

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SETTIMO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

Richiesta approvazione Piano Esecutivo Convenzionato,
sito in Settimo Torinese, Via Gribaudia, zona normativa Fa60

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La proprietà:

CENTOLANZA Tina
GRASSO Veronica
VICECONTI Gaetano

Il professionista incaricato:

Ing. Riccardo ANSALDI

I Collaboratori:

Geom. Giovanni PIAVENTO
Geom. Antonino PULTRONE



P.M.G. STUDIO

Via Torino n°3
10036 Settimo Torinese
TORINO - ITALIA

Tel-fax (+39) 011 - 8984385
Mobile (+39) 348 - 8433049
E-mail pmgstudio@gmail.com
Web <http://www.pmgstudio.it>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.E.C. Fa60

Di seguito vengono riportate, suddivise per grandi settori, norme e prescrizioni che regolano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, all'interno dell'area Fa60, come previsto dagli elaborati del P.E.C.

1. ELABORATI DEL P.E.C. Fa 60:

- Schema di convenzione
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione fotografica
- Valutazione previsionale clima acustico per il PEC
- Relazione geologica, geotecnica preliminare, idrogeologica e invarianza idraulica
- Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione previste
- Progetto botanico generale

Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tavola n. 1 – Estratti, Rilievo aree e Calcoli;
- Tavola n. 2 – Lottizzazione, Progetto di Intervento;
- Tavola n. 3A – Progetto Lotto A
- Tavola n. 3B – Progetto Lotto B
- Tavola n. 3C – Progetto Lotto C

- Tavola n.4 – Sottoservizi
- Tavola n.5 – Urbanizzazioni
- Tavola n.6 - Progetto area verde privato assoggettato uso pubblico;

2. SPAZI PUBBLICI

La Convenzione in oggetto prevede la dismissione al Comune di aree destinate all'allargamento del sedime stradale della via Gribaudia e la formazione di una area a verde privato assoggettata ad uso pubblico, come meglio descritti in TAVOLA 5 e 6.

E precisamente:

- Allargamento del sedime stradale della via Gribaudia lungo tutto lo sviluppo della viabilità stessa, con contestuale realizzazione di marciapiede, mantenendo la sezione stradale come esistente prima dell'area di intervento e precisamente mt 1,50 per il marciapiede e mt 5,50 per la sezione stradale. Lungo detto fronte principale saranno localizzati gli accessi carrai e gli accessi pedonali, arretrati, ai lotti in progetto. Il dislivello tra il piano strada e il piano marciapiede in progetto (+15 cm) dovrà essere risolto garantendo l'accessibilità prevista dalla Lg. 13/89 e s.m.i. come meglio indicato nelle Tavole allegate alla Convenzione in oggetto.

- Formazione di un'area verde privata assoggettata ad uso pubblico, posta lungo lo sviluppo dei due rii esistenti. Tale area, è soggetta ad un'attenta progettazione botanica, come meglio descritta nella TAVOLA 6 e nella relazione dell'agronomo, sia per la scelta delle essenze erbacee (prato) che per la essenza arboree (alberi).

Per quanto riguarda le essenze erbacee si potrà scegliere tra alcune specie leguminose o tra alcune specie non leguminose, come meglio esplicitato nella relazione botanica; mentre le essenze arboree, si prevede si piantumare n°21 alberi di 3° grandezza, nello specifico dei salix caprea o salicone ad una distanza l'uno dall'altro di 6 m. Inoltre è prevista, lateralmente alla sponda del rio Freidano, una stradina sterrata, larga 3 m che permette l'accesso ai mezzi per la manutenzione dei rii e dell'area verde in progetto.

3. ASPETTI URBANISTICI DEI LOTTI IN PROGETTO

3.1 PARAMETRI EDIFICATORI e COMPOSIZIONE LOTTI

In applicazione di quanto previsto dal P.R.G.C vigente, i lotti in progetto verranno edificati con la presentazione di singoli Permessi di Costruire; si riportano di seguito i principali parametri di riferimento per l'edificazione nell'area oggetto del presente P.E.C.:

- L'indice di utilizzazione territoriale, pari a 0,1 mq/mq, consente di realizzare una superficie utile lorda massima pari a mq 4mq.
- Il rapporto di copertura è pari ad 1/5 della superficie fondiaria in progetto.

