



Tav. n. <b>C</b>	Oggetto <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO</b>	Scala =
---------------------	--	------------

PROPONENTE: Nome: PATRIMONIO CITTÀ DI SETTIMO TORINESE s.r.l.

Firma :

## PROGETTO:

**PATRIMONIO** Città di Settimo Torinese s.r.l.

# QUATTRO & PARTNERS

Patrimonio Città di Settimo Torinese s.r.l. - via Giannone 3 - 10036 Settimo T.se - Tel. +39-011 8028771 - Fax +39-011 8028428

COD: CS_05-18	FN:	RC: vg	RP: ec
---------------	-----	--------	--------

## **Norme di Attuazione del Programma Funzionale d'Ambito**

### **1) PREMESSA**

L'attuazione del Programma Funzionale d'Ambito (P.F.A.) descritto nelle tavole degli elaborati di progetto avverrà conformemente alle Norme Tecniche presenti negli elaborati del Piano Particolareggiato, Variante 1 che ne fanno parte integrante e sostanziale, nel pieno rispetto di quanto sancito con la Convenzione.

Il presente P.F.A prevede l'attuazione degli ambiti A e B.

### **2) UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il P.F.A. ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Settimo Torinese descritto a Catasto al Foglio n° 42 mappali nn° 210, 222, 223, 224 e Fg. 43 n. 1061/p, 83, 82, 710, 711, 387, 386, 388, 1069/p e 1063/p.

Il P.F.A. prevede la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come sotto specificato:

#### **AMBITO A**

- A) Aree in superficie fondiaria mq **9.510** (residenziale + terziario + commerciale + beni e servizi);
- B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione mq. **20.114** (cedute gratuitamente);

#### **AMBITO B**

- A) Aree in superficie fondiaria mq **6.310** (residenziale, servizi alla persona, art. 28 del PRGC);
- B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione mq. **5006** (cedute gratuitamente);
- C) Aree assoggettate all'uso pubblico (viabilità e parcheggi) mq. **2100**;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convezione urbanistica, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni di progetto.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici ed interna al perimetro del PEC affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti. Il Comune ha diritto in qualsiasi momento ad acquisire gratuitamente le eventuali strade private esterne alle pertinenze dirette degli edifici e relativi servizi ricompresi nella lottizzazione che ritenesse di utilità pubblica, gravandosi dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e il relativo carico tributario.

Nelle aree di cui alla lettera **A) AMBITO A** è prevista:

- A1) la realizzazione di un complesso di edifici plurifamiliari residenziali, per complessivi mq **16.300** n. 2 piano interrati destinati ad autorimesse private e cantine di pertinenza alle residenze.
- A2) la realizzazione di n° 2 edifici a destinazione commerciale e terziario, per complessivi mq **4.692** su 1 livello.
- A3) la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione terziario/beni e servizi per complessivi mq **2.100**.

La realizzazione degli edifici avverrà su basamento unitario.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla **tav. 3.3a**. I progetti degli edifici contenuti nella tavola predetta hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuol conseguire, e saranno ulteriormente precisati nel Permesso di Costruire. Si ammette la possibile diversa aggregazione o disaggregazione degli edifici, così come rappresentati nella Tav. 3.3a, mediante il ricorso della Variante di PFA limitata al solo ambito oggetto delle eventuali modifiche..

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere **B**) sono definite come disposto dell'art.51 l.r. 56/77 e precisamente: verde pubblico.

Nelle aree di cui alla lettera **A) AMBITO B** è prevista:

A1) la realizzazione di un edificio residenziale con insediamento di attività artigianali a servizio della persona (residenza per anziani) ai sensi dell'art. 28 del PRGC, per complessivi mq **7.000** e n. 1 piano interrato destinato a posti auto e locali di pertinenza all'edificio.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere **B**) sono definite come disposto dell'art.51 l.r. 56/77 e precisamente: viabilità e verde pubblico.

