

Comune di Pianezza

Città Metropolitana di Torino



OGGETTO :

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PEC CO 3.22 - Via Nino Costa 9 - 10044 PIANEZZA (TO)

RICHIEDENTE : BRACCIA MICHELE

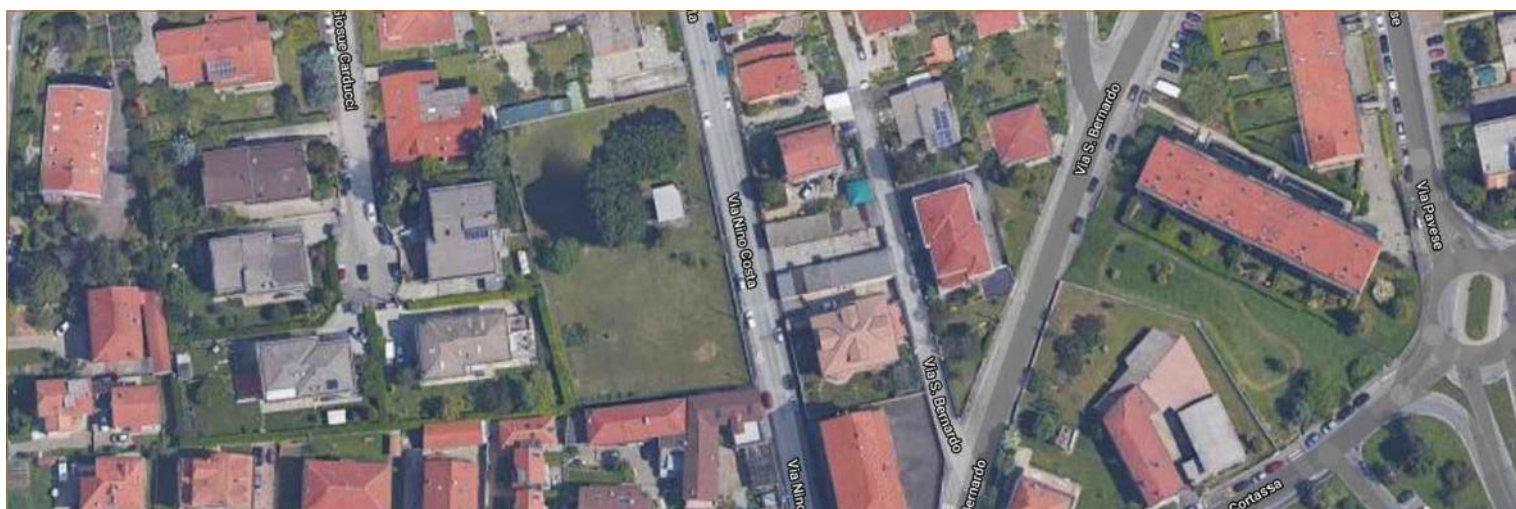
COD.FISC. : BRC MHL 75M07 L219B

RESID. : Viale Aldo Moro n°11 - 10044 Pianezza (TO)

BRACCIA MATTEO

COD. FISC. : BRC MTT 77A23 L219J

RESID. : Viale Aldo Moro n°11 - 10044 Pianezza (TO)



Disegno n° :

810

Revisione :

0

All.

01

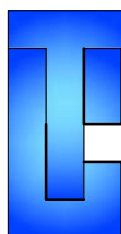
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data :

22/12/2021

Scala :

VARIE



Geom. TAURIELLO Christian

Viale Aldo Moro 7/a

10044 Pianezza (TO)

Tel / fax : 011/9661001

e-mail : ch.tauriello@hotmail.it

PEC : christian.tauriello@geopec.it

P.IVA: 07936550016

C.F.: TRL CRS 73E22 L219H

1) PREMESSE

L'area in oggetto della presente relazione è ubicata in zona prevalentemente destinata a residenza situata all'interno del tessuto urbano del Comune di Pianezza distinta nel P.R.G.C. come zona CO 3.22. In tali aree è previsto il recupero dell'impianto urbanistico esistente e la destinazione d'uso principale è residenziale.

Il nuovo P.R.G.C. adottato prevede per tale area la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.U.R., per la cessione e realizzazione dell'area a parcheggio p 3.22.

Al momento della presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato oggetto della presente relazione, il Comune di Pianezza è dotato del seguente strumento urbanistico:

P.R.G.C. adottato con approvato con D.G.R. (Deliberazione della Giunta Regionale) n. 41-21259 del

29/07/1997, e successive varianti, fatte salve le prescrizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni e approvazione con D.G.R. n. 41 - 21295 del 29.07.1997, successiva variante approvata con D.C.C. n.27 del 24.03.2011 e D.C.C. n.16 del 23.04.2015 ai sensi dell'art.17 comma 12 L.R. 56/77 e s.m.i.

