Comune di Rivalta di Torino

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
ai sensi dell'art. 38 e seguenti della L.R. 56/1977 e s.m.i.
Zona B 2.5 del PRGC

Inquadramento

Ubicazione dell'intervento: Via Di Vittorio
Riferimenti C.T. / N.C.E.U Foglio 6 numero 117
Riferimenti P.R.G.C.: B 2.5

Il professionista incaricato
Arch. Valerio Lardone

Il Sindaco Dott. Nicola de Ruggiero

Dirigente Settore Tecnico
Arch. Pietro De Vittorio

Responsabile Unico di Procedimento
Ing. Fabio Ronco

Soggetto Attuatore
C.A.M.S. srl

Data:	Tavola:	Scala:	Aggiornamento:
05/04/2019 16:45:12	1.1		.

Comune di Rivalta di Torino - Ufficio Tecnico Urbanistica e Territorio

Estratto da Relazione Illustrativa Variante num. 7 al PRGC

Nella **Tabella n. 4** sono, inoltre, evidenziati i dati relativi alle aree a servizi che subiscono variazioni con la Variante n. 7

TABELLA n. 4	A Denominazione area servizi per la residenza	B Variazione area a servizi per la residenza Mq	C Denominazione area servizi per insediamenti produttivi	D Variazione area servizi per insediamenti produttivi Mq	C Denominazione area servizi per insediamenti direzionali e commerciali	D Variazione area servizi per insediamenti direzionali e commerciali Mq
SUBAREA 1	S87 S88	- 41072 -8236				
SUBAREA 2					S105	-16700
SUBAREA 3	S99	- 1800			S99 da SUE	+ 2710 + 982
SUBAREA 4						
SUBAREA 5						
SUBAREA 6	S183	- 2950 - 3145	S187	- 5137 - 4371		
TOTALI Gerbolano Sud Sangone		- 57203		- 9508		- 13008
B2.5 Nord Sangone	S20	-8209 + 6556 = - 1653				

Modifiche del Progetto Definitivo della Variante n. 7

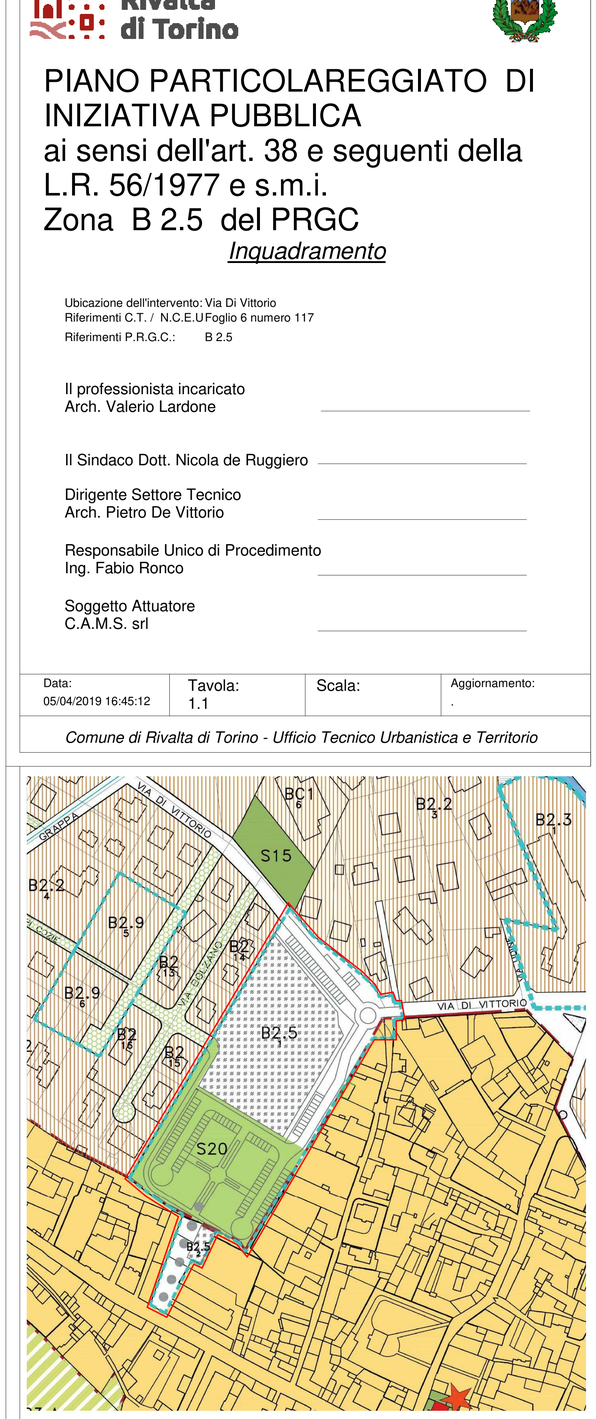
La Tabella "**Parte B2.5**" è abrogata ed è sostituita dalla seguente nuova Tabella:

