

Piano Esecutivo Convenzionato di Libera iniziativa

Aree 1.10.2 1.10.2.1 - 1.10.2.2

Complesso immobiliare GTT
Via Martiri della Libertà 2-4

Proprietà

Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.

Corso Turati 19/6, 10128, Torino

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Walter Bono

bono.w@gtt.to.it

Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.

il Presidente e Amministratore Delegato

(Walter Ceresa)

Progettisti

arch. Cristiana Catino | ACC naturale architettura

Sede legale: Strada Traforo di Pino 47 10132 Torino

Sede operativa: Via Ancona 1a 10153 Torino

T. +F. +39 011 48 70 88 C. +39 335 694 4731

cristiana.catino@gmail.com



arch. Andrea Alessio | PlaC Architecture Urban Design

Via Parma 29 10152 Torino

T. +39 011 03 73 878 C. +39 366 30 15 991

andrea@pla-c.eu

PlaC

PLATEAU COLLABORATIVE

C.F. / P.IVA: 11224860010

Ordine Architetti Torino StP n. matr. 02

Via Parma 29, 10152 Torino

+39 011 0373878

www.pla-c.eu

info@pla-c.eu

pla-c@legalmail.it

Data

18/10/16 - Aggiornamento 10/07/2017 - Revisione 01/09/2017

Aggiornamento 06/10/17

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

INDICE

1 LO STATO DI FATTO

- 1.1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA ED EDIFICI ESISTENTI
- 1.2 INDIVIDUAZIONE PLANIALTIMETRICA
- 1.3 IL RILIEVO TOPOGRAFICO
- 1.4 PROPRIETA' E INDIVIDUAZIONE DELLA PARTICELLA CATASTALE INTERESSATA AL P.E.C.L.I.
- 1.5 IL QUADRO AMBIENTALE: ASSOGGETTABILITA' A PROCEDURA DI VAS
- 1.6 IL QUADRO AMBIENTALE: PROCEDURE ED INTERVENTI IN ATTO PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA' AMBIENTALE DELL'AREA
- 1.7 IL QUADRO AMBIENTALE: ASPETTI ACUSTICI
- 1.8 IL QUADRO AMBIENTALE: ASPETTI GEOLOGICO-TECNICI

2. INQUADRAMENTO GENERALE E RIFERIMENTI PROCEDURALI

- 2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

3 IL PROGETTO

- 3.1 NORMATIVA VIGENTE E PRINCIPALI DATI DIMENSIONALI
 - 3.1.1 Dimensionamento generale del Piano Esecutivo Convenzionato
 - 3.1.2 Sintesi dei parametri progettuali del comparto
 - 3.1.3. Aree fondiaria
 - 3.1.4 Aree per servizi pubblici e per parcheggi privati
- 3.2 IL PROGETTO URBANO
 - 3.2.1 I principi generali del progetto
 - 3.1.2 Le tipologie edilizie

4 LE REGOLE DEL PEC

- 4.1 I documenti prescrittivi del PEC

5 DURATA del PEC

6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

7 RELAZIONE FINANZIARIA

- 7.1 Stima dei costi per la realizzazione delle opere pubbliche

8 ELENCO ELABORATI

1 LO STATO DI FATTO

1.1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA ED EDIFICI ESISTENTI

L'area oggetto del presente S.U.E. è individuata nella zona a ridosso del centro storico del Comune di Orbassano, sede in disuso del deposito dei mezzi di trasporto GTT, è un'area che si estende da via Frejus lungo via Ascianghi fino a Piazza Martiri della Libertà, confinante ad ovest con la strada pedonale di accesso al Centro Sportivo "Palestra Neghelli" e alla Scuola Elementare "G. Rodari".

L'area ha una forma poligonale e si sviluppa attualmente seguendo l'allineamento di via Ascianghi che modifica il suo andamento all'altezza di Viale della Rimembranza curvando leggermente verso est andando a collegarsi con Piazza Martiri della Libertà. Nel complesso l'area si presenta, data la destinazione precedente, con una superficie completamente asfaltata, fatto salvo per la superficie sottostante il fabbricato un tempo adibito a rimessaggio, mantenuta invece con terra battuta.

L'area comprende al suo interno il fabbricato realizzato nel 1939, originariamente sede della stazione ferroviaria della linea Orbassano - Giaveno, e per ultimo adibita al piano terreno a uffici e spogliatoi per il personale, e al primo piano quale ex-alloggio del custode del sito.

Il fabbricato, di due piani fuori terra ha dimensioni 18,65 metri di fronte e 8,75 metri di manica. E' composto da un piano seminterrato comprendente un vano cantina, un vano deposito e magazzino e un vano caldaia; al piano terreno/rialzato si trovano due vani uffici, due sale precedentemente utilizzati per il personale, un vano spogliatoio con servizi igienici e un vano di ingresso all'alloggio del custode; il primo piano comprende l'alloggio del custode con ingresso, cucina, soggiorno e due camere da letto con servizi. L'edificio è stato interessato da diverse modifiche realizzate in tempi differenti, che ne hanno modificato principalmente la suddivisione degli spazi interni, a seguito delle trasformazioni da stazione tranviaria a stazione e deposito per gli autobus. Nel suo complesso la struttura risulta mista in calcestruzzo armato e muratura portante.



