

Regione Piemonte
CITTA' DI SETTIMO TORINESE



progetto: **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
PER L'UTILIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA
DI TERRENI IN ZONA Ha44 DEL P.R.G.C.**

ubicazione: **Via Bergamo**

identificativi catastali: **Foglio 21 particelle 4 - 6**

i progettisti:

Geom. PAGLIERO Gianluigi
C.F. PGLGLG52A16I024D

Arch. MARTINELLI Massimo
C.F. MRTMSM71R11A859B

i committenti:

Sig.a BERTOTTO Rosalia
C.F.: BRTRSL35T47I703U

Sig. BARBARINO Tommaso
C.F.: BRBTMS52P14B221E

Sig. VILLERO Arrigo
C.F.: VLLRRG53P07L219A

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

scala disegno:

VARIE

data di stampa:

19/03/2019

aggiornamento:

08/07/2019

tavola:

A

disegnato da:

AF

verificato da:

GP



www.dimensioni.to.it

DIMENSIONI professionisti associati

architetto MORINO Andrea architetto MARTINELLI Massimo geometra PAGLIERO Gianluigi geometra FAISSINGHER Andrea
via Volta 13 - SETTIMO T.SE via Palmieri 25 - TORINO tel +39 011 0341954 P.IVA 04673350015

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. UBICAZIONE E CONSISTENZA

L'area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato in esame è ubicata nel tratto terminale di Via Bergamo.

Trattasi di un lotto di mq. 13667,00 di proprietà dei Sigg.i BERTOTTO Rosalia, BARBARINO Tommaso e VILLERO Arrigo.

2. INDIVIDUAZIONE

L'area oggetto di intervento è distinta a Catasto Terreni con i mappali nn. 4 e 6 del foglio 21.

L'area è compresa dal P.R.G.C. nella zona normativa "Ha44".

La perimetrazione della zona Ha44 comprende anche i mappali nn. 292-293-294 e 672 del foglio 21 di proprietà che non hanno dimostrato interesse all'utilizzazione delle aree e ad aderire al P.E.C., pertanto, ai sensi dell'art. 43 co. 1 della L.R. n. 56/77, l'intervento riguarda parte delle aree incluse nella perimetrazione di P.R.G.C.. I soggetti proponenti sono infatti proprietari di aree incluse nel P.E.C. che esprimono un valore imponibile catastale superiore ai 2/3 richiesti dalla disposizione regionale per la presentazione al Comune di progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti.

3. PARAMETRI E PRESCRIZIONI DEL P.R.G.C.

Nella tav. 2 del progetto di P.E.C. sono riportati i calcoli e le verifiche secondo i seguenti parametri di utilizzazione prescritti nella scheda normativa d'area 42 del P.R.G.C.

Superficie territoriale	mq. 19000
Volume	mc. 3250
Standard	di legge
Rapporto di copertura	1/3
H max	m. 7,50
p.f.t.	n. 2

La superficie territoriale di mq. 19000 è quella della intera zona perimetrata dal piano.

Per quanto sopra detto, essendo il progetto riferito a parte dei terreni interessati dalla previsione di piano, i parametri sono stati definiti in modo proporzionale alle superfici catastali dei terreni di proprietà, secondo i seguenti valori:

- soggetto attuatore (f. 21 nn. 4 e 6 di mq. 13667) 70,96%
- soggetti non aderenti (f. 21 nn. 292, 293, 294, 672 di mq. 5994) 29,04%

come meglio dimostrato in tav. 2.

In conseguenza di ciò la capacità edificatoria complessiva di mc. 3250 è stata attribuita in misura di mc. 2306,20 (70,96%) in capo ai proponenti il P.E.C..

Il progetto di P.E.C., per quanto attiene alla capacità edificatoria ammessa, si basa su elaborazioni progettuali plano-volumetriche.

La verifica della utilizzazione della capacità edificatoria è demandata ai singoli permessi di costruire.

Quanto alle prescrizioni della scheda di zona 42 al punto 5 indica che si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni di intervento contenute nella nota 6.13 dei quadri sinottici che hanno presieduto alla realizzazione della confinante area Ha 37*.

La nota 6.13 prescrive che la tipologia edilizia dovrà essere in linea, perpendicolare alla nuova viabilità di P.R.G.C..

Nel caso in esame non essendo presente il riferimento di impostazione dell'area Ha 37* in quanto il piano non prevede viabilità pubblica di nuova formazione e quella individuata a progetto sulla scorta delle indicazioni degli uffici, è il prolungamento di Via Bergamo, non è possibile riproporre la medesima impostazione di utilizzazione, con edificazione in linea (blocchi a schiera) della zona Ha 37*.

Inoltre la scheda 42 al punto 1 "Caratteri Generali" oltre alla tipologia aggregata in linea prevede quella isolata; tipologia utilizzata a progetto.

Questa scelta consente di proporre una utilizzazione con unità abitative bifamigliari con una offerta sul mercato immobiliare ad oggi inesprimibile e ancora molto richiesta.

4. COERENZE

L'area è ubicata alla periferia del contesto urbano edificato a confine con l'insediamento residenziale realizzato sull'area Ha 37* con una serie di abitazioni unifamigliari raggruppate a schiera.

In specifico l'area interessata dall'intervento confina:

- a nord con i terreni dei soggetti non aderenti;
- ad est con terreni a destinazione agricola;
- a sud con l'intervento residenziale realizzato in zona Ha 37* di cui si è detto;
- ad ovest con Via Bergamo.

5. FINALITA' E OBIETTIVI DEL PIANO

Come chiaramente espresso nella Scheda normativa d'Area n. 42 del P.R.G.C. l'area costituisce elemento di continuità spaziale con la zona normativa Ha 37*.

