

Regione Piemonte
COMUNE DI VOLVERA

Via Volta, 13 - 10036 Settimo Torinese
 ☎ 011 897.94.94 FAX 011 800.57.34
 www.dimensioni.to.it info@dimensioni.to.it



DIMENSIONI

professionisti associati

Geom. Gianluigi PAGLIERO - Geom. Silvio CINQUE - Arch. Andrea MORINO - Arch. Massimo MARTINELLI

OGGETTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE
 DI FABBRICATI RESIDENZIALI SULL'AREA CC15 DEL P.R.G.C.
 IN VIA GERBOLE N. 52

LA PROPRIETA'

Società FERA COSTRUZIONI S.R.L.
 con sede in Volvera (TO) via Monviso 3
 P.IVA: 10080560013

Legale Rappresentante
 Sig. FERA Michele

.....

IL PROGETTISTA

Arch. Massimo MARTINELLI
 C.F.: MRT MSM 71R11 A859B

.....

TAV.

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA

DATA

28/05/2018

26/07/2018

17/10/2018

29/01/2019

AGGIORNAMENTI

FILE

PLOT

RELAZIONE TECNICA- ILLUSTRATIVA

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI
SULL'AREA CC15 DEL P.R.G.C. IN VIA GERBOLE N. 52**

UBICAZIONE E CONSISTENZA

L'area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato in esame è ubicata in Località Gerbole-Zucca del Comune di Volvera, all'intersezione tra le vie Gerbole e Buniva.

Trattasi di un lotto di mq. 2834,00 di proprietà della Società FERA COSTRUZIONI S.r.l.

INDIVIDUAZIONE

L'area oggetto di intervento è distinta a Catasto Terreni con il mappale n. 16 del foglio 4.

L'area è compresa dal P.R.G.C. nella zona normativa "CC15", classificata come "*area residenziale di completamento*".

Tale zona normativa comprende una serie di lotti trasformati con interventi edilizi recenti, mentre l'area in oggetto, su cui insistono fabbricati rurali piuttosto fatiscenti e ormai avulsi dal contesto edilizio rinnovato, si configura come unico tassello mancante all'interno dell'ambito di completamento.

PARAMETRI E PRESCRIZIONI DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. all'art. 15 comma 7 stabilisce che "*gli interventi di dimensioni superiori (a 1000 mc) sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato che regoli l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il rispetto degli standard di cui ai commi 6 e 7 del successivo art. 17*".

Nella tav. 2 del progetto di P.E.C. sono riportati i calcoli e le verifiche secondo i seguenti parametri di utilizzazione prescritti nella scheda normativa d'area "CC" del P.R.G.C., relativamente alle aree libere, come quella in esame, non esplicitamente individuate con apposita perimetrazione:

| | |
|--|-------------|
| Superficie territoriale (rilevata) | mq. 2834,00 |
| Superficie fondiaria cartografata (rilevata) | mq. 2757,88 |
| Superficie da dismettere per OO.UU | mq. 76,12 |
| Indice fondiario | mc/mq 0,7 |
| Volume edificabile | mc. 1930,52 |
| Standard | di legge |
| Numero piani fuori terra | 2 |

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Rapporto di copertura | 1/4 |
| Arretramento costruzioni | mt. 6,00 |
| Distanze dai confini | mt. 10,00 verso edifici resid. |

La superficie territoriale di mq. 2834,00 è quella corrispondente al lotto di proprietà catastalmente distinto al Foglio 4 particella 16.

Il P.R.G.C. individua una zona campita in giallo (porzione dell'area CC15) corrispondente alla superficie fondiaria destinata all'edificazione. L'area in proprietà esterna alla superficie fondiaria è ad oggi destinata a sedime stradale di Via Gerbole e come tale, nell'ambito del presente P.E.C., sarà frazionata e dismessa ad uso pubblico.

La superficie fondiaria, così come cartografata, verrà destinata in parte all'edificazione dei fabbricati per una superficie fondiaria effettiva di mq. 2265,44 ed una volumetria complessiva massima realizzabile di mc. 1930,52. La restante superficie verrà dismessa (parcheeggio pubblico) per la formazione dello standard derivante dalla capacità insediativa generata dall'intervento.

