, confermando una fascia inedificabile che assume la funzione di "fascia di rispetto" imposta a tutela dell'integrità dell'argine e degli eventuali interventi di manutenzione che si rendessero necessari in futuro.

In considerazione della Variante 5 e dei fattori precedentemente descritti il Piano Particolareggiato, si basa sulle seguenti linee guida:

- concentrare l'intervento residenziale in una porzione dell'area che consenta di riservare opportuni spazi a destinazioni pubbliche e di garantire adeguate distanze sia dal Fiume Po che dalla via Torino, utilizzando l'altezza massima dell'edificato prevista nella Variante 5;
- prevedere il recupero del manufatto del "Castelletto" e del parco di pertinenza con una destinazione di interesse pubblico, e con la possibilità di ampliare le superfici coperte attraverso un manufatto architettonico armonicamente inserito nel contesto ambientale;
- predisporre adeguati interventi di mitigazione acustica sul fronte della via Torino prospiciente i volumi edilizi con l'obiettivo di ridurre l'impatto delle fonti sonore prodotte dal traffico veicolare;
- realizzare un parcheggio pubblico su suolo privato e indicare soluzioni progettuali per concentrare i parcheggi residenziali interrati in una classe geologica meno rischiosa;
- realizzare un percorso pedonale in fronte al nuovo complesso edilizio che sfrutti la quota della barriera di mitigazione acustica per creare un percorso sicuro che colleghi le aree a parcheggio con gli spazi pubblici e per favorire alcune visuali verso il fiume Po e la collina;
- integrare nell'intervento la riorganizzazione dei parcheggi pubblici esistenti e recuperare in un disegno di parco complessivo le aree pubbliche oggi residuali e in posizione impropria;

- evitare il formarsi di ripercussioni negative sui flussi di traffico per le ricadute del nuovo carico antropico con un’attenta valutazione delle caratteristiche di accessibilità del sito;
- favorire una nuova fruizione delle sponde fluviale con soluzioni che permettano alle nuove destinazioni urbane di intercettare il percorso ciclopeditonale e che creino un nuovo affaccio attraverso una terrazza belvedere a sbalzo verso il fiume.

Una particolare attenzione, sia negli elaborati grafici che nelle norme di attuazione, è stata riservata agli interventi di carattere edilizio per garantire in un’area di pregio gli auspicati requisiti di qualità ambientale e architettonica. Pertanto il Piano Particolareggiato propone soluzioni compositive e norme di attuazione coerenti con il contesto fluviale, con l’utilizzo di materiali e tecnologie costruttive biocompatibili, volte a ridurre il consumo energetico degli edifici, a prevedere l’utilizzo di tecnologie che sfruttino fonti energetiche rinnovabili e che garantiscano un uso consapevole delle risorse idriche. Soluzioni che recepiscano sia la normativa relativa alle “disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” che con il nuovo Regolamento Edilizio della Città di San Mauro, sia nelle parti cogenti che in quelle incentivanti.

Rispetto all’inserimento del nuovo complesso edilizio nel tessuto esistente la soluzione proposta dal P.P.E. nasce dall’esigenza di integrare i nuovi volumi in un contesto urbano e ambientale particolare, nel rispetto di un complessivo disegno di spazio pubblico.

Per questo scopo il P.P. propone già alla scala urbanistica un impianto architettonico caratterizzato da alcune scelte da approfondire in sede di progetto per il rilascio del Permesso di Costruire:

- inserire il nuovo complesso, in sostituzione degli attuali fabbricati dismessi, come cerniera di connessione tra gli edifici residenziali esistenti e il nuovo impianto pubblico, creando una quinta urbana continua che si interrompa in corrispondenza dell’affaccio verso il Castelletto e al centro della grande corte così da realizzare due assi prospettici per valorizzare gli assi visuali fiume-collina;
- articolare il complesso residenziale con una tipologia a corte nella quale alla scala architettonica si dovrà porre particolare attenzione: al fronte di affaccio fluviale e al nodo che vede confrontarsi la manica dell’edificio residenziale con il complesso del Castelletto; al prospetto che si affaccia verso il parco pubblico del Castelletto; al fronte rivolto verso la via Torino nel rapporto tra facciata e spazi residenziali sia ad uso privato che pubblico;
- identificare soluzioni architettoniche che consentano una movimentazione delle superfici dell’edificio, l’utilizzo di materiali idonei al contesto e che sappiano offrire una qualità percettiva, soprattutto verso la sponda fluviale, con tipologie di arredo urbano e quintature verdi integrate nella progettazione edilizia;
- porre particolare attenzione al tema delle coperture anche prevedendo su alcune parti la realizzazione di “tetti verdi” per sfruttare queste superfici come spazi condominiali di pregio e con una migliore qualità ambientale;

