

**COMUNE DI PIANEZZA**  
Provincia di TORINO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
PER INTERVENTI DI LIBERA INIZIATIVA**

ai sensi dell'art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.  
Zona di P.R.G.C. per insediamenti produttivi  
**DC DP.36**

*I PROPRIETARI*

GILI Giovanni .....

Soc. EDILSARA s.r.l. ....

ARCURI Guido .....

Soc. FASA s.a.s. ....

ROVEI Luigi Celeste .....

ROVEI Pierfelice .....

TABASSO Giuseppina .....

*I PROGETTISTI*



Ing. TRUCCERO Marco .....

Geom. TRUCCERO Carlo .....

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

## **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.

Successivamente sono state introdotte modifiche non strutturali dello strumento urbanistico, che però non hanno riguardato l'area in questione.

Il P.R.G.C. prevede per tale area l'obbligo di formazione di strumento urbanistico esecutivo P.E.C., ai sensi degli art. 43 e 45 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni L.R. 27.12.91 n. 70, esteso ad almeno 10.000 mq.

Il presente Pec prevede l'attuazione parziale per una superficie territoriale complessiva di mq. 39.877, pertanto in piena conformità a quanto sopra riportato.

## **2) UBICAZIONE AREA**

L'area oggetto di intervento è posta ad ovest del territorio comunale in continuità all'area industriale recentemente realizzata ai margini di quella preesistente; in particolare siamo collocati nei pressi di via Signagatta e via San Paolo, ma nel tratto verso la zona Cassagna.

Gli accessi stradali dunque avverranno direttamente dall'attuale rotonda presente su via San Paolo, prima dell'imbocco di via Signagatta.

Attualmente le aree sono libere da fabbricati ed utilizzate a fini agricoli.

## **3) CARATTERI DEL TERRENO**

L'area nel suo complesso e ricompresa nell'attuazione parziale si presenta di forma irregolare (seguendo le particelle catastali interessate) con la parte più ampia disposta a nord.

Il terreno dal punto di vista altimetrico presenta un'andatura abbastanza regolare e valutate le dimensioni in lunghezza può considerarsi mediamente pianeggiante; 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 che le opere in progetto sono per tipologia simili a quelle già edificate in precedenza sui terreni limitrofi.

## **4) COMUNICAZIONI E VIABILITÀ**

Come già sopra descritto in precedenza il terreno da edificare risulta accessibile unicamente da via San Paolo mediante rotonda esistente.

Per l'utilizzazione dell'area sarà necessario realizzare nuova viabilità parallela alla via Signagatta con caratteristiche del tutto simili e collegata da strada perpendicolare fino alla rotonda di via San Paolo.

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.

## 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 previsti dal P.r.g.c. sono i seguenti:

- Superficie territoriale complessiva area DC DP.36:	Mq. 177630
- Indice di utilizzazione territoriale:	0.50 Mq. / Mq.
- Indice di copertura fondiaria:	0.50 Mq. / Mq.
- Destinazione prevista:	Produttiva
- H massima:	Mt. 12
- N. massimo dei piani fuori terra:	N. 3
- Distanza dai confini:	Mt. 7.50
- Distanza dalle strade:	Mt. 7.50
- Area verde permeabile minima:	10% superficie fondiaria
- Area parcheggio minima:	1 Mq. / 10 Mc. vol. conv.
- Area in dismissione complessiva per servizi (Sp):	Mq. 31310
- Area per parcheggi (p):	Mq. 6820

Il presente Pec prevede i seguenti dati di progetto:

- Superficie territoriale da attuare area DC DP.36:	Mq. 39877
- Superficie fondiaria totale:	Mq. 28868
- SUL massima ammessa:	Mq. 19938,50
0.50 x 39877	
- SUL totale prevista:	Mq. 19938
Lotto A + B	
- Superficie coperta massima ammessa:	Mq. 14434
0.50 x 28868	
- Area per servizi (Sp) minima da dismettere:	Mq. 7018
$31310 / 177630 = x / 39877$	
- Area per servizi (Sp) prevista in dismissione:	Mq. 7137

## 6) SUDDIVISIONE DELLE AREE

Il presente P.E.C. prevede essenzialmente la formazione di n. 2 lotti edificatori a destinazione produttiva.

