CITTA' DI PIOSSASCO

Piano esecutivo convenzionato area Rc8 - Via del Molino - Via Pellerino

proprietà

Giuseppina Ragno
nata a Pinerolo, il 12-04-1941
codice fiscale RGN GPP 41D52 G674S

Giuseppina Lanza
nata a Torino, il 28-09-1953
codice fiscale LNZ GPP 53P68 L219Q

progettazione urbanistica

Arch. William Cattanea
C.F. CTT WLM 67H14 L219K
legale rappresentante
BOX architetti
P.I. 11141220019
Via Sestriere 75, 10060 None (TO)
info@boxarchitetti.com

Arch. Giorgio Bruno
via piave 5, Piossasco (To),
BRN GRG 54D23 E445Q
Geom Domenico Ferrero
via piave 5, Piossasco (To),
FRR DNC 69C05 G691F

arch. William Cattanea

arch. Giorgio Bruno

COMUNE DI PIOSSASCO
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0009505/2018 del 21/04/2018
Firmatario: William Cattanea

fase

piano esecutivo convenzionato RC8

numero tavola

UR ALL01

oggetto tavola

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

scala

varie

data

Dicembre 2017 (prima consegna) - Aprile 2018 (primo aggiornamento)

riferimento archivio

1. PREMESSA

La città di Piossasco è attualmente dotata di P.r.g.c., approvato con D.G.R. n.31-9698 del 30/09/2008 rettificata con D.G.R. n. 16-10621 del 26/01/2009 ed ulteriormente approvato con D.G. n. 44 del 16/11/2012. A tale Strumento urbanistico si sono susseguite 6 varianti parziali ex art.17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m. e i.

L'area oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo è un'area di completamento a destinazione residenziale denominata Rc8.

2. ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dalla seguente documentazione:

Allegati:

- UR ALL01: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- UR ALL02: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- UR ALL03: BOZZA DI CONVENZIONE
- UR ALL04: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRELIMINARE
- UR ALL05: DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE ATTI DI NOTORIETA' PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI NELL'AREA DI PRGC "Rc8"
- UR ALL06.1: DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE ATTI DI NOTORIETA' PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI NELL'AREA DI PRGC "S"
- UR ALL06.2: DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE ATTI DI NOTORIETA' PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI NELL'AREA DI PRGC "S"
- UR ALL07: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- UR ALL08: PARERE COVAR
- UR ALL09: RELAZIONE ILLUSTRATIVA VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ai sensi della L. 13/89 s.m.i. del DPR 503/96 s.m.i. e del DM 236/89 s.m.i.
- UR ALL10: RELAZIONE FINANZIARIA, CON LA STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA ACQUISIZIONE ED URBANIZZAZIONE DELLE AREE E LA LORO RIPARTIZIONE TRA IL COMUNE ED I PRIVATI
- UR ALL11: SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO
- UR ALL12: PREVENTIVO ITALGAS

Elaborati grafici:

- UR 01: ESTRATTI E PLANIMETRIE STATO DI FATTO
- UR 02: ESTRATTI E PLANIMETRIE STATO DI PROGETTO
- UR 03: PLANIMETRIE FINALIZZATE ALLA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI RELATIVE AGLI STANDARD URBANISTICI E DELLE SUPERFICI OGGETTO DI REALIZZAZIONE DI NUOVE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- UR 04: PLANIVOLUMETRICO E TIPOLOGIA EDILIZIA

- UR 05.1: SEZIONI STRADALI
- UR 05.2: FOGNATURA BIANCA E NERA SCHEMA GENERALE SITUAZIONE ESISTENTE ED IN PROGETTO
- UR 05.2.1: FOGNATURA NERA – ANDAMENTO PLANOALTIMETRICO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- UR 05.2.2: FOGNATURA BIANCA – ANDAMENTO PLANOALTIMETRICO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- UR 05.3: RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- UR 05.4: GAS METANO
- UR 05.5: ACQUEDOTTO
- UR 05.6: CARTELLONISTICA E SEGNALETICA STRADALE
- UR 05.7: PIANTUMAZIONI E TERRENO VEGETALE
- UR 05.8: LINEE TELEFONICHE
- UR 06: AREE “S” DI DECOLLO E ATTERRAGGIO – ESTRATTI
- UR 07: RACCOLTA RIFIUTI – COVAR
- UR 08: TAVOLA DI PROGETTO VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ai sensi della L.13/89 s.m.i. del DPR 503/96 s.m.i. e del DM 236/89 s.m.i.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E DELLA RELATIVA SITUAZIONE PROPRIETARIA

