

REGIONE PIEMONTE

Provincia di Torino

Comune di Nichelino

Piano Esecutivo Convenzionato

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

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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>PREMESSA</u>	3
<u>INQUADRAMENTO GENERALE</u>	3
<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	4
<u>PRGC</u>	5
<u>BR1</u>	7
<u>BR2</u>	8
<u>PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)</u>	9
<u>INDAGINE FOTOGRAFICA</u>	10
<u>PREVISIONE PROGETTUALE</u>	14
<u>CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL PEC</u>	17
<u>AREE DA DISMETTERE PER STANDARD URBANISTICI</u>	19
<u>AREA DA DISMETTERE PER PUBBLICA VIABILITA'</u>	19
<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	20

PREMESSA

La società INTERIMMOB S.R.L., con sede in C.so Turati 23 - Torino, nella persona del suo amministratore Fabrizio Milidoni nato a Torino il 18/12/1997, è proprietaria dell'area sita in Via XXV Aprile angolo Via Torino - Nichelino (TO), distinta in Catasto Terreni al Foglio 5 Particella n. 178, della superficie complessiva di mq 842 catastali.

L'area in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, risulta suddivisa in due ambiti: il primo a preminente destinazione abitativa, classificabile come ambito consolidato, e il secondo, sempre a preminente destinazione abitativa, ma classificabile come zona di recupero per la quale si prevede la ristrutturazione urbanistica e l'eventuale completamento attraverso l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.

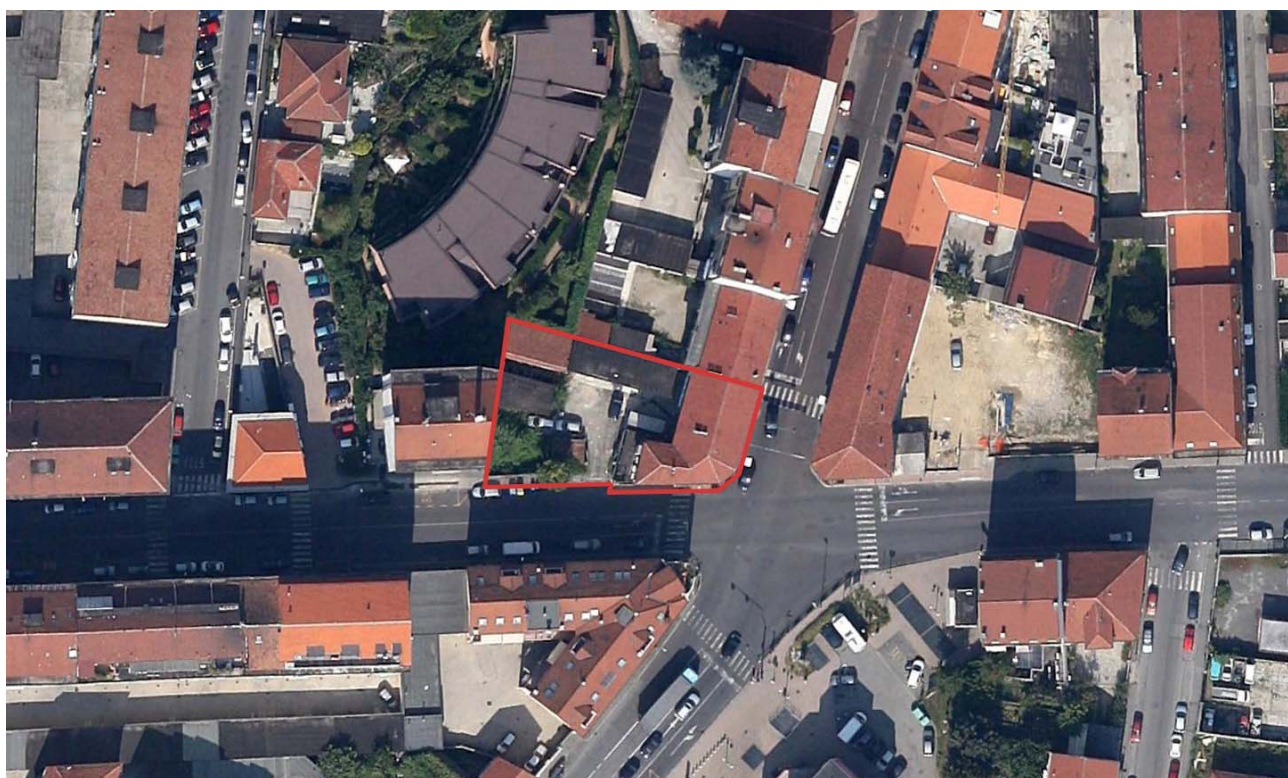
In sede di intervento si procederà all'elaborazione di un singolo progetto unitario, comprendente entrambi gli ambiti urbanistici.

