

Regione Piemonte
CITTA' DI SETTIMO TORINESE



progetto: **PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI AREE**
Qt3/1b parte - Qt3/2 - Qt3/7a parte - Unità di suolo n° 28 parte

ubicazione: **Via Italia**

identificativi catastali: **Foglio 28 particelle 111 - 112 - 115 - 130 - 639**

i progettisti:

Arch. MORINO Andrea
C.F. MRNDR68C11L219D

Arch. DELLI GATTI Angelo
C.F. DLLNGL76P10L219X

il committente:

Società "IMMOBILIARE VICOLOCHIARI s.r.l."
con sede in Torino Via Andrea Doria n. 15
C.F. 08930470011

RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala disegno:

VARIE

creazione file:

27/07/2020

aggiornamento:

29/10/2020

tavola:

A

disegnato da:

AF

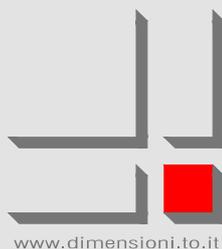
verificato da:

AM-AD

Arch. Angelo **DELLI GATTI**
Arch. Maurizio **GONTIER**

adstudio
www.adstudio.to.it

adstudio - via Torino, 47 Settimo Torinese (TO)
tel 011.82 11 318 - segreteria@adstudio.to.it



www.dimensioni.to.it

DIMENSIONI professionisti associati

architetto MORINO Andrea architetto MARTINELLI Massimo geometra PAGLIERO Gianluigi geometra FAISSINGHER Andrea
via Volta 13 - SETTIMO T.SE via Palmieri 25 - TORINO tel +39 011 0341954 P.IVA 04673350015

file: L/ARCHIVIO/1252/07/01/GRAFICI/TAVOLA 1_Inquadramento.dwg

INDICE

1. PREMESSA	2
2. CARATTERI GENERALI	3
2.1. CONTESTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO	3
2.2. CONTESTO COSTRUITO	3
2.3. IL PROGETTO	4
2.4. SUPERFICI A STANDARD	5
3. CARATTERI URBANISTICO EDILIZI - NORME DI ATTUAZIONE	6
3.1. LOTTI D'INTERVENTO	6
3.2. VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE	6
3.3. QUALITA' DEL PRODOTTO EDILIZIO	7
3.4. AREE LIBERE DAI FABBRICATI	8
3.5. SPAZI PUBBLICI E SOTTOSERVIZI	8
3.6. PARCHEGGI PRIVATI	8
3.7. SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	8
4. PRESCRIZIONI OPERATIVE	9
4.1. IL CANTIERE	9
4.2. CONTATORI GAS, LUCE, ACQUA	10
4.3. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	10
4.4. PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	10
5. TEMPI DI ATTUAZIONE	11

1. PREMESSA

Le aree interessate dal Programma di Interventi in oggetto sono per lo più ricomprese all'interno di una più vasta area normativa che il P.R.G.C. vigente di Settimo Torinese identifica con la sigla Qt3 e nello specifico coinvolgono i seguenti ambiti: Qt3/1b parte, Qt3/2, Qt3/7a parte e Unità di Suolo 28 parte.

L'ambito di intervento, dalla conformazione irregolare, identificato al Catasto Terreni del comune di Settimo Torinese al Foglio 23 particelle 111 - 112 - 115 - 130 - 639, risulta delimitato da via Italia a nord, da vicolo Chiari a est, da via Ariosto a sud e da altre proprietà a ovest.

Allo stato attuale, le aree interessate dal Programma di Interventi ricomprendono terreni e fabbricati adiacenti ma con caratteristiche differenti, per provenienza e utilizzo. Nello specifico possono essere identificati:

- Foglio 23 particella 130 - lotto libero da costruzioni, attualmente mantenuto a verde;
- Foglio 23 particella 639 - lotto libero da costruzioni, attualmente sistemato a cortile privato, accessibile direttamente dalla via Italia e utilizzato per garantire l'ingresso anche ad altri fabbricati anche se non asservito alle stesse;
- Foglio 23 particella 115 - lotto sul quale è presente un complesso immobiliare eterogeneo costituito da una porzione immobiliare collocata a confine con il vicolo Chiari (mappale 122 dello stesso foglio) elevata a tre piani fuori terra e una porzione più interna (a confine con il mappale 130 dello stesso foglio) ad un solo piano fuori terra.