Parte: **B2.5**	Intervento CONVENZIONATO	Tavole: Elaborato 3.2.2 TAVOLA 15 della Variante n. 7

Obiettivi:
Parte prevalentemente ai margini nord-ovest del nucleo centrale e, in modesta porzione, ubicata nel nucleo centrale medesimo; soggetta ad intervento di nuovo impianto residenziale ed attività con tale destinazione compatibili. La quantità edificabile, incrementata rispetto alla II Variante Generale di PRGC approvata nel 2011, è stata dimensionata con trasferimento di parte della capacità edificatoria già prevista dalla medesima II Variante Generale di PRGC in ambito CC20, onde contenere il consumo di suolo nel "*Gerbolano – Tetti Francesi*".
L'intervento è finalizzato anche all'ottenimento di:
- parcheggio alberato a supporto dell'accessibilità del centro storico e non solo a servizio del nuovo insediamento
- giardino pubblico non solo quale standard a servizio del nuovo insediamento residenziale e del centro storico, ma anche quale elemento di qualificazione del contesto ambientale e del paesaggio urbano
- percorso pedonale di connessione tra il nuovo parcheggio e Via Umberto I in contesto da riqualificare
- risistemazione del tratto della Via Di Vittorio e nuova viabilità veicolare di accesso al parcheggio alberato, contiguo al centro storico, con contestuale adeguamento dell'incrocio tra Via Di Vittorio e Via XX Settembre ed inserimento di rotonda.

