

CITTA' DI SETTIMO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

P.E.C. artt. 43 e richiamati della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

AREE Ea75 - Da4 di P.R.G.C.

REDISTRIBUZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA

ai sensi dell'art. 24 lettera d) punto 5 delle N.T.A. di P.R.G.C.

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.C.

I RICHIEDENTI

UNICOSTRUZIONI S.r.l.
Legale rappresentante Plotto Maurizio

UniCostruzioni S.r.l.

ROSSO PIERA

IL PROGETTISTA

PLUTINO ANNUNZIATA DEBORA ARCHITETTO



DATA	8 GENNAIO 2021
REVISIONE	4
PRATICA STUDIO	09-20
REDATTO DA	S.C.
FILE - LAYOUT	EASYSTORAGE SERVER
LAVORAZIONE/DATI/ANNO2020/09-20/09-20 ELABORATO 15	
VERIFICATO G.V.	

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.C.

Il presente P.E.C. prevede la redistribuzione della capacità edificatoria fra due aree di P.R.G.C., ovvero il trasferimento di mq 404,00 dall'area "Da4" all'area "Ea75"

Tale intervento è disciplinato dall'art. 24 lettera d) punto 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, che prevede tale possibilità per le zone urbanistiche di tipo "D", "E", "F" a condizione che si ricorra alla redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo nel caso di trasferimenti fra aree non contigue.

1. ELABORATI DEL P.E.C.

- Schema di convenzione
- Relazione tecnico – illustrativa del P.E.C.
- Norme di attuazione del P.E.C.
- Tavola Unica

2. ASPETTI DI NATURA URBANISTICO/EDILIZIA

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'area "Da4" ubicata in via Pavia n. 17, identificata a catasto terreni foglio 23 mappale 579, rinuncia a tutti gli effetti alla capacità edificatoria che viene localizzata in area "Ea75" a seguito del trasferimento della volumetria e diventa a tutti gli effetti area inedificandi.

Quest'ultima zona normativa è ubicata in via G. Ferraris nn. 12-14 angolo via Ariosto.

La scheda d'area normativa n. 23 di P.R.G.C. consente la realizzazione di una S.U.L. massima di 3.100 mq.

A tale quantità è da aggiungere la capacità edificatoria che viene trasferita dalla zona normativa Da4, ovvero mq 404, per un totale di mq 3.504 complessivi di S.U.L. massima realizzabile.

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici multipiano ad uso residenziale:

- l'edificio 1, già realizzato, autorizzato con Permesso di costruire convenzionato n. 8787 e successive varianti;
- l'edificio 2, di prossima realizzazione che potrà sommare alla capacità edificatoria propria i 404 mq di S.U.L. derivanti dall'area Da4.

Dalla vigente "Carta di Sintesi" che determina l'esistenza di pericolo di carattere idrogeologico, l'area dell'intervento ricade nella "Classe di pericolosità II, sottoclasse III pericolosità geologica moderata". La prescrizione prevede che ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una indagine geologico-tecnica, come prevista dal D.M. 11/03/88, specificatamente indirizzata all'accertamento del quadro locale, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali, agli aspetti legati alla falda idrica e al drenaggio superficiale.

Il progetto, in conformità a quanto già approvato, prevede la realizzazione di un piano terra adibito ad autorimesse e locali di pertinenza degli alloggi sovrastanti, con accesso carraio da via Ariosto.

Le disposizioni di cui al presente P.E.C. saranno oggetto di attuazione, successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, mediante permesso di costruire, nel rispetto dei Regolamenti Comunali vigenti.

MATERIALI DA COSTRUZIONE

I prospetti e l'uso dei materiali relativi alla realizzazione del secondo edificio dell'area "Ea75", oggetto di atterraggio del trasferimento volumetrico, dovranno essere coerenti con le caratteristiche tipologiche e architettoniche adottate per il primo edificio, costituendo completamente di un'unica area d'intervento.

SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Come già detto il progetto prevede la realizzazione di due edifici residenziali multipiano, pertanto, secondo le prescrizioni della Legge n. 13 del 9/01/1989 art. 3 e 4 del D.M. n. 236 del 14/06/1989, le parti comuni dovranno rispettare i requisiti di accessibilità e le singole unità immobiliari dovranno essere visitabili.

Ogni eventuale dislivello nelle parti comuni, dovrà essere raccordato mediante opportune rampe.

L'edificio sarà dotato di ascensori che collegheranno tutti i piani.

Si rimanda al permesso di costruire n. 8787 e successiva variante per una maggiore definizione di tali aspetti progettuali.

3. ASPETTI DI NATURA PROGETTUALE PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO

Si rimanda al permesso di costruire n. 8787 e successive varianti la definizione delle tecnologie impiantistiche e soluzioni architettoniche atte a ridurre e razionalizzare i fabbisogni energetici ed i conseguenti oneri gestionali.

A titolo di esempio, si indicano alcune soluzioni applicate all'intero intervento:

- ottima coibentazione dell'involucro edilizio;
- massima misura possibile per il riscaldamento ed il raffrescamento naturale o "passivo";
- illuminazione naturale degli spazi interni e razionale disposizione degli stessi in funzione dell'uso previsto;
- impianti di illuminazione artificiale a led ed adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento;
- installazione di pompe di calore e deumidificatori per il riscaldamento e il raffrescamento;
- installazione impianto fotovoltaico in copertura.

4. ALTRE NORME

Per quanto non disciplinato nelle presenti norme occorre fare riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente e a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio Comunale.