

COMUNE DI PIANEZZA

Provincia di TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Zona di P.R.G.C.
C 3.39 - p 1a.15

I PROPRIETARI

BOSCO Maria

BOSCO Domenica

Soc. I PLATANI s.n.c.

ROVEI Luigi Celeste

ROVEI Pierfelice

TABASSO Giuseppina

Soc. EUROEDIL s.r.l.

FONDAZIONE BETTINI ADA E
GIROTTI PIERCARLO ONLUS

I PROGETTISTI



Ing. TRUCCERO Marco

Geom. TRUCCERO Carlo

Via IV Novembre n. 2 bis - 10044 Pianezza (TO) - Telefax 0119674819 - truccero@outlook.it

Tavola

11

RELAZIONE GENERALE

1) PREMESSE

Al momento della stesura del P.E.C. oggetto della presente relazione, il Comune di Pianezza è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 27-3044 del 14.03.2016 e pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24.03.2016, con l'introduzione "ex officio" di alcune modifiche, come meglio dettagliate nell'allegato A della stessa delibera;

Per la modifica della scheda di P.r.g.c., al fine di rendere unitario l'intervento tra la vecchia area C 3.39 e l'area situata nel centro storico ora p 1a.15 è stata adottata la seguente delibera:

- Modifica n. 2 al P.R.G.C. per creazione di Piano Particolareggiato costituito dall'area del centro storico "P 1a.15 e l'area in via dei Pasturanti "C 3.39", approvata con D.C.C. n. 22 del 27.07.2017;
- Modifica n. 3 al P.R.G.C. della scheda suddetta, approvata con D.C.C. n. 38 del 13.11.2017, per rinuncia da parte di privato proprietario alla partecipazione al Piano Particolareggiato e pertanto stralciando la parte di sua proprietà dal P.P. stesso;

Le aree destinate a P.P. oggetto della presente relazione sono quindi ubicate in zone destinate a residenza di nuova edificazione situata all'interno del tessuto urbano del Comune di Pianezza distinta nel P.R.G.C. vigente come zona C 3.39 – p 1a.15.

Il P.R.G.C. prevede per tale area l'obbligo di formazione di Piano Particolareggiato (P.P.) esteso all'intera area.

2) ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato prevede la distinzione e l'attuazione in tempi e modi differenti di due lotti, così descritti:

Lotto A: situato nella zona San Bernardo e riconducibile alla zona C 3.39, su cui verrà concentrata l'edificazione e tutta la Sul, sia derivante dalla capacità propria di tale area, che per lo spostamento della capacità edificatoria dell'area del centro storico.

Lotto B: situato nella zona del Centro Storico e riconducibile alla zona p 1a.15, in cui è prevista in questa fase la sola dismissione dell'area al Comune, con la previsione futura di attuare l'intervento di demolizione dei fabbricati e la successiva sistemazione dell'area a parcheggio pubblico.

3) UBICAZIONE AREA

Le aree in oggetto essendo in posizione diversa verranno descritte singolarmente, come meglio di seguito specificato:

Lotto A (C 3.39)

L'area che sarà oggetto di edificazione è situata a nord-est della parte abitata del paese, in posizione parallela al viale Aldo Moro ad anche lungo il confine con la strada dei Pasturanti, con inizio dall'incrocio di via San Bernardo e fino all'incrocio con via Levante.

Gli accessi stradali dunque sono garantiti da queste ultime, ma anche dall'attuale strada chiusa che rappresenta l'interno di viale Aldo Moro, posta circa centralmente rispetto all'area in oggetto.

Attualmente le aree sono libere da fabbricati ed utilizzate a fini agricoli, ma lungo il fronte verso ovest (viale Aldo Moro) sono state di recente edificati lotti residenziali in attuazione di Pec simile a quello in oggetto.

Lotto B (p 1a.15)

L'area che sarà oggetto di dismissione totale è situata nel pieno centro storico del paese in posizione frontale a piazza Vittorio Veneto e lungo via Caduti Per La Libertà; l'unico accesso attuale è pertanto da quest'ultima via.

Attualmente le aree sono per buona parte occupate da fabbricati di varia natura, anche posti in aderenza ad altri.

4) CARATTERI DEL TERRENO

Lotto A (C 3.39)

L'area si presenta di forma allungata e vagamente ellittica con le parti più ridotte nelle dimensioni in corrispondenza della via Levante e via San Bernardo.