La superficie territoriale per complessivi mq. 2834,00 viene dunque così ripartita:

- mq. 2265,44 di superficie fondiaria (effettiva)
- mq. 532,65 dismessa a parcheggio pubblico (standard) di cui mq. 429,05 ceduti e mq. 103,60 di proprietà privata ad uso pubblico;
- mq. 35,91 ceduta a titolo gratuito come sedime stradale di Via Gerbole (urbanizzazione primaria).

Nel calcolo delle superfici vengono scomputati gli spessori delle murature perimetrali che eccedono i 30 cm. per un migliore isolamento termico dell'edificio come previsto dall'art. 14 co. 6 del D.Lgs. n° 102 del 04/07/2014.

Dal computo della Superficie Utile Lorda e quindi dal Volume viene escluso il vano scala condominiale come previsto dall'art.18 del R.E.

Nei Fabbricati, al piano sottotetto vengono ricavati spazi ad uso accessorio collegati al piano sottostante tramite scala interna aventi caratteristiche conformi a quanto prescritto dall'art. 57 co.

5ter delle N.T.A.(altezze interne, destinazioni, superficie aeroilluminante); le relative verifiche di aeroilluminazione sono riportate nelle tavole 3A e 3B.

COERENZE

L'area è ubicata sul bordo orientale del contesto urbano edificato di Gerbole di Volvera, all'estremità dell'insediamento residenziale realizzato sempre in zona CC15, costituito da una serie di abitazioni plurifamigliari a uno o due piani fuori terra.

Nello specifico l'area interessata dall'intervento confina:

- a nord con la Via Avogadro;
- ad est con la Via Buniva;
- a sud con la Via Gerbole;
- ad ovest area ad oggi ad uso agricolo (zona S20 di P.R.G.C.).

FINALITA' E OBIETTIVI DEL PIANO

Come chiaramente espresso nella Scheda normativa CC15 e cartografia di P.R.G.C. l'area costituisce elemento di continuità spaziale con la zona normativa CC15.

L'intervento in esame ha la finalità di recuperare l'area ad oggi in stato di abbandono, occupata da un fabbricato rurale con annesse tettoie e travate, completando il tessuto edilizio di recente costruzione del medesimo ambito di intervento con fabbricati simili per tipologia, ma dall'impronta marcatamente moderna.

Tale operazione costituisce pertanto una riqualificazione del contesto ambientale e un miglioramento dell'infrastrutturazione presente grazie alla previsione di un'area a parcheggio pubblico attestata sulla via Gerbole.

UTILIZZAZIONE

L'intervento edilizio prevede la costruzione di fabbricati secondo due lotti di intervento.

Sul primo verso via Gerbole, confinante con l'area in dismissione a parcheggio pubblico, è prevista la realizzazione di una palazzina a due piani fuori terra suddivisa in quattro unità abitative, disposte nel numero di due per piano, di cui quelle al piano primo collegate direttamente con soprastante

sottotetto ad uso attività accessorie (come previsto dall'art. 57 co. 5ter delle N.T.A.) e numero 4 box fuori terra addossati alla testata a nord.

Sul secondo lotto sono previsti due fabbricati simmetrici e frontistanti, suddivisi ciascuno in due villette a due piani fuori terra, con primo piano parzialmente mansardato, parte ad uso abitativo e parte ad uso attività accessorie alla residenza (come previsto dall'art. 57 co. 5ter delle N.T.A.). La viabilità centrale che serve i due fabbricati termina con uno slargo che dà accesso alle rimesse di pertinenza di ciascuna unità abitativa.

Le tipologie edilizie per quanto riguarda l'impiego dei materiali, sono simili e prevedono l'utilizzo in facciata di rivestimenti alternati in grès ceramico color grigio ed effetto legno, finitura ad intonaco, copertura in tegole di cemento grigio scuro e serramenti in pvc bianco.

GRADO DI INFRASTRUTTURAZIONE

La zona di intervento è quasi totalmente urbanizzata in quanto, come evidente sulla planimetria di rilievo dello stato di fatto contenuta nell'elaborato grafico:

- il lotto in oggetto è confinante con le Vie private ad uso pubblico Avogadro e Buniva e con la via Gerbole;
- lungo il tronco viario di Via Gerbole, oltre che nelle suddette vie private ad uso pubblico, è presente l'illuminazione pubblica con un idoneo numero di punti luce;
- sul nastro stradale di Via Gerbole è presente la rete di fognatura nera alla quale sarà realizzato l'allaccio per lo smaltimento dei reflui dei fabbricati. La nuova rete verrà eseguita con idonea tubazione sulla quale sarà realizzata una doppia incamiciatura in cls a partire dagli scarichi privati fino al collettore comunale (le acque bianche saranno invece convogliate in pozzi perdenti, come da progetto allegato).