Pur trattandosi di un'attuazione non estesa a tutta l'area DC DP.36, bensì parziale, sono state comunque individuate le aree secondo le previsioni del P.r.g.c. consentendo il futuro completamento senza che vengano modificate le soluzioni ora progettate.

E' stata pertanto prevista nuova viabilità di accesso direttamente dalla rotonda esistente di via San Paolo che porta a tratto di viale (già previsto dal P.r.g.c.) e con tipologia simile a quella di via Signagatta.

Tale viale dotato di parcheggi a raso consentirà in futuro il documento prolungamento nel caso di attuazione di altro comparto facente parte della zona DC DP.36.

## **7) CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI E PARCHEGGI**

Secondo la logica di suddivisione progettuale delle aree come meglio descritte al punto precedente, saranno oggetto di dismissione delle aree per servizi (Sp) e le aree per parcheggio (p).

Occorre precisare a questo punto che le aree per servizi oggetto di cessione sono state calcolate mediante proporzione sull'intera area territoriale, trattandosi di attuazione limitata ad una superficie inferiore a quella prevista dal P.r.g.c. nella sua totalità (vedi conteggi riportati al punto 5).

A fronte di una dismissione proporzionale minima di Mq. 7018 è prevista un'area in cessione di mq. 7137, individuata al di fuori dell'ambito edificatorio, ma comunque all'interno del perimetro generale dell'area DC DP.36.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio, essendo vincolate all'andamento della viabilità di progetto, sono oggetto di cessione fino al limite fisico dell'intervento, per un totale di mq. 1.313.

Infine sarà effettuata la dismissione per la viabilità per mq. 2.559 complessivi.

## **8) TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie in previsione sono sostanzialmente allineate a quelle recentemente adottate con l'edificazione dell'area industriale limitrofa.

Pur lasciando ampio margine di fantasia progettuale circa la presenza di elementi caratterizzanti una determinata azienda, le linee da seguire sono legate principalmente all'utilizzo di finiture di colore bianco e grigio chiaro, con effetti lisci o granigliati.

Sono consentiti elementi vetrati anche continui ma con serramenti preferibilmente in colore grigio.

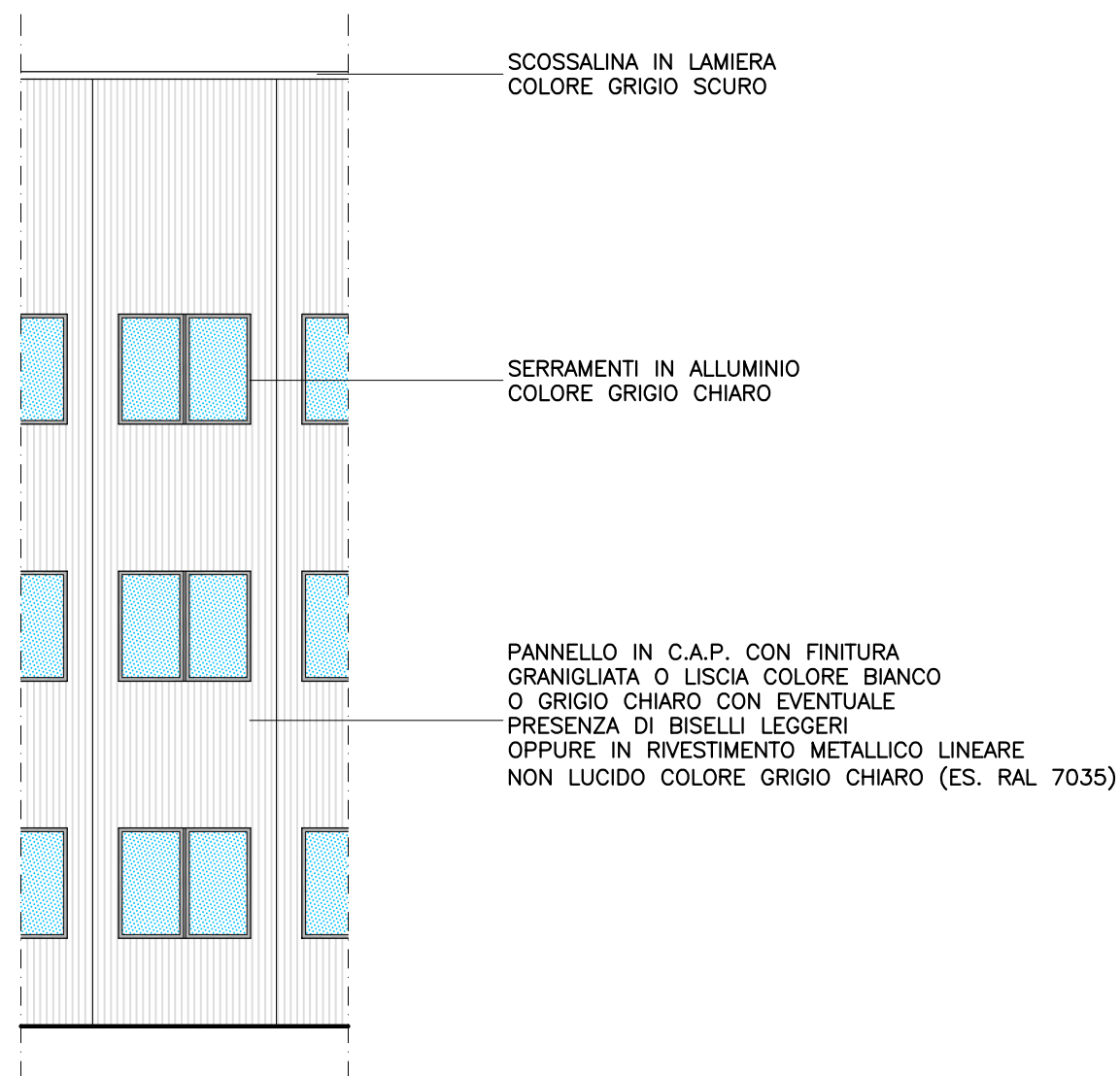
Per quanto riguarda le tipologie dei materiali si rimanda alle tavole grafiche in cui sono riportati schemi esemplificativi ed anche dettagli sulle pannellature e recinzioni.

