

REGIONE PIEMONTE  
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO  
COMUNE DI IVREA

---

AREA EX VARZI – AMBITO DI TRASFORMAZIONE **ATS2**  
VIA DEI MULINI

---

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – Art. 43 L.R. 56/77

PROPRIETA': **CLEMPI S.s.**  
Corso Massimo d'Azeglio 18 - 10015 Ivrea (TO)

SOGGETTO **EDILMARINO IMMOBILIARE S.r.l.**  
ATTUATORE: Corso Massimo d'Azeglio 33 - 10015 Ivrea (TO)

PROGETTISTA **ANNA MENALDO architetto**  
INCARICATO: Via Natalia Ginzburg, 1 - 10015 Ivrea (TO)

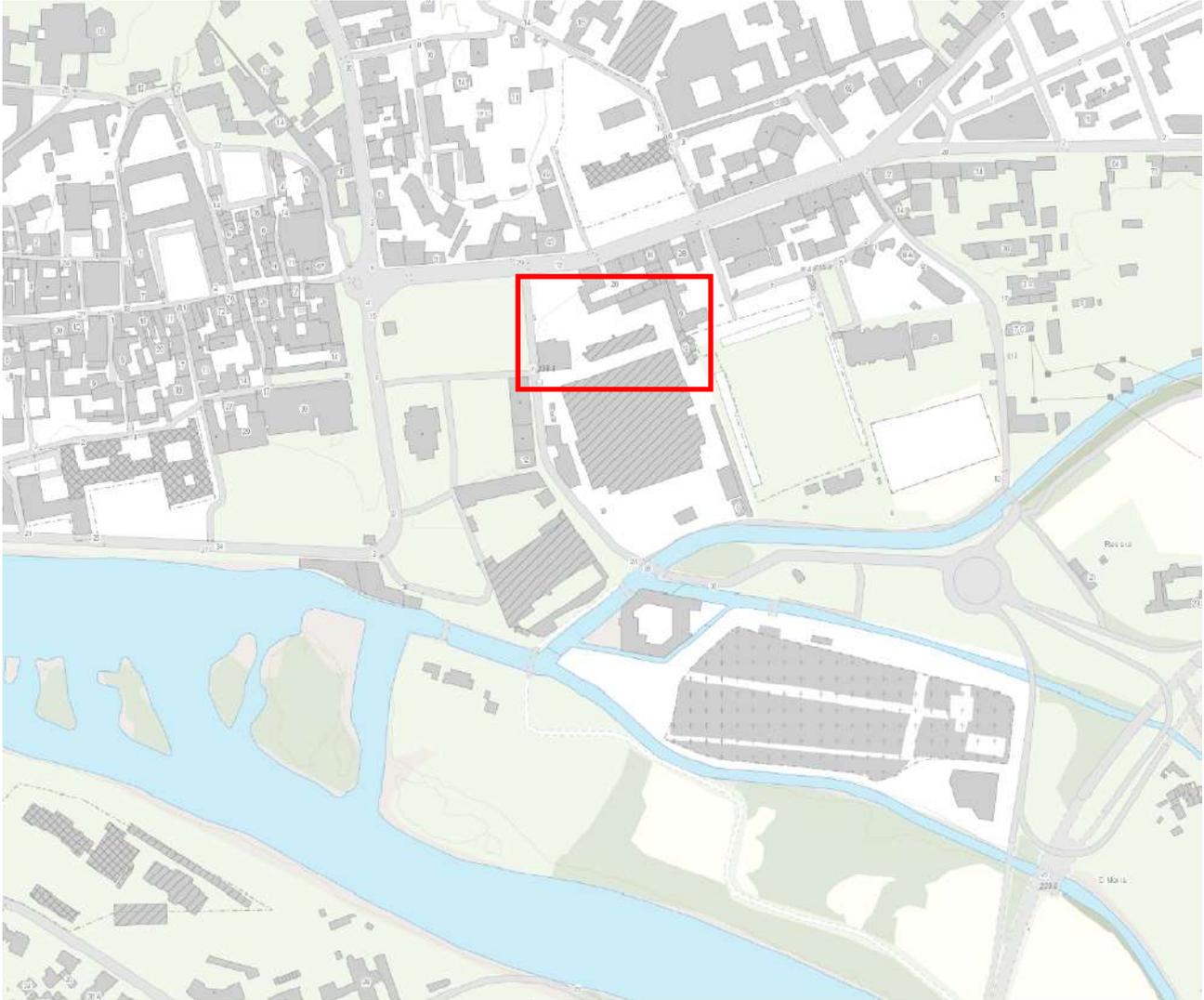
DATA: Settembre 2018

## INDICE

0	PREMESSA.....	4
1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ESTRATTO CTR .....	5
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO: ESTRATTO DEL PRG 2000 .....	6
3	ASSETTO RILEVATO .....	7
3.1	CENNI STORICI. ....	7
3.2	STATO DEI LUOGHI. ....	8
4	INQUADRAMENTO GEOLOGICO: CARTA DI SINTESI 7 LAP 2000 .....	9
5	VINCOLI.....	10
6	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	11
7	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	12
8	SUPERFICIE TERRITORIALE AMMESSA ALL'INTERVENTO.....	16
8.1	RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE AMMESSA ALL'INTERVENTO. ....	16
8.2	MONETIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DEL VS. ....	17
9	PREVISIONI DI PROGETTO.....	20
9.1	FATTORI CONDIZIONANTI LA PROPOSTA PROGETTUALE.....	21
9.2	OPERE PRELIMINARI NECESSARIE PER LA DISMISSIONE DEL VS. ....	22
9.3	IL PROGETTO URBANO E ARCHITETTONICO: L'AREA VS. ....	25
9.4	IL PROGETTO URBANO E ARCHITETTONICO: L'AREA ACE + VE. ....	26
9.5	SPECIFICHE AI FINI DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE. ....	28
10	OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO.....	28
10.1	RETE VIARIA. ....	29
10.2	PARCHEGGI . ....	30
10.3	CIMINIERA.....	30
10.4	AREA VERDE DI QUARTIERE.....	30
10.5	RETE FOGNARIA .....	30
10.6	RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE.....	31
10.7	RETE IDRICA .....	31
10.8	RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS. ....	31
10.9	RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA .....	31
10.9	RETE TELEFONICA.....	32



# 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ESTRATTO CTR



## 2 INQUADRAMENTO URBANISTICO: ESTRATTO DEL PRG 2000



L'area interessata dal progetto di PEC fa parte dell'ambitomeglio conosciuto come **Area Varzi**, situato presso Via dei Mulini e individuato alla tavola P2 Nord del PRG2000. Il quadro normativo di riferimento è recato dall'Elaborato P1 Norme di Attuazione, al Capo IV "Città della trasformazione", nella fattispecie all'articolo art.49.02. L'area ATS2 è caratterizzata dalla presenza di un complesso di fabbricati industriali dismessi, risalenti all'originaria attività che si svolgeva nel lotto, legata alla produzione tessile. Negli anni recenti, si è assistito al progressivo abbandono e svuotamento di tutto il comparto edilizio esistente sul lato est della Via dei Mulini. La maggior parte degli edifici risulta, allo stato attuale, abbandonata e inutilizzata; l'unica eccezione in questo scenario di complessivo disuso è rappresentata dall'attività legata al recupero dei materiali ferrosi (fabbricato "Mele"), che prosegue ancora oggi sul lato ovest della strada.

Il Piano Regolatore vigente prescrive per l'ambito normativo "ATS2" la dismissione del 50% della superficie (VS = 50% ST):

<b>UT</b> - indice utilizzazione territoriale	mq/ha	5000
<b>ACE</b> - area destinata alla concentrazione edilizia	mq	30% ST
<b>VE</b> - area destinata al verde privato	mq	20% ST
<b>VS</b> - area destinata a verde per servizi pubblici e di interesse collettivo	mq	50% ST
indice di permeabilità <b>IP(ACE+VE)</b>	mq	>20% (ACE+VE)
indice di permeabilità <b>IP(VS) &gt;80% (VS)</b>	mq	>80% (VS)
Numero massimo di piani fuori terra	n°	4
<b>DA</b> - densità arborea	n°	40 alberi/ha
<b>DAR</b> - densità arbustiva	n°	60 arbusti/ha
<i>MIX funzionale</i>		
U1/1, U1/2 = min. 40% della SUL	mq	min. 40% SUL
U2/1, U3/1, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/8, U4/1 = MIN. 30% SUL	mq	min. 30% SUL
QUOTA FLESSIBILE 30% SUL	mq	30% SUL

### 3 ASSETTO RILEVATO

#### 3.1 CENNI STORICI.

"Parlando di archeologia industriale ad Ivrea, possono essere analizzate, ed ancora visibili, alcune vestigia; sono testimonianza di un passato nel quale si trasformò l'economia di Ivrea e del Canavese.

Situate nella zona est della città, due ciminiere possono essere ammirate, nella loro imponenza e altezza, una in piazza del Rondolino, l'altra sulla sinistra di Via dei Mulini.



Esse erano ad asservimento dei due complessi industriali e ci riportano indietro negli anni, quando, dagli inizi del Novecento e per quasi sei decenni, con il nome delle "Manifatture Rossari & Varzi", Ivrea fu anche città del tessile.

È necessario ricordare che in quei tempi, sul territorio canavesano, prevaleva l'agricoltura, con la conduzione diretta dei fondi e con le proprietà terriere frazionate. L'economia e la produzione, in queste attività agricole, era molto bassa; oltre al normale sostentamento della famiglia contadina

canavesana, poco restava per essere barattato o messo in commercio. Fino alla prima metà dell'Ottocento, le attività commerciali canavesane, con prodotti locali, si svolgevano tra comune e comune. La presenza di nuove attività come mulini, peste per canapa, frantoi, telai familiari (per la lavorazione della tela), fucine, fornaci, piccoli laboratori artigianali di vario tipo, permise invece di estendere il commercio verso il Biellese e il Torinese. Dalla seconda metà dell'Ottocento, cominciarono a sorgere le prime industrie tessili sul territorio canavesano. Col passare degli anni, i piccoli opifici locali cedettero il posto a più grandi strutture: ampi edifici nei quali, con maggior impiego di dipendenti e macchinari, le attività produttive ebbero uno sviluppo davvero notevole; inoltre, le Società che le gestivano erano supportate da gruppi finanziari ed erano organizzate su base azionaria. Questi nuovi insediamenti erano dislocati per lo più nei pressi o lungo i corsi d'acqua e, vista la sempre più evidente crisi agricola, dalle campagne circostanti ci fu un continuo flusso manodopera a buon mercato.

Agli inizi del Novecento, Ivrea aveva poco meno di 12.000 abitanti e nell'insieme dei Comuni canavesani la popolazione era di poco superiore alle 183.000 persone. In territorio eporediese erano sorte diverse attività produttive: due fonderie, un'officina per la lavorazione di metalli, una fabbrica per la costruzione di arredi in ferro, un'azienda per la produzione di zolfanelli, una fabbrica di acque gasate, una cereria, alcune fornaci per la produzione di laterizi ed una per la produzione di piastrelle in cemento. Attività produttive sì, ma di piccole dimensioni.



Ed è proprio all'inizio del XX secolo, che in Ivrea sorsero i primi insediamenti industriali, favoriti dalla nuova politica di incentivazione industriale inaugurata dall'Amministrazione comunale eletta in quegli anni. Molti imprenditori forestieri scelsero Ivrea per impiantare nuove fabbriche, usufruendo, inizialmente, di agevolazioni fiscali, quali abolizione di tasse e dazi sull'importazione dei materiali e di fornitura di energie (concessioni di acqua e forza elettrica).

Nel 1902, al fondo e a destra di Via dei Mulini, nei pressi del Naviglio, venne fatta costruire la prima struttura, per insediarvi il cotonificio della Manifattura Canavesana Compagnia Ceretto & Meynardi, con circa 100 dipendenti. Le produzioni tessili di questa ditta non durarono per molto tempo. Nel 1905, a causa del fallimento della Società, gli impianti vennero rilevati dalla **Manifattura Rossari & Varzi** di Galliate e adibiti a tessitura, con produzione di telerie di vario tipo in cotone.

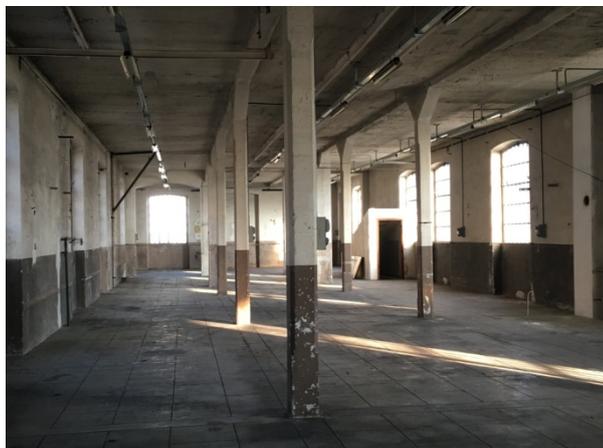
Nel 1907 vi fu un ampliamento della Manifattura; sul lato opposto in Via dei Mulini; vennero costruiti i nuovi edifici utilizzando nuove tecniche costruttive e con l'innovativo accorgimento tecnico dell'illuminazione unidirezionale dall'alto per superfici estese, mediante grandi vetrate esposte a nord (il cosiddetto shed o capannone). Al loro interno, venne avviato il reparto di filatura. Per lo sviluppo e l'organizzazione di questa nuova attività, vennero fatti venire dall'Inghilterra giovani tecnici con esperienza nel campo della filatura. Negli anni 1913-1914, il reparto di tessitura impiegava circa 500 operai, mentre erano 250 nel reparto di filatura. Per il funzionamento dei macchinari dei due reparti dello stabilimento, veniva impiegata la forza idroelettrica prodotta in Valle d'Aosta, nelle Officine di Lillianes e Fontainemore e trasportata ad Ivrea con una linea ad alta tensione da 40.000 volts e lunga 28 km. Alla fine degli anni Venti, la Società fece costruire un edificio attiguo alla tessitura per ospitarvi il convitto, nel quale potevano essere alloggiate circa 200 operaie, in gran parte provenienti da paesi del Canavese e Biellese; al suo interno, inoltre, vi erano alcuni locali adibiti a mensa e nei quali potevano essere distribuiti 150 pasti, sia a pranzo che a cena. Questo edificio, è quel lungo caseggiato che si affaccia su Piazza Freguglia, una parte del quale fu per anni la sede degli Uffici Postali Centrali di Ivrea. La produzione manifatturiera fu attiva per poco più di mezzo secolo ed a notevole livello. Negli anni Sessanta, la Manifattura Rossari & Varzi di Ivrea venne chiusa.

