

Città di Rivalta di Torino

P.E.C.L.I. in zona B2.9₈ e S2₂.



ALLEGATO A: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

di LIBERA INIZIATIVA

(Art. 43 e richiami della L.R. 56/77)

INTERVENTO IN AREA B2.9₈ e S2₂. DEL P.R.G.C.

Via Pragalato - Rivalta di Torino

Proprietà: Gemina S.r.l.

DATA: APRILE 2023

Sommario

1.	PREMESSE NORMATIVE.....	3
2.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	3
4.	VERIFICA DEGLI STANDARDS	6
5.	PROPOSTA PROGETTUALE.....	7
6.	ONERI – OPERE DI URBANIZZAZIONE	8
7.	INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E COMPENSAZIONI	8
8.	TEMPI D’ATTUAZIONE	9
9.	RIFERIMENTI LEGISLATIVI	9
10.	RELAZIONE FINANZIARIA	9
11.	RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	10

1. PREMESSE NORMATIVE

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di II Variante Generale al P.R.G.C. provata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471 del 27/07/2011 e modificata da successive varianti.

L'area oggetto dell'intervento è assoggettata all'approvazione di P.E.C. ai sensi dell'Art.43 e richiamati dalla L.R. 56/77.

Il suddetto intervento è stato inserito nel P.R.G.C. con la sigla B2.9₈ e S2₂.

Tale area è di proprietà della società Gemina S.r.l. che ha acquistato il terreno in forza all'atto di preliminare di compravendita n. repertorio 61981 e n. raccolta 26867 del 14/01/2010 dai sig.ri Nivoli Severino, Nivoli Massimo, Nivoli Roberto, Zezza Annunziata, i quali a loro volta, hanno acquistato dal comune di Rivalta di Torino (TO) con rogito notaio Leonardo De Luca in data 27/10/2021 n. 29.127/22.165 e successivo atto di precisazione n. 29249 del 21/12/2021.

Il progetto sviluppa l'intera area di pertinenza riportando altresì le verifiche e la compatibilità dei parametri urbanistici della totalità dell'area.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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

Fg. 6 particella 1308 di superficie 212 mq
Fg. 6 particella 1310 di superficie 1.488 mq
Fg. 6 particella 1312 di superficie 295 mq
Fg. 6 particella 1313 di superficie 122 mq
Fg. 6 particella 1314 di superficie 201 mq
Fg. 6 particella 1317 di superficie 170 mq
Fg. 6 particella 1318 di superficie 135 mq
Fg. 6 particella 1319 di superficie 75 mq
Fg. 6 particella 920 di superficie 628 mq
Fg. 6 particella 924 di superficie 1853 mq
Fg. 6 particella 943 di superficie 301 mq

Di proprietà dei sig.ri Nivoli Severino per il 50 %, Nivoli Massimo per 1/6, Nivoli Roberto per 1/6, Zezzo Annunziata per 1/6, e ceduto tramite compromesso alla società Gemina S.r.l. avvenuto in data 15/02/2022, registrato e trascritto il 10/03/2022 al numero di repertorio 11622 al numero d'ordine 10085.

Le seguenti aree sono concesse a titolo gratuito per poter eseguire le opere di urbanizzazione ovvero: Foglio n. 6 particelle 976,944,918,919,913,915,940,941,1309,1157,1158 e Foglio 6 particelle 1278,1293,1295,1298,1300,1302. per un totale di **6.819** mq di superficie territoriale.

I mappali inseriti all'interno del P.E.C.L.I. risultano avere le seguenti caratteristiche di destinazione d'uso come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (prot.28138/64), prodotto dal comune di Rivalta di Torino nell'ambito della permuta, le seguenti particelle:

- Mappali nn. 1312-1314-1310-924-920-1318 ricadono in area fondiaria;
- Mappali nn. 1308-1317-943-944 parte-918 parte-976 parte ricadono in area a servizi S2₂;
- Mappali nn. 1319-1313-1309-918 parte-1300-1298-1295-1278-1293-1302-941-915-940-1158 parte-1157 parte-913 destinati a viabilità.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

Le aree riguardanti il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto sono state inserite nel P.R.G.C. con la sigla B2.9₈ e S2₂. DEL P.R.G.C.

Tali aree sono poste nel quartiere "Villaggio Aurora", porzione Nord del territorio del comune di Rivalta di Torino confinante con il comune di Rivoli.

Il contesto edificato del Villaggio Aurora si compone di una parte importante costruito negli anni '70 e di una parte nord di edificazioni più recenti risalenti agli anni 2000.

