

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 11

Norme tecniche di attuazione

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



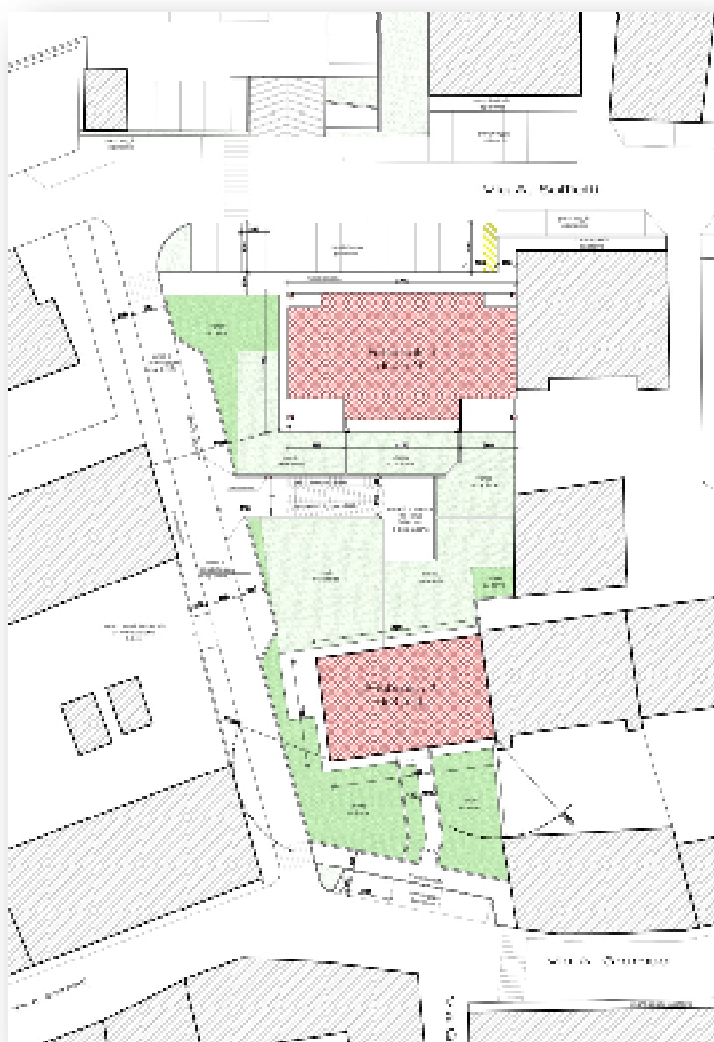
IL TECNICO

1) CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO IN AREA BR 1a.11.1

Il P.R.G.C. prevede per l'area compresa tra la via Soffietti e la via Gramsci, denominata BR 1a.11.1 la realizzazione di un fabbricato di quattro piani fuori terra prospiciente la via Soffietti e la ristrutturazione del fabbricato esistente di tre piani fuori terra sulla via Gramsci attraverso un Piano di Recupero, il quale è vincolato alla dismissione di un'area ad uso pubblico di mq. 300 e alla realizzazione di un passaggio pedonale-carrabile a senso unico di marcia che colleghi le due vie sopra citate, così come previsto dalla scheda area riportata nell'art. 110.4 del P.r.g.c.

L'intervento ha lo scopo di mantenere le tipologie edilizie attualmente esistenti nell'area prevedendo sulla via Soffietti un fabbricato residenziale di 4p.f.t. in aderenza al fabbricato esistente di 6 p.f.t., con una superficie utile lorda prevista di mq. 910.40. per quanto riguarda invece il fabbricato sulla via Gramsci a seguito di sopralluoghi e verifiche statiche (vedi apposita relazione), si è deciso di ristrutturare il fabbricato esistente causa criticità statiche, mantenendolo in aderenza al fabbricato esistente, sviluppando una superficie utile lorda di mq. 452.85

il due fabbricati avranno come detto in precedenza tipologia costruttiva tipica del centro storico del comune, in modo tale da inserirsi in modo armonico con i fabbricati adiacenti.



Planimetria di progetto



Rendering con inserimento ambientale (dalla via Soffietti)



Rendering con inserimento ambientale (dalla via Gramsci)



Rendering con inserimento ambientale (dalla via Saffetti)



Rendering con inserimento ambientale (dalla nuova via di collegamento verso il fabbricato di via Soffietti)

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

L'area in oggetto è compresa nell'area BR 1a.11.1 del P.R.G.C. ovvero ambiti di ristrutturazione urbanistica, e verranno presi come riferimento i parametri di quest'ultima.

P.R.G.C. (BR 1a.11.1 – Ambiti di ristrutturazione urbanistica – art. 110.4 delle N.T.A.)