Le strutture e le aree della tessitura furono, in quegli anni, acquistate dal fondatore della Ditta "Mele", il Cavalier Emanuele Musso, e adibite, in parte, al deposito ed al recupero di materiali ferrosi di ogni tipo. Questa attività viene tuttora svolta dalla famiglia Musso. Per quanto riguarda l'area della filatura, negli anni Ottanta si discusse a lungo per la realizzazione di un grande mercato coperto, con spazi sia interni che esterni per gli ambulanti del mercato del venerdì, ma l'Amministrazione comunale non raggiunse mai un accordo con la proprietà. (...) (*"Manifatture Rossari e Varzi"*, Giacomo Tardito, Associazione Via Romea Canavesana).

### 3.2 STATO DEI LUOGHI.

Il lotto pone indubbiamente una serie di criticità rilevanti sotto l'aspetto del suo recupero edilizio, sia per la situazione altimetrica, sia per la tipologia delle confrontanze.

Originariamente, con ogni probabilità, il naturale andamento del terreno digradava in maniera costante, al pari della Via dei Mulini, verso il Naviglio di Ivrea. In funzione dell'edificazione dei fabbricati industriali facenti parte del complesso Rossari & Varzi, il terreno venne invece probabilmente spianato con l'obiettivo di recuperare un nuovo piano di campagna non inclinato ma, appunto, pianeggiante. La costruzione del complesso partì dalla zona del Naviglio, per poi risalire verso la parte alta della città. Le opere di generale livellamento, che portarono all'attuale stato di fatto, videro nel lotto in questione la creazione di un'ampia superficie di terreno pressoché piana, il cui generale dislivello con l'unico accesso possibile dalla strada pubblica (Via dei Mulini), raggiunse tuttavia gli attuali circa cinque metri di altezza. Il terreno è, infatti, in posizione fortemente depressa rispetto alla strada di accesso, ossia rispetto alla Via dei Mulini: il cortile principale è collegato alla strada pubblica da una rampa in discesa posta in corrispondenza del confine nord della proprietà.



A completamento della vasta zona di capannoni con copertura a shed, caratterizzanti la proprietà



limitrofa (attuale proprietà Vogliano), sul confine sud del terreno oggetto del PEC venne costruito un lungo fabbricato a doppia altezza, occupante quasi senza soluzione di continuità tutto il fronte di confrontanza.

Il piano di calpestio di questo edificio fu impostato a livello con il terreno confinante ma interrato di circa 1,70 ml rispetto alla quota del cortile principale. Probabilmente in questo modo fu ulteriormente assorbito il dislivello totale che caratterizza il terreno in senso trasversale, che è pari addirittura a circa sette metri.



Nel corso degli anni, anche le proprietà limitrofe sul lato nord ed est, verso Corso Massimo D'Azeglio, procedettero a loro volta all'edificazione dei rispettivi fronti, erigendo le proprie costruzioni direttamente a confine. Il tessuto urbano circostante risulta ora infatti caratterizzato da un'edificazione a cortina lungo Corso Massimo d'Azeglio, con fabbricati commerciali a due piani fuori terra (fabbricato "Oviesse") e residenziali a quattro piani fuori terra (piano marciapiede a quota +3.00 rispetto alla quota +0.00 assunta in progetto), la cui edificazione si estende interamente sui confini nord ed est del lotto, venendo a gravarvi con una cortina edilizia compatta e disomogenea, che presenta l'apertura di alcune aperture aventi caratteristiche di "luci". -

Attualmente, come già detto, sull'area insistono dei fabbricati industriali dismessi la cui funzione produttiva, legata all'industria tessile, è stata abbandonata nella seconda metà del secolo scorso. Fra questi spicca una svettante ciminiera in laterizio. Manufatti e tettoie risultano fra loro connessi da un ampio piazzale completamente pavimentato in asfalto o cemento.

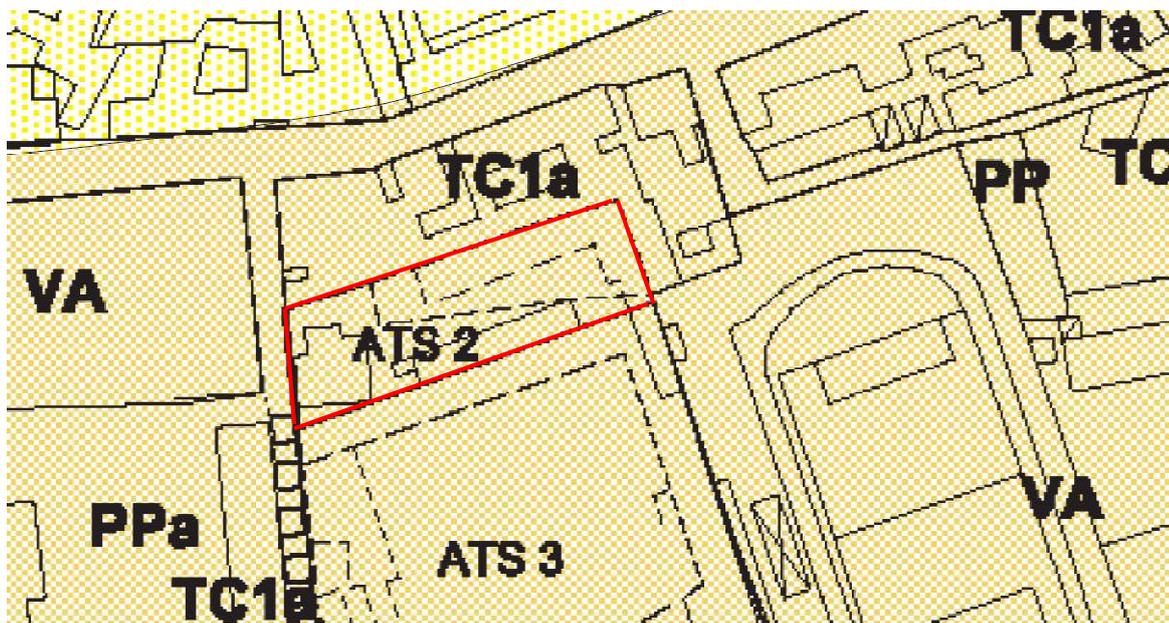
In ragione di quanto finora esposto, il lotto si configura pertanto come un lotto "difficile", per la sua forte depressione rispetto al piano strada e per la confrontanza con gli alti fabbricati posti sul limite della proprietà in corrispondenza dei lati nord ed est, che rendono ancora più evidente un generale effetto di "incassamento" dell'area, circoscritta per gran parte da alti fronti disomogenei per affacci e caratteristiche.

#### **4 INQUADRAMENTO GEOLOGICO: CARTA DI SINTESI 7 LAP 2000**

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto riportato negli elaborati geologici allegati al P.R.G.C., e in particolare nella **Tav P8.1 -CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA ED ASSETTO URBANISTICO – Tavola Nord**, allegata al *Progetto Definitivo P.R.G.C. 2000* (terza variante art. 17, datata dicembre 2007), redatta dalla dr. geol. R. De Vecchi Pellati (vedi *estratto allegato*) l'area in esame è inserita in **classe II "Territorio caratterizzato da condizioni di moderata pericolosità geologica", sottoclasse II<sub>2</sub>**.

Si tratta di "Ambiti di pianura con limitazioni riconducibili alla presenza di falda idrica superficiale e/o alla natura dei materiali. Ogni nuovo intervento deve essere valutato alla luce di una specifica indagine che accerti la

situazione geologica, le caratteristiche geotecniche dei materiali, l'andamento piezometrico locale e i rapporti con gli elementi della rete idrografica locale. I risultati delle indagini devono essere recepiti a livello di progetto esecutivo, che deve prevedere le eventuali soluzioni tecniche adeguate a superare le limitazioni esistenti".



Estratto ingrandito da Tav.P8.1 Sintesi della pericolosità geologica e Assetto urbanistico. Tavola nord

Ambito di trasformazione "ATS 2"- via dei Mulini



**Sottoclasse II2:** Ambiti di pianura con limitazioni riconducibili alla presenza di falda idrica superficiale e/o alla natura dei materiali. Ogni nuovo intervento deve essere valutato alla luce di una specifica indagine che accerti la situazione geologica, le caratteristiche geotecniche dei materiali, l'andamento piezometrico locale e i rapporti con gli elementi della rete idrografica locale. I risultati delle indagini devono essere recepiti a livello di progetto esecutivo, che deve prevedere le eventuali soluzioni tecniche adeguate a superare le limitazioni esistenti.

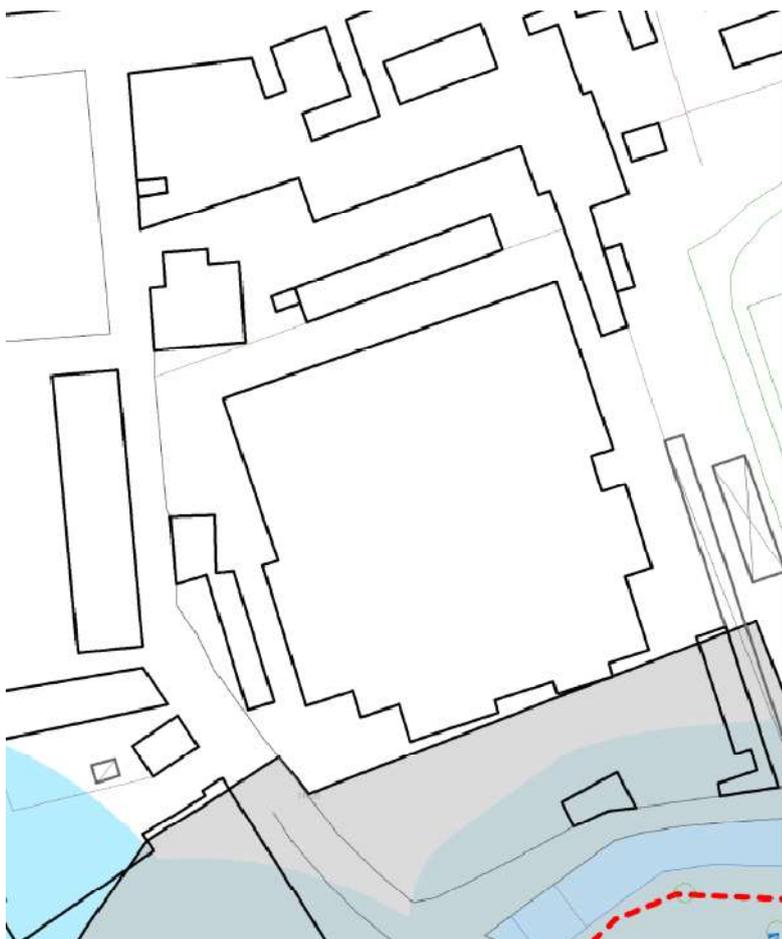
## 5 VINCOLI

Insiste sull' area il seguente vincolo: "Area a rischio archeologico", normato dall'art. 37.04 delle NtA: "I progetti relativi a interventi edilizi o alla posa di servizi, che comportino opere di scavo di qualsiasi entità e ricadano nelle "Aree a rischio archeologico" perimetrare dal PRG nella tavola P7 in scala 1:10.000, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte."

Nel 1907, durante la costruzione del nuovo stabilimento di filatura Rossari & Varzi venne, infatti, portata alla luce parte di una necropoli romana, i cui oggetti di corredo entrano a far parte della collezione privata dell'avvocato Pinoli, poi donata al Museo civico P.A. Garda nel 1937.

È questa l'unica area sepolcrale di Eporedia oggi identificabile con certezza poiché la maggior parte delle necropoli che, come in tutte le città romane, doveva sorgere subito all'esterno del perimetro urbano, è stata distrutta durante la fase di espansione edilizia.

Stante la modesta profondità degli scavi, di per sé con estensione limitata alla fondazione dei contromuri di rinforzo dei muri posti al confine sud e a una liatissima porzione dell'autorimessa (rif. Tavola grafica 3.5), non sono previste nella fase attuale delle indagini archeologiche. L'eventuale nulla osta verrà richiesto in fase di acquisizione del titolo edilizio necessario alla costruzione del fabbricato. Se in fase di esecuzione dei lavori si dovessero verificare dei ritrovamenti sarà obbligo dell'esecutore e della D.L. espletare ogni idonea procedura in ottemperanza della legislazione vigente.