La determinazione della SUL massima realizzabile e della superficie fondiaria, per ogni singolo lotto, è stato calcolato sulla base della percentuale di partecipazione catastale al PEC, come da indicazioni della TAVOLA 1.

I lotti A e C avranno accesso indipendente dalla strada pubblica.

Per il lotto B non è previsto un accesso indipendente da strada pubblica, ma sarà unito alla proprietà GRASSO Veronica e futuri aventi causa, dalla quale beneficerà del medesimo accesso carraio e pedonale e delle medesime forniture impiantistiche (allaccio luce, gas, acqua, fognatura, etc....).

I singoli lotti saranno modulati per case indipendenti unifamiliari o bifamiliari con vincolo di verifica dell'indice fondiario e del rapporto di copertura, come al punto precedente.

Si precisa che i valori riportati nella suddetta TAVOLA 2 corrispondono alle superfici massime consentite all'interno di ciascun lotto, consentendo ovviamente possibilità di realizzare delle superfici inferiori.

È possibile cedere/acquisire la superficie fondiaria tra lotti confinanti al fine di poter implementare o ridurre, proporzionalmente, la SUL massima concessa per ogni singolo lotto.

Esternamente i lotti residenziali trova collocazione una fascia a verde privato inedificabile gravata da vincolo di uso pubblico. Tale area si sviluppa parallelamente il Rio Fracasso e, con larghezza maggiore, parallelamente il Rio Freidano.

Dette aree sono da considerarsi di proprietà privata, quindi con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei soggetti attuatori, ma soggette all'uso pubblico.

Onere dei soggetti attuatori è la piantumazione della sponda del Rio Fracasso e Freidano atta al mascheramento dei fabbricati proposti verso la zona agricola circostante.

3.2 ACCESSO AI LOTTI

L'accesso ai lotti avverrà in due modi diversi.

- Per i lotti A e C avverrà direttamente dalla strada pubblica (Via Gribaudia), come meglio indicato nella Tavola 2, previo arretramento nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 86 del regolamento Edilizio.
- Per il lotto B avverrà direttamente dal lotto di proprietà della sig.ra GRASSO Veronica e precisamente posto a civico n° 16 della stessa via Gribaudia, come meglio indicato nella Tavola 2 previa costituzione di servitù di passaggio come meglio descritta in convenzione edilizia.

La pavimentazione degli accessi carrai singoli (lotti A e C) sarà realizzata in asfalto e in continuità con la viabilità pubblica fino al cancello carraio di accesso ai singoli Lotti, dopodichè ogni lotto potrà modificare la pavimentazione a scelta, come meglio specificato al punto 4.3 successivo.

3.3 AREE RACCOLTA DIFFERENZIATA

E' prevista la realizzazione di n° 2 aree ecologiche per la raccolta differenziata, Una per il lotto A e l'altra per il lotto C. Tali aree avranno un accesso diretto interno alla proprietà privata e uno dalla viabilità pubblica o dallo spazio di manovra privato per gli operatori SETA. Dette aree avranno dimensioni e posizionamento come da indicazioni grafiche.

La dimensione effettiva di ciascuna area ecologica sarà oggetto di opportuno calcolo dimensionale in sede di rilascio del Permesso di Costruire relativo al fabbricato a cui sarà asservita.

Il lotto B sarà unito alla proprietà GRASSO Veronica con la quale condividerà l'accesso e beneficerà della medesima area raccolta differenziata

4. ASPETTI DI NATURA PROGETTUALE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICA

4.1 POSIZIONAMENTO FABBRICATO

Le sagome dei fabbricati residenziali, individuati sugli elaborati progettuali allegati, hanno carattere indicativo della tipologia costruttiva che si intende proporre. La definizione della sagoma, delle scelte architettoniche e il posizionamento effettivo all'interno del lotto potranno variare senza che ciò comporti variante al presente Piano Esecutivo Convenzionato e saranno individuati in sede dei singoli permessi di Costruire, nel rispetto dei parametri edilizi già evidenziati. Sarà dunque necessario, in caso di modifica sostanziale, la nuova acquisizione del parere della commissione locale per il paesaggio.