Per quanto attiene l'utenza di energia elettrica, verrà fatta richiesta all'Ente gestore di un punto di consegna dalla rete presente, cui faranno capo i vari contatori.

Inoltre, l'eco-punto ora ubicato sul sedime stradale che sarà oggetto di sistemazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (vedasi la "planimetria di rilievo" riportata in tavola 2), sarà ricollocato sul fronte dell'area servizi "S20".

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto di P.E.C. prevede la sistemazione di una porzione di superficie cartografata come fondiaria dal P.R.G.C. a opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di un parcheggio pubblico prospiciente la Via Gerbole.

Le opere, come meglio risulta dai particolari inseriti nella tavola 4 di progetto, prevedono la realizzazione di:

- a) pavimentazione in asfalto con cassonetto costituito da strato di geotessile non tessuto steso su fondo scavo, strato di fondazione stradale in misto naturale ghiaioso, strato di cm. 20 di stabilizzato, cm. 8 di tout venant, cm. 5 di binder e cm. 4 di tappetino di usura;
- b) rete di smaltimento acque meteoriche con un numero idoneo di caditoie di raccolta, disoleatore e pozzo disperdente;
- c) impianto di illuminazione con n° 2 pali a sezione circolare nei relativi pozzetti di posa e alimentazione e corpo illuminante di tipo "ITALO1" come esistenti;
- d) formazione di aree a verde integrative della sistemazione generale;
- e) individuazione degli stalli e della segnaletica orizzontale e verticale;
- f) realizzazione di aiuola di compensazione ambientale in ciottoli ed essenze arboree arbustive.

L'assetto geologico ed idrogeologico evidenzia la compatibilità dell'area a parcheggio con i criteri di progetto e cioè con la rimozione della coltre di terreno agrario superficiale e realizzazione di un adeguato cassonetto di fondazione di materiale granulare anidro.

USO DI FONTI RINNOVABILI

Il progetto prevede il ricorso a fonti rinnovabili.

L'involucro edilizio degli edifici sarà realizzato con materiali di valore di trasmittanza termica inferiori ai valori limite previsti dalla normativa vigente.

I ponti termici saranno tutti corretti con posa di isolanti in corrispondenza delle componenti strutturali interessate dall'intervento.

Il controllo dell'inerzia termica sarà garantito con valori di trasmittanza termica periodica inferiori o uguali ai corrispondenti valori limite.

Il riscaldamento degli edifici e la produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzato con l'impiego di pompa di calore aria/acqua per la produzione del 100% del fabbisogno complessivo di energia termica degli edifici.

Il funzionamento della pompa di calore è previsto a bassa temperatura per poter essere abbinato al riscaldamento a pavimento previsto per gli edifici.

L'alimentazione delle pompe di calore per il condominio e per le villette sarà assicurata da impianti fotovoltaici con pannelli posati sulla copertura degli edifici per una potenza singola sufficiente per ciascun fabbricato.

Per contenere le dispersioni termiche e garantire il ricambio interno di aria senza aprire i serramenti, sarà installato per ogni abitazione un impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero termico.

Il recupero acque piovane per il loro riutilizzo per irrigazione delle aree verdi verrà soddisfatto con un sistema di captazione a mezzo di pozzi interrati nei giardini.

RELAZIONE FINANZIARIA

L'utilizzazione urbanistica ed edilizia oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato determina i seguenti costi di intervento:

| | | |
|--|----|---------------------|
| - acquisizione area ed oneri finanziari connessi | € | 260.000,00 |
| - oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria | €. | 54.325,00 |
| - oneri relativi al costo di costruzione | € | 15.000,00 |
| - costo di costruzione dei fabbricati | € | 1.000.000,00 |
| - allacciamenti, utenze, ecc. | € | 20.000,00 |
| - spese tecniche (progettazione, direzione lavori, contabilità, collaudi, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori) | € | 70.000,00 |
| - imprevisti | € | <u>30.000,00</u> |
| TOTALE COSTI | € | 1.449.325,00 |

Arch. Massimo MARTINELLI