Quella trasformazione, realizzata per rimuovere il detrattore ambientale dell'insediamento suinicolo prima esistente, è stata accompagnata dalla formazione di una macchia boschiva per la compensazione ambientale del contesto agrario condizionato dall'insediamento civile.

L'intervento in esame ha la finalità di ampliare l'area di compensazione ambientale con un'impostazione di impiantamento del tutto simile a quella esistente.

La piantumazione prevista a progetto riguarda un'area di mq. 7.167,00 con 120 piante: 1 ogni 60,00 mq. come prescritto dalla N.T.A. del P.R.G.C.

Le essenze arboree sono di *Carpinus betulus*, *Populus alba* e *Acer campestre*, con sottobosco di *Crataegus monogyna*.

6. UTILIZZAZIONE

L'utilizzazione di progetto prevede la realizzazione di 4 edifici residenziali bifamigliari con unità abitative così articolate:

- al piano terreno: alloggio di soggiorno, cucina, 2 camere e doppi servizi, rimessa in corpo autonomo attiguo;
- piano primo (sottotetto): spazi accessori della residenza con sottotetto usabile, lavanderia e terrazzo.

7. GRADO DI INFRASTRUTTURAZIONE

La zona di intervento è quasi totalmente urbanizzata in quanto, come evidente sulla planimetria di rilievo dello stato di fatto contenuta nell'elaborato grafico:

- la viabilità di Via Bergamo è esistente, quantunque in sezione ridotta rispetto a quella antistante l'area Ha 37*;

- lungo il tronco viario è presente l'illuminazione pubblica con un idoneo numero di punti luce;

- sul nastro stradale sono presenti i pozzi della rete di fognatura nera.

Per quanto attiene l'utenza di energia elettrica, una serie di approfondimenti intervenuti con il gestore "e-distribuzione" ha consentito di appurare la eventuale necessità di realizzazione di una cabina di trasformazione ubicata nell'area verde del parcheggio di uso pubblico per garantire la regolarità di fornitura, al momento a tratti discontinua.

Il manufatto è stato inserito a progetto nell'area vincolata a servizi sul fronte di via Bergamo.

Qualora le prospettive sopra indicate dovessero essere confermate al momento della richiesta dei Permessi di Costruire dei fabbricati, sarà richiesto altresì il titolo abilitativo per la realizzazione della cabina.

8. AREA A STANDARD - SISTEMAZIONE

Il progetto di P.E.C. prevede la sistemazione di una porzione del terreno su Via Bergamo che rimarrà di proprietà privata e sarà vincolata a standard per la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico.

Le opere, come meglio risulta dai particolari inseriti nella tavola 4 di progetto, prevedono la realizzazione di:

- a) pavimentazione in asfalto con la stratificazione costituita da misto granulare ghiaioso, stabilizzato, tout venant, binder, emulsione bituminosa e tappetino di usura;
- b) rete di smaltimento acque meteoriche con un numero idoneo di pozzetti di raccolta e scarico in fosso esistente adiacente alla via;

- c) impianto di illuminazione con pali a sezione circolare nei relativi pozzetti di posa e alimentazione per lampade LED;
- d) formazione di aree a verde integrative della sistemazione generale;
- e) individuazione degli stalli e della segnaletica orizzontale e verticale.

L'assetto geologico ed idrogeologico delineato in occasione dell'intervento sulla attigua area Ha 37* evidenzia la compatibilità dell'area a parcheggio con i criteri di progetto e cioè con la rimozione della coltre di terreno agrario superficiale e realizzazione di un adeguato cassonetto di fondazione di materiale granulare anidro

9. USO DI FONTI RINNOVABILI

Il progetto prevede il ricorso a fonti rinnovabili.

L'involucro edilizio degli edifici sarà realizzato con materiali di valore di trasmittanza termica inferiori ai valori limite previsti dalla normativa vigente.

I ponti termici saranno tutti corretti con posa di isolanti in corrispondenza delle componenti strutturali interessate dall'intervento.

Il controllo dell'inerzia termica sarà garantito con valori di trasmittanza termica periodica inferiori o uguali ai corrispondenti valori limite.

Il riscaldamento degli edifici e la produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzato con l'impiego di pompa di calore aria/acqua per la produzione del 100% del fabbisogno complessivo di energia termica degli edifici.

Il funzionamento della pompa di calore è previsto a bassa temperatura per poter essere abbinato al riscaldamento a pavimento previsto per gli edifici.

L'alimentazione della pompa di calore sarà assicurata da un impianto fotovoltaico con pannelli posati sulla copertura dell'edificio per una potenza singola di circa 4 Kw per abitazione.

Per contenere le dispersioni termiche e garantire il ricambio interno di aria senza aprire i serramenti, sarà installato per ogni abitazione un impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero termico.

Il recupero acque piovane per il loro riutilizzo per irrigazione delle aree verdi verrà soddisfatto con un sistema di captazione a mezzo di pozzi interrati nei giardini.

RELAZIONE FINANZIARIA

L'utilizzazione urbanistica ed edilizia oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato determina i seguenti costi di intervento:

- acquisizione aree ed oneri finanziari connessi	€	270.000,00
- costi per opere di urbanizzazione primaria, secondaria, e costo di costruzione	€	230.000,00
- lavori a corpo per adattamenti vari e predisposizioni alla edificazione dei fabbricati	€	50.000,00
- costo di costruzione dei fabbricati	€	1.850.000,00
- allacciamenti, utenze, ecc.	€	30.000,00
- spese tecniche (progettazione, direzione lavori, contabilità, collaudi, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori)	€	120.000,00
- imprevisti	€	<u>80.000,00</u>
TOTALE COSTI	€	2.630.000,00

Geom. Gianluigi PAGLIERO