



CITTA' DI GIAVENO

Città metropolitana di Torino
AREA URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

Via Marchini n° 2
10094 **GIAVENO** (TO)

Oggetto: **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
(Art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)**

Proprieta': PRASSOLI Franca | cf. PRS FNC 48S59 L219W
MUCCINO Juri Domenico | cf. MCC JDM 75T04 L219G

Localita': Giaveno via Sant' Ambrogio n. snc.

Area **n 5a.8.4**

Rif.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA COMPRESIVA DI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI: INTERVENTO EDILIZIO

Elaborato

R1



scala
file:

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTORE
0	emissione	07.07.2022	G.B
1	Rev 1	25.11.2022	G.B
2	Rev 2	14.03.2022	G.B
3	Rev 3	13.03.2023	G.B
4	Rev 4	11.04.2024	G.B
5	Rev 5	11.06.2024	G.B

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 - GIAVENO - 10094 - TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

- PREMESSO

Che i sigg. **MUCCINO Juri Domenico**, nato a Torino (TO) il 04 dicembre 1975 cf. MCC JDM 75T04 L219G, residente in Giaveno (TO) via Sant'Ambrogio n. 10/a, e la sig. **PRASSOLI Franca**, nata a Torino (TO), il 19 novembre 1948, cf. PRS FNC 48S59 L219W, residente in Druento (TO) via Don Cocchi n. 14; hanno acquistato con atto notaio Mambretti, in data 21 giugno 2018, dal sig. SISCA Antonio, nato a Torino (TO) il 30 settembre 1983, residente in Sant'Ambrogio di Torino (TO), piazza XXV Aprile n. 1; la piena proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune di Giaveno (TO) e precisamente:

1. **foglio 68 particella 1133** (ex particella 254 parte ora 1216, 1252, 1253, 1254, 1255)- seminativo arborato- classe 2- ettari 00 (zero zero), are 06 (zero sei), centiare 79 (settantanove) Rd €. 3.86 Ra €. 3.51;

il tutto formante un sol corpo fra le coerenze: via Sant'Ambrogio e mappali 1132, 1003, 1221, 1219, 1218 e 1127 dello stesso foglio di mappa.

Nello stesso atto del Dr. Mambretti veniva effettuata una seconda vendita, nella quale il sig. MUCCINO Juri Domenico, vende e trasferisce alla sig. PRASSOLI Franca, il seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Giaveno (TO) e precisamente:

1. **foglio 68 particella 1219** (ex particella 1155 parte ex mappale 316 parte)- prato- classe 1- ettari 00 (zero zero), are 02 (zero due), centiare 33 (trentatre) Rd €. 0.90 Ra €. 0.72;
2. **foglio 68 particella 1222** (ex particella 1156 parte ex mappale 316 parte)- prato- classe 1- ettari 00 (zero zero), are 04 (zero quattro), centiare 66 (sesantasei) Rd €. 1.81 Ra €. 1.44;

il tutto formante un sol corpo fra le coerenze: via Sant'Ambrogio e mappali 1218, 1133, 1003, 454, 1123, 1188 e 1220 dello stesso foglio di mappa.

Nell'anno 2020 il 01 agosto con atto di Permuta Notaio Mambretti, la sig Prassoli Franca cede, a titolo di permuta al sig MUCCINO Juri Domenico la piena proprietà della seguente entità immobiliare, con precisazione che il terreno viene ceduto privo di cubatura in quanto la stessa viene riservata per se dalla parte cedente, il seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Giaveno (TO) e precisamente:

1. **foglio 68 particella 1253** (ex particella 1133 parte ex particella 254 parte)-
seminativo arbor- classe 2- ettari 00 (zero zero), are 00 (zero zero), centiare 59
(cinquantanove) Rd €. 0.34 Ra €. 0.30;
2. **foglio 68 particella 1254** (ex particella 1133 parte ex mappale 254 parte)-
seminativo arbor - classe 2- ettari 00 (zero zero), are 00 (zero zero), centiare 51
(cinquantuno) Rd €. 0.29 Ra €. 0.26;

Le suddette particelle formano un unico corpo posto alle coerenze di: via Sant'Ambrogio e particelle 1252, 1218 e 1127 dello stesso foglio di mappa.

Inoltre il sig. MUCCINO Juri Domenico, cede, a titolo di permuta, alla sig. PRASSOLI Franca, che accetta e acquista, la sua quota di comproprietà di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della seguente unità immobiliare:

1. **foglio 68 particella 1216** (ex particella 1132 parte ex particella 254 parte)-
seminativo arbor- classe 2- ettari 00 (zero zero), are 03 (zero tre), centiare 71
(settantuno) Rd €. 2.11 Ra €. 1.92;

tale terreno è posto alle coerenze di: via Sant'Ambrogio e particelle 1217, 1003, e 1252 dello stesso foglio di mappa.

