



Comune di Candiolo



PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
NUOVO IMPIANTO DI ZONA RESIDENZIALE (ZONA URBANISTICA T-5)



RELAZIONE TECNICA



VIA DELEDDA n. 3 - Candiolo

PROPONENTI:

- **Compagnia dello Spirito Santo**

Don Carlo Chibuenti

- **Maina Costruzioni s.a.s.**

Antonio Maina



Pier Carlo Petitti Architetto

Piazza Sella, 7 10060 - Candiolo (Torino) tel 011 9625866

www.petitti.it - mail studio@petitti.it

p.petitti@architettitorinopec.it





P i e r C a r l o P e t i t t i A r c h i t e t t o
S t u d i o T e c n i c o e d i A r c h i t e t t u r a

P.zza Sella, 7 10060
Candiolo (Torino)
tel 011 9625866
fax 011 9622870
web www.petitti.it
mail studio@petitti.it
p.iva 10435290019
p.petitti@architettitorinopec.it

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. Pier Carlo Petitti nato a Torino il 24.02.1967, con studio in Candiolo, Piazza Riccardo Sella n. 7 (tel. 0119625866 – fax 0119622870 – mail studio@petitti.it – web petitti.it) in qualità di professionista abilitato alla progettazione iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino e Provincia con matricola n. 3788 (c.f. PTT PCL 67B24 L2190 – p.i. 10435290019), relaziona in merito al piano in edilizia convenzionata proposta da:

- Don Carlo Chiomento (CHM CRL 53S04 D750K) domiciliato in piazza Sella n. 2 Candiolo, parroco della Parrocchia di San Giovanni Battista di Candiolo, c.f. 95516130010, commissario e legale rappresentante dell'ente religioso "Confraternita dello Spirito Santo" con sede in via Pinerolo a Candiolo, proprietaria dell'area sita in Candiolo, Via Deledda n.3, distinta in Catasto Terreni al Fg. 4 particelle n. 1085, 1083, 1086, 1090, 1091, della superficie catastale complessiva risultante da visure di mq. 2.633 (lotto A) per una capacità edificatoria di mc. 2.575,80 risultante dal trasferimento di cubatura dal lotto di via Verdi di cui al foglio n. 7 particella 387

- Antonio Maina (MNA NTN 34D26 B592F) nato a Candiolo il 26/04/1934 residente in Via Europa, 12 a Candiolo, legale rappresentante della società Maina Costruzioni S.a.s. di Maina Antonio & C. - Via Mario Leoni 10 - 10134 Torino - p.iva 09443710018, proprietaria dell'area sita in Candiolo, Via Deledda n. 3, distinta in Catasto Terreni al Fg. 4 particelle n. 1088, 1084, 1092 della superficie catastale complessiva risultante da visure di mq. 550 per una capacità edificatoria di mc. 564,30 (lotto B) risultante dal trasferimento di cubatura dal lotto di via Verdi di cui al foglio 7 particella 389, in riferimento al progetto di trasformazione urbanistica dell'area sede dell'ex oratorio parrocchiale in seguito descrive le caratteristiche tecniche del progetto.

DESCRIZIONE DEL SITO DI INSEDIAMENTO

Trattasi di lotto sorto, nei primi anni '80, quale dismissione dell'intervento di edificazione delle aree PEEP in attuazione al PRGC approvato con DPGRP numero 6040 del 11/07/79 sui lotti originariamente in proprietà alla Curia Vescovile di Torino e sue collegate. Nello specifico l'area è stata acquisita dalla cooperativa proponente il PEEP definito "DE-GA D" successivamente dismessa al Comune di Candiolo, il quale ha concesso tale area (definita dal PRG area servizi S15) in diritto di superficie alla Parrocchia San Giovanni Battista di Candiolo con uso "oratorio".

In data 23/05/1988 la Parrocchia San Giovanni Battista di Candiolo otteneva la concessione edilizia numero 4/88 per la costruzione di un fabbricato ad uso "oratorio".

In attuazione al protocollo d'intesa fra il Comune di Candiolo e la Parrocchia San Giovanni Battista approvato con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale numero 19 del 30/03/2011, in data 26/09/2014 con atto notaio Alberto Morano, parti delle aree sono state cedute alla Confraternita dello Spirito Santo ed al signor Giovanni Maina, (successivamente Maina costruzioni s.a.s.).

