

CITTA' DI SETTIMO TORINESE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

S.U.E. n. 127 b - P.E.C. artt. 43 e richiamati della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

AREA Ha 38A DI P.R.G.C. AMBITO TENUTA CASTELVERDE

VARIANTE N. 4

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.C.

I SOGGETTI ATTUATORI

IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l.

CADONI COSTRUZIONI S.r.l.

S.I.P.I. S.r.l. in fallimento

UNISER S.r.l. in liquidazione in concordato

IL PROGETTISTA

STEFANO CORSARO ARCHITETTO

STUDIO TECNICO
VISENTIN - CORSARO
PROFESSIONISTI ASSOCIATI

VIA GIANNONE, 12 - 10036 SETTIMO TORINESE (TO)

TEL. 011 8006434 - FAX 011 19666563

✉ studiovisentincorsaro@gmail.com

C.F. e P.IVA 06958660018

DATA	20 GIUGNO 2022
REVISIONE	0
PRATICA STUDIO	24-11
REDATTO DA	S.C.
FILE - LAYOUT (Tavola unica)	EASYSTORAGE SERVER
LAVORAZIONE/DATI/ANNO2011/24-11/24-11 ELABORATO 18	

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – SUE n. 127b

AREA Ha38A di PR.G.C. - AMBITO TENUTA CASTELVERDE

VARIANTE N. 4

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.C.

Di seguito vengono riportate, suddivise per grandi settori, norme e prescrizioni che regolano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, all'interno dell'area Castelveverde, sub ambito Ha38A, come previsto dagli elaborati della variante n. 4 al P.E.C. approvato.

1. ELABORATI DELLA VARIANTE N. 4 AL P.E.C. APPROVATO:

- Tavola unica – Estratti, planimetria generale di progetto e conteggi;
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Norme di attuazione del P.E.C.;
- Schema di convenzione.

Restano invariati i restanti elaborati già approvati, come di seguito riportato:

- Relazione geologica (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Integrazione idrogeologica (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Valutazione previsionale del clima acustico (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Relazione tecnico agronomica e indicazioni progettuali (variante n. 2);
- Tavola Unica: Estratti, Planimetria generale di progetto e conteggi - Variante n. 4
- Tavola n. 2 – Stato di fatto – Planimetria generale di rilievo (variante n. 2);
- Tavola n. 6 – Progetto di massima opere di urbanizzazione (variante n. 2);
- Tavola n. 7 – Progetto reti di fognatura bianca e canale irriguo (variante n. 2);
- Tavola n. 7a - Relazione idraulica progetto fognatura bianca (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Tavola n. 8 – Progetto delle aree destinate a spazi pubblici (variante n. 1);
- Tavola n. 10 – Computo metrico estimativo (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Tavola n. 11 – Tipologie edilizie (approvata con D.C.C. n. 109/2007)

2. ELEMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE

Il presente capitolo descrive gli interventi in progetto per la sistemazione delle aree verdi, sia pubbliche che private, previste all'interno del P.E.C.

La sistemazione verde dell'area

Come meglio descritto nella Relazione tecnico-agronomica allegata alla variante n. 2 al P.E.C., la scelta delle specie da utilizzare dovrà assolvere almeno tre funzioni principali: rispettare le potenzialità del sito cercando di ricreare, laddove possibile, un popolamento vicino alla vegetazione climax; realizzare un'opera fruibile "a misura di quartiere"; infine svolgere anche una funzione estetico-visiva.

Un altro fattore di cui tenere conto è quello dell'onere legato alla futura gestione del popolamento. In particolare la scelta deve ricadere su specie o associazioni di specie che, adattandosi all'ambiente circostante, siano in grado di evolvere in modo semi naturale, richiedendo di conseguenza il minimo apporto manutentivo da parte

dell'uomo. A questo riguardo deve essere giustamente pesata l'eventuale introduzione di specie alloctone, mentre si sconsiglia l'utilizzo di piante annuali e con forme obbligate (siepi).

Ultimo, ma non meno importante, aspetto da tenere in considerazione è quello della sicurezza degli individui, infatti il progetto prevede la totale assenza di zone nascoste e chiuse alla vista.