INQUADRAMENTO GENERALE



L'area oggetto di intervento si trova nel territorio comunale di Nichelino, e più precisamente all'incrocio tra Via XXV Aprile n. 2 e Via Torino n. 46. Entrambe le vie sono di fondamentale importanza per la città di Nichelino; esse

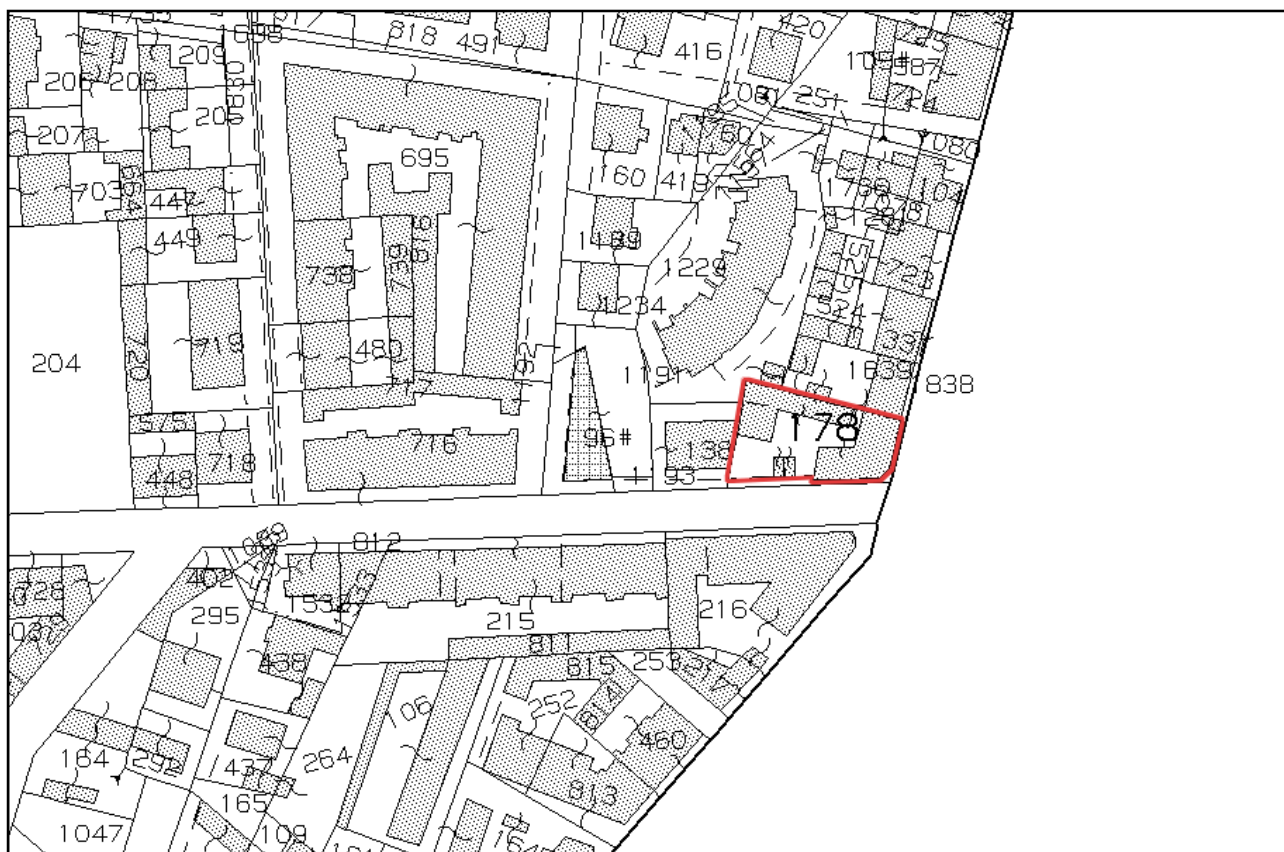
rappresentano infatti i due principali assi di attraversamento della città: Via XXV Aprile si configura come l'asse Est/Ovest mentre Via Torino come l'asse Nord/Sud. Entrambe le vie sono molto trafficate sia dal punto di vista del traffico veicolare sia dal punto di vista dei trasporti pubblici, garantendo un'ottima visibilità all'area in oggetto. Attualmente l'area è occupata da un fabbricato di 3 piani fuori terra posizionato all'incrocio tra le due vie. Il prospetto del fabbricato prosegue lungo Via Torino, preservando una continuità del fronte con i fabbricati successivi. Su Via XXV Aprile invece il fabbricato si interrompe lasciando spazio ad un ingresso carraio e ad un cortile interno dove sono ubicati una serie di bassi fabbricati adibiti a box auto, magazzino, legnaia e laboratorio. Il fabbricato principale è destinato al piano terra ad attività di tipo commerciale, mentre ai piani primo e secondo ad esclusivo uso residenziale.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Come già precedentemente accennato, l'area in questione è costituita da un'unica particella catastale, individuata al Catasto Terreni al Foglio 5 Particella n. 178, della superficie complessiva di 842 mq catastali.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE	PARTITA
5	178	Ente Urbano	842 mq	Area di enti urbani e promiscui



