

PROGETTISTI

**Architetto
Giorgio Bruno**

PIOSSASCO (TO)
Via Plave, 5 - 10045

Tel. 0119064423

PIOSSASCO (TO)

COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

AREA Rc12

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

**Geometra
Domenico Ferrero**

PIOSSASCO (TO)
Via Plave, 5 - 10045

Tel. 0119066079

PROPRIETARI

- **Luigi CESANO**, nato a Torino, il 29 maggio 1934,
residente in Torino, via Millefonti n. 39/1,
c.f. CSN LGU 34E29 L2190

- **Giuseppe RUFFINATTO**, amministratore della società
I.C.R. Costruzioni s.r.l. con sede in Torino C.so Govone n. 18,
P.IVA 07361970010

Relazione tecnica illustrativa
Norme tecniche di attuazione

TAVOLA

ALL01

RIFERIMENTO

PEC Rc12

DATA

aprile 2013

REVISIONE

novembre 2013

AGGIORNAMENTO

PROTOCOLLO

PREMESSA

La città di Piossasco è attualmente dotata di P.r.g.c., approvato con D.G.R. n.31-9698 del 30/09/2008 rettificata con D.G.R. n. 16-10621 del 26/01/2009 e s.m.i.

L'area oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo è un'area di completamento a destinazione residenziale.

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dalla seguente documentazione:

- ALLEGATI:
- ALL01: Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche di attuazione
- ALL02: Bozza di convenzione
- ALL03: Schema finanziario e computo metrico estimativo preliminare
- ALL04: Dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà dei proprietari dei terreni ricadenti nell'area di PRGC Rc12
- ALL05: Documentazione fotografica
- **ELABORATI GRAFICI**
- TAV 1/4 Inquadramento catastale e di P.R.G.C.
- TAV 2/4 Planimetria di progetto
- TAV 3/4 Planovolumetrico e tipologia edilizia
- TAV 4/4 Opere di urbanizzazione

DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato si trova su terreno pianeggiante attestato su Via Torino lungo il confine a sud e confinante con la strada pubblica denominata via Gioberti lungo il lato est; i restanti confini si attestano su proprietà private edificate a destinazione residenziale.

I terreni oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato sono ricadenti nell'area di P.r.g.c. denominata Rc12 e sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 20/9 delle N.t.a. del P.r.g.c.

L'area denominata Rc12 è identificata al N.C.T al:

- **Foglio 21, mappale n. 114**, avente una superficie catastale di mq 200;
- **Foglio 21, mappale n. 948**, avente una superficie catastale di mq 3020;

attualmente di Proprietà di:

- **I.C.R. Costruzioni s.r.l.** con sede in Torino C.so Tassoni n. 31/a, amministratore della società Giuseppe RUFFINATTO, nato a Cumiana il 16.03.1945, domiciliato in Torino C.so Govone n. 18, C.F. RFF GPP 16C45 D202U;

- **Foglio 21, mappale n. 110/parte**, ricadente all'interno del perimetro dell'area a PEC denominata Rc12, avente una superficie di mq 638:

attualmente di Proprietà di:

- **Renato Melotto**, nato a Torino il 12.09.1967, residente a Piossasco in via Torino n. 11, C.F. MLT RNT 67P12 L219M;

area la cui capacità edificatoria è posta a favore dell'**I.C.R. Costruzioni s.r.l.** nell'ambito del PEC Rc12, con deroga alle distanze legali dal confine di proprietà e così come meglio specificato nel rogito atto del Notaio Dott. Roberto Martino del 18/11/2010 al rep. 27686, di cui all'istanza è allegata copia.

- **Foglio 21, mappale n. 109**, ricadente all'interno del perimetro dell'area a PEC denominata Rc12, avente una superficie di mq 2095:

attualmente di Proprietà di:

- **Luigi CESANO**, nato a Torino il 29.05.1934, residente a Torino in via Millefonti n. 39/1, c.f. CSNLGU34E29L219O;

Riepilogo delle aree catastali ricadenti nella perimetrazione a PEC:

Foglio	mappale	dimensione	mq	proprietà	utilizzatore
21	114	200	mq	I.C.R. Costruzioni	I.C.R. Costruzioni
21	948	3020	mq	I.C.R. Costruzioni	I.C.R. Costruzioni
21	110/parte	638	mq	Renato Melotto	I.C.R. Costruzioni
21	109	2095	mq	Luigi Cesano	Luigi Cesano