L'area oggetto di P.E.C.L.I. si presenta come un lotto libero che separa l'edificato di questi due periodi differenti. Il progetto architettonico pensato per l'area si pone le finalità di raccordare e completare l'intero Villaggio; raccordare le preesistenze e connettere i percorsi veicolari e ciclopeditoni, completando così la viabilità dell'area, come previsto dal P.R.G.C.

Il terreno in oggetto, presenta un andamento planimetrico con un declivio da ovest verso est di circa 2,46 nella parte verso Nord e 5,16 nel lato verso sud, e da nord verso sud di circa 1,5 metri nel lato ovest e 2,5 nel lato est.

La classificazione in categoria B da P.R.G.C. ne attribuisce il significato di zona di completamento.

La destinazione d'uso prevista dal P.R.G.C. per l'area B2.9₈ è residenziale e si intende sviluppare il progetto solo con questa destinazione d'uso.

Oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa è dunque il progetto dell'edificazione delle aree citate con la costruzione di nuovi fabbricati a tipologia residenziale privata.

Nella fattispecie, è prevista la realizzazione di n.9 villette unifamiliari, a basso consumo energetico, che si integrano con il tessuto residenziale preesistente. Particolare cura sarà posta nel cercare di limitare l'impatto che le costruzioni possono avere sul territorio, saranno infatti realizzate abitazioni prive di piano interrato, che consentono di limitare l'inquinamento ambientale e sonoro prodotto dalle macchine di movimento terra.

Il progetto si propone inoltre di comunicare al pubblico il connubio tra design sostenibilità; infatti, l'ampia presenza di verde e il design contemporaneo delle unità immobiliari intendono comunicare al pubblico l'idea di un villaggio all'avanguardia dove il rapporto con la natura è il punto centrale.

Il P.R.G.C. prescrive l'indice fondiario sia di 0,25 mq/mq e che la superficie lorda (SLP) destinata alla residenza il 100 % del totale della superficie lorda consentita.

Nell'area è prevista l'edificazione di:

- N.9 fabbricati residenziali di due piani fuori terra, un piano sottotetto. La superficie fondiaria rilevata corrisponde a 4.523 mq.
- Si prevede inoltre la realizzazione, parte su terreni di proprietà, parte su terreni resi disponibili dal Comune di Rivalta di Torino di:
parcheggio pubblico (728 mq),
- tratto di viabilità ciclopedonale verso via Domodossola (171 mq)
- viabilità stradale a completamento della viabilità generale.

Sono stati individuati infine:

- l'area privata per l'installazione della cabina Enel di concerto con l'ente stesso;

I nuovi fabbricati residenziali saranno accessibili da via Prigelato, che verrà ampliata e valorizzata.

TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI DA P.R.G.C.	
AREA DI P.R.G.C.	B2.9(8)
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale, direzionale e commerciale
CATEGORIA	B (Art. 7 N.T.A.)
INDICE FONDIARIO (If)	0,25 mq/mq
ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)	Hf <= 7,8 m
DISTANZA DAGLI ALTRI EDIFICI (D)	D >= 10 m D >= Hf
DISTANZA DAI CONFINI DELLA PROPRIETA' (Dc)	DC >= 1/2 Hf DC >= 5 m
DISTANZA DALLA STRADA (Ds)	>= 5 m
SUPERFICIE PRIVATA A PARCHEGGIO (SPP)	>= 2 mq / 20 mc
SUPERFICIE PRIVATA A VERDE (SPV)	>= 5 mq / 100 mc

4. VERIFICA DEGLI STANDARDS

All'interno del progetto sono stati inseriti i dati che si riferiscono al P.R.G.C. Vigente (variante n.15) e si sono calcolati i parametri del progetto di P.E.C.L.I.

La superficie fondiaria definita catastalmente di mq 4600, risulta dalla misurazione di 4523 mq, pertanto viene applicato questo valore.

TAB. 4 VERIFICA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE NEL PROGETTO DI P.E.C.		PROGETTO
	SUPERFICIE TERRITORIALE B2.9(8)	6.819 mq
	SUPERFICIE FONDIARIA	4523 mq
	SUPERFICIE A SERVIZI S2(2) - PARCHEGGIO	
	PARCHEGGI PUBBLICI	728 mq
	PASSAGGIO CICLO-PEDONALE	171 mq
	ACCESSO A LOTTO FONDIARIO	1397 mq

Calcolo capacità insediativa

Riferimento normativo art. 20 punto 3 - L.R. 5/12/1977 n. 56 - Tutela ed uso del suolo

Il numero degli abitanti insediabili è calcolato dividendo il volume edificabile per l'indice volumetrico abitativo medio.