1 - vista panoramica dall'interno del perimetro di PEC

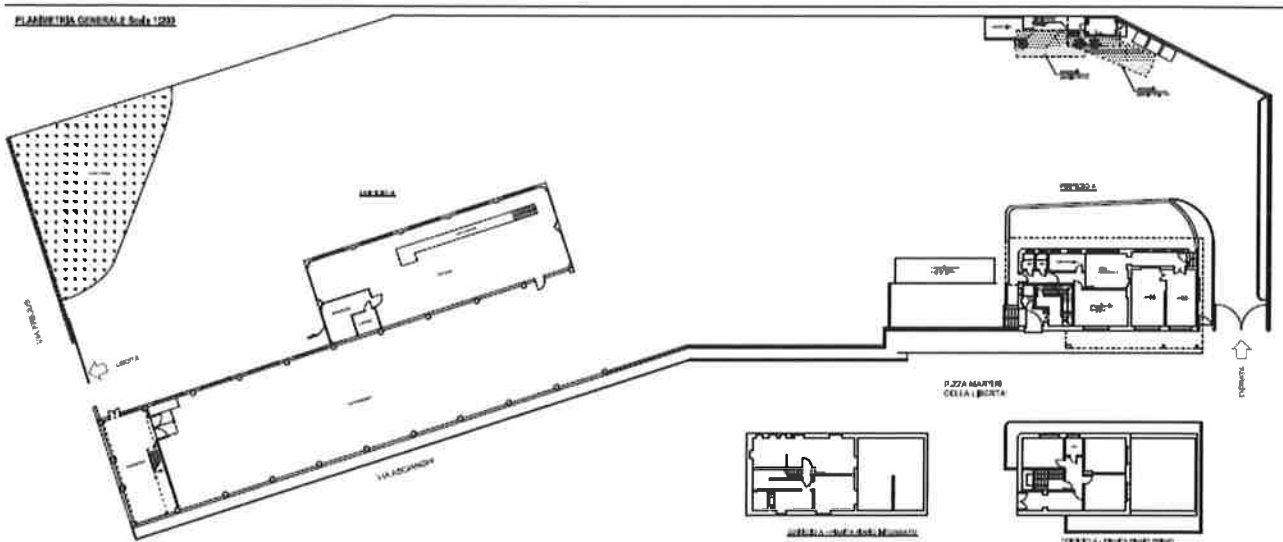




2 - vista dell'ex stazione ferroviaria dalla piazza Martiri della Libertà



3 - vista dell'ex stazione ferroviaria dall'interno del perimetro di PEC



1.2 INDIVIDUAZIONE PLANIALTIMETRICA

L'area in oggetto presenta un andamento planialtimetrico con una pendenza digradante da ovest verso est (Via Ascianghi) e da nord verso sud (Via Frejus). L'andamento differisce da quello stradale di Via Ascianghi, mantenendo un'inclinazione molto lieve dal confine nord del lotto fino all'altezza di Viale della Rimembranza, creando in corrispondenza un dislivello tra il piano stradale e l'interno del lotto di circa un metro; sulla Via Frejus il lotto presenta invece quote altimetriche equivalenti all'andamento stradale.

1.3 IL RILIEVO TOPOGRAFICO

Preliminarmente alla formazione del progetto urbanistico, i proponenti hanno commissionato il rilievo strumentale plano-altimetrico di dettaglio sull'intera area interessata dagli interventi (rif. Elaborato "02 – Planimetria dello stato dei luoghi- rilievo").

Per quanto riguarda le aree esterne al PECLI sono stati effettuati dei rilievi puntuali in sede di sopralluoghi, che hanno permesso di integrare la carta tecnica della Città.

La disponibilità del rilievo topografico ha consentito un maggiore dettaglio delle misure di superficie rispetto a quelle ricavate dalla cartografia di base del PRG e quindi ad un aggiornamento dei valori stimati nella scheda normativa.

In conformità alle previsioni di PRG le misure di superficie per la determinazione delle effettive consistenze delle superfici territoriali e delle quantità in progetto sono ridefinite in base alle effettive risultanze del rilievo, seppur constatata la modesta differenza tra i valori di superficie misurabili sul rilievo e di quelli dichiarati catastalmente.

1.4 PROPRIETA' E INDIVIDUAZIONE DELLA PARTICELLA CATASTALE INTERESSATA AL P.E.C.L.I.

Dal punto di vista proprietario tutte le aree che concorrono a definire la Superficie Territoriale compresa nella delimitazione del presente PECL, sono riconducibili ad un'unica proprietà.

Copia dell'Atto di Proprietà viene riportata nel successivo "Allegato F".

