
Coordinamento del Progetto Unitario del Lotto F-05 della UMI I
previsto dall'art. 7 delle NTA del P.P.E. Var. n. 15 al PRG
Venaria Reale (To)
Revisione 03 Febbraio 2021

Proponenti:

Consorzio UMI I Venaria 2016
GER SRL

Progettisti:

SMA
PROGETTI



PREMESSA

Il presente documento costituisce il primo coordinamento per l'attivazione dei progetti unitari della Fase del lotto C denominata Progetto unitario dei Lotti F-03 e F-05 dall'art. 7 delle NTA del Piano Particolareggiato Esecutivo sulle aree della Variante n. 15 al PRG di Venaria Reale.

Per garantire il più possibile il coordinamento progettuale fra i lotti si è condiviso con gli uffici di verificare l'uniformità dei materiali e dei linguaggi non solo per ogni singolo lotto di intervento ma anche per i due lotti contrapposti rispetto al viale centrale.

In generale si segnala che nella prima convenzione già stipulata tra il Consorzio UMI I Venaria 2016 e la Città di Venaria Reale sono stati presi precisi impegni in merito alla **qualità delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati in progetto**.

In generale il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà garantire gli obiettivi contenuti nell'articolo 4.4 della Relazione Illustrativa di PPE in merito alla **Smart City**.

Il Consorzio UMI I Venaria 2016 si impegna a soddisfare alcuni di questi aspetti, garantendo ad esempio la realizzazione di:

- piste ciclabili e percorsi pedonali alberati;
- predisposizione di piazzale per il bike-sharing;
- predisposizione di piazzale per il car-sharing con paline per la ricarica di auto elettriche;
- aree verdi integrate con spazi pedonali attrezzati;
- adozione di materiali innovativi a basso impatto ambientale;
- realizzazione di aree a parcheggio permeabili di attestamento ai margini del quartiere;
- realizzazione di viabilità a zona 30 con opportuna segnaletica;
- realizzazione di opere che garantiscono permeabilità/semipermeabilità dei suoli;
- illuminazione pubblica a basso consumo energetico;
- adozione di sistemi di infiltrazione e recupero dell'acqua piovana;
- predisposizione per un sistema di video esteso alle aree pubbliche con predisposizione di una rete wi-fi di quartiere.

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Il progetto degli interventi edilizi previsti sui lotti definiti dal P.P.E. dovrà seguire le prescrizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione dello strumento attuativo, quelle contenute nelle indicazioni di carattere ambientale allegate allo stesso e dovrà rispettare le prescrizioni specifiche contenute nella Convenzione attuativa. Viene prevista dal progetto la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso commerciale ad un piano fuori terra. Tale previsione ha comportato l'allargamento del lotto F-05 (come definito dalla tavola di azionamento del PPE) al fine di poter contenere le quantità richieste dalle normative vigenti per il parcheggio ad uso pubblico e privato.

Al fine di meglio precisare alcuni aspetti di indirizzo legati alle componenti edilizie dei nuovi fabbricati si fa inoltre riferimento ad alcuni contenuti tecnici di seguito specificatamente richiamati:

- riduzione delle dispersioni di calore nella stagione invernale ed evitare il surriscaldamento in quella estiva, **miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro**.
- rispetto dei requisiti di **biocompatibilità**.
- rispetto dell' **eco-sostenibilità**.
- produzione locale e **materiali tradizionali**: vanno impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio).
- materiali il cui ciclo di vita sia scientificamente valutato come ecologicamente sostenibile con metodi di stima riconosciuti,
- materiali con le minori quantità possibili di composti organici volatili (VOC) ed essere esenti da fibre potenzialmente dannose.

Caratteristiche generali:

In relazione a quanto indicato nelle Tabelle Normative allegata alla Variante n. 15 al PRG e di quanto indicato al punto 4.6 della Relazione Illustrativa costituisce indirizzo progettuale e attuativo dotare tutti gli interventi strutturali previsti all'interno del P.P. di sistemi innovativi per il contenimento dei consumi energetici e per possibili quote di autoproduzione da definire in sede di progettazione degli interventi, pari o superiori alle disposizioni minime di legge.

In tale senso all'atto della richiesta di ogni Permesso di Costruire dovrà essere predisposta relazione tecnica atta a verificare la rispondenza degli interventi in progetto ai contenuti del Piano Energetico Comunale comunque vigente alla data della richiesta stessa nella Città di Venaria Reale.

