

REGIONE PIEMONTE

Città di Nichelino

Provincia di Torino

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO n°1011

DISTRETTO DR3 - AREA n°579 - ZONA BR2a del P.R.G.C.

VIA MONCENISIO - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI

Integrazione a seguito lettera del Servizio Infrastrutture del Territorio prot. n°18549 del 31/05/2018 e
lettera Ufficio Urbanistica prot. n°37563 del 06/11/2018

OGGETTO:

RELAZIONE

E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(INTEGRAZIONE A SEGUITO PRESCRIZIONI DELL'O.T.C. DI CUI ALLA
DETERMINA n°1079 DEL 13.12.2017 e DETERMINA n°169 DEL 15.03.2018)

Data:

Scala:

Rif:

I Concessionari:

Elena BAUDUCCO

Luca BAUDUCCO



STUDIORINALDIS
SOLUZIONI PER L'INGEGNERIA
EDILIZIA - URBANISTICA - STRUTTURE

Via XXV Aprile, 20 - Nichelino (TO)
Tel./Fax 011 406 32 59
E-mail: studiornaldis@libero.it

Il Progettista:

Ing. Carmelo RINALDIS

Elaborazioni grafiche **VARIN 2 srl**
Via XXV Aprile, 20 - Nichelino (TO)

PEC - Via Moncenisio - via San Francesco d'Assisi

RELAZIONE

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di PEC ricade nel Distretto di Urbanizzazione DR3 – area a progettazione specifica n° 24, zona Br2a area n°579 del vigente PRGC ed è posta tra le Via San Francesco d'Assisi e la Via Moncenisio.

L'area è individuata al Catasto Terreni del Comune di Nichelino al Fg. 7 particella n°11 ed ha una superficie catastale di 2555 mq che coincide anche con la superficie territoriale del pec.

L'area oggetto dell'intervento di PEC è attualmente occupata da edifici a carattere produttivo e commerciale, attualmente in stato di avanzato degrado, che si sviluppano tutto il fronte della via Moncenisio.

Parte di tali immobili sono anche localizzati all'interno dell'area di intervento.

L'area in oggetto è nelle immediate vicinanze della via Torino, asse primario della città, pertanto l'edificazione dell'intorno ha una forte connotazione terziaria-commerciale, oltre che residenziale.

L'edificio in progetto, denominato A, avrà una parte del piano terra (quella più a ridosso della via Torino e prospettante sulla via Moncenisio) a destinazione commerciale, mentre la restante parte del piano terra sarà destinata a pilotis.

I livelli superiori dell'edificio avranno tutti destinazione residenziale per un numero massimo di piani fuori pari a tre oltre pilotis nel rispetto delle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRGC vigente.

2) PREVISIONI DEL PRGC

Il PRGC include le aree nella zona Cr2a area urbanistica n°579 area a progettazione specifica n° 24; l'indice volumetrico è pari a **2,4 mc/mq**, edifici con altezza massima di **4** (quattro) piani fuori terra.

Gli standards urbanistici sono previsti sono pari a **25 mq/100mc** per la residenza e l'**80%** della SUL per la destinazione commerciale.

Nel rispetto di tali prescrizioni viene allestito un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) che recepisce tutte le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

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

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio, individuato con la lettera **A**, di altezza massima pari a 4 piani fuori terra pilotis compreso, avente destinazione sia residenziale e sia commerciale, quest'ultima localizzata in una parte al piano terra; inoltre prevede il restauro conservativo e/o ristrutturazione del fabbricato, individuato con la lettera **B**, destinato parcheggio privato a standards.

Le dismissioni richieste verranno localizzate sia su via Moncenisio e sia su via San Francesco d'Assisi e saranno destinate prevalentemente a pubblico parcheggio.

La tabella che segue riassume le principali caratteristiche dimensionali ed i parametri dei servizi pubblici e privati (Verde e Parcheggio) del PEC.

PROGETTO DI PEC

Superficie catastale di proprietà = superficie territoriale 2'555.00 mq

Volumetria consentita $2,40 \text{ mq/mq} \times 2'555.00 \text{ mq} =$ 6'132.00 mc

VOLUMETRIA DEL PEC:

Volumetria RESIDENZIALE in progetto 5'300.00 mc

Volumetria COMMERCIALE in progetto (SUL mq 225 x h 3,7 m) 832.00 mc

Totale volumetria in progetto 6'132.00 mc

STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI

Commerciale	(80% della SUL)	SUL=225 mq	180.00 mq
Residenziale	25mq/100mc =	(0,25 x 5'300.00mc) =	1'325.00 mq

Totale dismissioni per pubblici servizi richieste (180 mq+ 1325 mq)	1'505.00 mq	
Aree dismesse per pubblici servizi	306.00 mq	
Massima superficie assoggettabile (pari al 30% di 1.505,00 mq)	451.50 mq	
Aree assoggettate ad uso pubblico	388.00 mq	< 451,50 mq
Totale aree dismesse (306 mq+388 mq)	694.00 mq	
Massima superficie monetizzabile (16mc/100mc 0,16 x 5300 mc)	848.00 mq	
Aree da monetizzare fino al concorrimiento degli standards (1.505 mq - 694mq)	811.00 mq	< 848,00 mq
Superficie fondiaria	(2.555 mq- 694 mq)	1'861.00 mq

indice fondiario di cubatura $6'132.00 \text{ mc} / 1'861.00 \text{ mq}$ 3.30 mc/mq < 5,00 mc/mq

STANDARDS PRIVATI

Verde privato richiesto	(3 mq/100 mc x 6.132,00 mc) =	183,96 mq
Verde privato in progetto		190,00 mq > 183,96 mq
- Parcheggio privato richiesto	(12 mq/100 mc x 6.132,00 mc) =	735,84 mq
Parcheggio privato in progetto		> 735,84 mq
- Unità immobiliari previste		25
- Posti auto previsti		> 25

4) STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI ED AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Le aree, in parte dismesse per pubblici servizi ed in parte assoggettate ad uso pubblico, che concorrono al soddisfacimento degli standard per pubblici servizi richiesti nella misura di 25 mq/100mc per la quota residenziale e dell'80% della SLP per la quota commerciale, sono le seguenti:

L'area **dismissa per pubblici servizi** ha una superficie di **306,00 mq** ed è distinta al catasto terreni al **foglio 7** particella **11c**;

L'area **assoggettata ad uso pubblico** ha una superficie di **388,00 mq**, (< alla quota del 30% degli standards complessivi richiesti pari a 451,50 mq), ed è distinta al catasto terreni al **foglio 7** particella **11b**;

Per complessivi 694,00 mq (superficie inferiore a quella richiesta di complessivi mq 1505).

5) MONETIZZAZIONI

Per soddisfare la totalità degli standards richiesti per pubblici servizi, è prevista la monetizzazione di aree che assommano a **mq 811,00** (1505mq – 694mq), minore della massima superficie monetizzabile di 848,00 mq. In relazione all'importo unitario al momento vigente pari ad **49,49 €/mq** deriva un importo da corrispondere al Comune pari ad **€ 40.136,39** (€/mq 49,49 x mq 811,00).

6) INFRASTRUTTURE ESISTENTI E PREVISTE

L'area ricade in un contesto edificato nel quale sono presenti tutte le principali opere di urbanizzazione. Col PEC vengono incrementate le urbanizzazioni nell'intorno, soprattutto i parcheggi ed il sistema fognario, e migliorati ed incrementati le connessioni di percorribilità pedonale della zona tra via San Francesco d'Assisi e Via Torino.

Col PEC nel dettaglio si prevede:

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO DI ONERI (art.8 della Convenzione)

- Realizzazione di parcheggi pubblici su via Moncenisio e su via San Francesco d'Assisi, compresi i marciapiedi attinenti all'intervento e l'integrazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche su via Moncenisio e la segnaletica stradale, per un importo di € 28.281,89;

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI (art.9 della Convenzione)

A) Opere correlate con l'edificio di PEC:

- Sistemazione della sede stradale di via Moncenisio consistente nella scarifica da 3 cm e rifacimento del manto stradale, realizzazione del un nuovo tratto di fognatura nera in via Moncenisio e disfacimento dei marciapiedi esistenti e successivo rifacimento degli stessi in autobloccanti in analogia a quelli esistenti sulla Via San Francesco d'Assisi;

Per tali opere è stata computata una spesa al lordo dello sconto convenzionale pari ad €44.721,12.