La superficie complessiva del P.E.C.L.I. ammonta a circa 4.500 mq. Alla luce di quanto sopra premesso, l'area interessata dal presente P.E.C.L.I. è catastalmente così individuata:

Comune di ORBASSANO (Codice: G087) Provincia di TORINO

Foglio: 27 Particella: 1602

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m2)	Deduz	Reddito		
								Dominical	Agrari	
1	27	1602	-	-	ENTE URBANO	46 12	-	-	-	

1.5 IL QUADRO AMBIENTALE: ASSOGGETTABILITA' A PROCEDURA DI VAS

Ai fini dell'applicazione della recente normativa regionale sulla VAS, l'intervento in questione si configura come Piano Attuativo del PRG del Comune di Orbassano e precisamente come Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa.

Per tali strumenti urbanistici, la normativa vigente prevedeva la verifica preliminare di assoggettabilità a VAS.

Tuttavia, tale verifica va effettuata solo nei casi in cui:

- sono previsti progetti sottoposti a procedura di VIA o di Valutazione d'Incidenza;
- sono interessate aree che interferiscono con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.);
- sono coinvolte aree con presenza naturale di amianto.

Il PECLI proposto, al momento, prevede interventi che:

- non ricadono negli allegati A1, A2, B1, B2, B3 della L.R. 40/98, "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", quindi, non sono soggetti a VIA o a Verifica di Assoggettabilità a VIA;
- non interessano aree SIC o ZPS, pertanto, non vi è la necessità di effettuare una Valutazione d'Incidenza (il sito dell'intervento è localizzato interamente all'interno dell'ambito urbano);
- non interferiscono con aree soggette ad attività produttive con presenza di sostanze pericolose.
- non sono interessate aree con presenza naturale di amianto.

Si rileva, quindi, che il PECLI in oggetto non è da sottoporre alla preliminare fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS e, di conseguenza, nemmeno alla successiva fase di Valutazione. Secondo le disposizioni regionali, con l'esclusione dalla VAS dello strumento urbanistico si ritiene anche ottemperato al disposto dell'art. 20 della Legge Regionale 40/98.

Con Determinazione n. 137 del 28/02/2012 "Variante parziale n. 22 – Valutazione Ambientale Strategica – Esclusione" le aree oggetto della variante, tra cui l'area 10.1.2., sono state escluse dal processo di valutazione ambientale ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «"Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», Allegato II, punto "Ambito di applicazione".

1.6 IL QUADRO AMBIENTALE: PROCEDURE ED INTERVENTI IN ATTO PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA' AMBIENTALE DELL'AREA

Considerata la storia industriale del Sito ed in previsione del futuro cambio di destinazione d'uso dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, la Proprietà ha attuato una campagna di sondaggi e di indagini i cui risultati sono riportati integralmente negli'elaborati tecnici allegati.

1.7 IL QUADRO AMBIENTALE: ASPETTI ACUSTICI

Per la verifica di compatibilità con il Piano di zonizzazione acustica e per le valutazioni di carattere acustico, si rimanda integralmente allo specifico elaborato 10. "Valutazione previsionale di clima acustico - valutazione di compatibilità acustica", redatto a cura di Ing. Giuglaro.

1.8 IL QUADRO AMBIENTALE: ASPETTI GEOLOGICO-TECNICI

Per quanto riguarda la relazione geologico-tecnica si rimanda all'elaborato specifico: 11. "Relazione geologica-tecnica e aspetti sismici generali" redatto a cura dello studio P.S. studio progettazione sostenibile – Dott. Geol. Duccio Ivo Platone

2 INQUADRAMENTO GENERALE E RIFERIMENTI PROCEDURALI

2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI) interessa un'area situata nel territorio comunale di Orbassano, individuata nella Tavola P3.1.1 del P.R.G.C. vigente e le successive modifiche e varianti, in particolare la variante parziale n.22 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31 maggio 2012, come aree 1.10.2 , 1.10.2.1 e 1.10.2.2 – e classificata dal P.R.G.C. dalle Norme di Attuazione come aree di Categoria G1, ovvero aree produttive assoggettate a ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione, come espresso sulle Norme di Attuazione del P.R.G.C. :

1. Sono aree con edificazione consolidata con edifici a carattere industriale, terziario, commerciale o di deposito, con elementi di obsolescenza edilizia o degrado urbano. Obiettivo del PRGC è consentire il recupero degli immobili o delle aree, migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale, e nel contempo recuperare aree per servizi pubblici, ad integrazione di quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto nel presente PRGC, anche prevedendo diverse destinazioni d'uso. L'insediamento di attività terziarie a carattere commerciale- direzionale, ove previste dai successivi paragrafi del presente articolo, è subordinato al reperimento all'interno dell'area degli standard di cui all'art. 21 punto 3) L.R. 56/77 e s.m.i., ed il rapporto di copertura sulla superficie fondiaria al netto delle ulteriori dismissioni richieste per soddisfare lo standard addizionale, non potrà essere superiore all'80% purché venga recuperata all'interno del lotto la superficie a parcheggio di cui alla L.122/89. L'indice di utilizzazione fondiaria non potrà comunque essere superiore ad 1mq/mq. Qualora all'interno di dette aree risultassero attività funzionanti, la trasformazione dell'area stessa è condizionata dalla loro preventiva rilocalizzazione, con preferenza nei P.I.P. previsti dal PRGC, mediante convenzionamento ai sensi dell'art.53 della L.R. 56/77.

