

REGIONE PIEMONTE

Città di Nichelino

Provincia di Torino

VARIANTE TECNICA
al
Comparto 1 lotto 1b
del
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Stipulato in data 21 gennaio 2008 repertorio n° 49035 rogito Notaio Osella

DISTRETTO DR1 - AREA n°371
ZONA BP3 del P.R.G.C.

VIA TORRICELLI - VIA TOSCANINI - VIA MASCAGNI

Oggetto:

VARIANTE ALLA
RELAZIONE, NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE,
CONTENUTI ECONOMICI

(Integrazione a seguito lettera Ufficio
Urbanistica prot. 7569 del 22.03.2016)

La Concessionaria:

IMMOBILIARE EVA S.r.l.

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:
VARIN 2 Srl
Via XXV Aprile, 20 - Nichelino (TO)

Variante AL PEC Torricelli - Toscanini - Mascagni

RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA:

- Che con atto a rogito notaio Osella repertorio 49035 in data 21 gennaio 2008 è stato stipulato il Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione degli interventi n° 13-20-30 del PPA 2005-2007;
- Che gli interventi residenziali previsti dal PEC sono stati tutti ultimati ad eccezione dell'intervento previsto sul Comparto 1 lotto 1b;
- Che gli interventi infrastrutturali previsti dal PEC sia quelli contenuti nell'articolo 8 e sia quelli contenuti nell'articolo 9 della convenzione sono stati interamente ultimati, collaudati e passati in gestione al Comune;
- Che il Comparto 1 lotto 1b è di esclusiva proprietà della Immobiliare Eva Srl proponente la presente variante Tecnica;
- Che gli altri proponenti hanno concluso tutti gli interventi previsti e adempiuto a tutti gli obblighi convenzionali;
- Che per l'edificio "A2" lotto 1b del comparto 1 è stato richiesto il relativo *Permesso di Costruire* con istanza presentata 08.04.2008 prot. generale 18399 n°108/08 che non fu mai ritirato per sopravvenute esigenze di programmazione economica della Società a seguito dell'acuirsi della crisi economica;
- Che a seguito di quanto sopra, per il completamento delle previsioni dell'intero PEC la Società ha la necessità di apportare, alle originarie previsioni, una modifica allo stesso PEC riguardante il solo edificio "A2" del Comparto 1 lotto 1b, che da unico edificio viene suddiviso in due distinti edifici, denominati A2 e A3, per consentire una attuazione più graduale;

Allo scopo di regolamentare e l'attuazione dell'intervento si riportano di seguito le prescrizioni normative riguardanti unicamente il comparto 1 lotto 1b del PEC in quanto gli altri comparti risultano ormai tutti ultimati, pertanto si relaziona quanto di seguito:

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

L'area oggetto della Variante Tecnica del PEC interessa le aree facenti parte del lotto fondiario del Comparto 1 lotto 1b del PEC stipulato.

2) PREVISIONI DEL PEC STIPULATO E DELLA VARIANTE TECNICA

Il PRGC include le aree oggetto di PEC stipulato nella zona BP3 e nella zona BR5 prevedendo, per tali zone l'edificazione a carattere residenziale con un indice volumetrico pari a **1,2 mc/mq** con standards urbanistici da cedere al Comune nella misura di 33 mq/100mc, Il PPA 2005-2007 include tutte le aree in tre interventi contraddistinti con i numeri 13-20-30 prescrivendo un intervento unitario tra gli interventi.

Nel rispetto di tali prescrizioni fu allestito un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) che ha

recepito tutte le prescrizioni del PRGC stesso , il PEC fu stipulato in data 21 gennaio 2008 repertorio n° 49035 rogito Notaio Osella.

Le previsioni del PEC sono state per gran parte attuate per quanto riguarda l'edificazione nei lotti di intervento , ad eccezione dell'intervento del Comparto 1 lotto 1b oggetto della presente variante;

Le previsioni del PEC riguardanti invece le opere di urbanizzazione a scomputo e non a scomputo sono state completamente attuate.

3) ARTICOLAZIONE DELLA VARIANTE TECNICA AL PEC.

La variante al PEC comprende la totalità delle aree fondiari appartenenti **comparto 1 lotto 1b** , nel quale era prevista dal PEC la realizzazione di un edificio residenziale, denominato A2 nelle tavole del pec, per una volumetria pari a 8.637,20 mc.

La presente variante al PEC opera unicamente sulle previsioni del Comparto 1 lotto 1 di PEC nella maniera che segue:

- **Comparto 1 di PEC (lotto 1b) previsto dal PEC Stipulato :**

- **lotto 1b**, riguarda la realizzazione di un fabbricato denominato **A2** nelle tavole di PEC a destinazione residenziale per una volumetria di **mc 8.637,20**.

- **Comparto 1 di PEC (lotto 1b) previsto dalla Variante tecnica del PEC:**

- **lotto 1b₁** , riguarda la realizzazione di un fabbricato denominato **A2** nelle tavole di PEC a destinazione residenziale per una volumetria di **mc 5.637,20**.
- **lotto 1b₂**, riguarda la realizzazione di un fabbricato denominato **A3** nelle tavole di PEC a destinazione residenziale per una volumetria di **mc 3.000,00**.

