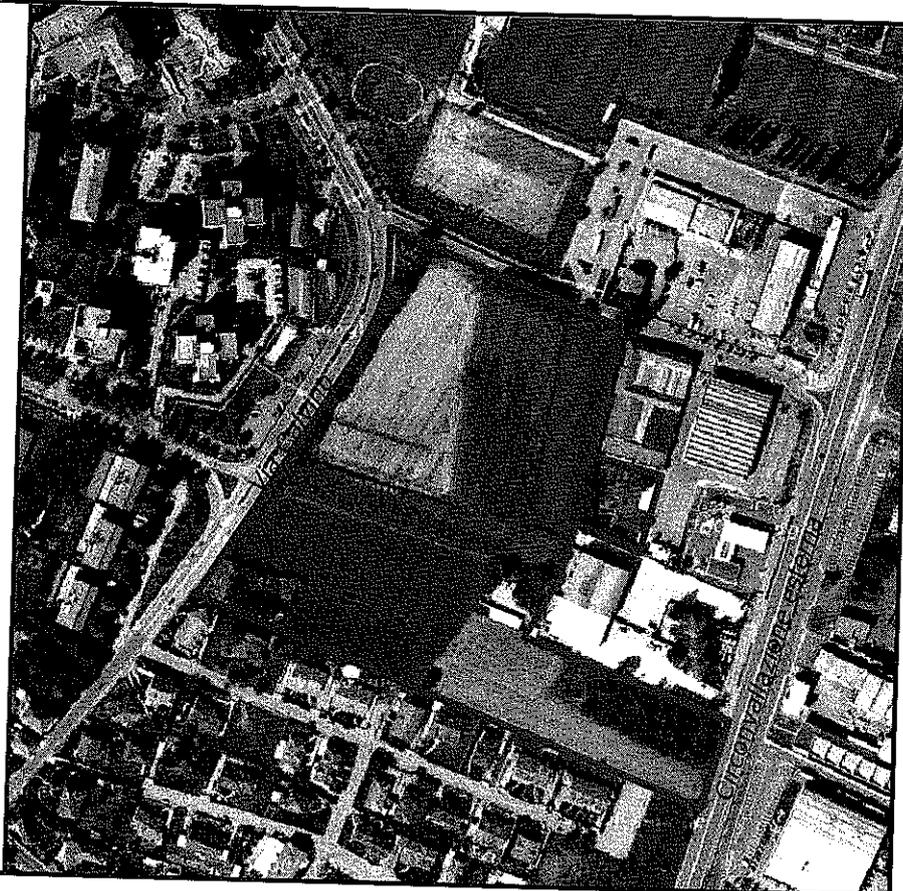


# CITTA' DI ORBASSANO

Provincia di Torino

## PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO IN ZONA 10.1.7 - 10.1.7.1 - 10.1.7.2 - 10.1.7.3 DEL P.R.G.C. COMPRESA FRA LE VIE I. CALVINO - G. MARCONI



16 NOV 2012

### PROGETTISTI

**BONO Arch. Maria Grazia**

C.F. BNOMGR69R56F158T

Via G. Giacosa n°10 Orbassano

Tel. 011- 9002428

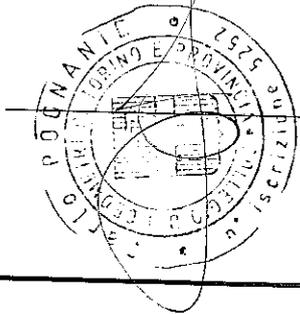


**POGNANTE Geom. Carlo**

C.F. PGNCR48L31B216S

Via 3° Regg. Alpini n°9 - Orbassano

Tel. 011- 9031908



**DMSTUDIO Studio Associato**

Vicolo Mungis n°19 - Orbassano

P.IVA 07956150010 - Tel. 011- 9018666

**DEL CONTE Geom. Francesco**

**DM STUDIO**  
**DM STUDIO ASSOCIATO**  
Vicolo Mungis, 19 - 10043 ORBASSANO (TO)  
Tel. 011.9018666 - Fax 011.9017300

ELABORATO 3  
RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

LUGLIO 2011  
1° AGG. DICEMBRE 2011  
2° AGG. MARZO 2012  
3° AGG. GIUGNO 2012  
4° AGG. NOVEMBRE 2012

## CITTÀ DI ORBASSANO

Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi della L.R. 56/77 art. 43  
Aree 10.1.7, 10,1,7,1, 10.1.7.2, 19.1.7.3 di PRGC