Obiettivo del P.R.G.C. è di consentire la trasformazione urbanistica in attuazione di interventi volti a riqualificare l'ambito urbano, in particolare il fronte prospiciente la Via Ascianghi. La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria.

Per il dettaglio delle previsioni del PRGC vigente e per la scheda normativa dell'ambito si fa riferimento all'elaborato 03 “ Planimetria previsioni del PRGC vigente”.

Oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa è dunque l'urbanizzazione con la costruzione di un nuovo fabbricato misto residenziale, commerciale e terziario di edilizia privata e dei relativi servizi e delle aree a verde, nei limiti dei parametri urbanistici fissati dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente e adottato.

Il PRG vigente prevede la riqualificazione complessiva dell'intero ambito tramite l'intervento di conservazione dell'edificio ex stazione ritenuto di particolare pregio architettonico e interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale e terziario/commerciale.

I parametri di trasformazione e le prescrizioni di intervento sono individuati dal PRGC all'interno della specifica scheda all'art. 34 delle Norme di Attuazione, aree di categoria G1 - area 1.10.2.

Le prescrizioni e le regole di attuazione del PEC sono invece contenute negli elaborati grafici prescrittivi e nelle Norme Specifiche di Attuazione (rif. Elaborato “08 – Norme Tecniche di Attuazione”).

La scheda normativa del PRGC prevede la cessione alla Città di Orbassano dell'edificio e relativa pertinenza ubicato su Via Ascianghi ex stazione., come quota parte delle aree a servizi pubblici,

Viene inserita la scheda normativa delle NTA che qui si riporta:

3.25 Area 1.10.2: Obiettivo del PRGC è la trasformazione urbanistica delle aree, con un intervento volto a riqualificare l'ambito urbano, in particolare il fronte prospiciente la via Ascianghi.

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria

Sono previsti i seguenti interventi edilizi:

D/NC -Demolizione e ricostruzione. L'indice di edificabilità è di 1,40 mc./mq.; l'altezza massima è di tre piani fuori terra compreso piano pilotis più eventuale sottotetto abitabile. (l'indice è da considerarsi per la definizione del solido virtuale, la destinazione terziaria ha un'altezza convenzionale pari a 3 m)

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di S.U.E, secondo le modalità definite all'Art. 14 delle presenti N.d'A.

Il nuovo edificio dovrà avere sui tre lati un porticato di altezza non inferiore a mt. 4,00 in analogia ai porticati esistenti sullo stesso viale verso la p.za Umberto I e nei futuri edifici di viale Regina Margherita e i locali al piano terreno del nuovo fabbricato potranno avere altezze corrispondenti e computati nel volume complessivo con altezza virtuale di mt. 3,00.
(var. 22)

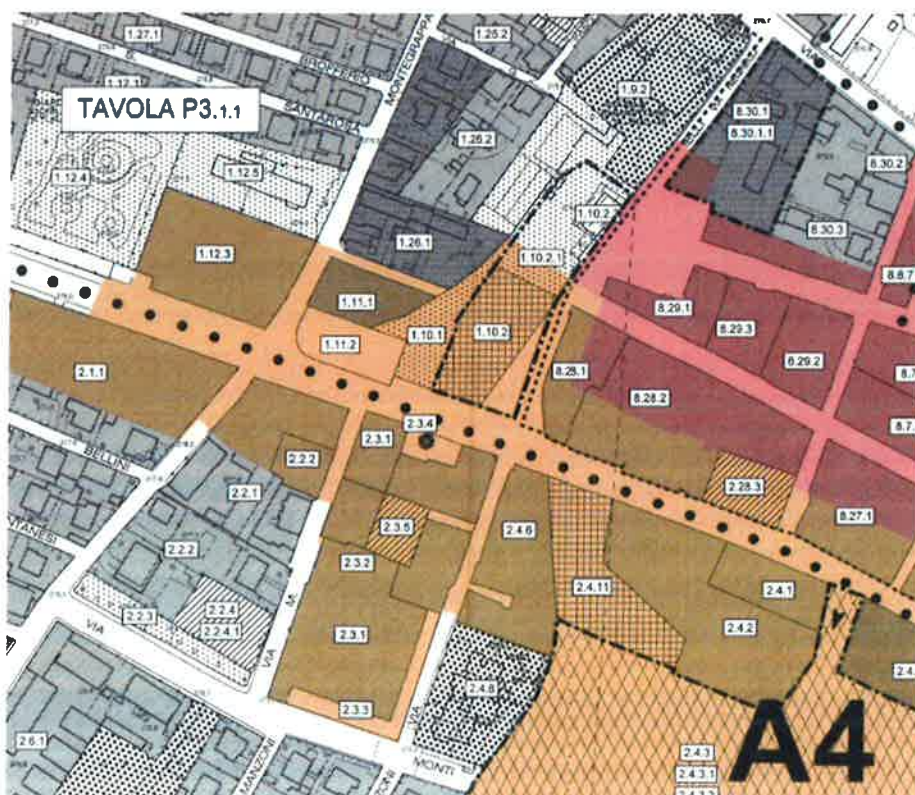
L

La destinazione d'uso prevista è residenziale, terziario/ commerciale

Per le aree 1.10.2.1 e 1.10.2.2 sono aree di categoria "as" è prevista la destinazione attrezzature e servizi a livello comunale (SP) in particolare SP3/4 e SP 6/7.

