



Al Responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia
Privata
Del Comune di
Rivalta di Torino

Oggetto: Permesso di Costruire Convenzionato per la Costruzione di 13 edifici residenziali in zona DE4.₆ di PRGC, con relative opere di urbanizzazione.

RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premesso che:

- A - i Sigg. **TRUTALLI Manuela, TRUTALLI Massimo, TRUTALLI Alessandra e MONTIS Severa**, sono proprietari del terreno contraddistinto a catasto Terreni con il foglio 22 mappali 761-141-165-188-189-190-191-258 e con il foglio 28 mappale 287, della superficie complessiva di mq 6.730 reali, pervenuti per acquisto e successione;
- i Sigg. **ALBERTI Oscar, ALBERTI Fabiana e MORETTO Lucia**, sono proprietari del terreno contraddistinto a catasto Terreni con il foglio 22 mappali 718-717-716-168-715-714-1379-1378-713-543 e con il foglio 28 mappali 289-290 della superficie complessiva di mq 12.111 reali, pervenuti per acquisto e successione;
- i Sigg. **MARENGO Daniela, MARENGO Doretta, DEL CORSO Roberto e PROIETTI Marco** sono proprietari del terreno contraddistinto a catasto Terreni con il foglio 22 mappale 1375 della superficie di mq 20 reali, pervenuto per acquisto.

B - i mappali fg 22, nn° 188-141-189 parte-165-718 parte-717 parte-190-716 parte-168 parte-715-761-191-714-1375-1378-543 parte-713 parte-258 parte e foglio 28 nn° 289-290 parte-287 parte sono inseriti in zona residenziale soggetta a

permesso di costruire convenzionato denominata DE4.6, così come definita dal vigente PRGC, con potenzialità edificatoria di mq 1.100 di SLP, per la proprietà dei Sigg. **TRUTALLI Manuela, TRUTALLI Massimo, TRUTALLI Alessandra e MONTIS Severa** e mq 1.735,30 di SLP, per la proprietà dei Sigg. **ALBERTI Oscar, ALBERTI Fabiana e MORETTO Lucia**, che acquisiranno con atto pubblico l'intera proprietà indivisa del mappale foglio 22 mappale 1375 della superficie di mq 20, per complessivi mq 2.813,70 mq calcolata applicando l'indice di copertura ammesso 0,30 mq/mq, al netto delle aree in dismissione per esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Ciò premesso l'intervento proposto dai proprietari prevede l'edificazione di 13 edifici residenziali, per complessivi 36 alloggi oltre a locli accessori, aventi tipologie diverse che si possono riassumere nel modo seguente:

- TIPOLOGIA 1 e 2: fabbricato composto da quattro alloggi elevantesi su due piani fuori terra oltre interrato e sottotetto con SLP di mq 315;
- TIPOLOGIA 3: fabbricato composto da sei alloggi elevantesi su due piani fuori terra oltre interrato e sottotetto con SLP di mq 388,70;
- TIPOLOGIA 4: fabbricato composto da un alloggio elevantesi su un piano fuori terra oltre interrato e sottotetto con SLP di mq 95;
- TIPOLOGIA 5: fabbricato composto da due alloggi elevantesi su un piano fuori terra oltre interrato e sottotetto con SLP di mq 92,50;
- TIPOLOGIA 6, 7 e 8: fabbricato composto da quattro alloggi elevantesi su due piani fuori terra oltre interrato e sottotetto con SLP di mq 305.
- Nell'area facente capo ai Sigg. **TRUTALLI Manuela, TRUTALLI Massimo, TRUTALLI Alessandra e MONTIS Severa** è prevista la realizzazione di 5 edifici contigui da realizzarsi su lotti così identificati:
 - lotto G e G2: due fabbricati di tipologia 5 con SLP di mq 92,50 cadauno;
 - lotti H-L: due fabbricati di tipologia 6 e 8 con SLP di mq 305 cadauno;
 - lotto I: fabbricato di tipologia 7 con SLP di mq 305;
 - complessivamente i cinque fabbricati saranno composti da 14 unità immobiliari e svilupperanno una SLP complessiva di mq 1.100.
- Nell'area facente capo ai Sigg. **ALBERTI Oscar, ALBERTI Fabiana e MORETTO Lucia** è prevista la realizzazione di 8 edifici contigui composti da realizzarsi su lotti così identificati:
 - lotti A-F: due fabbricati di tipologia 1 con SLP di mq 315 cadauno;