Tali edifici dovranno rispettare le distanze dai confini e tra fabbricati, come da indicazioni del Codice Civile e normativa comunale e nazionale vigente. Inoltre sarà possibile costruire in deroga alle distanze previste dal codice civile per i confini previa autorizzazione del confinante.

4.2 TIPOLOGIE EDILIZIE

I lotti saranno costituiti da fabbricati indipendenti con al massimo 2 p.f.t., al fine di mantenere una bassa edificazione dell'area, lasciando così più spazio alle aree libere esterne alle costruzioni.

Considerando la particolare posizione dell'area rispetto il completamento del tessuto urbano verso l'area agricola e la vicinanza con l'area a parco e percorsi ciclopedonali pubblici, si è optato per una soluzione progettuale che privilegiasse la semplicità delle forme, la linearità delle coperture e l'impiego di materiali e tecniche costruttive mirate a rendere i fabbricati stessi in grado di minimizzare l'impatto architettonico sul margine urbano.

I fabbricati A e C sono concepiti con la facciata principale, sia del fabbricato che dell'area pertinenziale, rivolta verso sud/sud-ovest.

I fabbricati pertinenziali dovranno essere inseriti nello stesso corpo di fabbrica principale, garantendone la coerenza progettuale.

Nel loro complesso i fabbricati sono concepiti con una unica falda di copertura, in lamiera con colore scuro. L'esposizione del fronte principale è mantenuta a sud. A livello planimetrico i fabbricati sono da considerarsi con una sagoma regolare e poco impattante nel lotto di pertinenza.

Si riportano di seguito alcune linee guida alla progettazione dei singoli lotti.

Piani delle costruzioni

Il numero dei piani residenziali fuori terra massimi ammissibili sono 2, con un'altezza massima degli edifici di mt. 6,50. Non è consentita la realizzazione di piani interrati.

Sottotetti Usabili

In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire si prevederà la verifica dei requisiti di usabilità dei sottotetti, secondo le condizioni di cui all'art. 10 delle NTA del P.R.G.C, vigente e dell'Art. 110 e 110.1 del Regolamento Edilizio vigente.

Trattamento delle facciate

Le finiture esterne dovranno essere in intonaco e tinteggiate, ma con colori che possono variare dal bianco alle tonalità di grigio chiaro. E' previsto l'utilizzo di materiali, quali metallo, vetro, legno e cemento grezzo, in tal caso dovranno essere mantenuti del colore naturale dei materiali stessi.

A seguito di quanto espresso dalla commissione locale per il paesaggio in merito a eventuali tendaggi o chiusure dei loggiati, si prevede nell'eventualità, di utilizzare tende da sole con colore medesimo a quello utilizzato per il trattamento delle facciate.

Coperture

I tetti dovranno essere realizzati strutturalmente in c.l.s. o legno, dovranno obbligatoriamente essere a falde. Le coperture dovranno rispondere ai requisiti normativi come da Art. 110 del Regolamento Edilizio.

Il rivestimento dovrà essere in lamiera. Gli impianti tecnologici per la produzione di fonti rinnovabili dovranno essere posizionati in copertura

Dotazioni impiantistiche e tecnologiche

I fabbricati in oggetto dovranno rispettare la normativa regionale e nazionale in materia di efficientamento energetico e nello specifico si adotterà l'allegato energetico previsto dalle norme di piano vigenti per migliorare ancora la classe energetica del fabbricato e renderlo più performante e meno impattante per il bilancio ambientale.

Operativamente verranno previsti riscaldamento a pavimento, pompa di calore con installazione di pannelli solari e batterie di accumulo, oltre che unità di trattamento aria opportunamente dimensionate.

