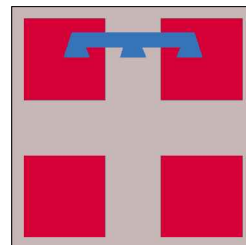


# COMUNE DI PIANEZZA

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. 01:** Relazione Illustrativa

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) PREMESSE**

L'area destinata a P.E.C. oggetto della presente relazione è suddivisa in due aree destinate a residenza di nuova edificazione ed a terziario, situate all'interno del tessuto urbano del Comune di Pianezza distinta nel P.R.G.C. come zona BR 1b.4. In tali aree è previsto il recupero dell'impianto urbanistico esistente e la destinazione d'uso è residenziale e terziaria.

Il nuovo P.R.G.C. adottato prevede per tale area la possibilità di formazione di strumento urbanistico esecutivo P.E.C., con suddivisione in lotti, ai sensi degli art. 43 e 45 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni L.R. 27.12.91 n. 70, ed il recupero di alcune tettoie/portici dei fabbricati esistenti.

Al momento della stesura del P.E.C. oggetto della presente relazione, il Comune di Pianezza è dotato del seguente strumento urbanistico:

P.R.G.C. adottato con Del. C.C. n. 19 in data 13.03.1995, con le modifiche apportate in sede di Del. C.C. n. 102 in data 16.12.1996, 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**

Le aree in oggetto sono geograficamente situate nella parte centrale del centro abitato, delle quali una con accesso da Via Don Cafasso e Via Fratelli Cervi, che sarà a destinazione residenziale, ed una situata in Via Cassagna a destinazione commerciale.

Il lotto di terreno, di proprietà della Soc. Dimensione Edile S.r.l. è occupato da un fabbricato rurale esistente che verrà completamente recuperato ai fini residenziali, circondato da aree verdi libere.

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.

Il lotto di terreno, di proprietà della R.F. Italiana S.p.a., è occupato da un fabbricato esistente attualmente adibito in parte a residenza ed in parte ad attività commerciale. L'intervento in progetto prevederà la chiusura di una tettoia aperta, inserita al piano primo della parte destinata a terziario, con ampliamento della SUL esistente.

## **3) CARATTERI DEL TERRENO**

Il fabbricato esistente situato tra Via Fratelli Cervi e Via Don Cafasso divide nettamente l'area in due parti che presentano una forma regolare e dal punto di vista altimetrico un'andatura costante. La parte con accesso dalla Via Fratelli Cervi risulta avere un piano di campagna uguale a quello della strada,

ad un quota di circa + 3,00 mt rispetto al piano di campagna dell'area con accesso alla Via Don Cafasso.

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.

L'area situata in Via Cassagna, essendo un'area già edificata e di recente realizzazione, presenta un andamento regolare e il piano di campagna del cortile interno è uguale al piano dell'area destinata a parcheggio pubblico in prossimità dell'ingresso principale dalla Via Cassagna.

#### **4) COMUNICAZIONI E VIABILITÀ**

Le aree in oggetto sono accessibili dalle Vie che le circondano ed essendo ben servite non risulta necessario prevedere una nuova viabilità. L'area sita in Via Don Cafasso/Via Fratelli Cervi presenta due ingressi distinti tra di loro. E' stato previsto per quest'area l'assoggettamento ad uso pubblico da destinarsi a parcheggio ed area di manovra per una superficie pari a 166.00 mq.

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

- Destinazione prevista:	Residenziale/Commerciale
- Indice fondiario	Mq/Mq 0,28 per area Via Cervi/Via Don Cafasso Mq/Mq 0,72 per area Via Cassagna
- Altezza massima fabbricati	7,50 mt alla gronda
- Abitanti insediabili	Mq.Sul/Ab.40

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

##### **AREA VIA F.LLI CERVI / VIA DON CAFASSO**

- Superficie fondiaria :	mq. 1.707,00
- S.U.L. totale prevista/realizzabile :	mq. 473,00 dei quali esistenti mq. 226,50
- Abitanti insediabili:	mq. 473,00/Ab 40 = n.12
- Area servizi richiesta :	mq. 25,00xAb 12 = 300,00 mq
- Area a servizi in assoggettamento ad uso pubblico:	mq. 166,00
- Area a servizi monetizzabile:	mq. 134,00

## AREA VIA CASSAGNA

- Superficie fondiaria :	mq. 1.395,10
- S.U.L. residenziale esistente :	mq. 202,91
- S.U.L. terziaria esistente:	mq. 590,12
- S.U.L. in progetto	mq. 210,00
- Area servizi richiesta :	mq. 25,00xAb 12 = 300,00 mq
- Superficie a parcheggio pubblico richiesta	mq. 168,00 (oggetto di monetizzazione)

## 6) SUDDIVISIONE DELLE AREE

Il presente P.E.C. prevede la formazione di n. 3 lotti edificatori, di cui n. 1 destinati al fabbricato residenziale esistente.

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 mq. 166,00 nell'area di Via F.lli Cervi/Via Don Cafasso, 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.