Il presente programma tratta esclusivamente il piano terreno di detto immobile che occupa quasi tutto il mappale ed esclude i piani superiori in quanto appartenenti ad altre proprietà.

- Foglio 23 particella 111 e 112 costituiti da terreni e fabbricati con accesso da vicolo Chiari e confinanti direttamente con la via Ariosto anche se posta a quota inferiore.

Oltre alle aree sopra identificate l'ambito identificato come Qt3/1b comprende anche i terreni e i fabbricati identificati a catasto terreni con i mappali 677 e 584. Tali immobili risultano di proprietà della società IMMOBILIARE VICOLOCHIARI s.r.l. e dei signori Famularo che non hanno sottoscritto il Programma degli Interventi.

Ciò nonostante, il lavoro svolto mette a verifica la trasformazione urbanistica anche di tale ambito e gli attribuisce un lotto attuativo indipendente.

2. CARATTERI GENERALI

2.1. CONTESTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

L'intervento proposto intende trasformare i luoghi descritti, attraverso l'attuazione di un Programma di interventi, normato dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Nello specifico, il progetto prevede la sostituzione edilizia dei corpi di fabbrica esistenti sui terreni e la realizzazione di nuovi fabbricati da realizzare nel rispetto delle sagome definite dal Piano Regolatore.

Tutte le aree comprese all'interno del perimetro di intervento verranno mantenute in proprietà e non sono previste dismissioni a favore del Comune di Settimo Torinese.

In funzione dell'incremento di carico urbanistico previsto, calcolato ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono state determinate le superfici a standard pari a 35 mq/abitante calcolate ai sensi dell'art. 23 delle stesse norme.

Le superfici a standard così determinate per ciascun lotto di intervento, saranno compensate secondo quanto prescritto dall'articolo 16 delle NTA.

2.2. CONTESTO COSTRUITO

L'intero isolato compreso tra le vie Italia, Matteotti, Ariosto e Petrarca è costituito per lo più è caratterizzato da aree già strutturate in cui il tessuto edilizio si presenta eterogeneo costituito per lo più da edifici pluripiano, aventi spazi pertinenziali sistemati a cortile.

Il cuore dell'isolato è costituito da un tessuto edilizio di impianto storico alterato nel tempo con l'affastellamento di edifici secondari obsoleti e superfetazioni che richiedono un intervento di riordino per conseguire la rifunzionalizzazione urbanistica con particolare indirizzo alla continuità del tessuto urbano di connessione tra la via Italia nella parte superiore e la via Ariosto nella parte inferiore.

La trasformazione di dette aree è dettata dai parametri urbanistici, edilizi e di destinazione contenuti nei quadri sinottici allegati ed dai vincoli topograficamente definiti nella tavola "Centro storico e cascine" del P.R.G., nonché DELL'ART. 23 DELLE Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

2.3. IL PROGETTO

Il progetto nel suo complesso prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica ad uso abitativo disposti secondo le indicazioni di piano regolatore, aventi interrato comune con accesso carraio unico da via Ariosto.

Il Piano Regolatore prevede per questi ambiti la possibilità di sostituire gli spazi pubblici previsti con la formazione di corti private ad uso cortile interno qualora le superfici del piano terra degli edifici vengano destinate alle funzioni abitative e non più a quelle terziarie previste.

Ogni corpo di fabbrica avrà accesso pedonale dalla corte comune privata, realizzata al di sopra delle autorimesse interrate, sulla quale saranno anche ricavati spazi pertinenziali sistemati a verde.

L'obiettivo cui tendere è quello di sostituire gli edifici esistenti con un nuovo complesso edilizio, unitario e organico, dal rinnovato carattere architettonico - ambientale capace di confrontarsi, senza mimesi, con il contesto in cui è inserito.

La proposta insediativa reinterpreta la tipologia a corte, puntando però ad un cambiamento di scala, e organizzando i corpi di fabbrica intorno ad uno "spazio" verde centrale, garantendone la percezione da qualunque punto di vista.

