

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.

**B**

**NORME DI ATTUAZIONE**

SCALA

DATA

28/05/2018

26/07/2018

29/01/2019

AGGIORNAMENTI

FILE

PLOT

# **NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.C. RELATIVO ALLA ZONA CC15 DEL P.R.G.C.**

Le presenti norme di attuazione rappresentano una sintesi di approfondimento delle tematiche strutturali del P.E.C.

Di seguito vengono riportate, suddivise per argomenti, le norme e prescrizioni che regolano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, all'interno della zona CC15 oggetto del presente intervento edilizio.

## **1 – AMBITI DI INTERVENTO**

Il terreno oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato è compreso nella zona CC15 del P.R.G.C.

L'area rappresenta la porzione residua, non ancora trasformata, dell'intero ambito CC15 che è stato oggetto di recenti interventi edilizi di nuova costruzione.

L'area in oggetto, di proprietà di unico soggetto proponente, si articolerà per esigenze logistiche di tipo costruttivo e commerciale, in due lotti di intervento secondo due differenti tipologie di edificazione: in un lotto una tipologia costituita da un fabbricato plurifamiliare e nell'altro una tipologia costituita da due gruppi di villette accoppiate, tutti a due piani fuori terra.

## **2 - ELABORATI DEL P.E.C.**

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

- SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAVOLA A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAVOLA B – NORME DI ATTUAZIONE
- TAVOLA C – OPERE DI URBANIZZAZIONE\_ COMPUTO METRICO
- TAVOLA D – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAVOLA E – VISTE RENDER

- TAVOLA F – VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO
- TAVOLA G – RELAZIONE GEOLOGICA, IDRAULICA, DI CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA E SISMICA
- TAVOLA H – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
- TAVOLA 1 – COROGRAFIA
- TAVOLA 2 – PROGETTO
- TAVOLA 3 (A e B) – TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAVOLA 4 – URBANIZZAZIONI
- TAVOLA 5 – SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

Per quanto non disciplinato nelle presenti norme occorrerà fare riferimento alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e sue varianti eventuali in salvaguardia per le parti di interesse, nonché a quanto prescritto nel regolamento edilizio.

### **3 – TIPOLOGIA EDILIZIA**

Lo stato attuale del territorio interessato dalla presente trasformazione è rappresentato da una edificazione di tipologia unifamiliare e plurifamiliare, in particolare per quanto attiene l'area attigua CC15 di recente costruzione, cui l'utilizzazione prevista dal progetto di PEC costituisce elemento di continuità spaziale.

L'area di intervento risulta coerente con la perimetrazione individuata dal P.R.G.C., con la differenza che la superficie fondiaria viene frazionata in due ambiti, uno destinato alla costruzione dei fabbricati, l'altro, avente superficie tale da soddisfare lo standard di servizi richiesto, destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico e aree verdi). Una porzione di quest'ultimo ambito viene realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

L'utilizzazione edilizia, meglio esplicitata sulle planimetrie inserite nelle Tavole 1, 2 e 3 di progetto, prevede, sulla superficie territoriale di mq. 2834, le seguenti destinazioni delle aree:

A – aree di pertinenza di edifici residenziali mq. 2265,44;

B – aree destinate a standard (parcheggio e verde) mq. 532,65;

C – aree già destinate ad opere di urbanizzazione primaria (Via Gerbole) mq. 35,91;

I parametri di utilizzazione prescritti dal P.R.G.C. alla scheda normativa dell'area Cc sono i seguenti:

Indice fondiario	0,7 mc/mq
H max	mt. 7,50
Piani f.t.	n. 2
Rapporto di copertura RC	¼ mq/mq
Arretramento costruzioni	mt. 6,00
Distanza dai confini	mt. 10,00 verso edifici residenziali
Standard	di legge

I dati tecnici relativi al presente Piano Esecutivo Convenzionato sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq.	2834,00
Superficie fondiaria (da PRGC)	mq.	2757,88
Volume	mc.	1930,52

Superficie di pertinenza edifici	mq.	2265,44
Superficie a standard	mq.	532,65
Superficie già OOUU 1^	mq.	35,91

Rapporto di copertura RC	< 1/4	
H max	m.	7,50
p.f.t.	n.	2

#### **4 - MODIFICHE DI PROGETTO**

La soluzione di progetto rappresentata sul Piano Esecutivo Convenzionato ha un livello di definizione tale e contiene precise indicazioni plano-volumetriche da poter essere attuato con SCIA (ai sensi dell'art. 23, D.P.R. n. 380/2001, lett. C).

Tuttavia, nel rispetto della destinazione, delle distanze dai confini e delle distanze dai fabbricati circostanti, della articolazione delle tipologie, potrà eventualmente essere proposta, in attuazione del PEC, una soluzione progettuale che possa prevedere anche l'aumento o la riduzione del numero delle unità immobiliari senza che ciò determini presupposto di variante del Piano Esecutivo Convenzionato. In tal caso si procederà con la richiesta di Permesso di Costruire.

#### **5 – ASPETTI DI NATURA PROGETTUALE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICA**

Il progetto prevede la realizzazione di tre fabbricati residenziali, di cui uno di tipologia plurifamiliare suddiviso in 4 unità abitative e due bifamiliari costituite da due ville a schiera ciascuna, con relative aree di pertinenza, in parte a verde privato piantumato e in parte a cortile.