SP - Servizi Pubblici: Riguarda le attività di prestazione di servizi sociali e di uso del territorio di carattere generale e pubblico o di interesse pubblico. Sono così suddivise:

- SP1,** per l'istruzione
- SP2,** per attrezzature di interesse comune
- SP3,** per il verde, il gioco e lo sport
- SP4,** per parcheggi al servizio delle residenze
- SP5,** al servizio delle attività produttive
- SP6,** parcheggi al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali
- SP7,** attrezzature varie al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali
- SP8,** attrezzature di interesse generale



Estratto PRGC vigente

3 IL PROGETTO

3.1 NORMATIVA VIGENTE E PRINCIPALI DATI DIMENSIONALI

3.1.1 Dimensionamento generale del Piano Esecutivo Convenzionato

Il presente PECLI è caratterizzato dai seguenti principali dati urbanistici:

- Superficie Territoriale di riferimento

superficie catastale	4.612 mq
----------------------	----------

La superficie territoriale del Pec corrisponde alla delimitazione dell'area di proprietà dei proponenti, la quale individua anche il perimetro dell'isolato rispetto alle parti pubbliche (viabilità e marciapiedi) che coincide con il piede esterno dei muri di recinzione dell'area.

Sono inoltre state considerate aree esterne al PEC interessate da opere di miglioramento viabilistico e di sistemazione dell'incrocio tra le vie Ascianghi e Frejus in proprietà della Città di Orbassano.

- Capacità edificatorie in progetto

Indice Territoriale massimo (mqSLP/mqST)	1,4 mc/mq
--	-----------

3.1.2 Sintesi dei parametri progettuali del comparto

Area 1.10.2	Parametri	Quantità ammissibili	Quantità di progetto	verifica
Volume edificabile		Max 6.300 mc	6.286,47 mc	< 6.300 mc
Volume Residenziale		Max 2.100 mc	2089,69mc	< 2100 mc
S.U.L. Residenziale		2.100 mc / h. 3 m = max 700 mq	696,56 mq	< 700mq
Volume terziario/commerciale		6.300– 2100 = 4.200 mc	4.196,78 mc	<4.200 mc
S.U.L. terziario/commerciale		4.200 /h. 3m = 1.400 mq	1.398,93 mq	< 1.400 mq

3.1.3. Aree fondiaria

Il PEC individua planimetricamente la Superficie Fondiaria (aree di concentrazione dell'edificato), su cui insistono gli interventi privati (di nuova edificazione), per una superficie complessiva pari a circa 1988 mq.

Superficie fondiaria	(sup territoriale - servizi – viabilità)		4.612 mq - 2.624 mq = 1.988 mq
----------------------	--	--	-----------------------------------

3.1.4 Aree per servizi pubblici e per parcheggi privati

Area 1.10.2	Parametri	Quantità ammissibili	Quantità di progetto	verifica
Densità abitativa	90mc/ab			
Calcolo abitanti		2100 mc/ 90 mc/ab = 23 abitanti		
Servizi pubblici per Residenza (art. 21 L.R. 56/77)	25 mq. /ab	23ab. x 25mq = 575 mq	Area 20: 718 mq	> 575 mq
di cui per parcheggio	2,5 mq/ab	2,5 mq/ab x 23 ab = 57,5 mq	431 mq	> 57,5 mq
di cui per parcheggio (art. 10 NdA)	10 mq/ab	10 mq/ab x 23 ab = 230 mq	431 mq	> 230 mq
di cui per verde (art. 10 NdA)	15 mq/ab	15 mq/ab x 23 ab = 345 mq	415,14	> 345 mq
Servizi pubblici per direzionale/commerciale (art. 21 L.R.56/77)	(area di ristrutturazione urbanistica) 0,80 mq/mq S.L.P.	0,80 x1400 mq = 1.120 mq	Area 10: 1.254 mq	>1.120 mq

di cui parcheggio pubblico	50%	$1.120 \text{ mq} \times 0,50 = 560 \text{ mq}$	680 mq	> 560 mq
Totale servizi pubblici per residenza, direzionale/ commerciale		$575 \text{ mq} + 1.120 \text{ mq} = 1.695 \text{ mq}$	$718 + 1.254 = 1972 \text{ mq}$	> 1.695 mq
Viabilità Area 30			mq 652	
Totale aree servizi e viabilità aree 10+20+30			$1.254 \text{ mq} + 718 \text{ mq} + 652 \text{ mq} = 2.624 \text{ mq}$	