Inoltre il sig. MUCCINO Juri Domenico è proprietario, delle seguenti unità immobiliari:

1. **foglio 68 particella 1218**- prato- classe 1- ettari 00 (zero zero), are 12 (dodici),
centiare 15 (quindici) Rd €. 4.71 Ra €. 3.76;
1. **foglio 68 particella 1220**- prato- classe 1- ettari 00 (zero zero), are 00 (zero zero),
centiare 32 (trentadue) Rd €. 0.12 Ra €. 0.10;

Tali lotti sono posti parte in area edificabile e parte in area agricola, destinata alla viabilità. L'area edificabile comprende i mappali 1218, 1220, 1219, 1221, 1222, 1283, 1284, 1254, 1253, ad est vi è la viabilità in progetto mappali 1252, 1216.

Tale area ricade in zona urbanistica **n 5a.8.4** del vigente P.R.G.C. che per la stessa prevede interventi di trasformazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 89.27
Tessuto edilizio recente: Aree di completamento, nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Giaveno:

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

- che per quanto attiene le caratteristiche geo-morfologiche dell'area in esame si demanda alle indicazioni e prescrizioni risultanti dalla relazione geologica geotecnica e di compatibilità al P.A.I.;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico edilizio della area di cui trattasi, detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato predisposto a firma dell'arch. Giorgio Battagliotti, con studio in Giaveno, Via XX Settembre n° 40, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Torino con il numero 5558, secondo i disposti della Legge Regionale 56/77

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

1) RIFERIMENTO NORMATIVO

- La Città di Giaveno è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. 28/11/2011 N°28-2935, pubblicata sul B.U.R. N° 49 del 07/12/2011 e successiva presa d'atto con D.C.C. N° 7 del 26/01/2012, e D.C.C. N° 55 del 20/12/2012 per correzione errori materiali; D.C.C. N° 13 del 16/03/2015 per variante di revisione al PRGC – MODIFICA 2; D.C.C. N° 38 del 13/07/2016 per variante di revisione al PRGC – MODIFICA 3, D.C.C. N° 5 del 07/02/2018 per variante parziale 1.

Ad oggi vige il Regolamento Edilizio (modifica 5) approvato con D.C.C. N° 5 del 26/01/2012 pubblicata sul B.U.R. N° 8 del 23/02/2012.

Nonché (per quanto ancora in vigore) vige il Regolamento Edilizio 2018 approvato con D.C.C. n°27 del 20.06.2018.

L'intervento risulta subordinato secondo gli standard, dati parametrici e prescrizioni tutte previste nella scheda di PRGC allegata alle Norme Tecniche di Attuazione come avanti riportata.

CODICE AREA	n 5a.8.4 art. 89.27
tipo di intervento	NC = Nuova costruzione (Art. 46.3 N.d'A.)
superficie territoriale S.T.	mq. 3.060
rapporto massimo di copertura	Rc =1/3 della superficie fondiaria
indice di utilizzazione territoriale	U.t. (mq/mq) = 0,12 per un massimo di mq. 358 di SUL.
superficie utile lorda massima edificabile	SUL mq. 358,00
altezza massima	H (m) = 10,50
n° massimo di piani fuori terra Np	(n) = 2
destinazioni d'uso	residenziale
modalità di intervento	S.U.E. esteso a tutta l'area, od in alternativa, <u>modalità diretta con un unico permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.U.R.</u>
standard art. 21	L'intervento è subordinato alla dismissione del

	tratto di sedime della nuova viabilità di PRGC nella posizione e nelle proporzioni indicate in cartografia di PRGC, che sono prescrittive, con una larghezza di m 9,00.
distanze dalla viabilità (m)	10,00 mt
distanze dai confini	5,00 mt
prescrizioni geologiche tecniche	scheda n° 82 della Relazione Geologica Tecnica di PRGC.

Per tutto quanto non specificamente indicato nella presente relazione, sono da ritenersi valide le prescrizioni del Regolamento Edilizio, nonché del P.R.G.C. e delle relative Norme di Attuazione vigenti nella Città di Giaveno ed in atto alla data R.I.E. del Comune di Giaveno, vigenti alla data di stipula della Convenzione del P.E.C. in oggetto, oltre le disposizioni di Legge.

2) ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (Art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Il progetto preliminare del Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, normativi e descrittivi:

RELAZIONI TECNICHE		
1	R1	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA COMPRENSIVA DI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI: INTERVENTO EDILIZIO
2	R2	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA COMPRENSIVA DI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI: PROGETTO OPERE A SCOMPUTO
3	R3	RELAZIONE PER PROPOSTA DI SCOSTAMENTO STRADA
4	R4	BOZZA DI CONVENZIONE
5	R5	RELAZIONE ACUSTICA
6	R6	ATTI DI ACQUISTO
7	R7	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE E DELLE VOCI SOGGETTE A SCOMPUTO DEGLI ONERI
8	R8	ELENCO PREZZI
9	R9	QUADRO TECNICO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL'OPERA
10	R10	INCIDENZA MANO D'OPERA
11	R11	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
12	R12	CAPITOLATO GENERALE D'APPALTO
13	R13	NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE
14	R14	CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e- mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BIT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

15	R15	RINUNCIA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
16	R16	RELAZIONE GEOLOGICA
17	R17	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ BARRIERE ARCHITETTONICHE
18	R18	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DPR 503 96
19	R19	PRIME INDICAZIONI E MISURE PER LA STESURA DEL PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO
ELABORATI GRAFICI		
A	EGT1	TAVOLA DI INQUADRAMENTO GENERALE
B	EGT2	TAVOLA DEFINIZIONE SUPERFICI E STANDARDS URBANISTICI
C	EGT3	TAVOLA DELLE SUPERFICI IN DISMISSIONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
D	EGT4	TAVOLA STATO PATRIMONIALE
E	EGT5	TAVOLA RETI IMPIANTISTICHE
F	EGT6	FOTOINSERIMENTO

3) UBICAZIONE DELL'INTERVENTO.