### ELABORATO 3

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

##### Premessa

Il Comune di Orbassano è dotato di P.R.G.C. ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 08.10.1998, il quale riprende con gli opportuni correttivi l'impianto progettuale del 1984. Successivamente e con le modalità di cui all'art. 17 della L.U.R. sono state redatte ed approvate numerose varianti sia parziali che strutturali e si è giunti sino al maggio 2010 con l'approvazione del documento programmatico della variante strutturale n. 19, ora in itinere, oltre alle modificazioni di minor portata assunte ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.U.R.

Il presente Piano Esecutivo attua le previsioni del PRGC per le aree 10-1-7, 10-1-7-1, 10-1-7-2, 10-1-7-3 comprese tra le Vie Calvino, Marconi, zona R6 Nord e Circonvallazione esterna. Attualmente l'area è totalmente coltivata a prato irriguo, grano.

##### Dimensioni dell'intervento

L'area ha una superficie di mq 51488 catastali, a cui si aggiunge una superficie di proprietà Comunale di mq 1098,43, per un totale di mq 52586,43.

La superficie misurata è uguale alla superficie catastale, pertanto non vi sono motivi di discordanze.

Gli attuali accessi avvengono da Via Calvino, Via Marconi, Circonvallazione.

Il progetto mantiene queste direttrici:

- accesso/uscita da Via Marconi,
- accesso/uscita da Circonvallazione Esterna
- uscita su Via Calvino

Ai fini dell'insediamento residenziale il progetto, recependo le indicazioni del P.R.G.C. prevede:

- A) Una piazza multifunzionale di ml 120 x 120, oltre all'annesso parcheggio;
- B) La localizzazione dei complessi residenziali è articolata in tre nuclei principali, i fabbricati sono caratterizzati da soluzioni architettoniche che riprendono i concetti abitativi propri della realtà paesana, vale a dire:

- 1) la piazza, attorno alla quale si insediano alcune attività e la maggior parte delle unità abitative, servite da porticati e loggiati; il tutto a 2 – 3 pft.
- 2) la strada maestra, con abitazioni a nastro a 1 – 2 – 3 pft, cortili privati.
- 3) insediamenti singoli di tipo mono e bifamiliari, ad 1 – 2 pft.
- 4) Tutti i vari complessi prevedono l'aggiunta di un sottotetto abitabile

La volumetria realizzabile sulle aree private è di m<sup>3</sup> 36041,60 derivante da un indice di edificabilità di 0,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; a questa si aggiunge la volumetria a disposizione dell'Amministrazione (lotto 10) di m<sup>3</sup> 768,90, per un totale generale di m<sup>3</sup> 36810,50.

Nell'edificio che cinge la piazzetta (lotto 12) sono previste, al piano terreno, unità immobiliari di tipo commerciale/terziario, per negozi di vicinato od uffici.

### Dati di P.R.G.C. e dati di progetto

#### Dati di P.R.G.C.

Destinazione d'uso	Residenziale
Intervento edilizio	Nuovo impianto
Modalità d'intervento	S.U.E.
Indice di edificabilità territoriale	0,70 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza massima:	
Su Via Calvino e fronti interni	4 p.f.t. compreso pilotis + sottotetto abitabile
Su Via Lazio	2 p.f.t. compreso pilotis + sottotetto abitabile
Viabilità	da tipologia C1 a ml 13
Quantità minima servizi	m <sup>2</sup> 22700, così suddivisa:
	park pubbl. (14,50 m <sup>2</sup> /ab) m <sup>2</sup> 5700
	piazza polifunzionale o aree per verde e sport (10,50 m <sup>2</sup> /ab) m <sup>2</sup> 17000

#### Dati di progetto

Destinazione d'uso	Residenziale
Intervento edilizio	Nuovo impianto
Modalità d'intervento	S.U.E.