Parcheggio privato residenziale (Legge 122/1989)	10% vol virtuale	$2100 \text{ mc} \times 0,10 = 210 \text{ mq}$	///	
Parcheggio privato terziario e commerciale	10% vol virtuale (1 mq ogni 10 mc)	$4.200 \text{ mc} \times 0,10 = 420 \text{ mq}$	///	
Totale parcheggio privato (interrato)		$420 \text{ mq} + 210 \text{ mq} = 630 \text{ mq}$	1072,17 mq	> 630mq
verde privato su terrapieno x residenza	3mq/ab	$23 \text{ ab} \times 3 \text{ mq} = 69 \text{ mq}$	///	
verde privato su terrapieno x terziario e comm.	Min 10% sup. fond lotto	$1.988 \text{ mq} \times 0,10 = 198,8 \text{ mq}$	///	
Area verde su terrapieno totale		267,80 mq	268 mq	> 267,8 mq
Densità fondiaria da L. 56/77 Art.23		5mc/mq	$6.286,47 \text{ mc} / 1.988 \text{ mq} = 3,16 \text{ mc} / \text{mq}$	< 5 mc/mq
Densità fondiaria da scheda NdA		4mc/mq	3,16 mc/mq	< 4 mc/mq
Superficie coperta (G1)	80% sup. fondiaria	$1.988 \text{ mq} \times 0,80 = 1.590,40 \text{ mq}$	990 mq	< 1.590 mq

Tali quantità sono schematicamente riportate nella tavola 05.1 – “Progetto di massima urbanizzazioni - planimetria” e soddisfano ampiamente i fabbisogni richiesti, permettendo le flessibilità previste dalle Norme Specifiche in fase attuativa.

Nelle fasi attuative del progetto, senza che tutto ciò costituisca variante al PECLI approvato, laddove il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione e gli approfondimenti progettuali consentiranno di definire con precisione il limite tra le aree pubbliche e le aree private, potrà essere prevista anche una differente ripartizione tra le aree assoggettate all'uso pubblico e quelle cedute; allo stesso modo potranno essere previste variazioni alla superficie totale delle aree per servizi individuate dal PECLI, nel rispetto della totale offerta prevista dal medesimo.

Infine il PECLI, in conformità alle prescrizioni della scheda normativa, prevede la cessione, come quota parte delle aree a servizi pubblici, dell'edificio ex stazione, da destinarsi ad attività di servizio.

Per quanto riguarda i parcheggi privati, essi verranno localizzati interamente in interrato, sotto le aree fondiarie ed eventualmente sotto le aree private a parcheggio da assoggettare all'uso pubblico oppure, se cedute al comune, in diritto di superficie da richiedere all'amministrazione comunale, in modo da garantire il quantitativo minimo dovuto ai sensi della Legge 122/89 per gli edifici di nuova costruzione.

3.2 IL PROGETTO URBANO

3.2.1 I principi generali del progetto

L'intervento sull'area segue le linee guida definite dal P.R.G.C. volte a riqualificare l'ambito urbano, con una particolare attenzione al fronte prospiciente la Via Ascianghi, al miglioramento della viabilità stradale e la regolarizzazione della piazza Martiri della Libertà. La parte sud dell'area viene interessata dalla realizzazione di un nuovo fabbricato edilizio con destinazione commerciale, terziaria e residenziale. Il nuovo volume ricrea un nuovo fronte urbano andando a legare la Via Frejus, la Via Ascianghi e la nuova apertura sul raddoppio della piazza Martiri della libertà.

Sono previste in progetto due aree a parcheggio che vanno largamente a soddisfare gli standard urbanistici richiesti per l'area, a servizio dei residenti nelle prossimità. L'area parcheggio prospiciente il nuovo edificio consta di 19 posti auto e sarà utilizzata a soddisfacimento delle esigenze per le attività commerciali e terziarie del nuovo edificio.

Per quanto riguarda l'area circostante l'edificio dell'ex stazione ferroviaria, si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio della nuova attività che si andrà ad installare e a potenziamento dell'offerta di parcheggi per la Scuola Elementare "G. Rodari" e per il Centro Sportivo "Palestra Neghelli" che necessitano di maggiore sfogo durante gli orari di ingresso ed uscita dalle strutture. Vengono mantenuti i parcheggi a lato corsia frontalmente all'edificio dell'antica stazione.

Le ragioni che portano alla nuova destinazione urbanistica in progetto derivano dalle destinazioni previste dal P.R.G.C. visto che l'attuale destinazione non trova più ragione di mantenersi in relazione alle dinamiche di trasformazione urbana in atto.

A livello progettuale gli obiettivi di P.R.G.C. sono stati tradotti in uno progetto di massima semplice ma che si inserisce in modo sensibile nel contesto urbano in cui si trova andando a realizzare un insediamento equilibrato del nuovo fabbricato che pur mantenendo un'unità

visiva e strutturale per le sue funzioni più pubbliche si scompone per adattarsi ad alla struttura urbana limitrofa maggiormente frammentata.

