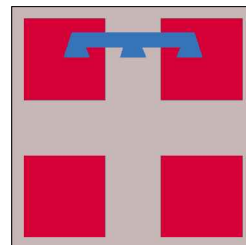


COMUNE DI PIANEZZA

PROVINCIA DI TORINO



PROPRIETA' :

Soc. Dimensione Edile S.r.l.

p.iva: 07104240010

Via Juvarra, 10 - 10044 PIANEZZA (TO)

R.F. Italiana S.p.a.

p.iva: 00978110047

Via Torino, 89 - 12045 FOSSANO (CN)

OGGETTO :

AREA BR 1b.4

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI
FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE DEI
FABBRICATI ESISTENTI

Via Don Cafasso - Via Cervi - Via Cassagna - 10044 PIANEZZA (TO)

All. 02: Norme tecniche di attuazione

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE

DISEGNO N° :

750

REVISIONE N° :

1

DATA:

18/09/2017

IL RICHIEDENTE



Ing. TAURIELLO Francesco

Via Piave n. 5

10044 Pianezza (TO)

Tel / fax : 011/9661001

e-mail : studiotauriello@gmail.com

P.IVA: 06282670014

C.F.: TRLFNC65S17H831L

1) AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (BR 1b.4)

Sono aree che comprendono immobili, singoli o comunque di esigua entità, le cui condizioni richiedono operazioni di rinnovo del patrimonio edilizio, la cui attuazione richiede la ristrutturazione, fino alla sostituzione edilizia, dell'impianto edilizio esistente anche con incrementi di volume e del numero di unità abitative.

La destinazione d'uso propria è residenziale: riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari.

Nell'area sita in Via Cassagna sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, che rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica e nel rispetto di quanto previsto dal Piano del Commercio vigente. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza.

Tale area è assoggettata a Piano Esecutivo Convenzionato. Oltre agli interventi previsti dal PRGC è consentito il ricorso all'intervento di nuova costruzione (NC) qualora l'Amministrazione lo ritenga qualitativamente migliorativo. La progettazione dell'intervento complessivo, da sottoporre alla Commissione Edilizia nel caso di nuova edificazione.

2) PARAMETRI EDILIZI DI P.R.G.C.

Il P.R.G.C. adottato dal Comune di Pianezza prevede una serie di parametri edilizi ai fini della progettazione, che risultano i seguenti:

Art. 110.16 N.d.A. e relativa scheda di zona

Area di Via Don Cafasso/Via Fratelli Cervi

- Destinazione prevista:	Residenziale
- Densità abitativa :	Mq. SUL / Mq. 0.40
- Area servizi in assoggettamento ad uso pubblico:	25,00 mq / abitanti
- Rapporto di copertura:	1/3 SF
- Verde privato permeabile:	40% SF
- Parcheggio privato:	Mq. 1 / Mc. 10
- Altezza massima:	Mt. 7,50 + Sottotetto Fruibile

Area di Via Cassagna

- Destinazione prevista:	Residenziale/Terziario
- Densità abitativa :	Mq. SUL / Mq. 0.40
- Area servizi in assoggettamento ad uso pubblico:	25,00 mq / abitanti
- Rapporto di copertura:	1/3
- Verde privato permeabile:	Esistente
- Parcheggio privato:	Esistente + Monetizzazione
- Altezza massima:	Esistente

3) TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli esempi riportati nella tavola 6 (tipologie edilizie) sono indicativi per le forme previste e per le dimensioni.

Pertanto potranno essere progettate nuove soluzioni che si discostino dagli esempi proposti, per quanto concerne la distribuzione degli spazi e delle forme, ma sempre nel rispetto dei punti precisati sulle caratteristiche costruttive, in modo da renderle tutte raffrontabili ed assimilabili.

4) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le seguenti caratteristiche costruttive sono vincolanti per la progettazione dei vari fabbricati, con particolare riguardo alla scelta dei materiali.

Vengono ora riportate tutte le caratteristiche a cui devono far capo tutte le costruzioni da edificare nel presente P.E.C.

Rivestimenti esterni

Il rivestimento esterno di tutti i fabbricati dovrà essere in prevalenza del tipo intonacato, inteso come rivestimento parziale in mattoni. In particolare gli eventuali sfondati dovranno comunque essere intonacati e si dovranno preferire le parti di mattoni in prossimità degli angoli dei fabbricati.

Le colorazioni degli intonaci dovranno essere in tinta tenue e nei toni pastello.

Zoccolature

Potranno essere previste zoccolature lungo il perimetro dell'edificio, di altezza massima di cm. 50 con pietra naturale riquadrata ed a tagli regolari.