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; 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.

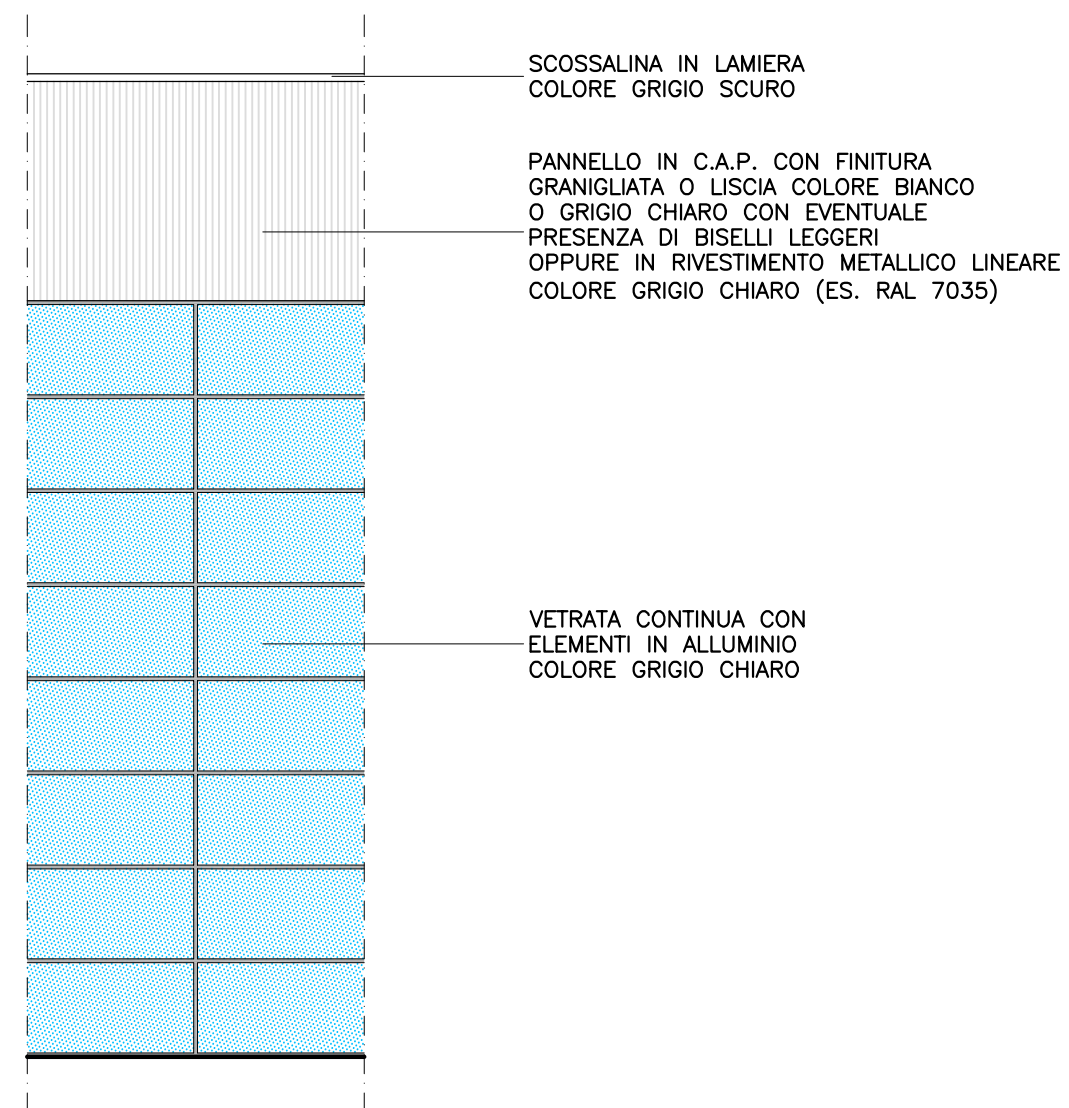
## **9) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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. 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.

