
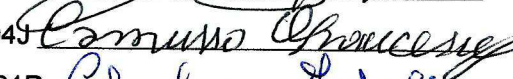
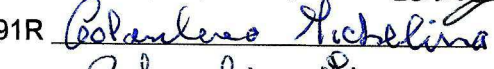
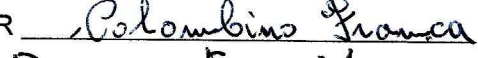
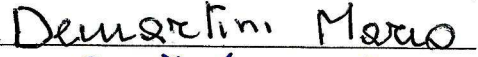




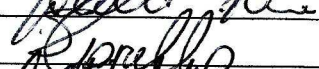

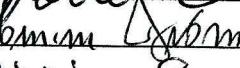


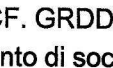


COMUNE DI PIOSSASCO (TO)

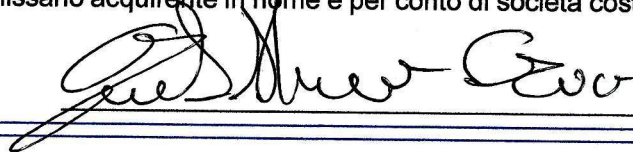
Oggetto: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
IN AREA Rn4b



Proprietà:

CAMUSSO BRUNO -C.F.:CMSBRN49A20C404P 
CAMUSSO FRANCESCO-C.F.:CMSFNC40S16C404J 
COLOMBINO MICHELINA-C.F.: CLMMHL36R57G691R 
COLOMBINO FRANCA-C.F.: CLMFNC49P42G691R 
DEMARTINI MARIO-C.F.:DMRMRA35D04H812D 
DESTEFANIS SERGIO-C.F.:DST SRG64P20G674D 
DESTEFANIS ADRIANO-C.F.:DSTDNR66H09G674D 
GAROLA BRUNA-C.F.:GRLBRN46P64G691R 
PANERO CATERINA-C.F.:PNRCTR57D66C376G 
GARELLO LUCA-C.F.:GRLLCU84C28E020Z 
GARELLO SIMONE-CF.GRLSMN94T05E020P 
GARELLO MARCO-CF.GRLMRC81R21E020S 
MININI IVONNE-CF.MNNVNN47H43L777T 
GINO CRISTINA-CF.GNICST69L62L219B 
GINO ELENA-CF.GNILNE67S59L219Y 

Soggetto Attuatore: GIRAUDO ADRIANO EZIO - CF. GRDDNZ78P29F335K
(in qualità di promissario acquirente in nome e per conto di società costituenda)



ALL

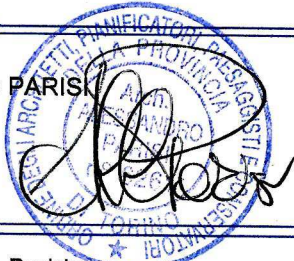
1

RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

Il Progettista:

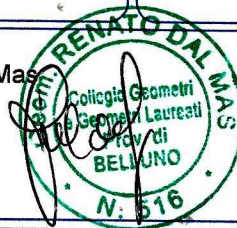
Dott. Arch. Alessandro PARISI

Piazza Caduti 15/A
Trana (To)
Tel. 011-9338126
e-mail: alessandro.parisi@tiscali.it
C.F.: PRS LSN 75P18 L219V



Geom. Renato Dal Mas

Via Rivalta, 23
Piosasco (To)
Tel. 011-9065078
e-mail: geodalmas@gmail.com
p.iva: 01142490257



Data 01/09/2018

Revisione

Aggiornamento

22/02/2019

Una produzione

GeoStyle

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

La città di Piovasasco 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 ed ulteriormente approvato con D.G. n. 44 del 16/11/2012. A tale Strumento urbanistico si sono susseguite varianti parziali e strutturali. L'area oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo è un'area di completamento a destinazione residenziale denominata Rn4b

2. ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dalla seguente documentazione:

Allegati:

- ALL 1:RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- ALL 2: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALL 3: BOZZA DI CONVENZIONE
- ALL 4: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRELIMINARE
- ALL 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL 6: DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE ATTI DI NOTORIETA' PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI NELL'AREA DI PRGC "Rn4b"
- ALL 7: RELAZIONE ILLUSTRATIVA VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ai sensi della L 13/89 smi, del DPR 503/96 smi del DM 236/89 smi.
- ALL 8: RELAZIONE FINANZIARIA, CON LA STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA ACQUISIZIONE ED URBANIZZAZIONE DELLE AREE E A LORO RIPARTIZIONE TRA IL COMUNE ED I PRIVATI
- ALL 9: SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO
- ALL 10: RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

Elaborati grafici:

- TAV 1: ESTRATTI E PLANIMETRIE STATO DI FATTO
- TAV 2: ESTRATTI E PLANIMETRIE STATO DI PROGETTO
- TAV 3: URBANIZZAZIONI PRIMARIE-PARZIALMENTE A SCOMPUTO
- TAVOLA 3.1: URBANIZZAZIONI PRIMARIE-ALLACCIAMENTI- NON A SCOMPUTO
- TAV 04: PLANIVOLUMETRICO E TIPOLOGIE EDILIZIE-STATO DI PROGETTO
- TAV 5: CARTELLONISTICA E SEGNALETICA ORIZZONTALE
- TAV 6: TAVOLA DI PROGETTO VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ai sensi della L.13/89 s.m.i. del DPR 50/3/96 s.m.i. e del DM 236/89 s.m.i.
- TAV 7: PIANTUMAZIONE TERRENO VEGETALE E ARREDO URBANO

3. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO 1E DELLA RELATIVA SITUAZIONE PROPRIETARIA

L'area oggetto di piano esecutivo convenzionato (PEC), denominata dal P.r.g.c. quale Area Rn4b si trova fra la Via Tanaro e Via Garola con al suo interno il passaggio della bealera rio ribrocco; presenta un andamento pianeggiante con pendenze del terreno attuale di molto inferiori al 5% .

Detta area risulta a completamento dell'area edificata a tre lati mentre a Sud le aree risultano a destinazione agricola.

I terreni oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato sono ricadenti nell'area di P.r.g.c. denominata Rn4b e sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 20/10 delle N.t.a. del P.r.g.c.

L'area denominata Rn4b è identificata al N.C.T al:

Il piano esecutivo convenzionato inserito in zona Rn4b prevede le proprietà e le superfici riportate nella tabella sottostante.

Foglio	Mappale	Sup catastale	Sup. fuori pec	Sup. in PEC mq	Proprietà
50	119	1416	0	1416	Demartini Mario nato a San Damiano Macra(CN) il 4/4/1935 residente Piosasco-Via Garola, CF.DMRMRA35D04H812D
50	272	789	0	789	Camusso Bruno nato a Cavour(TO)il20/1/1949 residente Piosasco- Via Garola,3-CF.CMSBRN49A20C404P
50 50	273 270	3077 6368	0 0	3077 6368	Camusso Bruno nato a Cavour(TO)il20/1/1949 residente Piosasco- Via Garola,3-CF.CMSBRN49A20C404P Camusso Francesco nato a Cavout(TO)il 16/11/1940,residente in Piosasco-Via Garola,3/a CF.CMS FNC40S16C404J
50	271	904	276	597	Camusso Francesco nato a Cavour(TO)il 16/11/1940,residente in Piosasco- Via Garola,3/a CF.CMS FNC40S16C404J
50	346	2172	138	2034	Colombino Franca nata a Piosasco(TO) il 02/09/1949,residente in Piosasco-Via Tanaro,4 CF.CLMFNC49P42G691R
50	347	2172	145	2027	Colombino Michelina nata a Piosasco il 17/10/1936,residente il Piosasco-Via Torino,119-CF. CLMMHL36R57G691R
50	392	947	0	947	Destefanis Sergio nato a Pinerolo il 20/09/1964,residente in Piosasco-Via Garola,2- CF. DST SRG64P20G674D Destefanis Adriano nato a Pinerolo(TO) il 09/06/1966,residente in Cuneo-C.so Francia ,12/b- CF. DSTDRN66H09G674D
50	391	94	0	94	Destefanis Sergio nato a Pinerolo il 20/09/1964,residente in Piosasco-Via Garola,2 -CF. DST SRG64P20G674D
50 50	126 146	390 1124	0 815	390 309	Garello Luca nato a Giaveno(TO) il 28/03/1984,residente in Pragelato(TO)-Via Rohrbach,62 -CF.GRLLCU84C28E020Z Garello Marco nato a Giaveno il 21/10/1981,residente inPiosasco, Via Garola,7- CF.GRLMRC81R21E020S Garello Simone nato a Giaveno il 05/12/1994,residente in Piosasco-Via Garola,7- CF.GRLSMN94T05E020P Panero Catterina nata a Cavallermaggiore(CN) il 26/04/1957,residente in Piosasco-Via Garola,7- CF.PNRCTR57D66C376G
50	125	5130	4179	951	Garola Bruna nata a Piosasco il 24/09/1946,residente a Piosasco-Via Garola,9- CF. GRLBRN46P64G691R
50	124	1603	872	731	Gino Cristina nata a Torino il 22/07/1969,residente in Piosasco- Gino Via Nino Costa,13- CF.GNICST69L62L219B Gino Elena nata a Torino il 19/11/1967,residente in PIOSSASCO,Via Nino Costa,13/1- CF.GNILNE67S59L219Y Minini Ivonne nata a Verolanuova (BS)il 03/06/1947,resiedente il Piosasco-Via Nino Costa ,13- CF.MNNVNN47H43L777T
				19730	Mq TOTALI

