

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

zona CC23 di PRGC

Proprietà:

- IMMOBILIARE PASTA srl - p.iva: 09718810014

.....

Progettisti:

- ing. Cavapozzi Michele - cf: CVPMHL74L09L500K

.....

- geom. Oldin Andrea - cf: LDNNDR72P24L219F

.....

oggetto: PECLI

tavola:

REL ILL

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME DI ATTUAZIONE

scala:

data:

dicembre 2019

marzo 2021

giugno 2021

archingeo



studio associato

via Frassineto, 41 10139 Torino tel.: 011337238 fax: 0113854492 archingeo.sa@libero.it P.I. 09252610010

Y:\lavori\Archivio\102\102-75\integrazioni_2021\102-75_SUE_r7.dwg

QUESTO DISEGNO E' DI PROPRIETA' DI "ARCHINGEO STUDIO ASSOCIATO"; NON DEVE ESSERE COPIATO E/O DIVULGATO SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.
This drawing is Archingeo's property; it must not be copied and/or published without written authorization.

Inquadramento generale

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo è riferito alla zona di PRGC individuata con la sigla CC23, area libera ubicata nella parte centrale della frazione Pasta, tra la prosecuzione di via Gozzano e via Pascoli.

L'area in questione si configura quale naturale completamento del centro abitato, dirimpetto agli edifici scolastici comunali.

Il disegno urbanistico proposto è il risultato di un percorso analitico condiviso con l'Amministrazione che si è incardinato su alcuni aspetti fondamentali:

- sostituzione della viabilità di collegamento tra via Pascoli e via Gozzano prevista dal PRGC, in favore di un'infrastruttura di penetrazione al nuovo insediamento, funzionale alle scuole e che non rappresenti un percorso privilegiato di collegamento tra la circonvallazione di Orbassano e la provinciale del Dojrone
- realizzazione di un'ampia area pubblica baricentrica, finalizzata alla dotazione dei servizi preordinati all'apertura di un nuovo accesso agli edifici scolastici verso il nuovo comparto
- realizzazione di un giardino, posto in diretto collegamento con la viabilità pedonale e carraia interna alla frazione

Per il conseguimento del disegno urbanistico proposto, ci si è quindi avvalsi della facoltà concessa dall'art.3, c2, lettera b) delle NdiA del PRGC vigente che ammette la modificazione motivata della forma, non dell'estensione, delle parti vincolate a servizi.

L'innesto sulla prosecuzione di via Gozzano è stato adeguato al progetto di questa viabilità non ancora esistente, desunto degli elaborati facenti parte dell'accordo di programma tra i comuni di Rivalta di Torino ed Orbassano. L'innesto su via Pascoli prevede invece la razionalizzazione collaterale delle aree già urbanizzate, oggi destinate a viabilità, marciapiedi e verde, in parte pubbliche ed in parte private. Tali aree come detto sono in parte private ed esterne al perimetro di SUE e pertanto non sono oggetto di intervento. Tuttavia è stata studiata a livello progettuale la

razionalizzazione di questa viabilità, conseguendo un collegamento organico del nuovo comparto con le limitrofe aree residenziali e risolvendo alcune evidenti criticità esistenti.

Come si evince chiaramente dagli elaborati di rilievo, le aree pubbliche destinate ad edifici scolastici presentano un apprezzabile arretramento rispetto al limite di proprietà e quindi rispetto al confine del comparto in questione. Il Comune ha assegnato l'incarico professionale per la progettazione dell'ampliamento dell'istituto scolastico. Dai primi documenti progettuali messi a disposizione dal Comune in relazione a detto ampliamento, sono state desunte le previsioni in relazione alla parte di area a servizi interna al SUE ed immediatamente prospiciente le scuole. Su questa base è stato impostato il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione, prevedendo la realizzazione di una pista ciclopedonale, di alcune aree verdi che saranno attrezzate nell'ambito del richiamato progetto comunale e di uno spazio aperto destinato all'uscita protetta degli studenti dallo scuolabus.