In ogni caso il progetto degli edifici dovrà garantire la progettazione degli edifici privati in **Classe A1**, come stabilito dal D.M. 26/6/2015 in attuazione della Legge 90/2013 e s.m.i., con indice di prestazione energetica globale compreso fra 0,8 EP_{glnren} e 1,0 EP_{glnren}, in riferimento alle classificazioni definite dalle vigenti normative in materia di contenimento energetico e comunque con **consumo non superiore a 40 kWh/mq.a**.

MATERIALI PREVISTI DAL PROGETTO (aree residenziali)

Il progetto degli interventi edilizi prevede l'utilizzo dei seguenti materiali, comuni ai due lotti a destinazione residenziale:

MATERIALI DI FACCIATA RESIDENZA:

- Intonaco
- Rivestimento lapideo
- Rivestimento in gres

COLORI PREVISTI:

- Bianco
- Tortora
- Grigio chiaro

MATERIALI COPERTURA:

- Tegole in laterizio

MATERIALI PARAPETTI:

- Parapetto in ferro o acciaio con pannelli in vetro

SERRAMENTI:

- Serramenti con colore grigio

RINGHIERE

- Muretto in c.a. H. 40 cm colore grigio chiaro con ringhiera a bacchette e siepe retrostante

MATERIALI LOTTO F05 (destinazione commerciale) :

- Intonaco
- Rivestimento lapideo
- Rivestimento in gres
- Pannelli in legno e metallo con verde verticale.

COLORI PREVISTI:

- Bianco
- Tortora
- Grigio chiaro

MATERIALI FINITURA DELLA COPERTURA:

- Posa di ghiaia color bianco in corrispondenza delle strutture di supporto dei pannelli fotovoltaici.
- Finitura estensiva verde vegetale su supporti prefabbricati spessore complessivo 10 cm circa.

MATERIALI PARAPETTI:

- Parapetto in ferro o acciaio con pannelli in vetro

SERRAMENTI:

- Serramenti con colore grigio

RINGHIERE

- Muretto in c.a. H. 40 cm colore grigio chiaro con ringhiera a bacchette e siepe retrostante.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI PROGETTO

In riferimento al Lotto F-05 dove si prevede la realizzazione di una media struttura di vendita, si provvederà, contestualmente alla richiesta del permesso di costruire, alla richiesta di autoriconoscimento della localizzazione commerciale urbana di tipo L1. Si precisa di aver informalmente già verificato la sussistenza delle condizioni previste dalle disposizioni regolamentari vigenti per l'autoriconoscimento della suddetta localizzazione L1 grazie alle informazioni acquisite tramite l'ufficio commercio del comune di Venaria Reale.

Il progetto degli interventi edilizi deve prevedere le seguenti prescrizioni:

TERRAZZI RESIDENZA:

- **I tetti saranno a falde con la possibilità di prevedere terrazzi abitabili con un massimo del 40 % della superficie coperta del fabbricato**

VERDE PRIVATO ATTREZZATO RESIDENZA (QUOTA PARTE DI QUELLO PRESCRITTO DAL PRG E DAL PPE):

- **Il 15% del verde privato in piena terra da prevedersi su ogni lotto di intervento deve essere attrezzato ed utilizzabile dai condomini e possibilmente attrezzato con panchine e gazebo. Possibilmente vanno previsti attrezzi o giochi bimbi.**

FACCIAE DELL'EDIFICIO COMMERCIALE

- **Le facciate del lotto a destinazione commerciale dovranno essere trattate a verde verticale.**

COPERTURA LOTTO COMMERCIALE

- **La copertura dell'edificio commerciale dovrà essere trattata con tetto verde vegetale e ghiaia color bianco. Gli impianti dovranno essere mimetizzati con protezioni acustiche realizzate in lamelle di alluminio di colore grigio chiaro.**

MATERIALI PAVIMENTAZIONI

- **Stalli con pavimentazioni come previsti all'art. 125, comma 16 del Nuovo Regolamento Edilizio di Venaria Reale.**

ILLUMINAZIONE

- **Le aree a parcheggio (stalli e corsello) saranno attrezzate con pali di illuminazione diffusi ove necessario.**

AZZONAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO TAVOLA 3.2 DEL P.P.E. APPROVATO