Il progetto definisce la conformazione plano-altimetrica dei nuovi edifici in modo da raccordare via Italia con via Ariosto, passando attraverso una corte verde che oltre ad avere funzione distributiva diventa filtro tra i diversi edifici e insieme ai frangisole utilizzati sulle facciate, aumenta il grado di privacy delle singole unità immobiliari.

La scelta del verde pensile, oltre che rispondere alle esigenze funzionali, presenta numerosi vantaggi, non solo dal punto di vista estetico, ma anche funzionale ed economico. Infatti, il sistema proposto, offre un cospicuo contributo alla riduzione dell'inquinamento dell'aria, al miglioramento del clima urbano e alla mitigazione e compensazione ambientale.

Il presente Programma degli interventi è concepito in maniera unitaria, quale progetto urbanistico ed edilizio dell'area in oggetto, tendente al raggiungimento di alti livelli di qualità del costruito.

Ogni successivo sviluppo progettuale, a scala edilizia, deve uniformarsi a tale livello qualitativo, preservando l'unitarietà tra progetto urbanistico e progetto edilizio e perseguendo gli obiettivi descritti.

L'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore dovrà essere guidata da una progettazione delle architetture tale da non costituire una molteplicità di episodi sotto il profilo formale-compositivo, privilegiando una soluzione complessiva e unitaria.

2.4. SUPERFICI A STANDARD

Come indicato nei paragrafi precedenti, le superfici a standard così determinate per ciascun lotto di intervento, saranno compensate secondo quanto prescritto dall'articolo 16 delle NTA.

Nello specifico il Piano Regolatore nell'ambito del settore territoriale perimetrato in W5 individua una porzione di suolo pari a circa 23.000 mq, censita al mappale n. 46 Fg. 25, per la quale è stata riconosciuta la funzione di standard ai sensi all'art 21, comma 4 della 56/77 con il mantenimento perpetuo della manutenzione ambientale dell'area.

Al suo interno dovrà essere realizzato un intervento di compensazione ambientale, avente superficie pari ad almeno 5.000 mq, la cui realizzazione è in subordine al rilascio dell'agibilità degli interventi ricadenti nelle zone di PRG "Fa54", "Fa56", "Fa59" e "Qt3".

Tale intervento, preceduto dall'approvazione di uno specifico progetto redatto da professionista abilitato e valutato dagli uffici comunali competenti.

La proposta progettuale dovrà preferibilmente orientare soluzioni che, pur definendo macchie arboree, articoli la loro formazione nell'ambito dell'intero mappale di riferimento. L'intervento di compensazione ambientale dovrà essere realizzato in unica soluzione nell'ambito del primo permesso di Costruire relativo ad una delle quattro zone di Piano richiamate e dovrà essere realizzato attraverso essenze autoctone e tipiche della composizione del bosco planiziale - quercu carpinetu, avente le seguenti caratteristiche:

- copertura arborea di strati dominanti (alberi di prima e seconda grandezza) pari al 45% della superficie (circa 100 esemplari in parte anche forestali);
- copertura arborea di strati dominati (alberi di terza e quarta grandezza) pari al 25% della superficie (circa 80 esemplari in parte anche forestali);
- zone di chiara composte da arbusti per formazione di sottobosco pari al 15% della superficie da distribuire in alternanza alle zone boscate (circa 2.000 esemplari);
- zone di radura trattata a prato stabile pari al 15% della superficie da distribuire in alternanza alle zone boscate (circa 750mq)

Per tale intervento di compensazione ambientale è prescritto un vincolo decennale per la manutenzione volta a garantire l'attecchimento della vegetazione.

3. CARATTERI URBANISTICO EDILIZI - NORME DI ATTUAZIONE

3.1. LOTTI D'INTERVENTO

Il programma degli interventi prevede la suddivisione dell'intera area in 4 lotti funzionali, così come identificati sulle tavole di progetto, tutti a destinazione residenziale.

Nello specifico il lotto 2 potrà essere realizzato in due tempi distinti, per questo motivo sono stati identificati il lotto 2a e 2b.

In sede di attuazione il lotto 2b e 4 potranno ammettere la realizzazione di unità terziario – commerciali al piano terra senza che ciò comporti variante del presente programma degli interventi nel rispetto delle norme di PRGC.

E' ammesso accorpare i singoli lotti nell'ambito di un unico permesso di costruire senza che ciò costituisca variante al programma degli interventi.