Vincoli, Indici e altre prescrizioni
In sede di intervento (g) è fatto obbligo di redigere un unico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al perimetro individuato sulle tavole della Variante n. 7.
La Superficie Lorda Edificabile Massima, per destinazione residenziale **rf**, terziaria **dc2** e **dc4**, commerciale **c1**, è pari a mq 4.336 (di cui mq 1.936 già previsti nella II Variante Generale di PRGC e mq 2400 derivanti dal trasferimento dalla parte **CC20**): del totale di mq 4.336 di Superficie Lorda Edificabile Massima, una parte afferisce al lotto **B2.5$_2$** per una quantità minima di mq 300 e massima di mq 400, la restante afferisce al lotto **B2.5$_1$**.
Gli edifici dovranno essere progettati in modo tale da inserirsi armoniosamente nel contesto di cerniera tra l'edificato storico e quello di più recente impianto; saranno costituiti da massimo 3 piani fuori terra abitabili, di cui il terzo piano da realizzare esclusivamente nel sottotetto; detti edifici avranno altezza massima m. 10: per altezza massima dell'edificio si intende, nell'area di che trattasi, quella misurata all'estradosso del punto più alto del tetto.
Altri parametri da rispettare per **B2.5$_1$** D>= m 10; DC >= m 5; DS>= m 5; SPV >= 5 mq/100 mc; SPP >= 2 mq/20 mc; SPP>= 1 mq/3mq per attività. Per **B2.5$_2$** l'intervento di demolizione dei manufatti esistenti e successiva ricostruzione del nuovo edificio sarà precisato in sede di Piano Particolareggiato, tenendo conto dei diritti di terzi.
L'intervento di nuova edificazione (g) è subordinato alla realizzazione dell'ambito a servizi **S20** e della viabilità indicati nelle tavole di piano ed, in particolare, di:
- parcheggio alberato, in superficie semipermeabile, a supporto dell'accessibilità del centro storico e non solo a servizio del nuovo insediamento
- giardino pubblico non solo quale standard a servizio del nuovo insediamento residenziale e del centro storico, ma anche quale elemento di qualificazione del contesto ambientale e del paesaggio urbano: particolare attenzione andrà riposta alla morfologia della sistemazione finale del terreno, alla scelta ed all'impianto di alberi ed essenze arbustive di tipo autoctono, alla tipologia di tipologia di pavimentazione dei percorsi pedonali ed all'arredo
- percorso pedonale di connessione tra il nuovo parcheggio e Via Umberto I quale elemento di valorizzazione dell'intervento in **B2.52** e da questo, a sua volta, valorizzato
- risistemazione del tratto corrispondente della Via Di Vittorio
- viabilità veicolare di accesso al lotto **B2.51** ed al parcheggio alberato, contiguo al centro storico, realizzata in modo da favorirne una percorribilità in entrata/uscita a velocità moderata attrezzata con percorso pedonale/ciclabile, alberature e parcheggi, con contestuale adeguamento dell'incrocio tra Via Di Vittorio e Via XX Settembre ed inserimento di rotonda da realizzarsi anche mediante il ridisegno di un giardino privato prossimo all'incrocio, da ottenere mediante una compensazione tra aree pubbliche ed aree private.

La posizione planimetrica dei lotti fondiari **B2.51**, posto su Via Di Vittorio, e **B2.52**, posto su Via Umberto I, la distribuzione della viabilità su Via Di Vittorio ed all'incrocio con Via XX Settembre, la viabilità interna, i parcheggi ed il verde, nonchè la realizzazione del percorso pedonale di collegamento verso Via Umberto I sono indicati nella tavola della Variante n. 7.
L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero SUE a totale carico dell'operatore privato.".]



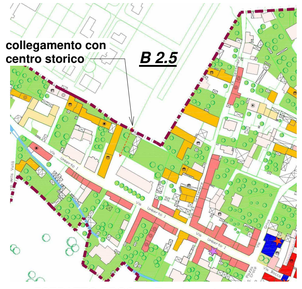
ESTRATTO P.R.G.C. - Variante strutturale num. 7
Delibera Consiglio Comunale num. 65 del 28/12/2016

FONDIARIO S S

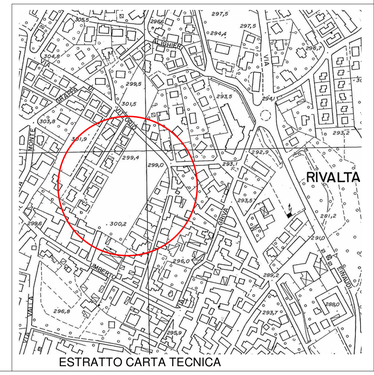
PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.U.R., IN PROGETTO

VERDE PRIVATO

PERCORSI PEDONALI



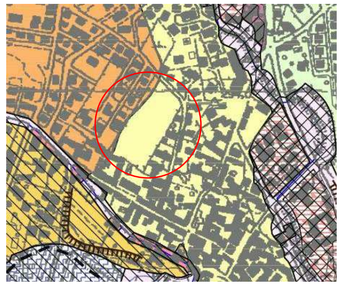
ESTRATTO PRGC - Tavola centro storico



ESTRATTO CARTA TECNICA

Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

ESTRATTO PLANIMETRIA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

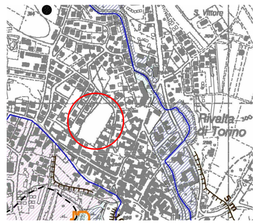


ESTRATTO PLANIMETRIA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

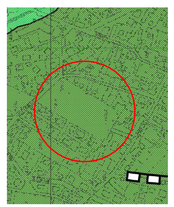
CLASSE II

Sottoclasse IIa: Ambiti collinari con limitazioni riconducibili ad un grado di acclività medio. Per queste aree devono essere verificate le condizioni di stabilità locale, la modalità di smaltimento delle acque meteoriche e le caratteristiche geotecniche dei materiali di fondazione.