- lotto B: fabbricato di tipologia 2 con SLP di mq 315;
- lotto C: fabbricato di tipologia 3 con SLP di mq 388,70;
- lotti D1-D2-E1-E2: quattro fabbricati di tipologia 4 con SLP di mq 95 cadauno.
- complessivamente gli otto fabbricati saranno composti da 22 unità immobiliari e svilupperanno una SLP complessiva di mq 1.713,70.
- L' SLP edificata complessivamente sui due lotti sarà di mq 2.813,70.
- Gli edifici saranno elevati su uno o due due piani f.t., con locali accessori ubicati ai piani sottotetto e interrato.
- E' prevista la dismissione gratuita di aree a viabilità per esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, nella fattispecie ampliamento del sedime stradale della via Moriondo, aree per una superficie complessiva di mq 307.
- E' inoltre prevista la dismissione gratuita della superficie destinata a sedime stradale della via Moriondo contraddistinta sul foglio di mappa 22 con il mappale 1.379 ddi mq 149 di proprietà dei Sigg. **MARENGO Daniela, MARENGO Doretta, DEL CORSO Roberto e PROIETTI Marco.**
- E' prevista la dismissione gratuita delle aree destinata a Parco, ai sensi dell'art. 22 della LUR, per una superficie complessiva di mq 9.175 di cui mq 2.532 di proprietà dei Sigg. **TRUTALLI Manuela, TRUTALLI Massimo, TRUTALLI Alessandra e MONTIS Severa** e mq 6.643 di proprietà dei Sigg. **ALBERTI Oscar, ALBERTI Fabiana e MORETTO Lucia.**
- Sono previste opere di urbanizzazione secondaria di sistemazione dell'area a parco.
- Nella fattispecie i Sigg. **TRUTALLI Manuela, TRUTALLI Massimo, TRUTALLI Alessandra, MONTIS Severa, ALBERTI Oscar, ALBERTI Fabiana e MORETTO Lucia** monetizzeranno complessivamente 1.425 mq ed un controvalore di € 71.250,00;
- Per la realizzazione dei fabbricati in progetto sono previsti i versamenti dei seguenti oneri: per urbanizzazione primaria pari ad € 239.164,50; secondaria per € 182.890,50 per un ammontare complessivo di € 422.055,00 oltre il contributo per il costo di costruzione da definire in occasione del rilascio dei singoli permessi.
- E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo sulla via Moriondo, mediante la demolizione e la ricostruzione del marciapiede sconnesso esistente a fronte dell'area oggetto dell'intervento e ripristino del

sedime stradale oggetto di riduzione del marciapiede; i valori oggetto dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione verranno precisati a seduito della istanza per la realizzazione delle opere necessarie previste.

- Tutti gli importi esposti sono meglio dettagliati nella bozza di convenzione prodotta .

Inoltre:

- Gli interventi saranno realizzati con lavorazioni tradizionali: struttura portante in c.a., murature a cassa vuota isolate ed intonacate esternamente; tetto in c.a. o legno isolato e ventilato, con copertura in tegole portoghesi in cemento o similari, serramenti in legno con gelosie o avvolgibili e vetri camera basso emissivi, ringhiere realizzate in forma semplice a bacchette verticali tonde di ferro pieno, smaltate, colore antracite, o con muretto pieno in mattoni o c.a.;
- L'accesso alle autorimesse interrate sarà praticato da rampe di accesso con pendenza non superiore al 20% o comunque in conformità alle norme vigenti.

Le aree di manovra e le corsie di accesso ai box privati potranno essere coperte o a cielo libero, nel rispetto delle norme vigenti relativamente all'eventuale rilascio del Nulla Osta preventivi da parte del Comando Provinciale dei VV.FF., e del rispetto delle distanze dai confini dei lotti. In modo particolare gli interrati dei fabbricati rivolti verso gli altri lotti del complesso potranno essere realizzati anche a distanza inferiore a m 1,50 come stabilito dai proponenti, mentre verso le aree esterne al complesso potranno essere realizzati a distanza inferiore a m 1,50 esclusivamente con il consenso dei confinanti.