E' consentito per questo comparto richiedere due permessi di costruire separati per ciascun lotto, è altresì consentito effettuare in sede di richiesta dei permessi di costruire dei trasferimenti volumetrici o di SLP (nella misura massima del 10%) tra un lotto e l'altro del comparto senza necessità modificare il PEC;

STANDARDS PRIVATI Lotto 1b (lotto 1b1+lotto 1b2)

Verde privato richiesto (Edifici A2 e A3)	(2 mq/100 mc x	8.637,20 mc) =	172,74 mq)
Verde privato totale in progetto (Edifici A2 e A3)			> 172,74 mq
Verde privato richiesto (Edificio A2)	(2 mq/100 mc x	5.637,20 mc) =	112,74 mq)
Verde privato in progetto (Edificio A2)			> 112,74 mq
Verde privato richiesto (Edificio A3)	(2 mq/100 mc x	3000 mc) =	60,00 mq)
Verde privato in progetto			> 60,00 mq
Parcheggio privato richiesto (Edifici A2 e A3)	(10 mq/100 mc x	8.637,20 mc) =	863,72 mq)
Parcheggio privato in progetto ricavato sotto pilotis ed in superficie in appositi box in modo tale da soddisfare lo standards di 1 box per unità immobiliare			>863,72mq
Unità immobiliari previste Edificio A2			25
Parcheggio privato richiesto Edificio A2	(10 mq/100 mc x	5.637,20 mc) =	563,72 mq)
Parcheggio privato in progetto Edificio A2			> 563,72 mq >n°25 posti auto
Unità immobiliari previste Edificio A3			20
Parcheggio privato richiesto Edificio A3	(10 mq/100 mc x	3000 mc) =	300,00 mq)
Parcheggio privato in progetto Edificio A3			> 300 mq >n°20 posti auto

I posti auto ricavati in superficie sia che concorrano a formare lo standards e sia se sono in eccedenza allo standards richiesto possono essere coperti tramite pensiline o tettoie totalmente aperte sui lati o con un solo lato addossato ad edifici in progetto o esistenti.

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

A concorrere al reperimento dello standards a parcheggio privato contribuiscono anche box fuori dalla sagoma degli edifici individuati nella Tav. 3 della variante PEC. La parte di copertura di tali box che non sarà assegnata pertinenzialmente alle unità immobiliari, sarà sistemata a verde su soletta.

4) DOTAZIONE DI STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI E PUBBLICA VIABILITA'PREVISTE DAL PEC STIPULATO E VARIANTE TECNICA

La dotazione degli standards pubblici per servizi e pubblica viabilità sono stati tutti assolti con l'attuazione degli interventi del PEC già effettuati, anche per quanto riguarda gli obblighi del Comparto 1 lotto 1b.

5) INFRASTRUTTURE PREVISTE DAL PEC

Le infrastrutture previste dal PEC Stipulato sono stati tutte assolti realizzate a seguito dell'attuazione degli interventi del PEC già effettuati, anche per quanto riguarda gli obblighi del Comparto 1 lotto 1b.

6) CONTENUTI ECONOMICI della Variante Tecnica

Dalla variante tecnica al PEC per il solo comparto 1 lotto 1b scaturiscono oneri che vengono determinati secondo la seguente tabella:

A) Ipotesi Totale Residenza:

lotto 1b₁: Edificio A2 a destinazione residenziale mc 5.637,20 x €/mc € 62,63	= € 353.057,83
lotto 1b₂: Edificio A3 a destinazione residenziale mc 3.000,00 x €/mc € 62,63	= € 187.890,00
Per complessivi	= € 540.947,83

Dato atto:

- che il PEC stipulato prevedeva all'articolo 9 dello stesso la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo riguardanti tutti i comparti del PEC il cui importo complessivo assommava ad **€ 324.968,59 ripartito su tutti i comparti del PEC;**
- che gli obblighi scaturenti dall'articolo 9 del citato PEC sono stati completamente adempiuti da tutti i comparti ;
- che al comparto 1 lotto 1b stati assegnate opere a scomputo per **€ 134.764,49;**
- che tali opere sono state già collaudate da parte del Comune di Nichelino, ed il Certificato di Regolare Esecuzione delle stesse è stato approvato con Determinazione n°615 del 03.10.2013;

In relazione alla suddivisione del lotto in due edifici come sopra riportati le opere già eseguite vanno ripartite come segue:

-lotto 1b ₁ : Edificio A2 (mc 5637,20 pari al 65,27%)	= € 87.960,78
-lotto 1b ₂ : Edificio A3 (mc 3000 pari al 34,73%)	= € 46.803,71

Pertanto al momento del ritiro di ciascun permesso di costruire gli oneri da versare ammontano:

-lotto 1b ₁ : Edificio A2 € 353.057,83 - € 87.960,78	= € 265.097,05
-lotto 1b ₂ : Edificio A3 € 187.890,00 - € 46.803,71	= € 141.086,29

NORME

ART. 1 - RIFERIMENTI DI CARATTERE GENERALE DEL PEC STIPULATO E DELLA VARIANTE TECNICA .

