

REGIONE PIEMONTE

Città di Nichelino

Provincia di Torino

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

*DISTRETTO DR4 - AREA n°935
ZONA CR2a del P.R.G.C.*

VIA BRESCIA – VIA MEUCCI

Oggetto:

RELAZIONE
E
NORME TECNICHE
DI
ATTUAZIONE

Il Proponente:

Nola Mario

Il Progettista:

ing. Carmelo RINALDIS



STUDIO RINALDIS
SOLUZIONI PER L'INGEGNERIA
EDILIZIA - URBANISTICA - STRUTTURE

Via XXV Aprile, 20 - Nichelino (TO)
Tel.: 011 606 32 59 - E-mail: studiorinaldis@libero.it

Data:

Rif.:

Elaborazioni Grafiche VA RIN 2 Srl
Via XXV Aprile, 20 - Nichelino

Viale Meucci – via Brescia

RELAZIONE

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di PEC ricade nel Distretto di Urbanizzazione DR4 ed è classificata come Zona Cr2a dal PRGC vigente.

Le aree del PEC prospettano per un lato su via Brescia, per un lato su via Meucci e per il resto confinano con aree a prato.

Catastralmente l'intervento comprende le aree distinte al foglio 17 particella n° 634 una superficie territoriale complessiva di mq 4219;

2) PREVISIONI DEL PRGC

L'area interessata dal PEC ricade nella zona Cr2a della variante n° 9 del PRGC vigente e appartiene al Distretto DR4, area individuata dalle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente con il numero 935.

Per essa il PRGC prevede l'attuazione di interventi edificatori a destinazione residenziale attuabili tramite Strumento Urbanistico Esecutivo, con un indice territoriale pari a 1 mc/mq;

La dotazione per pubblici servizi prescritta è per la residenza pari a 33 mq/ab., lo standard privato prescritto è rispettivamente di 3mq/100mc per i servizi a verde 1,2 mq/10 mc, (con un minimo di 1 posto auto per unità abitativa), per ciò che concerne i parcheggi privati.

L'altezza degli edifici non può superare i 3 piani fuori terra;

3) CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA E STANDARDS PER SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI (Verde e Parcheggio)

Il PEC prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale con un numero di massimo di piani 3 fuori terra, nell'interrato saranno localizzate autorimesse e locali funzionali con la residenza. I sottotetti potranno essere realizzati come abitabili o non abitabili in relazione alle vigenti disposizioni normative comunali.

Di seguito si riassumono le caratteristiche dimensionali essenziali del PEC che più in dettaglio si trovano riportati anche nelle Tavole allegate alla presente convenzione.

PRESCRIZIONI DELLA ZONA CR2a				
Indice volumetrico territoriale:			1,00 mc/mq	
Indice fondiario massimo			5,00 mc/mq	
Dismissioni per pubblici servizi:			33 mq / 100 mc	
Parcheggio Privato (Art. 47/a)			12 mq / 100 mc	
Verde Privato (Art. 47/b)			3 mq /100 mc	
PROGETTO DI PEC				

Superficie catastale=superficie territoriale			4.219,00 mq	
Volumetria ammessa 1,00 mc/mq x	4.219 mq =		4.219,00 mc	
VOLUMETRIA DI PROGETTO:			4.219,00 mc	
STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI				
Totale standards per pubblici servizi RICHIESTI				
33mq/100mc = (0,33 x	4219 ,00mc) =		1.392,27mq	
Dismissioni per pubblici servizi in progetto			1.596 ,00mq	>1.392,27
Dismissioni per pubblica viabilità in progetto			386,00 mq	
Superficie fondiaria		(4.219,00- 1.596 – 386,00)	2.237,00 mq	
Indice fondiario (4219,00mc/2237,00 mq)			1,88mc/mq	< 5 mc/mq
STANDARDS PRIVATI				
Verde privato richiesto	(3mq/100mc x	4 219,00mc) =	126,57 mq	
Verde privato in progetto			>126,57 mq	
Parcheggio privato richiesto	(12mq/100mc x	4 219,00mc) =	506,28 mq	
Parcheggio privato in progetto			>506,28 mq	
Con un posto auto per unità immobiliare				
Unità immobiliari			n° 21	

4)STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI E PUBBLICA VIABILITA'

- Col PEC vengono cedute complessivamente aree per pubblici servizi pari a mq 1.596,00 (> dei mq 1.392,27 richiesti),

Contestualmente vengono dismesse aree per pubblica viabilità così individuate:

- Foglio 17, particelle 634 c di mq 13,00 quale area a sedime viario di PRGC;
- Foglio 17, particelle 634 d di mq 373,00 quale area a sedime viario di PRGC;

Per complessivi mq 386,00.