### **3) REALIZZAZIONE**

Il P.F.A. è concepito quale progetto urbanistico ed edilizio tendente ad alti livelli di qualità compositiva architettonica, paesaggistica, energetica.

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

L'attuazione delle previsioni del PFA dovrà essere guidata da una progettazione delle architetture tale da non costituire necessariamente un unicum edilizio sotto il profilo formale-compositivo.

Potrà essere privilegiata una soluzione complessiva aperta alla molteplicità delle soluzioni architettoniche anche mediante l'eventuale ricorso a forme concorsuali che potranno essere direttamente promosse dagli operatori.

Il progetto esecutivo dell'insediamento dovrà porre particolare attenzione al tema della tutela delle viste panoramiche e dei "varchi" visivi.

La scelta di costruire in elevazione è finalizzata oltre che a ridurre l'impegno di suolo, a mitigare l'effetto "muro" nei confronti degli edifici retrostanti, evitando così la compromissione della visuale collinare. La misura delle altezze previste in progetto (30 piani massimi) deve tenere conto dei rapporti spaziali che influenzano i paesaggi sia prossimi (la città al contorno) che lontani (il profilo della collina), e altresì dei reciproci rapporti/interferenze tra singoli edifici.

Il progetto delle torri dovrà, tra le altre cose, porre attenzione al rapporto con avifauna, in relazione alle possibili interferenze del costruito. Di seguito si riportano alcuni accorgimenti che potrebbero essere messi in atto per attenuare l'impatto del costruito con l'avifauna.

- Ridurre la trasparenza e l'effetto specchio
- Utilizzare vetri colorati
- Prevedere superfici inclinate e bombate
- Utilizzare reticolati esterni e inseriti nella vetrocamera, brise soleil, grate e gelosie
- Prevedere facciate e costruzioni in elementi metallici
- Abbassare le tapparelle o utilizzare almeno luce focalizzata sul piano di lavoro.
- Nelle ore notturne dei periodi migratori abbassare o spegnere le luci a un'ora stabilita.
- Sistemare le piante di grandi dimensioni lontano dalle vetrate mentre rinverdimenti di facciate posti direttamente contro l'edificio sono una buona soluzione.

#### *Fronti delle costruzioni*

Il progetto non prevede fronti principali e secondari e pertanto gli stessi dovranno essere trattati con uguale attenzione e coerenza.

### Superamento delle barriere architettoniche

Il progetto dei lotti è articolato secondo diversi piani altimetrici, dal piano terra adibito a parcheggio al piano degli spazi comuni destinati a piazza di distribuzione ai singoli fabbricati. I dislivelli sono accessibili mediante rampe con pendenza minore dell'8% e ascensori collocati al piano dei parcheggi.

### Recinzioni

Qualora si scelga di realizzare recinzioni dell'ambito residenziale, le stesse saranno a maglia aperta, con materiali rinnovabili quali il legno di essenza locale, arricchite da siepi a formare muri verdi di separazione tra gli spazi pubblici e privati.

## **4) ECOSOSTENIBILITÀ'**

I fabbricati dovranno rispondere alle caratteristiche della classe A relativa alla qualificazione Ecoenergy come definite dallo "Strumento integrativo al Regolamento edilizio in materia di Ecoefficienza del costruito e sostenibilità ambientale", con l'utilizzo di sistemi o materiali riconducibili agli obiettivi e ai principi della qualificazione Bio-system.

Per tutti gli edifici dovrà essere effettuato l'allaccio alla rete di teleriscaldamento cittadina (per riscaldamento invernale ed eventualmente per raffrescamento estivo), ammettendo la possibilità di ricorrere a soluzioni alternative qualora esse risultino essere maggiormente performanti in ordine all'emissione di gas a effetto serra (pompe di calore, sonde geotermiche in prima falda, .....), oltre all'integrazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (fotovoltaici, sistemi microeolici e utilizzo di tecnologie solari a concentrazione).