B) Opere non correlate con l'edificio di PEC:

- Riqualificazione della via dei Martiri tra la via Torino e la via Finanza;

Per tali opere è stata computata una spesa complessiva lorda pari ad €234.514,21.

- Riqualificazione dell'area verde posta in fregio alla Chiesa Regina Mundi con incremento dei parcheggi pubblici e razionalizzazione dei percorsi pedonali;

Per tali opere è stata computata una spesa lorda pari ad €225.944,25.

Le opere di cui alle precedenti lettere A) e B), il cui importo complessivo lordo ammonta ad € **460.458,46**, risultano dettagliatamente descritte e quantificate negli elaborati progettuali e nel computo metrico estimativo, riferito all'elenco prezzi della Regione Piemonte anno 2018.

All'ammontare di cui sopra va aggiunto un importo pari ad € 41.543,30 per imprevisti, complessivamente le opere computate compresi gli imprevisti ammontano a lorde € **505.179,58**.

Sull'importo lordo come sopra determinato va applicato un ribasso convenzionale pari al **18%** e pertanto l'**importo netto** delle opere da realizzare ammonta ad € **448.312,75**.

C) Opere esterne al PEC:

- Riqualificazione estetica della cabina ENEL esistente all'angolo tra via Moncenisio e via San Francesco d'Assisi;

Per tali opere viene accantonata una spesa pari ad €15.000,00 che verrà determinata in funzione alle indicazioni dell'ENEL distribuzione.

Pertanto l'importo complessivo delle opere al netto dello sconto convenzionale inclusa la somma accantonata per il restauro della cabina ENEL, assomma ad € **463.312,75** (€ 448.312,75 + € 15.000,00).

7) CONTENUTI ECONOMICI

Dal PEC scaturiscono **oneri di urbanizzazione** così quantificati:

- **Parte dell'Edificio** adibita a destinazione **residenziale**
mc 5.300,00 x 71,27 €/mc = € 377.731,00
- Oneri relativi ai sottotetti abitabili (mc 700,00 stimati) x 71,27 €/mc = € 49.899,00
- **Parte dell'Edificio** adibita a destinazione **commerciale**
mq 225 x 158,59 €/mq = € 35.682,75

Totale oneri	€ 463.312,75
---------------------	---------------------

Dall'importo degli oneri dovuti sarà scomputato l'importo netto delle opere di urbanizzazione previste all'art. 9 della convenzione, come riportato di seguito:

- | | |
|---|---------------------|
| a) metri cubi residenziale previsti | mc 5.300,00 |
| b) SLP commerciale prevista | mq 225,00 |
| c) Oneri residenziale dovuti | € 377.731,00 |
| d) Oneri relativi ai sottotetti abitabili (mc 700,00 stimati x 71,27 €/mc) = | € 49.899,00 |
| e) Oneri commerciale dovuti | € 35.682,75 |
| f) Totale oneri dovuti | € 463.302,75 |
| g) Opere complessive a scomputo di oneri (art. 9 lettere A, B e C) | € 463.302,75 |
| h) Differenza (<i>lettera f</i>) – (<i>lettera g</i>)) da versare al Comune | € 0,00 |

NORME

ART. 1 - RIFERIMENTI DI CARATTERE GENERALE

Le tavole di PEC sono state redatte nel rispetto dei contenuti e dei parametri 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.

L'area interessata dal PEC ricade in zona Br2a area a progettazione specifica n° 24 del PRGC vigente e appartiene al Distretto DR3, area individuata con il n°579 ricadente in **classe 2B** della carta di sintesi.

Per essa il PRGC prevede l'attuazione di interventi edificatori a destinazione residenziale attuabile tramite Strumento Urbanistico Esecutivo, (PEC) con un **indice territoriale pari a 2,4 mc/mq**;

La dotazione per pubblici servizi richiesta dal PRGC è pari a **25mq/100mc**, la dotazione degli standards privati è invece prescritta in **3mq/100 mc (senza limite minimo) per i servizi a verde** (art. 47/b N.d.A.) e **12mq/100mc** (con un minimo di 1 posto auto per unità abitativa) **per ciò che concerne i parcheggi privati**. Per tale area è consentito monetizzare aree nella misura massima di 16 mq/100mc.

ART. 2 - SUPERFICIE FONDIARIA E QUANTITA' EDIFICABILE

La superficie fondiaria complessiva del PEC è pari a mq 1.861,00 (2.555 mq – 694 mq), la volumetria complessiva ammessa è pari a mc 6.132,00 (residenziale + commerciale) da cui deriva che l'indice fondiario è pari a mc/mq. $3,3 < 5,00$.

ART. 3 - ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO

L'edificio previsto sarà elevato al massimo a 4 p.f.t.

ART. 4 - AREE DI PERTINENZA DELL' EDIFICIO

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 a parcheggio privato.

I posti auto ricavati in superficie 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.

ART. 5 - OPERE DI FINITURA DEGLI EDIFICII E FACCIATE

Le opere di finitura esterna dell'edificio "A" di PEC, sia per quanto riguarda i tamponamenti sia per quanto riguarda i serramenti, le ringhiere ed i parapetti, le tinteggiature degli intonaci, le zoccolature ed i materiali di copertura, saranno quelle indicate negli elaborati allegati al *permesso di costruire*.

Nell'edificio esistente denominato "B" e destinato dal PEC ad ospitare parcheggi a standards saranno

effettuate opere fino alla ristrutturazione che consistono prevalentemente in opere di consolidamento strutturale ,ove si rileva la necessità, in opere strutturali per realizzare nuovi livelli di parcheggio , mantenendo inalterata comunque la sagoma esistente.

Le facciate verso saranno realizzate in elementi metallici a maglia o disegno aperto al fine di poter garantire l'areazione necessaria.

La copertura sarà in prevalenza realizzata mediante struttura metallica coibentata sovrapposta alla struttura ad archi reticolari esistenti.

Sulla copertura saranno posizionate i pannelli fotovoltaici e solare termico al fine di fornire all'edificio residenziale ed allo stesso parcheggio energia da fonti rinnovabili.

ART. 6 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

In sede di presentazione del progetto esecutivo per il rilascio del *permesso di costruire* saranno adottati e documentati gli accorgimenti contenuti nella determinazione n° 1079 del 13.12.2017 e della determina n° 169 del 15/03/2018 che prevede la revoca del punto 1 della prima determina, mentre mantiene immutati i punti da 2 a 7 che nello specifico ha previsto che:

- 2) Dovranno essere documentate prima del rilascio del *permesso di costruire*, in attuazione al D.Lgs. 152/2006 e al D.P.R. 120/2017, il piano di gestione delle terre e rocce da scavo, fermo restando che l'eventuale riutilizzo delle stesse dovrà avvenire nell'ambito del sito di produzione o di un sito avente comunque caratteristiche analoghe in termine di concentrazione di tutti i parametri oggetto di superamento dei limiti.
- 3) In fase realizzativa dell'intervento dovranno essere adottati le seguenti prescrizioni richieste dall'ARPA Piemonte:
 - Sospendere l'attività in caso di forte vento;
 - Trattare le superfici tramite bagnatura con acqua;
 - Copertura dei cumuli;
 - Costruzione di barriere protettive;
 - Inscatolamento delle attività e dei macchinari;
 - Copertura dei rimorchi;
 - Transito dei mezzi movimentazione terra, destinati all'esterno del cantiere, attraverso un sistema di lavaggio automatico che provveda a ripulire le ruote dalla polvere;
- 4) Per le fasi di cantiere dovrà essere inoltre presentata apposita istanza per il rilascio di autorizzazione in deroga ai valori limite di rumorosità per le attività temporanee, nel rispetto nel rispetto dei criteri di cui alla DGR 27/06/2012 n: 24-4049;
- 5) Nelle operazioni di demolizione di edificazioni esistenti, dovranno essere attentamente valutati i volumi 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 o meno di materiali contenenti amianto e, se del caso, ne dovrà essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale;
- 6) In attuazione all'articolo 7 del Regolamento Comunale Edilizio, così come modificato con

deliberazione di Consiglio Comunale n° 64 del 29/11/2016, nel progetto per la richiesta del *permesso di costruire* dovranno essere previsti, nell'area condominiale interna, appositi spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, dichiarandone in modo puntuale le caratteristiche tipologiche;

- 7) Inoltre, in riferimento a quanto ha suggerito dall'ARPA in ordine all'applicabilità dei criteri del protocollo ITACA 2011 aggiornato nel 2012, si rimanda **all'integrazione** della relazione di non assoggettabilità alla procedura di VAS.

Nichelino,

Il Progettista