Volume edificabile: S.L.P. residenziale x 3,00= 1.131 x 3,00 = 3.393 mc

Indice di utilizzazione residenziale: 150 mc/ab

Numero abitanti insediabili: 3.393 /150= **23 abitanti**

5. PROPOSTA PROGETTUALE

L'obiettivo della proposta progettuale è quello di rispettare l'area con un insediamento sostenibile mediante fabbricati realizzati con tecniche costruttive contemporanee, ad alta efficienza energetica e acustica, dall'aspetto formale/estetico che comunichi con l'uso di materiali gradevoli alla vista pur nel completo sfruttamento edificatorio delle superfici e sulla base di un razionale utilizzo dell'area stessa.

Le opere di urbanizzazione sull'area a servizi S2(2), su via Prigelato e verso via Domodossola, prevedono di realizzare rispettivamente un parcheggio parzialmente alberato, una fila di parcheggi, mitigato dall'alternanza di aiuole alberate e un collegamento con la parte sud del Villaggio Aurora. I parcheggi sono previsti in ampio numero e saranno a disposizione degli attuali residenti e dei nuovi che andranno ad insediarsi in quell'area.

I fabbricati residenziali risultano costituiti dall'aggregazione volumetrica di vari blocchi edilizi elevati da uno a due 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 miste ad innovative:

- **Rivestimenti esterni:** intonaco dai colori chiari e inserti in wood plastic composit;
- **Serramenti:** serramenti in pvc a doppi vetri bassoemissivi;
- **Coperture edifici di civile abitazione:** coperture a falde inclinate con tegole piane colore nero;
- **Elementi in pietra:** quali zoccolature, davanzali, copertine in serizzo lucido;
- **Ringhiere:** parapetti in ferro e in vetro zincato preverniciato/vetro.
- **Vialetti:** vialetti e camminamenti interni in autobloccanti e/o pietra.

6. ONERI – OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' prevista l'urbanizzazione delle aree in questione con la realizzazione dello svincolo stradale, del tratto di pista ciclabile, dei parcheggi e del parco pubblico.

Il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, calcolate secondo il prezziario vigente, ammonta ad **€ 203.268,96** che scontato del **20 %** come da convenzione porta ad **€ 162.615,17**; a tale importo si aggiungono gli **oneri della sicurezza** in misura del 3% calcolati sul totale scontato, che risultano essere pari ad **€ 4.878,45**.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è di:

$$1.131 \times \text{€}/\text{mq} \cdot 85,00 = 96.135,00 \text{ €}$$

Oneri urbanizzazione secondaria pari a:

$$1.131 \times \text{€}/\text{mq} \cdot 65,00 = 73.515,00 \text{ €}$$

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati direttamente al Comune.

7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E COMPENSAZIONI

Art. 57 bis

Ai sensi dell'art. 57 bis delle Norme di Attuazione, dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi, preferibilmente di alto fusto, e arbusti di specie autoctone per una quantità di almeno 1 albero ogni 20 mq di SLP e nello specifico pari a **57 alberi**, secondo quanto verrà indicato dall'Ufficio tecnico.

Tali alberi sono stati così determinati:

Art 57 bis: 1 albero ogni 20 mq di SLP =

$$1131 \text{ mq di SLP totale} / 20 \text{ mq} = 56,55 \text{ alberi} \Rightarrow 57 \text{ alberi}$$

8. TEMPI D'ATTUAZIONE

Si presume che entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistico edilizia si inizieranno i lavori per gli edifici residenziali ed entro il termine e le modalità dei permessi di costruire gli stessi saranno portati a compimento. Contestualmente all'inizio lavori verranno realizzate le opere di urbanizzazione a scomuto, che verranno ultimate prima del termine della prima villa in progetto.

9. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non menzionato negli elaborati tecnici ed amministrativi, restano comunque fatte salve le funzioni in materia di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche sulla base della L.13/89 e s.m.i delle Normative Regionali e Nazionali in materia edilizia ed urbanistica, nonché dei Regolamenti Comunali Vigenti.

10. RELAZIONE FINANZIARIA

Al fine di definire un inquadramento economico dell'intervento viene ipotizzato un quadro finanziario articolato nel modo seguente.

