

PROGETTISTI

**Architetto
Giorgio Bruno**

PIOSSASCO (TO)
Via Plave, 5 - 10045

Tel. 0119064423

PIOSSASCO (TO)

COMPLESSO RESIDENZIALE

AREA Rc2

**Geometra
Domenico Ferrero**

PIOSSASCO (TO)
Via Plave, 5 - 10045

Tel. 0119066079

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PROPRIETA':

IMMOBILIARE NIKE
COSTRUZIONI s.r.l.
via XXV Aprile n. 20
Nichelino (TO)

Relazione tecnica illustrativa
Norme tecniche di attuazione

TAVOLA

ALL01

RIFERIMENTO

PEC Rc2

DATA

luglio 2013

REVISIONE

novembre 2013

AGGIORNAMENTO

PROTOCOLLO

PREMESSA

La città di Piossasco è attualmente dotata di P.r.g.c., approvato con D.G.R. n.31-9698 del 30/09/2008 rettificata con D.G.R. n. 16-10621 del 26/01/2009 e s.m.i.

L'area oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo è un'area di completamento a destinazione residenziale.

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dalla seguente documentazione:

- ALLEGATI:
- ALL01: Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche di attuazione
- ALL02: Bozza di convenzione
- ALL03: Schema finanziario e computo metrico estimativo preliminare
- ALL04: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario dei terreni ricadenti nell'area di PRGC Rc2
- ALL05: Documentazione fotografica
- **ELABORATI GRAFICI**
- TAV 1/4 Inquadramento catastale e di P.R.G.C.
- TAV 2/4 Planimetria di progetto
- TAV 3/4 Planovolumetrico e tipologia edilizia
- TAV 4/4 Opere di urbanizzazione

DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato si trova su terreno con pendenza naturale superiore al 5%, attestato su area a servizi pubblici esistenti (area a verde) lungo il confine lato ovest e prospettante sulla strada pubblica denominata Via Cappella, sul fronte nord lungo il confine con la strada pubblica denominata via Del Campetto e per i restanti confini con attestazione su proprietà private edificate a destinazione residenziale.

I terreni oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato sono ricadenti nell'area di P.r.g.c. denominata Rc2 e sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 20/9 delle N.t.a. del P.r.g.c.

L'area denominata Rc2 è identificata al N.C.T al:

- **Foglio 45, mappale n. 207**, avente una superficie catastale di mq 1200;
 - **Foglio 45, mappale n. 208**, avente una superficie catastale di mq 2442;
 - **Foglio 45, mappale n. 265**, avente una superficie catastale di mq 1150;
- per una superficie complessiva catastale di mq 4792,00**

attualmente di Proprietà di:

- "IMMOBILIARE NIKE COSTRUZIONI s.r.l." con sede in Nichelino (To), cap. 10042, via XXV Aprile n. 20, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino 07631830010;

CRITERI PROGETTUALI

I criteri progettuali, sulla base dei quali è stato elaborato lo Strumento Urbanistico Esecutivo, sono i seguenti:

1. realizzazione di una nuova viabilità interna all'area privata con immissione pedonale e carraia da via Cappella;
2. ampliamento della strada pubblica esistente denominata via Del Campetto;
3. realizzazione di nuovo marciapiede a raso, di tipo protetto, interessante il fronte ovest di via Cappella;
4. ampliamento dell'attuale area a servizi pubblici destinata a verde;
5. realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico insistente parzialmente su area già comunale e per la restante parte su area privata posta in dismissione, oltre al relativo marciapiede pubblico posto a collegamento del nuovo camminamento a raso del tipo protetto su via Cappella;
6. realizzazione di nuovo tratto fognario tra via Musiné e via Del Campetto al fine di pervenire al regolare allacciamento dell'intervento proposto, nonché degli edifici pubblici presenti su area "Martignona".

APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il progetto di P.E.C. prevede un insediamento di tipo residenziale con la realizzazione di 2 edifici destinati alla residenza con tipologia plurifamiliare. Così come prescritto alla voce *Destinazione d'uso* dell'art. 20/9 delle N.T.A. le destinazioni d'uso ammesse nell'area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata sono quelle indicate al punto 2 dell'art.10 delle N.T.A. del P.R.G.C., con le sigle R1, R2, R3, C1, C2, C3, C4, T1, T2, S2, S3, S4.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è stato redatto conformemente a quanto disposto dagli Artt. 39, 43, e 45 della L.R. n° 56/77.