La parte pubblica del nuovo comparto prevede la realizzazione di due tratti di viabilità che permettono l'accesso ai lotti fondiari ed alle aree a servizi, principalmente destinate a verde e percorsi ciclopedonali. La circolazione stradale all'interno dell'ampia zona centrale a parcheggio è organizzata in modo da evitare l'intersezione dei flussi viari, scongiurare l'attraversamento in velocità del tratto tra via Gozzano e via Pascoli e l'avvicinamento protetto alle scuole, con ampi spazi di fermata per gli scuolabus e di fermata a rotazione per gli autoveicoli privati. L'area verde posta in fregio di via Pascoli ha andamento leggermente degradante da Sud verso ed ha le caratteristiche morfologiche e funzionali adeguate con le previsioni del progetto di ampliamento del plesso scolastico.

Inquadramento normativo

L'intervento oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo viene attuato in applicazione delle vigenti Nda per quanto all'art. 3, in relazione agli strumenti di attuazione ed alla modificazione

della forma delle aree destinate a servizi; agli art. 10,14 e 15, per quanto concerne le destinazioni d'uso; all'art. 24, per quanto concerne la classificazione degli interventi; agli art. 26/57 bis, in relazione ai parametri ed i termini per gli interventi edilizi ed urbanistici ed i vincoli per la tutela dell'ambiente; all'art. 65 (tabelle) e all'art. 66 (schede dei servizi pubblici).

Nello specifico la parte CC23 prevede un intervento di nuovo impianto (tipo "g" art. 24 NdA) a destinazione residenziale, tuttavia ammettendo le destinazioni secondarie di commercio al dettaglio (c1) e direzionali (dc1, dc4).

Aspetti quantitativi

Come detto ai capi precedenti, tutti i conteggi sono riferiti alle aree perimetrare dal limite del SUE di PRGC, l'estensione di tale perimetro di 1.360 mq è semplicemente un'annessione finalizzata a permettere l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione su aree già comunali.

Dal punto di vista quantitativo la superficie fondiaria è stata definita, nel nuovo impianto urbanistico proposto, quale differenza tra la superficie territoriale e quelle destinate a viabilità e servizi, salvaguardando la richiesta quantitativa di PRGC che stabilisce in complessivi 9.186 mq la superficie minima per l'area S161. Nella tavola 02 è riportato l'azzoneamento del compendio, con l'individuazione delle varie destinazioni urbanistiche. Il progetto di SUE prevede quindi le seguenti destinazioni:

Superficie a servizi:	9.230	mq
Superficie viabilità:	1.305	mq
Superficie fondiaria:	10.606	mq
Superficie territoriale:	21.141	mq

La superficie territoriale complessiva corrisponde alla superficie della mappa catastale, pressoché coincidente con la superficie individuata nel PRGC di 21.123 mq.

L'indice fondiario di zona è $I_f=0,8$ mq/mq e pertanto la SUL massima realizzabile è pari a 8.485 mq.

La capacità edificatoria complessiva è suddivisa in 3 diverse aree fondiarie, pur configurandosi come unico lotto, essendo unico il proponente il SUE, secondo il seguente schema:

edificio	sup. fondiaria [mq]	SUL [mq]		
A	1.836,76	1.419,9		
B		1.586,2		
C	5.853,71	1.367,9		
D		1.367,9		
E		1.367,9		
F	2.915,71	1.367,9		
tot.	10.606	8.478	mq	< 8.485 mq

Considerata la destinazione residenziale dell'intervento, alla SUL ammessa corrisponde, attraverso l'indice di utilizzazione prescritto dal PRGC, un numero di abitanti teorico di 255.

Su questa base sono stati verificati gli standard urbanistici, come meglio specificato nei conteggi della tavola grafica 02.