Coperture

I tetti potranno essere del tipo a padiglione o a doppia pendenza, preferibilmente interrotti nell'andamento. Le caratteristiche dei sottotetti dovranno rispettare quanto previsto nelle N.d.A. del P.R.G.C e nel Regolamento Edilizio. In particolare, potranno essere realizzati sottotetti fruibili, di pertinenza degli alloggi sottostanti rispettando le seguenti caratteristiche

- non dovranno presentare Superficie Calpestabile superiore a quella dell'unità immobiliare principale posta al piano sottostante;
 - potranno essere realizzati esclusivamente locali di tipo accessorio alla residenza, ovvero ripostigli, lavanderie/stirerie, gioco bimbi, servizi igienici supplementari, cabine armadio;
 - i locali dovranno risultare di stretta pertinenza delle unità immobiliari sottostanti (ovvero descritti allo stesso subalterno catastale) previa stipula di specifico atto notarile;
 - i locali dovranno essere collegati in solido all'unità immobiliare principale;
- l'altezza media dei locali deve essere compresa tra m 2,40 e m 2,69, e l'altezza minima non deve essere minore di m 1,40.

La realizzazione di detti locali è assoggettata al pagamento di oneri concessori in misura pari al 50%.

La copertura dovrà essere necessariamente prevista in tegole portoghesi di colore rosso o antichizzate. Le faldalerie dovranno essere in rame o in materiale simile.

Serramenti

Tutti i serramenti potranno essere in legno naturale, pvc o alluminio. Dovrà essere previsto l'uso di tapparelle avvolgibili o di persiane di colore intonato al rivestimento esterno.

Recinzioni

Le recinzioni saranno esclusivamente del tipo a giorno, con muretto in c.a. dell'altezza massima di cm. 70 e ringhiera in ferro di altezza tale da ottenere comunque un massimo di cm. 200, muretto compreso, come regolato dalle N.d.A. del PRGC.

Accessi ai lotti

Gli accessi pedonali potranno essere previsti in qualunque zona ed eventualmente coperti con pensiline a falde e copertura dello stesso tipo del fabbricato o piane.

Gli accessi carrai già individuati nelle tavole di progetto potranno essere variati planimetricamente per necessità funzionali in relazione al progetto dell'edificio, ma comunque dovranno rispettare l'arretramento di mt. 5.00 dal ciglio della strada, per consentire la sosta del veicolo.

Sistemazione aree esterne private

Le aree esterne saranno opportunamente sistemate secondo la destinazione prevista nel Piano, e più precisamente le aree verdi saranno dotate di alberi di medio fusto, cespugli e siepi, le aree eventualmente pavimentate saranno eseguite con l'uso di materiali tali da migliorare l'allontanamento delle acque meteoriche, senza alterare sostanzialmente le caratteristiche naturali di consistenza e di impermeabilità del terreno. In caso lo si ritenga opportuno potrà essere realizzata una nuova piantumazione arborea all'interno dei lotti in progetto al fine di mitigare e di fornire un migliore inserimento paesaggistico.

4) INSERIMENTO PAESAGGISTICO

La previsione strutturale, descritta geograficamente nei relativi elaborati allegati, dovrà dar sì che i nuovi fabbricati si inseriscono in modo armonico nell'ambiente circostante implicando le caratteristiche tecniche e strutturali imposte dalla già descritta situazione morfologica del terreno e nel rispetto dei punti sopra citati.

Ne deriverà un complesso architettonicamente distribuito su due piani fuori terra più eventuale sottotetto, il tutto concepito come un corpo unico dalla parte interrata fino al piano terra e parte superiore.

Non si riscontrano, inoltre, caratteri né tipologici, né distributivi delle condizioni presenti nell'area circostante. Le nuove strutture edili nelle vicinanze presentano caratteristiche molto differenti, dalla pietra, al mattone faccia a vista alle pareti

intonacate, pertanto , non si evince la necessità di uniformare l'intervento ad una particolare tipologia costruttiva, ma di realizzarla nel rispetto degli aspetti costruttivi tradizionali della zona con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico.

I volumi dei fabbricati in progetto, se pur in questa fase indicativi, non saranno determinanti rispetto all'ambiente circostante, bensì rimangono nella media tipica delle nuove costruzioni della zona, senza pertanto portare una sproporzione sulle tipologie locali. Inoltre gli schemi architettonici semplici e disegnati in modo simmetrico secondo l'asse centrale, l'uso di materiali consoni abbinati all'intonaco tinteggiato dovranno creare effetti di snellimento dei volumi.