PRGC

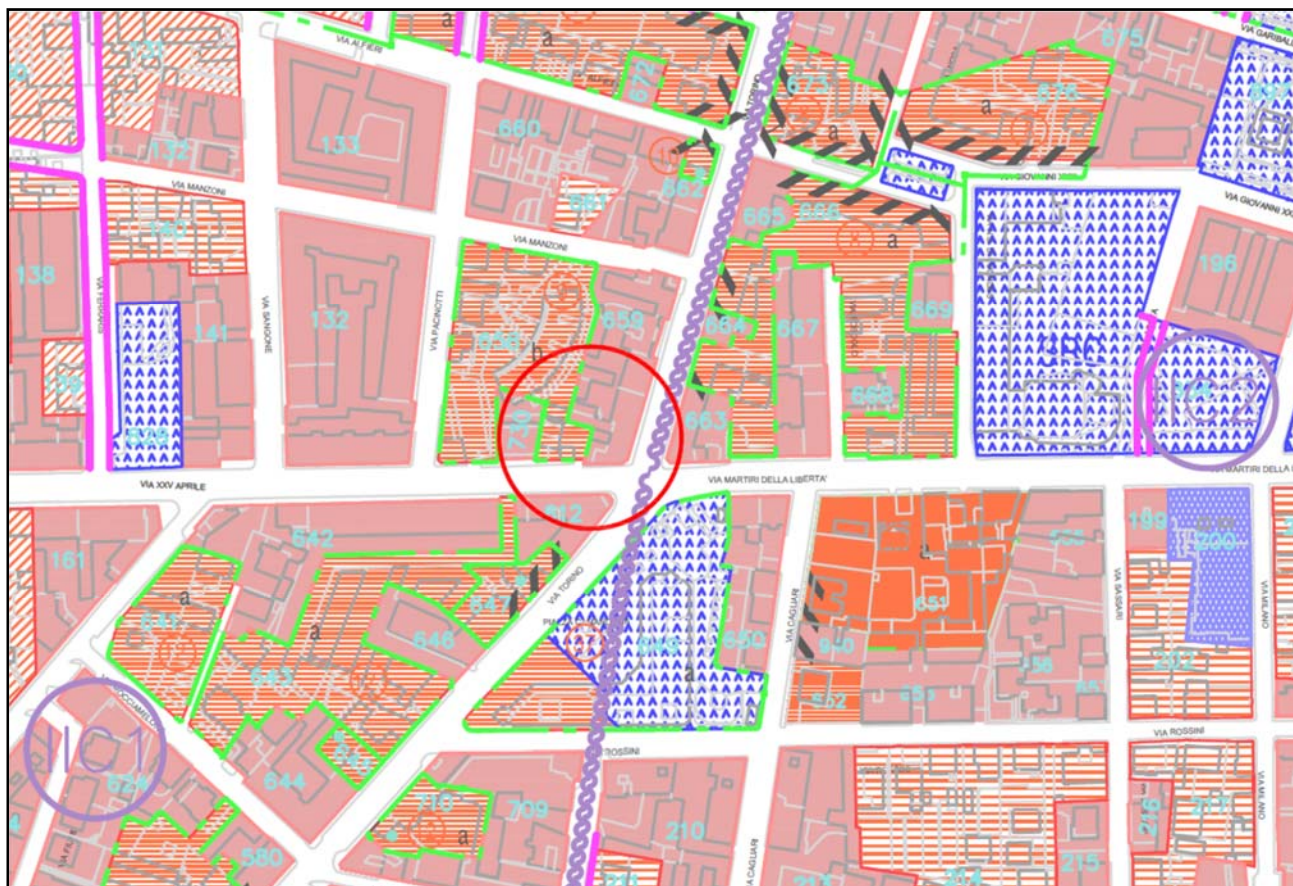
Il Comune di Nichelino è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale redatto ai sensi della Legge Regione Piemonte del 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., approvato con deliberazione della G.R. n. 111-27050 del 30.07.1993, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 35 del 01.10.1993.

