

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

Comune di RIVALTA di TORINO

P.E.C.L.I.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

AREE DI P.R.G.C. CC4.3

PROPONENTI

MORABITO Giuseppe
Via Luigi Einaudi 36 - Rivalta di Torino (TO)
MRB GPP 68H14 L219R

COTZA Antonello
Via Pascoli 7 - Orbassano (TO)
CTZ>NNL 60A28 L219K

TESSA Luigia
Via Pascoli 7a - Orbassano (TO)
TSS LGU 29T49 C487X

IMMOBILIARE DELLA PRONDA S.N.C.
Via Genovesi 15 - Torino
P.IVA: 07603960019

GEMINA S.R.L. Unipersonale
Via Ottavio Revel 6 - Torino
P.IVA: 08724910016

PROGETTISTA

Antonello COTZA Ingegnere
Via Pascoli 7 - Orbassano (TO)
Tel. 011-9012266
CTZ>NNL 60A28 L219K

OGGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA

MARZO 2016

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Le aree inserite nel Piano Esecutivo in oggetto sono poste nella zona Sud del territorio comunale, tra Via Giaveno e Via Orbassano.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa si riferisce alla zona di P.R.G.C. indicata con la sigla CC4.3 definita dalle Norme di Attuazione come *“parte del territorio ineditata, interstiziale rispetto alle frange di espansione urbana lungo la direttrice Orbassano-Bruino a sud di Prabernasca. La parte è soggetta a trasformazioni di nuovo impianto urbanistico”* 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 prevalente 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 CC4.3 con la costruzione di quattro 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.)
29	12	1.621
29	300	2.855
29	301	2.854
29	471	606

per un totale di mq.7.936 catastali ed effettivi di proprietà.

Il P.R.G.C. individua una superficie territoriale inferiore, pari a 7.787 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. 67 del 29/10/2015) e si sono calcolati i parametri del progetto di P.E.C.L.I. CC4.3:

DATI DI P.R.G.C.

Superficie Fondiaria da tabella di P.R.G.C. mq 4.613

Superficie Territoriale da tabella di P.R.G.C. mq 7.787

Indice fondiario mq/mq 0,6

Superficie lorda di pavimento:

SLP - P.R.G.C. Vigente mq $4.613 \times 0,60 =$ mq 2.768

SLP - P.R.G.C. Adottato mq $2.768 \times 90\% =$ mq 2.491,12 = mq 2.491

Volumetria residenziale edificabile:

P.R.G.C. Vigente mc 8.304

P.R.G.C. Adottato mc $8.304 \times 90\% =$ mq 7.473,60

Altezza massima consentita: m. 11,10 (3 p.f.t. più sottotetto non abitabile)

I.U.R.: 50 mq/ab.

Abitanti insediabili:

P.R.G.C. Vigente $2.768 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab.} = 55,36 = 55$ abitanti

P.R.G.C. Adottato $2.491 \text{ mq} / 50 \text{ mq/ab.} = 49,82 = 50$ abitanti

Aree a standard richieste da L.R. 56/77:

P.R.G.C. Vigente $55 \text{ ab.} \times 25 \text{ mq/ab} =$ mq 1.375

P.R.G.C. Adottato $50 \text{ ab.} \times 25 \text{ mq/ab} =$ mq 1.250

previsti in dismissione per area a parcheggio pubblico di 840 mq (S97 parte)

Area richiesta a parcheggio in P.R.G.C. n. S97 di mq 1.567 in condivisione proporzionale con l'area già edificata distinta in P.R.G.C. con la sigla BC 5.1.1; il totale viene soddisfatto dalla superficie di 840 mq a parcheggio prevista nel presente P.E.C. e dalla

	superficie già realizzata a parcheggio di mq 862,13 nell'area BC 5.1.1, per un totale di mq 1.702,13 > 1.567 mq
Verde privato su terrapieno (SPV):	5 mq ogni 100 mc
Parcheggio privato (SPP):	2 mq ogni 20 mc

PARAMETRI PROGETTUALI DA RISPETTARE (proporzionalmente sui 4 lotti previsti)

