

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PROVINCIA DI TORINO

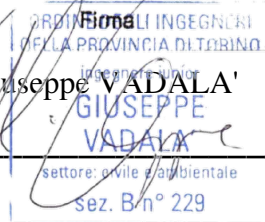
PROPOSTA DI P.E.C.L.I.

ZONA DI P.R.G.C. CC8⁽¹⁾ CC8⁽²⁾ CC8⁽³⁾

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA

Ing. Giuseppe VADALA'



Rivalta di Torino, Agosto 2023

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

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

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa si riferisce alle zone di P.R.G.C. indicate con le sigle CC8₍₁₎ CC8₍₂₎ e CC8₍₃₎ definita dalle Norme di Attuazione come *“Parte di territorio ineditata, soggetta a nuovo impianto urbanistico per realizzare la tipologia di insediamenti caratteristici del gerbolano, incrementare gli insediamenti residenziali.”*. 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'90% 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 è, dunque, l'edificazione delle aree CC8₍₁₎ CC8₍₂₎ e CC8₍₃₎ 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.)
30	137	1.781
30	162	1.482
30	165	1.120
30	168	1.120
30	207	200
30	167	1.360
30	170	1.400
30	171	1.190
30	209	210
30	280	1.500
30	136	1.810
30	172	1.190
30	276	2.003
30	277	1.489
29	221	1.230
30	139	206
30	301	278
30	303	696
30	304	23
29	498	1.251
29	209	1.428
30	302	273
30	163	1.533
30	166	1.120
30	169	1.120

per un totale di mq. 29.136.

Il P.R.G.C. individua una superficie territoriale inferiore, pari a 28.898 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 la Variante Strutturale al P.R.G.C. Vigente (del. C.C. n. 21 del 30/04/2021) e si sono calcolati i parametri del progetto di P.E.C.L.I.:

<u>DATI DI P.R.G.C.</u>	
Superficie Fondiaria da tabella di P.R.G.C.	mq. 17.414
Superficie Territoriale da tabella di P.R.G.C.	mq 28.898
Indice fondiario	mq/mq 0,45
Superficie lorda di pavimento: SLP - P.R.G.C. Vigente	mq 7.054
Volumetria residenziale edificabile: P.R.G.C. Vigente	mq 7.054 x m 3 = mc 21.162
Altezza massima fronte consentita (H _f):	m. 7,80 (2 p.f.t. più sottotetto non abitabile)
I.U.R.:	150 mc/ab.
Abitanti insediabili: P.R.G.C. Vigente	(mq 21.162)/ (150 mq/ab.) = 142 abitanti
Aree a standard richieste da L.R. 56/77: P.R.G.C. Vigente	142 ab. x 25 mq/ab = mq 3.550
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 Sud del fiume Sangone, a Ovest del territorio del comune di Rivalta di Torino, tra Via Alfieri e Via Pavese.

L'accesso attuale al S.U.E. avviene attraverso Via Alfieri a Nord e Sud e Via Pavese a Ovest; si tratta di una superficie praticamente pianeggiante attualmente utilizzata ad uso agricolo con un'area centrale in cui trova luogo il capannone di proprietà SIAD e un edificio con destinazione di civile abitazione.

INDIVIDUAZIONE PLANIALTIMETRICA ED AMBIENTALE

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

L'area nel suo insieme sia per la perimetrazione urbanistica sia per le caratteristiche ambientali si presenta affiancata a ovest 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.L.I. che rappresentano la nuova viabilità dell'area.

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 dell'area del P.E.C.L.I. a completamento della sistemazione della viabilità generale;
- Sistemazione dell'area verde pubblica nelle zone nord-ovest e sud dell'area di intervento con percorsi alberati pedonali e ciclabili 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 interrato.

L'accesso ai lotti di intervento avverrà da Via Alfieri e Via Pavese.

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

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

Coperture edifici di civile abitazione: consentiti tetti con struttura in cemento armato, oppure in legno.

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

Ringhiere: consentite in metallo.

VIABILITA' E DISTRIBUZIONE DEI LOTTI

La viabilità del nuovo insediamento residenziale, una volta ultimato, sarà costituita dai tre nuovi tratti, di seguito descritti:

- Una nuova strada in progetto che si collegherà perpendicolarmente al tratto Via Pavese, affiancando la zona est dell'area di P.R.G.C. CC8 e confinante con l'area PEC CC6 limitrofa.
- Una nuova strada che si collegherà a nord di Via Alfieri ed entrerà all'interno dell'area di intervento CC8, delimitando quest'ultima rispetto all'area PEC CC7 limitrofa.
- Una nuova strada che si collegherà a via Alfieri, dividendo i comparti CC8 (1) e CC8 (2).

Sulle ultime 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.