

REGIONE PIEMONTE

Provincia di Torino

Comune di Nichelino

Piano Esecutivo Convenzionato

Art. 43, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e PRESCRIZIONE

Realizzazione di fabbricato residenziale sito in Via XXV Aprile
angolo Via Torino nel Comune di Nichelino (TO)

LA PROPRIETA'

INTERIMMOB S.R.L.

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Silvio Basso

STR. ANTICA DI GRUGLIASCO 111
10095 GRUGLIASCO (TO)
TEL. 011.544.540
FAX 011.513.2693
E-MAIL ITP@ITPSRL.COM

INDICE

<u>ART.1 - RIFERIMENTI DI CARATTERE GENERALE.....</u>	<u>3</u>
<u>ART.2 - SUPERFICIE TERRITORIALE, FONDIARIA E QUANTITA' EDIFICABILE.....</u>	<u>3</u>
<u>ART.3 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI , DISTANZA DAI CONFINI E SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO.....</u>	<u>4</u>
<u>ART.4 - AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO E SPAZI VERDI.....</u>	<u>4</u>
<u>ART.5 - ALLINEAMENTO EDIFICI.....</u>	<u>5</u>
<u>ART.6 - OPERE DI FINITURA DEGLI EDIFICI.....</u>	<u>5</u>

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE PEC

Art.1 - Riferimenti di carattere generale

Gli elaborati grafici di P.E.C. e quelli delle urbanizzazioni sono stati redatti nel rispetto dei contenuti e dei parametri urbanistici previsti dal P.R.G.C. sia per l'edificazione all'interno della superficie fondiaria, che per le opere infrastrutturali interne ed esterne.

Gli indici principali riportati nelle norme in vigore rispettati dal P.E.C. sono quelli della Zona urbanistica BR1 e BR2

- BR1: classificabile come ambito consolidato;
- BR2: classificabile come zona di recupero in base all'art. 27 Legge 05.08.1978 n.457, per la quale si prevede la ristrutturazione urbanistica e l'eventuale completamento attraverso l'adozione di strumenti urbanistici esecutivi.
- Per l'area BR1 è previsto un intervento di demolizione e contestuale ricostruzione fino al raggiungimento delle quantità preesistenti (volumi e/o superfici lorde di solaio). L'indice Fondiario che ne deriva non dovrà essere superiore a quello esistente.
Indice Fondiario esistente: 3,23 mc/mq
- Per l'area BR2 sottocategoria urbanistica b a progettazione specifica n. 9
Indice Territoriale di cubatura :1,6 mc/mq con un
Indice Fondiario max: di 5 mc/mq.
Volumetria consentita: $452,40 * 1,6 = 723,84$ mc

Art.2-Superficie territoriale,fondiaria e quantità edificabile

La superficie territoriale del P.E.C è pari a 842,00 mq mentre quella fondiaria ± pari a 774,00 mq detratta quella a viabilità di 68,00 mq che sarà ceduta gratuitamente al Comune di Nichelino, in quanto considerata come viabilità di Piano.

Il P.E.C. prevede una volumetria massima di 2.544,48 mc, di cui 1255,68 mc volumetria totale (912,93 mc vol. residenziale + 342,75 mc vol. commerciale) derivante dalla ricostruzione area BR1 e 1288,80 mc volumetria in progetto area BR2.

Art.3 Altezza massima degli edifici, distanza dai confini e sagoma di massimo ingombro

Le altezze dei fabbricati non potranno superare i 6 p.f.t. verso via Torino – via Cuneo – v. XXV aprile ed i 3-4 p.f.t. verso le altre vie.

Art.4 Area a parcheggio pubblico e privato e spazi verdi

Utilizzazione della superficie fondiaria: parcheggi e spazi verdi:

La superficie da destinarsi a parcheggio sarà pari a:

- Volumetria totale in progetto: 2.544,48 mc
- Superficie a parcheggi richiesta (1,2 mq ogni 10 mc) = $(2544,48 / 10) * 1,2 = 305,33$ mq
- Superficie a parcheggi in progetto = 401,34 mq
- Spr > Smin = 401,34 mq > 305,33mq

"I posti auto ricavati al di fuori dell'edificio in progetto sia che concorrano o no al soddisfacimento degli standard privati potranno essere coperti da pensiline o tettoie.

Tale struttura dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme di PRGC e con modalità ed impiego di materiali armonizzati con quelli dell'edificio principale."

La superficie da destinarsi a spazi verdi sarà pari a:

Superfici destinate alla formazione di spazi verdi: 2 mq ogni 100 mc di volume costruibile

- Volumetria totale in progetto: 2.544,48 mc
- Superficie a verde richiesta (2 mq ogni 100 mc) = $(2544,48 / 100) * 2 = 50,89$ mq
- Superficie a verde in progetto = 51,27 mq
- Spr > Smin = 51,27 mq > 50,89 mq

Art5-Allineamento edifici

In riferimento all'art. 29 del Regolamento Edilizio che prevede di " attestarsi sulla linea parallela alla strada passante per il punto più prossimo del filo di fabbricazione degli edifici esistenti sul lotto o su quelli confinanti anche se separati da strada pubblica", l'edificio in progetto ed oggetto del presente P.E.C., al fine di garantire continuità con gli edifici adiacenti, sia su Via XXV Aprile che su via Torino, si attesterà sul filo di fabbricazione degli edifici esistenti/confinanti.

L'accesso carraio e i 2 accessi pedonali che conducono ai rispettivi vani scala, avverranno tutti lungo Via XXV Aprile.

All'interno del lotto, il cortile è caratterizzato da un ampio spazio di manovra per le autovetture ricoverate sotto il piano pilotis e da un'area verde a servizio di tutti gli appartamenti.

Dal punto di vista compositivo, il fabbricato verrà posizionato in adiacenza con gli edifici confinanti su entrambe le vie, ma con una sostanziale differenza: mentre lungo Via Torino il fabbricato in progetto rispetterà le altezze dell'edificio confinante, adattandosi ai principali allineamenti quali la linea di colmo, la linea di gronda, i fili dei balconi e di conseguenza dei piani di calpestio, lungo Via XXV Aprile l'altezza del fabbricato varierà gradualmente fino a posizionarsi in adiacenza con l'edificio confinante, il quale si sviluppa con un'altezza decisamente maggiore rispetto al fabbricato in progetto.

Art.6 -Opere di finitura degli edifici

Dal punto di vista formale e materico, il fabbricato si differenzia in modo sostanziale a seconda dell'affaccio su Via XXV Aprile o su Via Torino, articolandosi rispettivamente su Via XXV Aprile con logge e sfondati mentre su Via Torino con balconi più classici. I prospetti si differenziano, oltre che dal punto di vista formale, anche dal punto di vista dei materiali: entrambi gli affacci saranno trattati con l'intonaco, ma con tonalità differenti di colore.

La copertura avrà struttura in legno o mista in c.a. e laterizio e manto in coppi o tegole.

Grondaie e lattonerie saranno in rame o alluminio color rame. I terrazzi avranno ringhiere realizzate in ferro o parapetti pieni in muratura. I serramenti saranno in legno /pvc naturale/decorato, con taglio termico e vetri bassi emissivi.

Particolare attenzione sarà posta al risparmio energetico mediante:

- 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 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.