Oltre al salone prefabbricato ad uso "oratorio" il lotto presenta una piccola cappella votiva, tipo pilone, edificata a ridosso della recinzione in prossimità dell'ingresso sul lato nord-est del lotto. La struttura in mattoni intonacati e tetto in tegole è nata successivamente alla costruzione del salone, dunque successiva al 1998 e non presenta un particolare valore artistico. Sopra l'altare interno, fino a qualche anno fa era presente una statua, una Madonnina, rimossa a seguito di atti vandalici. In prossimità del succitato Pione, ogni sera di maggio, per tradizione, viene celebrato il Santo Rosario in omaggio al "mese mariano". Pertanto si propone la ricostruzione di un manufatto analogo in posizione atta all'eventuale adorazione.

CARATTERI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede, così come prescritto dalla Tabella di zona n. 48/bis introdotta dalla Variante parziale n. 5 al PRGC, la dismissione di mq. 33,30 ogni abitante insediabile e la realizzazione sulla restante parte di un complesso residenziale. Sono previsti due fabbricati corrispondenti alle proprietà proponenti con ciascuno due piani fuori terra destinati a residenza ed un piano parzialmente

interrato nel quale sono situati i locali accessori quali depositi e cantine ed i parcheggi privati.

Il collocamento e la disposizione degli edifici e delle relative parti private riprende le rispettive proprietà private così come da frazionamento del 2 gennaio 2014 e successivo Atto di compravendita fra il Comune di Candiolo, la Confraternita dello Spirito Santo e Giovanni Maina (ora Maina Costruzioni) del Notaio Alberto Morano del 26 settembre 2014. Si rileva che le aree T5 così come da planimetria allegata al Piano Regolatore Generale, seppure in scala 1:5.000, non corrispondono precisamente alla condizione patrimoniale e conseguentemente a quanto proposto nel presente PEC. Detto discostamento è stato concordato e stabilito nel 2013 al momento del frazionamento del lotto su cui sorgeva il vecchio oratorio ed era motivato dall'esigenza di creare una fascia di rispetto fra le residenze in progetto e la cabina elettrica di trasformazione esistente (da media a bassa tensione - ENEL 408 20379 posto di trasformazione M/B in servizio dal 08 86). In merito a tale fascia di rispetto si precisa che è stata verificata la distanza minima per la residenza da tale potenziale fonte di inquinamento. Ai sensi del DM 29/5/08 le cabine di trasformazione MT/BT non sono incluse fra le potenziali fonti di inquinamento soggette a fascia di rispetto. Tuttavia, in via cautelare si è proceduto ad una verifica equiparando il caso in oggetto a casi tabellati e risulta una fascia di rispetto possibile (Dpa distanza di prima approssimazione) che può andare da mt. 1,50 a mt 2,00. Il presente progetto propone l'angolo dell'abitazione in progetto a oltre mt. 7,00.

La capacità di parcheggio sarà per il proponente A di 13 veicoli nel fabbricato e 13 in cortile, per il proponente B di 4 veicoli nel fabbricato. Non è prevista la richiesta di rilascio Certificato di Prevenzione Incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del Decreto Ministeriale del 01/02/1986, in quanto le corsie di collegamento risultano a cielo libero.

I fabbricati, definiti sulle tavole grafiche, come fabbricato A e B, avranno una diversa quota del proprio piano terreno: il fabbricato di cui al proponente B adiacente alla cabina di trasformazione avrà una quota di imposta del piano rialzato leggermente superiore rispetto al fabbricato B in quanto le dimensioni del lotto non consentirebbero, con una accettabile pendenza della rampa, l'accesso ad un piano interrato.

Per il lotto A il fabbricato è caratterizzato da due corpi scala costituiti da rampe e da un vano ascensore che collegano il piano interrato con i due abitabili. Le 12 unità immobiliari saranno divise equamente sui due piani. Al piano sottotetto si trovano locali non abitabili raggiungibili direttamente dalle unità immobiliari sottostanti e definibili utilizzabili.

Per il lotto B il fabbricato è costituito da un piano interrato, da due piani abitabili ed un piano sottotetto raggiungibile direttamente dalle unità immobiliari sottostanti e definibile utilizzabile. Le 2 unità immobiliari si svilupperanno in verticale creando la classica tipologia abitativa definita "bifamiliare".

VINCOLI, REQUISITI, CONDIZIONI DI INTERVENTO

L'intervento previsto si può definire in sintesi come una operazione di "completamento". Con il trasferimento dell'Oratorio della Parrocchia di San Giovanni Battista l'ampia area di oltre 5.800,00 mq. posta fra le "villette a schiera" ed i "condomini" non avendo più una specifica destinazione è stata divisa dalla Variante Parziale 5 al PRGC in una parte residenziale ed una parte a servizi a verde trasferendo parte dell'area S15, oltre 3.150 mq. in via Verdi al fine di poter realizzare aree a servizio delle adiacenti scuole.

