REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI RIVALTA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO di LIBERA INIZIATIVA

in zona CC2.2 e CC2.3 del P.R.G.C.
ai sensi dell'Art.43 L.R. 56/77 e s.m.i.

"Case nel parco"

Contenuto:
Estratto di mappa catastale, Estratto di P.R.G.C. vigente, Analisi delle superfici del P.R.G.C.,
Elenco delle superfici fondiarie e costruibili, Parametri urbanistici da P.R.G.C., Progetto inserito nel P.R.G.C.,
Elenco delle proprietà catastali, Planimetria di progetto, Tabelle di verifica, Tabelle di progetto,
Indici delle dotazioni standards richiesti dall'P.R.G.C. Dovo delle superfici lordate e cedibili, Indice delle dotazioni standards richiesti dall'P.R.G.C.
Interventi di mitigazione ambientale dell'Ob.N.A., Interventi di compensazione ambientale dell'Ob.N.A., Indice delle superfici a verde pubblico

Località:
Zona di P.R.G.C. CC2.2 e CC2.3 - VIA ORBASSANO / VIA NILDE IOTTI

Proprietà:
GERMENA Domenica
Cod. Fisc. GRM DNC 47A55 H035K

GUIDOLIN Egidio
Cod. Fisc. GDL GDE 39R21 C190Z

Data:	Aggiornamento:	Scala:	Elaborato:
Luglio 2022	Agosto 2023	1:1000	1

Progettisti:
GUIDOLIN Arch. Claudio
Cod. Fisc. GDL CLD 75B11 H035N
Via Genova n.17/3 cap. 10090 Rivalta di Torino (TO)

GUIDOLIN Geom. Francesco
Cod. Fisc. GDL FNC 76D22 H035O
Via Genova n.17/3 cap. 10090 Rivalta di Torino (TO)

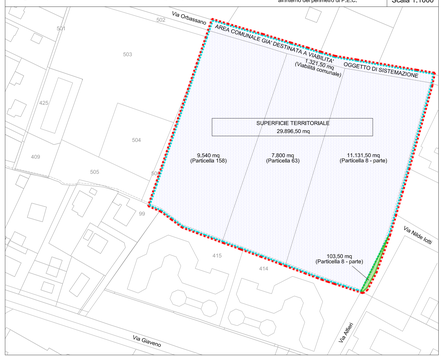
Tutela automatizzata di elaborati disegno non usati esterno commerciale a terzi se vietata riproduzione. Ogni progetto deve essere firmato da un legale

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Perimetro d'intervento in progetto - Zone CC2.2 e CC2.3 di P.R.G.C.
Foglio 31 particelle 8, 63, 158, Via Orbassano (parte)

Perimetro di P.E.C da P.R.G.C.
Porzione di terreno propr. Germena-Guidolin (Foglio 31 particella 8 parte) oggetto di richiesta di inserimento all'interno del perimetro di P.E.C.

Scala 1:1000

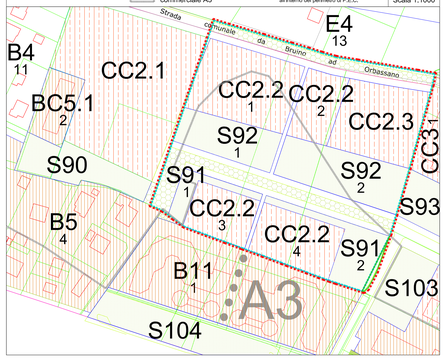


ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE

Perimetro d'intervento in progetto - Zone CC2.2 e CC2.3 di P.R.G.C.
CC2.2 - CC2.3 - S91 - S92

Perimetro di P.E.C da P.R.G.C.
Porzione di terreno propr. Germena-Guidolin (Foglio 31 particella 8 parte) oggetto di richiesta di inserimento all'interno del perimetro di P.E.C.
Perimetro addensamento commerciale A3

Scala 1:1000

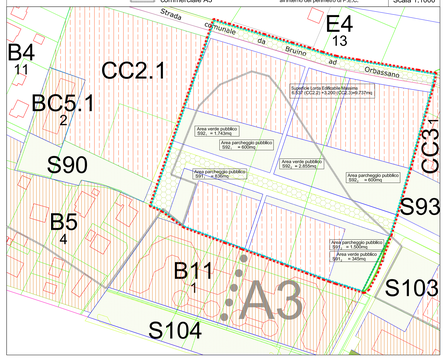


ANALISI DELLE SUPERFICI DEL P.R.G.C.