Dal punto di vista energetico e bioclimatico dovranno essere approfonditi in ogni interventi edilizio, i seguenti aspetti:

1. Corretta scelta morfologico-dimensionale degli organismi edilizi;
2. Corretta esposizione delle superfici trasparenti;
3. Proporzionati rapporti di forma S/V necessari per il raggiungimento di elevati livelli di classe energetica e ambientale;
4. Corretta progettazione dell'involucro edilizio, costituito da pareti opaco-vetrate performanti, verde vivo verticale per ridurre le captazioni solari estive e le dispersioni invernali, migliorando la qualità dell'aria indoor, l'inserimento di tecnologie attive e passive nelle coperture e nei sistemi di ombreggiamento allo scopo di produrre una considerevole quota parte del fabbisogno energetico degli edifici stessi.

Le prestazioni energetico-bioclimatiche dell'involucro edilizio dovranno comprendere:

1. smorzamento calibrato e sfasamento controllato dell'onda termica;
2. controllo igrometrico dell'aria indoor;
3. ricambio controllato dei volumi d'aria necessari;
4. allaccio alla rete di teleriscaldamento

Le unità immobiliari dei nuovi interventi edilizi dovranno essere cablate al fine di garantire l'allacciamento alla rete cittadina di connettività in banda ultra-larga su fibra ottica (fonia, dati, immagini, ecc.. ).

## **5) QUALITÀ DEL VERDE**

Le aree destinate al verde comprese nella superficie fondiaria dei lotti, potranno essere realizzate su soletta, nel caso in cui la superficie sottostante venga impegnata dalla realizzazione dei garage privati. In tal caso la superficie dovrà avere spessori di terra minimi compresi tra 40 e 50 cm. essere inerbita, piantumata con alberature di 3° grandezza e/o con arbusti e dovrà essere servita da adeguato impianto di irrigazione.

La creazione di giardini pensili (tetto verde) è di rilevante importanza sia per il bilancio energetico, sia per la mitigazione dell'irraggiamento termico locale dovuto al surriscaldamento di coperture piane, sia infine per estendere la continuità del trattamento verde dalle macchie boschive, a parco

o a giardino all'interno dei complessi edilizi e delle loro aree di pertinenza anche su diversi orizzonti.

Per la finalità primaria di contenuto ecologico (assorbimento dell'energia solare incidente e biopotenzialità delle specifiche biocenosi utilizzate) si farà riferimento all'adozione di tecniche di comun produzione:

- impiego di terre selezionate per coltre ridotta (da 10 a 40 cm );
- supporto in preformati modulari di polistirolo improntato per riserva d'acqua (falda);
- vegetazione erbacea a bassa irrigazione (es. Sedum in varietà);
- impianto di irrigazione di soccorso per la fase di radicamento delle piantine e durante i periodi particolarmente siccitosi.

La cortina arborea attualmente disposta lungo il fronte della via Vlgliano, a partire dalla rotatoria di Via Regio Parco, ed oltre la quinta realizzata lungo la nuova strada deve essere il più possibile preservata poiché costituita da piante di alto fusto di prima grandezza.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di specifici progetti botanici per la qualificazione del verde pubblico e privato.

## **6) AUTORIMESSE**

Il PFA al fine di salvaguardare il principio della maggior dimensione possibile degli spazi aperti permeabili, prevede la realizzazione dei parcheggi sia nel sottosuolo dell'impronta dei fabbricati privati, sia in strutture poste alla base dei fabbricati stessi per il numero dei piani occorrenti al soddisfacimento dello standard. La progettazione architettonica degli eventuali silos a parcheggio dovrà essere attenta alla qualità architettonica ed ambientale degli stessi al fine di consentirne un corretto ed armonico inserimento paesaggistico all'interno delle aree edificate, ricorrendo dove possibile all'utilizzo dei "muri verdi" per la mitigazione degli impatti.