Le piante in progetto verranno poste a dimora con dimensioni tali da permettere in breve tempo di assolvere le funzioni utili:

- per quanto riguarda le specie arboree non dovranno avere circonferenza inferiore a circa 15/18 cm;
- mentre l'altezza degli arbusti da mettere a dimora non dovrà essere inferiore ad 1 m.

Le caratteristiche della vegetazione prevista in progetto si differiscono nelle varie zone di intervento, a seconda del risultato estetico-funzionale che si vuole conseguire.

Si possono distinguere tre principali zone di intervento:

1. Viale centrale di accesso (tratti in rettilineo);
2. Zona residenziale "ellittica";
3. Aree a verde e parcheggi pubblici adiacenti a via Consolata e via Monviso.

1. La vegetazione sul viale centrale rettilineo dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- creare ombra lungo il percorso pedonale e sui posti auto,
- costituire un piacevole elemento estetico,
- richiedere poca manutenzione,
- non avere ramificazioni basse per consentire il passaggio pedonale e veicolare.

Il progetto prevede la messa a dimora della *Robinia pseudoacacia* "umbraculifera", secondo un sesto di impianto a filare, con interdistanza di 10 m fra un albero e l'altro.

L'impianto degli alberi dovrà avvenire a filo terra, senza cordolo di debilitazione dello stallo, all'interno di un'apposita aiuola prevista in progetto, della larghezza di 1 m, che si sviluppa longitudinalmente rispetto alla sede stradale, fra i parcheggi in linea e il marciapiede.

2. Per quanto riguarda la zona residenziale "ellittica", lungo il viale pedonale centrale ed i vialetti di accesso alle abitazioni si prevede l'impianto della *Robinia pseudoacacia* "umbraculifera", che raggiunge i 6-7 m di altezza a maturità.

In corrispondenza dei quattro ingressi carrabili verranno messe a dimora quattro specie diverse, scelte per il loro portamento colonnare: *Laurus nobilis*, *Magnolia grandiflora*, *Osmanthus delavayi* e *Carpinus betulus* "Pyramidalis"; lo scopo è creare un elemento distintivo di ogni unità abitativa.

Questi stessi esemplari verranno inoltre collocati lungo ideali linee di mezzzeria fra un fabbricato e l'altro, a costituire una siepe fra le abitazioni, creando così anche un elemento di privacy e di distinzione delle aree.

Visto l'andamento planaltimetrico "ribassato" della viabilità ellittica in progetto è stato necessario raccordare il dislivello, fra la strada ed i terreni circostanti:

- sul lato destro rispetto al senso di marcia della viabilità con delle scarpate erbose studiate in modo da formare un prato stabile avente la funzione di consolidamento dei versanti;
- sul lato opposto con delle aiuole delimitate da cordoli, con retrostante muretto di contenimento.

Lungo la viabilità sarà prevista la messa a dimora della *Robinia pseudoacacia* "umbraculifera" ad una interdistanza di circa 10,00 m l'una dall'altra.

3. Per la sistemazione delle aree a verde e parcheggi pubblici si rimanda a quanto previsto nel P.E.C. approvato, come modificato ed integrato dalla variante n. 1.

Nella presente variante n. 4 al P.E.C., in accordo con l'Amministrazione Comunale, è prevista la riduzione del 50% del numero di alberature da impiantare lungo la viabilità.

3. ILLUMINAZIONE

L'illuminazione degli spazi sarà caratterizzata dai seguenti ambiti distinti:

- Illuminazione della viabilità centrale di distribuzione
- Illuminazione delle rotonde
- Illuminazione delle aree verdi
- Illuminazione delle piste ciclo-pedonali

4. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per il superamento delle barriere architettoniche oltre alle disposizioni di legge in materia occorrerà attuare nei singoli progetti i seguenti accorgimenti:

gli attraversamenti pedonali della viabilità centrale di distribuzione privata dovranno essere ad una quota altimetrica superiore di 7 cm rispetto alla sede stradale, realizzando di fatto sulla carreggiata dei dossi dissuasori, che si collegheranno al marciapiede tramite delle rampette di raccordo.

Tali attraversamenti saranno realizzati in asfalto.

I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere corredati da un apposito elaborato afferente i percorsi pubblici e relativi superamenti delle barriere architettoniche.

5. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DI RIFERIMENTO

In applicazione di quanto prescritto dalla variante n. 38 al P.R.G.C. e dal progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. adottato con D.C.C. n. 75 del 27/10/2022, 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 0,245 mc/mq, consente di realizzare una volumetria massima pari a mc 38.248,98.