La soluzione architettonica indicata a progetto non contiene elementi ricorrenti nella tipologia costruttiva rinvenibile nel contesto urbano circostante, se non altro per quanto concerne i materiali di rivestimento impiegati e le linee marcatamente moderne e contemporanee.

#### **6 – MATERIALI DA COSTRUZIONE**

La struttura dell'edificio sarà del tipo tradizionale in c.a. - laterizio.

Il manto di copertura sarà realizzato in tegole di cemento tipo portoghesi su struttura lignea.

I tamponamenti del fabbricato, opportunamente coibentati per conseguire un elevato livello di prestazione energetica, saranno realizzati con muratura in laterizio a cassavuota, con tavolato esterno in mattoni in parte intonacati e in parte rivestiti in grés ceramico differenziato per tessitura e colore.

I requisiti prestazionali e la rispondenza alla normativa di settore e in specifico al documento integrativo del regolamento edilizio in materia energetica saranno verificati e documentati in sede di presentazione della SCIA.

I serramenti esterni saranno in pvc a taglio termico ad alta efficienza energetica.

I prospetti saranno previsti con:

- zoccolatura in materiale lapideo per le sole superfici intonacate;
- murature esterne parte in intonaco e parte grés ceramico;
- parapetti di balconi e terrazzi in muratura rivestita ovvero vetro con struttura metallica.

## **7 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche sarà garantita:

- l'accessibilità delle parti esterne comuni;
- la visitabilità delle unità immobiliari;

La verifica del rispetto dei requisiti e prescrizioni dello spazio costruito sarà effettuata in sede di presentazione della SCIA.

Tutti i marciapiedi saranno raccordati alle sedi stradali con rampe di idonea pendenza.

## **8 – RECINZIONI**

Gli spazi di pertinenza dell'edificio saranno delimitati da recinzioni con bassa zoccolatura in c.a. a vista o intonaco e soprastanti inferriate metalliche a disegno semplice, in armonia con quelle esistenti.

## **9 – VIABILITÀ ED AREE PUBBLICHE**

L'accesso al lotto edificato viene mantenuto dalla via Gerbole e avverrà attraverso l'area dismessa a parcheggio pubblico, sia per quanto riguarda le autovetture che i pedoni.

## **10 – RACCOLTA RIFIUTI SOLIDI URBANI**

Il presidio di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani sarà realizzato su suolo privato in prossimità dell'accesso carraio.

Il dimensionamento e l'esatta collocazione saranno definiti in sede di richiesta del titolo abilitativo (S.C.I.A. o P.d.C.).

Per quanto attiene l'ecopunto attualmente ubicato in prossimità dell'area sulla quale saranno realizzate le opere a scomputo di urbanizzazione primaria, verrà ricollocato sul fronte dell'area a servizi "S20".

## **11 – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

Si riportano di seguito i presidi previsti relativamente all'efficienza energetica e all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

### **a. Aree a verde**

Per regolare la temperatura e l'umidità dell'aria, ed evitare la formazione di un microclima più caldo e secco in prossimità dell'edificio in progetto, sono destinate a verde, opportunamente piantumato, aree di pertinenza su tre lati degli edifici.

### **b. Recupero delle acque meteoriche**

Per limitare il consumo dell'acqua potabile al solo uso domestico, saranno predisposti pozzi di accumulo delle acque piovane interrati nei cortili e negli spazi di pertinenza, opportunamente dimensionati da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi e per il lavaggio delle pavimentazioni.

### **c. Involucro edilizio**

I tamponamenti perimetrali e le murature interne tra i locali riscaldati e tutti quelli privi di sistema di riscaldamento saranno coibentati mediante l'utilizzo di materiali ad alta coibenza termica per limitare le dispersioni e contenere i costi di riscaldamento durante la stagione invernale oltre a mantenere un clima più fresco per consentire un ridotto ricorso al raffrescamento estivo.

I serramenti saranno in pvc ad alta efficienza energetica.

**d. Sistema di riscaldamento**

Per l'impianto di riscaldamento, si farà ricorso a pompe di calore aria-acqua e si adotteranno sistemi a pavimento radiante che, utilizzando l'acqua a bassa temperatura, comportano un notevole risparmio di energia elettrica e possono essere facilmente integrati con pannelli solari e bollitori per mantenere in temperatura l'acqua per utilizzo sanitario prodotta dai pannelli.

**e. Produzione di energia elettrica**

Nei limiti previsti dalla legge per la produzione di energia elettrica si farà ricorso a impianti a pannelli fotovoltaici posizionati sulle falde del tetto esposte a sud-est. Per ridurre i costi di illuminazione artificiale dei locali e delle aree esterne saranno utilizzati sistemi a led a basso consumo energetico.

**f. Impianto idrosanitario**

Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile saranno adottati dispositivi di regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici.

Per l'erogazione a rubinetto saranno impiegati regolatori di getto o altri economizzatori di acqua.

**g. Produzione di acqua calda sanitaria.**

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla pompa di calore e l'accumulo sarà realizzato in apposito serbatoio ubicato in locale tecnico.