

COMUNE di NOLE
Provincia di Torino

**Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato Area “An17” ai sensi art. 43 della Legge
Regionale 56/77**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

- INDIVIDUAZIONE DELL'AREA
- DATI DI P.R.G.C. E DATI DELL'INTERVENTO
- SUPERFICI
- OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TIPOLOGIA EDIFICI E MATERIALI

I PROGETTISTI :

ARCH. MIRAGLIO Marco

LA PROPRIETA':

EDILPATELLA di Patella Peppino

GEOM. CONTIN Fabrizio

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il lotto oggetto di intervento è individuato catastalmente al Fg. N. 10 mappali n.ri 107 e 108. Il vigente Piano Regolatore Comunale del Comune di Nole individua tali mappali in area “An17 – Aree di Nuovo Impianto a P.E.C. Esso si trova lungo la via Europa, in zona già edificata con presenza di fabbricati prevalentemente a carattere residenziale. La via si presenta già urbanizzata con la presenza di tutti i sottoservizi principali. Il lotto in esame risulta libero ed il piano campagna dello stesso è praticamente il medesimo dell’attuale piano strada .

DATI DI P.R.G.C. E DATI DELL'INTERVENTO (stralcio da Tav. 2)

Superficie territoriale in proprietà: LOTTO In ESAME

Fg. 10 mappali n.ri 107, 108

Superficie catastale mq. 2898,00

Superficie misurata mq. 2913,94

Superficie territoriale insistente in zona An17 mq. 2913,94

Superficie territoriale adottata ai fini delle verifiche urbanistiche mq. 2898,00

PREVISIONI DI P.E.C.

Indice di Densità Fondiaria (It) 0,75 mc/mq

Altezza max edifici mt. 7,50

Rapporto di Copertura (Rc) 1/3 mq/mq

Volume max edificabile : mq. 2898 x 0,75 = mc. 2173,50

Volume in progetto mc. 2172,29

Abitanti Insediabili : mc 2170/ 182mc.ab. = n.12

Standard per servizi (art. 21 L.R.56/77)

Ab. n.12 x 25mq. ab.= mq. 300,00

VERIFICHE STANDARD PREVISTI

Aree in Dismissione:

Marciapiedi (computabili) mq. 47,25

Parcheggi (computabili) mq. 125,00

Viabilità (strada + marciapiede) mq. 279,90

Aree Computabili ai fini Standard:

marciapiedi + parcheggi : mq. (47,25 + 125,00) = mq. 172,25

AREE da MONETIZZARE

Mq .(300,00 – 172,25) = mq. 127,75

SUPERFICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONI

La superficie territoriale di proprietà dei proponenti il PEC viene dimessa per soddisfare(in parte) gli standard urbanistici di aree per servizi.

In particolare, a proseguo dell'attuale via Europa, si procederà ad una sistemazione tale da formare n. 2 tratti di marciapiede simili a quelli già esistenti, un'area a parcheggi, ed un sedime viario a proseguo della stessa via, ciò a rispetto da quanto previsto in cartografia di P.R.G.C. in merito alla futura viabilità della zona.

Si evidenziano pertanto, nello specifico, le seguenti quantità:

Dismissione per marciapiedi :	mq. 47,25
Dismissione per parcheggi:	mq. 125,00
Dismissione per viabilità :	mq. 279,90
Aree non reperite da monetizzare :	mq. 127,75

Lungo il nuovo sedime viario, verranno realizzate le principali reti tecnologiche (illuminazione pubblica, fognatura nera e bianca, acquedotto, gas, telefonia, elettrica) collegandole a quelle esistenti e predisposte per un potenziamento in caso di futura edificazione della restante porzione del comparto edificatorio AN 17

AREE PRIVATE INTERNE AL LOTTO

Le aree interne al lotto sono a servizio degli edifici in progetto, in particolare :

Per il fabbricato A, sono previste delle aree destinate all'accesso carraio al Piano Interrato, ove sono presenti le autorimesse, inoltre è previsto un camminamento pedonale per l'accesso all'edificio.

Aree verdi permeabili, son previste esclusive alle unità abitative poste al Piano Terreno.

Per il Fabbricato B, al quale si accede tramite un passaggio privato sempre in proprietà della proponente e terminante con un'area di manovra per l'inversione di marcia., le aree entrostanti la recinzione, anch'esse avranno la medesima destinazione ed utilizzo di quanto descritto per il fabbricato A.

Le varie utenze (fognatura nera e bianca, acquedotto, gas, telefonia, elettrica) per il lotto A saranno collegate ai nuovi tratti di rete previsti sulla viabilità pubblica in progetto.

Il lotto B sarà collegato alle reti esistenti lungo la via Europa.

TIPOLOGIA EDIFICIO E MATERIALI

L'intervento edilizio in oggetto prevede la realizzazione di n.2 palazzine a destinazione d'uso residenziale con sviluppo su 2 piani fuori terra e con autorimesse e cantine interrato.

In pianta si evince lo sviluppo degli edifici che prevedono un Piano Terreno costituito da n. 2 unità abitative, un Piano Primo n.2 unità abitative ed un piano sottotetto non abitabile.

Il piano Interrato è destinato ad autorimesse, cantine e vani tecnici.

Tutti i piani sono collegati da ascensore condominiale.

Per quanto riguarda l'aspetto tipologico e planimetrico di massima si rimanda alla Tav. 3 evidenziando qui l'uso dei seguenti materiali :

- Struttura portante (solai, pilastri) in cemento armato ordinario ;
- Murature esterne realizzate a “cassa vuota” con finitura in paramano e specchiature a intonaco civile tinteggiato.
- Serramenti in legno muniti di avvolgibili;
- Balconi con soletta in cls ed elementi di sostegno in muratura e profilati metallici;
- Pannelli fotovoltaici in copertura
- Copertura a falda con struttura c.a.e manto di tegole o elementi metallici

I materiali impiegati, così come le caratteristiche tipologiche, architettoniche e la sagoma del fabbricato potranno subire variazioni nell'approfondimento progettuale relativo al Progetto Municipale successivo all'approvazione del PEC.

Tali variazioni dovranno comunque rispettare le previsioni planovolumetriche del PEC ed i parametri previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.