

COMUNE DI ORBASSANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI AREE DI P.R.G.C. 3.2.5.-3.2.5.1.

PROGETTO

Studio Tecnico Bauducco

Via S.Rocco n.5 - 10043 Orbassano (TO)

P.IVA 07662180012

Tel. 900.26.67 Fax 903.79.80

stbauducco@studioprogettidcf.com



RICHIEDENTI

Ubino Maria Teresa

BNU MTR 36B52 G087X

Via Galileo Ferraris 12 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Maria Teresa".

Ubino Giovanni

BNU GNN 54M23 G087O

Strada Piossasco 21 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Giovanni".

Ubino Franca

BNU FNC 49S48 G087L

Strada Piossasco 21 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Franca".

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Novembre 2012

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa si riferisce alle zone di P.R.G.C. indicate con le sigle 3.2.5.-3.2.5.1. definite dalle Norme di Attuazione come aree di Categoria D - ovvero aree libere di modeste dimensione in tessuto prevalentemente edificato ed urbanizzato a carattere residenziale. Obiettivo del P.R.G.C. è consentire il completamento degli isolati favorendo la ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti.

Il P.R.G.C. prescrive inoltre per esse, come norma specifica:

“Obiettivo del PRGC è la trasformazione urbanistica delle aree con un intervento volto a riqualificare l’ambito urbano, realizzando anche viabilità e parcheggi per l’ambito della Via Ferraris”.

Oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa è dunque l’edificazione delle aree sigle 3.2.5.-3.2.5.1. e la costruzione di un nuovo fabbricato con tipologia residenziale di tipo privato

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L’area interessata dal presente P.E.C.L.I. è catastalmente così individuata:

Foglio	Particella	Superficie catastale nominale	Superficie edificabile
28	314	2.485	2.440
28	443	524	94
28	137	205	75
28	371	664	649
	TOT	3.878	3.258

per un totale di 3.878 mq. catastali di proprietà di cui soltanto mq. 3.258 con capacità edificatoria nella quale è individuabile un solo Lotto di progettazione unitaria.

Per le aree in proprietà edificabili appartenenti al P.E.C.L.I. l’indice di edificabilità ammesso è pari 1mc/mq della Superficie Territoriale risultante pari a mq. 3.258 per cui ne deriva una Volumetria massima consentita di mc. 3.258 realizzabile in un solo edificio.

Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune a pubblici servizi, stabiliti nella misura di mq. 900, il S.U.E. ne reperisce mq. 546 all’interno dell’area stessa come parcheggio pubblico ed restanti mq. 354 verranno monetizzati.

Gli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione riassumono la dotazione di standard pubblici e privati previsti dal P.E.C.L.I..

DEFINIZIONE DELLA CONSISTENZE

TABELLA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA - PARAMETRI EDILIZI

DATI DI P.R.G.C.

Superficie in proprietà:	mq. 3.878
Superficie con diritti di cubatura	mq. 3.258

Indice Territoriale	:	1 mc. \ mq.
Cubatura ammissibile		mc. 3.258
Altezza massima consentita		3 p.f.t. compreso pilotis (più event. s.tetto ab.)
Abitanti insediabili		N.36
Aree a servizio richieste		Mq. 900
Aree a servizio previste		Mq. 546
Aree a servizi monetizzabili		mq. 354
Verde privato su terrapieno:		mq.3 \ abitante insediabile
Parcheggio privato:		1mq \ 10mc.

PARAMETRI PROGETTUALI DA RISPETTARE

LOTTO UNICO

Cubatura realizzabile	3.258 mc.
Altezza massima consentita	3 p.f.t. compreso pilotis (più eventuale s.tetto abitab.)
Area verde privata su terrapieno	108 mq.
Area permeabile richiesta	391 mq.
Parcheggio privato	326 mq.

STATO DEL LUOGO

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA

L'area oggetto del presente S.U.E. è individuata - nella zona sud del concentrico del Comune di Orbassano - da un'area interclusa delimitata da Via Indro Montanelli (Via Galileo Ferraris) e Strada Piossasco ed interessata da fabbricati esistenti di civile abitazione di varia tipologia sia di nuovo che di vecchio impianto; l'area si trova in aderenza all'ex vivaio Vanzetti, non sono presenti canali di irrigazione o bealere che possono interessare le zone coltivate.

INDIVIDUAZIONE PLANOALTIMETRICA E VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Il piano prevede per l'area in questione la realizzazione di un insediamento residenziale di piccola entità in considerazione della sua estensione superficiale; l'indice territoriale di edificabilità ridotto (1 mc/mq) e le norme specifiche previste dalla N.d'A. del PRGC che prevedono la dismissione di un grande parte di tale area, limitano l'impatto della nuova costruzione nei confronti delle aree urbanizzate preesistenti.

L'estensione della grande area destinata a verde pubblico vicina ed il basso indice di edificazione fondiario pari a 1,25 mc/mq, (mc 3.258/mq. 2.609

) contribuiscono a valorizzare le caratteristiche paesaggistico-ambientali dell'intera zona.

L'area in oggetto presenta un andamento plano-altimetrico sostanzialmente pianeggiante; si presenta leggermente degradante da nord (Strada Piossasco) a sud (Via Indro Montanelli) ; le differenza di livello di massima tra queste due zone raggiunge la quota di circa cm.40 .

L'area nel suo insieme sia per la perimetrazione urbanistica, quanto per le caratteristiche ambientali si presenta eterogenea e poco vincolata dalle preesistenze aree fabbricate;

Il nuovo fabbricato sarà dotato di allacciamenti fognari sia neri che bianchi in collettori comunali esistenti per cui in ogni caso non avverrà alcuna immissione di liquami nel sottosuolo.

PROPOSTA PROGETTUALE

Alla scala progettuale gli obiettivi generali per l'area vengono così definiti:

- Massima insediabilità pur in un corretto sfruttamento edificatorio delle superfici e sulla base di un razionale utilizzo dell'area stessa;
- Sistemazione della viabilità della zona quale premessa fondamentale al completamento della viabilità generale;

Le previsioni di P.R.G.C. definiscono un insediamento di edilizia residenziale di tipo privato; il complesso residenziale previsto è costituito da un solo fabbricato elevato a tre piani fuori terra, con area verde privata e autorimesse interrata.

L'accesso al nuovo edificio avverrà dalla nuova viabilità di P.R.G.C.

Geograficamente l'intervento è inteso come un completamento organico dell'area residenziale delimitata da Strada Piosasco, Strada Volvera e Via Montanelli caratterizzata da edifici residenziali eterogenei, senza punti di aggregazione urbana.

LA TIPOLOGIA EDILIZIA

Nell'insieme il complesso residenziale risulta costituito da un solo blocco edilizio elevato a tre piani fuori terra.

Le soluzioni da adottare saranno tutte iscritte all'interno delle collaudate tecnologie tradizionali:

- prospetti trattati ad intonaco alternato con rivestimenti in pietra naturale o gres;
- coperture a falde;
- serramenti in legno o alluminio;
- elementi in pietra a definizione di alcune parti di rivestimento esterno;
- ringhiere in ferro battuto e vetro.