4. CRITERI PROGETTUALI

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

- realizzazione di una nuova rotonda in Via Garola in prossimità dell'accesso ai fabbricati esistenti al civico 7 e per rendere più sicura la viabilità in prossimità dell'accesso ai nuovi edifici
- realizzazione di nuovo marciapiede adiacente l'ampliamento di Via Garola
- realizzazione di nuovi parcheggi lungo la Via Garola a lato dell'area a verde e a fianco della bealera Ribocco
- verso la Via Tanaro si propone la dismissione di parte della strada relativa ai mappali n.346 e 347 che risulta già sede stradale, anche se detta area risulta esterna alla zona Rn4b e la quale non viene conteggiata nelle aree in dismissione
- l'accesso agli edifici di nuova realizzazione avverrà mantenendo quello attuale da Via Garola in quanto vi sono diritti di servitù di passaggio, ed al cui ingresso sarà posta una chiusura attiva nelle ore notturne e quindi la viabilità interna rimarrà privata.
- Per la parte prospiciente la Via Tanaro l'accesso avverrà direttamente da detta strada.

5. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il progetto di P.E.C. prevede un insediamento di tipo residenziale con la realizzazione di 6 lotti (1-2-3-4-5-6) destinati all'edificazione di edifici residenziali plurifamiliari, e due lotti (7-8) che non saranno edificati.

Così, come prescritto alla voce destinazione d'uso dell'art. 20/10 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, R4, 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 01, dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001

Inoltre la perimetrazione verso il mappale n.192 del foglio 50 è stata portata al limite di zona in quanto le proprietà dei mappali n. 192 e 270 e 273 sono della stessa proprietà ed il soggetto attuatore risulta anche promissario acquirente di questo mappale n. 192.

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

L'area Rn4b è definita, relativamente ai condizionamenti idrogeologici (art. 12/8 delle N.t.a. del P.r.g.c.) quasi totalmente quale Classe 2a (porzioni di territorio in condizioni di moderata pericolosità geomorfologica) e per la parte pari a m. 25 dalla sponda della bealera Ribrocco quale classe 3a (porzioni di territorio in edificate, caratterizzate da condizioni geomorfologiche e/o idrogeologiche che le rendono inidonee agli insediamenti).

6. DIMENSIONAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

La superficie territoriale dell'area Rn4b, così come risulta precedentemente, è di 19.730 mq.

Le superfici dei mappali non totalmente inseriti nel pec sono state quantificate con metodo informatico.