- Superficie territoriale:	Mq. 2.267
- SLP (SUL) massima realizzabile:	Mq. 1405
- Destinazione prevista:	Residenziale
- Rapporto di copertura:	Inferiore al 55% della Superficie Fondiaria
- Numero di abitanti teorici	S.u.l.(differenza tra s.u.l. in progetto e quella esistente) / 50
- Area servizi prevista in dismissione:	Mq. 25 ad abitante
- Area a servizi da prevedere sul lotto (p 1a.11):	Mq. 300
- N. massimo dei piani fuori terra:	
fabbricato su via Soffietti	N. 4
fabbricato su via Gramsci	N. 3
- Distanza tra i fabbricati:	Mt. 10 (d=h)
- Distanza dai confini:	Mt. 5.00
- Distanza dalle strade:	Mt. 5.00
- Area parcheggio minima:	1 Mq. / 10 Mc. del volume convenzionale

3) TIPOLOGIE EDILIZIE

L'esempio riportato nella tavola 6 (tipologie edilizie) rappresenta uno schema di massima del progetto per il Piano di Recupero dei due fabbricati previsti sulle vie Soffietti e Gramsci.

Pertanto potranno essere apportate lievi modifiche al progetto pur senza modificare quella che è la tipologia edilizia prevista.

4) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

Vengono ora riportate tutte le caratteristiche a cui deve far capo per la realizzazione del progetto oggetto di Piano Di Recupero.

Rivestimenti esterni

Le facciate del fabbricato dovranno essere del tipo intonacato, con colorazioni in tinta tenue e nei colori pastello. Nella tinteggiatura della facciata saranno presenti elementi decorativi quali cornici.

Zoccolature

Potranno essere previste zoccolature lungo il perimetro dell'edificio, di altezza massima di cm. 50 con pietra non levigata in lastre.

Coperture

La copertura dovrà avere geometria semplice a doppia falda orientata nella direzione di maggior lunghezza del corpo di fabbrica.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi piemontesi in cotto.

Le caratteristiche dei sottotetti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 18bis del Regolamento Edilizio Comunale.

Le faldalerie dovranno essere in lamiera di rame o con materiali sintetici purchè abbiano i medesimi requisiti estetici di quelli in rame.

Serramenti

Tutti i serramenti dovranno essere esternamente possibilmente in legno naturale o di materiali che diano l'effetto legno sulle tonalità chiare. Dovranno essere utilizzate avvolgibili, della stessa tipologia del serramento, di colore intonato al rivestimento esterno.

Balconi

Dovranno essere realizzati con parapetto sarà a giorno con elementi in ferro a disegno semplice

Recinzioni

Le recinzioni saranno esclusivamente del tipo a giorno e dovranno rispettare per dimensioni quanto riportato all'art. 52 del Regolamento Edilizio.

In generale le recinzioni dovranno essere formate da muretti con sovrapposta ringhiera metallica formata da bacchette verticali in metallo a disegno semplice e colore scuro.

Accessi ai lotti

L'accesso pedonale sarà previsto lungo la via Soffietti per il fabbricato di 4 p.f.t. posto su strada e lungo la via Gramsci per il fabbricato di 3 p.f.t., quest'ultimo potrà eventualmente essere coperto da una pensilina a falde e copertura dello stesso tipo del fabbricato o piana. L'accesso carraio individuato lungo la via di collegamento prevista in progetto, all'incirca a metà tra i due fabbricati attraverso apposita rampa carraia e pedonale in comune tra i due e dotata di impianto semaforico per il senso unico alternato di marcia, inoltre sarà arretrata di mt. 5 dal filo stradale in modo tale da impedire ostruzioni al traffico della via.

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 impermeabilità del terreno.

Tutte le caratteristiche tipologiche, tecniche ed architettoniche dovranno rispettare le norme di attuazione del P.R.G.C. al momento della richiesta del permesso di costruire, oltre ad eventuali previsioni contenute nel presente Piano di Recupero.

5) MISURE DI MITIGAZIONE

Per quanto concerne le misure di mitigazione, considerato che si tratta di lotto edificato in area urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture a rete, l'intervento non altera gli attuali equilibri antropici. Semmai ne valorizza il suo inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.

In sede di Piano di Recupero sono previste una serie di misure volte a garantire :

- Una qualità architettonica ed ambientale dei volumi in progetto, rapportati alle altezze delle costruzioni adiacenti ed esistenti in zona e soprattutto nelle aree limitrofe all'intervento.
- L'impiego di forme, materiali ed elementi costruttivi volti ad esprimere una tipologia architettonica unitaria che sia in armonia sia con i fabbricati del centro storico che con quelli di recente edificazione.
- Risparmio e approvvigionamento idrico, attraverso sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche.
- Contenimento dei consumi energetici, attraverso la progettazione di involucri edilizi e di impianti tecnologici, volti alla massimizzazione delle prestazioni energetiche, attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.