

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

***RELAZIONE
ILLUSTRATIVA***

***P.E.C.L.I.
Zone B3.12₁ e B3.12.2***

I PROGETTISTI

Ing. Giuseppe VADALA'

Ing. Flavio CASTEGNARO

Rivalta di Torino, li 13/09/2018

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Le aree inserite nel Piano Esecutivo in oggetto sono poste nella fascia Nord del fiume Sangone, a Ovest del territorio del comune di Rivalta di Torino, tra Via Bellini e Via Mellano.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa si riferisce alle zone di P.R.G.C. indicate con le sigle B 3.12₁, B 3.12₂ e S57 definita dalle Norme di Attuazione come *“Parte del territorio posta a nord/ovest del Villaggio Sangone, tra le vie Mellano e Verdi. È destinata ad interventi di nuovo impianto a carattere residenziale privato e sociale”*. Si tratta quindi di aree libere in un contesto residenziale non ancora completamente urbanizzato. Obiettivo del P.R.G.C. è di consentire la trasformazione urbanistica in attuazione di interventi a destinazione residenziale in una successione attuativa coerente con la corretta programmazione degli interventi strutturali tecnologici e dei servizi.

Il P.R.G.C. prescrive inoltre che la superficie lorda (SLP) destinata alla residenza deve essere comunque superiore all'80% del totale della superficie lorda consentita e nel rispetto di tale norma nel progetto è stata prevista una utilizzazione del 100% a residenza in quanto esistono già nell'intorno prossimo vaste aree a terziario e commerciale già realizzate che hanno saturato la richiesta di tali superfici.

Oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa è dunque l'edificazione delle aree B 3.12₁ e B 3.12₂ con la costruzione di nuovi fabbricati a tipologia residenziale privata, nei limiti dei parametri urbanistici fissati dal P.R.G.C.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area interessata dal presente P.E.C.L.I. è catastalmente così individuata:

| Foglio | Particella | Sup. catastale interessata dal PEC (mq.) |
|---------------|-------------------|---|
| 23 | 516 | 2.868 |
| 23 | 515 | 3.342 |
| 23 | 528 | 1.288 |
| 23 | 527 | 2.011 |
| 23 | 523 | 3.201 |
| 23 | 116 | 1.586 |
| 23 | 775 | 823 |
| 23 | 770 | 796 |
| 23 | 773 | 680 |
| 23 | 772 | 373 |
| 23 | 518 | 1.296 |
| 23 | 93 | 2.587 |
| 23 | 519 | 272 |
| 23 | 507 | 5.569 |
| 23 | 510 | 96 |
| 23 | 625 | 268 |
| 23 | 635 | 735 |
| 23 | 636 | 732 |
| 23 | 95 | 854 |
| 23 | 526 | 37 |
| 23 | 525 | 3.615 |
| 23 | 91 | 1.554 |
| 23 | 1159 | 505 |
| 23 | 522 | 282 |
| 23 | 288 | 814 |

per un totale di mq. 36.947 catastali ed effettivi di proprietà.

Il P.R.G.C. individua una superficie territoriale inferiore, pari a 21.522 mq, che verrà considerata di riferimento per il calcolo della capacità edificatoria come indicato in P.R.G.C.

DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

Sono stati inseriti i dati che si riferiscono al P.R.G.C. Vigente e a quello adottato con il Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C. Vigente (del. C.C. n. 8 del 22/03/2017) e si sono calcolati i parametri del progetto di P.E.C.L.I.:

DATI DI P.R.G.C.

| | |
|--|---|
| Superficie Fondiaria da tabella di P.R.G.C. | mq 21.522 |
| Superficie Territoriale da tabella di P.R.G.C. | mq 36.947 |
| Indice fondiario | mq/mq 0,30 |
| Superficie lorda di pavimento: SLP - P.R.G.C. Vigente | mq 21.522 x 0,30 = mq 6456,60 |
| Volumetria residenziale edificabile: P.R.G.C. Vigente | mc 6456,60 x 3 = 19.369,80 |
| Altezza massima fronte consentita: | m. 7,80 (2 p.f.t. più sottotetto non abitabile) |
| I.U.R.: | 100 mc/ab. |
| Abitanti insediabili: P.R.G.C. Vigente | 19.369,80 mq / 100 mq/ab. = 194 abitanti |
| Aree a standard richieste da L.R. 56/77: P.R.G.C. Vigente | 194 ab. x 25 mq/ab = mq 4.850 |
| Verde privato su terrapieno (SPV): | 5 mq ogni 100 mc |
| Parcheggio privato (SPP): | 2 mq ogni 20 mc |
| Distanza dai confini | m 5 |
| Distanza tra i fabbricati | m 10 |

STATO DEL LUOGO

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA

La superficie oggetto del presente S.U.E. è individuata nella fascia Nord del fiume Sangone, a Ovest del territorio del comune di Rivalta di Torino, tra Via Bellini e Via Mellano.