Il progetto prevede la costruzione degli edifici con il completamento della quinta sulla via Deledda e l'accessibilità con relativa sistemazione dell'area a verde di cui alla zona S15.

I fabbricati in progetto saranno realizzati ad una distanza superiore a mt. 5,00 rispetto ai confini di proprietà e ad una distanza superiore a mt. 5,00 dal sedime stradale di via Deledda.

Le opere di urbanizzazione a scomputo previste rispondono alle esigenze manifestate dai residenti il quartiere:

- necessità di parcheggi;
- fruibilità del verde;
- ottimizzazione del sistema di smaltimento delle acque bianche.

Il progetto prevede:

1. Realizzazione di parcheggio per n. 26 posti auto, con capienza superiore a quella attuale, costituito da fondo permeabile in autobloccanti forati e ghiaia. Realizzazione marciapiedi in adiacenza alla recinzione privata, in autobloccanti colorati, con larghezza di mt. 1,50 e rampette di collegamento,

conformemente alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche

2. Piantumazione di alberi e siepi all'interno del parco in proprietà al Comune di Candiolo con accesso da Via Deledda e derivante dalla rimozione della struttura e recinzione dell'ex Oratorio Parrocchiale, realizzazione di strada bianca di ingresso al parco stesso. Interventi volti a rendere maggiormente fruibile l'area a verde che attualmente è libera da vegetazione ed è inaccessibile a causa delle recinzioni precedentemente in uso alla struttura dell'Oratorio;
3. Realizzazione di condotta acque bianche sull'area S29 b quale valvola di sfogo verso il Rio Gambro delle condotte di Via Deledda. I residenti hanno più volte denunciato la criticità nello smaltimento delle acque piovane dovuta all'innalzamento del livello dell'acqua all'interno dell'alveo spondato del Rio gambro con conseguente ritorno sulla condotta di via Deledda. Detta condotta risulta correttamente dimensionata e correttamente posizionata, il problema si presenta all'altezza dell'innesto sul Rio Gambro. Il progetto prevede la realizzazione di una condotta supplementare che convogli le acque nel Rio Gambro in un tratto più a valle rispetto all'attuale e con quota dello scorrere a livello decisamente inferiore (tratto con rilevante pendenza), l'innesto nell'alveo sarà ad angolo acuto marcato e dunque a favore di scorrimento del flusso delle acque.

Relativamente al sistema di illuminazione in progetto di realizzazione e/o di spostamento, all'atto della richiesta dell'autorizzazione di

esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà proposto specifico progetto illuminotecnico redatto da tecnico abilitato.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di opere non a scomputo, nello specifico:

4. Realizzazione di area giochi attrezzata all'interno del parco in proprietà al Comune di Candiolo con accesso da Via Deledda, interventi volti a dare una destinazione specifica ed appropriata all'area. Il progetto prevede l'illuminazione del parco, la predisposizione dell'impianto idrico, la sistemazione di panchine e giochi da esterno per bambini (altalena, bilancini e scivolo);

CARATTERI COMPOSITIVI ED AMBIENTALI

Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati aventi un impatto positivo nel contesto, oltre all'obsolescenza del fabbricato attuale ed all'incuria delle parti accessorie quali le recinzioni e gli spazi a verde è la disposizione delle diverse componenti in progetto a rendere l'intervento migliorativo rispetto all'esistente. I fabbricati saranno posti, seppure adeguatamente arretrati, lungo l'asse di via Deledda, viene eliminato il grande parcheggio poco utilizzabile a causa della sua geometria e vengono posti in essere interventi atti a rendere fruibile l'ampio spazio a verde di cui all'area S15.

L'altezza e la tipologia dei fabbricati è coerente con le schiere di abitazioni poste lungo via Deledda e lungo tutte le vie del quartiere. Le facciate sono previste in muratura intonacata ed in parte in mattoni a faccia vista.

CARATTERI TECNOLOGICI

Le strutture portanti saranno di tipo tradizionale con fondazioni ed elementi verticali (pilastri e setti) in cls armato, solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassa vuota. Le strutture saranno progettate e realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 65-7656 "Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084"

I fabbricati in progetto avranno elevate caratteristiche di risparmio energetico, il progetto rispetta quanto previsto dal "DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011 , n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE." Nello specifico gli impianti di produzione di energia termica saranno progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, da installarsi sugli edifici, misurata in

kW, sarà almeno pari al 65% della superficie coperta degli edifici in progetto;

Analogamente l'involucro edilizio avrà caratteristiche di elevato isolamento con serramenti in alluminio e/o legno a vetrocamera, le pareti perimetrali e gli orizzontamenti verso ambienti non riscaldati saranno debitamente isolati.

