

REGIONE PIEMONTE

**COMUNE DI SETTIMO TORINESE**

PROVINCIA DI TORINO

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

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

*La proprietà:*

CENTOLANZA Tina  
GRASSO Veronica  
VICECONTI Gaetano

*Il professionista incaricato:*

Ing. Riccardo ANSALDI

*I Collaboratori:*

Geom. Giovanni PIAVENTO  
Geom. Antonino PULTRONE

## PREMESSA

Le aree interessate dal P.E.C. in oggetto sono situate nel Comune di Settimo Torinese, in Via Gribaudia. Il PRGC vigente identifica l'area in questione con la sigla **Fa60**, aree da completare.

L'area in oggetto è distinta al Catasto Terreni al Foglio 45 particelle 1290 – 1293 – 1266 – 1224 a - 1224b – 1224c - 1224d - 1058a – 1058b -1058 c - 1059b – 1059c – 22b – 22c di proprietà dei Sig.ri CENTOLANZA Tina, GRASSO Veronica e VICECONTI Gaetano, ciascuno con le rispettive quote, per un totale di 3451,00 mq catastali, di cui si riscontra una superficie reale rilevata pari a 4032,06 mq costituenti la Superficie Territoriale del PEC.

La Superficie Fondiaria è di 2071,67 mq, l'indice di utilizzazione è di 0.1 mq/mq.

Il terreno in oggetto, si sviluppa al limite della zona centrale del territorio del Comune di Settimo Torinese, idealmente divide la zona della città più edificata da quella prevalentemente agricola. L'area è caratterizzata da un'urbanizzazione diffusa, con indici di edificabilità contenuti, complessivamente servita da urbanizzazioni e rete stradale.

Il contesto in cui è inserita l'area in questione è caratterizzato da fabbricati residenziali, che si connotano come complessi condominiali a tre piani fuori terra e come fabbricati di storico impianto agricolo (cascine) e fabbricati uni e bifamiliari di epoca più recente.

Importante è la vicinanza al Parco Alcide De Gasperi.

## CONTESTO URBANISTICO

Il PRGC stabilisce i seguenti parametri urbanistici ed edilizi relativi all'area denominata Fa60:

- |                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| - <b>utilizzazione territoriale</b> | = 0,10 mq./mq.             |
| - <b>altezza massima fabbricati</b> | = 6,50 m.                  |
| - <b>rapporto copertura</b>         | = 1/5 superficie fondiaria |
| - <b>numero piani consentiti</b>    | = 2                        |

- è ammessa la realizzazione di box auto e/o cantine al piano terreno e sottotetti usabili in deroga al numero di piani consentiti
- le pertinenze possono essere realizzate in aderenza al fabbricato principale, salvo il rispetto della superficie coperta e della distanza dai confini.

La dismissione delle aree destinate a servizi pubblici è regolata dall'art. 21 della Legge Regionale n.56/77 e s.m.i.; la capacità insediativa è stata calcolata nel rispetto dell'art. 12 delle N.T.A. per 40 mq./abitante, e per quanto riguarda i parcheggi privati seguendo quanto indicato all'art. 58, lettera A, punto a2) del P.R.G.C. che prevede l'individuazione delle aree a parcheggio in quantità pari a 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione.

### **SPECIFICAZIONI RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE GEOLOGICHE**

In conformità a quanto prescritto, dalla Carta di Sintesi allegata al P.R.G.C. vigente che inserisce l'area in oggetto in classe IIIb di pericolosità geologica, e alla relazione geologica-geotecnica allegata al PEC non verranno realizzati piani interrati, e il piano di spiccato delle costruzioni verrà realizzato alla quota di + 30 cm rispetto alla viabilità limitrofa.

Inoltre le aree non coperte, di pertinenza alle abitazioni e destinate a cortile comune interno saranno realizzate con pavimentazione del tipo drenante o lasciate a prato per garantire lo smaltimento naturale delle acque meteoriche nel substrato eliminando i fenomeni di ruscellamento superficiale e non gravando negativamente sulle condizioni del suolo.

### **CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO**

L'intervento in oggetto presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Superficie territoriale partecipante al PEC:   | 4032,06 mq. |
| - Superficie fondiaria:                          | 2071,67 mq. |
| - Superficie da dismettere per O.O.U.U. primaria | 265.24 mq.  |
| - Superficie da dismettere a Standard            | 1843.96 mq. |

Le opere di urbanizzazione consistono nello specifico nell'ampliamento della sede stradale esistente con contestuale predisposizione di marciapiede, organizzazione di un'area verde privata assoggettata ad uso pubblico. Le aree esterne ai lotti in progetto non saranno recintate, mentre la proprietà privata sarà delimitata da recinzione e prevede la realizzazione di quattro lotti separati.