- Gli impianti di riscaldamento potranno essere autonomi nei fabbricati fino a 4 alloggi, nel rispetto della normativa vigente, mentre nel caso di costruzione di fabbricati in condominio con oltre 4 alloggi gli impianti di riscaldamento dovranno essere realizzati con centrale termica comune.
- I cornicioni saranno in c.a. oppure in legno a vista. Le faldalerie in rame o similare di spessore adeguato, con grondaie a sezione tonda.
- Le pareti esterne, con la sola esclusione delle parti eseguite in mattoni a vista saranno intonacate e tinteggiate con colori chiari.
- Le copertine dei balconi e i davanzali esterni saranno in pietra o ceramica.
- I vialetti di accesso ed i marciapiedi saranno pavimentati in pietra o mattonelle autobloccanti di cemento o similare.

- Le aree verdi, esclusivamente destinate a giardino, saranno piantumate e seminate a prato.
- All'interno le unità saranno tutte dotate di cucina/angolo cottura, soggiorno, camere, servizi igienici e locali accessori. I bagni saranno completi degli impianti e delle apparecchiature secondo consuetudine (vaso, bidet, lavabo, vasca, e/o doccia). All'occorrenza potranno essere adattabili ai sensi e per gli effetti della legge 13/89.
- I nuovi locali saranno dotati degli impianti elettrico, idrosanitario e termico.
- Gli edifici saranno dotati di impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda e per l'eventuale integrazione al riscaldamento.
- Gli edifici saranno dotati di impianto di produzione di energia elettrica come previsto dalle norme vigenti, pertanto potranno essere installati impianti a pannelli fotovoltaici o altri sistemi.
- Gli edifici saranno collegati funzionalmente alle reti del gas, dell'acquedotto comunale, dell'Enel ed alle fognature bianca e nera tutte presenti in zona e correnti sulla Via Moriondo, come illustrato nella tavola riassuntiva dell'intervento.
- E' prevista la realizzazione di idonee aree destinate al deposito dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente dimensionate e localizzate in prossimità della viabilità interna.
- E' prevista la realizzazione di una cabina elettrica, collocata all'interno dell'area ed a ridosso della Via Moriondo dimensionata come richiesto dall'Ente fornitore dell'energia elettrica (ENEL).
- L'intervento prevede pertanto la realizzazione di edifici residenziali in n° 13 lotti, le cui istanze verranno presentate nell'arco di validità della convenzione.
- Sono previste le relative opere di urbanizzazione connesse agli edifici, da realizzare sulla superficie fondiaria comune, che verranno realizzate gradualmente come previsto nella convenzione edilizia. Le opere di urbanizzazione in progetto prevedono la realizzazione della viabilità interna privata di accesso ai lotti con i relativi sottoservizi che saranno ad esclusivo uso del nuovo complesso. Sarà comunque consentito il passaggio ai mezzi per la raccolta dei rifiuti e agli enti preposti per la manutenzione di condotte e manufatti relativi, oltre che per la verifica dei misuratori delle relative utenze.

Le opere previste sono pertanto:

- a) Le condotte della fognatura nera a servizio degli edifici in progetto dimensionate verificate a seguito di confronto con l'ufficio tecnico SMAT, le condotte della fognatura bianca per la raccolta dell'acqua piovana stradale, mentre le acque piovane provenienti dai lotti verranno immesse nei relativi pozzi assorbenti posizionati all'interno dei lotti come previsti nella relazione idraulica allegata, che ne prevede i relativi dimensionamenti;
- b) L'impianto per l'illuminazione stradale, come indicato nel progetto e nella relazione di calcolo allegata;
- c) Gli impianti vari quali: elettrico, che prevede anche la realizzazione di una cabina elettrica; telefonico; condotte gas; condotte acqua potabile;
- d) Le opere di urbanizzazione verranno completate con la finitura della viabilità carraia e pedonale con relative aree disposte a parcheggio ad uso esclusivo del complesso. La viabilità carraia verrà eseguita con posa di manto di conglomerato bituminoso, con marciapiedi rifiniti in autobloccanti di cemento, che verranno rifiniti con cordolo in pietra, come indicato negli elaborati grafici.

Rivalta di Torino, 01.03.2017

I progettisti:

Peppinetto Geometra CARTA, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n. 6.329, con studio a Rivalta di Torino in Via Fratelli Rosselli n. 28,

Massimo Architetto CAMPAGNA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n°. 4.777, con studio a Torino in Corso Orbassano n°. 128,

Agostino Geometra SPINARDI, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n. 5.380, con studio a Rivalta di Torino in Via Bianca della Valle, 19.

