

# – RELAZIONE –

# NORME

# SPECIFICHE

COMUNE DI NICHELINO

Via Solferino n° 7

Foglio 3 Particella 139

La Proprietà

\_\_\_\_\_  
(Paganini s.r.l.)

I Progettisti

\_\_\_\_\_  
(Geom. Sisinni Giovanni)

\_\_\_\_\_  
(timbro)

\_\_\_\_\_  
(Arch. Vione Luigi)

\_\_\_\_\_  
(timbro)

## **1. RELAZIONE**

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata è compresa, dal punto di vista urbanistico, nel Distretto di Urbanizzazione distinto dalla sigla DR1 ed è compresa in zona BP3 del vigente P.R.G.C. e viabilità esistente di P.R.G.C.

L'area è distinta al Catasto Terreni al Fg. 3 n. 139 di mq 1290.

Ricadendo l'immobile in zona BP3 la volumetria realizzabile verrà calcolata moltiplicando la superficie territoriale (mq. 969,75) per l'indice di edificabilità fondiaria della zona che risulta essere 1,2 mc./mq così ottenendo una volumetria complessiva massima realizzabile di mc 1163,70.

L'area in oggetto è di forma regolare fronteggiante via Solferino verso Sud-Ovest e via Pastrengo verso Nord-Est, mentre per i restanti due lati lo stesso è confinante con delle aree su cui insistono dei fabbricati a 2 e 3 p.f.t.

Su via Solferino verranno realizzati sia l'accesso pedonale sia l'accesso carraio agli immobili, invece su via Pastrengo sono in progetto gli ingressi secondari pedonali.

L'intervento prevede il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di €. 82.936,90 (mc. 1163,70 x €/mc. 71,27).

L'eventuale necessità di dover introdurre, a livello di progettazione esecutiva, soluzioni che tengano conto delle recenti normative sul contenimento dei consumi energetici e relativamente all'acustica non comporteranno necessità di ottenere alcuna variante al presente Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata.

## **2. NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART. 1 – RIFERIMENTI DI CARATTERE GENERALE**

Le tavole di P.E.C. sono state redatte nel rispetto dei contenuti e dei parametri urbanistici imposti dal P.R.G.C. Vigente, dalle N.T.A. e dal P.P.A., sia per ciò che riguarda le caratteristiche ed i parametri urbanistici generali e sia per ciò che riguarda le prescrizioni da osservare nell'edificazione all'interno della superficie fondiaria del lotto di intervento, a tali parametri e alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e nella convenzione si

dovranno attenere gli interventi residenziali e quelli relativi alle infrastrutture del P.E.C.

Gli indici principali dettati dalla normativa in vigore in base ai quali è dimensionato il P.E.C. sono:

- Zona Urbanistica distinta con la sigla BP3 – I.T. 1,2 mc/mq
- Standard per pubblici servizi, come richiesto dall'art. 21 L.U.R. 56/77 e dall'art. 7 delle N.T.A. pari a 33 mq./ab. (1 abitante ogni 100 mc.) per la residenza.
- Standard privato di verde pari a 2 mq./100mc;
- Standard privato a parcheggio pari a 1,2 mq./10 mc.
- I.F. 4,0 mc/mq

## ART. 2 - SUPERFICIE TERRITORIALE E QUANTITA' EDIFICABILE

La superficie territoriale complessiva del PEC è pari a mq 969,75 che moltiplicata per l'indice territoriale di 1,2 mc/mq apporta una volumetria complessiva massima realizzabile pari a mc 1163,70.

In virtù di quanto sopra deriva un indice fondiario di  $1,2 \text{ mc/mq} < 4,0 \text{ mc/mq}$ , vista la totale monetizzazione delle aree a servizi.

E' consentito variare la forma degli edifici e la loro posizione all'interno del lotto definito nell'area denominata sagoma di massimo ingombro riportata nelle Tavole di PEC.

Il fabbricato in progetto verrà allineato alle costruzioni insistenti nella Particella 289 ai sensi dell'art. 29 del Regolamento Edilizio.