Ai sensi del vigente P.R.G.C., l'area in questione risulta suddivisa in due ambiti distinti:

- BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabile come ambito consolidato;
- BR2: a preminente destinazione abitativa, 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.

Il P.R.G.C. considera le aree urbane classificate BR2 come "Aree a Progettazione Specifica"; pertanto l'ambito BR2 oggetto del presente intervento viene classificato come Area a Progettazione Specifica n. 9 - sottocategoria urbanistica b.



Legenda:

	BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati
	BR2: a preminente destinazione abitativa, classificabili come zone di recupero in base all'art. 27 Legge 5.8.1978 n. 457, di trasformazione e completamento, dotati di opere di urbanizzazione primaria collegata funzionalmente con la rete comunale
	Ambiti di coordinamento degli strumenti urbanistici esecutivi
	Aree BR2 a progettazione specifica (tav. 3.4 - 4.16)
	Articolazione di sottocategorie urbanistiche

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

n

Numerazione progressiva di parti urbane classificate per sottocategorie urbanistiche o loro accoppiamenti.

Da 1 a parti di territorio classificate come ambiti edificati o edificabili

Da 800 a parti di territorio classificate come S ed F

BR1

Per la sottocategoria BR1 si prescrive:

- Indice Fondiario non superiore a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare;
- interventi non convenzionati su singole unità immobiliari mediante alcuni dei tipi e cambiamenti di attività e di usi come precisato nella tabella;
- interventi non convenzionati su interi edifici mediante tipi e cambiamenti di attività come precisato in tabella;
- il rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e b) delle Norme Tecniche di Attuazione, in interventi come precisato in tabella.

CLASSI DI ATTIVITA' ED USI ARTT. 20, 21, 22, 23, 24;	INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI								INTERVENTI SU INTERI EDIFICI																DISTRETTO N.	PARTE DEL TERRITORIO
	NON CONVENZIONATI								CONVENZIONATI								NON COVENZIONATI									
	Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straord. (art. 27)	Restauro (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Ristrutturazione urbanistica (art. 31)	Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33)	Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straord. (art. 27)	Restauro (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Ristrutturazione urbanistica (art. 31)	Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33)	Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straord. (art. 27)	Restauro (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Ristrutturazione urbanistica (art. 31)	Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33)		
r																										<div><div></div> Rispetto dei vincoli di cui all'art. 4 sub a) e b)</div> <div><div></div> Con esclusione di nuovi impianti di distribuzione del carburante</div>
P1																										
P2																										
P3																										
tm1																										
tm2																										
t1.1.																										
t1.2.																										
t2.1.																										
t2.2.																										
t3.1.																										
t3.2.																										
t4																										
t5																										
t6.1.																										
t6.2.																										
t7																										
t8																										
t9																										
t10																										
t11																										
e1																										
e2																										
e3																										

Indice fondiario non superiore a quello esistente.

○ Rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e b)

✗ Con esclusione di nuovi impianti di distribuzione del carburante

BR2

Per la sottocategoria BR2, classificata come Area a Progettazione Specifica n. 9 - sottocategoria urbanistica b, la relativa scheda tecnica riporta i seguenti parametri:

AREA n. 9**DIMENSIONI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie territoriale dell'area di trasformazione:	mq	4.298
• Volumetria esistente, di cui:	mc	4.605
residenziale:	mc	3.861
box:	mc	464
bassi fabbricati:	mc	280
altri usi:	mq	0
• Abitanti equivalenti esistenti:	n°	46
• Indice volumetrico territoriale esistente:	mc/mq	1,0714

DIMENSIONI DI PROGETTO

• Superficie territoriale:	mq	4.298
• Indice volumetrico territoriale:	mc/mq	1,60
• Volume edificabile (Sup. Terr. x Indic. Terr.):	mc	6.877
• Abitanti insediabili complessivi (vol. edif. / 100):	n°	69
• Incremento CIRT (ab. complessivi - ab. esistenti) =	n°	23
• Quota di standard non monetizzabile:	mq/ab	9
• Area da dismettere per parcheggi pubblici e verde di vicinato (ab. complessivi x 9):	mq	621
• Servizi pubblici già individuati cartograficamente dal PRGC	mq	0

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

- Recupero complessivo dell'isolato
- Edilizia isolata o a schiera
- Altezza max: 3 p.f.t.
- Attuazione mediante più U.M.I.. Diverse soluzioni devono esser verificate con le modalità previste dalle N.T.A.



