

COMUNE DI PIANEZZA

Provincia di Torino

PROPRIETÀ

ROVEI Luigi Celeste

C.Fiscale : RVO LCL 55C27 G559Y

ROVEI Pierfelice

C.Fiscale : RVO LCL 55C27 G559Y

OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO PER L'ATTUAZIONE
DELL'AREA URBANISTICA "BR 1a.11.1"**

LUOGO

Via Soffitti, via Gramsci - PIANEZZA

TAV 08

Relazione Illustrativa

ingegnerere
TRUCCERO MARCO
Via IV Novembre n. 2 bis 10044 Pianezza (TO)
Telefono 011.987.48.19 ES truffcero@outlook.it
C.F.: TRUC MARC 01834 L316X P.IVA: 03748800014



IL TECNICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) PREMESSE

Il presente Piano di Recupero prende in considerazione le zone del P.R.G.C. vigente del Comune di Pianezza denominate BR 1a.11.1 (ambiti di ristrutturazione urbanistica).

Tale intervento viene reso possibile a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero per l'attuazione urbanistica "BR 1a .11.1" la quale prevede la ristrutturazione del fabbricato residenziale esistente sulla via Gramsci dovuto alle criticità strutturali, come meglio descritto nell'apposita relazione, la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale lungo la via Soffietti e la realizzazione di un nuovo collegamento veicolare e pedonale tra le due vie oltre alla realizzazione di parcheggi pubblici su entrambe le vie esistenti .

2) UBICAZIONE AREA

L'area in oggetto è geograficamente situata a ridosso dell'area del centro storico tra le vie Gramsci e Soffietti.

Attualmente l'area risulta parzialmente occupata da un fabbricato a destinazione residenziale disposto verso la via Gramsci.

3) CARATTERI DEL TERRENO

L'area si presenta di forma trapezoidale con restringimento verso la via Gramsci.

Il terreno dal punto di vista altimetrico si presenta abbastanza pianeggiante con lieve pendenza verso la parte a sud con un dislivello più accentuato in prossimità della via Soffietti.

Un più preciso rilievo altimetrico è riscontrabile nelle tavole di progetto.

Il fondo, può considerarsi buono per l'edificazione viste le condizioni morfologiche medie della zona, viste le numerose costruzioni limitrofe e considerate le opere in progetto, di non eccessiva rilevanza.

4) DATI DI P.R.G.C.

Il Piano di Recupero, 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:

Zona BR 1a .11.1

Art.110.4.

- Destinazione prevista:	Residenziale e terziaria
- Tipo di intervento:	Ristrutturazione di tipo b– demolizione – manutenzione – nuova costruzione.
- Superficie Utile Lorda (Sul):	Mq. 1405.00
- Rapporto di copertura:	Inferiore al 55%
- altezza massima	. su via Gramsci 3 p.f.t. . su via Soffietti 4 p.f.t.
- parcheggi privati	mq. 1 / mc. 10
- distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5
- distanza minima dai confini di proprietà	mt. 5
- distanza tra fabbricati	mt. 10 (d=H)
- area per servizi pubblici	370 mq.
-area per servizi pubblici da individuare sul lotto	300 mq.

5) DESCRIZIONE PROGETTO

Il Piano di Recupero prende in esame il lotto inserito tra la nuova via Gramsci e la via Soffietti, comprendenti, i mappali n.499, 12 e 13 del foglio n.28 ed aventi una superficie fondiaria complessiva di Mq. 2301.00. Attualmente l'area è occupata da un fabbricato con destinazione d'uso residenziale, con tipologia edilizia di tipo "casa in linea" con caratteri edilizi tipici della zona.

Con le considerazioni effettuate in precedenza e nel rispetto dei dati di P.R.G.C. si è arrivati alla formulazione di un elaborato progettuale che si articola nel modo che segue.