L'accesso attuale al S.U.E. avviene attraverso Via Bellini a Est, Via Verdi a Sud e Via Mellano a Nord; si tratta di una superficie praticamente pianeggiante attualmente utilizzata ad uso agricolo con un'area centrale in cui trova luogo una cabina ENEL, un ripetitore telefonico e un acquedotto comunale.

INDIVIDUAZIONE PLANIALTIMETRICA ED AMBIENTALE

L'area in oggetto presenta un andamento planialtimetrico alla vista sostanzialmente pianeggiante, con lieve declivio da nord-ovest verso sud-est.

L'area nel suo insieme sia per la perimetrazione urbanistica sia per le caratteristiche ambientali si presenta affiancata a est e a sud da zone completamente urbanizzate ma di fatto non vincolata da queste preesistenti aree fabbricate in quanto servita da accessi stradali e urbanizzazioni assolutamente svincolate da limitazioni, come peraltro previsto in P.R.G.C.

I nuovi fabbricati residenziali saranno accessibili dalle strade attualmente presenti, implementate da un sistema viario veicolare in progetto all'interno del P.E.C. che rappresentano la nuova viabilità dell'area.

PROPOSTA PROGETTUALE

CONSIDERAZIONI GENERALI

Alla scala progettuale gli obiettivi generali per l'area vengono così definiti:

- Insiediabilità sostenibile con fabbricati realizzati con tecniche costruttive aderenti alle nuove disposizioni in materia di isolamento termico e acustico e nel rispetto delle esigenze estetiche con l'uso di materiali naturali e gradevoli alla vista pur nel completo

sfruttamento edificatorio delle superfici e sulla base di un razionale utilizzo dell'area stessa;

- Sistemazione della viabilità dell'area del P.E.C. a completamento della sistemazione della viabilità generale;
- Sistemazione dell'area verde pubblica nella zona nord-ovest dell'area di intervento con percorsi alberati pedonali e ciclabili, area giochi bimbi e zone a verde con mantenimento delle essenze arboree esistenti e piantumazione di nuove essenze; sarà inoltre realizzato in quest'area un nuovo sistema di illuminazione pubblica.

Le previsioni di P.R.G.C. definiscono un insediamento di edilizia residenziale, caratterizzato dalla realizzazione di fabbricati residenziali a due/tre piani fuori terra con sottotetto non abitabile o abitabile in funzione dell'altezza massima prevista in P.R.G.C., tutti con area verde privata e autorimesse interrate.

L'accesso ai lotti di intervento avverrà da Via Bellini, Via Verdi e Via Mellano.

Le strade con i marciapiedi, le aiuole, la pista ciclabile e i parcheggi, permetteranno anche di migliorare complessivamente la qualità urbana degli insediamenti esistenti.

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

I fabbricati residenziali risultano costituiti dall'aggregazione volumetrica di vari blocchi edilizi elevati da due a tre piani fuori terra; complessivamente i blocchi edilizi sono disposti secondo tipologie articolate funzionalmente alla volumetria complessiva disponibile ed ai differenti tagli dei lotti e delle cellule abitative.

Le soluzioni da adottare saranno tutte iscritte all'interno delle collaudate tecnologie tradizionali:

Rivestimenti esterni: consentiti con mattoni facciavista, intonaci colorati o tinteggiati con parti di cemento armato a vista per i sottobalconi e i cornicioni dei tetti e con parti limitate in legno o metallo.

Sono esclusi i rivestimenti plastici e prefabbricati ed i fabbricati completamente in legno.

Serramenti: consentiti in legno naturale o impregnato, in alluminio o PVC colorato legno.

Coperture edifici di civile abitazione: consentiti tetti con cornicioni in cemento armato; consentite coperture con tegole coppo in laterizio o cemento (Coppo di Francia, Portoghese, Piemontese) nei colori cotto o cotto antichizzato con tonalità naturali.

Elementi in pietra: consentiti per zoccolature, davanzali, copertine ed eventualmente a decoro dei portoni principali di ingresso alle abitazioni.

Ringhiere: consentite in metallo a bacchette diritte e/o parapetti in muratura.

Vialetti: consentiti vialetti e camminamenti interni in autobloccanti e/o pietra, guide in pietra ed autobloccanti tipo garden, porfido o altra pietra.

Esclusi vialetti e camminamenti in asfalto.

VIABILITA' E DISTRIBUZIONE DEI LOTTI

La viabilità del nuovo insediamento residenziale, una volta ultimato, sarà costituita dalla nuova strada in progetto che collegherà Via Verdi a sud-ovest con l'area residenziale in progetto, e da una strada a nord che da Via Mellano entrerà all'interno dell'area di intervento per ricollegarsi, tramite una deviazione, con Via Bellini a est.

Su queste due strade saranno posizionati la maggior parte degli accessi carrai e pedonali ai fabbricati residenziali previsti.

Per ogni lotto potrà essere richiesta domanda di Abitabilità/Agibilità in modo autonomo.