La variante n.38 al P.R.G.C., alla nota 5.27 dei quadri sinottici, ammette il trasferimento di 500 mq di S.U.L. dall'area Ha38A all'area Ea74, pertanto, in attuazione a quanto consentito, la variante n. 3 al P.E.C. prevedeva una riduzione della volumetria complessiva del P.E.C., in quanto venivano trasferiti 1.440 mc (corrispondenti a 480 mq di S.U.L.) dal lotto 5 dell'area Ha38A all'area Ea74 del P.R.G.C. vigente.

La presente variante n. 4 recepisce e conferma tale previsione, pertanto la volumetria complessiva del P.E.C. si riduce a mc 36.808,98.

L'articolazione nei vari lotti, come indicato nella Tavola unica della presente variante n. 4 al P.E.C., potrà differire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, nei limiti posti dalla convenzione urbanistica, e fermo restando la quantità totale massima consentita pari a mc 36.808,98.

- Il rapporto di copertura, pari ad 1/3 della superficie fondiaria in progetto, consente di realizzare una superficie copribile complessiva pari a mq 15.300, ripartita fra i vari lotti in maniera proporzionale come indicato nella Tavola unica tabella 10. Si precisa che i valori riportati nella suddetta tabella corrispondono alle superfici massime consentite all'interno di ciascun lotto, consentendo ovviamente la possibilità di realizzare delle superfici inferiori, nonché lo spostamento fra lotto e lotto nella misura massima del 10%.

6. ASPETTI DI NATURA PROGETTUALE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICA

In sede di esame del primo permesso di costruire è stato presentato un piano unitario sulla qualità architettonica degli insediamenti, atto a coordinare gli elementi tipizzanti gli insediamenti, con i seguenti contenuti, come integrati dalla presente variante n. 4 al P.E.C., che consente la possibilità di utilizzare ulteriori elementi tipologico-architettonici:

Recinzioni

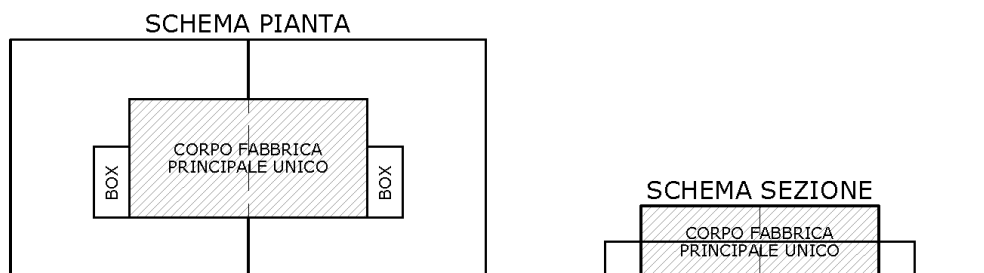
Individuazione di una tipologia o più tipologie di recinzione da realizzare nell'ambito territoriale aventi la funzione di determinare un insieme organico e coordinato per la delimitazione delle aree fondiarie, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Regolamento edilizio del Comune di Settimo T.se.

La tipologia costruttiva di ogni singola recinzione sarà obbligatoria per ciascun ambito di intervento, così come individuato nello schema planimetrico allegato al fondo.

Ogni ambito di intervento dovrà avere una tipologia di recinzione unica estesa a tutti i lotti facenti parte di tale ambito.

In sede del rilascio del primo permesso di costruire riferito a ciascun ambito è stata rappresentata la tipologia scelta, che sarà obbligatoria per ogni lotto.

Per quanto riguarda il lotto 8, la presente variante n. 4 al P.E.C. prevede la possibilità di realizzare anche edifici unifamiliari, attraverso la suddivisione dello stesso in sub-lotti, fermo restando che su ogni sub-lotto il corpo di fabbrica principale deve essere unico, tipo il seguente schema.



Resta inteso che l'intero lotto 8 dovrà avere un'unica tipologia di accessi carrai ed un'unica tipologia di ingressi pedonali che verranno definiti in sede di esame del primo permesso di costruire.

Le recinzioni verso strada del lotto 8 dovranno essere uniformate a quelle previste per l'intero Ambito C* del P.E.C.