Il Piano Esecutivo Convenzionato in progetto é ubicato nella prima periferia della zona edificata di P.R.G.C., sul lato Nord del concentrico cittadino di Giaveno, a continuazione di una zona di recente espansione su via Sant'Ambrogio.

Urbanisticamente la zona risulta completamente servita, essendo dotata di:

1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
2. rete di distribuzione dell'acquedotto comunale;
3. rete fognaria mista è posta ad una distanza inferiore ai 100 mt. dal lotto;
4. rete viaria di collegamento con le direttrici principali di scorrimento di via Sant'Ambrogio.

Il sito in esame, localizzabile sulla Sezione n°155090 della Carta Tecnica Regionale della Regione Piemonte - scala 1:10.000 - ad una quota del p.c. di 515 m c.ca s.l.m., si situa nella porzione a Nord Est del territorio comunale di Giaveno, nelle località definita Sala. Trattasi allo stato attuale di un'area caratterizzata da una morfologia debolmente acclive ed esposizione verso Est con pendenze non superiori al 5°.

L'estensione del territorio sottoposto alle previsioni di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato è indicata nelle tavole degli allegati e rappresenta la superficie dell'area in fregio a via Sant'Ambrogio; ed in particolare, per l'area in proprietà riferita al sig. **MUCCINO Juri Domenico**, risulta composto dalle seguenti aree:

1. Foglio n° 68, mappale n. 1218, per una superficie complessiva di catastali mq 1215,00,

2. Foglio n° 68, mappale n. 1220, per una superficie complessiva di catastali mq 32,00,
3. Foglio n° 68, mappale n. 1253, per una superficie complessiva di catastali mq 59,00,
4. Foglio n° 68, mappale n. 1254, per una superficie complessiva di catastali mq 57,00,

per l'area in proprietà riferita alla sig. **PRASSOLI Franca**, risulta composto dalle seguenti aree:

1. Foglio n° 68, mappale n. 1219, per una superficie complessiva di catastali mq 233,00,
2. Foglio n° 68, mappale n. 1221, per una superficie complessiva di catastali mq 430,00,
3. Foglio n° 68, mappale n. 1222, per una superficie complessiva di catastali mq 466,00,
4. Foglio n° 68, mappale n. 1252, per una superficie complessiva di catastali mq 510,00,
5. Foglio n° 68, mappale n. 1216, per una superficie complessiva di catastali mq 371,00,
6. Foglio n° 68, mappale n. 1283 (ex 1255), per una superficie complessiva di catastali mq 1,00,
7. Foglio n° 68, mappale n. 1284 (ex 1255), per una superficie complessiva di catastali mq 31,00,

L'area oggetto di intervento è collocata in un contesto antropico costituito da aggregazioni anticamente di tipo rurale, attualmente abitative, con espansioni di nuove costruzioni a ridosso del borgo antico (nucleo di borgata Sala).

L'intorno dell'area è completamente urbanizzato ad ovest, caratterizzato da villette di recente costruzione, a nord vi sono delle caschine attualmente riadattate mentre ad est verso il torrente Orbana vi sono campi agricoli, utilizzati a pascolo.

L'area attualmente è sistemata a prato e priva di vegetazione di particolare pregio e importanza.

Per una visione migliore dell'area si rimanda alla documentazione fotografica.

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

E.M. antecedente frazionamento di PEC



E.M. successivo al frazionamento



ESTRATTO DAL P.R.G.C.