Il presente progetto di P.E.C è composto dai seguenti elaborati:

- **Schema di convenzione;**
- **Relazione illustrativa;**
- **Norme tecniche di attuazione;**
- **Elaborati grafici** comprendenti le seguenti tavole di progetto:
  - Tavola n. 1: ESTRATTI, RILIEVO AREE E CALCOLI;
  - Tavola n. 2: PROGETTO DI INTERVENTO
  - Tavola n. 3A: PROGETTO LOTTO 1
  - Tavola n.3B: PROGETTO LOTTO 2
  - Tavola n.3C: PROGETTO LOTTO 3
  - Tavola n.4: SOTTOSERVIZI
  - Tavola n.5: URBANIZZAZIONI
  - Tavola n.6: Progetto area verde privata assoggettata ad uso pubblico
- **Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e quadro economico**
- **Relazione geologica, geotecnica preliminare, idrogeologica e invarianza idraulica**
- **Valutazione previsionale clima acustico per il PEC**
- **Relazione botanica**
- **Documentazione fotografica**

## **AREE IN DISMISSIONE**

Il presente intervento prevede la dismissione al Comune di Settimo Torinese di aree per opere di urbanizzazione primaria e di aree dismesse a standard urbanistici ai sensi dell' ex. art. 21 L.R. 56/77.

Nello specifico:

- Aree dismesse per O.O.U.U. primaria:

Strada (interna) a Fa60	116.43 mq.
Strada (esterna) a Fa60	148.81 mq.
- Area a verde privato assoggettata ad uso pubblico	1843.96 mq.

## **OPERE DI ALLACCIAMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'area nel suo complesso è infrastrutturata dalle seguenti reti/opere:

- rete gas;
- rete elettrica aerea;
- rete telefonica aerea;
- rete idrica;
- impianto di illuminazione;
- rete fognatura mista;

I fabbricati residenziali verranno allacciati alle OO.UU. esistenti e in progetto come indicato nella Tavole 4.

Per ciò che riguarda la viabilità, il PEC prevede l'allargamento dell'attuale sedime stradale e il completamento del marciapiede.

## **UTILIZZAZIONE**

Sull'area verranno realizzati n°3 lotti edificabili con box auto pertinenziale e cortile privato con le seguenti caratteristiche dimensionali (Tavola 3°-3B-3C) :

### LOTTO A:

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| - Superficie fondiaria =       | 728.00 mq. |
| - SUL massima edificabile =    | 122.44mq.  |
| - Superficie massima coperta = | 145.73mq.  |

### LOTTO B:

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| - Superficie fondiaria =       | 289.60 mq. |
| - SUL massima edificabile =    | 50.00 mq.  |
| - Superficie massima coperta = | 57.92 mq.  |

### LOTTO C:

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| - Superficie fondiaria =    | 1054.07 mq. |
| - SUL massima edificabile = | 205.15 mq.  |

- Superficie massima coperta = 210.81 mq.

## **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 SUL massima concessa per ogni lotto. Per quanto non di seguito previsto si fa espresso richiamo al regolamento edilizio e alle NTA vigenti, nonché alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente Piano Esecutivo.

L'accesso ai lotti A e C avverrà direttamente da accesso carraio arretrato sulla Via Gribaudia. 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. (vedi Tavola 2)

Si potrà frazionare i singoli lotti solamente allo scopo di annetterne una porzione a un lotto confinante, con conseguente modificazione della SUL massima consentita per il singolo lotto in questione, essendo essa dipendente dalla sua fondiaria.

I bassi fabbricati ad uso box auto o pertinenze potranno essere realizzati al piano terra 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. E' possibile l'edificazione in aderenza, previa richiesta di deroga al confinante.

## **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 n. 13 del 09/01/1989 e del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 236 del 14/06/1989 che

stabiliscono le caratteristiche tecniche necessarie per il superamento e l'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, visitabilità e adattabilità).

## **TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE**

Successivamente la stipula della convenzione edilizia con il Comune di Settimo Torinese, seguiranno le richieste di permesso di costruire per i fabbricati in progetto.

Settimo Torinese, li 16/02/2022.

Il professionista incaricato  
Ing. Riccardo ANSALDI

I collaboratori  
Geom. Giovanni PIAVENTO  
Geom. Antonino PULTRONE