Perimetro d'intervento in progetto - Zone CC2.2 e CC2.3 di P.R.G.C.
CC2.2 - CC2.3 - S91 - S92

Perimetro di P.E.C da P.R.G.C.
Porzione di terreno propr. Germena-Guidolin (Foglio 31 particella 8 parte) oggetto di richiesta di inserimento all'interno del perimetro di P.E.C.
Perimetro addensamento commerciale A3

Scala 1:1000

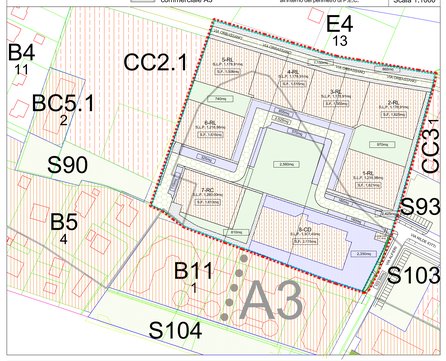


DIMOSTRAZIONE DELL'EQUIVALENZA DELLE SUPERFICI DEL PROGETTO DELLE ZONE CC2.2 E CC2.3 RISPETTO AL P.R.G.C.

Perimetro d'intervento in progetto - Zone CC2.2 e CC2.3 di P.R.G.C.
CC2.2 - CC2.3 - S91 - S92

Perimetro di P.E.C da P.R.G.C.
Porzione di terreno propr. Germena-Guidolin (Foglio 31 particella 8 parte) oggetto di richiesta di inserimento all'interno del perimetro di P.E.C.
Perimetro addensamento commerciale A3

Scala 1:1000

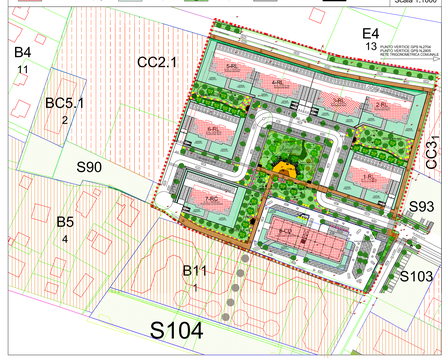


PLANIMETRIA DI P.E.C.L.I. IN PROGETTO INSERITA NEL P.R.G.C.

Perimetro d'intervento in progetto - Zone CC2.2 e CC2.3 di P.R.G.C.

Nuove costruzioni in progetto | Verde privato | Verde pubblico | Parcheggio pubblico drenante | Stabilizzato drenante

Scala 1:1000



TAB.1 ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI

NOMINATIVO (Cod. fisc.)	Foglio	Particella	Superficie Particella	Superficie nel perimetro d'intervento (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)	Valore catastale (Euro) R.D. x 75 x 2,05
GERMENA Domenica (GRM DNC 47A55 H035K)	31	158	9.540	29.673 (158-156-63)	73,90	54,20	73,90 x 75 x 1,05 = 6.928,12
GUIDOLIN Egidio (GDL GDE 39R21 C190Z)	31	63	7.800		60,43	44,31	60,43 x 75 x 1,05 = 5.665,31
		8	11.235		87,04	63,83	87,04 x 75 x 1,05 = 8.160,00
Comune di Rivalta	31	Area già destinata a viabilità pubblica		1.321,50 (8 a 1)			0
TOTALE				29.896,50 (superficie fondiaria 29.896,50 - 0 = 29.896,50 mq)			20.753,43

TAB.2 ANALISI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

		SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE MAX (SLP)	Sul RESIDENZIALE	Sul DIREZIONALE/COMMERCIALE	SUPERFICIE TERRITORIALE
PROGETTO DI P.R.G.C.	CC2.2	6.537 mq	Sul max 80% 6.537 x 0,80= 5.229,60 mq	Sul max 20% 6.537 x 0,20= 1.307,40 mq	
	CC2.3	3.200 mq	Sul max 80% 9.737 x 0,80= 7.789,60 mq (9.737 - 1.947,40 = 7.789,60 mq)	Sul max 20% 9.737 x 0,20= 1.947,40 mq (9.737 - 7.789,60 = 1.947,40 mq)	
	Totale Sul (CC2.2 + CC2.3)	9.737 mq	5.229,60+2.200	8.429,60 mq (edilizia libera)	1.307,40 mq (Sul max 20%)	29.896,50 mq (100%)
IN PROGETTO		1.216,98+1.216,98+1.216,98+1.140,84+1.140,84=	7.149,60 mq			
			1.280,00 mq	(edilizia convenzionata)		
		TOTALE= 7.149,60+1.280,00=	8.429,60 mq		1.307,40 mq	29.896,50 mq (100%)