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

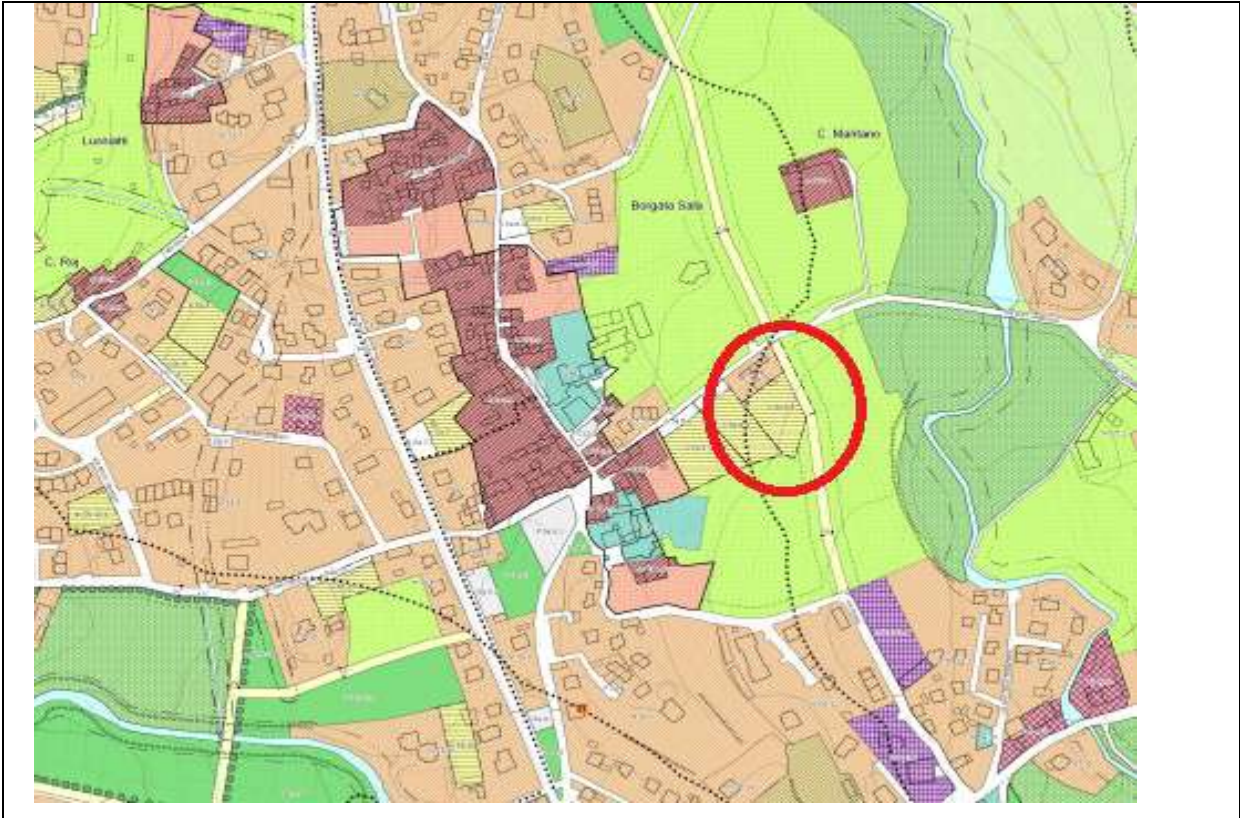
BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 - GIAVENO - 10094 - TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**



ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA TAV P7



FOTO AEREA



4) PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE.

L'area di P.R.G.C. n 5a.8.4 in oggetto, in località via Sant'Ambrogio, ricade nel Distretto D5a, Tav di P.R.G.C 2b, ed è caratterizzata geologicamente dalla scheda n. 82 Relazione Geologico Tecnica e scheda n. 10 Relazione Geologico Tecnica Variante Parziale 2, che la identifica con:

Classe IIa1: settori collinari a medio-bassa acclività.

ASPETTI PRESCRITTIVI

1. interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore;
2. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolo idrografico esistente;
3. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
4. rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 punto C (opere di fondazione) e punto G (stabilità dei pendii)

Vincolo idrogeologico: assente

Riferimento Carta di Sintesi alla scala 1:2000 : TAVOLA S2b

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e- mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BIT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA e SISMICA

Il territorio comunale di Giaveno, specie il territorio localizzato verso Pontepietra ed il Comune di Coazze (settore W) risulta in prevalenza situato su una coltre di terreni essenzialmente di natura morenica dove affiorano sporadiche scaglie del substrato cristallino costituito genericamente da uno gneiss del "Massiccio Cristallino del Dora Maira"; nel settore occidentale che si staglia dall'abitato centrale verso F.ne Pontepietra predominano i terreni quaternari di copertura rappresentati da terreni di natura morenica entro cui incide il Torrente Sangone originando depositi alluvionali recenti.

Le principali informazioni di carattere geologico sono state dedotte dal Foglio N. 55 "Susa" della Carta Geologica d'Italia in scala 1:25.000.

Ad eccezione dei settori prettamente montani costituiti da rocce del Complesso Dora Maira (si tratta di gneiss occhiadini, ortoderivati di età Permo-Carbonifera), le restanti aree del territorio della zona in esame sono costituite da una potente coltre detritico-alluvionale prewürmiana e würmiana fortemente alterata, con paleosuolo di colore rosso-bruno ferrettizzato (localmente molto argillificato) di potenza variabile; negli intagli o negli scavi dove affiora il materiale grossolano che costituisce il substrato, esso risulta in genere moderatamente alterato, tanto da essere, talora, sgretolabile.

I suddetti depositi alluvionali risalgono in dolce pendenza sino alle scarpate rocciose dei versanti. Il raccordo a monte avviene tramite l'interposizione di placche detritiche discontinue e di norma poco potenti, mentre a valle il passaggio alle alluvioni post-würmiane è contrassegnato da una serie di blandi orli di terrazzo con scarpate di pochi metri di altezza. Quest'ampia superficie inclinata, che non mostra apprezzabili convessità in senso trasversale, è percorsa da numerosi piccoli corsi d'acqua, a prevalente direzione NNO-SSE, confluenti nel Torrente Sangone.