L'area oggetto di piano esecutivo convenzionato (PEC), denominata dal P.r.g.c. quale Area Rc8 si trova a ridosso della Via del Mulino e Via del Pellereno ed è attestata su Via Riva Po nei pressi del centro multiculturale denominato "IL MULINO"; presenta un andamento sostanzialmente pianeggiante ed infatti, in passato, era utilizzata quale campo da calcio, conosciuto come "Campo Giordana" dal nome dell'allora proprietario.

Le aree limitrofe sono tutte a destinazione residenziale a varia densità.

I terreni oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato sono ricadenti nell'area di P.r.g.c. denominata Rc8 e sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 20/9 delle N.t.a. del P.r.g.c.

L'area denominata Rc8 è identificata al N.C.T al:

- **Foglio 47, mappale n. 1189**, avente una superficie catastale di mq 10473 *attualmente di Proprietà di* **Giuseppina Ragno**, nata a Pinerolo il 12/04/1941, residente a Torino, via Gorizia 106 scala B, codice fiscale RGN GPP 41D52 G674S;
- **Foglio 47, mappale n. 124,** avente una superficie catastale di mq 2756 *attualmente di Proprietà di* **Giuseppina Lanza,** nata a Torino il 28/09/1953, residente a Alba, via Col di Lana 2, codice fiscale LNZ GPP 53P68 L219Q

QUADRO GENERALE DELLE PROPRIETA' CATASTALI RICADENTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL PEC					
Foglio	mappale	dimensione in mq		percentuale	proprietà
47	1189	**10473**	mq	79,17%	giuseppina ragno
47	124	**2756**	mq	20,83%	giuseppina lanza
		13229	**mq**	100,00%	

Quadro 1

4. CRITERI PROGETTUALI

I criteri progettuali, sulla base dei quali è stato elaborato lo Strumento Urbanistico Esecutivo, sono i seguenti:

- realizzazione di una nuova rotonda di attestamento verso il centro multiculturale "Il Mulino" per la regolazione del traffico tra Via del Mulino, Strada del Pellerino e Via Riva Po ed i parcheggi esistenti e di nuova realizzazione;
- realizzazione di nuova pista ciclabile (strada del Pellerino) collegata a quella già esistente (in sede promiscua con il marciapiede su Via Riva Po)
- realizzazione di nuovi marciapiedi (strada del Pellerino e via del Mulino)
- realizzazione di nuovi parcheggi lungo la strada del Pellerino e nell'area di attestamento su Via Riva Po e riorganizzazione di quello esistente in prossimità del Mulino.
- realizzazione di una nuova sistemazione a viale alberato della strada del Pellerino
- modifica della viabilità di strada del Pellerino da senso unico a doppio senso di circolazione.

5. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il progetto di P.E.C. prevede un insediamento di tipo residenziale con la realizzazione di 4 lotti destinati all'edificazione di edifici residenziali plurifamiliari. Così, come prescritto alla voce destinazione d'uso dell'art. 20/9 delle N.T.A., le destinazioni d'uso ammesse nell'area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata sono quelle indicate al punto 2 dell'art.10 delle N.T.A. del P.R.G.C., con le sigle R1, R2, R3,R4, C1, C2, C3, C4, T1, T2, S2, S3, S4.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato, è stato redatto conformemente a quanto disposto dagli Artt. 39, 43, e 45 della L.R. n° 56/77.

Al fine di garantire la massima flessibilità nella redazione dei futuri fabbricati da edificare nell'area, gli elaborati grafici componenti lo strumento urbanistico esecutivo non contengono le "*precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive*" di cui alla lettera b), del comma 01, dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001.

