

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SETTIMO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

Richiesta approvazione Piano Esecutivo Convenzionato,
sito in Settimo Torinese, Via Moglia-Via Bergamo

Zona Normativa **Ha48**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il professionista incaricato:

Arch. Salvatore ZIMMARDI

Versione Giugno 2022

Collaboratori:

Geom. Giovanni PIAVENTO

Geom. Claudio LUCATO

Geom. Marco GABETTI

Geom. Paolo AIMARETTI

RICHIESTA APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SITO IN SETTIMO TORINESE

VIA MOGLIA-VIA BERGAMO, ZONA NORMATIVA Ha48

PREMESSA

Le aree interessate dal P.E.C. in oggetto sono situate nel comune di Settimo Torinese, in prossimità della Via Moglia, del Corso Piemonte e della Via Bergamo. Il P.R.G.C. vigente identifica l'area in questione con la sigla **Ha48**, aree di nuovo impianto.

L'area di cui si tratta risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Settimo Torinese col Foglio n. 21 particelle: 480 – 479 – 615 – 748 –765 - 763 – 674 – 749– 29 – 455 – 682 -552 -560 -548 -27- 120 – 616 – 28 – 21 – 119 – 118 – 75 – 76 – 679 - 543 – 578 – 731 parte; di proprietà dei Sig.ri GIUSTETTO Sergio, BALLELIO Lucia Rita, GIUSTETTO Bruno Giuseppe Luigi, DI LEO Maria Rosaria, EDILTORINO COSTRUZIONI s.r.l.", BONAUDO Ivo, LEONE Marina, MOROSINO Luca, MOROSINO Pier Felice, RINALDO Gian Michele, VACCA Federica, SIL.PA. Società Semplice, BECCARIS Francesco, BECCARIS Mariolino, DEMICHELIS Giovanni, DEMICHELIS Rinalda, PARZANESE Nicola, ARAGNO Gianpaolo, ARAGNO Emanuele, FALCHERO Laura Francesca, BRAGATO Gabriele, LICINI Monica, ROCCA Domenica, FERRAUDO Maria Lucia Luisa, SAIACI Mario, CREPALDI Daniele, FERRUA Gianluca, ciascuno con le rispettive quote.

Il Comune di Settimo T.se ha ceduto la capacità edificatoria derivante da una superficie superfice di 25300 mq del Piano Particellare di Esproprio per il secondo ampliamento del Cimitero Comunale, alla soc.. PIUMATE srls che partecipa come detentore di diritto reale.

L'intera superficie territoriale del PEC Ha48 è composta pertanto da una superficie complessiva di mq. 92.110,00.

Il contesto in cui è inserita l'area Ha48 è prevalentemente costituito da lotti di terreno destinati ad area verde di proprietà privata, ad uso agricolo o lasciati a verde incolto.

Il lotto, di grandi dimensioni, confina a ovest con la Via Moglia, a est con la via Bergamo e a sud con il Corso Piemonte e in ultimo a nord con lotti agricoli e con il più ampio tessuto agrario storico della zona. La via Moglia rappresenta l'arteria principale di passaggio delle reti di servizi, quali fognatura, acquedotto, rete elettrica, gas, ecc...

L'area nel suo complesso presenta un lieve dislivello tra la via Moglia e la via Bergamo di circa 3 metri su uno sviluppo di circa 500 metri lineari; è presente una porzione di rete irrigua minore.

A est, le particelle di proprietà, confinano con Via Bergamo, la quale costeggia la ferrovia Torino-Milano. Sono presenti alcuni fabbricati residenziali, tendenzialmente uni o bifamiliari, a bassa densità edificatoria e posti marginalmente l'area di intervento. Il limite nord del PEC corrisponde alla linea di confine delle particelle catastali di proprietà, non esiste una delimitazione netta in quanto si tratta di terreni ad uso agricolo.