Il reticolo idrografico presenta un buon grado di gerarchizzazione e nei corsi d'acqua di ordine superiore è sempre ben incassato (fin oltre i 20 metri) nei depositi pre-würmiani: non sussistono quindi situazioni di rischio reali o potenziali legate a fenomeni di esondazione, mentre risulta possibile l'innescò di dissesti, lungo le scarpate delle sponde in concomitanza di eventi di piena di particolare rilevanza che, comunque, difficilmente giungerebbero ad interessare il terreno oggetto di questa relazione.

Più in dettaglio il nuovo Foglio N° 154 "Susa" della Carta Geologica d'Italia in scala 1:50.000 (fig. 2) inserisce l'areale oggetto di studio situato già oltre i limiti della carta nell'unità quaternaria appartenente al bacino del Sangone battezzata di recente "Alloformazione di Ponte- Pietra" geometricamente al limite erosionale inferiore con l'"Allogruppo di Fornello" (Pleistocene Inf.) litologicamente caratterizzato da ghiaie ciottolose con massi inclusi immersi in matrice limoso-sabbiosa, profondamente alterate in tutto lo spessore complessivo (indicati generalmente nella nuova nomenclatura come "diamicton matrix supported" con matrice limoso sabbiosa non addensata e scheletro, in proporzioni molto variabili, formato da ciottoli

e massi angolosi eterometrici, derivati dall'elaborazione di altre formazioni superficiali o di substrato compresi possibili accumuli gravitativi); in dettaglio l'“**Alloformazione di Ponte Pietra**” risulta rappresentata essenzialmente da ghiaie nonché ghiaie ciottolose *matrix supported* in matrice sabbioso-limosa, passanti verso l'alto a sabbie limose con suolo di colore brunastro potente mediamente circa 80 cm (depositi fluviali e/o fluvio-glaciali s.l.). Si segnala ancora nel contesto che l'areale di studio è stato inserito nella “**Carta tematica finalizzata alla previsione della pericolosità sismica nel territorio di Giaveno (Val Sangone Piemonte)**” litologicamente come parte di quei “*depositi fluvio-glaciali rissiani, terrazzati ed alterati, con estese lenti di sabbie fini e di limi; localmente ricoperti da prodotti colluviali dei terrazzi di ordine superiore*” e quindi classificato in quelle “*aree in cui non sono evidenziate situazioni di rischio geomorfologico, identificabili in genere con le superfici sub-pianeggianti dei terrazzi principali*” (F. Piana, R. Nervo, P. Magosso, M. Bergamini, 1984).

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA

Dal punto di vista idrogeologico il terreno si presenta in superficie asciutto; Lo strato di fondazione possiede una discreta permeabilità che consente la libera circolazione delle acque sotterranee, tuttavia, sulla base dei dati raccolti nella zona, s'ipotizza che in condizioni di massima escursione della falda e per fenomeni di capillarità, il livello freatico potrebbe raggiungere quote più prossime al piano campagna.

La falda freatica, secondo i pozzi presenti in zona e la Carta Idrogeologica del P.R.G.C., si attesterebbe generalmente a profondità superiori a -10 m da p.c.

STRATIGRAFIA GEOTECNICA:

La zona in esame, nella situazione presente alla base del versante, risulta caratterizzabile dalla seguente stratigrafia:

A	massa sciolta (suolo agrario) con caratteristiche granulometriche limoso-sabbiose con inclusi rari ciottoli potente circa 0,5 m;
B	strato limoso-sabbioso potente circa 2,4 m;
C	ghiaie ciottolose con blocchi in matrice limoso-sabbiosa di varia natura (essenzialmente gabbroide, anfibolitica e serpentinitica e talora gneissica); è distinguibile l'eterogeneità sia genetica che granulometrica dei terreni indagati ed è possibile incontrare oltre una certa profondità trovanti di grosse dimensioni (fino a 60-70 cm Ø) di forma arrotondata lievemente alterati fino a 5 m di profondità.

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

Ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto il profilo stratigrafico individuato del suolo di fondazione rientra nella Categoria "C" della classificazione di cui al paragrafo 3.2.2 delle NTC 2008

Nel caso in oggetto: Categoria del profilo stratigrafico = B

5) **CONTENUTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., definisce le aree da destinarsi alla formazione di spazi a parcheggio pubblico e alla viabilità, alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita a favore della Città delle opere da realizzarsi sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione.