Successivamente all'approvazione del P.E.C., la realizzazione dei fabbricati è subordinata quindi alla richiesta del Permesso di Costruire.

L'area Rc8 è definita, relativamente ai condizionamenti idrogeologici (art. 12/8 delle N.t.a. del P.r.g.c.) quale Classe 1 di idoneità all'utilizzazione urbanistica e pertanto è considerata una porzione di territorio nella quale non vi sono condizioni di pericolosità geomorfologica tali da limitare le scelte urbanistiche.

6. DIMENSIONAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

La superficie territoriale dell'area Rc8, così come risulta precedentemente, è di 13.229 mq. I principali parametri urbanistici sono i seguenti:

U.t.	=	**mq/mq**	**0,37**
U.f.	=	**mq/mq**	**0,70**
Rc	=	**mq/mq**	**0,25**
H	=	**mt**	**13**
P.f.t.	=	**n°**	**4**
Dc	=	**mt**	**7**

Quadro 2

La scheda d'area, inoltre, prevede le seguenti prescrizioni particolari:

Lo S.U.E. dovrà individuare e dismettere aree a servizi nella misura minima di	**30** mq/abitante
Lo S.U.E. dovrà individuare la SUL da destinare ad E.R.P. nella misura minima del	**40%**
Nell'area Rc8 sono localizzabili SUL ulteriori derivate da aree a servizi dismesse gratuitamente al Comune fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo ammesso	

Quadro 3

Pertanto, in riferimento alle caratteristiche dimensionali delle aree coinvolte e alle prescrizioni di natura urbanistica sopraelencate, si determina il dimensionamento degli standard urbanistici ai sensi della L.R. 56/77. In particolare:

Superficie territoriale		mq	13229
U.t.	=	mq/mq	0,37
Superficie utile lorda	=	mq	4894,73
Capacità insediativa residenziale (punto eA dell'art. 3 delle N.t.a del P.r.g.c.= 40 mq/ab)	=	abitanti teorici arrotondati	123
Area minima da dismettere a servizi (30 mq/ab)	=	mq	3690,00

Quadro 4

L'area minima da dismettere a servizi pari a 3690 mq risulta verificata sugli elaborati di progetto di Piano Esecutivo i cui dati dimensionali, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 56/77, sono riassunti come segue:

a)	Aree per l'istruzione	=	**0,00**	**mq**
b)	Aree per attrezzature di interesse comune	=	**0,00**	**mq**
c)	**Superficie in dismissione** conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata alla realizzazione di spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (pista ciclabile)	=	**605,00**	**mq (580+25)**
d)	**Superficie in dismissione** conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata alla realizzazione di spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (spazi pubblici a verde)	=	**1824,00**	**mq (363+210+221+8+108+232+184+345+65+88)**
e)	**Superficie in dismissione** conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata a parcheggio pubblico	=	**1269,00**	**mq (120+467+405+89+113+75)**
	TOTALE	=	**3698,00**	

Quadro 5

Per quanto riguarda i punti a) e b) si evidenzia l'assenza della previsione delle aree per servizi all'interno dell'area del PEC di cui ai punti a) e b) dell'art. 21, punto 1), della L.R. 56/77 (aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune). Nello specifico si è osservato che, facendo salve le aree destinate a parcheggio in quanto necessarie, la dimensione delle restanti aree in dismissione è tale da non poter essere impiegata da sola per la realizzazione di una struttura da destinare all'istruzione o qualsiasi altra attrezzatura di interesse comune.