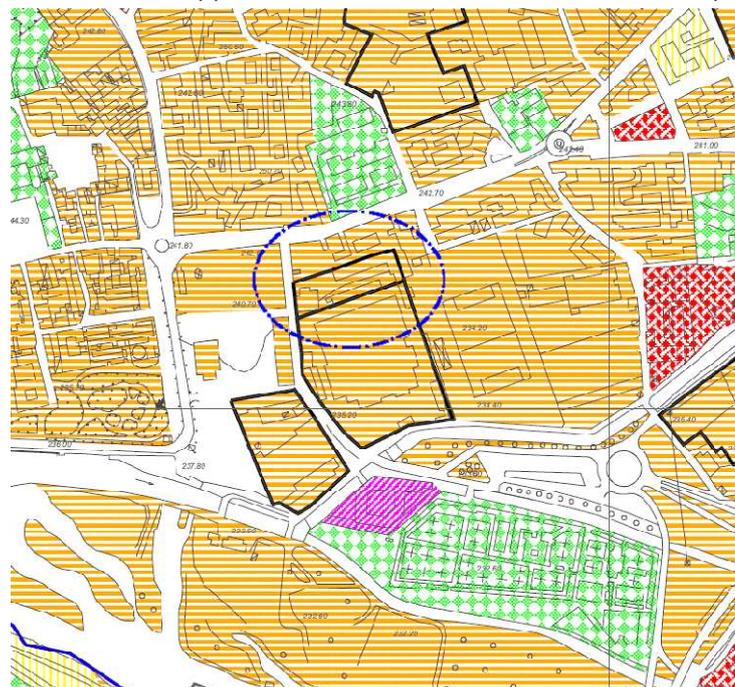


### 6 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

La Città di Ivrea è dotata di Piano di Classificazione Acustica redatto contestualmente al progetto Definitivo del Piano Regolatore Generale della Città di Ivrea PRGC 2000.

Il territorio comunale è stato diviso in sei classi di destinazione d’uso secondo la Tabella A del DPCM 14.11.1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore” ai sensi dell’art. 5 comma 3 della Legge Regionale n. 52 del 20.10.2000.

L’area del PEC appartiene alla Classe acustica III: “Aree di tipo misto”.



**LEGENDA**

*Classe acustica*

- I - Aree particolarmente protette
- I\* - Aree di transizione dei Territori Collinari
- II - Aree ad uso prevalentemente residenziale
- III - Aree di tipo misto
- IV - Aree di intensa attività umana
- V - Aree prevalentemente industriali
- VI - Aree esclusivamente industriali

Aree soggette a S.U.E.

Limiti comunali

La definizione della Classe III- Aree di tipo misto indica che "Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".

In particolare, sul lotto di intervento, sono state individuate quattro postazioni di misura al fine di caratterizzare in modo esaustivo le immissioni sonore delle sorgenti significative in ogni direzione, che sono:

- postazione M01: facciata Est (sorgenti significative: Stadio "Gino Pistoni");
- postazione M02: facciata Sud (sorgenti significative: Via dei Mulini, Stadio "Gino Pistoni", area artigianale/terziaria);
- postazione M03: facciata Ovest (sorgenti significative: Via dei Mulini, UTA insediamenti commerciali)
- postazione M04: facciata Nord (sorgenti significative: Via dei Mulini, UTA insediamenti commerciali).

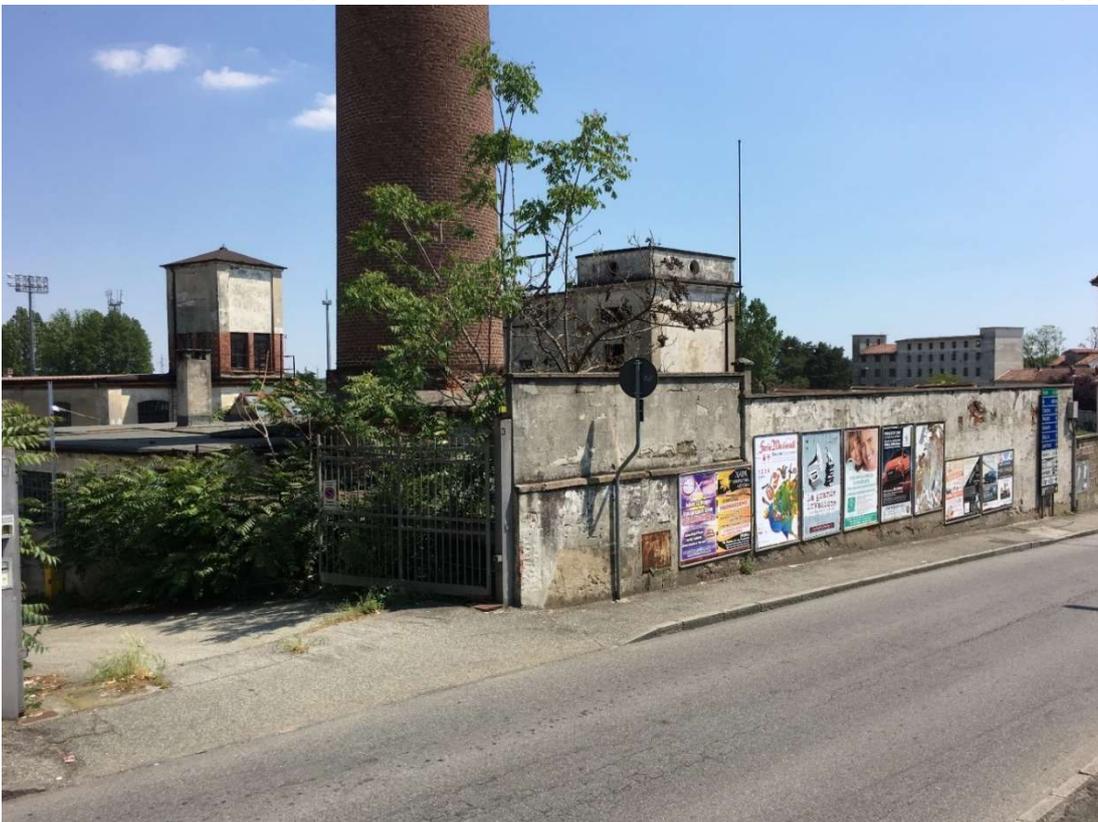
## 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1. Foto aerea dell'ambito oggetto di intervento



2. Foto dell'ambito oggetto di intervento: incrocio tra Via dei Mulini e innesto su piazza Freguglia



3. Foto dell'ambito oggetto di intervento: accesso al lotto da via dei Mulini

Foto 2-3: L'area oggetto del presente PEC è delimitata a Nord e a Est da residenze private edificate su confine, a Sud dall'area occupata da fabbricati produttivi originariamente appartenenti allo stesso settore, a Ovest da via dei Mulini, asse stradale che costituisce un importante collegamento viabilistico tra il centro della città e l'area lungo il fiume Dora Baltea. L'accesso all'area avviene da via dei Mulini, poco a monte dell'incrocio a T con l'innesto a piazza Freguglia, snodo caratterizzato da flussi di traffico intensi.



4. Foto dell'ambito oggetto di intervento: vista dal fondo del lotto verso Ovest



5. Foto dell'ambito oggetto di intervento: angolo Nord-Est



6. Foto dell'ambito oggetto di intervento: vista dal piano cortile verso Ovest

## 8 SUPERFICIE TERRITORIALE AMMESSA ALL'INTERVENTO.

### 8.1 RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE AMMESSA ALL'INTERVENTO.

La Superficie Territoriale ammessa all'intervento è definita dalla Deliberazione di consiglio comunale n. 42 del 10 luglio 2011, che ha approvato:

*"(.....) le nuove tabelle allegate alla relazione di piano del PRG2000 a seguito della correzione delle superfici territoriali degli ambiti di trasformazione minimamente ritoccati a causa della georeferenziazione dell'apparato cartografico del territorio comunale costituente la carta "0" del SIT e anche in relazione alla correzione della percentuale di superficie territoriale da destinarsi a ERP sulle aree a servizi oggetto di cessione gratuita e alla correzione dell'indice di edificabilità dell'AS1. (.....)*

*La georeferenziazione di tutto l'apparato cartografico elencato ha sostanzialmente comportato, con riferimento alle basi regionali, in primo luogo, la trasposizione del Piano regolatore sul particellario catastale definendo una griglia immaginaria di punti omologhi ad intervalli regolari intersecanti le cartografie. Ogni intersezione è stata oggetto di analisi consentendo così l'adattamento della base di PRG alla base Catastale.*

*In secondo luogo, manualmente e in modo mirato, cioè solo laddove necessario e opportuno, si è intervenuti sugli ambiti di trasformazione, assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, e sui lotti di completamento, assoggettati ad intervento diretto, con lievi correzioni per ricondurre il più possibile le aree ai confini catastali. Come più avanti precisato e dimostrato dalle tabelle allegate, le correzioni sono state contenute entro un delta di  $- 5,42\% + 3,26\%$  (media  $+0,03\%$ ) per i lotti di completamento e  $- 7,91\% + 4,07\%$  (media  $- 1,22\%$ ). per gli ambiti di trasformazione determinando uno scostamento generale rispetto alle previsioni di piano pari al  $- 1,21\%$ ."*

Si riporta di seguito uno stralcio della tabella riguardante gli ambiti di trasformazione. A differenza di ciò che avviene per gli altri ambiti normativi, gli ambiti ATS1-ATS2-ATS3 sono rappresentati da un unico valore complessivo di superficie (= mq 30.300), in quanto originanti da un unico comparto edilizio (Area Varzi), successivamente suddiviso nelle 3 aree in questione:

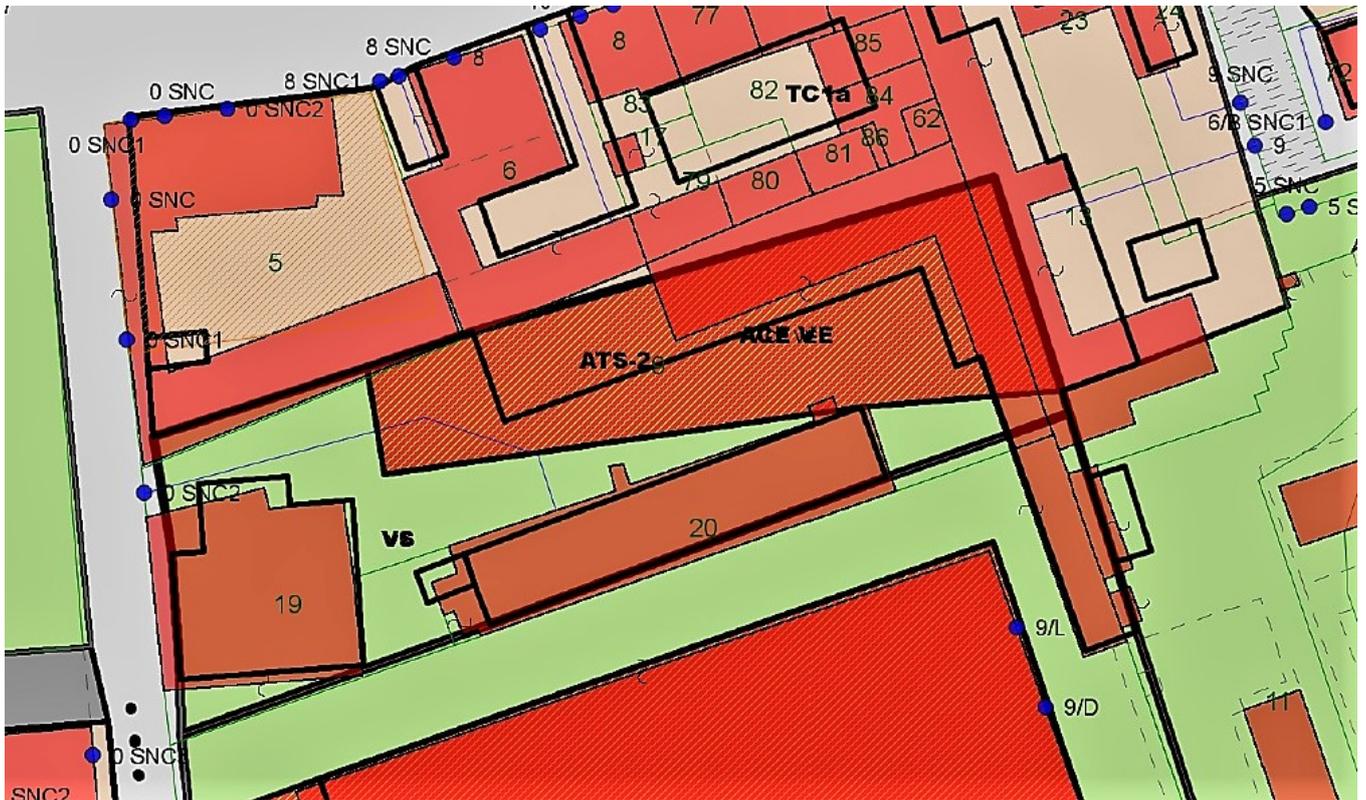
SIGLA	Superficie territoriale da PRG2000	Superficie territoriale da GIS	scostamento (mq.)	scostamento %
ATS-2		3791,41		
ATS-3		17181,00		
ATS-4		8755,14		
	30300	29727,55	-572,45	-1,89%

Nella tabella vengono ripartiti i valori afferenti le singole superfici territoriali ATS2-ATS3-AT4: la complessiva quota di decremento della superficie territoriale per le aree ATS2-ATS3-AT4, pari a 572.45 mq, riduce la ST generale dei tre ambiti da mq 30.300 a mq. 29.727,55.

Lo scostamento generale apportato al comparto complessivo risulta contenuto in una percentuale pari al 1,89% di riduzione, congrua con la riduzione media dichiarata per gli ambiti di trasformazione (pari a -1,22%, come sopra riportato). In realtà, l'allineamento effettuato riscontra evidenti errori di perimetrazione dell'ambito ATS2, assai riconoscibili nell'ingrandimento dell'immagine tratta dal SIT e riportante la sovrapposizione tra le mappe catastali e il PRG. L'ambito ATS2 risulta infatti concretamente individuato in maniera certa a livello di confini, rappresentati totalmente da alti muri di delimitazione (collocati sul fronte sud e sul fronte ovest, direttamente affacciato su Via dei Mulini) o da edifici insistenti direttamente sui confini stessi (lati nord, sud, est del lotto di proprietà).

Il rilievo planoaltimetrico effettuato in sito ha difatti restituito un'estensione del lotto di proprietà pari a mq 4028,00, contro i mq 3791,41 riservati all'area ATS2 dalla tabella allegata alla Deliberazione di consiglio comunale n. 42 del 10 luglio 2011.