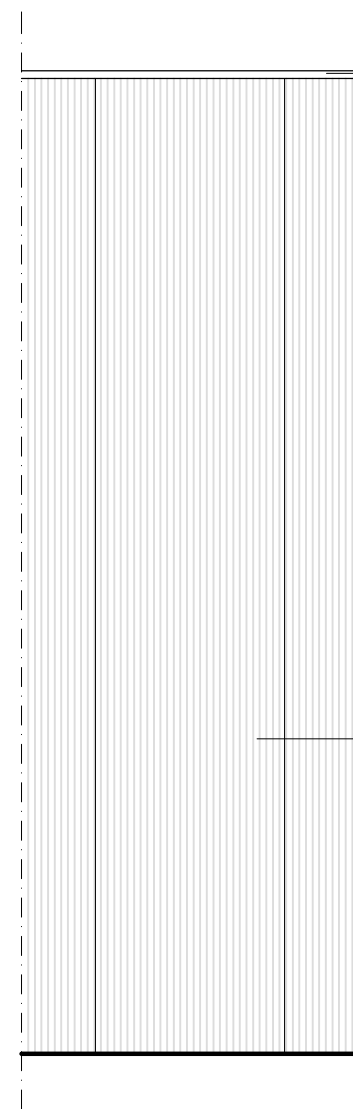


PANNELLO CON ELEMENTI FINESTRATI ISOLATI



PANNELLO CON VETRATA CONTINUA

TIPOLOGIA ESEMPLIFICATIVA DEI PANNELLI  
Scala 1:100



SCOSSALINA IN LAMIERA  
COLORE GRIGIO SCURO

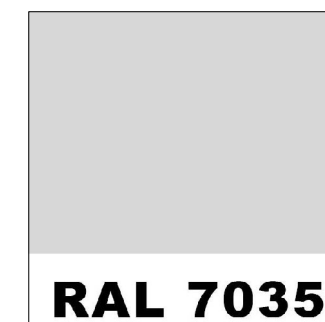
PANNELLO IN C.A.P. CON FINITURA  
GRANIGLIATA O LISCIA COLORE BIANCO  
O GRIGIO CHIARO CON EVENTUALE  
PRESENZA DI BISELLI LEGGERI  
OPPURE IN RIVESTIMENTO METALLICO LINEARE  
NON LUCIDO COLORE GRIGIO CHIARO (ES. RAL 7035)

PANNELLO CIECO



FOTOGRAFIE ESEMPLIFICATIVE DEL RIVESTIMENTO METALLICO

TIPOLOGIA ESEMPLIFICATIVA DEI PANNELLI  
Scala 1:100



TIPOLOGIA COLORAZIONE