Al fine di garantire la massima flessibilità nella redazione dei futuri fabbricati da edificare nell'area, gli elaborati grafici, componenti lo strumento urbanistico esecutivo, non contengono le "precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive" di cui alla lettera b), del comma 3, dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

Successivamente all'approvazione del P.E.C., la realizzazione dei fabbricati è subordinata quindi alla richiesta del Permesso di Costruire.

L'area Rc2 è definita, relativamente ai condizionamenti idrogeologici (art. 12/9 delle N.t.a. del P.r.g.c.) in parte in classe 2a e per la restante parte in classe 3a.

DIMENSIONAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

St (superficie territoriale)

La superficie territoriale dell'area Rc12 risulta: Superficie Catastale **4792 mq**
Superficie Territoriale Pec Rc2 **4792 mq**

Indici urbanistici ed edilizi

U.t.	=	mq/mq	0,14
U.f.	=	mq/mq	0,25
Rc	=	mq/mq	0,30
H	=	mt	7,00
P.f.t.	=	n°	2
Dc	=	mt	7

Prescrizioni particolari

Lo S.U.E. dovrà individuare e dismettere aree a servizi nella misura minima di

25 mq/abitante

Determinazione degli standard urbanistici

Superficie territoriale		mq	4792
U.t.	=	mq/mq	0,14
Superficie utile lorda	=	mq	670,88
SUL destinazione residenziale	=	mq	670,88
Capacità insediativa residenziale "punto e) dell'art. 3 delle N.t.a del P.r.g.c.= 50 mq/ab"	=	abitanti	14,00
Area minima da dismettere a servizi su residenziale (25 mq/ab)	=	mq	350,00

Verifica degli standard urbanistici

Area complessiva in progetto da dismettere a servizi (25 mq/ab)	=	mq	352,00
---	---	----	---------------

La dotazione di aree minime per servizi in dismissione, secondo quanto disposto dall'art. 21 punto 1) lettere a) b) c) d) della L.R. 56/77, è da ritenersi così ripartita:

- | | | | |
|----|--|---------|-------------------|
| a) | Aree per l'istruzione | | 5 mq/abitante |
| | 14,00 x | 5 = | 70,00 mq |
| b) | Aree per attrezzature di interesse comune | | 5 mq/abitante |
| | 14,00 x | 5 = | 70,00 mq |
| c) | Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport | | 12,50 mq/abitante |
| | 14,00 x | 12,50 = | 175,00 mq |
| d) | Aree per parcheggi pubblici | | 2,5 mq/abitante |
| | 14,00 x | 2,5 = | 35,00 mq |

Dotazione di aree per servizi alla residenza prevista nel presente P.E.C.

Da ciò risulta:

Area complessiva in progetto da dismettere a servizi (25 mq/ab)	=	mq	352,00
---	---	----	--------

ed in particolare:

- | | | | |
|----|--|---|-----------------------|
| a) | Aree per l'istruzione | = | 0,00 mq |
| b) | Aree per attrezzature di interesse comune | = | 0,00 mq |
| c) | Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport | = | 155,00 mq (S3) |
| d) | Aree per parcheggi pubblici | = | 197,00 mq (S4) |

Punti a) e b)

Quanto sopra esposto evidenzia l'assenza della previsione delle aree per servizi all'interno dell'area del PEC di cui ai punti a) e b) dell'art. 21, punto 1), della L.R. 56/77. Nello specifico, per ciò che attiene le aree per servizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 21, punto 1) della L.R. 56/77 si è osservato che la dimensione delle aree in dismissione è tale da non poter essere impiegata da sola per una delle destinazioni d'uso previste dalla legge, cioè scuole dell'obbligo fino alla media inferiore per le aree a), attrezzature di interesse comune per le aree b).

Punto c)

Il totale delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di cui alla lettera c) dell'art. 21, punto 1), della L.R. 56/77 è di mq 155,00

Punto d)

Il totale delle aree per parcheggi pubblici, ricadenti all'interno dell'area normativa Rc12 del P.r.g.c., per i quali si prevede la dismissione di cui alla lettera d) dell'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 è di mq 197,00.