Mq 4028,00 – mq 3.791,41 = mq 236,41 (riduzione apportata alla superficie reale).



SOVRAPPOSIZIONE SIT ↑

La riduzione pari a mq 236,41 corrisponde a una percentuale di decremento pari a -5,87%, ossia di gran lunga maggiore rispetto alla media in riduzione dichiarata per gli ambiti di trasformazione, pari a -1,22%.

L'area ATS2 (mq 4028,00) rappresenta in concreto il 13,29% della superficie complessiva del comparto ATS2+ATS3+ATS4 (pari a mq 30.300). La ST dell'area ATS2 avrebbe dunque dovuto essere ridotta di un quantitativo di mq pari al 13,29% dei mq complessivi calcolati in riduzione per l'intero ambito (mq 572.45), e cioè:

$\text{mq } 572.45 \times 0,1329 = \text{mq } 76,07$  (riduzione teorica da apportare alla superficie reale).

La ST territoriale afferente il lotto ATS2 avrebbe perciò dovuto risultare pari a:

$\text{mq } 4028 - \text{mq } 76,07 = \text{mq } 3951.93 \gg \text{mq } 3791,41$

ST rapportata alle riduzioni previste per l'intero comparto ATS2-ATS3-ATS4 = mq 3951,93

ST Superficie Territoriale da Deliberazione di consiglio comunale n. 42 del 10 luglio 2011 = mq 3791,41

Differenza per eccesso di riduzione apportata alla ST dell'ambito ATS2 **mq 160,52**

Ciò premesso, il presente progetto di PEC utilizza come ST il dato desunto dalla Deliberazione sopraccitata (ST= 3795,81 mq), utilizzando tale valore anche come base per il soddisfacimento di tutti i parametri d'ambito (rif. Tavola grafica 3.1). La suddivisione tra superfici VS e ACE + VE, tiene altresì conto della possibilità di rinunciare alla cessione di porzioni del VS, previa verifica del soddisfacimento delle superfici minime da dismettere secondo LUR.

## 8.2 MONETIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DEL VS.

La Legge Regionale n.3 del 25.05.2013 ha introdotto, per l'amministrazione comunale che sia intenzionata a farlo, la facoltà di monetizzare gli standards urbanistici di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977, rinunciando in tutto o in parte alla quota di aree derivanti dall'applicazione dei dettami dell'art. 21 in cambio di un corrispettivo economico determinato in ragione dell'utilità che il proponente trae da tale operazione. Con propria deliberazione n. 36 del 14.07.2015 il Consiglio Comunale della Città di Ivrea ha approvato il Regolamento per la monetizzazione degli standards urbanistici rendendo in tal modo applicabile l'istituto della monetizzazione di cui alla Legge Regionale n.3 del 25.05.2013.

Il presente Progetto propone la monetizzazione di una quota parte delle aree a verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS), *nel rispetto del reperimento della quota minima prevista dagli standards regionali.*

Tale proposta risulta conveniente per la città di Ivrea che viene a disporre di un'area verde in pieno centro cittadino in diretto collegamento con i giardini di Piazza Freguglia, che potrà essere proposta in gestione e mantenuta dall'operatore private, data anche la presenza di attività commerciali ivi affacciantesi. La monetizzazione delle aree VS proposta (pari 194,42,00 m<sup>2</sup>) risulta congruente con quanto stabilito dall'art. 2 del Regolamento Comunale disciplinante la monetizzazione degli standards urbanistici (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 14.07.2015) che impone che "La rinuncia alla cessione e la conseguente monetizzazione dovrà in ogni caso fare salvi gli standards minimi regionali previsti all'art. 21 della L. R. 56/77 e smi".

La ripartizione complessiva della superficie dell'Ambito ATS2 individuata dal PRG è la seguente:

- ACE + VE = 50% ST	= mq 3791,41 / 2 =		mq 1895,71
- VS = 50% ST	= mq 3791,41 / 2 =	<b>(A)VS RICHIESTO DA PRG</b>	<b>mq 1895,71</b>

Indice di permeabilità IP:

- IP (ACE + VE) >20% (ACE +VE)	= mq 1895,71 x 0,2 =	min	mq 379,14
- IP (VS) >40% VS	= mq 1895,71 x 0,4 =	min	mq 758,28

L'area VS da cedere secondo PRG risulta dunque pari a mq 1.895.71, dei quali mq 758.28 dovranno mantenere caratteristiche di permeabilità agli strati profondi del sottosuolo.

- UT = 5000 mq/ha	= mq 3791,41 / 2 =	SUL massima realizzabile	mq 1895,71
-------------------	--------------------	--------------------------	------------

In attuazione di quanto disposto dall'art. 49.02 delle NTA del PRG2000 nell'ambito del P.E.C. in oggetto sono ammesse le suddette destinazioni residenziali, direzionali e/o commerciali allo scopo di dare luogo alla compresenza di funzioni diverse, regolate da percentuali minime individuata dal seguente mix funzionale:

U1/1, U1/2 = min. 40% della SUL

U2/1, 3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/8, U4/1 = min. 30% della SUL

Quota flessibile = 30% SU

Funzioni escluse: Produttive

La quota flessibile intesa quale quota percentuale eccedente quelle minime garantite, equivalente al 30% della SUL è assegnata dal P.E.C. alla funzione residenziale (U1 e U1/2).

U1/1, U1/2 = min. 40% della SUL	= mq 1895,71 x 0,4 =	min	mq 758,28
---------------------------------	----------------------	-----	-----------

Quota flessibile 30% SUL	= mq 1895,71 x 0,3 =	min	mq 568,71
--------------------------	----------------------	-----	-----------

Totale SUL residenziale	= mq 758,28 + 568,71 =	max	mq 1326,99
-------------------------	------------------------	-----	------------

U2/1, U3/1, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/8, U4/1 = min. 30% SUL

TOTALE SUL commerciale	= mq 1895,71 x 0,3 =	min	mq 568,71
------------------------	----------------------	-----	-----------

Le aree da cedere al Comune, come risulta da Deliberazione n. 36 del 14.07.2015 del Consiglio Comunale e secondo l'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., prevedono:

- per gli insediamenti residenziali 25 mq per abitante; occorre perciò calcolare il numero degli abitanti che è pari a 1 abitante ogni 30 mq di SUL residenziale:

SUL mq 1326,99 / 30 mq/ab = 44 abitanti

25 mq x 44 abitanti = mq 1100,00

- per gli insediamenti direzionali e commerciali

100% della superficie commerciale= mq 568,00

Totale superficie min. da cedere **(B) VS MINIMO DA CEDERE** **mq 1.668,00**

Le aree destinate a verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS) sono dunque superiori a quelle derivanti dall'applicazione della Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977:

**mq 1895,71 (VS RICHIESTO DA PRG) > mq 1.668,00 (VS MINIMO DA CEDERE).**

La quota di VS monetizzabile risulta pari alla differenza tra i due valori (A-B), ossia pari a:

(A) mq 1895,71 – (B) mq 1668,00 = **(C)VS MONETIZZABILE** **mq 227,71**



RIPARTIZIONE DEGLI AMBITI SECONDO IL PROGETTO DI PEC ↑

Il PEC ATS2-EX VARZI propone la monetizzazione di una parte della quota di VS in eccedenza, onde poter ottemperare al pieno sviluppo edificatorio consentito dai parametri normativi:

- VS = 50% ST	= mq 3791,41 / 2 =	<b>(A)VS RICHIESTO DA PRG</b>	mq 1895,71
Totale superficie min. da cedere		<b>(B) VS MIN. DA CEDERE</b>	mq 1.668,00
(A) mq 1895,71 – (B) mq 1668,00 =		<b>(C)VS MONETIZZABILE</b>	mq 227,71

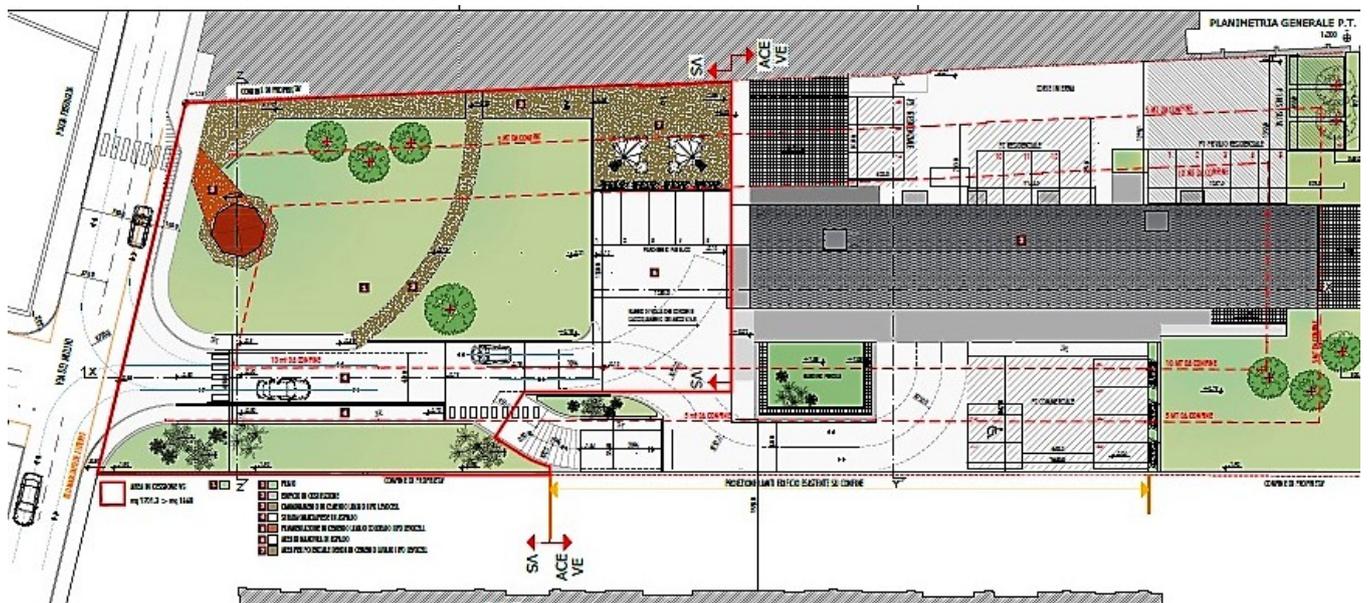
Il VS reperito nel progetto del PEC "EX VARZI" risulta pari a mq 1701,29 (rif. Tavola grafica 3.2).

**(D)VS REPERITO** mq 1701,29

La quota di VS reperita dal PEC (D) soddisfa quindi la quantità minima di VS da reperire (C), come risulta dal seguente calcolo:

(A) mq 1895,71 – (D) mq 1701,29 = **(E)VS DA MONETIZZARE** mq 194,42  
**mq 227,71 (VS MONETIZZABILE) >mq 194,42 (VS DA MONETIZZARE).**

La porzione di VS da monetizzare non risulta individuabile in mappa con coerenza, stanti le notevoli discrepanze dell'assetto reale rispetto alla cartografia SIT/PRG.



PLANIMETRIA GENERALE DI PEC ↑

L'area ACE+VE in progetto risulta di conseguenza superiore a quella individuata da PRGe pari a:

- ACE+VE = 50% ST	= mq 3791,41 / 2 =	<b>(F)ACE+VE SECONDO PRG</b>	mq 1895,71
- ACE + VE (PEC)	= mq 3791,41 – mq 1701,29 =	<b>(G) ACE + VE da PEC</b>	mq 2090,12*

Si specifica tuttavia che la monetizzazione di parte della VS (E) non incrementa in alcun modo la SUL del PEC.

\*Superficie teorica (rif. Paragrafo precedente).

## 9 PREVISIONI DI PROGETTO.

L'ipotesi di sfruttamento delle capacità edificatorie del lotto prende in considerazione la completa demolizione degli edifici esistenti, legati a funzioni produttive non più compatibili con le norme di Piano Regolatore, poco sfruttabili per la funzione residenziale e pertanto per nulla appetibili da parte dell'operatore economico.

Il lotto, perciò, è stato immaginato come una sorta di "tabula rasa" sulla quale andare a impostare le nuove costruzioni. Nell'ambito dell'ipotesi della demolizione, particolare attenzione, tuttavia, è stata riservata al fronte sud del lotto, caratterizzato dall'esistenza di un altissimo muro a confine (h = ml 3,70) e dalla presenza del pregevole fabbricato industriale di inizio secolo che con il suo prospetto di fatto delimita e caratterizza, anche esteticamente, questo tratto di confine.

Con l'obiettivo di non creare modifiche nell'assetto acquisito di affacci e vedute su questo lato del lotto, si è dunque pensato, quale assunto posto a vincolo, di mantenere sia il muro di confine, che verrà rinforzato verso l'interno della proprietà, sia il fronte del fabbricato esistente che, opportunamente abbassato, delimiterà il fronte della futura autorimessa su questo lato.

Unica altra eccezione, nello scenario di totale demolizione dell'esistente, è rappresentata dalla volontà del mantenimento in sito dell'alta ciminiera in mattoni rossi.

Si intende infatti proporre un nuovo assetto del lotto che contempli il suo mantenimento in essere, ovviamente previa l'esecuzione delle opere di consolidamento che si rendono necessarie per la sua preservazione nel tempo, la cui entità in termini di opere e costi è descritta anche nell'apposita relazione allegata all'istanza di PEC, a firma dell'ingegnere Franco Gianino (rif. 8 RCO Relazione Tecnico-illustrativa consolidamento ciminiera). L'ipotesi relativa al mantenimento e al consolidamento della ciminiera è stata approvata in via informale e preliminare dal parere espresso dalla Giunta Comunale in data 22 febbraio 2018, che ha appunto favorevolmente accolto questa ipotesi e la possibilità che i costi legati alle rispettive opere potessero venire accolti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Nell'ambito del ripensamento generale delle caratteristiche edilizie e altimetriche del lotto, la ciminiera manterrà dunque l'attuale, spontaneo, carattere di "landmark" territoriale.

