

Regione Piemonte
COMUNE DI MONCALIERI

(Provincia di Torino)

Zona Bpr1* di P.R.G.

ubicazione: Via De Gasperi
proprietà: Impresa Costruzioni LA BRUNA srl
Corso Montecucco 73/A, Torino
Partita IVA 08298260012
F°23, partic. n° 1062-1063

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLA VAS



Stato Attuale dell'area



Stato di Progetto dell'area

Regione Piemonte

COMUNE DI MONCALIERI
(Provincia di Torino)

Zona Bpr1* di P.R.G.

ubicazione: Via De Gasperi

proprietà: Impresa Costruzioni LA BRUNA srl
Corso Montecucco 73/A, Torino
Partita IVA 08298260012
F°23, partic. n° 1062-1063

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Intervento ammesso
per uso residenziale su area libera

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER LA VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' DELLA VAS**

data: dicembre 2013

Progettisti: Dott.Arch. Edda Follis Giovanetto
Dott.Arch. Maurizio Giovanetto
Corso Re Umberto 37 - Torino
tel. 011/5621714 - fax 011/5629521

0) Premessa

La revisione del P.R.G., vigente da oltre 13 anni, aveva individuato l'area compresa fra la Via De Gasperi, la Via De Nicola, la Via Einaudi e la Via XXIV Maggio, quale zona Bpr1* (zona B di completamento a sensi D.M. 2 aprile 1968 n.1444); l'ambito di PRG è costituito attualmente da fabbricati artigianali, terziari e residenziali e quale tangente ad ovest, da un impianto sportivo ed a nord, sulla Via Genova, da fabbricati pubblici comunali per attività socio-sanitarie e culturali.

I fabbricati costruiti prevalentemente ante anni '70, mantengono attualmente la loro destinazione d'uso: i fabbricati produttivi proseguono ancora con la loro lavorazione e/o aventi causa, per falegnameria, formazione di stampi, tipografia; le residenze ed i terziari mantengono le loro funzioni allo stato esistente (uffici per import-export, negozi o altre attività).

L'ambito complessivo, collegato alle opere primarie esistenti quali viabilità, fognatura, acquedotto e gas, è comunque carente di parcheggi pubblici e di verde di quartiere, ancorché vi sia un impianto di calcio a nord dell'area, e parcheggio con accesso dalla via Genova.

0/1) Il P.R.G. aveva previsto che l'area della Soc. La Bruna srl., unica libera da fabbricati, fosse inserita in uno studio unitario, con altri fabbricati esistenti, il tutto in un complesso tra via De Gasperi e via Einaudi.

Considerato che gli edifici esistenti non hanno interesse ad essere ristrutturati e/o demoliti ma solamente essere opera di manutenzione, e che l'unica area libera della Soc. La Bruna srl. è comunque già nel P.R.G. vigente inserita in un area di completamento; pertanto l'organizzazione di uno strumento complessivo non potrebbe essere realizzato attualmente e negli anni futuri, anche per difficoltà finanziarie, la P.A. ha valutato di consentire la realizzazione di un unico fabbricato residenziale con l'introduzione di un parcheggio pubblico e di uso pubblico con accesso da via De Gasperi, onde offrire la possibilità anche ai residenti e non, di sostare le auto sulla via, oltre all'ampliamento della via medesima senza subire strettoie e/o difficoltà di accesso e uscita.

1) Descrizione dell'area di progetto

L'area di proprietà della Soc. La Bruna srl. è di forma trapezoidale ed è distinta al F° 23 con le particelle catastali n. 1062, 1063; ha una superficie complessiva di mq 3180, un potenziale di SLP di mq 2544 ed è localizzata in un ambito che si attesta sulla Via De Gasperi, via che si collega con la Strada Genova (viabilità di percorrenza centrale del Comune), per mezzo di un tratto di Via XXIV maggio ed è costituita da area libera da fabbricati e/o manufatti ed è tenuta in atto da verde a prato.

In tale proprietà viene richiesta dalla P.A. un PEC, sull'intera area con un progetto unitario residenziale ed un parcheggio pubblico con accesso ed ampliamento della via De Gasperi. Il Piano Esecutivo Convenzionato è previsto per l'attuazione di un ambito unitario residenziale ed opere primarie, necessarie all'organizzazione d'insieme che rispetta gli standards urbanistici ed edilizi di legge. La Soc. La Bruna srl, di De Francesco Aldo, proprietaria del sub-comparto urbanistico di cui sopra, intende realizzare il progetto di un complesso edilizio a 4 piani fuori terra, oltre piano pilotis destinato a garages, senza piano interrato come previsto dalla classe IIC della carta di sintesi del rischio idrogeologico. L'area esterna all'ambito fondiario del fabbricato viene destinata a parcheggio pubblico e di uso pubblico con ampliamento della viabilità esistente su via De Gasperi e la formazione di un marciapiede pedonale.

