

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

NORME DI ATTUAZIONE

scala disegno:

VARIE

data di stampa:

19/03/2019

aggiornamento:

08/07/2019

tavola:

B

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

**NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.C.
RELATIVO ALLA ZONA Ha 44 DEL P.R.G.C.**

Le presenti norme di attuazione rappresentano una sintesi di approfondimento delle tematiche strutturali del P.E.C.

Di seguito vengono riportate, suddivise per argomenti, le norme e prescrizioni che regolano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, all'interno della zona Ha44.

La validità delle presenti norme viene conservata anche in caso di variazione della Strumentazione Urbanistica Comunale.

Per quanto non espressamente normato dal P.E.C., o in caso di discrepanza tra le presenti norme e il P.R.G.C. vigente, si fa riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia comunale e a tutte le relative leggi in materia.

Le previsioni progettuali e normative contenute negli elaborati di cui al presente articolo si riferiscono all'ambito del P.E.C. così come definito con la attuazione parziale di quello perimetrato dal P.R.G.C..

Art. 1 – ESTENSIONE DEL S.U.E.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato si estende a tutta l'area contraddistinta al Catasto del Comune di Settimo Torinese al foglio 21, particelle:

– n. 4	di mq.	7657,00
– n. 6	di mq.	6010,00
per complessivi	mq.	13667,00

La superficie territoriale di questi mappali rappresenta il 70.96 % di quella perimetrata dal P.R.G.C. ed esprime un valore imponibile catastale superiore ai 2/3 del totale come meglio dimostrato in tav. 2 del P.E.C..

In questa fattispecie, la proposizione del presente P.E.C. è consentita sulla scorta del disposto dell'art. 43 co. 1 della L.R. n° 56/77.

Art. 2 - ELABORATI DEL P.E.C.

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

- SCHEMA DI CONVENZIONE
- A RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- B NORME DI ATTUAZIONE
- C OPERE DI URBANIZZAZIONE
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- D PROGETTO DEL VERDE
- DI PROGETTO DEL VERDE – RELAZIONE TECNICA
- E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- F VISTE CON TECNICA RENDER
- G VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO
- H RELAZIONE GEOLOGICA, IDRAULICA, DI CARATTERIZZAZIONE
GEOTECNICA E SISMICA
- TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAV. 2 PROGETTO
PLANIMETRIA GENERALE, PROFILI, CALCOLI E VERIFICHE
- TAV. 3 PROGETTO
TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE:
ILLUMINAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- TAV. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE
SMALTIMENTO ACQUE REFLUE
- TAV. 6 OPERE IDRAULICHE
SISTEMAZIONE SPONDA RIVO DELLE TRE PIANCHE

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL P.E.C.

Per la realizzazione degli edifici e delle opere previste dal P.E.C. saranno presentate al Comune di Settimo Torinese le istanze di Permesso di Costruire o di titolo abilitativo sostitutivo corredate dei relativi elaborati progettuali.

Negli elaborati progettuali potranno essere variate le scelte tipologiche e le quantità edilizie, purché nei limiti parametrici definiti dal P.R.G.C. in vigore al momento del rilascio o di formazione dei titoli abilitativi.

Sarà possibile, in sede di richiesta dei titoli abilitativi, pervenire al pieno utilizzo della capacità edificatoria, anche variando il numero delle unità abitative e adeguando di conseguenza la determinazione dei contributi dovuti.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che eventualmente saranno realizzate direttamente a scomputo degli oneri, dovranno essere presentati appositi progetti sostanzialmente conformi alle previsioni delineate negli elaborati del presente P.E.C..

Anche per dette opere infrastrutturali, in sede di progetto definitivo, dovranno essere meglio precisati tutti gli elementi tecnici e dimensionali che subiranno lievi modificazioni rispetto al progetto del P.E.C..

Competerà al responsabile di procedimento valutare l'ammissibilità delle modifiche apportate in sede di progettazione esecutiva rispetto alla coerenza con l'impianto urbanistico e le finalità qualitative del P.E.C..

L'attuazione edificatoria del P.E.C. potrà avvenire con uno o più titoli abilitativi; contestualmente all'istanza di richiesta del primo dovrà essere presentato anche il progetto esecutivo di tutte le opere infrastrutturali previste dal P.E.C. da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 4 – CAPACITA' EDIFICATORIA E PARAMETRI EDILIZI

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	13749,87
VOLUMENTRIA MASSIMA	mc.	2306,20

ALTEZZA MASSIMA	mt.	7,50
PIANI FUORI TERRA	n°	2
RAPPORTO DI COPERTURA		1/3

Art. 5 – DESTINAZIONE DELLE AREE

SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	5358,98
AREA PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA	mq.	571,88
AREA A STANDARD	mq.	532,05
AREA DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE	mq.	7167,00
PORZIONE IN PROPRIETA' ESTERNA ALL'AREA Ha44	mq.	119,96

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente P.E.C. sono:

- realizzazione del tratto di via Bergamo antistante il lotto mediante formazione della completa stratificazione per la parte di strada in ampliamento a quella esistente;
- formazione degli strati superficiali previa scarificazione della pavimentazione per il tratto di viabilità esistente;
- realizzazione di impianto di illuminazione pubblica;
- realizzazione di impianto di smaltimento delle acque meteoriche;
- opere di arginatura del rivo delle tre Pianche;
- sistemazione del ponte sul rivo delle tre Pianche.