Insieme alla ciminiera di Piazza Rondolino, infatti, la ciminiera di Via dei Mulini costituisce indubbiamente un elemento fortemente connotante questa parte di ambito cittadino, riconoscibile e identificabile da lontano, simbolo altresì, oltre che di un luogo, della tradizione costruttiva industriale ottocentesca.



Il progetto di P.E.C. definisce un unico lotto di intervento finalizzato all'attuazione delle destinazioni urbanistiche previste dal PRG2000. Relativamente alla Superficie Territoriale assunta per la verifica dei parametri, come già detto in precedenza, **il P.E.C. si attiene a quanto indicato nel SIT comunale approvato con Deliberazione di consiglio comunale n.42 del 10 luglio 2011, considerando ovvero una superficie territoriale pari a 3791,41 mq** pertanto sensibilmente inferiore alla superficie reale del lotto, risultante pari a 4028 mq da rilievo eseguito (rif. Paragrafo 8.1).

UT - indice utilizzaz. territoriale = 5.000 mq/ha	mq	3.791,41	x	5.000/10000	1.895,71
ACE +VE - area destinata alla concentrazione edilizia + verde privato = 50% SUP. TERRITORIALE	mq	3.791,41	x	50%	1.895,71
VS - area destinata a verde per servizi pubblici e di interesse collettivo - 50% SUP. TERRITORIALE	mq	3.791,41	x	50%	1.895,71
indice di permeabilità IP(ACE+VE) > 20% (ACE+VE)	mq	1.895,71	x	20%	379,14
indice di permeabilità IP(VS) > 40% (VS)	mq	1.895,71	x	40%	758,28
Numero massimo di piani fuori terra	N°	4			
DA - densità arborea	n°	40 alberi/ha	x	1137,42/10000	5
DAR - densità arbustiva	n°	60 arbusti/ha	x	1137,42/10000	7
<b>MIX funzionale</b>					
U1/1, U1/2 = min. 40% della SUL	mq	1.895,71	x	40%	758,28
U2/1, U3/1, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/8, U4/1 = MIN. 30% SUL	mq	1.895,71	x	30%	568,71
QUOTA FLESSIBILE 30% SUL	mq	1.895,71	x	30%	568,71
totale residenziale (758,28+568,71)	mq				1.326,99

### 9.1 FATTORI CONDIZIONANTI LA PROPOSTA PROGETTUALE.

La proposta di progetto di cui alla presente relazione è il frutto di un processo di confronto e di dialogo tra la proprietà, il soggetto attuatore, ossia l'operatori immobiliare che ha manifestato interesse allo sviluppo edificatorio dell'area, l'Amministrazione e l'Area tecnica comunale, quale organismo di indirizzo delle modificazioni urbanistiche e di controllo dell'attuazione del PRGC. La redazione del progetto è stata condizionata oltre che da fattori fisici, da fattori di contesto e di opportunità economica.

Tra i principali vincoli ci sono certamente da annoverare le criticità derivanti dalla situazione altimetrica di forte depressione rispetto al contesto urbano, la cospicua presenza di fabbricati industriali da demolire, parzialmente coperti in amianto, nonché la tipologia delle confrontanze dirette, rappresentata da un'alta e compatta edificazione posta a confine senza soluzione di continuità, sui margini settentrionale e orientale del lotto.

Il progetto è stato indirizzato fin dalle sue prime considerazioni proprio dai vincoli appena descritti, in particolare dall'analisi e dalla valutazione del forte dislivello altimetrico esistente. Un obiettivo primario del progetto è, infatti, rappresentato proprio dalla volontà di realizzare un nuovo concreto collegamento della parte di lotto da dismettere a uso pubblico con il resto del tessuto cittadino. Nel proporre il progetto di una nuova edificazione sull'area ATS2, fin da subito è risultato di fondamentale importanza favorire un'emersione concreta delle nuove costruzioni rispetto al contesto attuale, piuttosto che un ulteriore incassamento dei piani bassi degli edifici in progetto, in modo da garantire l'integrazione dei nuovi spazi con la città circostante. Si è voluto dunque evitare inutili e costose opere di scavo, non logiche anche in ragione del vincolo archeologico cui l'area è soggetta, nonché per via della quota di falda prossima alla superficie del lotto.

L'ipotesi di impostare i nuovi fabbricati alla quota della parte più estesa del piano di cortile esistente, ossia quella posta a -5.00 mt dal piano strada corrispondenti all'attuale piano esteso del cortile, è stata verificata in sede di **PARERE PREVENTIVO** con l'Amministrazione Comunale (rif. Parere preventivo del 21 agosto 2017 prot.

24181). Detto parere preventivo ha accolto l'ipotesi di utilizzare quale piano di campagna di riferimento la Via dei Mulini nella sua attuale configurazione, così consentendo di realizzare il piano delle autorimesse in appoggio, ossia sostanzialmente senza nuovi scavi, sul piano del cortile interno.

In questo modo, la parte "pubblica" in progetto, funzionalmente connessa al piano terra dei nuovi edifici, riesce a collocarsi a una quota di dislivello assai ragionevole rispetto alla Via dei Mulini: all'angolo nord-ovest del lotto il dislivello rispetto al nuovo piano +0.00 degli edifici (piano terra) risulta pari a ml 1,15, mentre l'accesso carraio del lotto, posto in corrispondenza dello spigolo sud-ovest, risulta praticamente a livello con la strada principale.

L'assenza di nuovi scavi, oltre che essere un fattore di risparmio economico del quale va a beneficiare senza dubbio la qualità generale dell'intervento, induce una ricaduta positiva proprio nei termini di effettiva fruibilità e concretezza del collegamento con il tessuto cittadino limitrofo.

Ne beneficiano altresì le potenziali attività commerciali private, maggiormente visibili dal pubblico passeggio e quindi più integrate nel contesto cittadino, ma anche e soprattutto la parte VS in dismissione, la quale può, in questo modo, risultare praticamente al livello della strada pubblica.

## 9.2 OPERE PRELIMINARI NECESSARIE PER LA DISMISSIONE DEL VS.

Doverosa premessa di concetto riguardante l'area VS da cedere al Comune, consiste nell'evidenziare nuovamente il pesante condizionamento dell'attuale situazione altimetrica ed edificatoria del lotto. Il PRG impone la cessione a favore del Comune del 50% della superficie territoriale dell'area ATS2 nella parte prospiciente la Via dei Mulini, così ponendo un forte vincolo nella collocazione dell'area di concentrazione edilizia (ACE); che va necessariamente a collocarsi in un "vicolo cieco", il cui accesso unico dalla strada pubblica non può che avvenire tramite l'attraversamento del VS stesso. A differenza delle normali configurazioni delle aree genericamente sottoposte a PEC inserite PRG del Comune di Ivrea, inoltre, per lo più identificabili in lotti di terreno liberi da costruzioni e privi di un utilizzo specifico, più o meno pianeggianti e collocati ai margini delle aree urbanizzate, si è qui in presenza di un'area caratterizzata da aspetti radicalmente diversi e da vincoli molto pesanti sotto l'aspetto degli interventi preliminari necessari a rendere l'area effettivamente fruibile e cedibile all'Amministrazione Comunale.

L'ambito ATS2 risulta infatti inserito in un contesto fortemente urbanizzato e tuttora totalmente occupato da fabbricati industriali in condizioni di totale abbandono, che nella parte prospiciente Via dei Mulini si impostano addirittura a un livello di circa 5-7 mt al di sotto del piano stradale.



Nello schema sopra riportato viene evidenziata, con campitura gialla, la presenza di questi edifici sul lotto e in particolare sulla parte di terreno di futura cessione (VS).

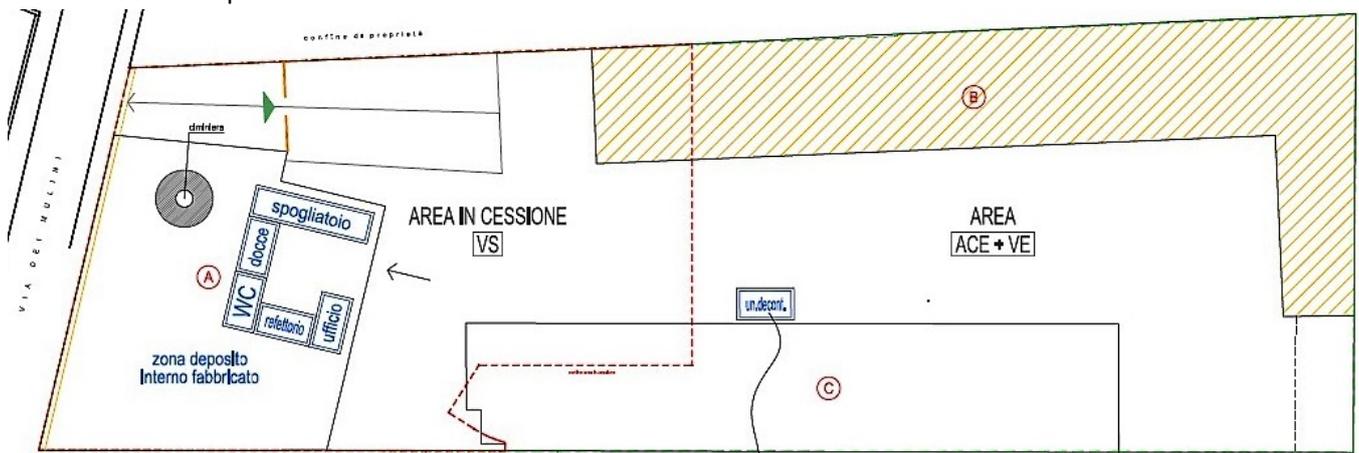
### DEMOLIZIONI E REINTERRI

- DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI SU VS
- RIEMPIMENTI SU VS PER IL RIPORTO DEL TERRENO ALLA QUOTA DI PROGETTO
- MANTENIMENTO CIMITERIA ESISTENTE: CONSOLIDAMENTO STATICO E ADEGUAMENTO
- CONSOLIDAMENTO E INNALZAMENTO MURO A CONFINE PER IL CONTENIMENTO DEL TERRENO RIPORTATO
- DEMOLIZIONI SU ACE + VE
- RIEMPIMENTI SU ACE + VE PER IL RIPORTO DEL TERRENO ALLA QUOTA DI PROGETTO
- AREA IN CESSIONE VS
- SUPERFICIE ACE + VE
- EDIFICIO IN COSTRUZIONE: SUL = mq 1895,66 < mq 1895,71 SUL AMMISSIBILE  
RESIDENZIALE mq 1326,63 (69,98% < 70%) / COMMERC. mq 569,03 (30,01% > 30%)

Sull'ipotesi progettuale, sostenuta anche da parte dell'amministrazione comunale, di riportare in quota il terreno in modo tale da consentire all'area VS un'effettiva integrazione con il contesto urbano circostante, pesa dunque notevolmente la necessità di affrontare alcuni interventi edilizi "preparatori", molto rilevanti sotto l'aspetto dei costi economici che il soggetto attuatore si troverà a dover affrontare.

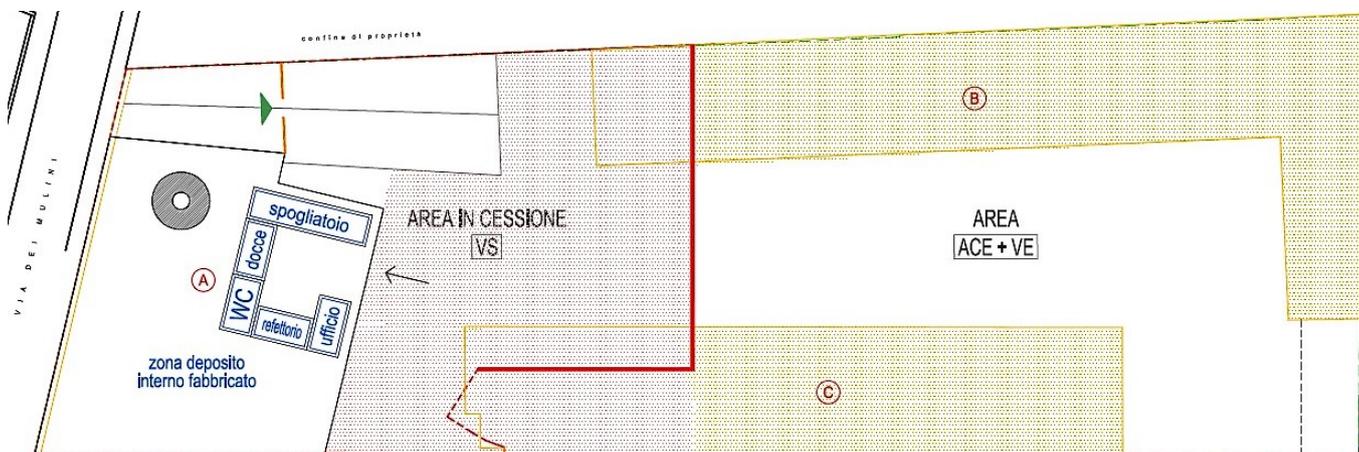
Tali interventi influenzano pesantemente anche il cronoprogramma dei lavori che dovranno venire eseguiti per consentire lo sviluppo del progetto sull'area VS e quindi la sua effettiva dismissione: è chiaro, ad esempio, che l'intervento di demolizione e bonifica dovrà interessare preliminarmente l'intera area, con le specifiche meglio descritte nel Piano di Sicurezza e Coordinamento (rif. 4e PSC Piano di Sicurezza e Coordinamento).

Nel dettaglio, tuttavia, se l'intervento di complessiva rimozione delle coperture in amianto interesserà fin da subito l'intera area, e quindi anche il futuro sedime del VS, in modo da consentire l'avvio dei lavori in un contesto bonificato, le opere di demolizione vanno invece considerate come passaggi graduali che si succederanno temporalmente in fasi anche distanti tra loro.