Le tavole di PEC che costituiscono la variante tecnica sono redatte nel rispetto dei contenuti e dei parametri urbanistici imposti dal PRGC , dalle N.d.A. e dal PPA 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 dei singoli lotti, a tali parametri ed alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e nella convenzione si dovranno attenere gli interventi residenziali e quelli relative alle infrastrutture previsti dal PEC.

Gli indici principali dettati dalla normativa in vigore in base ai quali è dimensionato il PEC sono:

Zona Urbanistica BP3 e Br5 , area n°671 , indice volumetrico **1,2 mc/mq**,

- Standards per pubblici servizi **33 mq /ab** (1 abitante ogni 100mc) per la residenza;
- Standards privati di verde e parcheggio pari rispettivamente a **2 mq/100mc e 12 mq / 100mc** con un minimo di un posto auto per unità immobiliare.

ART. 2 - SUPERFICIE FONDIARIA , QUANTITA' EDIFICABILE E TIPI DI INTERVENTO MODIFICATE CON LA VARIANTE TECNICA

La superficie fondiaria complessiva del lotto 1b della variante al PEC è costituita dalle particelle distinte al catasto al Foglio 5 n° 1651, 1664, 1209, 697, 1215, 1730, 1676, 1677, 1216, 1210, 1722, 1724, 1724, 1725, 1732, 1723, 1720, 1728, 1731, 1733, 1682, 1793 e catastalmente assommano a mq 3495.

La superficie fondiaria dei due sub-lotti sarà così suddivisa:

1. Il **lotto 1b₁**, sul quale è prevista la realizzazione di un edificio denominato **A2** di **mc 5.637,20**, ha una superficie fondiaria di circa **1964 mq**, individuata al Catasto al foglio 5 particelle 1651a, 1664, 1209a, 697a, 1215, 1730a, 1676, 1677 e 1216a.
2. Il **lotto 1b₂**, sul quale è prevista la realizzazione di un edificio denominato **A3** di **mc 3000**, ha una superficie fondiaria di circa **1531 mq**, individuata al Catasto al foglio 5 particelle 1651b,

1209b, 1210, 1722, 697b, 1216b, 1724, 1724, 1725, 1732, 1723, 1720, 1728, 1731, 1733, 1730b, 1682, 1793.

Al Comparto 3 del Pec viene annessa una porzione di area fondiaria già facente parte del Comparto 1 lotto 1b, priva di capacità edificatoria. Su tale porzione di area così come individuata nella tavola 3 allegata alla presente variante, è consentito realizzare dei posti auto coperti.

ART. 3 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI -

Gli edifici A2 e A3 del lotto 1b comparto 1 come individuati dalla variante Tecnica hanno una altezza massima di 5 piani fuori terra oltre pilotis.

ART. 4 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI DELLA VARIANTE TECNICA

L'area fondiaria di pertinenza di ogni singolo edificio residenziale A2 ed A3 sarà sistemata in parte a verde al fine di soddisfare le prescrizioni dell'Art. 47/b delle norme di attuazione del PRGC ed in parte a cortili interni ed aree di manovra per l'accesso ai posti auto⁽¹⁾ e box previsti fuori della sagoma degli edifici e nel piano pilotis degli stessi.

I posti auto ricavati in superficie sia che concorrano a formare lo standards e sia se sono in eccedenza allo standards richiesto possono essere coperti tramite pensiline o tettoie totalmente aperte sui lati o con un solo lato addossato ad edifici in progetto o esistenti.

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

A concorrere al reperimento dello standards a parcheggio privato contribuiscono anche box fuori dalla sagoma degli edifici individuati nella Tav. 3 della variante PEC. La parte di copertura di tali box che non sarà assegnata pertinenzialmente alle unità immobiliari, sarà sistemata a verde su soletta.

ART. 5 - OPERE DI FINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI DELLA VARIANTE TECNICA

Le opere di finitura esterna degli edifici A2 ed A3 di cui alla variante al PEC sia per quanto riguarda i tamponamenti in muratura (intonacate ed in mattoni a faccia vista) sia per quanto riguarda i serramenti nella loro tipologia e colore, le ringhiere ed i parapetti, le tinteggiature degli intonaci, le zoccolature ed i materiali di copertura saranno quelli che sono contenuti negli elaborati di dettaglio allegati alla autorizzazione relativa alla compatibilità paesaggistica e nel rispetto di quanto riportato nel render allegato alla relazione di non assoggettabilità a VAS che fa parte della presente variante.

L'eventuale necessità di dover introdurre, a livello di progettazione esecutiva, soluzioni che tengano conto delle nuove normative sul contenimento dei consumi energetici e sui sistemi alternativi di produzione di energia, non comportano necessità di avere alcun genere di varianti.

Nichelino,

Il Progettista