SUPERFICIE COMPLESSIVA 5953 mq

CRITERI PROGETTUALI

I criteri progettuali, sulla base dei quali è stato elaborato lo Strumento Urbanistico Esecutivo, sono i seguenti:

1. realizzazione di una nuova viabilità interna con immissione da via Torino e via Gioberti;
2. ampliamento della via Gioberti con realizzazione di nuovo marciapiede;
3. realizzazione di una piastra verde, lastricata, per il gioco e lo sport;
4. realizzazione di aree a parcheggio pubblico, con presenza di parcheggi destinati all'area commerciale.

APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il progetto di P.E.C. prevede un insediamento di tipo residenziale con la realizzazione di 2 lotti destinati all'edificazione di edifici plurifamiliari destinati alla residenza ed al commercio. Così come prescritto alla voce *Destinazione d'uso* dell'art. 20/9 delle N.T.A. le destinazioni d'uso ammesse nell'area soggetta a Piano

Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata sono quelle indicate al punto 2 dell'art.10 delle N.T.A. del P.R.G.C., con le sigle R1, R2, R3, C1, C2, C3, C4, T1, T2, S2, S3, S4.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è stato redatto conformemente a quanto disposto dagli Artt. 39, 43, e 45 della L.R. n° 56/77.

Al fine di garantire la massima flessibilità nella redazione dei futuri fabbricati da edificare nell'area, gli elaborati grafici, componenti lo strumento urbanistico esecutivo, non contengono le "precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive" di cui alla lettera b), del comma 3, dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

Successivamente all'approvazione del P.E.C., la realizzazione dei fabbricati è subordinata quindi alla richiesta del Permesso di Costruire.

L'area Rc12 è definita, relativamente ai condizionamenti idrogeologici (art. 12/9 delle N.t.a. del P.r.g.c.) quale Classe 1 di idoneità all'utilizzazione urbanistica e pertanto è considerata in condizioni di moderata o nulla pericolosità.

DIMENSIONAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

St (superficie territoriale)

La superficie territoriale dell'area Rc12 risulta:	Superficie Catastale	5953 mq –
	Superficie stradale via Gioberti	69 mq =
	Superficie Territoriale Pec Rc12	5884 mq

Da cui deriva:

LOTTO 1: mappale n. 114 mq 200 + mappale n. 948 mq 3020 + mappale n. 110/parte mq 638 = mq 3858

LOTTO 2: mappale n. 109 mq 2095 – Sup. stradale via Gioberti mq 69 = mq 2026

La superficie attualmente già adibita a sedime stradale di via Gioberti e ricadente sulla proprietà Cesano è stata quantificata con metodo informatico, come altresì la superficie derivante dal mappale n. 110/parte.

Indici urbanistici ed edilizi

U.t.	=	mq/mq	0,37
U.f.	=	mq/mq	0,70
Rc	=	mq/mq	0,25
H	=	mt	10,50
P.f.t.	=	n°	3
Dc	=	mt	7

Prescrizioni particolari

Lo S.U.E. dovrà individuare e dismettere aree a servizi nella misura minima di

25 mq/abitante

Determinazione degli standard urbanistici

Superficie territoriale		mq	5884
U.t.	=	mq/mq	0,37
Superficie utile lorda	=	mq	2177,08
SUL destinazione commerciale	=	mq	366,00
SUL destinazione residenziale	=	mq	1811,08
Capacità insediativa residenziale (punto e dell'art. 3 delle N.t.a del P.r.g.c.= 40 mq/ab)	=	abitanti	46,00
Area minima da dismettere a servizi su residenziale (25 mq/ab)	=	mq	1150,00
Area minima a parcheggio su commerciale (80 % su S.L.P.)	=	mq	292,80
Area minima da dismettere a parcheggio pubblico commerciale (50% su 80%)	=	mq	146,40
Area minima parcheggio privato commerciale (50% su 80%) uso pubblico	=	mq	146,40

Verifica degli standard urbanistici

Area complessiva in progetto da dismettere a servizi (25 mq/ab)	=	mq	1159,00
---	---	----	---------