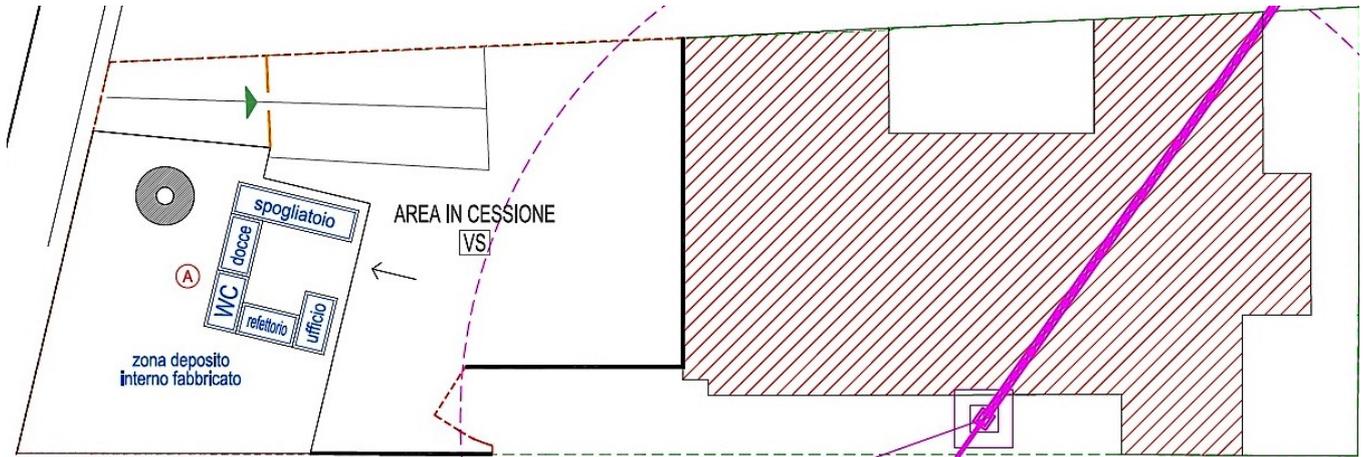


Fase 1: bonifica dell'area.

Pesa infatti sulla pianificazione temporale degli interventi di demolizione la difficoltà di gestione dell'accumulo delle macerie da smaltire (reperimento di spazio), la necessità di provvedere alla realizzazione di opere di contenimento prima di poter procedere ai successivi riporti di materiale e, non ultimo, il generale aspetto logistico, stante la difficile conformazione di un lotto lungo e stretto con unico accesso sul lato corto. L'analisi degli spostamenti possibili nell'area di cantiere, in considerazione degli interventi da effettuare, insieme alla valutazione degli altri fattori sopra esposti, ha condotto quindi all'ipotesi di un preliminare sviluppo delle operazioni edilizie in corrispondenza della parte terminale del lotto (fase 2), mantenendo inizialmente "intatto" il fronte verso Via dei Mulini, anche in funzione di una maggiore protezione del cantiere dalle possibili intrusioni esterne.



Fase 2: demolizione edifici su area ACE+VE



### Fase 3: montaggio gru, costruzione autorimessa

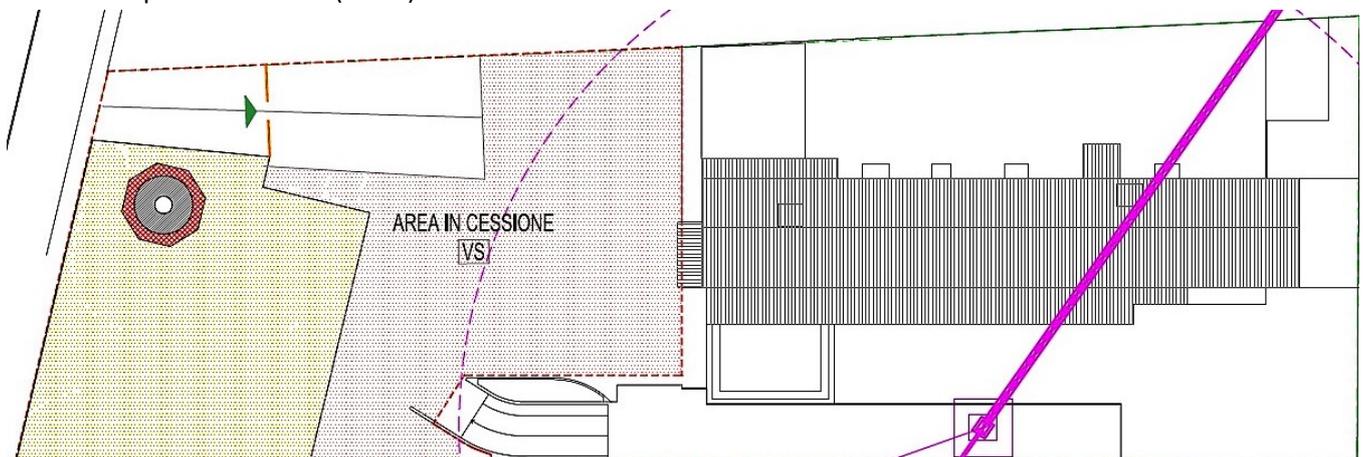
Le fasi di lavorazione qui riportate per schemi risultano meglio descritte nella tavola grafica allegata al PSC; in cui viene evidenziato il mantenimento dell'attuale rampa di accesso e dell'edificio posto a ridosso di Via dei Mulini, fino all'avvenuta completa esecuzione delle strutture relative all'autorimessa (fase 3): la costruzione del solaio di copertura del piano autorimesse consentirà di riportare la parte terminale del lotto alla quota indicativamente prevista per il VS, liberando la possibilità di porre mano alla costruzione delle prime sponde di contenimento dei riporti di terreno.



### Fase 4

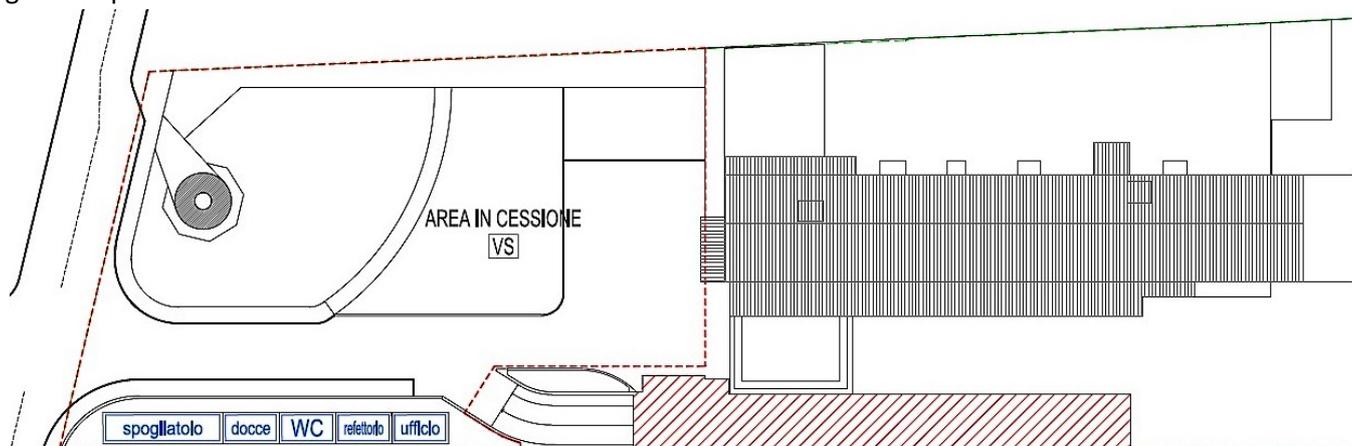
Solo successivamente all'esecuzione delle principali opere relative alla costruzione del nuovo edificio (fase 4), si provvederà ad abbandonare l'attuale rampa di accesso in funzione della creazione del nuovo ingresso all'area, posto più a valle.

Si potrà dunque procedere alla demolizione del fabbricato contiguo alla strada pubblica e all'esecuzione delle opere di costruzione del muro contro terra collocato nella parte bassa della ciminiera e funzionale anch'esso ai successivi riporti di terreno (fase 5).



### Fase 5 –demolizione fabbricato a ridosso Via dei Mulini – contromuro interrato ciminiera.

In seguito alla demolizione dell'edificio fronteggiante la strada, si potrà procedere ai riporti finali di terreno su VS e al previsto allargamento del sedime viario di Via dei Mulini (fase 6), nonché alle generali opere di sistemazione superficiale dell'area VS, inclusi il consolidamento della parte alta della ciminiera e la creazione del giardino pubblico:



Fase 6 : allargamento Via dei Mulini, creazione nuovo accesso al cantiere, opere finali sul VS.

### 9.3 IL PROGETTO URBANO E ARCHITETTONICO: L'AREA VS.

L'area oggetto di intervento, ai sensi dell'art 49.02 delle NTA, è stata suddivisa nei due macro ambiti richiesti dal PRG: area VS, da dismettere, e area destinata alla concentrazione edilizia ACE.

L'area ACE di concentrazione dell'edificato corrisponde al 30% del 50% della Superficie Territoriale complessiva, in quanto il restante 20% viene destinato a verde privato con valenza ecologica (VE), come prescritto dalle NTA. La porzione Est del lotto, ossia la parte più lontana dall'accesso su Via dei Mulini, accoglie dunque le aree ACE + VE destinate ai nuovi interventi edificatori, mentre in corrispondenza della porzione Ovest sono state individuate le aree VS da dismettere all'A.C. per mobilità, verde, servizi pubbliche d'interesse collettivo. Tale soluzione risponde alle richieste di PRG; le opere di urbanizzazione previste risultano funzionali alla preparazione e all'integrazione della parte in dismissione nel contesto urbano.

Nella parte di terreno ceduta al Comune (VS), stante anche il vincolo relativo al soddisfacimento della superficie minima permeabile, pari al 40% del VS complessivo, viene creato un giardino leggermente digradante verso Est, ossia fino al livello del piano terra dei nuovi edifici a destinazione residenziale e commerciale. Questo giardino, grazie alla generale "emersione" del lotto, può dunque concretamente configurarsi come una naturale estensione dello spazio pubblico di Piazza Freguglia.

Il principale accesso pedonale al lotto avviene in corrispondenza dello spigolo nord-ovest dell'area ATS2, poco a valle della scalinata che raggiunge Via dei Mulini in provenienza dal giardino di Piazza Freguglia, nel luogo occupato ora dall'attuale accesso carraio al lotto. Viene in questo modo a crearsi un naturale "indirizzamento" del flusso pedonale verso le nuove attività commerciali e da qui, in futuro, verso il prosieguo delle nuove espansioni previste anche nel lotto successivo posto a valle, ossia l'area individuata come ATS3 dal Piano Regolatore. Il nuovo giardino risulterà caratterizzato dalla presenza della ciminiera, indubbio elemento di attrazione visiva e di continuità urbana, che contribuirà a rivitalizzare questo ambito urbano ora abbandonato. La ciminiera verrà circondata da un collare strutturale, realizzante un'intercapedine aerata sul perimetro del basamento, ispezionabile tramite una botola di accesso. La copertura piana di questa intercapedine funge da stacco estetico rispetto all'estensione del manto erboso del giardino che digrada verso i nuovi edifici, attraversato da percorsi pedonali. Il nuovo accesso carraio viene secondo progetto spostato sul limite sud ovest del lotto, in attestazione con la strada che proviene dal parcheggio di Piazza Freguglia.

Tutto il tratto stradale che lambisce l'ambito di intervento viene arretrato verso est, in modo da produrre un consistente allargamento della sede stradale di Via dei Mulini, con un generoso allargamento del nuovo accesso carraio rispetto alla sede viaria principale, onde migliorare anche la manovra di innesto su Via dei Mulini delle auto in provenienza da Piazza Freguglia. Da questo incrocio, una strada pubblica rettilinea penetra verso

l'interno del lotto e raggiunge un piazzale di manovra dotato di parcheggi pubblici, nonché una rampa a senso unico alternato che costituisce l'accesso al piano delle autorimesse private.

Particolare attenzione è stata posta nei riguardi del confine sud, che non verrà interessato dal generale innalzamento del lotto: l'attuale muro di confine verrà infatti mantenuto nella sua configurazione attuale e rinforzato: dalla sua sommità si proseguirà in rilevato, in salita verso nord, con una scarpata inerbata che consentirà di raggiungere il nuovo livello dell'innesto carraio verso l'interno del lotto.

La sistemazione prevista rispetta in generale quelli che sono i parametri previsti dal PRG in termini di rapporto tra superfici permeabili e non permeabili: le superfici permeabili vengono interamente risolte a prato, con messa a dimora di alberi in punti che andranno a proteggere i percorsi pedonali dai raggi solari nei mesi estivi.

Come già spiegato nei precedenti capitoli, si propone di monetizzare parte del VS, assolti gli standard urbanistici, a favore di una maggiore superficie da destinare all'intervento edificatorio in progetto, in modo da consentire il pieno sfruttamento della capacità edificatoria consentita a fronte della notevole onerosità richiesta dalla "preparazione" generale del lotto (rif. Paragrafo 10.2: "Opere preliminari per la dismissione del VS").

Come risulta dalla tabella che verrà riportata nel paragrafo successivo, l'area VS da cedere secondo PRG risulta pari a mq 1.895,89 ( $50\% ST = 3791,41 \text{ mq}/2 = 1895,71 \text{ mq}$  ai sensi della Deliberazione di consiglio comunale n.42 del 10 luglio 2011). L'area minima da cedere al Comune come da Delibera C.C. n° 30 del 26/06/2014 e secondo l'art. 21 della L.R. n° 56/77 e smi, risulta invece essere di 1.668,00 mq.