Il terreno dal punto di vista altimetrico presenta un'andatura regolare e valutate le dimensioni in lunghezza può considerarsi in piano; un più preciso rilievo altimetrico è comunque riscontrabile nelle tavole di progetto.

Il fondo può a grandi linee considerarsi buono per l'edificazione viste le condizioni morfologiche medie della zona e considerate le opere in progetto, di non eccessiva rilevanza per le strutture.

Lotto B (p 1a.15)

L'area di forma irregolare essendo edificata ed urbana, presenta le caratteristiche tipiche delle case di corte e pertanto le valutazioni in ordine ai caratteri del terreno sono relative. Il terreno comunque non presenta dislivelli o caratteri particolari tali da essere segnalati.

5) COMUNICAZIONI E VIABILITÀ

Come già sopra descritto in precedenza il terreno da edificare risulta accessibile da tre punti; ai due estremi da via Levante e via San Bernardo e centralmente dal viale Aldo Moro mediante un suo interno attualmente a fondo cieco. Allo stato attuale il terreno è anche accessibile, per tutta la lunghezza dalla strada sterrata dei Pasturanti.

Il presente P.P. prevede una nuova viabilità, come meglio descritto ai punti successivi, che rappresenterà la via principale di accesso ai lotti e di collegamento alle strade esistenti.

Per quanto riguarda l'area del centro storico, essa è servita direttamente dalla via pubblica esistente e non si prevedono allo stato attuale ulteriori interventi modificativi.

6) DIMENSIONAMENTO

Il P.P. oggetto di questo studio è stato redatto nel rispetto delle indicazioni del P.r.g.c., in merito agli indici urbanistici ivi previsti. In particolare i parametri da previsti dal P.r.g.c. sono i seguenti:

- Superficie territoriale di piano da P.r.g.c. (C 3.39):	Mq. 37295
- SUL prevista da P.r.g.c. (C 3.39):	Mq. 4848
- Indice di utilizzazione territoriale (C 3.39):	Mq. SUL / Mq. ST 0.13
- Percentuale minima di SUL da destinare all'edilizia residenziale pubblica:	30 %
- Superficie territoriale di piano da P.r.g.c. (p 1a.15):	Mq. 1287
- SUL prevista da P.r.g.c. (p 1a.15):	Mq. 946
- Destinazione prevista:	Residenziale
- Rapporto di copertura:	1/3 SF
- Area servizi prevista in dismissione:	Mq. 22180
- H massima:	Mt. 10
- N. massimo dei piani fuori terra:	N. 3
- Distanza tra le costruzioni:	Mt. 10
- Distanza dai confini:	Mt. 5
- Distanza dalle strade:	Mt. 7.50
- Area verde permeabile minima:	30% area libera da fabbricati

Il presente P.P. prevede i seguenti dati di progetto:

Lotto A

- Superficie territoriale (C 3.39):	Mq. 37208
- Superficie fondiaria totale:	Mq. 11919
- SUL totale prevista:	Mq. 5783
- SUL residenziale convenzionata:	Mq. 1532
- SUL residenziale libera:	Mq. 4251
- Area servizi (verde + parcheggio):	Mq. 21081

Lotto B

- Superficie territoriale (p 1a.15):	Mq. 1287
- Area servizi (parcheggio):	Mq. 1287

Riepilogo generale

- Superficie territoriale complessiva (C 3.39 + p 1A.15):	Mq. 38495
- Area servizi complessiva (verde + parcheggio):	Mq. 22368

7) SUDDIVISIONE DELLE AREE

Il presente P.P. prevede l'attuazione in due distinti lotti, da formarsi in tempi e modi diversi e precisamente:

Lotto A

Si prevede la formazione di n. 9 lotti edificatori, di cui n. 2 destinati esclusivamente all'edilizia residenziale convenzionata e i restanti 7 destinati all'edilizia residenziale libera.

I lotti sono tutti di forma regolare anche per tipologie edilizie previste, siano esse libere o convenzionate e con una disposizione all'interno dell'area totale abbastanza lineare.

Per quanto riguarda la suddivisione delle aree, si è rispettata decisamente la previsione di P.r.g.c., formando una grossa area a verde in posizione est e lungo strada dei pasturanti ed una viabilità alberata con parcheggio lungo la stessa, rispettando anche il collegamento viabile con il viale Aldo Moro.

Inoltre come previsto dallo stesso P.r.g.c. è prevista la totale dismissione dell'area del centro storico per futura area a parcheggio.