<u>Richieste di standard pubblici</u>			
a) standard PRGC (S161):		9.186,00 mq	a)
b) art. 21 L.R. 56/77	25 mq/abitante:	6.375,00 mq	b)
c) art. 22 L.R. 56/77	17,5 mq/abitante:	4.462,50 mq	c)
<u>Previsioni progettuali - standard pubblici:</u>			
Superficie a servizi art. 21 L.R. 56/77:		9.230 mq	$\geq \max [a) - b)]$
Superficie a servizi art. 22 L.R. 56/77:		0 mq	
Standard art. 22 da monetizzare:		4.463 mq	
valore unitario monetizzazione art. 22:		25 euro/mq	
costo monetizzazione:		111.563 euro	

Allo stato la proprietà non ha la disponibilità di aree idonee al soddisfacimento dello standard ex art.22 della L.R. 56/77 per il quale si prevede quindi la totale monetizzazione. Nel caso la proprietà acquisisse la disponibilità di tali aree, in sede di stipula di convenzione ne verrà prevista la dismissione in ragione di 1mq ogni 25 euro o diverso valore in funzione delle tabelle comunali aggiornate.

Aspetti tipologici e formali

Come detto al capo precedente, la capacità edificatoria complessiva è stata suddivisa in 3 diverse aree fondiariae. Le tipologie edilizie riportate nelle tavole 04 e 05 sono indicative del prodotto edilizio che si intende ottenere e potranno subire variazioni in fase di richiesta di Permesso di Costruire, ferme restando le capacità edificatorie e le altezze massime ammissibili.

In generale ogni area fondiaria è dotata di aree verdi pertinenziali nonché di parcheggi interrati sufficienti al soddisfacimento degli standard di PRGC. Tutti i lotti sono accessibili dalle nuove viabilità di penetrazione interne.

I fabbricati A, B, C, D, E ed F avranno tipologia pluripiano ed andamento verticale rastremato, con altezze degradanti all'approssimarsi della zona ad edificazione consolidata.

Per il dettaglio delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione si rimanda alla relazione tecnica illustrativa.

Relazione finanziaria dell'intervento

L'impegno finanziario per i soggetti attuatori relativamente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti può essere di massima quantificato come segue:

Voce finanziaria	Costo unitario €	sup. / importo	Importo €
1) Costruzione lotto 1 (€/mq)	1.100	8.485	9.333.500,00
2) Sistemazione a verde e servizi aree fondiarie (€/mq)	70	5.303	371.210,00
3) Costo aree dismesse art. 21 L.R.56/77 (€/mq)	50	9.230	461.500,00
4) Costo aree dismesse art. 22 L.R.56/77 (€/mq)	25	4.463	111.575,00
5) Oneri Urbanizzazione Primaria (€/mq)	85	8.485	721.225,00
6) Oneri Urbanizzazione Secondaria res. (€/mq)	65	8.485	551.525,00
7) Oneri relativi ai costi di costruzione stimati 5% della voce 1	5%	9.333.500,00	466.675,00
8) Oneri finanziari stimati 3% delle voci 1+2+3+4+5+6+7	3%	11.465.685,00	343.970,55
		Totale gen.	12.361.180,55

Norme specifiche di attuazione

Parametri edilizi

- If \leq 0.80 mq/mq
- IUR = 100 mc/abitante
- Hf \leq (20 m + 10% in base all'art.3 delle NdiA) = 22 m
- Distanza dagli edifici D \geq Hf e D \geq 10 m
- Distanza dai confini DC = $\frac{1}{2}$ Hf e DC \geq 5 m
- Distanza dalle strade DS \geq 5 m

- SPP \geq 2 mq/20 mc per residenza

SPP \geq 1 mq/3 mq per attività

- SPV \geq 5 mq/100 mc
- destinazioni ammesse: c1, dc1, dc4 max 20%; rf min 80%
- area a servizi S161 \geq 9.186 mq
- le sagome ed il numero degli edifici potranno essere modificati in sede di richiesta di Permesso di Costruire, fermi restando i parametri di SUL massima, il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini.

Norme tecniche di costruzione

Le costruzioni dovranno prevedere:

- l'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
- l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
- la razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;
- l'impiego di impianti solari termici e fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.
- l'invarianza idraulica dell'intervento
- l'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi (è consigliato di

verificare i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP² al punto 4.1

Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo)

I progettisti

ing. michele cavapozzi

geom. andrea oldin