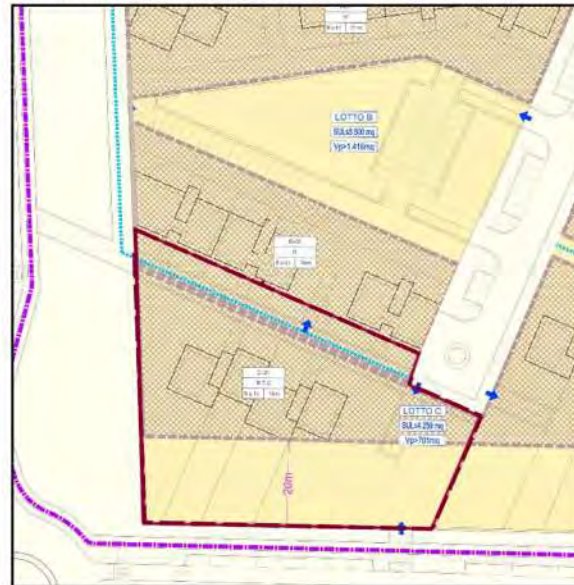


LEGENDA AZZONAMENTO URBANISTICO

- Perimetro del Piano Particolareggiato
- Dividente delle unità minime di intervento - U.M.I.
- Aree esterne al P.P. interessate da interventi sulla viabilità
- F-06 Aree fondarie
- F-com II Aree fondarie per l'attuazione dei diritti edificatori di proprietà comunali
- F(A)-H Aree fondarie destinate alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e agevolata
- F(CH) Aree fondarie destinate alla realizzazione di edilizia sovvenzionata
- F(S)-H Aree fondarie destinate alla realizzazione di edilizia sovvenzionata
- Sv-01 Aree per servizi - verde e gioco
- Sp-10 Aree per servizi - parcheggio
- Sp-01 Aree per servizi - interesse comunale/ spazi pubblici attrezzati di aggregazione
- Sc-02 Aree per servizi - interesse comune contrati
- Aree per viabilità pubblica già in proprietà della Città di Venezia Reale
- Area di intervento

REGOLE URBANISTICHE ED EDILIZIE

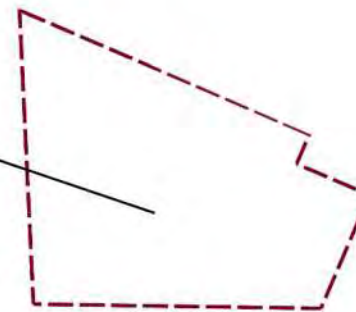
ESTRATTO TAVOLA 3.3 DEL P.P.E. APPROVATO



LEGENDA REGOLE URBANISTICHE

- Regole di carattere generale**
 - Perimetro del Piano Particolareggiato
 - Dividente delle unità minime di intervento - U.M.I.
 - Plica copabile
 - Asse fondario della composizione urbanistica
 - Zona 30
 - Ponte di ingresso zona 30
 - Elementi caratterizzanti l'ambito urbano
- Regole di carattere edilizio**
 - Allineamento dei fili di fabbricazione
 - Fili filari di tipificazione
 - Allineamento dei bordi dei fabbricati
 - Quote di vivibilità
 - Aree fondarie non edificabili in appoggio
 - Aree di concentrazione dell'edilizia all'interno delle aree fondarie
 - Aree fondarie afferenti servizi contrati
 - Aree di concentrazione dell'edilizia nelle aree fondarie afferenti servizi contrati
 - Passaggio pedonale e carrabile
 - Simmetria rispetto all'asse fondario
 - LOTTO**: Determinazione sito di intervento:
 - DAI (1) - DI (1) - massima realizzabile nel lotto di intervento
 - MP - l'intera parcella edificabile nel lotto di intervento
 - MP - l'intero lotto con la sua edificabilità e valore e senza ulteriori vincoli di natura urbanistica
 - COND-EDIF**: Determinazione delle aree di concentrazione dell'edilizia
 - COND**: Stabilimento delle norme di limitazione di massima di intervento: T (altezza massima), N (numero massimo piani fuori terra), M (altezza massima)
 - Posizione indicativa degli ingressi cantari
 - Passaggio ciclabile verso Savonera
- Area di intervento

Lotto di proprietà GER S.R.L.
 Lotto F-05 destinato alla realizzazione della media struttura commerciale





Proprieta Ger S.R.L.
Lotto C1
SLP Max = 1650mq

Connessione pedonale e ciclabile
con via Don Sapino





VISTE GENERALI