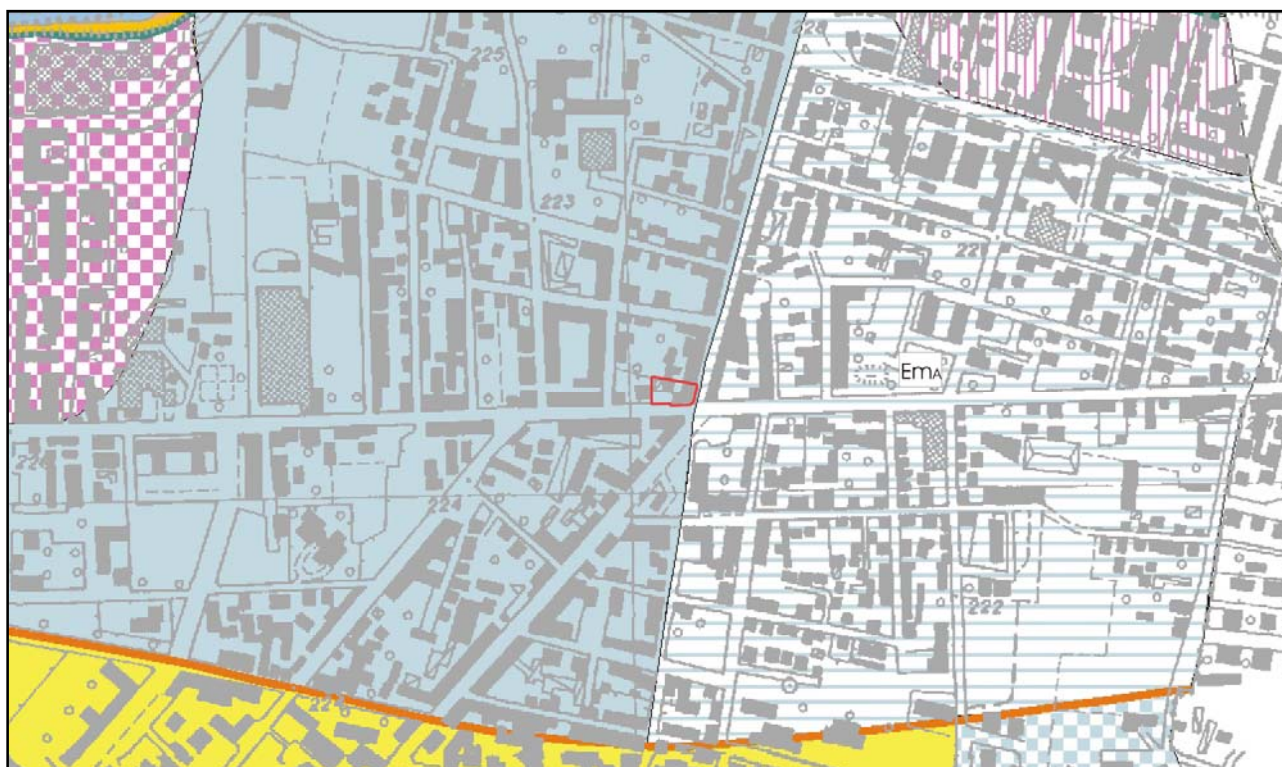
PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) attribuisce all'area oggetto di intervento una condizione di moderata pericolosità geologica, con moderate limitazioni urbanistiche:



IIC1 - Porzioni di territorio potenzialmente inondabili da acque di esondazione del T. Sangone per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni (Fascia C del PAI).

IIC1 - Ogni nuovo intervento deve escludere la realizzazione di piani interrati e deve essere preceduto da uno studio geologico-idraulico di dettaglio che accerti, oltre a quanto previsto per le sottoclassi precedenti, le condizioni di sicurezza in relazione a fenomeni di inondabilità, collegabili ai livelli idrometrici della piena di riferimento.



INDAGINE FOTOGRAFICA

Prima della stesura del progetto di massima, è stato realizzato un sopralluogo all'interno dell'area oggetto di intervento. Di seguito vengono riportate le fotografie più significative per la comprensione del contesto e dello stato di fatto.





Foto 2



Foto 1

Foto 3



Foto 4

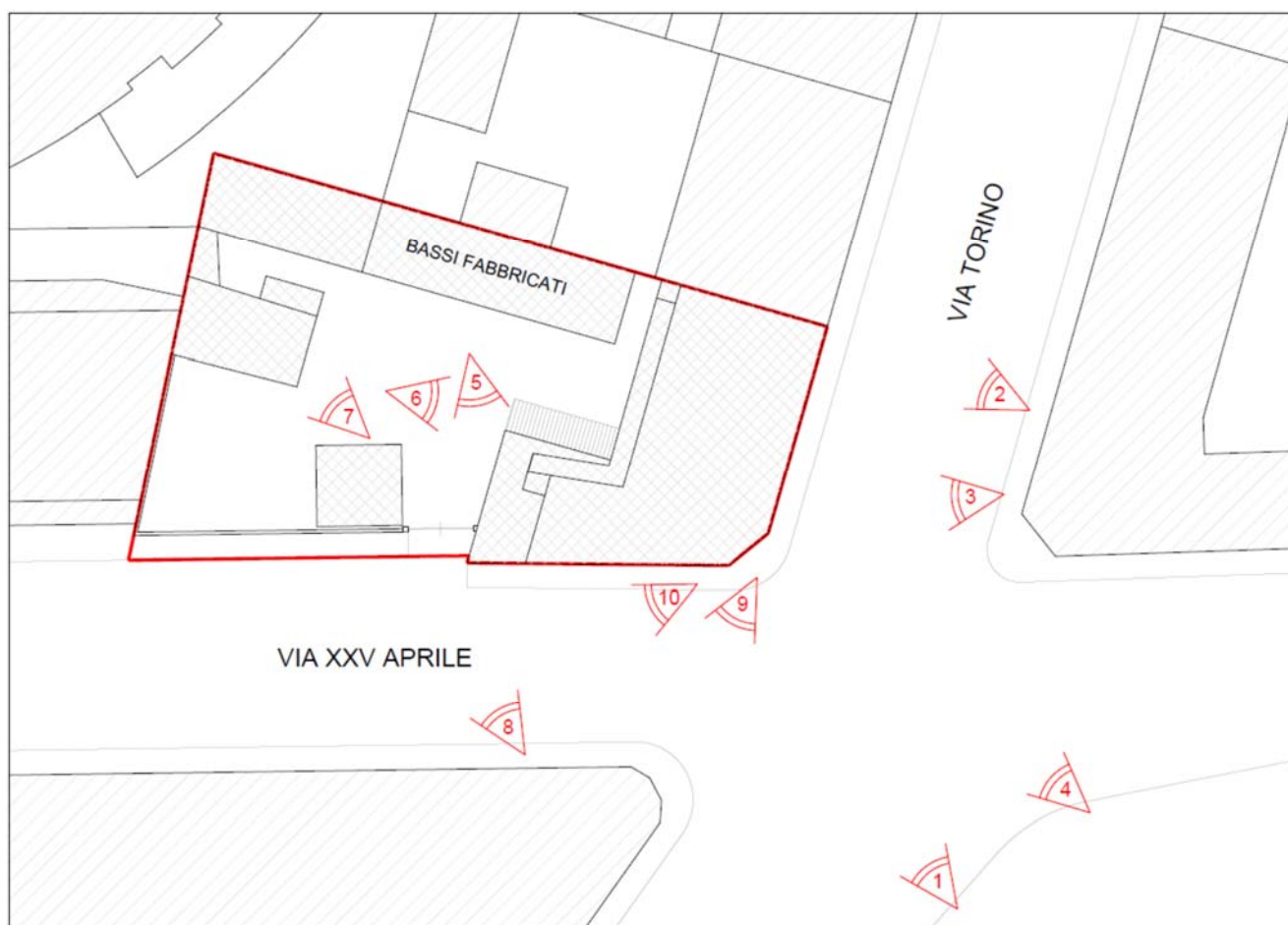
STR. ANTICA DI GRUGLIASCO 111
10095 GRUGLIASCO (TO)
TEL. 011.544.540
FAX 011.513.2693
E-MAIL ITP@ITPSRL.COM



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



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



Planimetria con punti di ripresa.

PREVISIONE PROGETTUALE

L'elaborazione del progetto unitario prevede la completa demolizione del fabbricato residenziale/commerciale, posizionato all'incrocio tra Via XXV Aprile e Via Torino, e dei bassi fabbricati situati nel cortile interno, adibiti a loro volta a box auto, magazzino, legnaia e laboratorio.

La volumetria ottenuta dalla demolizione, sommata alla volumetria ricavata nell'ambito BR2-9b, sarà ridistribuita all'interno dell'area oggetto di PEC, andando a realizzare un unico fabbricato in grado di garantire continuità con gli edifici adiacenti, sia su Via XXV Aprile sia su Via Torino.

Al piano terra il fabbricato si svilupperà con un piano pilotis lungo Via XXV Aprile, mentre sarà destinato ad una o più

attività commerciali lungo Via Torino. Il piano pilotis verrà utilizzato come spazio per il ricovero delle autovetture e sarà caratterizzato da una quinta di facciata per mitigare l'impatto del traffico all'interno dell'area di sosta e per dare continuità al prospetto lungo Via XXV Aprile. La scelta di creare uno spazio pilotis per il ricovero delle automobili è stata presa in primo luogo perché non era possibile realizzare un piano interrato, a causa della moderata pericolosità geologica dell'area, e in secondo luogo per ottimizzare l'occupazione della restante porzione del lotto.

Salendo ai piani superiori il fabbricato sarà adibito ad esclusivo uso residenziale, andando a realizzare un totale di 8 appartamenti, più 2 situati nel sottotetto. Gli appartamenti avranno diverse metrature per garantire la massima flessibilità possibile al momento della compravendita e per aumentare il bacino di utenza potenzialmente interessata all'acquisto.

Al secondo e al terzo piano il volume del fabbricato si svuota, andando a creare delle ampie terrazze ad uso esclusivo dei singoli appartamenti. Queste ampie terrazze, svuotando il volume dell'edificio, movimentano il prospetto e creano un interessante gioco di volumi, caratterizzando maggiormente il fabbricato in progetto dal punto di vista formale. Le terrazze saranno inoltre segnate da elementi verdi in grado di diminuire l'impatto dell'edificio dal punto di vista della sostenibilità.

L'accesso carraio e i 2 accessi pedonali che conducono ai rispettivi vani scala, avverranno tutti lungo Via XXV Aprile. Il collegamento verticale, come già accennato, sarà garantito da 2 blocchi scala comprensivi di vano ascensore. 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.

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.

SIMULAZIONE INTERVENTO



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

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL PEC

L'area oggetto del presente PEC, catastalmente individuata al Foglio 5 particella n. 178 di 842 mq catastali, è urbanisticamente distinta nella sottocategoria **BR1**, per una superficie di 565,59 mq e nella sottocategoria **BR2**, classificata come Area a Progettazione Specifica n. **9** - sottocategoria urbanistica **b**, per una superficie di 452,40 mq.

Sottocategoria BR1

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.

- Superficie = 565,59 mq
 - Superficie Residenziale = 332,34 mq
 - Superficie Commerciale = 233,25 mq
 - Volumetria derivante dalla demolizione:
 - piano terra comm. = $(142,45 \cdot 3,30) + (57,59 \cdot 3,20) + (12,81 \cdot 2,85) + (20,40 \cdot 3,65) = 765,34$ mc
 - piano primo res. = $(3,31 \cdot 3,00) + (162,86 \cdot 3,20) = 531,08$ mc
 - piano secondo res. = $(3,31 \cdot 3,00) + (162,86 \cdot 3,20) = 531,08$ mc
- Volume Residenziale = 1062,16 mc
- VOLUME TOTALE (V. Res. + V. Comm) = 1.827,50 mc
- Indice Fondiario esistente = $1.827,50 / 565,59 = 3,23$ mc/mq
-
- Superficie derivante dalla ricostruzione = 418,56 mq
 - Superficie Residenziale = 304,31 mq
 - Superficie Commerciale = 114,25 mq
 - Volumetria derivante dalla ricostruzione:
 - piano terra comm. = $114,25 \cdot 3,00 = 342,75$ mc
 - piano primo res. = $179,06 \cdot 3,00 = 537,18$ mc
 - piano secondo res. = $125,25 \cdot 3,00 = 375,75$ mc

Volume Residenziale = 912,93mc

VOLUME TOTALE (V. Res. + V. Comm) = 1.255,68 mc

- Indice Fondiario di progetto = $1.255,68 / 418,56 = 3,00$ mc/mq
- $IF_{pr} < IF_e = 3,00 < 3,23$

Sottocategoria BR2

Per l'area BR2, classificata come Area a Progettazione Specifica n. 9 - sottocategoria urbanistica b, l'Indice Territoriale di cubatura è pari a 1,6 mc/mq con un Indice Fondiario max di 5 mc/mq.

