

COMUNE DI BRUINO
PROVINCIA DI TORINO

**INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA
REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE
NELL'AREA C_c DI P.R.G.C.**

Data Settembre 2009	Oggetto:	Tavola
Documento n. unico	RELAZIONE TECNICA	scala

**Responsabile del
procedimento e del
Settore Tecnico**
Arch. Bolognesi

RELAZIONE TECNICA

Nella nuova area residenziale C_C, ubicata in prossimità di via Don Bosco, di proprietà comunale, che la variante strutturale del Piano Regolatore Generale Comunale, approvata con D.G.R. n. 20-2116 del 7 febbraio 2006, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 16/02/2006, e s.m.i., ha destinato per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica, come risulta dalla tabella – allegato 3 – delle Norme Tecniche di Attuazione, con la sigla C/PEEP, sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- superficie fondiaria m^2 2.359
- indice di densità edilizia fondiaria m^3/m^2 1,70
- altezza massima edifici m 10,00
- numero piani n 3
- volume m^3 4.010
- rapporto di copertura m^2/m^2 1/3
- distanze da confini m 5,00
- distanze da strade m 10,00

L'edificabilità dell'area è consentita mediante la richiesta di singolo permesso di costruire convenzionato, previa individuazione dell'operatore privato interessato alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica per alloggi a canone sostenibile.

L'individuazione dell'operatore dovrà avvenire mediante procedura ad evidenza pubblica.

Scopo dell'intervento è il soddisfacimento dei fabbisogni di Edilizia Residenziale Pubblica nel Comune mediante la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare a locazione permanente (con possibilità di riscatto) ad opera dell'operatore privato.

Gli alloggi saranno destinati sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti necessari per l'accesso all'edilizia pubblica che a categorie di cittadini che superano tali limiti ma che si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo, riservando almeno il 50% degli alloggi a persone con più di 65 anni e ai giovani con meno di 35 anni (i limiti di età vanno riferiti alla data di assegnazione degli alloggi). Inoltre dovrà essere riservato almeno un alloggio a persone diversamente abili. Nell'assegnazione degli alloggi in locazione si dovrà dare la preferenza ai residenti nel Comune di Bruino. Gli alloggi realizzati andranno comunque locati a canone agevolato, che dovrà risultare non superiore al canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, riferito a comuni limitrofi; qualora l'operatore privato ottenesse il finanziamento pubblico di cui al bando regionale "*Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012*", il canone dovrà essere

determinato in base a quanto stabilito dalla D.C.R. n. 93-43238 del 20 dicembre 2006, al punto 4 dell'allegato.

Il programma prevede la concessione del diritto di superficie all'operatore privato dell'area residenziale summenzionata, individuata dal P.R.G.C. con la sigla "C_C" ed identificata a Catasto Terreni al foglio 5, mappale n. 260 parte, che sarà urbanizzata prossimamente in base ad un progetto di opere a scomuto nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato C*D adiacente.

Nell'intervento non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Dovranno essere realizzati 24 alloggi di ERP, di cui 12 alloggi per famiglie con 3 persone e 12 alloggi per famiglie con 2 persone, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali indicative:

alloggio per 3 persone		
• soggiorno con angolo cottura	m ²	22
• camera matrimoniale	m ²	14
• camera singola	m ²	9
• bagno	m ²	5
• disimpegno	m ²	4
superficie totale calpestabile	m ²	54
superficie totale al lordo dei muri	m ²	62

alloggio per 2 persone		
• soggiorno con angolo cottura	m ²	21
• camera matrimoniale	m ²	14
• bagno	m ²	5
• disimpegno	m ²	3
superficie totale calpestabile	m ²	43
superficie totale al lordo dei muri	m ²	49

I 12 alloggi per 3 persone sviluppano un volume così determinato:

$$12 \text{ alloggi} \times 62 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m (altezza locali 2,70 m + solaio 0,30 m)} = 2.232 \text{ m}^3$$

I 12 alloggi per 2 persone sviluppano un volume così determinato:

$$12 \text{ alloggi} \times 49 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m (altezza locali 2,70 m + solaio 0,30 m)} = 1.764 \text{ m}^3$$

$$\text{volume totale} = 3.996 \text{ m}^3$$

Il volume determinato in base al programma di fabbricazione summenzionato è pari a 3.996 m³, che risulta di poco inferiore al volume massimo edificabile nell'area C_C pari a 4.010 m³.

Per la realizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si dovranno utilizzare tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica dell'edificio tali da raggiungere il valore 2 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte", come previsto nel bando regionale summenzionato.

Si specifica che non sono computati nel volume della costruzione i volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, i vani scala ed i vani degli ascensori; inoltre non vengono computati nel volume i porticati, i "pilotis", le logge, i balconi, i terrazzi con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro.

Sono previste 24 autorimesse, una per ogni unità abitativa, e 24 cantine nell'interrato, che dovrà essere progettato tenendo conto che il terreno ricade in aree "IDR" (soggiacenza della falda superficiale da -3 m a -5 m) con le seguenti prescrizioni:

- non sono ammesse infrastrutture interrato al di sotto di m 1,20 dal piano di campagna;
- è consentito l'innalzamento della quota del piano terreno delle costruzioni sopra il piano strada fino a cm 110.

Ai sensi dell'art. 15.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. sulla superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento, dovranno essere riservate:

- a) superfici destinate alla formazione di parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione (art. 2 della L. 122/89);
- b) superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con piantumazioni, nella misura minima di m² 20.00 ogni 100 m³ di volume edificato f.t., con un minimo fisso di m² 150 e dimensione trasversale minima di m 5.00.

Le aree di cui al punto a) dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso. Tali aree dovranno consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza; esse dovranno essere ricavate in aggiunta alle aree od ai locali destinati al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse interrato) e, possibilmente, previste sul fronte strada nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

La posizione e le dimensioni delle aree verdi, dovranno essere precisate nel progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire.

L'elemento cromatico del fabbricato dovrà essere valutato con particolare attenzione in modo da creare un insieme armonico con i fabbricati limitrofi, compresi nel Piano di Edilizia Economica Popolare già completato.

In particolare:

- A) la falda del tetto non potrà superare l'inclinazione dei 30°;
- B) la copertura sarà a tegole curve di colore rosso scuro;
- C) per i sottotetti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 , commi 9 e 10, del Regolamento Edilizio;
- D) i tamponamenti esterni, per uniformità ambientale vengono imposti in forma egualizzata, ovvero con la seguente tipologia: mattoni a faccia vista di colore rosso;
- E) su tutte le aree a verde dovrà essere seminato un tappeto erboso; sono consentite sistemazioni ad orto, purché sui lati retrostanti all'affaccio su via;
- F) le recinzioni del lotto sia sui confini interni che verso via dovranno essere realizzate secondo lo schema acconsentito dal R.I.E..

In particolare, essa dovrà essere realizzata verso strada su muri in cls a vista con h. max di m 1.00 con sovrastante cancellata ad elementi verticali metallici colore unitario prescelto verde o grigio (h. 1,50 max). E' possibile eseguire la recinzione all'interno del lotto in rete metallica plastificata su muretti in cls a scomparsa ovvero opportunamente coperti a raso terra.

Le dimensioni e le impronte planimetriche del fabbricato, allegate in calce alla presente relazione, sono molto indicative e saranno definite in fase di studio del progetto per la richiesta del permesso di costruire.