Inoltre, qualora si renda funzionalmente e tecnicamente necessario, è consentita la realizzazione dei piani interrati in un'unica soluzione con la presentazione di un unico permesso di costruire.

Ogni lotto dovrà essere autorizzato con Permesso di Costruire e dovrà comprendere anche le sistemazioni esterne, le recinzioni, il sistema di accesso ai vari lotti, la definizione dei materiali e delle scelte cromatiche nel rispetto del presente Programma.

3.2. VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

I vincoli relativi alle quantità, alle caratteristiche fisiche, alle destinazioni, a cui è soggetta l'edificazione, sono espressi dal PRG vigente.

Detti vincoli esprimono:

- la quantità edificabile complessiva;
- il numero massimo di piani realizzabili;
- l'individuazione degli spazi esterni;
- la tipologia edilizia;

Gli adattamenti ai confini degli ambiti necessari per l'adeguamento alla reale consistenza dei terreni, purché non incidano sui confini del Programma e siano fatte salve le quantità edificabili previste, non comportano necessità di variante al Programma degli interventi.

I dati quantitativi contenuti nel Programma, sono indicativi; in sede esecutiva saranno ritenute valide le risultanze dei rilievi da effettuarsi in loco in dipendenza delle indicazioni grafiche del Programma stesso.

3.3. QUALITA' DEL PRODOTTO EDILIZIO

Il progetto compositivo delle singole unità, ancorché realizzate per fasi differenti, deve essere omogeneo, di pari livello qualitativo ed in armonia con il progetto urbanistico.

La composizione architettonica degli edifici deve essere omogenea, gli elementi compositivi e i materiali scelti per le nuove costruzioni devono essere in grado di realizzare un prodotto edilizio organico e coerente, capace di integrare le scelte effettuate sui singoli componenti, con i materiali di facciata e di copertura, così come descritti di seguito.

Fronti delle costruzioni

I paramenti esterni possono essere intonacati e tinteggiati o, in alternativa, è ammessa la realizzazione di murature faccia vista o altri materiali purché l'utilizzo sia coerente con le scelte architettoniche effettuate sugli altri componenti.

Non sono ammessi fronti definiti "secondari" ma ogni prospetto dovrà essere trattato con soluzioni progettuali adeguate.

Balconi, terrazzi, logge.

Sono ammesse logge che si sviluppano lungo i fronti ed aventi profondità variabile ma capaci di integrarsi costruttivamente nel disegno dei prospetti, utilizzando elementi frangisole come strumenti di composizione architettonica, capaci di creare un filtro tra le unità abitative e la corte comune.

Possono essere previste verande chiuse adatte alla funzione "serra solare" nei limiti previsti dalle vigenti normative, purché realizzate con soluzioni architettoniche adeguate.

Tetti e coperture

La geometria delle coperture dovrà essere adeguata alle scelte progettuali espresse dal progetto.

I manti di copertura dovranno essere in tegole in tinta unitaria o in lamiera, purché la scelta sia coerente con le soluzioni architettoniche effettuate sugli altri componenti.

3.4. AREE LIBERE DAI FABBRICATI

E' considerata libera l'area non occupata dai fabbricati.

Il progetto di sistemazione dell'area libera deve accompagnare il progetto edilizio vero e proprio ed il titolo di agibilità dell'edificio può essere rilasciato solo dopo l'avvenuto completamento delle sistemazioni esterne previste.

3.5. SPAZI PUBBLICI E SOTTOSERVIZI

Considerata la destinazione residenziale dei fabbricati in progetto, il Programma non prevede la realizzazione di nuovi spazi pubblici.

Poiché le reti dei sottoservizi esistenti sono considerati adeguati e sufficienti a garantire il soddisfacimento del fabbisogno richiesto dal nuovo insediamento, il presente PPE prevede il solo allacciamento a detti servizi senza interventi di implementazione della rete primaria.

Le caratteristiche e gli schemi dei servizi a rete, aventi valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi, sono riportati nella tavole allegate al presente.

L'intervento edilizio dovrà essere connesso alla rete di teleriscaldamento e dovrà essere predisposto per il collegamento alla rete cittadina di connettività (fonia, dati, immagini, ecc..) in banda ultralarga su fibra ottica, mediante realizzazione di adeguata canalizzazione di ingresso nell'edificio e in colonna montante di distribuzione interna alle singole unità componenti.