Nel presente PEC, si prevede l'eventuale edificazione di n° 1 e/o 2 bassi fabbricati o tettoie uso ricovero di autoveicoli (come evidenziato nella Tavola unica progettuale) ubicata sui confini Foglio 3 Particella 117 e Foglio 3 Particella 289. Tale edificazione necessita di apposita deroga di cui all'art. 46 lett. e) delle N.T.A. del P.R.G.C. da presentarsi al momento della richiesta del Permesso di Costruire.

## ART. 3 – ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'intervento prevede la realizzazione di uno o più fabbricati che non potranno superare i 3 p.f.t. il cui piano terreno è destinato a box, cantine e locali tecnici ed inoltre dotato di piano sottotetto abitabile.

## ART. 4 – AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

L'area fondiaria di pertinenza del fabbricato di civile abitazione in progetto sarà si-

stemata in parte a verde su terrapieno al fine di soddisfare le prescrizioni e le quantità minime richieste dall'art. 47 lett. b) delle N.T.A del P.R.G.C. e in parte ad area di manovra delle vetture che utilizzeranno le autorimesse, nonché a passaggi pedonali.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso delle singole unità di cui all'art. 48 comma 1 lett. a della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, la cui entità non sia superiore a mc. 700 (settecento) calcolata sull'intero edificio.

#### ART. 5 – SOTTOTETTI ABITABILI

Come previsto dall'art. 37 delle vigenti N.T.A. allegate al P.R.G.C. potranno essere realizzati e comunque esclusi dal rispetto della densità fondiaria i sottotetti abitabili previsti dal succitato art. 37 comma 3 lettera d).

#### ART. 6 – OPERE DI FINITURA DEGLI EDIFICI – FACCIATE

Le facciate degli edifici del P.E.C. saranno caratterizzate mediante l'impiego combinato di materiali e tonalità in modo da ottenere un assieme di gradevole aspetto architettonico.

Le facciate del fabbricato di civile abitazione saranno rivestite in parte in paramano ed in parte ad intonaco tinteggiato e parte con zoccolatura in pietra.

Le coperture saranno in coppi portoghesi in laterizio.

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

Le ringhiere/parapetti dei balconi saranno in ferro tinteggiato.

I serramenti saranno in legno con specchiature in vetro-camera.

#### ART. 7 – RISULTANZE DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Elenco delle ottemperanze alle prescrizioni indicate nel Verbale dell'O.T.C. del 21/07/2016:

- 1) Il progetto per la richiesta del permesso di costruire dovrà essere corredato da idoneo Piano di Gestione delle terre da scavo, ai sensi della Legge n. 98 del 9.8.2013, nonché da idonea documentazione di Valutazione Previsionale di Clima Acustico, ai sensi della L.R. n. 52/2000 e

secondo i criteri di cui alla D.G.R. Piemonte 14/02/2005 n. 46-14762.

- 2) Per le fasi di cantiere dovrà essere presentata apposita istanza per il rilascio di Autorizzazione in deroga ai valori limite di rumorosità per le attività temporanee, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla D.G.R. Piemonte 27/06/2012 n. 24-4049.
- 3) Poiché sono previste operazioni di demolizione di strutture di edifici esistenti dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, discarica, recupero, etc ...). Allo stesso modo dovrà essere accertata la presenza degli edifici, di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e ne dovrà essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.
- 4) Considerato l'uso pregresso industriale occorrerà redigere un piano di caratterizzazione dell'area (suolo, sottosuolo ed acque sotterranee) al fine di valutare il grado di contaminazione ambientale del sito e valutare la rispondenza dei parametri da analizzare con le esigenze del sito a destinazione residenziale.
- 5) Nelle Norme di Attuazione del PEC, dovrà essere previsto:
  - a) l'impiego delle migliori tecnologie disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento eventualmente apportato da macchinari ed illuminazione artificiale;
  - b) l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
  - c) la razionalizzazione dei 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, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;

- d) dovranno infine essere introdotte misure mitigative, relativamente agli impatti sulla componente suolo, quali il contenimento delle superfici impermeabilizzate. A tal proposito dovrà essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi come indicato dal PTCP.

Nichelino, li 19.12.2016