La dotazione di aree minime per servizi in dismissione, secondo quanto disposto dall'art. 21 punto 1) lettere a) b) c) d) della L.R. 56/77, è da ritenersi così ripartita:

- a) Aree per l'istruzione 5 mq/abitante
46,00 x 5 = **230,00 mq**
- b) Aree per attrezzature di interesse comune 5 mq/abitante
46,00 x 5 = **230,00 mq**

c) Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport 12,50 mq/abitante
 $46,00 \times 12,50 = \mathbf{575,00 \text{ mq}}$

d) Aree per parcheggi pubblici 2,5 mq/abitante
 $46,00 \times 2,5 = \mathbf{115,00 \text{ mq}}$

Dotazione di aree per servizi alla residenza prevista nel presente P.E.C.

Da ciò risulta:

Area complessiva in progetto da dismettere a servizi (25 mq/ab) = mq 1159,00

ed in particolare:

a) Aree per l'istruzione = **0,00 mq**

b) Aree per attrezzature di interesse comune = **0,00 mq**

c) Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport = **462,00 mq (S4 + S5 + S6)**

d) Aree per parcheggi pubblici = **697,00 mq (S1 + S2)**

Punti a) e b)

Quanto sopra esposto evidenzia l'assenza della previsione delle aree per servizi all'interno dell'area del PEC di cui ai punti a) e b) dell'art. 21, punto 1), della L.R. 56/77. Nello specifico, per ciò che attiene le aree per servizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 21, punto 1) della L.R. 56/77 si è osservato che la dimensione delle aree in dismissione è tale da non poter essere impiegata da sola per una delle destinazioni d'uso previste dalla legge, cioè scuole dell'obbligo fino alla media inferiore per le aree a), attrezzature di interesse comune per le aree b).

Punto c)

Il totale delle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di cui alla lettera c) dell'art. 21, punto 1), della L.R. 56/77 è di mq 462,00

Punto d)

Il totale delle aree per parcheggi pubblici, ricadenti all'interno dell'area normativa Rc12 del P.r.g.c., per i quali si prevede la dismissione di cui alla lettera d) dell'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 è di mq 697,00.

La dotazione di aree minime per servizi in dismissione, secondo quanto disposto dall'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77, è da ritenersi così ripartita:

Aree a servizio degli
insediamenti commerciali
366,00 x 80% = **292,80 mq**

così ripartite:

Aree a servizio pubblico in dismissione
292,80 x 0,50 = **146,40 mq**

Aree a servizio privato ad uso pubblico
292,80 x 0,50 = **146,40 mq**

La dotazione di aree per servizi destinati al commercio prevista nel presente P.E.C. è stata quantificata con metodo informatico. Da ciò risulta:

Area complessiva in progetto = mq 680,00

ed in particolare:

Aree a servizio pubblico
in dismissione = **173,00 mq (S3)**

Aree a servizio privato ad
uso pubblico = **507,00 mq (S8)**

Riepilogo dei dati dimensionali relativi alle principali superfici concorrenti alla definizione del Piano Esecutivo Convenzionato (misurazioni effettuate con supporto informatico)

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI AD USO PUBBLICO IN PROGETTO

AREA S1	PARCHEGGIO PUBBLICO IN DISMISSIONE	mq	277,00	su standards residenziale
AREA S2	PARCHEGGIO PUBBLICO IN DISMISSIONE	mq	420,00	su standards residenziale
AREA S3	PARCHEGGIO PUBBLICO IN DISMISSIONE	mq	173,00	su standards commerciale
AREA S4	VERDE PUBBLICO IN DISMISSIONE	mq	330,00	su standards residenziale
AREA S5	VERDE PUBBLICO IN DISMISSIONE	mq	62,00	su standards residenziale
AREA S6	VERDE PUBBLICO IN DISMISSIONE	mq	70,00	su standards residenziale
AREA S7	VIABILITA' INTERNA IN DISMISSIONE	mq	140,00	fuori standards urbanistici
AREA S8	PARCHEGGIO PRIVATO USO PUBBLICO	mq	507,00	su standards commerciale
AREA S9	VIABILITA' – MARCIAPIEDE VIA GIOBERTI	mq	96,00	fuori standards urbanistici
AREA S10	VIABILITA' – AMPLIAMENTO VIA GIOBERTI	mq	181,00	fuori standards urbanistici