CONTESTO URBANISTICO E APPROFONDIMENTO PROGETTUALE

Il P.R.G.C. stabilisce i seguenti parametri urbanistici ed edilizi relativi all'area denominata Ha48:

- utilizzazione territoriale = 0,20 mc/mq
- rapporto di copertura = 50% sup. fondiaria
- n. piani consentiti = n. 2

Il presente approfondimento progettuale prevede i seguenti parametri edificatori aggiuntivi o migliorativi di quelli precedentemente stabiliti in sede di pianificazione urbanistica, e precisamente:

- rapporto di copertura = 30 %
- è ammessa la realizzazione di sottotetti usabili in deroga al numero di piani concessi
- i box auto al piano terreno sono conteggiati anch'essi come piani realizzabili
- è ammessa la realizzazione di piani interrati
- altezza massima = m. 7,50 (dal piano di spicco all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile).

La previsione progettuale, in linea con quanto previsto dalle norme di PRGC, si articola nella formazione di un asse principale longitudinale, parallelo al corso Piemonte, con funzione di viabilità pubblica e fascia verde di compensazione ambientale. Simmetricamente è previsto il mantenimento del rio irriguo esistente a cielo libero, con adeguamento del tracciato e della sezione dello stesso.

Dall'arteria di viabilità pubblica dipartono direttamente le aree private di manovra destinate all'accesso carraio e pedonale per la fruizione dei futuri fabbricati. Le aree

fondiarie a nord e a sud della viabilità principale saranno suddivise in singoli lotti edificabili secondo i criteri compositivi della città giardino e in linea con quanto descritto nella nota 1.30 allegata ai quadri sinottici delle relative NTA vigenti oltre che alle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Edilizio Convenzionato.

Vengono previste delle dismissioni a diverso titolo alla pubblica amministrazione e precisamente:

- A titolo di urbanizzazioni primarie verranno dismesse la viabilità principale ovest-est, esclusi gli attraversamenti carrabili e pedonali (aree di manovra private) concepiti come aree private assoggettate all'uso pubblico;
- A titolo di aree destinate per il soddisfacimento degli standard urbanistici, regolati dall'Art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., sono state individuate cartograficamente delle aree agli estremi opposti dell'area di PEC e dovranno essere adibite a verde pubblico strutturato con parcheggio e ad aree boscate. Contribuiranno al conteggio degli standard urbanistici anche le aree verde private ad uso collettivo, evidenziate sull'elaborato grafico di progetto, ed assoggettate all'uso pubblico.

Note:

- Il Lotto 2 cederà al Lotto 1 porzione di superficie fondiaria senza cedere la volumetria edificabile, che rimarrà al Lotto 2.
- La particella 748 genererà il Lotto 68, privo di ulteriore capacità edificatoria. La volumetria edificabile derivante dalla particella 748 verrà ripartita ai lotti limitrofi e sommata a quella già concessa per la particella 749.

SPECIFICAZIONE RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E AMBIENTALI

La Carta di Sintesi allegata al P.R.G.C. vigente inserisce l'area in oggetto in Classe II1 di pericolosità geologica salvo le fasce di rispetto della rete idrografica secondaria che vengono classificate in Classe IIIb3.

La composizione urbanistica dell'intervento in oggetto, tiene conto delle differenti Classi di pericolosità geologica e organizza lo sviluppo insediativo residenziale al di fuori delle fasce vincolate con la Classe IIIb3, così come definito dall'allegata relazione geologica.

Ai sensi delle norme inerenti le rispettive classi idrogeologiche sopra indicate, sarà necessario ottemperare a quanto previsto in materia di Invarianza Idraulica, con apposito progetto allegato alla presente e a approfondimenti legati a ogni singolo lotto al momento della sua edificazione.

Altro vincolo è dato dall'obbligo di realizzazione e manutenzione di fasce verdi boscate di compensazione ambientale, meglio definite come segue:

- Fascia nord, di carattere privato e suddivisa tra i singoli lotti edificabili ad essa adiacenti. Ogni lotto edificabile adiacente a detta fascia, avrà l'obbligo di realizzare e mantenere l'area verde così come progettata e descritta da apposita relazione agronomica;
- Fascia sud, verso il corso Piemonte, di carattere privato suddivisa tra i singoli lotti edificabili come per la fascia Nord ma per la sola porzione non ricadente all'interno della fascia di rispetto del gasdotto, la cui manutenzione sarà completamente a carico dei singoli lotti privati.