TAB.3 CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

Il numero degli abitanti insediabili è calcolato dividendo il volume edificabile per l'indice volumetrico abitativo medio	S.L.P. residenziale	Volume res. (S.L.P. x 3 m)	U.I./R.	Numero abitanti insediabili
INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3	8.429,60 mq	25.288,80 mq	100 mc/ab.	253 ab.

TAB.4 PARAMETRI URBANISTICI DA P.R.G.C.

ZONA NORMATIVA	CC2.2 - CC2.3	
Tipo di procedura	S.U.E.	
Destinazione d'uso	Residenziale, direzionale e commerciale	
Categoria	C (Art. 7 N.T.A.)	
PARAMETRI URBANISTICI	CC2.2	CC2.3
Indice di utilizzazione fondiaria (IFS)	-	-
Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	<= 15 m	<= 15 m
Distanza dagli altri edifici (Df)	>= Hf con min 10 m	>= Hf con min 10 m
Distanza dai confini di proprietà (Dc)	>= 1/2 di Hf con min 5 m	>= 1/2 di Hf con min 5 m
Distanza dalla strada (Ds)	>= 10 m (PROGETTO >=10 m)	>= 5 m (PROGETTO >=10 m)
Superficie Privata a Parcheggio (SPP)	>= 2 mq/20 mc per if >= 1mq / 3 mq per attività	>= 2 mq/20 mc per if >= 1mq / 3 mq per attività
Superficie Privata a Verde (SPV)	>= 5 mq / 100mc	>= 5 mq / 100mc
Indice di Utilizzazione Residenziale (I.U.R.)	100 mc / abitante	100 mc / abitante
Altre informazioni		
Superficie Lorda Edificabile Massima (S.L.P.)	6.537 mq	3.200 mq
Vincolo quota S.L.P. residenziale	rf max 80%	rf min 80%
Vincolo quota S.L.P. direzionale/commerciale	(c1, dc2, dc4, dc5) min 20%	c1 max 20%
Vincolo quota S.L.P. edilizia residenziale convenzionata	-	>= 40% capacità edificatoria residenziale
		>= 20% capacità edificatoria residenziale con locazione permanente a canone determinato
Altri obblighi	Collegamento pubblico con l'area S90	-
	Destinazioni commerciali da stipernare sul fronte dell'area a servizi e/o in connessione funzionale con gli insediamenti terziari e commerciali esistenti. Per le destinazioni commerciali ammesse dalle NTA CC2.2 devono essere collocate all'interno dell'Addensamento A3	-

TAB.5 ANALISI DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE RICHIESTE DAL P.R.G.C.

SUPERFICIE TERRITORIALE INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3 — 29.896,50 mq

SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI (VERDE E PARCHEGGI)

SS91_	Parcheggio pubblico	836 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)	SS92_	Verde pubblico	1.743 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
					Parcheggio pubblico	600 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
SS91_	Verde pubblico	345 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)		Totale SS2_	2.343 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
	Parcheggio pubblico	1.500 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)	SS92_	Verde pubblico	2.855 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
	Totale SS91_	1.845 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)		Parcheggio pubblico	600 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
	Totale SS1_+ SS91_	2.681 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)		Totale SS2_	3.455 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
					Totale SS2_+ SS92_	5.798 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
Totale superficie destinata a Verde pubblico					345+1.743+2.855=	4.943 mq	
Totale superficie destinata a Parcheggio pubblico					836+1.500+600+600=	3.536 mq	
TOTALE SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3					4.943+3.536=	8.479 mq	

