

Spett.le Settore Urbanistica
Sportello Unico Edilizia
Città di
ORBASSANO

CITTA' DI ORBASSANO
SPORTELLO UNICO PER IL C.A.T. (C.A.T.)
DATA 19 DIC. 2012

Orbassano, 18 Dicembre 2012

Oggetto: PRATICA EDILIZIA N. 139/2012

Richiesta di approvazione P.E. in zona 1.30.1 - 1.30.2 di PRGC, per successiva richiesta di Permesso di Costruire convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI), in Orbassano - Via D. Berti, Via Trento

Proprietà Richiedenti MORABITO G. e LA MARGHERITA Srl

RELAZIONE TECNICA

La proposta di intervento ha per oggetto i fabbricati siti in Via Trento e Via D. Berti, rispettivamente rubricati nel PRGC come segue:

- 1.30.1 area di cat. A, a destinazione d'uso residenziale. Volumetria edificabile 1,5 mc/mq, interventi ammessi dalla Manutenzione ordinaria alla D/NC. Modalità d'intervento diretta;
- 1.30.2 area di cat. G1 (Var. 12) casi particolari: destinazione d'uso residenziale. Interventi ammessi demolizione e ricostruzione, volumetria edificabile 1,5 mc/mq, h max 3 pft + sottotetto abitabile, compreso piano pilotis.

Interventi subordinati a S.U.E. o P.d.C. convenzionato.

I riferimenti catastali per le aree in oggetto sono:

- Fig. 26 n. 138, 280, 181, 397.

Pur essendo rubricate in categoria "A" e "G1", le due aree godono degli stessi indici di utilizzazione e della stessa destinazione d'uso e costituiscono un unico Piano Edilizio.

Ai fini delle verifiche planovolumetriche, l'area 1.30.1 viene individuata come Lotto A e l'area 1.30.2 viene individuata come Lotto B.

Anche se la proprietà catastale comprende a tutt'oggi la metà della sede stradale di Via D. Berti, la superficie considerata per il Permesso di Costruire segue la perimetrazione. La superficie misurata è quindi al netto della metà strada di Via D. Berti.

Nel fabbricato industriale presente sull'area 1.30.2 non vi sono più attività funzionanti; non è quindi necessaria la rilocalizzazione.

Il PRGC in caso di ristrutturazione richiede il rispetto degli standard urbanistici così suddivisi:

- 25 mq x abitante per area verde e parcheggio pubblico

- 3 mq x abitante per verde privato

- 1 mq/10 mc per parcheggio privato

Il PRGC consente tuttavia il ricorso alla monetizzazione qualora le condizioni intrinseche delle aree da dismettere e/o la loro dimensione non risultassero idonee all'inserimento tra le aree pubbliche. Nel caso specifico si è verificato che l'area proposta in dismissione non soddisfa i requisiti richiesti per le dismissioni. Viene quindi proposta, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 50/77, l'assoggettamento all'uso pubblico fino a soddisfare mq 7 per abitante, mentre per la restante parte si propone la monetizzazione (vedasi tav Ibiii).

Ai fini delle verifiche delle dotazioni urbanistiche e degli indici di utilizzazione, viene proposto un unico piano nel quale vengono fatte confluire le rispettive situazioni dei lotti A e B.

Si precisa, per quanto riguarda il lotto A, che lo stesso è già oggetto di un intervento edilizio derivante dal Permesso di Costruire n. 209/2010 ed integrazione del 27.07.2011. Vedi Tav. Allegato A.

Le verifiche su entrambi i lotti, costituenti un unico Piano, sono le seguenti:

- Superficie misurata lotto A+B Mq 2.607,70

- Volumetria lotto A + B Mq $2607,7 \times 1,5 \text{ mc/mq} = \text{Mc } 3.911,55$

- Volume già realizzato sul lotto A Mc 743,07

- Volume box a disposizione su lotto A Mc 91,37

N.B. la volumetria del box sul lotto A è conseguente a mc 50 di extrabonus per l'area a cat. A + mc 41,37 derivanti dalla disponibilità del lotto.

La volumetria totale utilizzata sul lotto A sarà pertanto di : Mc 743,07 già realizzati

Mc 41,37 disponibili

Mc 784,44

La volumetria realizzabile sul lotto B sarà: Mc 3.911,55 - 784,44 = Mc 3.127,11

Le dotazioni degli standard saranno verificate su tale volumetria.

Per cui si avrà:

Mc 3.127,11 : 90 = 34,745 abitanti (arrotondato a 35 abitanti)

Ab. 35 x 25 mq/ab = Mq 875,00

Verde privato

Ab. 35 x 3 mq/ab = Mq 105,00

Parcheggio privato

Mc 3.127,11/10

Mq 312,71

Superficie minima per parcheggio esterno = $5 \times 35 = 175,00$ Mq

Le dotazioni di progetto sono:

Parcheggio pubblico

7 mq/ab = $7,00 \times 35 = 245$ Mq (art. 21 l.R. 56/77) assoggettati all'uso pubblico (Vedi Tav. Ibiii 11 posti auto x mq 257,60)

Monetizzazione mq 875,00 - 245,00 = Mq 630,00

Il soddisfacimento degli standard privati viene così garantito:

Verde privato su terrapieno

Mq $332,50 + 96,80 = \text{Mq } 429,30 > 105,00$

Parcheggio privato

Box interrati Mq 719,29 + Parcheggio esterno Mq 34,50, Tot. Mq 753,79 > 312,71.

Il parcheggio esterno è così ricavato: 1 posto auto su Via D. Bertì, 2 posti auto nella parte restante dell'area assoggettata all'uso pubblico.

Viene inoltre destinata la superficie di Mq 257,60 quale parcheggio privato esterno di uso pubblico (vedi tav IB iii).

Sistemazione aree esterne

Lungo la Via D. Berti verrà realizzato un marciapiede della larghezza di mt 1,20 con slarghi per diversamente abili ed un posto auto.

Il parcheggio interno privato di uso pubblico sarà sistemato per n. 13 posti auto, così suddivisi: n. 11 ad uso pubblico, n. 2 ad uso privato

Non sono previste opere di urbanizzazione a scumpito. L'importo relativo sarà versato con rateizzazione, così come l'importo del costo di costruzione, mentre la monetizzazione sarà versata al momento della firma della convenzione.

Tipologie Edilizie

Lotto A Per il lotto A la tipologia e quella prevista nel P.d.C. n. 209/2010

Lotto B L'edificazione del lotto B prevede un fabbricato plurifamiliare con altezze variabili fino a 3 pft + sottotetto, oltre al piano interrato adibito a cantine e box auto.

La struttura sarà in c.a.

Le pareti esterne saranno parte ad intonaco e parte in mattone a vista.

Il tetto sarà in c.a. con coperture a tegole.

Serramenti in legno verniciato.

Verranno utilizzati materiali ad alto profilo energetico ed acustico, al fine di far risultare il fabbricato in classe energetica B.

I particolari costruttivi sono quelli indicati nella Tav. 3 iii.