Come prescritto dal PRG, le aree che in sede di convenzione saranno cedute al Comune sono la fascia di arretramento per il miglioramento della viabilità di via dei Mulini, la strada di accesso al lotto fino al marciapiede del nuovo edificio in progetto, che con il suo fronte delimita il passaggio tra VS e ACE, i parcheggi antistanti con l'area di manovra e infine l'area verde, dotata di percorsi pedonali, che da Via dei Mulini digraderà verso l'interno del lotto, per un totale di 1.701,29 mq: quantità che risulta essere maggiore di mq 1.668.00, ossia il valore minimo previsto dalla LUR.

Il progetto delle opere di urbanizzazione riguarda le aree attrezzate per la viabilità d'accesso al lotto, fino al margine dell'area ACE+VE, le attrezzature pubbliche d'interesse generale quali i parcheggi, la formazione dell'area verde in rilevato con la conseguente costruzione di tutte le opere di contenimento in c.a. necessarie, e individua gli interventi di urbanizzazione necessari per assicurare l'autonomia funzionale del nuovo insediamento residenziale e commerciale/terziario per soddisfare gli standard urbanistici previsti dal PRG e dalla Legge Regionale. Relativamente alle opere per la viabilità, la porzione del lotto a margine di via dei Mulini verrà arretrata ai fini dell'allargamento del sedime stradale stesso come richiesto dall'Amministrazione, realizzando una sezione stradale di 7,50 mt oltre a un nuovo marciapiede sul lato est della strada e a un nuovo comodo accesso per l'ambito di trasformazione.

La ciminiera in muratura, collocata nel VS, verrà definitivamente ceduta alla città, previa l'esecuzione di tutte le opere necessarie al suo consolidamento e alla sua messa in sicurezza, come risulta dall'allegata relazione a cura dell'Ing. Franco Gianino (rif. 8 RCO Relazione tecnico illustrativa consolidamento ciminiera).

#### 9.4 IL PROGETTO URBANO E ARCHITETTONICO: L'AREA ACE + VE.

Le espansioni urbane a carattere commerciale e residenziale prospettanti corso Massimo d'Azeglio, in parte perché collocate altimetricamente al di sopra dell'area Ex Varzi, alla quota del centro storico, e in parte perché estese fino al confine di questo, hanno indirizzato una progressiva marginalizzazione dell'area che è obiettivo del progetto arrestare e superare. Con questa finalità, viene stabilito il livello del piano di campagna in progetto a una quota superiore all'attuale piano dei fabbricati produttivi dismessi.

Nello specifico il terreno digraderà nella prima porzione destinata al VS mentre risulterà sostanzialmente pianeggiante nella seconda porzione destinata all'ACE+VE; la quota +/- 0.00 del piano terreno dei nuovi edifici risulterà circa +30-40 cm al di sopra della quota più bassa di via dei Mulini, ovvero dell'angolo Sud - Ovest del lotto, mentre risulterà più bassa di 1,15 mt rispetto alla quota più alta di via dei Mulini, ovvero dell'angolo Nord- Ovest del lotto.

Sull'area ACE+VE insisterà un unico edificio collocato al di sopra di un piano destinato ad autorimessa, sostanzialmente ricompreso in sagoma trasversale all'interno della linea virtuale del piano di campagna costituita dalla sezione longitudinale del sedime della Via dei Mulini. Pur presentando un fronte libero (il fronte

sud) questo piano adibito ad autorimessa non verrà dunque conteggiato ai fini del calcolo della SUL (rif. Parere preventivo del 21 agosto 2017 prot. 24181: detto parere preventivo ha accolto l'ipotesi di utilizzare quale piano di campagna di riferimento la Via dei Mulini nella sua attuale configurazione, così consentendo di realizzare il piano delle autorimesse in appoggio, ossia sostanzialmente senza nuovi scavi, sul piano del cortile interno esistente.

Il piano adibito ad autorimesse si estende per la massima superficie possibile e consentita dal rispetto delle quantità minime di terreno che deve mantenere caratteristiche di permeabilità ( $IP = \min 20\%$  di  $ACE+VE$ ). Gli stacchi non edificati vengono riempiti con terreno di riporto e si concentrano lungo i confini: in particolare, quello a nord consente anche il passaggio della rete di scarico delle acque nere. Le autorimesse risultano dunque in parte dislocate al di sotto della superficie coperta dell'edificio, e in parte all'esterno della stessa, con copertura a lastrico solare, che in superficie viene principalmente destinato al cortile privato dell'edificio. L'accesso al piano delle autorimesse avviene tramite una rampa a senso unico alternato di percorrenza, che si attesta direttamente sulla strada pubblica realizzata nel VS, a sua volta direttamente connessa con Via dei Mulini. Il fronte sud del piano adibito ad autorimesse sfrutta l'esistenza del fabbricato industriale esistente mantenendone il prospetto sud, debitamente abbassato fino alla concorrenza della quota del solaio di piano terra. Anche le aperture presenti sul fronte verranno mantenute; esse concorrono al soddisfacimento della quota di aerazione dell'autorimessa: il livello di imposta del davanzale viene tuttavia adeguato alla quota del nuovo piano di scorrimento delle auto.

L'edificio in progetto presenta uno schema planimetrico a "T", con sviluppo prettamente in linea e parallelo al lato nord-sud del lotto, e fronte ovest trasversale al lotto, rivolto verso la Via dei Mulini. In rapporto ai confini di proprietà, il fronte trasversale prevede un arretramento pari a mt 5,00 verso sud e un attacco in aderenza verso nord, limitato al primo piano (oltre il quale l'edificio verrà arretrato di 10 mt dal confine); il fronte lungo si attesta in aderenza verso il confine est, staccandosi di 5 mt dal confine stesso al superamento dell'altezza dell'edificio confinante. Il fabbricato così concepito presenta quattro piani fuori terra ed è servito da due corpi scala.

In attuazione a quanto previsto dal PRG e allo scopo di dare luogo al mix funzionale imposto a livello normativo si prevede una destinazione mista che contempla alloggi residenziali e attività commerciali/terziarie: la quota flessibile pari al 30% della Sul è stata interamente utilizzata per la destinazione residenziale (30,02% della SUL con destinazione commerciale/terziaria e 69,98% della SUL con destinazione residenziale). Al piano terra, l'incrocio tra il lato lungo del fabbricato e il fronte trasversale viene risolto con la creazione di un androne carraio alto 3,35 mt che consente alle auto di accedere al cortile privato posto a nord: tale cortile risulta per la maggior parte adibito a parcheggio in uso alle unità immobiliari, con relative aree di manovra.

Al piano terra l'edificio risulta infatti frammentato in tre blocchi edilizi disgiunti, diversi per dimensione e tra loro separati da percorsi pedonali o carrai. Queste cellule edilizie, alte 3.50 mt, sono per la maggior parte occupate dalle attività commerciali e terziarie, che si sviluppano anche al piano primo, limitatamente al fronte rivolto verso Via dei Mulini; di esse, quella con attestamento contro il confine est vede invece la creazione di una prima unità abitativa, con altezza ridotta pari a mt 2,70. A partire dal primo piano, tali blocchi si ricompongono a formare un unico corpo di fabbrica.

L'alloggio del piano terra sfrutta il salto di quota determinato dalla minore altezza interpiano per la creazione di un'area verde privata; il piano di calpestio, posto a quota +0,80 cm rispetto al cortile, garantisce all'alloggio anche una maggiore privacy negli affacci. Esso risulta composto da cucina, soggiorno, tre camere e doppi servizi.

Al piano primo, come sopra descritto, si trovano il livello superiore di una delle attività commerciali/terziarie e n. 3 residenze composte da cucina, soggiorno, doppi servizi e due camere per due unità, mentre per la terza sono previste quattro camere. Ai piani secondo e terzo si trovano n. 4 residenze composte da cucina, soggiorno, doppi servizi e due camere per tre unità, mentre per la terza sono previste quattro camere. Le residenze al piano terzo disporranno di un locale sottotetto non abitabile, accessibile da botola. Ampie superfici a terrazzo/veranda connotano tutto il fronte sud mentre il fronte nord, così come la copertura, risultano interamente caratterizzati dalla presenza di un paramento metallico a scaglie sovrapposte, realizzante una facciata ventilata. Il tutto nel rispetto dei parametri di progetto come di seguito evidenziato:

<b>PIANI F.T.</b>	n°	<b>4</b>	=	n°	<b>4</b>	MAX CONSENTITO	
<b>ACE + VE</b>	mq	<b>2.288,60</b>	>	mq	<b>1.895,71</b>	MIN CONSENTITO	
<b>VS (verde per servizi pubblici)</b>	mq	<b>1.701,29</b>	CEDUTA	>	<b>1668,00</b>	AREA MINIMA DA L.R. 56/77 e smi, art 21	
	mq	<b>194,42</b>	MONETIZZATA				
	mq	<b>1.895,71</b>	=	mq	<b>1.895,71</b>	MIN CONSENTITO	
<b>CALCOLO AREA MINIMA L.R. 55/77</b>							
capacità insediativa residenziale teorica Art 20 comma 3) Art 21 L.R. 56/77 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI	n°	1.326,99	/	30	44,23	44 abitanti	
comma 1) Art 21 L.R. 56/77-AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI	mq	25,00	x	44	1.100,00		
	mq	568,00	x	100%	<u>568,00</u>		
					<b>1.668,00</b>		
<b>SUL</b>							
U1/1, U1/2	mq	1.326,63	<	mq	1.326,99	MAX CONSENTITO	
U2/1, U3/1, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/8, U4/1	mq	569,03	>	mq	568,71	MIN CONSENTITO	
TOTALE SUL		<b>1.895,66</b>	<	mq	1.895,71	MAX CONSENTITO	
indice di permeabilità IP (ACE+VE) > 20%	mq	379,80	>	mq	379,14	MIN CONSENTITO	
indice di permeabilità IP (VS) > 40% (VS)	mq	769,37	>	mq	758,28	MIN CONSENTITO	
<b>PARCHEGGI</b>							
PARCHEGGI DESTINAZIONE RESIDENZIALE: U1/1, U1/2	privati P1	mq	532,75	>	mq	530,65	MIN CONSENTITO
	pubblici P2	mq	138,19	>	mq	132,66	MIN CONSENTITO
PARCHEGGI DESTINAZIONE COMMERCIALE: U2/1, U3/1, U3/3.1,	privati P1	mq	114,00	>	mq	113,81	MIN CONSENTITO
	pubblici P2	mq	171,71	>	mq	170,71	MIN CONSENTITO
<b>DA - densità arborea</b>	n°	7	>	n°	5	MIN CONSENTITO	
<b>DAR - densità arbustiva</b>	n°	9	>	n°	7	MIN CONSENTITO	

## 9.5 SPECIFICHE AI FINI DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Il progetto generale del PEC è stato predisposto tenendo conto delle norme vigenti in materia per quanto attiene all'abbattimento delle barriere architettoniche e ciò per favorire ogni persona con capacità motoria ridotta, permanente o temporanea, interessata all'uso delle strutture in argomento. Tutti i collegamenti di uso carrabile e pedonale, così come l'arredo urbano da realizzare avranno tipologie e requisiti idonei al superamento delle barriere architettoniche, pertanto ogni opera sarà attuata osservando le norme tecniche in vigore per la miglior agibilità a favore delle persone diversamente abili. Inoltre l'area destinata a parcheggio privato liberamente accessibile sarà dotata di posto auto idoneo a uso esclusivo. Negli spazi esterni, lungo le strade interne del PEC sono previsti marciapiedi e percorsi, realizzati con materiali antisdrucchiolevole, di larghezza minima 1,50 mt e con pendenza inferiore all'8%.

## 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO.

Le opere di urbanizzazione previste sul VS consistranno in opere di urbanizzazione primaria e secondaria raggruppanti categorie di lavori che non possono non tenere conto della logistica di cantiere descritta al capitolo 9 comma 2, nel quale sono state appunto suddivise le varie fasi in cui necessariamente deve articolarsi la realizzazione dell'opera complessiva, tenuto debito conto delle difficoltà operative legate a ciascuna di esse.

Il PEC EX VARZI prevede la realizzazione le seguenti opere di urbanizzazione primaria, tutte funzionali al raggiungimento degli obiettivi di progetto:

- A) Bonifica dell'area e demolizione dei fabbricati esistenti, con parziale recupero delle macerie.**
- B) Costruzione dei nuovi muri di contenimento, necessari per la realizzazione dei successive riempimenti e generale riporto in quota del VS:**
- Costruzione dell'intercapedine perimetrale necessaria per lo stacco del terreno di riporto dalla ciminiera.
  - Costruzione dei nuovi muri di contenimento in cemento armato lungo il confine del lotto e tra VS e piano interrato dell'ACE.
  - Elevazione in quota dell'area VS tramite riporto di materiale di diversa natura, secondo progetto. Riporto alle quote di progetto dei principali attraversamenti del VS, carrai e pedonali.
- C) Allargamento della sede stradale di Via dei Mulini:**
- Arretramento dell'attuale marciapiede posto sul lato est del sedime di Via dei Mulini, nel tratto prospiciente il lotto, con conseguente allargamento della sede viaria. Riasfaltatura dei tratti interessati, apposizione di segnaletica vertical e orizzontale, costruzione del nuovo marciapiede.
  - Sistemazione della svolta verso Piazza Freguglia (da Via dei Mulini), con arrotondamento dello spigolo di marciapiede sull'angolo nord e arretramento dell'imbocco della pista ciclabile sull'angolo sud.
  - Formazione del nuovo accesso carrabile e pedonale all'area VS e all'area ACE+VE, comprensivo di marciapiedi laterali, secondo progetto.
  - Creazione di un tratto stradale interno all'area VS, di un'area di manovra e di un parcheggio pubblico, pavimentati in asfalto e dotati di pubblica illuminazione.
  - Formazione dei camminamenti pedonali: creazione di camminamenti e aree di sosta a percorrenza pedonale, con finitura tipo "cemento lavato" e con colori a prescrizione della DL.
  - Realizzazione di nuovo allacciamento elettrico per l'illuminazione del VS, con innesto su Via dei Mulini. Realizzazione dell'impianto di illuminazione del nuovo tratto viario/pedonale all'interno del VS, costituito da 5 pali aventi le caratteristiche descritte nella tavola OOUU e nel computo metrico. Realizzazione dell'impianto di illuminazione posto alla base della ciminiera (costituito da n. 2 fari incassati a pavimento) e di quello dei vialetti pedonali (costituito da n. 2 corpi illuminanti su palo h= 4 mt).