La superficie fondiaria totale è di mq. 11919, la superficie da dismettere per la viabilità risulta di mq. 4208, mentre la superficie da dimettere complessiva per servizi (verde + parcheggio) risulta di mq. 21081.

Lotto B

Si prevede in questa fase la sola dismissione gratuita a favore del Comune, rimandando ogni tipo di intervento (demolizione dei fabbricati e successiva sistemazione a parcheggio) ad una fase successiva, che sarà comunque eseguito a totale carico e oneri dell'Amministrazione.

La superficie da dismettere per servizi (parcheggio) risulta di mq. 1287.

8) MONETIZZAZIONE DELLE AREE

Al fine di verificare gli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e secondo quanto già previsto nella scheda di P.r.g.c. della zona urbanistica p 1a.15, è comunque prevista una quota di monetizzazione calcolata dalla differenza tra la quota derivante in base alla Sul dell'area (mq. 946) e quella già prevista dalla precedente scheda di P.r.g.c. per la zona del centro storico (mq. 465) che viene comunque dismessa.

Si ottiene pertanto:

$N. \text{ abitanti} = \text{Sul Mq. } 946 / 50 \text{ Mq./ab.} = 18.92$

$\text{Superficie per servizi minima} = 18.92 \times 25 \text{ Mq.} / \text{Ab.} = \text{Mq. } 473$

$\text{Differenza da monetizzare} = \text{Mq. } 473 - \text{Mq. } 465 = \text{Mq. } 8$

Tale superficie verrà pertanto monetizzata e la relativa cifra sarà corrisposta prima o comunque contestualmente alla firma della convenzione edilizia.

9) CONTRIBUTO PER DEMOLIZIONE FABBRICATI (Lotto B)

All'interno del lotto B sono presenti alcuni fabbricati in modeste condizioni d'uso che saranno oggetto di demolizione per l'attuazione della previsione del Piano Particolareggiato con destinazione finale di parcheggio.

Tale previsione sarà completamente attuata dall'Amministrazione Comunale in una fase successiva e previa progettazione definitiva della sistemazione dell'area, compresa quindi l'effettiva demolizione dei fabbricati.

A tal fine il proponente attuale proprietario degli immobili dovrà versare un contributo per la futura demolizione (non effettuandola in prima persona), che viene commisurato nell'importo forfettario di Euro 10.000,00.

Tale importo sarà da corrispondere da parte del proprietario degli immobili prima o comunque contestualmente alla firma della convenzione edilizia.

10) TIPOLOGIE EDILIZIE (Lotto A)

Le tipologie edilizie in previsione sono sostanzialmente simili tra loro e diversificate solo nella dimensione dei fabbricati, in base alla SUL prevista.

Per quanto riguarda le tipologie dei materiali si rimanda alle tavole grafiche ed in particolare alle norme di attuazione.

Si ricorda inoltre che le soluzioni previste sono del tutto indicative e servono unicamente a dare un'idea generale e non particolare dello studio in atto e pertanto le stesse potranno essere variate o meglio precisate in sede di richiesta di permesso di costruire, fermo restando eventuali prescrizioni dettate dagli organi comunali.

11) OPERE DI URBANIZZAZIONE (Lotto A)

Si precisa che le opere di urbanizzazione previste dal P.P. interesseranno unicamente l'area oggetto di edificazione (Lotto A - C 3.39) e non coinvolgeranno quindi il Lotto B (p 1a.15), che sarà oggetto di interventi futuri da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'acquisizione.

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono: opere di risanamento, sistema viario pedonale e veicolare, spazi di sosta e parcheggio, verde di arredo, sistemazioni delle intersezioni stradali, opere di presa, adduzione e distribuzione dei rifiuti liquidi, sistema di impianti e rete di distribuzione di energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas. Le sopraelencate opere sono meglio precisate nella convenzione, nella relazione tecnica specifica e sugli elaborati grafici relativi alle opere. La superficie da dismettere per tali opere come risulta dalle tavole di progetto è pari a mq. 4208 (per viabilità) e mq. 21081 (per servizi), suddiviso tra mq. 19586 per aree verdi e mq. 1495 per parcheggi.

Tutte le opere di urbanizzazione previste saranno oggetto di scomputo totale dagli oneri di urbanizzazione primari, secondo le specifiche contenute nella convenzione edilizia; pertanto verrà redatto computo metrico estimativo al fine di quantificare l'importo da portare in scomputo da parte dei committenti.