- Costo ipotetico delle aree
1.131 x Euro/ mq 350,00 =
Euro **395.850,00**
- Costo di costruzione residenziale
1.131 x Euro/ mq 1.200,00 =
Euro **1.357.200,00**
- Importo opere di urbanizzazione =
Euro **169.650,00**
Di cui:
 - Oneri di urbanizzazione primaria residenziale
1.131 mq x Euro/mq 85,00=
Euro 96.135
Oneri di urbanizzazione secondaria residenziale
1.131 mq x Euro/mq 65,00 =
Euro 73.515
- Contributo sul C.C. (5% di 1.357.200,00) =
Euro **67.860,00**

Spese di progettazione (7% di 1.357.200,00) =
Euro **95.004,00**

TOTALE GENERALE COSTO PREVENTIVATO DELL'INTERVENTO

Euro 2.085.564

11. RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere a scomputo sono realizzate solamente sulle aree dismesse gratuitamente al Comune e comprendono le seguenti opere:

1. **Tratto stradale a prosecuzione di via Prigelato**, per l'accesso carraio al lotto fondiario, per il collegamento ciclopedonale a via rivoli e per la fruizione dei parcheggi pubblici previsti nell'area S2(2), nella quale sarà realizzata anche una piccola area verde parzialmente alberata;
2. **Pista ciclopedonale** realizzata in calcestruzzo drenante;
3. **Parcheggio pubblico** realizzato in conglomerato bituminoso;
4. **Formazione di area verde pubblica.**

In particolare, sono state previste le seguenti opere:

è prevista la demolizione della recinzione attualmente presente e preesistente alla dismissione dell'ampliamento della via Prigelato. Successivamente verrà realizzato lo splateamento di 30 cm di terreno parzialmente asfaltato e parzialmente vegetale. Successivamente è previsto il riempimento dello stesso con una massicciata in misto naturale per la formazione del rilevato per circa 20 cm di media. Il materiale verrà compattato con rullatura.

Eseguita questa base si procederà alla posa di cordoli per realizzare, nella parte sud di via Prigelato, marciapiedi rialzati per la viabilità pedonale e per la protezione degli accessi alle abitazioni presenti; nella parte nord invece si procederà alla realizzazione di marciapiedi a raso delimitati da segnaletica orizzontale di larghezza pari a 1,50 metri.

Per l'area a servizi S2.2 verrà delimitata l'area pedonale con una sopraelevazione di cm. 15 e sistemazione con cemento drenante, come prescritto dall'UTC per interventi analoghi. Verrà

altresì individuata una area verde alberata per la sosta pedonale e la realizzazione di n. **13** nuovi parcheggi.

I pacchetti di finitura descritti sulle tavole progettuali sono:

1. **Aiuola spartitraffico:** stabilizzato spessore 30 cm, cls spessore 10 cm;
2. **Svincolo stradale:** fondazione in stabilizzato 20 cm, tout venant spessore 8 cm, emulsione bituminosa e tappetino di usura spessore 4 cm.
3. **Pista ciclopedonale:** fondazione in stabilizzato spessore 30 cm, posa del sottofondo in cls e finitura con marmette in autobloccante
4. **Corso centrale di accesso ai parcheggi:** stesso pacchetto svincolo stradale;
5. **Parcheggi e marciapiedi:** fondazione in stabilizzato 20 cm, battuto di cemento di 10 cm, sabbia spessore 6 cm e autobloccante spessore 6 cm.

- **Illuminazione pubblica**

È previsto il riposizionamento di n. 4 pali di illuminazione sul tratto di ampliamento di via Prigelato; è prevista l'installazione di n. 2 pali di illuminazione conici in lamiera saldata, zincato e successivamente verniciato a polvere, altezza fuori terra di 10m , comprensivo di corpo illuminante - kai sistema palo - tipologia kai small r2 me-01-- 3000°k - ip 66 - classe ii (o altra ditta similare) nell'area adibita a servizi S2 in aggiunta ai 2 pali di illuminazione attualmente esistenti.

L'alimentazione avverrà direttamente dalla nuova cabina ENEL in progetto sull'area fondiaria.

- **Rete di smaltimento acque bianche sulle aree dismesse**

Per quanto attiene lo smaltimento delle acque bianche per le aree sistemate in dismissione, quali lo svincolo stradale, la pista ciclabile e parcheggio, è prevista una rete di pozzi perdenti dimensionata sui dati planimetrici ufficiali di calcolo.

Torino, 20 aprile 2023

Il professionista:

Arch. Lorenzo Castegnaro

La proprietà:

Soc. Gemina srl