Verifica degli standard urbanistici			
Area complessiva in progetto da dismettere a servizi (>30 mq/ab)	=	mq	3698,00
			> 3690,00 CVD

Quadro 6

Nell'area Rc8, come previsto nella scheda d'area, possono inoltre, conformemente all'art. 20/20 delle N.t.a. del P.r.g.c. essere localizzate S.U.L. ulteriori derivate da aree a servizi dismessi gratuitamente al Comune fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo ammesso. In linea generale la Sul massima in atterraggio accoglibile dall'area Rc8 risulta:

Verifica della capacità massima ammissibile sui lotti fondiari			
Sul massima ammissibile sui lotti rispetto all'area fondiaria in progetto Area fondiaria x Uf = =(13229mq-1356mq-3698mq)x0,7mq/mq	=	*mq*	5722,5
Sul massima ammissibile in atterraggio (Sul massima ammissibile sui lotti rispetto all'area fondiaria in progetto - Sul derivante dalla superficie territoriale: 5722,50mq-4894,73mq)	=	*mq*	827,77

Quadro 7

Il conferimento della Sul in atterraggio, secondo quanto sopra descritto, viene proposto utilizzando la capacità edificatoria di terreni ricadenti nelle aree "s", normate dall'art. 20/20 delle Nta del P.r.g.c. e numerati ai numeri 11 e 14 le cui dimensioni sono definite nel quadro che segue.
Le aree denominate "s" sono identificate al N.C.T al:

- **Foglio 48, mappale n. 66**, avente una superficie catastale di mq 1757 *attualmente di Proprietà di* **Giovanni Nariga**, nato a Piossasco il 10/07/1935, residente a Piossasco, via Susa 29, codice fiscale NRGGNN35L10G691J;
- **Foglio 48, mappale n. 67,** avente una superficie catastale di mq 1813 *attualmente di Proprietà di:*
  - **Domenica Paviolo,** nata a Piossasco il 03/10/1939, residente a Piossasco, Via Piave 16, codice fiscale PVLDNC39R43G691O
  - **Mauro Paviolo,** nato a Piossasco il 20/09/1961, residente a Piossasco, Via Musinè 5, codice fiscale PVLMRA61P20G691W
- **Foglio 21, mappale n. 225,** avente una superficie catastale di mq 2370 *attualmente di Proprietà di:*
  - **Luigi Giuseppe Martinatto,** nato a Piossasco il 04/09/1939, residente a Piossasco, via Carlo Porta 2, codice fiscale MRTLGS39P04G691V
  - **Rossana Martinatto,** nata a Torino il 10/02/1971, residente a Piossasco, via Marchile Cappella 9, codice fiscale MRTRSN71B50L219X

QUADRO GENERALE DELLE PROPRIETA' CATASTALI RICADENTI NELLE AREE PER ATTREZZATURE A SERVIZI COMUNALI SOGGETTE A TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA
ai sensi dell'art.20/20 delle N.t.a. del P.r.g.c.

Foglio	mappale	dimensione in mq			proprietà
48	66	**1757**	mq		giovanni edoardo nariga
48	67	**1813**	mq		domenica paviolo mauro paviolo
21	225	**2370**	mq		luigi giuseppe martinatto rossana martinatto
		5940	**mq**		

Quadro 8

Tali aree producono una capacità edificatoria di poco superiore a alla Sul massima ammissibile in atterraggio. Pertanto, in riferimento ai precedenti calcoli riportati nei quadri 7 ed 8 ne deriva che la Sul in decollo ed atterraggio prevista in progetto (con contestuale dismissione gratuita al Comune delle sopra citate aree "s") esaurisce l'indice fondiario massimo ammissibile delle aree di intervento. In particolare:

Superficie territoriale		mq	5940
U.t.	=	mq/mq	0,14
Superficie utile lorda	=	mq	831,60
Superficie utile lorda max conferibile	=	mq	827,77

Quadro 9

Riepilogando l'intera Sul utilizzabile dal Piano Esecutivo, data dalla somma della Sul derivante dalla densità territoriale specifica dell'area Rc8 e dalle aree "s" dotate di Sul di decollo ed atterraggio ammonta a:

Superficie utile lorda "Rc8"	=	mq	4894,73
Superficie utile lorda "S"	=	mq	827,77
Superficie utile lorda totale	=	**mq**	**5722,50**

Quadro 10

La scheda d'area (art. 20/9) inoltre prevede che debba essere individuata Sul da destinare ad ERP nella misura minima del 40 % pertanto la capacità edificatoria dovrà essere liberamente collocata nei lotti realizzati all'interno della perimetrazione del Pec. Ne deriva:

Sul edilizia libera (60%): 5722,50 x 60%	**=**	**mq**	**3433,50**
Sul edilizia da destinare ad E.r.p (40%): 5722,50 x 40%	**=**	**mq**	**2289,00**

Quadro 11

Di seguito si riporta una tabella per la ripartizione indicativa della Sul destinata ad ERP:

Sul destinata ad ERP indicativa assegnata indicativamente ai singoli lotti :			
lotto 1	=	475	mq
lotto 2	=	475	mq
lotto 3	=	475	mq
lotto 4	=	864	mq
totale	=	2289	mq

Sul destinata ad ERP indicativa assegnata indicativamente ai singoli lotti >= Sul edilizia da destinare ad ERP

2289 mq >= 2289 mq c.v.d.

La ERP assegnata sui singoli lotti potrà essere ricollocata in sede di ogni singolo PDC e sarà obbligo del richiedente garantire una dotazione di ERP minima sul comparto del 40% della Sul realizzata ai sensi dell art 20/9 delle NTA del PRGC della città di Piossasco.

Tutto quanto sovra esposto, confrontato con quanto previsto negli elaborati grafici di progetto si riepilogano in seguito i dati dimensionali relativi alle principali superfici concorrenti alla definizione del Piano Esecutivo Convenzionato (misurazioni effettuate con supporto informatico).

Superficie in dismissione conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata alla realizzazione di spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (pista ciclabile)		mq	**605,00**
Superficie in dismissione conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata alla realizzazione di spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (spazi pubblici a verde)		mq	**1824,00**
Superficie in dismissione conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata a parcheggio pubblico		mq	**1269,00**
Superficie in dismissione non conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata a viabilità (strade e marciapiedi)		mq	**1356,00**
Lotto 1	(dimensione in progetto)	mq	**1711,00**
Lotto 2	(dimensione in progetto)	mq	**1707,00**
Lotto 3	(dimensione in progetto)	mq	**1701,00**
Lotto 4	(dimensione in progetto)	mq	**3056,00**
TOTALE		**mq**	**13229,00**

Quadro 12

7. VERIFICHE URBANISTICHE SUI SINGOLI LOTTI

Gli elaborati grafici del piano definiscono precisamente le dimensioni, ricavate da supporto informatico, dei singoli lotti. Le Nta del P.r.g.c. al comma 8 dell'art. 5 precisano inoltre che *"In sede di S.U.E. gli indici di densità fondiaria indicati nelle norme specifiche delle singole aree devono essere verificate sia sull'intera superficie fondiaria, sia sulla superficie dei singoli lotti"*. A tale proposito si evidenzia come segue la quantificazione della Sul in progetto per ogni singolo lotto. In particolare:

Sul massima lotto 1= dimensione lotto 1 in progetto in mq x indice di utilizzazione fondiaria (0,7 mq/mq)	=	mq	1197,70
Sul massima lotto 2= dimensione lotto 2 in progetto in mq x indice di utilizzazione fondiaria (0,7 mq/mq)	=	mq	1194,90
Sul massima lotto 3= dimensione lotto 3 in progetto in mq x indice di utilizzazione fondiaria (0,7 mq/mq)	=	mq	1190,70
Sul massima lotto 4= dimensione lotto 4 in progetto in mq x indice di utilizzazione fondiaria (0,7 mq/mq)	=	mq	2139,20
TOTALE	**=**	**mq**	**5722,50**
			maggiore o uguale 5722,5 mq c.v.d.

Analogamente a quanto sopra esposto si riportano in seguito i dati dimensionali relativi alle massime superfici coperta relative ad ogni singolo lotto ottenute moltiplicando la superficie fondiaria per il rapporto di copertura pari a 0,25 mq/mq. In particolare:

Superficie coperta massima lotto 1	=	mq	427,75
Superficie coperta massima lotto 2	=	mq	426,75
Superficie coperta massima lotto 3	=	mq	425,25
Superficie coperta massima lotto 4	=	mq	764,00
TOTALE	**=**	**mq**	**2043,75**