Distanza dai confini	m 5
Distanza tra i fabbricati	m 10
Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
SLP - P.R.G.C. Vigente	mq 2.768
SLP - P.R.G.C. Adottato	mq 2.491
SPV - Verde privato su terrapieno	
SLP-P.R.G.C. Vigente	mq 415,20
SLP - P.R.G.C. Adottato	mq 371,85
SPP - Parcheggi privati	
SLP-P.R.G.C. Vigente	mq 830,40
SLP - P.R.G.C. Adottato	mq 747,30

DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale misurata	mq 7.936
Superficie privata recintata	mq 4.600 (di cui superficie privata residenziale mq 4.600 e superficie commerciale mq 0)
SLP - P.R.G.C. Vigente	mq 2.768
SLP - P.R.G.C. Adottato	mq 2.491
Superficie a viabilità stradale	mq 2.496
Superficie a parcheggio pubblico	mq 840
Superficie da monetizzare rimanente	
SLP - P.R.G.C. Vigente	mq 535
SLP - P.R.G.C. Adottato	mq 410

Ai fini della progettazione vengono considerati esclusivamente i parametri ed i dati relativi al Progetto Preliminare Adottato della Variante Strutturale n. 7 al P.R.G.C. Vigente.

STATO DEL LUOGO

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA

La superficie oggetto del presente S.U.E. è individuata nella zona Sud del territorio del Comune di Rivalta di Torino in un'area compresa tra Via Giaveno e Via Orbassano.

L'accesso attuale al S.U.E. avviene attraverso Via Orbassano a Nord e Via Giaveno a Sud; si tratta di una superficie praticamente pianeggiante attualmente utilizzata ad uso agricolo sulla quale non sono presenti canali di irrigazione o bealere che possono interessare le zone coltivate limitrofe. L'area è stata recentemente in parte urbanizzata con sottoservizi in seguito alla autorizzazione scritta nei confronti del comune di Rivalta di Torino da parte delle proprietà che acconsentivano ad occupare anticipatamente le proprie aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

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; la differenza di livello massima tra questi due estremi raggiunge la quota di circa cm.120.

L'area nel suo insieme sia per la perimetrazione urbanistica sia per le caratteristiche ambientali si presenta all'interno di altre 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 dalla strade di Piano che rappresentano la nuova viabilità di P.R.G.C., che si diparte da Via Orbassano e attraverso il sedime di P.E.C. raggiunge Via Giaveno attraverso Via Iotti (già realizzata) e la via segue numerazione dalla via Giaveno (anch'essa già realizzata) su cui si attesta la quota parte del parcheggio S97 già realizzata insieme ai fabbricati dell'area BC 5.1. L'area prevista a parcheggio a completamento dell'area S97 di P.R.G.C., si trova nella parte a Sud del PEC a ridosso della strada prevista in P.R.G.C.

PROPOSTA PROGETTUALE

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

- Insediabilità 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 della zona a completamento della sistemazione della viabilità generale;

Le previsioni di P.R.G.C. definiscono un insediamento di edilizia residenziale, caratterizzato dalla realizzazione di quattro 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 interrato.

L'accesso ai lotti di intervento avverrà dalla nuova viabilità di P.R.G.C. per tre dei quattro lotti e per uno solo da Via Galilei.

L'intervento è inteso come un completamento organico dell'area residenziale e commerciale delimitata da Via Orbassano e da Via Giaveno caratterizzata da edifici residenziali eterogenei senza punti di aggregazione urbana e da estese aree con fabbricati commerciali.

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 Orbassano a Via Giaveno incrociando viale Nilde Iotti tramite una rotatoria prevista dal P.R.G.C.

Su questo asse stradale saranno posizionati la maggior parte degli accessi carrai e pedonali ai fabbricati residenziali previsti.

L'asse viario pubblico si sviluppa a margine dell'area di Piano permettendo una unitarietà dell'area fondiaria su cui verranno realizzati gli edifici i quali potranno essere realizzati attraverso più permessi di costruire separati.

In particolare vi sono quattro lotti di progettazione unitaria residenziali che dovranno essere autorizzati con differenti permessi di costruire.

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