L'allineamento del lotto e del fronte strada riprende l'allineamento della Via Neghelli e del fabbricato dell'ex stazione ferroviaria; questo nuovo assetto modifica fortemente la viabilità sull'incrocio tra Via Frejus e Via Ascianghi andando ad instaurare una nuovo tratto a doppia viabilità e permettendo un migliore percorso sia della viabilità privata sia dei mezzi di trasporto pubblici. Il nuovo edificio prevede seguendo le indicazioni della Variante 22 del P.R.G.C. un porticato con un'altezza libera di almeno quattro metri, in analogia ai porticati esistenti sullo stesso viale verso la Piazza Umberto I e nei futuri edifici di viale Regina Margherita. I locali al piano terra adibiti a spazi commerciali avranno un'altezza corrispondente a quella del porticato prospiciente.

L'edificio è realizzato seguendo l'andamento discendente altimetrico della via Ascianghi verso via Frejus è caratterizzato da una frammentazione volumetrica ai piani superiori mantenendone però l'unità visiva e funzionale grazie al porticato al piano terreno. E' previsto in corrispondenza del nuovo lotto privato un piano interrato comprendente 12 box auto, uno spazio parcheggio per bici e motocicli, i locali cantine e tecnici.

Il progetto delle aree esterne prevede, come già descritto al paragrafo precedente, l'allargamento e ri-allineamento della via Ascianghi comprendente le opere di rifacimento del manto stradale, nuova viabilità in corrispondenza dell'incrocio con via Frejus, allacciamento e modifica dei sottoservizi necessari per la realizzazione del nuovo edificio e delle urbanizzazioni circostanti; nell'area corrispondente alla prosecuzione di viale della Rimembranza si prevede la realizzazione di 19 nuovi posti auto a raso con pavimentazione drenante e verde in aiuola a completamento delle opere.

E' prevista la possibilità di estendere il parcheggio interrato privato sotto detta l'area a parcheggio.

3.2.2. Le tipologie edilizie

L'intervento urbanistico è costituito, come descritto nei capitoli precedenti, da un blocco edilizio che ha lo scopo di ricreare un nuovo fronte urbano nella via Ascianghi.

L'edificio si presenta composto da tre blocchi strutturali di tre piani fuori terra con aggiunta di sottotetto abitabile per il blocco centrale e quello all'incrocio con via Frejus, mentre viene mantenuto di tre piani fuori terra senza sottotetto abitabile il blocco prospiciente la piazza Martiri della Libertà. Questa scelta è dettata sia dalla volontà di ottenere una variazione volumetrica e di facciata per l'edificio, sia come risultato del calcolo dell'altezza massima del fronte virtuale dell'edificio in corrispondenza proprio del restringimento stradale sull'angolo con viale della Rimembranza che raggiunge i 10 metri di larghezza totale.

Le soluzioni da adottare consigliate saranno tutte inscritte all'interno delle collaudate tecnologie tradizionali che la fantasia dei progettisti potrà adattare in una composizione di facciata che si ritiene debba mettere in evidenza una scala più minuta del tessuto urbano ed evitare un'immagine troppo imponente e unitaria.

Si è tenuto conto dei piani altimetrici esistenti adiacenti all'intervento, cercando di minimizzare le modifiche di quota altimetrica della strada.. L'accesso pedonale avviene dal marciapiede e dal percorso porticato, i cui livelli altimetrici sono stati adattati per seguire

l'andamento altimetrico stradale adiacente ed evitare nello specifico barriere architettoniche in corrispondenza degli ingressi all'edificio e agli spazi commerciali al piano terreno.

L'intervento, di tipo privato, è composto da destinazioni d'uso miste, commerciale al piano terreno, terziario con spazi ideali ad uso ufficio ai secondi piani e residenziale ai terzi piani e sottotetti abitabili.

I fabbricati dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in ambito urbanistico edilizio, strutturale, energetico ambientale, impiantistico e in generale ad ogni norma vigente o comunque introdotta prima della loro edificazione.

La viabilità del nuovo insediamento, sarà caratterizzata da un nuovo accesso interno corrispondente al parcheggio a raso, in allineamento con il viale della Rimembranza, che fungerà da accesso al parcheggio interrato dell'edificio.

4 REGOLE DEL PECLI

4.1 I documenti prescrittivi del PECLI

Insieme agli elaborati grafici e descrittivi, le Norme Tecniche di Attuazione e lo Schema di Convenzione costituiscono la disciplina entro cui dovranno essere realizzate tutte le opere previste dal PECLI, nel rispetto delle previsioni di PRGC .

La documentazione del PECLI può essere suddivisa in due gruppi principali: quello che illustra le analisi svolte ed esprime indirizzi ed orientamenti per la successiva progettazione edilizia e quello, a carattere prescrittivo, che indica invece condizioni da rispettare nelle fasi progettuali.