3.6. PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi dell'art. 58 delle NTA del PRG vigente e della "Legge Tognoli" (122/1988), l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale e/o terziaria è subordinata alla disponibilità di superfici destinate a parcheggio privato, calcolate secondo la quantità previste all'articolo stesso in funzione della destinazione d'uso, le quali possono essere localizzate al piano interrato al di sotto della piazza pubblica.

3.7. SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'attuazione degli interventi edilizi previsti compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali è subordinata al rispetto dei disposti della L. 13 del 9/1/89, del D.M. 236 del 14/6/89, della L. 118 del 30/3/71, del DPR 384 del 27/4/78, anche in attuazione dell'art. 32 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

4. PRESCRIZIONI OPERATIVE

4.1. IL CANTIERE

Data la complessità delle lavorazioni da eseguire, la localizzazione del cantiere e non ultimo i tempi necessari per portare a conclusione l'intervento, prima dell'installazione del cantiere, dovranno essere puntualmente valutate:

- la tipologia delle strade da cui si accederà, la funzione territoriale assegnata alle stesse ed il tipo di traffico;
- le possibili interazioni (o gli eventuali conflitti) tra le diverse componenti presenti (es. mezzi pubblici e/o privati, residenti, pedoni, esercizi commerciali);
- le interferenze con la viabilità esistente e con l'ambiente attraversato, con particolare riferimento agli insediamenti ed alle attività presenti o programmate nelle aree ad accessibilità diretta.

L'impianto del cantiere edile dovrà essere attentamente progettato e la gestione delle attività al suo interno dovranno essere frutto di una meticolosa organizzazione.

Considerato che le attività di cantiere comprenderanno demolizioni scavi e movimento terra, opere di perforazione e consolidamento che devono essere considerate attività rumorose, dovrà essere predisposta richiesta di deroga per il superamento dei limiti di immissione acustica ai sensi della L. 447/95, del DPCM 01.03.1991 e DPCM 14.11.1997 e s.m.i. con allegata la valutazione di impatto acustico del cantiere.

Inoltre, durante il corso di tutti i lavori, si dovranno mettere in opera provvedimenti di mitigazione necessari alla riduzione e al contenimento delle emissioni di polveri, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 "Norme in campo ambientale" e precisamente:

- l'irrorazione delle superfici di demolizione e di scavo;
- la predisposizione dei teli anti-polvere da posizionare nell'area di cantiere e sui ponteggi previo studio e valutazione dei carichi del vento;
- provvedimenti per impedire ogni dispersione di materiale solido e liquido dai veicoli in uscita dal cantiere, come ad esempio la copertura dei carichi, il lavaggio dei mezzi e il lavaggio delle ruote.

4.2. CONTATORI GAS, LUCE, ACQUA

I manufatti per la protezione dei contatori del gas, luce, acqua o altre utenze, dovranno essere integrati nelle strutture in elevazione senza costituire corpi a se stanti interferenti con gli spazi pubblici.

4.3. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

In conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, sono state individuate le aree ecologiche, il cui dimensionamento è funzione del numero di abitanti insediabili.

In base alle indicazioni fornite dal gestore del servizio è stata determinata la tipologia ed il numero dei cassonetti corrispondenti, e di conseguenza le dimensioni dell'area all'interno della quale dovranno essere ubicati.

Si rimanda alla fase esecutiva un'eventuale maggiore definizione progettuale di tali aree, in quanto commisurate agli effettivi dati progettuali riportati nelle singole pratiche edilizie di ciascun lotto edificatorio.

4.4. PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Sotto il profilo energetico, il presente Piano Esecutivo Convenzionato, in armonia con le normative vigenti e, in particolare, in riferimento al D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R. 13/2007, si prefigge - nel miglior rapporto tra benefici e costi globali di costruzione, manutenzione e gestione - i seguenti obiettivi:

- un utilizzo razionale dell'energia;
- il risparmio energetico;
- l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia.

5. TEMPI DI ATTUAZIONE

48 MESI					
36 MESI					
24 MESI					
12 MESI					
INIZIO CANTIERE					
	LOTTO 1	LOTTO 2A	LOTTO 2B	LOTTO 3	LOTTO 4