Il manto di copertura in tegole curve di colore rosso striato riprende la tipologia più usuale nella zona per l'edilizia residenziale.

VOLUMI E SUPERFICI PER L'AREA D'INTERVENTO - VERIFICHE DIMENSIONALI

Si allegano le tabelle riportanti tutte le verifiche richieste

OGGETTO	CONFRATERNITA SPIRITO SANTO	MAINA COSTRUZIONI	TOTALE
Superficie Territoriale in zona T5	2.633,00	550,00	3.183,00
S. T. su via Verdi (già dismessa)	229,00	77,00	306,00
Superficie Territoriale totale	2.862,00	627,00	3.489,00
Indice di Densità Territoriale di zona	0,90	0,90	0,90
Densità Territoriale realizzabile	2.575,80	564,30	3.140,10
Densità Territoriale Realizzata	/	/	/
Abitanti insediabili	2.862	6,27	34,90
Superficie a standard urban, da norma	953,05	208,79	1.161,84
Superficie a standard urban, in progetto	954,86	210,78	1.165,64
di cui : -da dismettere in zona T5	725,86	133,78	859,64
- già dismessa in via Verdi	229,00	77,00	306,00
Aree Parcheggio Pubblico	302,10	82,30	384,40
Aree a Verde Pubblico	261,26	4,60	265,86
Viabilità Pubblica	162,50	46,88	209,38
Superficie Fondiaria in progetto	1.908,78	419,03	2.327,81

Candiolo, 22 gennaio 2016

Pier Carlo Petitti



P i e r C a r l o P e t i t t i A r c h i t e t t o
S t u d i o T e c n i c o e d i A r c h i t e t t u r a

P.zza Sella, 7 10060
Candiolo (Torino)
tel 011 9625866
fax 011 9622870
web www.petitti.it
mail studio@petitti.it
p.iva 10435290019
p.petitti@architettitorinopec.it

Candiolo, 12 feb. 2016

PERIZIA ASSEVERATA

Il sottoscritto Arch. Pier Carlo Petitti nato a Torino il 24.02.1967, con studio in Candiolo, Piazza Riccardo Sella n. 7 (tel. 0119625866 - fax 0119622870 - mail studio@petitti.it - web petitti.it) in qualità di professionista abilitato alla progettazione iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino e Provincia con matricola n. 3788 (c.f. PTT PCL 67B24 L2190 - p.i. 10435290019), in qualità di tecnico incaricato da Don Carlo Chiomento domiciliato in piazza Sella n. 2 Candiolo, parroco della Parrocchia di San Giovanni Battista di Candiolo, c.f. 95516130010, commissario e legale rappresentante dell'ente religioso "Confraternita dello Spirito Santo" e da Maina Antonio legale rappresentante di "Maina Costruzioni S.a.s." con sede in Via Mario Leoni 10 a Torino, p.iva 09443710018, in riferimento alla proposta di Piano in Edilizia Convenzionata

ASSEVERA

Che le aree di via Verdi originariamente in proprietà ai proponenti erano pari a mq. 3489,00.

Che le aree di via Deledda attualmente in proprietà ai proponenti sono pari a mq. 3183,00.

Nello specifico:

				superficie	superficie	
Lotto A – via Verdi – mapp 387	parrocchia	residenziale	mq.		2.633,00	mq.
Lotto A – via Verdi – mapp 388	parrocchia	dismesso	mq.		229,00	mq.
TOTALE			mq.		2.862,00	mq.
	foglio 4	mappale	1085	mq.	806,00	mq.
		mappale	1083	mq.	1.577,00	mq.
		mappale	1086	mq.	33,00	mq.
		mappale	1090	mq.	10,00	mq.
		mappale	1091	mq.	207,00	mq.
Lotto di via Deledda	Sup. Terr.		mq.		2.633,00	mq.

lotto Maina Costruzioni

Lotto B – via Verdi – mapp 389	maina	residenziale	mq.		550,00	mq.
Lotto B – via Verdi – mapp 390	maina	dismesso	mq.		47,00	mq.
Lotto B – via Verdi – mapp 391	maina	dismesso	mq.		30,00	mq.
TOTALE			mq.		627,00	mq.
	foglio 4	mappale	1084	mq.	232,00	mq.
		mappale	1088	mq.	15,00	mq.
		mappale	1092	mq.	303,00	mq.
Lotto di via Deledda	Sup. Terr.		mq.		550,00	mq.

TOTALI

Sup. Territoriale proprietà di via Verdi	mq.	3.489,00
Sup. Territoriale proprietà di via Deledda	mq.	3.183,00

così come da rilievi celerimetrici effettuati in loco e da documentazione catastale citata

In fede, architetto Pier Carlo Petitti