TAB.6 ELENCO DELLE SUPERFICI FONDIARIE E COSTRUIBILI

COMPARTO	LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.) SNS/3,4	PARZIALI PER TIPOLOGIA	SUPERFICIE COSTRUIBILE (S.L.P.) SNS/3,4	PARZIALI PER TIPOLOGIA	
(Zona CC2.2) (Zona CC2.3)	1-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.621 mq	9.440 mq	1.216,98 mq	7.149,60 mq	8.429,60 mq
	2-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.625 mq		1.178,91 mq		
	3-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.555 mq		1.178,91 mq		
	4-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.515 mq		1.178,91 mq		
	5-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.508 mq		1.178,91 mq		
	6-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.616 mq		1.216,98 mq		
	7-RC	Edilizia residenziale (convenzionata)	1.613 mq	1.613 mq	1.280,00 mq	1.280,00 mq	
	8-CD	Edilizia direzionale / commerciale	2.115+55 = 2.170 mq (Area 55mq x area 0,0909 (SNS/...))	2.115+55 = 2.170 mq (Area 55mq x area 0,0909 (SNS/...))	1.307,40 mq	1.307,40 mq	
TOTALE			13.223 mq	13.223 mq	9.737,00 mq	9.737,00 mq	

TAB.7 VERIFICA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE RICHIESTE DAL P.R.G.C. NELL'INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3

	PREVISIONE DI P.R.G.C.	IN PROGETTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE ZONE CC2.2-CC2.3 DI P.R.G.C. (PERIMETRO DI P.E.C. DA P.R.G.C.)		29.793,00 mq	
PORZIONE DI TERRENO PROPRIETA' SIGG. GERMENA-GUIDOLIN OGGETTO DI RICHIESTA DI INSERIMENTO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI P.E.C.	29.793,00 mq	29.793,00+103,50=	29.896,50 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3			
SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE MASSIMA (S.L.P.) ZONA CC2.2	3.200,00 mq		
SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE MASSIMA (S.L.P.) - ZONA CC2.3	6.537,00 mq	1.216,98+1.178,91+1.178,91+ +1.178,91+1.178,91+1.216,98= +1.280,00=1.307,40=	9.737,00 mq
SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE MASSIMA (S.L.P.) INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3	9.737,00 mq		
SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI (VERDE) - INTERO AMBITO CC2.2 - CC2.3	4.943 mq	743+910+2.500+810=	5.080,00 mq
SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI (PARCHEGGI) - INTERO AMBITO CC2.2 - CC2.3	3.536 mq	600+270+1.500+1.500+ +1.500+1.500=	4.530,00 mq
SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI (VERDE E PARCHEGGI) INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3	8.479 mq	5.080,00-4.530,00=	9.610,00 mq
VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO al servizio degli insediamenti residenziali	> 4.598 mq	743+910+2.500+810 (SNS/3,4)	4.735,00 mq
VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO al servizio degli insediamenti terziario/commerciali	> 345 mq	810 (SNS/3,4) + 2.535 (SNS/1,2)	3.345,00 mq
VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO al servizio degli insediamenti residenziali	> 1.200 mq	600+270+1.500+1.500+1.500+ +1.500=	2.180,00 mq
VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO al servizio degli insediamenti terziario/commerciali	> 2.336 mq	2.350	2.350,00 mq
TOTALE (VERIFICA)	> 8.479 mq	600+270+1.500+1.500+ +1.500+1.500+2.350=	9.610,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.) - INTERO AMBITO CC2.2 - CC2.3 (insediamenti residenziali)		1.621+1.625+1.555+1.515+ +1.508+1.616+2.170=	11.053,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.) - INTERO AMBITO CC2.2 - CC2.3 (insediamenti terziario/commerciali)		2.115+55* = Area 55mq x area 0,0909 (SNS)	2.170,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE (S.F.) - INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3		11.053,00+2.170,00=	13.223,00 mq
SUPERFICIE DESTINATA A NUOVA VIABILITA' - INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3		1.154,5* + 2.520= 1.154,5 mq (area 55mq x area 0,0909 (SNS/...)) + 2.520 mq (area 2.520 mq)	3.675,00 mq
SUPERFICIE DESTINATA A MARCIAPIEDI, AIUOLE ALBERATE E PISTE CICLABILI - INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3		3.675,00-287,50= (area 55mq x area 0,0909 (SNS/...)) = 287,50 mq (area 2.520 mq)	3.388,50 mq

TAB.8 INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ART.57 bis N.d.A. del P.R.G.C.