- considerare il nuovo intervento come un’importante occasione per San Mauro di realizzare un edificio di nuova generazione in grado di armonizzare la composizione architettonica con le nuove disposizioni legislative, il nuovo Regolamento Edilizio e le più avanzate esperienze maturate nel campo del rendimento energetico e del costruire sostenibile.

Rispetto alla opere di urbanizzazione, il P.P.E. prevede la realizzazione di un nuovo complesso pubblico del “Castelletto” e interventi di sistemazione del verde per garantire la fruizione della fascia sponale del Po, in coerenza con il progetto del P.T.I. che, sul territorio di San Mauro, si snoda lungo la sponda del Po fino al Parco Einaudi.

In particolare vengono previsti:

- il recupero e la rifunionalizzazione dell’attuale edificio del Castelletto e del suo parco di pertinenza, ponendo particolare attenzione alla riqualificazione delle essenze di pregio preesistenti;
- la previsione di un possibile intervento di ampliamento del Castelletto con un nuovo edificio in grado di estendere la dotazione di superfici pubbliche e fungere da cerniera verso la sponda fluviale collegandosi al nuovo pontile per l’attracco di imbarcazioni leggere e al percorso ciclo-pedonale che corre lungo la sponda del Po;
- la creazione di un nuovo asse pedonale di grande pregio che collega una nuova piazzetta pubblica, connessa alla via Torino, alla sponda fluviale tramite un percorso che attraversa il parco pubblico del “Castelletto”;
- la risistemazione degli spazi verdi di connessione tra i nuovi complessi pubblici e privati e le sponde fluviali per integrare il nuovo intervento con il percorso ciclo-pedonale rivierasco.

4	Caratteristiche e consistenza del P.P.E.
---	--

Considerati gli obiettivi, le priorità, i criteri e i vincoli di natura urbanistica, geologici o legati alle caratteristiche delle preesistenze, le scelte operate nel P.P.E. possono essere così riassunte:

Superficie territoriale	11.270	mq
Indice densità territoriale	1,34	mc/mq
Volume residenziale edificabile	15.102	mc
SUL complessiva	5.034	mq
Superficie Fondiaria	7.454	mq
Indice densità fondiaria	2,02	mc/mq
Volume edificabile residenziale libero	11.270	mc
Volume edificabile residenziale convenzionato	3.832	mc
SUL residenziale libera	3.757	mq
SUL residenziale convenzionata	1.277	mq
Altezza massima fabbricati residenziali	10,00/13,50	mt
Superficie in cessione per servizi pubblici	3.590	mq

SUL esistente "Castelletto" in cessione	303	mq
Volume esistente "Castelletto" in cessione	721	mc
Indice densità territoriale ampliamento "Castelletto"	0,15	mc/mq
Volume ammissibile ampliamento "Castelletto"	1.690	mc
Altezza massima ampliamento "Castelletto"	5,50	mt

L'articolazione dell'edificato residenziale è così riassumibile:

Destinazione	S.U.L.	Vol.	H max al colmo
Residenziale libera	3.757 mq	11.270 mc	10,00/13,00 mt
Residenziale convenzionata	1.277 mq	3.832 mc	
Parcheggio pubblico, percorsi veicolari e pedonali su superficie fondiaria	1.308 mq		

Il P.P.E. individua i fabbricati e le aree con utilizzazione pubblica specificando la dotazione di standard urbanistici previsti nel distretto Centro, Sant'Anna Pescatori dalla Variante 5 con la seguente ripartizione:

- Recupero del Castelletto come attrezzatura di interesse collettivo	mq	303
- Ampliamento del Castello come attrezzatura di interesse collettivo	mq	560

Totale superficie per attrezzature di interesse collettivo **mq 863**

- Parco pubblico attrezzato del Castelletto	mq	2.727
- Verde pubblico di fruizione della fascia fluviale (esterna alla sup. territoriale)	mq	2.723

Totale superficie a verde pubblico attrezzato **mq 5.452**

La superficie territoriale individuata dal P.P.E. in cessione per servizi pubblici risulta pari a complessivi **mq 3.590**

Completano le opere previste nel P.P.E. due interventi su suolo privato e due interventi di riorganizzazione delle infrastrutture viarie e di parcheggio esistenti.

Per quanto riguarda le opere su suolo privato si tratta della barriera di mitigazione acustica necessaria per l'abbattimento dei livelli sonori, che permette di limitare la distanza massima del complesso residenziale a 20 mt. dal corso della via Torino, e del nuovo parcheggio ad uso pubblico collocato nella fascia compresa tra il complesso residenziale e la barriera di mitigazione acustica.

Relativamente alle infrastrutture esistenti, le opere comprendono la riorganizzazione del parcheggio pubblico esistente e del tratto della via Torino sul quale è necessario ricavare una nuova corsia di decelerazione e di ingresso ai parcheggi residenziali.

I posti auto previsti con gli interventi stabiliti dal P.P.E risultano complessivamente **58**.

5 Validità, tempi di attuazione e priorità del P.P.E.

Il P.P.E. ha validità decennale a partire dalla data di esecutività della deliberazione di adozione, così come previsto dalla vigente legislazione.

Viste le condizioni dell'area e la volontà dell'Amministrazione di attuare in tempi brevi lo strumento esecutivo, si auspicano tempi di realizzazione inferiori ai limiti di legge per consentire di completare un ambito urbano che da tempo necessita di risposte risolutive.

L'attuazione del P.P.E. è prevista attraverso quattro Unità d'Intervento così definite:

U.I.1) Interventi di edificazione a carattere residenziale, parcheggi interrati di servizio alla residenza, parcheggio di uso pubblico su suolo privato, interventi di mitigazione dell'impatto acustico sul complesso residenziale.

U.I.2) Riorganizzazione del tratto stradale della via Torino (SP 590), risistemazione del parcheggio pubblico esistente.

U.I.3) Interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione del manufatto "Castelletto", recupero ambientale e riorganizzazione del parco del "Castelletto".

U.I.4) Nuova edificazione in ampliamento del manufatto "Castelletto" e realizzazione del pontile per attracco imbarcazione leggere.

L'attuazione complessiva delle opere previste nell'Unità d'Intervento 1 sarà a carico, in tutte le sue parti, degli operatori privati.

L'attuazione complessiva delle opere previste nell'Unità d'Intervento 2 sarà a carico dall'Amministrazione comunale fatto salvo le opere di ripristino a fine cantiere delle parti coinvolte dagli interventi a carattere residenziale a carico degli operatori privati.

L'attuazione delle opere pubbliche previste nell'Unità d'Intervento 3 sarà realizzata, in tutte le sue parti, dall'Amministrazione comunale fatto salvo le opere di messa in sicurezza dell'edificio "Castelletto", sistemazione di massima per la fruizione del parco di pertinenza e dei lavori di ripristino a fine cantiere della fascia di verde pubblico di fruizione fluviale a carico degli operatori privati.

L'attuazione delle opere pubbliche previste nell'Unità d'Intervento 4 sarà realizzata, in tutte le sue parti, dall'Amministrazione comunale.

Per garantire all'Amministrazione il controllo degli esiti realizzativi del P.P.E., le caratteristiche di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, saranno regolamentati da appositi capitolati e disciplinari tecnici approvati dall'Amministrazione preliminarmente al Permesso di Costruire per le opere a carico dei privati e che formeranno documentazione integrale ai contenuti oggetto di procedura per la realizzazione delle opere pubbliche.

Documentazione fotografica