Viene allegato frazionamento catastale al fine di procedere alla bozza di convenzione. L'obiettivo del piano è la realizzazione di fabbricati residenziali, la sistemazione urbanistica delle aree e viabilità interna nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione previste in P.E.C. da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione consistenti nella realizzazione del nuovo tratto di sedime della nuova viabilità con camminamenti pedonali e parcheggi e relativa cessione gratuita a favore del Comune di Giaveno secondo quanto descritto nella relazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Per l'area destinata a residenza privata, in via previsionale, si ipotizza la formazione di numero 2 Lotti per la realizzazione di fabbricati uni-bifamiliari con tipologia isolata o in linea, con possibilità di accorpamento e frazionamento dei lotti senza che ciò costituisca variante al P.E.C., fabbricati tutti elevati ad uno e/o due piani fuori terra con eventuale sottotetto e piano interrato o parzialmente interrato per una Superficie Utile Lorda complessiva massima pari a mq **358,00**.

L'accesso carraio e pedonale all'intervento privato avviene attraverso l'accesso privato di nuova realizzazione, dotato di sbarra per consentire l'accesso ai soli residenti. Nelle tavole grafiche EGT1 ed EGT2 è stata indicata la quota +/-0.00 che si trova nell'ingresso carraio del fabbricato sito in via Sant'Ambrogio al civico 15, per maggiore chiarezza si allega documentazione fotografica.



6) DESTINAZIONE DELLE AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato porta i contenuti delle tavole al grado di sviluppo tecnico/grafico richiesto per poter approvare la Convenzione Edilizia, e pertanto si è raggiunto un livello di dettaglio puramente indicativo degli immobili; soltanto in una fase successiva verranno rappresentate dettagliatamente tutte le caratteristiche urbanistico edilizie di ogni immobile, rappresentazioni che verranno espletate nelle istanze tecniche successive a corredo delle singole istanze di Permesso di Costruire.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire saranno pertanto ammessi adattamenti e adeguamenti alle sagome d'ingombro di ogni singolo edificio oltreché forma, tipologia costruttiva e consistenza plano volumetrica dettata anche dalla diversa capacità edificatoria di ciascun lotto nel rispetto di quanto contenuto nel presente piano purché il risultato finale rispetti i caratteri morfologici e dimensionali prescritti dalle norme dettate dallo strumento urbanistico attuativo e rispettino le caratteristiche costruttive, particolari estetici e materiali comuni.

Con tale piano si garantisce la possibilità di soluzioni architettoniche anche diverse tra loro al momento della richiesta dei Permessi di Costruire, purché soddisfino i parametri e le prescrizioni del presente strumento (distanze, confrontanze, altezza massima e SUL per ciascun Lotto formato, particolari estetici e materiali comuni) e quanto previsto dal P.R.G.C.

7) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED ESTETICHE DEGLI EDIFICI

Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche dei nuovi edifici nella redazione dei progetti definitivi, da assoggettare a Permesso di Costruire o altro valido titolo abilitativo, si rispetteranno canoni costruttivi comuni, tali da realizzare risultati finali adeguati all'aspetto tipologico dell'insieme ambientale circostante e precisamente:

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e- mail: studio_battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

altezza massima degli edifici, misurata come da art. 8 delle Norme Specifiche di Attuazione sarà inferiore o uguale a m 10,50.

I manti di copertura verranno realizzati con tegole alla francese in gres ceramico, color ardesia naturale; i prospetti dei fabbricati saranno eseguiti in parte con rivestimento in intonaco lavorato a frattazzo fine in tinta di colore chiaro e in parte con pietra naturale e parte in legno;

Le ringhiere ed i parapetti saranno eseguiti in legno a montanti verticali, di colore legno naturale, o in alternativa in barre verticali di ferro pieno tinteggiate in color micaceo;

Le gronde di raccolta delle acque meteoriche e gli scarichi verticali di convogliamento saranno in rame o lamiera preverniciata colore "testa di moro";

I serramenti esterni saranno del tipo a persiana in legno o di altri materiali con finitura tipo legno;

Tutte le recinzioni che prospettano su spazi pubblici saranno in barre verticali metalliche a sezione piena verniciate con colore ferro micaceo con altezza massima di cm 130, su muretto di cemento con altezza massima di cm 70 oltre l'eventuale contenimento terra esistente dovuto al profilo altimetrico di progetto, con cancelli in ferro a sezione piena e pilastri di bordo rivestiti in scapoli di pietra di cava, con copertina in pietra;

Tutte le recinzioni interne ai lotti potranno essere realizzate con semplice rete plastificata di colore verde RAL 7011, con altezza massima di cm 120, su muretto di cemento con altezza massima di cm 70 oltre l'eventuale contenimento terra esistente dovuto al profilo altimetrico di progetto.

I giardini privati saranno eseguiti con idonea piantumazione mediante messa a dimora di essenze arboree, formazione di tappeti erbosi di finitura, con sistemazione di viali e vialetti di transito, disimpegno, accessi interni, come disciplinato del Regolamento edilizio;

All'interno dell'area privata sarà individuata un'area per il collocamento dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, nella misura stabilita dall'art. 72 del Regolamento Edilizio;

Ogni singolo fabbricato sarà dotato di idonea vasca a tenuta per la raccolta delle acque piovane confluenti dalle coperture, per utilizzo di irrigazione terreni di pertinenza, con collegamento a punti di erogazione dell'acqua nella quantità necessaria al mantenimento delle superfici verdi ed alla pulizia delle aree lastricate. L'acqua in eccesso sarà smaltita in pozzo assorbente.