5) INFRASTRUTTURE ESISTENTI E PREVISTE

L'area del PEC è inserita in una parte del territorio cittadino per lo più edificato ma che necessita di un potenziamento delle principali urbanizzazioni (illuminazione, sistema di smaltimento acque bianche e reflue).

Con il PEC si effettuano alcuni interventi per sopperire a tali carenze e potenziare le urbanizzazioni esistenti.

Le opere previste sono:

Opere non a scomputo di oneri (art. 8 della Convenzione):

1. *realizzazione di opere di urbanizzazione non a scomputo consistenti nella esecuzione del parcheggio P1 e del relativo marciapiede sulla Via Meucci nel tratto antistante l'intervento di PEC.*

Tali opere saranno realizzate dal concessionario senza scomputare il relativo costo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto prevede la convenzione all'articolo 8 , per un importo stimato pari ad € 12.614,73.

Opere a scomputo di oneri (art. 9 della Convenzione):

2. *Realizzazione di rotatoria tra la Via Meucci e la via Brescia comprensiva del sistema di raccolta delle acque meteoriche e del sistema di illuminazione pubblica;*
3. *Realizzazione di fognatura bianca su Via Meucci tra la nuova rotatoria e l'intervento di PEC comprensiva del sistema di raccolta delle acque meteoriche;*
4. *Realizzazione di fognatura nera su Via Meucci nel tratto antistante l'edificio di PEC con diramazione su via Giolitti fino all'incrocio con via Gozzano;*
5. *Realizzazione di impianto di illuminazione pubblica su via Meucci nel tratto antistante l'intervento di PEC e sulla rotatoria tra via Brescia e via Meucci;*
6. *Rifacimento del manto stradale su via Meucci nel tratto tra la via Giolitti e la rotatoria prevista su via Brescia.*

Tali opere saranno realizzate dal concessionario scomputando il relativo costo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto prevede la convenzione all'articolo 9;

L'importo complessivo al netto dello sconto convenzionale del 18% ammonta ad € 225.204,06 così come risultano dettagliatamente descritte e quantificate negli elaborati progettuali e nel computo metrico estimativo allegato alla convenzione.

Oltre alle opere in precedenza elencate, la concessionaria si impegna a liquidare, decurtando l'importo dagli oneri dovuti, alla società SNAM l'ammontare delle opere necessarie alla protezione del gasdotto esistente a parallelo alla via Brescia.

L'importo sarà liquidato dalla concessionaria sulla base del preventivo per i lavori di protezione progettati ed eseguiti direttamente dalla società SNAM.

Per tali lavori viene accantonata una somma onnicomprensiva stimata in € 52.600,00. L'effettivo importo che verrà corrisposto dalla concessionaria sarà quello che a consuntivo richiederà la Società SNAM.

Pertanto l'importo complessivo delle opere ammonta ad € 277.804,06 (€225.204,06+ €52.600,00).

7) CONTENUTI ECONOMICI.

Dal PEC scaturiscono i seguenti oneri di urbanizzazione di seguito quantificati dai quali verrà decurtato l'importo netto delle opere di urbanizzazione previsto all'articolo 9 della convenzione stessa: Oneri destinazione residenziale mc 4.219,00 x €/mc 85,20 = € 359.458,80

Da tale somma saranno scomputati € 277.804,06 da cui è già dedotto il ribasso convenzionale del 18% ai sensi di quanto previsto all'articolo 9 della convenzione.

NORME

ART. 1 - RIFERIMENTI DI CARATTERE GENERALE

Le tavole di PEC sono state redatte nel rispetto dei contenuti e dei parametri urbanistici imposti dal PRGC e dalle sue N.d.A. sia per ciò che riguarda le caratteristiche ed i parametri urbanistici generali e sia le prescrizioni da osservare nell'edificazione all'interno della superficie fondiaria.

Alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e nella convenzione si dovrà attenere l'intervento residenziale e quelli relativi alle infrastrutture previsti dal PEC.

I parametri urbanistici dettati dalla normativa comunale in vigore in base ai quali è dimensionato il PEC sono:

Zona Urbanistica Cr2a area n°935, con un indice territoriale pari a 1,0 mc/mq;

La dotazione per pubblici servizi prescritta è per la residenza pari a 33 mq/ab, lo standard privato prescritto è rispettivamente di 3mq/100mc per i servizi a verde 1,2 mq/10 mc, (con un minimo di 1 posto auto per unità abitativa), per ciò che concerne i parcheggi privati.