Art. 7 - OPERE DI SISTEMAZIONE DELL'AREA A STANDARD

Le opere di sistemazione dell'area privata vincolata a standard previste dal presente P.E.C. sono:

- realizzazione dell'area a parcheggio;
- marciapiedi di collegamento con la viabilità interna;
- realizzazione di aree verdi ad integrazione delle aree a parcheggio;
- piantumazione di essenze arboree;

- realizzazione di impianto di irrigazione del verde;
- realizzazione di impianto di illuminazione;
- realizzazione di impianto di smaltimento delle acque meteoriche parcheggio pubblico;
- posa di vasche prefabbricate per l'invarianza idraulica;
- dotazione di cestino rifiuti.

Art. 8 – DISTANZE MINIME

Ad integrazione delle norme degli strumenti urbanistici comunali si specificano le seguenti:

- distanza dei fabbricati dal margine della sede viaria carrabile \geq mt. 5,00;
- distanza dei fabbricati da confini di proprietà private \geq mt. 5,00;
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati interni al P.E.C. \geq mt. 10,00;
- distanza tra pareti non finestrate di fabbricati interni al P.E.C. \geq mt. 6,00;
- arretramento ingressi carrai dal ciglio della carreggiata veicolare \geq mt. 5,00;
- fascia di rispetto dal Rivo delle Tre Pianche \geq mt. 10,00.

Art. 9 – REQUISITI QUALITATIVI E PRESTAZIONALI

In sede di richiesta dei titoli abilitativi devono essere previste tipologie edilizie conformi a quelle indicate dagli elaborati del P.E.C. a meno di modifiche intese a migliorare l'inserimento ambientale dei fabbricati con le seguenti specifiche.

Materiali

I materiali e gli elementi costruttivi dovranno esprimere un linguaggio architettonico unitario e organico pur senza risultare necessariamente identici per tutti i fabbricati del P.E.C..

E' preferibilmente da evitare la ripetizione seriale di moduli edilizi standardizzati e la pedissequa riproposizione di stilemi compositivi.

Barriere architettoniche

Dovrà essere garantita la totale assenza di barriere architettoniche per tutti gli spazi comuni e per l'accesso alle singole unità abitative.

Efficienza energetica e requisiti acustici passivi

I fabbricati dovranno essere realizzati garantendo un elevato livello di confort abitativo.

L'efficienza energetica sarà conseguita con una alta qualità dell'involucro edilizio relativamente alle componenti murarie ed ai serramenti.

I requisiti acustici passivi dei fabbricati saranno assicurati con idonei accorgimenti e materiali impiegati.

Entrambe le qualità dovranno essere conseguite nel rispetto della legislazione vigente al momento del rilascio dei titoli edilizi.

Acque meteoriche

Dovranno essere messe in atto opportune forme di gestione delle acque meteoriche, adottando soluzioni progettuali che ne prevedano il recupero attraverso l'uso di serbatoi interrati adeguatamente dimensionati per consentire il successivo riutilizzo per irrigazione delle aree verdi e lavaggio delle pavimentazioni esterne.

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie indicate nel presente progetto di Piano Esecutivo Convenzionato hanno valore documentario del prodotto edilizio che si intende realizzare.

In sede di richiesta dei titoli edilizi e senza far luogo a modifica della convenzione, potranno essere proposte soluzioni diverse che prevedano anche l'accorpamento dei lotti per la formazione di unità unifamiliari più grandi o lo spostamento di superfici e volumi da un lotto all'altro in misura non superiore al 20%; come pure sarà ammessa la diversa ubicazione del corpo rimessa nel contesto dell'organismo edilizio.

Nelle tipologie in aderenza dovrà essere rispettata la conformazione planimetrica per quanto riguarda la posizione del corpo dell'autorimessa arretrata rispetto al fronte dell'edificio principale.

Il secondo edificante dovrà rispettare nella costruzione in aderenza, posizione, forma e tipologia dei materiali del basso fabbricato esistente sul lotto a confine.

Raccolta differenziata

Dovranno essere previste all'interno delle aree di pertinenza degli edifici idonee zone adibite alla raccolta differenziata dei rifiuti; la localizzazione di tali aree non deve pregiudicare la fruizione degli spazi pubblici e privati e deve essere improntata a criteri di rispetto del decoro pubblico e privato.