Il progetto dell'edificio dovrà, inoltre, contenere la verifica di corrispondenza alle vigenti normative in materia di:

- superamento delle barriere architettoniche;
- valutazione previsionale del clima acustico ed acustica passiva;

Per il soddisfacimento di quanto altro sopra non menzionato e/o non specificato, i progetti dovranno osservare in sede di richiesta di ciascun Permesso di Costruire norme e leggi vigenti a tale data.

8) INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Si seguono le indicazioni contenute nella parte III del Rapporto Ambientale allegato alla Variante Parziale n.2 al P.R.G.C., ed in particolar modo la tabella Matrice obiettivi - azioni - impatti - mitigazione/compensazione - zone di piano, in cui sono individuate tutte le zone.

In particolar modo l'area in progetto ricade nelle aree B1. Riconoscimento di destinazioni esistenti nelle zone urbane consolidate e di completamento, per le quali sono previsti miglioramenti indiretti delle seguenti componenti ambientali: Suolo, Rifiuti, Energia, Paesaggio e territorio, Popolazione e salute umana ed economia.

Pertanto sono previsti i seguenti interventi di mitigazione e compensazione ambientale:

1. Si garantiranno adeguati criteri progettuali al fine di minimizzare il fabbisogno energetico dell'involucro edilizio. La fase di progettazione esecutiva degli edifici sarà orientata al raggiungimento della classe energetica A o B, all'impiego di fonti energetiche alternative (pannelli solari/fotovoltaici, isolamento termico, pompe di calore, sistemi di raffrescamento, ecc) e a soluzioni tecnologiche che consentano il contenimento del prelievo idrico (reti duali, recupero e reimpiego delle acque meteoriche, etc.) in coerenza con quanto indicato nell'allegato energetico al regolamento edilizio comunale.
2. I progetti edilizi non presenteranno caratteristiche tipologiche e compositive estranee al contesto edilizio tipico del centro e delle borgate, in coerenza con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, i caratteri morfologici, gli allineamenti prevalenti, il profilo degli insediamenti storici, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici dei luoghi. Le tipologie edilizie saranno il più possibile uniformi a quelle storicamente utilizzate e comunque idonee al contesto vallivo di riferimento senza interferire in termini di volumi, forma, materiali e colorazioni, integrandosi il più possibile con gli edifici circostanti, tutelando in particolare la percezione verso gli ambiti agricoli forestali ed il fondovalle.

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 - GIAVENO - 10094 - TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

Il progetto urbanistico ed edilizio svilupperà soluzioni a tipologia isolata od in linea, secondo forme dell'architettura tradizionale, tenendo conto delle caratteristiche del tessuto edilizio presente ai margini dell'area. A tal fine saranno utilizzati i manuali di buona pratica per la progettazione edilizia e la pianificazione locale per il rilascio dei singoli titoli abilitativi.

3. Il progetto edilizio verrà integrato con il criterio dell'invarianza idraulica e del risparmio idrico attraverso l'utilizzo di materiali permeabili in particolare per i cortili, piazzali, stalli e corselli (parcheggi drenanti) al fine di permettere una corretta lisciviazione ed assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione, si prevede pertanto l'utilizzo di materiali simili e con identiche prestazioni al prodotto della Ferrari BK R8 roccia vulcanica. A tal proposito saranno realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane a dispersione progressiva al fine di ridurre la pressione sulle infrastrutture a rete derivante dai nuovi carichi insediativi, idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica nella misura di 1 mc ogni 25 mq di superficie impermeabile. Le acque raccolte verranno conferite prioritariamente verso corsi d'acqua superficiali o rilasciate gradualmente nel terreno.

4. Le fasce di mitigazione ambientale si conformeranno secondo quanto previsto dai regolamenti comunali vigenti in materia. Tali elementi, eventualmente associati ad arbusti ed alberi, saranno collocati in piena terra, assicurando il corretto sesto di impianto sulla base delle dimensioni delle specie arboree/arbustive utilizzate da considerare nella loro fase adulta, attingendo dalle indicazioni fornite dall'All. A dei Criteri tecnici approvati con D.C.R. n. 377-4975 del 2/4/1997.

Si privilegeranno alberature autoctone, di 1° e 2° grandezza al fine di realizzare, ove necessario, barriere verdi di mascheramento e filtraggio visivo di fabbricati di maggiore impatto volumetrico. La scelta delle tipologie arboree in ogni caso varierà in funzione delle altezze massime in funzione del colmo delle coperture.

Come essenze si consiglia l'utilizzo di Prunus pissardi, p.p.nigra e Liquidambar styraciflua.

RIFIUTI

L'area sarà dotata di isole ecologiche destinate alla raccolta differenziata secondo quanto disposto al comma 14, lettera e, dell'art.72 del Regolamento Edilizio Comunale.