2) Il progetto

2/1) Il complesso planovolumetrico

Lo studio progettuale, rispettoso dei vincoli edilizi ed urbanistici dell'area, in ordine alle distanze, confrontanze ed altezze, prevede un fabbricato situato all'interno dell'area e prospiciente la Via De Gasperi e secondo l'orientamento prevalente dei fabbricati limitrofi.

L'edificio residenziale, assume una forma non continua ed è costituito da tre scale ed ascensori che collegano ciascuno due alloggi siti ai vari piani di riferimento, con attestamento sulle aree pubbliche a parcheggio e viabilità.

Al piano terreno del fabbricato, prevalentemente a porticato, si accede pedonalmente attraverso un'area a verde privato e piantumato, che si diparte da una viabilità interna carraia con accesso dalla Via De Gasperi.

L'edificio, di forma compatta, arretrato notevolmente dalla Via De Gasperi, e oltre i limiti del vincolo idrogeologico di inedificabilità, costituisce tipologia di inserimento nell'ambito costruito, anche con la presenza di elementi segnaletici e materiali costruttivi tradizionali: il nuovo, vuole dialogare con la presenza del Castello di Moncalieri, visibile dall'area stessa.

2/2) Le opere infrastrutturali

Il progetto edilizio viene integrato con opere costituite da strada, fognatura, illuminazione pubblica, parcheggio pubblico e privato di uso pubblico.

Tali opere pubbliche e di uso pubblico in progetto, sono costituite da:

- I. Un marciapiede continuo in marmette autobloccanti mix Trento, Mod. Giulia, con cordoli in pietra lungo l'area del fabbricato in progetto, largo mt 1,50 e lungo Via De Gasperi;
- II. Parcheggio in marmette autobloccanti, colore rosso, con linee divisorie bianche modello Gallia, per n° 22 posti auto;
- III. Viabilità in asfalto su Via De Gasperi e sulla porzione di accesso alla proprietà.
- IV. Illuminazione costituita dalla rilocalizzazione di quella esistente sulla Via De Gasperi ampliata.
- V. Formazione di nuova rete fognaria bianca in pvc diametro 300, sotto l'area a parcheggio pubblico in progetto con relative caditoie e pozzetto di decantazione con sifone per allacciamento alla fognatura mista esistente;
- VI. Formazione di segnaletica orizzontale e verticale.

2/3) Il fabbricato in progetto e le aree di pertinenza

L'edificio in progetto, è costituito da 4 piani fuori terra oltre pilotis, con n° 3 scale ed ascensori che distribuiscono n° 24 alloggi complessivamente.

Il piano terreno è definito da zona porticata aperta con atri, centrale termica e vani scala oltre ad autorimesse su lato cortile. All'esterno del fabbricato residenziale, a levante, vengono localizzati altri garages in un basso fabbricato lungo il confine di proprietà.

L'area a parcheggio privato soddisfa i parametri della legge Tognoli.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate e segue l'andamento del fabbricato in progetto; i materiali di facciata riprendono quelli tradizionali in zona con prevalenza di mattone paramano chiaro e corpi arretrati in intonaco colorato, lamelle e ringhiere in ferro, serramenti in ferro e legno, onde inserire il fabbricato nel contesto preesistente. Saranno

realizzati impianti per l'energia alternativa e soluzioni di isolamento in attuazione delle leggi vigenti e con la previsione di utilizzo di materiali eco-compatibili.

Nell'area a cortile e lungo la viabilità di accesso, vengono individuate aree a verde privato piantumato in ottemperanza allo standard richiesto.

Il progetto e le tabelle allegate, definiscono la quantità necessaria allo standard prescritto. Alla relazione del PEC, sono stati allegati i conteggi urbanistico-edilizi e di servizi per gli interventi sull'area in questione.

2/4) Conteggi urbanistico-edilizi e di servizi per gli interventi sull'area in questione

- Modalità di attuazione: P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato)

- Comune di Moncalieri (TO) - Zona Bpr1* di P.R.G - Via De Gasperi

Foglio n°	Mappali n°	Superficie lorda mq
23	1062	1.666
	1063	1.514
Totale superficie		3.180

- Proprietà: Società La Bruna s.r.l. = mq 3180,00

- Indici di PRG in variante:

I.T.	= 0,80 mq/mq
I.F.	= 1,60 mq/mq
H. max	= 17,40mt.(6 p.f.t.)