Art. 10 – MATERIALI DA COSTRUZIONE

La struttura dell'edificio sarà del tipo tradizionale in c.a. – laterizio o in legno.

Il manto di copertura sarà realizzato in tegole portoghesi antichizzate su struttura in c.a o legno.

I tamponamenti del fabbricato saranno realizzati con muratura in laterizio a cassavuota, in parte con tavolato esterno in mattoni a vista, opportunamente coibentata per conseguire un elevato livello di prestazione energetica.

Nell'ipotesi di ricorso a struttura in legno, i tamponamenti saranno realizzati con tecnica “a cappotto” e finitura a rasatura a base di calce, silicati o silossaniche.

I requisiti prestazionali e la rispondenza alla normativa di settore e in specifico al documento integrativo del regolamento edilizio in materia energetica saranno verificati e documentati in sede di richiesta del permesso di costruire.

I serramenti esterni saranno in legno o in pvc in relazione alle future scelte di carattere performante.

I prospetti saranno previsti inoltre con:

- zoccolatura in materiale lapideo;

- murature esterne parte in intonaco e parte in muratura di mattoni a vista;
- parapetti terrazzi in muratura;
- aggetti di protezione dei serramenti in solaio in c.a. a vista o legno e in vetro stratificato;
- copertura abbaini in lamiera di alluminio preverniciata.

Art. 11 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE E RECINZIONI

Nelle aree esterne agli edifici dovranno essere previste pavimentazioni degli spazi destinati a cortile e camminamenti e sistemazione a verde con impianto di idonea vegetazione nelle restanti porzioni a giardino.

Le aree private scoperte che non siano su verde a piena terra, dovranno essere pavimentate con materiali che minimizzino l'impermeabilizzazione del suolo consentendo il drenaggio delle acque meteoriche.

Le recinzioni dell'intero complesso dovranno garantire l'uniformità di aspetto sia per quanto attiene a materiali impiegati sia per quanto attiene il disegno delle medesime.

In tal senso le zoccolature da realizzarsi preferibilmente in cls a vista dovranno avere medesima altezza, come pure le soprastanti strutture, nei limiti consentiti dal Regolamento Edilizio.

Sono vietate le recinzioni a parete piena e in cls prefabbricato a disegni vari.

Sono invece consentite recinzioni con inferriate metalliche a disegno semplice costituite da tondini o quadrotti verticali o orizzontali. E' vietato l'utilizzo di elementi di decoro quali punte lanceolate, borchie, ecc...

Le recinzioni tra i vari lotti potranno essere realizzate con rete metallica eventualmente incorporata a siepe piantumata sui due lati del confine.

Le siepi dovranno essere mantenute ad altezza non superiore a mt. 1.80.

Sono vietate installazioni a vista di pompe di calore o altri macchinari di condizionamento della temperatura interna dei fabbricati a meno che non siano convenientemente mimetizzati con pannelli grigliati o altri elementi idonei ad occultarne la vista.

Art. 12 – EFFICACIA E VARIANTI DEL P.E.C.

Il presente P.E.C ha efficacia per 10 anni a decorrere dalla data di perfezionamento con atto pubblico di convenzionamento.

Per ogni intervento compreso nel P.E.C. è necessario il preventivo rilascio del titolo abilitativo su istanza della proprietà secondo le prescrizioni di legge e le norme vigenti al momento del rilascio dei medesimi.

I titoli abilitativi possono contemplare eventuali modifiche alle previsioni del P.E.C. senza che si renda necessaria la preventiva approvazione di varianti al medesimo; tali modifiche possono riferirsi ai profili regolatori, alla configurazione, alla localizzazione planimetrica, all'altezza, alla tipologia dei fabbricati, alla volumetria e alla superficie coperta, alla quota del terreno, il numero delle unità abitative, a quello degli accessi pedonali e carrai purché nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dal P.R.G.C..

In particolare sarà ammessa l'ampliamento della volumetria indicata nel P.E.C. fino al completo sfruttamento della volumetria massima realizzabile senza che ciò comporti la necessita di redazione di varianti del P.E.C. stesso, salvo l'esatta valutazione degli oneri di cui al D.P.R. n° 380/2001.

Le aree vincolate a standard potranno subire eventuali variazioni debitamente motivate da miglioramenti funzionali previo accordo con il Comune.

Eventuali varianti al P.E.C. per modifiche eccedenti i casi sopra richiamati dovranno formare oggetto di nuovo S.U.E. esteso all'intero ambito interessato dalle modifiche e di una nuova convenzione; e pertanto saranno ammissibili con il solo consenso del Comune.

Geom. Gianluigi PAGLIERO