Sottoclasse IIb: Ambiti di pianura generalmente privi di significativi elementi di pericolosità geomorfologica. Le nuove abitazioni previste in tali ambiti dovranno essere precedute da studio geologico-geomorfologico e geotecnico di dettaglio. Per le aree in destra Sangone andranno inoltre evidenziate alla scala locale le eventuali situazioni di ristagno idrico superficiale per effetto dell'attività irrigua e di fenomeni alluvionali caratterizzati da corrente con bassa velocità e ridotti battenti.



ESTRATTO PLANIMETRIA DELLA GEOMORFOLOGIA E DISSESTO



MICROZONAZIONE SISMICA

ZONA 2

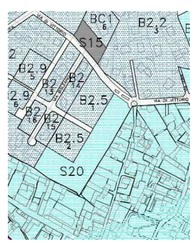
>5.0 m Limi argillosi, limi sabbiosi (suolo/paleosuolo, loess)

>30.0 m Ghiaie-sabbiose e sabbie-ghiaiose in matrice limoso-sabbiosa. Presenza di orizzonti conglomeratici (depositi fluviali e fluvioglaciali).
In profondita' possibile presenza di miscela di ciottoli, ghiaie, sabbie, limi e argille (depositi glaciali).

LEGENDA

ZONE STABILI (non presenti nel territorio comunale)
Si intendono le zone in cui risulta affiornate il substrato geologico, con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi)

ZONE STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONI LOCALI
Zona 1
Zona 2
Zona 3



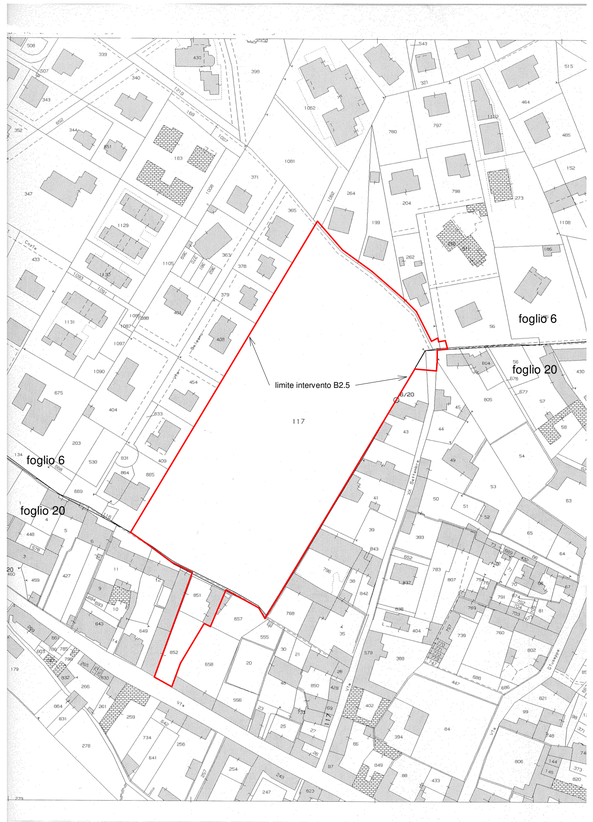
ESTRATTO PLANIMETRIA R.I.R. - ZONA CATEGORIA C -D
destinazione prevalentemente residenziale

CATEGORIA C:
Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq

CATEGORIA D:
Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 mc/mq

FOTOGRAFIA AEREA DELLA ZONA

NORD



AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TERRITORIO - ESTRATTO MAPPA FOGLIO 6 - 20
scala 1/1500