In tal senso la definizione delle aree a servizi pubblici e degli spazi assoggettati all'uso pubblico, pur essendo già espressa nel presente Piano, dovrà essere approfondita in sede di progettazione di dettaglio (esecutivo) in merito alla scelta dei materiali, specie arboree, geometrie, ecc., la cui mutua compatibilità potrà richiedere aggiustamenti di relativa entità purchè non snaturino l'impianto e gli obiettivi del PECLI. Tali adattamenti in fase attuativa sono ammessi e non costituiscono variante al PECLI.

La realizzazione degli edifici dovrà dimostrare coerenza e compatibilità con l'impianto e la scala edilizia farà emergere problemi e stimoli compositivi, soprattutto in presenza di fruitori finali che potranno esprimere con maggior precisione esigenze e limiti alla progettazione.

In tal senso il Piano Esecutivo Convenzionato propone un'ipotesi compositiva, attuativa del presente PECLI (soprattutto nelle Tavole 6.1-Planovolumetrico con profili e sezioni e 6.2 fotoinserimento), che non vincola in maniera rigorosa il futuro progetto architettonico.

5 DURATA del PEC

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha la durata di 10 anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione e i permessi di costruire devono essere richiesti entro il termine di validità del Piano stesso.

6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

La documentazione del PEC contiene il Progetto di Fattibilità delle Opere di Urbanizzazione che interessa sia le aree cedute sia quelle da assoggettarsi all'uso

pubblico (per parcheggio e servizi pubblici), sia quelle esterne al PECLI da realizzarsi su aree già di proprietà del Comune di Orbassano (strade e marciapiedi).

Il progetto, che comprende sia le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, sia quelle a carico dei proponenti, riguarda la sistemazione degli spazi pedonali attrezzati, l'adeguamento della viabilità esistente, la realizzazione delle aree verdi e delle aiuole, l'arredo urbano, il completamento e la modifica delle principali dotazioni infrastrutturali (fognatura nera, fognatura bianca, acquedotto, illuminazione pubblica, rete energetica ecc.) oltrechè la costruzione di un parcheggio pubblico a raso.

7 RELAZIONE FINANZIARIA

7.1 Stima dei costi per la realizzazione delle opere pubbliche

I costi stimati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono riportati nella tabella allegata alla Relazione delle OO.UU. (elaborato 05.6), suddivisi riassuntivamente in due capitoli: opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, localizzate su aree da cedersi alla Città di Orbassano, e opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico dei proponenti localizzate su aree private da assoggettarsi all'uso pubblico.

In particolare, nell'elaborato 05.7 "Computo dei costi e quadro economico", vengono riportati: l'elenco dei costi parametrici delle principali opere in progetto, il computo del costo delle opere e la stima degli oneri di urbanizzazione tabellari.

Tali costi riguardano le seguenti categorie principali di lavori:

- realizzazione delle principali infrastrutture a rete e dotazioni impiantistiche delle aree pubbliche (fognatura bianca, nera, acquedotto, gas, teleriscaldamento e illuminazione pubblica);
- sistemazione della viabilità esistente e dei marciapiedi;
- sistemazione delle aree superficiali e degli spazi attrezzati;
- attrezzaggio del nuovo parcheggio pubblico ;

Per quanto riguarda la relazione economica-finanziaria si rimanda allo specifico capitolo dell'elaborato 05.7 "Computo dei costi e quadro economico".

8. ELENCO ELABORATI PECLI

01. Relazione tecnico illustrativa

02. Planimetria dello stato dei luoghi

03. Planimetria previsioni PRGC

04.1 Planimetria PECLI su catastale

04.2 Planimetria PECLI norme urbanistiche

~~04.3 Dimostrazione grafica~~

05.1 Progetto urbanizzazioni - Planimetrie

05.2 Progetto urbanizzazioni - Sezioni e profili stradali

05.3 Progetto urbanizzazioni - Schema impianti - allacciamenti rete idrica OPERE NON A SCOMPUTO

- 05.4 Progetto urbanizzazioni - Schema impianti - allacciamenti rete fognaria
- 05.5 Progetto urbanizzazioni - Schema impianti - allacciamenti rete gas OPERE NON A SCOMPUTO
- 05.6 Progetto urbanizzazioni - Relazione tecnico illustrativa OO.UU.
- 05.7 Progetto urbanizzazioni - Computo metrico estimativo e quadro economico OO.UU.
- 05.8 Progetto urbanizzazioni - Norme di capitolato
- 05.9 Progetto urbanizzazioni - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
- 06.1 Progetto di massima - Planimetrie, sezioni, prospetto e schemi tipologici di progetto
- 06.2 Progetto di massima - Fotoinserimento
- 07. Planimetria previsioni PRGC - Aggiornamento tavola P3.1.1
- 08. Norme tecniche di attuazione
- 09. Relazione fotografica
- 10. Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- 11. Relazione geologica, geotecnica e sismica
- 12. Schema di convenzione

ALLEGATI

~~A - Relazione geologico-geotecnica-sismica~~

B - Progetto Enel Sole

C - Preventivo Enel Sole

D - Atto di proprietà ed estratto di visura camerale

E - Attestati di vicolo

F - Elenchi visure catastali

G - Indagini e sondaggi

H - Frazionamento