In relazione all'attuazione della zona BR 1a.11.1, si predisporrà la dismissione per servizi pubblici quali parcheggi e marciapiedi per una superficie pari a mq. 355.75, la restante quota richiesta pari a Mq. 10.00 verrà monetizzata.

Si noti che:

Nella parte restante destinata allo sfruttamento edilizio, si prevedono i seguenti interventi:

- Demolizione del corpo di fabbrica esistente;
- Ristrutturazione di edificio plurifamiliare di 3 p.f.t. aderente al fabbricato già presente lungo la via Gramsci;

- Realizzazione di un fabbricato di 4 p.f.t. aderente al fabbricato esistente lungo la via Soffietti;

In concomitanza di tali interventi, verrà predisposta un'area adibita a parcheggi pubblici in corrispondenza della via Gramsci e una in corrispondenza della via Soffietti, oltre alla realizzazione di una via a senso unico veicolare e pedonale di collegamento tra le due vie.

Di seguito vengono riportati i conteggi analitici dimostrativi dell'intervento proposto.

CONTEGGI RELATIVI ALLA ZONA BR 1a.11.1

- Superficie fondiaria:	Mq. 2267.00
- S.U.L. massima edificabile:	Mq. 1405.00
- Abitanti teorici: (S.U.L./ 50)	N. 15.45
- Aree per servizi pubblici:	Mq.370.00

Si precisa che i dati riportati sono indicativi della previsione urbanistica all'interno dell'area e verranno comunque dimostrati nel dettaglio nelle tavole progettuali.

6) PROGETTO

I due fabbricati oggetto di realizzazione manterranno la tipologia edilizia di casa in linea, e verranno posizionati in aderenza ai fabbricati esistenti sia sulla via Soffietti che sulla via Gramsci.

Il fabbricato su via Gramsci si sviluppa su tre piani fuori terra con un piano interrato nel quale sono inserite le autorimesse, i locali tecnici e le cantine, al quale si accede tramite rampa comune con il secondo fabbricato in progetto. E' previsto anche la realizzazione di un piano sottotetto collegato con le unità sottostanti con locali fruibili, così come previsto dal Regolamento Edilizio.

L'edificio sarà composto due unità per piano con un totale di 6 alloggi, ai quali si accede tramite vano scala condominiale disposto sulla parte sud e verso la via principale, dal progetto si sviluppa su due piani fuori terra con un piano interrato, nel quale sono inserite le autorimesse locali tecnici e le cantine, e un piano sottotetto con mansarde abitabili.

Ai nove appartamenti previsti, si accede tramite vano scala con apposito ascensore, in quanto trattasi di fabbricato di due piani fuori terra più mansarda.

Gli appartamenti sono di varie metrature e composti da soggiorno con angolo cottura o cucina, una o due camere da letto e servizi igienici. Al piano terreno hanno entrambi giardino privato e scala privata interna per collegare con i locali sgomberi e autorimesse sottostanti.

Al piano primo gli appartamenti sono dotati tutti di balconi e tutti i vani principali sono areati e illuminati naturalmente. Il piano mansardato ospita sempre tre unità abitative ma con metrature inferiori rispetto a quelle precedenti e anche questi sono dotati di balconi e di abbaini per permettere una migliore areazione ed illuminazione.

Al piano interrato si accede tramite rampa carraia posta sulla via, in prossimità dell'accesso carraio esistente prima dell'intervento. E' composto da cantine e box-auto, di cui tre sono collegati direttamente con i locali sgombero degli appartamenti soprastanti, il locale caldaia è posto in prossimità della scala condominiale ed è dotato di locale filtro areato tramite intercapedine, così come il locale caldaia.

La tipologia edilizia è riconducibile a quella tipica del centro storico della zona, ed è composta da tetto in legno con copertura in coppi piemontesi, facciate intonacate con colore tenui, serramenti in legno con gelosie scorrevoli come meglio indicato nelle tavole progettuali.