Il lotto di intervento risulta già di fatto lambito dalle principali reti infrastrutturali, a cui il nuovo intervento potrà allacciarsi in maniera diretta.

Il PEC EX VARZI prevede la realizzazione le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- A) Consolidamento della parte alta della ciminiera.**
- Ristilatura armata e cerchiatura del fusto della ciminiera.
- B) Sistemazione dell'area verde VS (area verde di quartiere).**
- Sistemazione finale dell'area verde di quartiere prevista in realizzazione sull'area VS, nel rispetto dell'indice di permeabilità prescritto da PRG, con formazione del tappeto erboso e messa a dimora degli alberi previsti.
  - Posa in opera di pannello esplicativo della storia industriale del sito.

Le principali opere complessivamente previste sul VS sono quindi di seguito riassunte.

#### 10.1 RETE VIARIA (urbanizzazione primaria).

E' prevista la realizzazione di un innesto di viabilità pubblica in prossimità dell'incrocio tra Via dei Mulini e Piazza Freguglia: trattasi di un nuovo tratto stradale di larghezza pari a 4,90 m, a doppio senso di marcia, con le caratteristiche previste dal PRGC per tale tipologia (larghezza carreggiata minima, raggio di curvatura). Per tale strada è prevista, sul lato sud, la realizzazione di una rete per la pubblica

illuminazione stradale comprendente n. 5 lampioni con palo in acciaio zincato di altezza f.t. pari a max 6,80 m e corpo illuminante di tipo "stradale" a led tale da garantire una illuminazione media del piano stradale pari a 3 lux.

Il progetto prevede inoltre il complessivo allargamento della sede viaria di Via dei Mulini per tutto il tratto fronteggiante il lotto, mediante la demolizione del marciapiede esistente e il suo riposizionamento a circa 2,00 di distanza rispetto al profilo attuale.

A seguito dell'allargamento, per tale strada è stata prevista una carreggiata veicolare di larghezza complessiva pari a 7,50 m (corrispondente a due corsie di larghezza pari a 3,25 m con ciglio laterale pari a 0,50 m). Il nuovo marciapiede sul lato est, prospiciente il lotto di intervento avrà una larghezza pari a ml. 1,50.-

#### 10.2 PARCHEGGI (urbanizzazione primaria).

---

E' prevista la realizzazione di n. 5 stalli posizionati al confine nord del piazzale di manovra collocato sul limite est del VS, in prossimità del nuovo edificio e delle attività commerciali. Altri 9 stalli completeranno la dotazione di parcheggi liberamente accessibili: essi risultano tuttavia collocati sull'area privata destinata ad ACE+VE, servono per la verifica dei parcheggi di tipo "P2" afferenti alla SUL Residenziale e Commerciale, e pertanto il costo della loro realizzazione non rientra tra le opere previste a scomputo.

Il costo per la realizzazione dei 5 stalli precedentemente descritti e dell'area di manovra insistente sul VS sarà invece oggetto di scomputo dall'importo dovuto per le opere di Urbanizzazione primaria/Costo di costruzione.

#### 10.3 CIMINIERA(urbanizzazione primaria e secondaria).

---

E' previsto il mantenimento della ciminiera esistente. Le opere necessarie a tale scopo, sono state suddivise tra opere rientranti nella categoria delle urbanizzazioni primarie e opere rientranti nella generale sistemazione funzionale alla generale fruizione della nuova area verde di quartiere. L'esecuzione delle opere che dovranno essere svolte alla base della ciminiera, costituite dalla costruzione dell'intercapedine aerata che consentirà il riporto del terreno in quota, rientra tra le opere di urbanizzazione primaria, come la costruzione dei restanti muri in cemento armato di contenimento dei riporti generali del terreno. Il consolidamento statico della parte emergente, rientra invece tra le opere che consentiranno, appunto, la fruizione della nuova area verde di quartiere, in sicurezza.

#### 10.4 AREA VERDE DI QUARTIERE (urbanizzazione primaria e secondaria).

---

E' prevista la realizzazione di un grande giardino,leggermente digradante verso la nuova edificazione, risolto a prato verde e attraversato o lambito da camminamenti in cemento lavato tipotipo Levocel. Verso sud, un'altra area verde viene replicata anche lungo il confine, così che la nuova strada di accesso al lotto risulterà completamente delimitata da spazi inerbati su entrambi i lati. Lo spazio verde a sud risulterà in pendenza, in modo da collegare il livello della nuova strada con quello della sommità del muro esistente a confine. Le aree verdi sono funzionali, nel loro complesso, al soddisfacimento dell'indice di permeabilità previsto per il Vs, pari al 40% della ST in cessione.

Per quanto riguarda le essenze arboree, è prevista la messa a dimora di 2 CarpinusBetulus a protezione dell'attraversamento pedonale dell'area verde posto in prossimità del parcheggio. Sempre in questo tratto di prato, ma sull'altro lato del camminamento, viene messo a dimora anche un salice bianco. Un gruppo di 4 betulle fiancheggia invece il percorso pedonale posto a nord, proteggendo il passeggio pubblico dai raggi solari provenienti da sud. La piantumazione rispetta in generale le distanze previste dal Regolamento del Verde della città di Ivrea e dal Codice Civile nei riguardi di confini e reti infrastrutturali.

#### 10.5 RETE FOGNARIA (opera privata).

---

E' prevista la realizzazione di una rete fognaria per lo smaltimento delle acque nere domestiche collegata alla condotta fognaria del gestore SMAT situata in corrispondenza di Via dei Mulini.

La condotta sarà in parte collocata al di sotto della carreggiata stradale e del piazzale di manovra, in parte sotto l'area verde posta lungo il confine sud, a una distanza dal confine stesso pari a mt. 3,00.- prevista e avrà le caratteristiche descritte negli elaborati di progetto.

*Trattandosi di un'utenza a servizio del nuovo edificio, il costo sarà a carico esclusivo della società proponente.*

#### 10.6 RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE (urbanizzazione primaria).

---

E' prevista la realizzazione di una rete per lo smaltimento delle acque meteoriche stradali o comunque derivanti dalla viabilità pubblica, che convoglierà tali acque in una vasca di raccolta delle acque piovane e quindi a un pozzo disperdente situato in area VS.

La condotta sarà collocata al di sotto della carreggiata stradale prevista e avrà le caratteristiche descritte negli elaborati di progetto.

Il costo per la sua realizzazione sarà oggetto di scomputo dall'importo dovuto per le opere di Urbanizzazione primaria/Costo di costruzione. Nel computo è stata considerata un'aliquota pari al 90% di ciascuna voce di prezziario afferente l'opera di realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, onde tenere in conto l'apporto dei pluviali privati collocati sul lato ovest del nuovo edificio ed allacciati alla rete medesima.

#### 10.7 RETE IDRICA (opera privata).

---

E' prevista la realizzazione di una rete di distribuzione dell'acqua potabile direttamente collegata alla rete dell'acquedotto comunale. *Trattandosi di un'utenza a servizio del nuovo edificio, il costo sarà a carico esclusivo della società proponente.*

#### 10.8 RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS (opera privata).

---

E' prevista la realizzazione di una rete di distribuzione del gas metano direttamente collegata alla rete principale esistente. L'allacciamento alla rete di distribuzione della società erogatrice avverrà secondo le modalità da questa richieste. I contatori saranno posizionati in appositi contenitori accessibili dagli spazi pubblici. *Trattandosi di un'utenza a servizio del nuovo edificio, il costo sarà a carico esclusivo della società proponente.*

#### 10.9 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA (urbanizzazione primaria).

---

E' prevista la realizzazione di una rete di distribuzione dell'energia elettrica direttamente collegata alla rete principale esistente lungo Via dei Mulini. La dorsale di adduzione dell'energia elettrica, che in questo tratto di strada non è tuttavia provvista di sezionamenti meccanici: andrà pertanto ipotizzato un nuovo punto di consegna.

L'allacciamento alla rete di distribuzione della società erogatrice avverrà secondo le modalità da questa richieste. I contatori saranno posizionati in appositi contenitori direttamente accessibili dagli spazi pubblici. E' prevista inoltre la realizzazione di una rete per la pubblica illuminazione comprendente n. 5 lampioni con palo in acciaio zincato di altezza f.t. pari a max 6,80 m e corpo illuminante di tipo "stradale" per l'illuminazione della viabilità veicolare, tale da garantire un'illuminazione media del piano stradale pari a 3 lux. Per ogni lampione è prevista la posa al piede di un pozzetto di ispezione in cls con adeguato chiusino in ghisa carrozzabile. Il contatore della linea sarà posizionato in apposito cassonetto in prossimità dell'accesso all'area dalla pubblica viabilità o in alternativa direttamente connesso alla rete della pubblica illuminazione presente in prossimità dell'area. Il piazzale di manovra risulterà illuminato anche dalle sorgenti luminose collocate sul nuovo edificio.

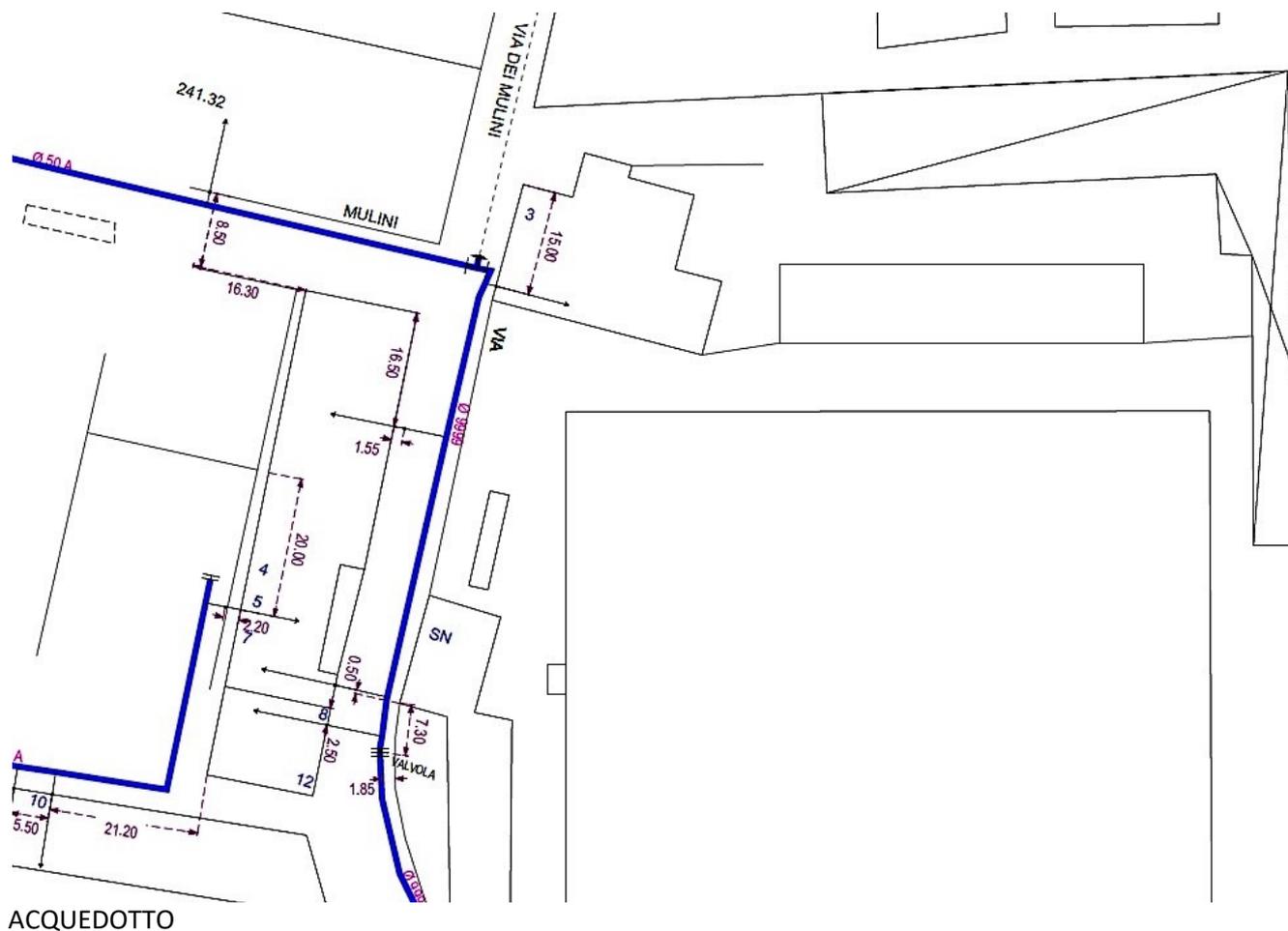
E' prevista inoltre la formazione di un sistema di illuminazione dei camminamenti pedonali, costituito da n. 2 pali con altezza massima pari a 4 mt. Inoltre, la ciminiera sarà illuminata da n. 2 corpi illuminanti stagni, incassati a pavimento e posti alla base del suo perimetro, con fascio luminoso direzionato verso la ciminiera stessa.

Il costo per la sua realizzazione sarà oggetto di scomputo dall'importo dovuto per le opere di Urbanizzazione primaria/Costo di costruzione.

## 10.9 RETE TELEFONICA (opera privata).

E' prevista la realizzazione di una rete telefonica direttamente collegata alla rete principale esistente. L'allacciamento alla rete di distribuzione della società erogatrice avverrà secondo le modalità da questa richieste. Trattandosi di un'utenza a servizio del nuovo edificio, il costo sarà a carico esclusivo della società proponente.

Gli schemi che seguono sono stati forniti direttamente dalla società SMAT.



ACQUEDOTTO



FOGNATURA