Facciate e coperture

Le facciate principali, in particolare quelle poste sul fronte strada, e le coperture saranno realizzate nei vari lotti nel modo seguente:

Ambito A*:

- Facciate in paramano con possibili inserti in intonaco colorato;
- Tapparelle in PVC;
- Tetti in similcoppo – tegola tipo “portoghese” e/o coperture in metallo (uniformemente sull'intero ambito).

Ambito B*:

- Facciate in paramano con possibili inserti in intonaco colorato;
- Persiane a “gelosia”;
- Tetti in similcoppo – tegola tipo “portoghese”, e/o coperture in metallo (uniformemente sull'intero ambito).

* Vedasi schema planimetrico allegato alle presenti Norme di attuazione.

Ambito C*:

- Facciate in paramano con possibili inserti in intonaco colorato oppure facciate in intonaco colorato.
- Tapparelle in PVC;
- Tetti in similcoppo – tegola tipo “portoghese” (uniformemente sull’intero ambito).

Per quanto riguarda il lotto 8 è consentita, altresì la possibilità di realizzare coperture piane e nel caso di copertura a falde il manto dovrà essere simile per tutto il lotto 8. Inoltre è permessa la realizzazione di due tipologie, una più tradizionale e l’altra più innovativa, che verranno definite in sede di esame del primo permesso di costruire di ogni tipologia, fermo restando che su ogni sub-lotto il corpo di fabbrica principale deve essere unico.

Qualora, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, le tipologie edilizie prevedessero la realizzazione di abbaini e/o velux, occorrerà rispettare le prescrizioni previste dal regolamento edilizio del Comune di Settimo T.se.

Piani fuori terra

Il numero dei piani fuori terra massimi ammissibili sono indicati nell’elaborato di progetto (Tavola unica), ed articolati nel modo seguente:

- Ambito A*: tipologie edilizie plurifamiliari per un massimo di cinque piani fuori terra;
- Ambito B*: tipologie plurifamiliari per un massimo di cinque piani fuori terra, e tipologie uni-bifamiliari a due piani fuori terra;
- Ambito C*: tipologie plurifamiliari per un massimo di cinque piani terra e/o tipologie uni-bifamiliari per un massimo di due piani fuori terra.

Il numero dei piani massimo ammissibile consente comunque un numero di piani inferiore.

L’altezza massima degli edifici ed il numero massimo dei piani indicati nella tavola di progetto del P.E.C. sono da considerarsi indicative; tali parametri potranno essere conformati a quelli massimi consentiti dal P.R.G.C. in sede di rilascio dei permessi di costruire dei singoli edifici.

Sottotetti

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, al fine di identificare di volta in volta la tipologia dei sottotetti in progetto (agibili, usabili o non agibili), dovranno essere verificate le condizioni del REC.

Autorimesse interrate

In fase di rilascio dei singoli permessi di costruire verrà verificata la quantità in progetto per ciascun lotto. L’eventuale eccedenza rispetto alle autorimesse destinate a pertinenza delle unità immobiliari in progetto, sarà oggetto di corresponsione degli oneri legati al Permesso di costruire.

Interventi di edilizia convenzionata

Ai sensi e per gli effetti delle NTA di P.R.G.C. è necessario allocare sull’area di intervento una volumetria minima pari al 20% di quella ammissibile dal P.E.C. approvato con D.C.C. n. 109 del 30 novembre 2007, come integrata dalla D.G.C. n. 325 dell’11 dicembre 2007, con interventi di cui agli ex art. 7 – 8 della Legge n. 10/77 e s.m.i.

Pertanto il progetto prevede la realizzazione di una quantità di edilizia convenzionata complessiva pari a 6.852,37 mc.

Distanze dai confini e fili di fabbricazione

La tavola unica allegata alla presente variante n. 4 al P.E.C. riporta, con linea tratteggiata di colore blu, l'individuazione del limite di edificabilità degli edifici principali all'interno di ciascun lotto edificatorio.

Tali limiti sono riferiti al filo di fabbricazione dei piani fuori terra previsti in progetto.

I fabbricati destinati ad autorimesse interrato, limitatamente ai lotti nn. 2, 3, 5b, 5c, 5d, 5g, 5l e 8 potranno essere realizzati anche a confine.

SCHEMA PLANIMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI UNIFORMITA' TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI

