

REGIONE PIEMONTE

Città di Nichelino

Provincia di Torino

VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO UNITARIO

Stipulato con atto repertorio n° 9585 del 22/09/2009 a rogito notaio De Luca

DISTRETTO DR1 - Area n° 122
ZONA BR2a del P.R.G.C.
(Via Marconi)

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Contenuti Economici

(Variante Tecnica)

I Proponenti:

Carnellini
Crispino
Chinelli
Oreste Rosso

I Progettista

Ing. Carmelo RINALDIS

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI TORINO - 3429 X -
Dott. Ing. CARMELO RINALDIS
Via XXV Aprile, 20 - NICHELINO (To)

Data:

Rif.:

PEC unitario via Marconi

RELAZIONE

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

L'area oggetto di PEC ricade nel Distretto di Urbanizzazione DR1 Zona BR2a del vigente PRGC; Catastalmente comprende le particelle al foglio 5 particelle n°352, n° 285 e n° 1597.

La suddetta area ha una superficie catastale complessiva di mq 1108 , e superficie territoriale considerata ai fini del PEC pari a mq 1108.

Le aree si trovano tutte rappresentate nelle tavole di PEC.

La superficie oggetto di intervento consiste in un'area di forma a T che si affaccia su via Marconi.

L'edificazione dell'intorno è prevalentemente a carattere residenziale, con altezze degli edifici che vanno da 1 a 6 piani fuori terra.

2) PREVISIONI DEL PRGC

Il PRGC include le aree nella zona BR2a area urbanistica n° 122; con un indice volumetrico pari a 2,4 mc/mq , edifici con altezza massima di 4 (quattro) piani fuori terra.

Gli standards urbanistici da cedere al Comune risultano di 25mq/100mc.

Nel rispetto di tali prescrizioni viene allestito un Piano Esecutivo Convenzionato Unitario (PEC) che recepisce tutte le prescrizioni del PRGC stesso , delle sue Nda.

3) ARTICOLAZIONE DEL PEC e PARAMETRI URBANISTICI

Con la Variante il Pec è articolato in un unico comparto e prevede la realizzazione di un unico edificio che somma le capacità edificatorie dell'intero PEC prevista in complessiva di mc 2.450,00 che verrà utilizzata per la nuova edificazione di un unico edificio a destinazione residenziale distribuito su una superficie complessiva fondiaria di mq 929,00

Superficie catastale di proprietà (DA VISURE)	1.108,00 mq
Totale superficie considerata ai fini del Pec (653,00 mq + 439,00 mq)	1.092,00 mq

VOLUMETRIA DI PEC AMMISSIBILE:	(1092,00 x 2,4)	2.620,80 mc
-----------------------------------	-----------------	-------------

VOLUMETRIA IN PROGETTO:	2.450,00 mc < 2.620,80
-------------------------	------------------------

STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI

Standards per pubblici servizi richiesti (Nuova edificazione)	25mq/100mc =	(0,25 x 2.450,00mc) =	612,50 mq
Superficie prevista in monetizzazione			612,50 mq
Dismissioni per pubblica viabilità in progetto:			163,00 mq

Superficie fondiaria	(1092 - 163)	929,00 mq
----------------------	--------------	-----------

indice fondiario di cubatura	2.450,00 mc / 929,00 mq	2,63 mc/mq	<5,00 mc/mq
------------------------------	-------------------------	------------	----------------

STANDARDS PRIVATI .

Verde privato RICHIESTO	(2 mq/100 mc x 2450,00 mc) =	49,00 mq
Verde privato in PROGETTO		>49,00 mq
Parcheggio privato Richiesto	(12 mq/100 mc x 2450,00 mc) =	294,00mq
Parcheggio privato in PROGETTO		>294,00
(1 posto auto x unità immobiliare)		
Numero delle unità immobiliari		11

4) DOTAZIONE DI STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI E PUBBLICA VIABILITA'

a) Pubblici servizi:

Il Pec non prevede la cessione di aree per pubblici servizi in quanto le dismissioni richieste vengono soddisfatte con una totale monetizzazione.

b) Pubblica viabilità:

Col PEC vengono cedute aree per pubblica viabilità previste dal PRGC (parte del sedime di via Alfieri), per complessivi 163 mq.

5) MONETIZZAZIONE DI AREE

Per il soddisfacimento degli standards pubblici afferenti la volumetria di PEC si ricorre ad una totale monetizzazione per complessivi 612,50 mq (2.450 mc x 25mq/100mc) così come consentito dall'articolo 7 e articolo 50 delle N.T.A.

Sulla base di quanto previsto dalla deliberazione C.C. n° 126 del 20.12.2001 l'importo unitario per la monetizzazione delle aree in zona BR2a è determinato in € mq 49,49.