2) UBICAZIONE DELLE AREE

L'area in oggetto è geograficamente situata nella parte settentrionale del centro abitato, prospiciente sulla via Nino Costa.

Attualmente il lotto di terreno di proprietà dei Sig.ri Braccia Michele e Braccia Matteo è occupato da un fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di conservazione di cui è prevista la demolizione, circondato da area verde destinata a giardino.

L'area in oggetto è circondata da costruzioni di diversa tipologia strutturale ed estetica, pertanto non si riscontrano, caratteri né tipologici, né distributivi delle condizioni presenti nell'area. 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. Lo stesso volume del fabbricato non è da considerarsi così determinante rispetto all'ambiente circostante, bensì rimane nella media di un fabbricato tipico delle nuove costruzioni della zona, senza pertanto portare una sproporzione sulle tipologie locali.

3) CARATTERI DEL TERRENO

Il lotto di terreno esistente presenta una forma regolare e dal punto di vista altimetrico un'andatura costante. La parte con accesso dalla Via Nino Costa risulta avere un piano di campagna uguale a quello della strada.

Un più preciso rilievo altimetrico è 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, così come si evince dalla relazione geologica e geotecnica redatta dal Dott. Geologo Luigi Maset *"l'area interessata dall'intervento edificatorio risulta ubicata in area a pericolosità bassa e conseguentemente classificata come Classe 1"*.

4) COMUNICAZIONI E VIABILITÀ

L'area in oggetto risulta accessibile dalla Via Nino Costa ed essendo ben servita non risulta necessario prevedere una nuova viabilità.

È stato previsto per quest'area l'assoggettamento ad uso pubblico da destinarsi a parcheggio alberato ed area di manovra per una superficie pari a 712,70 m².

Sulla base di quanto esposto e consultando gli elaborati grafici è facile comprendere che i lotti ricavati hanno una ottima accessibilità dalle vie pubbliche, senza quindi prevedere altre strade private o consortili.

5) DIMENSIONAMENTO

Il P.E.C. 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 prevedere sono i seguenti:

Art. 101.18 N.d.A. e relativa scheda B5 di zona:

- Destinazione prevista:	Residenziale
- S.f.	3100.00 m ²
- S.U.L. massima realizzabile	310+50 m ² S.U.L.
- U.t.	0.10 m ² /m ² + 50 m ² S.U.L. una tantum
- Altezza massima fabbricati	7.50 m alla gronda
- Abitanti insediabili	m ² S.U.L./Ab.40
- R.c.	1/3 di S.f.

Sulla base di quanto esposto e dei conteggi riportati di seguito, si sono previsti i seguenti dati di progetto:

CONTEGGI PER LA DETERMINAZIONE DEI DATI

- S.U.L. totale massima:	
S.T. mq. 3100,00 x m ² /m ² 0.10 =	Mq. 310,00 + 50 m ² S.U.L. una tantum
S.U.L. totale in progetto unità 1-2-3:	271.20 m ²
- Abitanti insediabili:	
m ² . 271.20 / m ² 40 =	n° 6.78
- Area parcheggi in dismissione ad uso pubblico in progetto:	712.70 m ²
- Superficie coperta	
max ammessa 1/3 x 3100 m ² =	1033.33 m ²
in progetto unità 1-2-3	426.60 m ²

6) SUDDIVISIONE DELLE AREE

Il presente P.E.C. prevede la formazione di n. 4 lotti edificatori, di cui n. 1 destinati a fabbricato residenziale oggetto di futura richiesta di permesso di costruire a seguito della Variante parziale n°5 al PRGC.

I lotti sono tutti di forma quanto più regolare e simile tra loro, anche per tipologie edilizie previste.

Per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio e a marciapiedi, verrà assoggettata ad uso pubblico la superficie di 712.70 m² nell'area adiacente alla Via Nino Costa, come meglio si evince dagli elaborati di progetto.

7) TIPOLOGIE EDILIZIE

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.

La previsione strutturale, descritta geograficamente nei relativi elaborati allegati, comporterà la realizzazione di alcuni edifici che si inseriranno in modo armonico nell'ambiente circostante implicando le caratteristiche tecniche e strutturali imposte dalla già descritta situazione morfologica del terreno. Ne deriva un complesso architettonicamente distribuito su massimo due piani fuori terra più il sottotetto fruibile.

Pianezza, 22/12/2021

Il Progettista