ART. 2 - SUPERFICIE FONDIARIA E QUANTITA' EDIFICABILE.

La superficie fondiaria complessiva del PEC è pari a 2.237,00 mq, la volumetria complessiva ammessa è pari a mc. 4.219,00, da cui deriva che l'indice fondiario è pari a mc/mq 1,88 < 5,00.

ART. 3 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI.

Gli edifici previsti saranno elevati al massimo a 3 (tre) p.f.t.

ART. 4 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI.

L'area fondiaria di pertinenza dell'edificio sarà sistemata in parte a verde su terrapieno al fine di soddisfare le prescrizioni dell'Art. 47/b delle norme di attuazione del PRGC ed il resto cortile e aree comuni.

La struttura di copertura dovrà essere realizzata con modalità ed impiego di materiali armonizzati con i materiali degli edifici.

ART. 5 - OPERE DI FINITURA DEGLI EDIFICI FACCIAE:

Le facciate degli edifici di Pec potranno essere rivestite in parte in paramano, e/o in parte con materiale lapideo naturale o artificiale e/o in parte intonacate.

Le coperture saranno uniformate mediante l'impiego di tegole.

I sottobalconi, i cornicioni tutte le parti in cemento armato a vista saranno tinteggiate.

Le ringhiere potranno essere realizzate sia in mattoni, sia in cemento armato a vista tinteggiato e sia in elementi metallici e/o pannelli in vetro-acciaio.

E' anche possibile nelle ringhiere l'impiego combinato di più tipologie di materiali, prima descritti, di diversi colori.

I serramenti potranno essere in legno o in metallo, di diversi colori, con specchiature in vetro - camera.

ART.6 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED ENERGETICA

PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Con l'attuazione degli interventi previsti dal Pec saranno rispettate le indicazioni contenute nel PTC².

Inoltre gli interventi stessi saranno aderenti ai principi dello sviluppo sostenibile e pertanto, in sede esecutiva, saranno previsti i seguenti accorgimenti contenuti nella determinazione n° 23 del 18/02/2015 area tecnica della Città di Nichelino che di seguito si richiamano:

- Saranno adottate adeguate misure di mitigazione acustica vista la prossimità dell'intervento residenziale in progetto con la Tangenziale sud, come dettagliato nella prima Valutazione Clima Acustico e nella successiva integrazione a seguito dei pareri emessi dagli enti Arpa, ASL e Provincia, allegata alla presente pratica.
- Saranno impiegate le tecniche migliori per la massima efficienza energetica degli edifici e per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale.
- L'area permeabile rispetto alla superficie dell'intervento, al netto della viabilità, supera il 50% della superficie interessata.
- All'interno dell'area fondiaria non sono previsti parcheggi in superficie e, dove possibile, nelle aree destinate a verde saranno previste specie arboree autoctone ad alto fusto.
- Saranno adottati accorgimenti progettuali tali da consentire il massimo grado di illuminamento naturale degli spazi interni.
- Verranno razionalizzati i consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, e per l'esterno la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne.
- Per quanto riguarda la pubblica illuminazione prevista sulla viabilità di progetto saranno rispettate le indicazioni riportate nel PRIC approvato dal Comune di Nichelino.

ART.7 - PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

1. Il progetto Definitivo delle opere di Urbanizzazione dovrà essere corredato di specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 16 del Codice della Strada da parte della Società Ativa, in ordine alle modifiche alla viabilità esistente in fascia di rispetto autostradale, giusto quanto esplicitato dall'Ativa medesima con proprio parere prot.5670 del 06.11.2014, nonché da parere favorevole Società SNAM rete Gas Spa.
2. Il progetto esecutivo, oltre a dare completa attuazione agli interventi di mitigazione acustica, dovrà essere corredato, in attuazione alla normativa vigente, di idoneo Piano di Gestione delle terre da scavo.

ART.8 - PRESCRIZIONI SNAM

I pozzetti fognari di ispezione e le caditoie stradali per la raccolta e lo smaltimento delle acque

meteoriche, previsti in progetto, saranno localizzati ad una distanza minima di 4 m dal metanodotto esistente.

Durante la fase di cantierizzazione, la fascia di rispetto del metanodotto (7 m + 7m) dovrà essere mantenuta libera sia dall'accumulo di materiali stoccati e di risulta, da attrezzature e mezzi e sia dalla viabilità di cantiere.

Nichelino,

Il progettista

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI TORINO - SESSA
ING. CARMELO RINALDI
NICHELINO (TO) - NICHELINO (TO)