Riepilogo dei dati dimensionali relativi alle principali superfici concorrenti alla definizione del Piano Esecutivo Convenzionato (misurazioni effettuate con supporto informatico)

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI PUBBLICI IN PROGETTO

AREA S4	PARCHEGGIO PUBBLICO IN DISMISSIONE	mq	197,00	su standards residenziale
AREA S3	VERDE PUBBLICO IN DISMISSIONE	mq	155,00	su standards residenziale
AREA S1	VIABILITA' ATTUALE SU VIA DEL CAMPETTO	mq	201,00	fuori standards urbanistici
AREA S2	AMPLIAMENTO VIABILITA' VIA DEL CAMPETTO	mq	125,00	fuori standards urbanistici

Superficie in dismissione per la viabilità non calcolata al fine della determinazione degli standard urbanistici (S1 + S2)	mq	326,00
--	-----------	---------------

Superficie in dismissione per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (S3)	mq	155,00
---	-----------	---------------

Superficie destinata a parcheggi pubblici residenziali (S4)	mq	197,00
---	-----------	---------------

Superficie complessiva in dismissione	mq	678,00
--	-----------	---------------

Si precisa che la superficie fondiaria dell'area d'intervento è data da:

SUP. CATASTALE MQ 4792 – SUP. DISMISSIONE (S1+S2+S3+S4) MQ 678,00 = **S.F. mq 4114**

Riepilogo dei dati dimensionali relativi alla superficie utile lorda (SUL) massima afferente l'area d'intervento ottenuta moltiplicando la superficie territoriale per l'indice Ut

AREA mq 4792,00 x 0,14 = mq 670,88

Riepilogo dei dati dimensionali relativi alla superficie utile lorda (SUL) massima afferente l'area d'intervento ottenuta moltiplicando la superficie fondiaria per l'indice Uf

AREA mq 4114,00 x 0,25 = mq 1028,50 > di mq 670,88

Riepilogo dei dati dimensionali relativi alla superficie coperta massima afferente l'area d'intervento ottenuta moltiplicando la superficie fondiaria per il rapporto di copertura Rc (0,30 mq/mq)

AREA mq 4114,00 x 0,30 = mq 1234,20

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1.

L'edificazione è subordinata alla richiesta di specifiche istanze di permesso di costruire.

ARTICOLO 2.

L'edificazione dovrà tenere conto, oltre che delle norme previste dal vigente Regolamento Edilizio alla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato., dei parametri urbanistici ed edilizi che sono specificati nelle NTA del PRGC vigenti alla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

ARTICOLO 3.

La tipologia degli edifici e la loro distribuzione planimetrica è indicativamente definita nelle tavole grafiche allegate; potranno comunque essere consentite varianti alla forma della pianta e all'involucro dei fabbricati e alle sezioni ed alle altre caratteristiche, nonché alla loro posizione planimetrica nel rispetto delle prescrizioni del P.r.g.c. In particolare l'eventuale modifica o spostamento dei fabbricati dovrà avvenire, nel rispetto della tipologia, all'interno dell'area definita dalle perimetrazioni di massimo ingombro.

ARTICOLO 4.

E' esclusa la possibilità di installazione di verande sui balconi.

ARTICOLO 5.

Gli alloggi da vendersi a prezzo libero nell'ambito dell'Area Rc2 dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- Le facciate esterne dei fabbricati potranno essere realizzate con finitura in paramento in laterizio faccia a vista, pietra, intonaco ed eventuali altri materiali che possano costituire isolamenti a cappotto (ventilati e non) caratterizzati da alte prestazioni in materia di contenimento dei consumi energetici;
- La copertura è prevista con tetto ad una o più falde a geometria semplice o complessa variabile con struttura in cemento armato o legno; il manto potrà essere realizzato in tegole e/o similari o eventuali altre coperture metalliche costituite da elementi continui (ventilate) caratterizzati da alte prestazioni in materia di contenimento dei consumi energetici;
- Le scale condominiali saranno rivestite in pietra o altro materiale avente le medesime caratteristiche prestazionali;
- I serramenti esterni saranno in legno e/o alluminio con avvolgibili od eventualmente ad ante;
- Gli impianti saranno costruiti a regola d'arte nel rispetto delle vigenti leggi in materia;