- Superficie = 452,40 mq
- Volumetria consentita = $452,40 * 1,6 = 723,84$ mc
- Volumetria in progetto:
 - piano primo = $179,63 * 3,00 = 538,89$ mc
 - piano secondo = $162,61 * 3,00 = 487,83$ mc
 - piano terzo = $87,36 * 3,00 = 262,08$ mc
 - TOTALE = 1.288,80 mc
- Indice Fondiario di progetto = $1.288,80 / 452,40 = 2,85$ mc/mq
- $IF_{pr} < IF_{max} = 2,85 < 5,00$

Progetto Unitario

- Volumetria totale consentita = 1.062,16 mc (volumetria residenziale derivante dall'intervento di demolizione nell'area BR1) + 765,34 (volumetria commerciale derivante dall'intervento di demolizione nell'area BR1) + 723,84 mc (volumetria consentita nell'area BR2) = **2.551,34 mc**
- Volumetria totale in progetto = 912,93 mc (volumetria residenziale derivante dall'intervento di ricostruzione nell'area BR1) + 342,75 mc (volumetria commerciale derivante dall'intervento di ricostruzione nell'area BR1) + 1.288,80 mc (volumetria in progetto nell'area BR2) = **2.544,48 mc**
- **$V_{pr} < V_{max} = 2.544,48 \text{ mc} < 2.551,34 \text{ mc}$**

In base all'art. 47 - Vincoli per l'utilizzazione della superficie fondiaria: parcheggi e spazi verdi - delle Norme Tecniche di Attuazione, all'interno della superficie fondiaria devono essere riservate:

- a) Superfici destinate alla formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/1942, così come modificato dall'art. 2, secondo comma della legge 122/1989, nella misura di 1,2 mq ogni 10 mc di costruzione.
- b) Superfici destinate alla formazione di spazi verdi nella misura di 2 mq per ogni 100 mc di volume costruibile senza limite minimo, qualora gli interventi edilizi siano ricadenti nelle classi 2C e 3B della carta di sintesi (si confrontino le tavole di progetto Tavv. 3.1/7 e 4.16 e gli allegati elaborati geologici).
- 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**
 - $S_{pr} > S_{min} = 401,34 \text{ mq} > 305,33 \text{ mq}$
 - Superficie a verde richiesta (2 mq ogni 100 mc) = $(2544,48 / 100) * 2 = 50,89$ mq
 - Superficie a verde in progetto = **51,27 mq**
 - $S_{pr} > S_{min} = 51,27 \text{ mq} > 50,89 \text{ mq}$

AREE DA DISMETTERE PER STANDARD URBANISTICI

Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune per pubblici servizi, le Norme Tecniche di Attuazione prevedono una quantità di aree pari a 25 mq/abitante; di tale quantità solo una quota di 9 mq/abitante deve essere fisicamente reperita nell'ambito di trasformazione urbanistica, mentre la restante quota di 16 mq/abitante potrà essere monetizzabile sulla base dei valori stabiliti con apposita delibera comunale.

- Volumetria in progetto nell'area BR1 = **912,93 mc**
- Volumetria in progetto nell'area BR2 = **1.288,80 mc**
- **Volumetria tot in progetto $912,93 + 1288,80 = 2201,73$ mc**
- N. abitanti insediabili = $2201,73 / 100 = 22,02$ abitanti
- Totale aree per servizi pubblici/residenza = $22,02 \text{ abitanti} * 25 \text{ mq/abitanti} = 550,5$ mq
- Totale aree per servizi pubblici/commercio = $114,25 * 0,80 = 91,4$ mq
- Totale aree per servizi pubblici = $550,5 + 91,4 = 641,9$ mq
- Area in cessione per pubblici servizi = **117 mq**
- Area in monetizzazione = **$641,9 \text{ mq} - 117 \text{ mq} = 524,9 \text{ mq}$**

AREA DA DISMETTERE PER PUBBLICA VIABILITA'

Oltre alle aree da cedere per pubblici servizi, il PEC prevede una quota di aree da dismettere per pubblica viabilità. L'area in questione, che misura un totale di **68 mq**, sarà ceduta gratuitamente al Comune di Nichelino, in quanto considerata come viabilità di Piano.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il PEC prevede la realizzazione diretta di tutte le opere infrastrutturali necessarie, quali:

- ripristino sedime viario su Via Torino, esclusivamente nel tratto danneggiato dalle lavorazioni, e su Via XXV Aprile, esteso a tutta la larghezza della carreggiata;
- rifacimento marciapiedi lungo tutto il perimetro del fabbricato, sia su Via XXV Aprile sia su Via Torino;
- collegamento rete fognaria esistente con inserimento di pozzetto ispezionabile;
- realizzazione di n. 4 caditoie lungo entrambe le vie;
- spostamento di n. 1 impianto semaforico situato all'incrocio tra Via XXV Aprile e Via Torino;
- spostamento di n. 1 sistema illuminante situato su Via Torino e sostituzione di n. 1 sistema illuminante situato su Via XXV Aprile.

Le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste saranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione dovuti per la costruzione del fabbricato.

Grugliasco, 22/11/2017

Dott. Arch. Silvio Basso