- S.L.P. Realizzabile in progetto: mq3180x0,80mq/mq = mq 2544,00

Scheda del progetto dell'intervento edilizio

1) S.l.p.: = mq 2070,00 < mq 2544,00

2) Volume: = mc 6210,00 (V.)

3) Area libera : Sup. Fondiaria (S.F.) – Sup. Coperta (S.C.)
Mq 2357,00 – 784,00 = mq1573,00(A.L.)

4) Verde privato: 40% area libera
Mq 1573,00 x 40% = mq 629,20 (standards)

Verde privato in progetto: = mq 744,90 > mq 629,20

5) Parcheggio privato (L. Tognoli) :Volume / 10mq/mc
mc 6210 / 10 mq/mc = mq 621,00(standards)

Percorso stradale + autorimesse : mq 541,15 + 445,66 = mq 986,81 > mq 621,00

Conteggi urbanistici

-Superficie territoriale : sup. fondiaria + servizi e viabilità = mq3180,00

-Superficie fondiaria : = mq 2357,00

-Superficie a servizi e viabilità

S1 : parcheggio assoggettato ad uso pubblico

Mq 5,00 x 43,20 = mq 216,00

V1 : viabilità assoggettato ad uso pubblico

Mq 5,00 x 5,10 = mq 25,50

Totale = mq 241,50

S2 : parcheggio pubblico

Mq 8,00 x 48,30 = mq 386,40

V2 : viabilità pubblica

Mq 3180-(2357 + 216 + 72 + 346) = mq 195,10

Totale = mq 581,50

S : Servizi a parcheggio in progetto

S1 + S2 = = mq 602,00

Calcolo standards a servizi art. 21 L.U.R.

- Standards

Mc 6210 (volume) : 110mc/ab = = 56 abitanti

Ab 56 x 25 mq/ab = = mq 1400,00 standards

Ab 56 x 10 mq/ab = = mq 560,00 da localizzare

- Servizi in progetto : S1 + S2 = = mq 602,00 > mq 560,00

- Superficie a servizi da monetizzare : mq 1400 – mq 602 = = mq 798,00

Verifica repertorio servizi n.° 36 Distretto Urbanistico DR3

S.T. (Zona Bpr1*) : 2775 mq = S.T. (Soc. La Bruna) : X

X = Mq 2775 x 3180/17.000 = = mq 519,00 < mq 602,00

3) Valutazione ambientale

3/1) L'allegato I alla parte II del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. richiede che il P.E.C. formi una valutazione di impatto ambientale, onde definire che l'area in questione valuti il rapporto con l'ambiente.

Tale area, essendo libera da costruzioni e/o manufatti ed inserita in un contesto edilizio esistente, si rapporta con quanto costruito, senza incidere sui caratteri ed i soggetti in essere limitrofi con una valutazione integrata ed in accordo con l'esistente.

Le costruzioni tra la via Einaudi e la via De Gasperi sono state nel tempo realizzate in muratura e/o c.a., a 3 - 5 piani fuori terra, in paramano ed intonaco, con coperture a falde inclinate in tegole o coppi.

Pertanto l'integrazione tra il nuovo e l'esistente avviene con il medesimo grado di efficienza e tipologie edilizie.

3/2) La fase di urbanizzazione, costituita da infrastrutture primarie, impianti sportivi, si adegua con l'esistente attraverso il completamento e/o la carenza della opere in atto.

Il complesso si integra con la valutazione del rapporto ambientale, senza incidere minimamente su impatti significativi, dannosi e/o distruttori sugli ambiti infrastrutturali, economico-ambientali. La valutazione economica di tale progetto viene definita tra la P.A. ed i privati ed illustrata in convenzione e nella relazione finanziaria.

3/3) Il progetto non solo non incide sui costi dell'Amministrazione pubblica anzi la solleva da ogni onere ed integra l'esistente ove non realizzato.

Il presente PEC stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti ed altre attività future o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative degli interventi ed attraverso la ripartizione della risorse.

La realizzazione del complesso del PEC è esente da rischi per la salute umana e per l'ambiente, in quanto costituita da un unico fabbricato unitario senza incidere su impatti o particolari problemi sul paesaggio.

Tutto quanto sopradetto è congruente con il D.lgs. 152/2006 e s.m.i., l'allegato F della legge regionale 40/98, l'allegato VI alla parte II del D. lgs. 152/2006 e s.m.i. e dei contributi pervenuti da parte delle autorità con competenze ambientali precedentemente consultate.

3/4) Vengono allegata la relazione acustica, geoidrologica, geologico-tecnica che definiscono i criteri e la garanzia di quanto risulta necessario al PEC.

Vengono inserite planimetrie di insieme di stato attuale e di progetto dell'area TAV 1,2 e 3 e documentazione fotografica che contestualizzano l'ambito oggetto di intervento.