4.3 PERTINENZE DEI FABBRICATI

Box e bassi fabbricati

I bassi fabbricati ad uso box auto o pertinenze potranno essere realizzati al piano terreno degli edifici principali.

I materiali di finitura delle pareti e della copertura dei fabbricati pertinenziali dovranno essere coerenti con il fabbricato principale per consentire l'uniformità compositiva.

Recinzioni

Ogni lotto sarà delimitato lungo tutti i confini di proprietà da recinzioni, interrotte soltanto dai cancelli carrai e pedonali, che dovranno avere altezza non superiore a m 2,80 con apertura verso l'interno della proprietà.

La tipologia delle recinzioni, nel rispetto dell' Art. 89 del Regolamento Edilizio, verso la pubblica viabilità e tra i lotti edificabili in progetto, sarà composta da un muretto in cls faccia a vista con altezza massima di m 0,40 con sovrastante recinzione modulare metallica di colorazione grigio scura per un'altezza complessiva di m 2,30. Si prevede che tutte le recinzioni siano realizzate con la stessa tipologia costruttiva, sia che siano su fronte strada pubblica, sia che delimitino due proprietà private. La misura massima dei m 0,40 sarà calcolata a partire dallo spiccatto del terreno posto a quota maggiore.

Sarà possibile mettere a dimora siepi retrostanti alle recinzioni, sul suolo privato.

Cancelli Carrai e Ingressi Pedonali

I cancelli carrai e gli ingressi pedonali, dovranno uniformarsi al disegno della recinzione. Dovranno essere in metallo.

Aree libere di pertinenza private

Le aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate a verde piantumato con la formazione di giardini di proprietà esclusiva, nella misura stabilita dall'Art. 21 delle N.T.A. e dell'Art. 91.1 del Regolamento Edilizio. I posti auto scoperti esterni, così come le aree di manovra carrabili dovranno essere sistemati con prato armato in GREEN BLOCK o simili, concorrenti alla definizione di superficie a verde.

Le aree libere non adibite a verde privato, nella misura consentita dal Regolamento vigente, potranno essere trattate con pavimentazione per esterno.

Facendo seguito a quanto previsto per le piantumazione delle aree asservite a uso pubblico, le aree private privilegeranno il trattamento verde delle superfici prevedendole il più possibile permeabili. Le piantumazioni eventualmente previste ricalcheranno le specifiche proposte per le aree esterne e assoggettate a uso pubblico, per non incorrere in una eccessiva diversificazione e disomogeneità delle specie arboree.

5. INVARIANZA IDRAULICA

Ai sensi dell'art. 65 septies delle NTA del PRGC vigente dovranno essere predisposti, per ogni singolo lotto, tutti gli accorgimenti necessari a soddisfare l'accoglimento del volume di acque di prima pioggia calcolato ai sensi dell'art. succitato.

Si fa esplicito riferimento alla relazione di invarianza idraulica allegata alla convenzione in oggetto.

6. TELERISCALDAMENTO E CONNETTIVITA'

Ai sensi dell'art. 53 delle NTA del P.R.G.C. vigente si prevede la predisposizione all'allaccio della rete di teleriscaldamento, in quanto l'intervento risulta a distanza inferiore ai 1000 mt dal punto più vicino per il quale passa la rete di teleriscaldamento esistente, salvo diversa indicazione del proprietario della rete di teleriscaldamento.

Si prevederà altresì la predisposizione, per l'allacciamento alla rete cittadina di connettività (fonia, dati, immagini, ecc..) in banda ultralarga su fibra ottica, mediante realizzazione di adeguata canalizzazione di ingresso nell'edificio.

7. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In sede di Permesso di Costruire ogni edificio dovrà rispettare i requisiti di visitabilità e adattabilità ai sensi della L. 13/89.

Le aree comuni e le aree pubbliche come i marciapiedi, i parcheggi, gli attraversamenti pedonali, le aree verdi dovranno rispettare il requisito di accessibilità previsto dalla L. 13/89 e D.M. 236/89 e pertanto dovranno essere predisposte opportune rampe con pendenza massima dell'8% in modo da superare ogni dislivello.