MISURE DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE RICHIESTE:	N.1 ALBERO OGNI 20 MQ DI S.L.P.		
	S.L.P. PREVISTA	PREVISIONE DI P.R.G.C.	IN PROGETTO
ZONA CC2.2	6.537 mq	6.537 / 20= 326,85	327 ALBERI
ZONA CC2.3	3.200 mq	3.200 / 20= 160,00	160 ALBERI
INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3	9.737 mq	9.737,00 / 20= 486,85	487 ALBERI

TAB.9 INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE ART.57 ter N.d.A. del P.R.G.C.

MISURE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE RICHIESTE:
DEVONO ESSERE PREDISPOSTE MISURE DI COMPENSAZIONE AL FINE DI GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
QUALI LA RIQUALIFICAZIONE DI AREE INDICATE DAL COMUNE, MEDIANTE LA SISTEMAZIONE DELLE AREE DEGRADATE E/O IMPERMEABILIZZATE
CON IL RIPRISTINO DELLA PERMEABILITA' E DELLA NATURALITA', LA PULIZIA DAI RIFIUTI E/O LA SISTEMAZIONE DELLE PIANTE PREESISTENTI, ECC.

SI RIMANDA ALLE INDICAZIONI FORNITE DALL'UFFICIO TECNICO E DAL SOFTWARE SIMULSOIL, RIPORTATE NELL'ALLEGATO N
(RELAZIONE SULLE COMPENSAZIONI AMBIENTALI) E NELLA CONVENZIONE EDILIZIA, TALI OPERE SARANNO OGGETTO DI MONETIZZAZIONE.

TAB.10 VERIFICA DELLE SUPERFICI A SPAZI PUBBLICI

(Art. 21-22 L.R. 56/77 e s.m.i. e disposizioni tabella P.R.G.C.)
(D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999 come modificato con D.C.R. n.191-43016 del 20/11/2012)

Superficie da destinare a spazi pubblici:	INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3 in progetto
Art. 21 (1) max 31,5 mq/ab di cui:	253 ab. x 25 mq/ab. = 6.325,00 mq di cui:
lett. a) 5 mq/ab. per l'istruzione (asili, scuole dell'obbligo)	253 ab. x 5 mq/ab. = 1.265,00 mq
lett. b) 15 mq/ab. per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, ecc.)	253 ab. x 15 mq/ab. = 3.795,00 mq
lett. c) 5 mq/ab. per spazi pubblici a parco e gioco/sport	253 ab. x 13,5 mq/ab. = 3.162,50 mq
lett. d) 2,5 mq/ab. per parcheggi pubblici*	253 ab. x 2,5 mq/ab. = 632,50 mq
Art. 21 (1) max 3 mq/ab. di cui: S.L.P. commerciale/direzionale x 100%	1.307,40 mq x 100% = 1.307,40 mq
Art. 22 (1) 17,5 mq/ab. dei quali:	253 ab. x 17,5 mq/ab. = 4.427,50 mq di cui:
1 mq/ab. per l'istruzione superiore all'obbligo escluse universitá	253 ab. x 1,0 mq/ab. = 278,50 mq
1 mq/ab. per ettrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere	253 ab. x 1 mq/ab. = 253,00 mq
15 mq/ab. per parchi pubblici urbani e comprensoriali	253 ab. x 15 mq/ab. = 3.795,00 mq

VERIFICA SUPERFICIE MIN. richiesta da Art.21 L.56/77:			
SUPERFICIE MIN. richiesta da Art.21 L.56/77:	Insediamenti residenziali	(Alt.Tab.7)	(1.733,00 mq + 2.180,00 mq) in progetto = 6.325,00 mq richiesti — VERIFICATO
SUPERFICIE MIN. richiesta da Art.21 L.56/77:	Insediamenti terziario/commerciali	(Alt.Tab.7)	(345,00 mq + 2.350,00 mq) in progetto = 1.307,40 mq richiesti — VERIFICATO
			2.695,00 mq in progetto > 1.307,40 mq richiesti — VERIFICATO

(*) PARCHEGGI (L.S.P.) STANDARD NELL'ATTUALE INSEDIAMENTO COMMERCIALE (L'ALTRE ATTIVITA' DI PROGETTO SONO ESCLUSE DALLA VERIFICA)
(Art.25 comma 5 del D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999 come modificato con D.C.R. n.191-43016 del 20/11/2012)