Indice di edificabilità territoriale	0,70 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie territoriale = s. catastale	
(compresa sup. comunale)	m <sup>2</sup> 52.586,434 (51488 + 1098,43)
Volumetria realizzabile	0,70 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (su sup. territoriale)
Volume privato	
m <sup>2</sup> 51488,00 x 0,70	36.041,60 m <sup>3</sup>
Volume disponibile x Comune	
m <sup>2</sup> 1098,43 x 0,70	<u>768,90 m<sup>3</sup></u>
Volume totale	36.810,50 m <sup>3</sup>

### Servizi

Abitanti insediabili in aree private  
m<sup>2</sup> 36041,60 : 90                      400,46 abitanti

Standard per servizi (25 m<sup>2</sup>/ab)  
Ab 400,46 x 25 m<sup>2</sup>/ab                      m<sup>2</sup> 10.011,50

Qualora l'Amministrazione usufruisse della volumetria disponibile all'interno del presente P.E.C., la verifica sarebbe la seguente:

m<sup>2</sup> 36810,50 : 90                      409 abitanti

Standard per servizi (25 m<sup>2</sup>/ab)  
Ab 409 x 25 m<sup>2</sup>/ab                      m<sup>2</sup> 10.225,00

Le dismissioni comunque soddisfano entrambe le condizioni, per cui si avrà:

Parcheggi pubblici                      m<sup>2</sup> 6.368,76 a fronte di m<sup>2</sup> 5.700,00 richiesti dal PRGC

Piazza polifunzionale ed aree verdi                      m<sup>2</sup> 19.322,53 a fronte di m<sup>2</sup> 17.000,00 richiesti dal PRGC

### Servizi totali da L.R. 56/77 art. 21

M<sup>2</sup> globali (privato + pubblico)                      36.810,50 : 90 x 25 = m<sup>2</sup> 10.225,00

Totale m<sup>2</sup> x servizi da progetto                      m<sup>2</sup> 25.691,29 (tab. E)

Totale m<sup>2</sup> x servizi da PRGC                      m<sup>2</sup> 22.700,00

Vengono inoltre dismessi a strade                      m<sup>2</sup> 8.584,60 (tab. F)

La superficie fondiaria dei lotti edificandi è di m<sup>2</sup> 17.242,72 (tab. G)

La percentuale di superficie fondiaria rispetto alla superficie territoriale è pari al 32,79%.

All'Amministrazione spetterebbero m<sup>2</sup> 360,10 (1098,43 x 32,79); il lotto 10 invece è di m<sup>2</sup> 661,80.

**N.B.** Poiché la superficie dei singoli lotti, delle strade, delle dismissioni è stata determinata graficamente, ciò ha comportato una lieve discordanza nella sommatoria generale. In sede di frazionamento, prima della stipula della convenzione, saranno

riportate le esatte superfici che, tuttavia, potranno subire lievi modifiche in sede di tracciamento finale, pur rimanendo entro le tolleranze rispetto al totale territoriale.

La distribuzione delle aree consente di ottenere n. 579 posti parcheggio, di cui 17 per disabili ed 11 per bici e moto.

Sull'area è inoltre previsto un edificio pubblico, costituito da un piano interrato presso cui troveranno posto i servizi di gestione dell'area e piano terreno più primo piano a destinazione museale o salone di quartiere per le attività polifunzionali.

Particolare attenzione è rivolta a:

- 1) Contenimento energetico. Parte dell'illuminazione sarà servita da sistemi fotovoltaici con lampade a led. L'edificio pubblico sarà autosufficiente.
- 2) Percorsi disabili. con inserimento di apposita pavimentazione.
- 3) Raccolta differenziata. Sistemi interrati a svuotamento controllato, in grado di ridurre i costi di gestione.
- 4) Deiezioni canine. Dogy Dog (contenitori con dispenser).
- 5) Sicurezza dei pedoni. Attraversamenti segnalati. Barriere agli attraversamenti su marciapiedi
- 6) Arredo urbano. Linea di prodotti progettati esplicitamente per l'intervento.
- 7) Verde. Le aree verdi saranno attrezzate con impianti automatici di irrigazione; quelle attrezzate avranno gioco bimbi e percorsi natura.
- 8) Aree pubbliche. Saranno pavimentate esclusivamente con materiali permeabili (pavette autobloccanti). Solo le strade veicolari saranno in asfalto.  
L'area a ridosso della piazza polifunzionale sarà attrezzata con gradinata.
- 9) Acustica Realizzazione di specifiche attuazioni di contenimento acustico.
- 10) Compatibilità ambientale L'intervento previsto sull'area è stato verificato in base ai parametri stabiliti dalle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Per tutte le altre norme si fa riferimento all'allegato N.d.A. che riporta dettagliatamente le caratteristiche generali di ogni singolo lotto.