Superficie in dismissione per la viabilità non calcolata al fine della determinazione degli standard urbanistici (S7 – S9 – S10)	mq	417,00
Superficie in dismissione per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (S4 – S5 – S6)	mq	462,00
Superficie destinata a parcheggi pubblici residenziali (S1 – S2)	mq	697,00
Superficie in dismissione per parcheggio pubblico commerciale (S3)	mq	173,00
Lotto 1 (dimensione in progetto) = mq 3858 – (S1+S7+S4+S3+S5)=		2876,00
Lotto 2 (dimensione in progetto) = mq 2026 – (S2+S6+S9+S10)=		1259,00
TOTALE	=	mq 5884,00

Si precisa che la superficie fondiaria totale è data dalla somma delle dimensioni dei singoli lotti ed è pertanto uguale a:

LOTTO 1 mq 2876 + LOTTO 2 mq 1259 = mq 4135,00

Riepilogo dei dati dimensionali relativi alle superfici utili lorde (SUL) massime afferenti ogni singolo lotto ottenute moltiplicando la superficie territoriale per l'indice Ut

LOTTO 1	mq	3858,00	x	0,37	=	mq	1427,46
LOTTO 2	mq	2026,00	x	0,37	=	mq	749,62
TOTALE						mq	2177,08

Riepilogo dei dati dimensionali relativi alle superfici utili lorde (SUL) massime afferenti ogni singolo lotto ottenute moltiplicando la superficie fondiaria per l'indice Uf

LOTTO 1	mq	2876,00	x	0,70	=	mq	2013,20 > di mq 1427,46
LOTTO 2	mq	1259,00	x	0,70	=	mq	881,30 > di mq 749,62

Riepilogo dei dati dimensionali relativi alle superfici coperte massime afferenti ogni singolo lotto ottenute moltiplicando la superficie fondiaria per il rapporto di copertura Rc (0,25 mq/mq)

Lotto 1	=	mq	719,00
Lotto 2	=	mq	314,75
TOTALE	=	mq	1033,75

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1.

L'edificazione è subordinata alla richiesta di specifiche istanze di permesso di costruire.

ARTICOLO 2.

L'edificazione dovrà tenere conto, oltre che delle norme previste dal vigente Regolamento Edilizio alla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato., dei parametri urbanistici ed edilizi che sono specificati nelle NTA del PRGC vigenti alla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

ARTICOLO 3.

La tipologia degli edifici e la loro distribuzione planimetrica è indicativamente definita nelle tavole grafiche allegate; potranno comunque essere consentite varianti alla forma della pianta e all'involucro dei fabbricati e alle sezioni ed alle altre caratteristiche, nonché alla loro posizione planimetrica nel rispetto delle prescrizioni del P.r.g.c. In particolare l'eventuale modifica o spostamento dei fabbricati dovrà avvenire, nel rispetto della tipologia, all'interno dell'area definita dalle perimetrazioni di massimo ingombro riportate, caso per caso, in ogni singolo lotto.

ARTICOLO 4.

E' esclusa la possibilità di installazione di verande sui balconi.

ARTICOLO 5.

Gli alloggi da vendersi a prezzo libero nell'ambito dell'Area Rc12 dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- Le facciate esterne dei fabbricati potranno essere realizzate con finitura in paramento in laterizio faccia a vista, pietra, intonaco ed eventuali altri materiali che possano costituire isolamenti a

cappotto (ventilati e non) caratterizzati da alte prestazioni in materia di contenimento dei consumi energetici;

- La copertura è prevista con tetto ad una o più falde a geometria semplice o complessa variabile con struttura in cemento armato o legno; il manto potrà essere realizzato in tegole e/o similari o eventuali altre coperture metalliche costituite da elementi continui (ventilate) caratterizzati da alte prestazioni in materia di contenimento dei consumi energetici;
- Le scale condominiali saranno rivestite in pietra o altro materiale avente le medesime caratteristiche prestazionali;
- I serramenti esterni saranno in legno e/o alluminio con avvolgibili od eventualmente ad ante;
- Gli impianti saranno costruiti a regola d'arte nel rispetto delle vigenti leggi in materia;

.....