Deriva pertanto che l'importo da corrispondere al Comune assomma ad € 30.312,62n (612,50mq x 49,49 €/mq). Tale somma è stata versata interamente al Comune all'atto della stipula della 1^ Convenzione.

6) INFRASTRUTTURE ESISTENTI E PREVISTE

L'area ricade in un contesto edificato nel quale sono presenti le principali opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda le opere fognarie risulta che in Via Marconi è presente una fognatura mista che confluisce in via XX Aprile.

Il PEC prevede la realizzazione in Via Marconi di in tratto di fognatura nera che parte dal collettore nero di via XXV Aprile , dove confluisce, per raggiungere la fine della via stessa.

7) CONTENUTI ECONOMICI.

Dal PEC scaturiscono oneri di urbanizzazione così definiti:

Fabbricato residenziale per una volumetria di mc 2.450.00;

a) Oneri di urbanizzazione dovuti mc 2.450,00 x €/mc 62,63 =	€ 153.443,50;
b) Oneri di urbanizzazione scaturenti dai sottotetti abitabili è determinato sulla base degli oneri complessivi di € 62,63 ridotti al 50% ai sensi della Legge Regionale 21/ 1998 e ad € 31,32 per mc che per i 500,00Mc previsti assommano ad	€ 14.720,40
Per complessivi	€ 168.163,90

Tale importo sarà utilizzato per la realizzazione a scomputo delle seguenti opere di urbanizzazione:

1. Realizzazione di un tratto di fognatura nera in via Marconi fino all'immissione in via XXV Aprile , con razionalizzazione del sistema di allontanamento delle acque bianche esistenti, il convogliamento nel collettore di rete nera degli allacciamenti delle acque reflue.
Complessivamente la loro realizzazione importa una spesa (comprensiva di imprevisti) al netto del ribasso convenzionale del 18% di complessivi € 166.731,04 la differenza tra l'importo scaturente dagli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere, pari ad € 1.432,86 sarà versato al Comune alla fine dei lavori qualora confermata in sede di contabilità finale delle opere.

Oltre alla realizzazione delle opere a scomputo il PEC prevede la realizzazione delle opere **non** a scomputo consistenti:

1. Nella riqualificazione del giardino comunale di via Galvani il cui importo ammonta ad € 16.884,05.

NORME

ART. 1 - RIFERIMENTI DI CARATTERE GENERALE

Le tavole di PEC sono state 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 BR2a, area n°122 , indice volumetrico **2,4 mc/mq,**

- Standards per pubblici servizi **25 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 E QUANTITA' EDIFICABILE

La superficie fondiaria complessiva del PEC è pari a mq.929,00 , la volumetria in progetto è pari a mc. 2450,00 da cui deriva che l'indice fondiario è pari a mc./mq. $2,63 < 5,00$.

ART. 3 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

ART. 4 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

L'area fondiaria di pertinenza degli edifici sarà sistemata in parte a verde ed in parte a posti

auto al fine di soddisfare le prescrizioni dell'Art. 47/a e 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 FINTURA ESTERNA DEGLI EDIFICI e PRESCRIZIONI PER L' INTERVENTO

Le facciate dell'edificio di Pec potranno essere rivestite in parte in paramano, in parte con materiale lapideo naturale o artificiale e in parte intonacate ed è possibile l'impiego combinato di più tipologie di materiali prima descritti.

Le coperture saranno invece uniformate mediante l'impiego di tegole tipo portoghesi.

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

Le ringhiere saranno in metallo verniciato.

Le parti metalliche delle ringhiere dei balconi o altri elementi in ferro posti in facciate potranno essere di diversi colori. Le specchiature delle scale saranno sostenute su strutture in alluminio o acciaio. I serramenti saranno in legno colore naturale con specchiature in vetro - camera.

Il render allegato a documenti del PEC caratterizza di massima l'aspetto architettonico che assumerà l'intervento, sia per i caratteri delle facciate e sia per le cromie dei vari elementi.

Inoltre,

in sede di presentazione del progetto edilizio per la richiesta del permesso di costruire , lo stesso dovrà essere corredato da idoneo Piano di gestione delle terre da scavo, ai sensi della legge n° 98 del 09/08/2013 e dovrà prevedere inoltre:

- a) L'impiego delle migliori tecnologie disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici con particolare riferimento all'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale tenendo anche in considerazione del contributo al riscaldamento eventualmente apportato da macchinari ed apparecchiature di illuminazione artificiale.
- b) L'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni razionalizzando i consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza energetica per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento nonché per la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne.

Nichelino,

Il Progettista