RIPARTIZIONE CASSONETTI RACCOLTA DIFFERENZIATA

TIPOLOGIA	<i>fino a 4 famiglie</i>	<i>da 5 a 7 famiglie</i>	<i>oltre 8 famiglie</i>
RSU	120 l	240 l	360 l
ORGANICO		120 l	240 l
CARTA	240 l	multipli	multipli
VERDE	240 l	multipli	multipli

Capacità	dimensioni
120 l	50x50 cm
240 l	60x60 cm
360 l	60x85 cm

Le campane raccolta vetro e plastica più vicine al lotto in oggetto si trovano ad ovest presso la piazza Cavalieri di Vittorio Veneto a 250 m dal lotto in oggetto e ad est in via Don Giovanni Bosco a 350 m di distanza dal lotto.

PERMEABILITA'

Al fine di assicurare la permeabilità del suolo, verrà garantito il parametro di 10 mq di verde su terrapieno ogni 100 mq di SUL in sede di richiesta di Permesso di Costruire, e la raccolta delle acque piovane in apposite vasche come già precedentemente descritto, oltre a quanto previsto all'art.65 delle N.d.A. in merito alla "Tutela delle alberature e del verde in generale", e all'art. 91 – Aree verdi del Regolamento Edilizio Comunale.

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e- mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

SUPERFICIE PERMEABILE LOTTO 1

$(5.17 \times 1.13):2 + (1.19 \times 0.52):2 + (9.08 \times 3.10):2 + (25.02 \times 7.89):2 + (49.15 \times 1.83):2 +$
 $(27.59 \times 0.59):2 + (27.63 \times 1.35):2 + (25.02 \times 5.80):2 + (16.64 \times 9.03):2 + (18.60 \times 9.39):2 +$
 $(16.91 \times 2.91):2 + (31.79 \times 6.87):2 + (17.72 \times 4.93):2 + (29.04 \times 4.11):2 + (22.71 \times 3.49):2 +$
 $(8.78 \times 7.43):2 + (8.10 \times 0.92):2 + (9.25 \times 2.51):2 + (9.94 \times 3.04):2 + (10.83 \times 2.24):2 +$
 $(2.52 \times 1.04):2 + (13.63 \times 2.38):2 + (13.29 \times 0.07):2 + (13.29 \times 2.55):2 + (12.99 \times 4.42):2 +$
 $(4.69 \times 0.34):2 + (6.10 \times 1.95):2 = 843.70 \text{ mq}$

SUPERFICIE PERMEABILE LOTTO 2

$2.15 \times 0.36/2 + 4.49 \times 1.64/2 + 4.60 \times 3.23/2 + 18.83 \times 1.94/2 + 14.78 \times 7.92/2 +$
 $10.51 \times 5.17/2 + 30.86 \times 4.80/2 + 29.21 \times 2.81/2 + 13.94 \times 8.01/2 + 9.39 \times 2.24/2 +$
 $11.02 \times 4.61/2 + 3.38 \times 0.93/2 + 3.38 \times 0.72/2 + 1.71 \times 15.85 + 5.04 \times 2.94$
 $+ 3.14 \times 2.57 + 3.10 \times 1.44/2 + 5.80 \times 1.46/2 + 5.80 \times 0.65/2 + 7.29 \times 1.871/2 +$
 $8.78 \times 2.44/2 + 3.09 \times 0.60/2 + 3.68 \times 0.51/2 + 4.76 \times 1.24/2 + 12.07 \times 1.42/2 +$
 $13.23 \times 2.99/2 + 13.16 \times 0.10/2 + 13.16 \times 2.37/2 + 3.55 \times 0.91/2 + 2.49 \times 0.67/2 +$
 $13.66 \times 0.70 = 462.40 \text{ mq}$

SUPERFICIE PERMEABILE LOTTO 1 + LOTTO 2

$843.70 + 462.40 = \text{mq } 1306.10$



Per una Superficie Utile Lorda complessiva massima di **mq 358,00**, in base ai calcoli esplicitati sono necessari $\text{mq. } 358,00/100 = \text{mq. } 3,58 \times 10 \text{ mq.} = \text{mq. } 35,80$ di superficie a verde permeabile.

Area verde in progetto $\text{mq. } 1306,10 > 35,80$ verificata.

Le dotazioni minime saranno verificate in fase di Permesso di Costruire dei singoli lotti.

ENERGIA

Si prescrive in sede di richiesta di Permesso di Costruire, l'adozione, nelle nuove costruzioni, di tecnologie volte al risparmio energetico. Si richiamano in merito, oltre a quanto previsto dagli artt. 72 e 122 del Regolamento Edilizio, le disposizioni in materia riportate all'art. 78 quater delle presenti norme.

Si dichiara che il presente progetto verifica tutte le indicazioni contenute nella parte III del Rapporto Ambientale allegato alla Variante Parziale n.2 al P.R.G.C., ed in particolar modo la tabella Matrice obiettivi -azioni - impatti - mitigazione/compensazione - zone di piano.

Il tecnico

Battagliotti Arch. Giorgio

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Cordialità

Giaveno, 11.06.2024

Firmato digitalmente
Battagliotti Arch. Giorgio

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**