L'intervento di PEC individua l'unico lotto ancora libero da costruzioni in zona Bpr1*, area di completamento; ne prevede la riqualificazione, anche con l'ampliamento della viabilità esistente su via De Gasperi come da previsione di P.R.G. e l'attestazione di un nuovo servizio a parcheggio pubblico e con previsione di corsia per futura pista ciclabile; il PEC prevede l'inserimento nella zona a verde privato di alberature di alto fusto per il miglioramento ambientale e della vivibilità dell'uomo.

Il fabbricato residenziale di n. 24 alloggi si inserisce nell'ambiente in modo armonioso e contestuale, in quanto riprende le sagome edilizie, i volumi, le altezze, le tipologie e materiali costruttivi ed estetici dei fabbricati della zona non costituendo pertanto frattura nell'ambiente ma arricchimento nella continuità.

3/5) Il progetto prevede inoltre spazi destinati a contenitori per il servizio di raccolta rifiuti e raccolta differenziata facilmente raggiungibili dalla via De Gasperi.

E' previsto, inoltre, un sistema di recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree a verde privato in progetto con la realizzazione di vasche di raccolta.

Al momento della richiesta al permesso di costruire, verrà inserito il progetto di dettaglio per gli allacciamenti infrastrutturali, ad integrazione del PEC che prevede il progetto di massima delle opere infrastrutturali pubbliche in dismissione .

3/6) Il progetto inserirà alla richiesta del permesso a costruire la descrizione dei materiali isolanti per il contenimento dei consumi energetici a sensi delle norme in vigore, oltre all'inserimento di impianti solari termici per il fabbisogno dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica nella misura di 1 Kw per ciascuna unità abitativa.

Saranno inoltre adottati criteri per i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per le singole unità abitative e la predisposizione delle opere necessarie a favorire il collegamento alla rete di teleriscaldamento; saranno inoltre adottati sistemi a norma di legge per la limitazione delle emissioni in atmosfera generate dagli impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Nella presentazione del Permesso a costruire verrà presentato a sensi art. 6 del Dlgs n.° 192/2005 e L.R. 13/2007, la certificazione energetica del nuovo edificio residenziale.

Il progetto non prevede bonifica dell'area esistente in quanto area libera a prato, senza esistenza di manufatti contenenti amianto; non verranno utilizzati pozzi ed acque sotterranee. Inoltre per la gestione di terre e rocce da scavo si rimanda alla pratica a sensi D.M. 161/2012 e smi che verrà presentata alla richiesta del Permesso a costruire.

4) Valutazione clima acustico

La valutazione del clima acustico, a sensi a sensi L.N. 447/95, L.R. 52/2000 e D.G.R.46-14762 del 2005 rileva che in base al sopralluogo effettuato nell'area di ricognizione ed in base ai livelli di rumorosità misurati è possibile ritenere che il rumore creato dalle infrastrutture di trasporto stradale di via De Gasperi ed il rumore generato dalle attività produttive presenti nell'area in questione siano tali da rispettare nel periodo di riferimento diurno e notturno i limiti assoluti imposti dalla classe IV.

In fase di progetto del Permesso a costruire verranno previsti materiali di isolamento acustico nel rispetto della verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici residenziali a sensi DPCM 05/12/2007 .

5) Valutazione geologico-tecnica e geoidrologica

Per quanto attiene alla situazione geologica e geoidrologica sull'area del PEC, vengono previsti i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità, fornendo uno schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea, il tutto sulla base della localizzazione dell'area interessata con il fabbricato residenziale, il basso fabbricato, le aree a cortile, la viabilità interna privata e pubblica ed il parcheggio.

L'area di PEC ricade in classe IIC della carta di sintesi del rischio idrogeologico, vale a dire : “Settori di pianura caratterizzati da superficialità della falda idrica.....”

L'intervento nuovo residenziale pertanto è consentito in quanto il fabbricato è previsto su pilotis di h. mt. 2,40 dal piano di campagna esistente, senza piano interrato, in riferimento a quanto predisposto dalle N.T.E. della circolare P.G.R. 7/LAP maggio 1996.

Inoltre i box inseriti nella sagoma del fabbricato e nel b.f. nell'area a cortile, vengono chiusi per fronti non superiori a mt. 18, in ottemperanza all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Il programma di ulteriori indagini geoidrologiche e geologico-tecniche verrà prodotto all'atto della richiesta di Permesso a costruire e progettazione esecutiva.

6) Allegati

- Planimetrie (Tav. 1-2-3 di P.E.C.)
- Documentazione fotografica
- Valutazione clima acustico
- Relazione geologico-tecnica
- Relazione geoidrologica