La fascia verde ricompresa nella fascia di rispetto del gasdotto dovrà invece essere mantenuta a verde senza piantumazioni che possano impedirne la fruizione dei tecnici SNAM. La manutenzione della fascia gravata da servitù di gasdotto sarà mantenuta da tutti i soggetti partecipanti l'iniziativa e sarà assoggettata all'uso pubblico.

- Fascia centrale, di carattere privato, sarà suddivisa tra i singoli lotto fino a una distanza di m. 4,00 dall'asse stradale. Ogni lotto edificabile adiacente a detta fascia, avrà l'obbligo di realizzare e mantenere l'area verde così come progettata e descritta da apposita relazione agronomica.

I 4,00 m. sovrastanti, ricompresi tra aree private e asse stradale, concorrono nella formazione dell'area centrale a compensazione ecologica e sarà

occupata in prevalenza dal rio e dalle sponde dello stesso, di carattere privato collettivo, pertanto mantenuta da tutti i soggetti partecipanti l'iniziativa, pro quota.

Dette fasce di compensazione ambientale dovranno essere normate da apposita relazione e progetto botanico redatto da tecnico competente in materia.

Sono presenti n°3 tratti di canale irriguo e precisamente:

- Tratto parallelo alla via Moglia e ricadente su area destinata a dismissione per standard urbanistici. Tale rio, già intubato, verrà mantenuto come tale, intervenendo per il solo tratto ricadente al di sotto della futura viabilità pubblica in progetto;
- Tratto parallelo al tratto precedente e collocato tra i lotti 1 e 2. Tale rio verrà mantenuto a cielo libero tranne che per il tratto ricadente al di sotto della futura viabilità pubblica in progetto;
- Tratto principale, parallelo al Corso Piemonte e alla nuova viabilità proposta in progetto. Detto tratto verrà mantenuto a cielo libero e modificato per soddisfare le previsioni idrauliche in materia di invarianza idraulica.

REGOLE PER LA FUTURA EDIFICAZIONE

I singoli lotti saranno costituiti da fabbricati indipendenti unifamiliari o bifamiliari oltre ad autorimesse di pertinenza, nel rispetto del rapporto di copertura e della Volumetria massima concessa per ogni lotto. Per quanto non di seguito descritto si fa espresso richiamo al regolamento edilizio e alle NTA allegate al presente Piano Esecutivo Convenzionato.

L'accesso ai singoli lotti, avverrà attraverso degli spazi di manovra privati (vedi Tavola 2) comune a più lotti, con accesso carraio direttamente sulla via pubblica.

Si prevederà di poter accorpere uno o più lotti, con un massimo di 4, per la realizzazione di un unico corpo di fabbrica avente un massimo di 8 unità immobiliari (due per lotto singolo), sempre nel rispetto dei parametri urbanistici precedentemente descritti.

I bassi fabbricati ad uso box auto o pertinenze potranno essere realizzati al piano interrato degli edifici principali oppure esterni ma facenti parte del corpo di fabbrica principale, nel rispetto del rapporto di copertura.

Per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà, per il fabbricato principale e per le relative pertinenze si fa espresso richiamo al regolamento edilizio vigente e al Codice Civile.

RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella redazione dei progetti municipali degli immobili in progetto dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge 13 del 09/01/89 e del Decreto del ministero dei lavori Pubblici n. 236 del 14/06/1989, che stabiliscono le caratteristiche tecniche necessarie per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche in edifici privati, caratteristiche di cui gli immobili devono essere dotati affinché siano garantiti i diversi gradi di fruibilità degli spazi (accessibilità, visibilità, adattabilità).

TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE

Successivamente la stipula della Convenzione Edilizia col comune di Settimo Torinese, seguiranno le richieste di Permesso di Costruire per i fabbricati in progetto.