
REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI SETTIMO TORINESE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 155
ZONA NORMATIVA Fa 73

RELAZIONE DESCRITTIVA INTERVENTO

GHIAN srl

Architetto Roberto DROCCO
Pianezza via Valdellatorre n. 11 – tel 335351588



gruppo PORGEC snc T.P. progettazione e consulenza immobiliare
giorgio carbone geometra
Settimo Torinese via F.lli Rosselli n. 6 - tel.0118005337 - fax 0118024450

Premessa

Il S.U.E. n. 155 approvato con D.G.C. n. 175 del 03/12/2013 e stipulato con atto notaio Fochesato rep. 64639/13746, ha previsto la redistribuzione della volumetria edificabile in eccedenza dalla zona denominata Et21 alla zona Fa73, come previsto dall'art. 24 lett. D punto 5 delle NTA del PRG vigente.

Sull'area Et21, posta sulla via Torino al numero civico 30, il rilascio del P.E. n. 8779 del 11 agosto 2011 ha permesso la realizzazione di un edificio bifamiliare che ha sviluppato una capacità edificatoria residuale di 783.78 mc.

L'area Fa73, posta in posizione arretrata rispetto alla via Milano n. 56 e prospettante sulla via Rio San Gallo, ha una superficie territoriale di 1695,09 mq., con un I.T. pari a 0,25 mq/mq, che le permette di esprimere una capacità edificatoria di 423,77 mq. di SUL.

Tale area ha risposto alle caratteristiche previste dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, utili a ricevere una parte della volumetria in eccesso dalla anzi detta area Et21 e più precisamente una quota pari a 780 mc, i quali svilupperanno una SUL di 260 mq.; pertanto, ne deriva che l'area Fa73 ha acquisito una capacità edificatoria pari a 683,77 mq.

Il progetto di P.E.C. presentato ha previsto l'utilizzazione di 657.24 mq. di SUL, con la dismissione di 155,95 mq. di superficie fondiaria lungo la via Rio San Gallo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Si precisa che, in fase di frazionamento (rif. deposito del 22/04/2014 prot. 2014/134689), a tale superficie in dismissione di superficie pari a 155.95 mq., si è aggiunta una superficie di proprietà già destinata a sedime stradale della via Rio San Gallo, per una superficie catastale complessiva dismessa pari a 209.00 mq., relativa ai mappali al foglio 27 particella n. 1889 (pari a 89 mq.) e particella n. 1887 (pari a. 120 mq.).

Progetto di variante

L'oggetto della presente variante n. 1 al PEC prevede la retrocessione dell'area già dismessa a seguito della stipula del PEC approvato, per opere di urbanizzazione primaria, già oggetto del frazionamento del 2014, sopra menzionato, e successivamente nuovamente frazionato (rif. deposito n. 2020/49108 del 05/03/2020), identificando le

particelle al: foglio 27 particella n. 1819 (ex mapp. 1889, pari a 12.00 mq.), particella n. 1918 (ex mapp. 1889, pari a 77 mq.), particella n. 1887 (pari a 120.00 mq.), per complessivi 209.00 mq. catastali.

Tale variante al PEC si è resa necessaria in quanto, al fine di riposizionare sul lotto fondiario il fabbricato previsto in progetto nel rispetto delle distanze di legge tra costruzioni. Tale posizionamento ha determinato la modifica della superficie fondiaria e la conseguente retrocessione delle aree già dismesse per opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del PEC.

Il progetto previsto nel PEC, come modificato dalla variante n. 1, sarà attuabile successivamente alla stipula della relativa convenzione, mediante Permesso di Costruire. A tale riguardo, risulta presentata in data 09/07/2019 prot. 41402/2019 istanza intesa ad ottenere il Permesso di Costruire per nuova costruzione residenziale pluripiano, rubricata quale pratica edilizia PDC-9364, subordinata alla stipula della variante n. 1 del PEC.

La zona Fa73 ha accesso dalla via Milano tramite un passaggio privato e risulta, morfologicamente posta ad una quota di circa 2.00 metri di dislivello rispetto alla via Rio San Gallo.

Il progetto prevede la realizzazione di una palazzina residenziale elevata a tre piani fuori terra, oltre ad uno interrato destinato ad autorimesse e locali di sgombero.

L'impianto di riscaldamento e della distribuzione dell'acqua calda sarà collegato alla rete del teleriscaldamento e gli alloggi saranno dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore. Tutto questo in ottemperanza alle normative vigenti in materia.

Sulla via Rio San Gallo è prevista anche la realizzazione, dell'ingresso carraio di accesso alle autorimesse e, in adiacenza ad esso, la realizzazione all'interno della proprietà dell'area ecologica che ospiterà i bidoni dei rifiuti differenziati dell'edificio.

Roberto DROCCO