I principali parametri urbanistici sono i seguenti:

U.t.	=	mq/mq	0,14
U.f.	=	mq/mq	0,30
Rc	=	mq/mq	0,30
H	=	mt	7
P.f.t.	=	n°	2
Dc	=	mt	7/3

La scheda d'area, inoltre, prevede le seguenti prescrizioni particolari:

Pertanto, in riferimento alle caratteristiche dimensionali delle aree coinvolte e alle prescrizioni di natura urbanistica sopraelencate, si determina il dimensionamento degli standard urbanistici ai sensi della L.R. 56/77. In particolare:

Superficie territoriale	= mq	19730
U.t.	= mq/mq	0,14
Superficie utile lorda	= mq	2762,20
Capacità insediativa residenziale (punto e) dell'art. 3 delle N.t.a del P.r.g.c.(50 mq/ab)	= Abitanti teorici arrotondati	n.56
Area minima da dismettere a servizi (30 mq/ab> di quanto previsto art 21 punto 1) lettere a)b)c)d) della LR56/77)	= mq	1680,00
Superficie che viene dismessa a servizi Ai sensi art 21 LR 56/77	= mq	1772,00
Superficie assoggettata ad uso pubblico a servizi Ai sensi art 21 LR 56/77	= mq	1071,00
Superficie che viene dismessa per Ampliamento strada e marciapiedi	= mq	659,00
Superficie assoggettata ad uso pubblico destinata a strada e marciapiedi	= mq	282,00
Superficie totale in dismissione all'interno Della zona Rn4b	= mq (1772+659)	2431,00
Superficie totale assoggettata ad uso pubblico all'interno della zona Rn4b	= mq (1071+282)	1353,00
Superficie che viene dismessa all'esterno della Zona Rn4b (attualmente parte di Via Tanaro)	= mq	283,00
Superficie fondiaria	= mq (19730-[1772+1071+659+282])	15946
U.f	= mq/mq	0,30
Superficie utile lorda max realizzabile	= mq (15946x0,3=4783,80 >	2762,20
Superficie utile lorda max in progetto	= mq	2746,00

L'area minima da dismettere a servizi pari a 1680,00 mq risulta verificata sugli elaborati di progetto di Piano Esecutivo i cui dati dimensionali, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 56/77, sono riassunti come segue:

a)	Aree per l'istruzione	=	0,00 mq
b)	Aree per attrezzature di interesse comune	=	0,00 mq
	Superficie in dismissione(F)mq824 Assoggettata ad uso pubblico (L)=mq281 conteggiate ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata alla realizzazione di spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport(spazi pubblici a verde)	=	1105,00 mq
	Superficie in dismissione (E)mq 948 Assoggettata ad uso pubblico(D)mq790 conteggiate ai fini della	=	1738,00 mq
c)	determinazione degli standard urbanistici destinata a parcheggio pubblico		
TOTALE= 2843 ,00 mq			

Per quanto riguarda i punti a) e b) si 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 (aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune). Nello specifico si è osservato che, facendo salve le aree destinate a parcheggio in quanto necessarie, la dimensione delle restanti aree in dismissione è tale da non poter essere impiegata da sola per la realizzazione di una struttura da destinare all'istruzione o qualsiasi altra attrezzatura di interesse comune.

Verifica degli standard urbanistici

Area complessiva in progetto da dismettere a servizi (>30 mq/ab) = mq 1772,00 > di mq 1680,00
 Area complessiva in progetto assoggettata ad uso pubblico = mq 1071,00

Verifica della capacità massima ammissibile sui lotti fondiari

Sul massima ammissibile sui lotti rispetto all'area fondiaria in progetto

Area fondiaria x Uf = 19730 mq - [(1771 + 1071 + 659 + 282)] = 15946 mq x 0,3 mq/mq = mq 4783,80

Tutto quanto sovra esposto, confrontato con quanto previsto negli elaborati grafici di progetto si riepilogano in seguito i dati dimensionali relativi alle principali superfici concorrenti alla definizione del Piano Esecutivo Convenzionato (misurazioni effettuate con supporto informatico).

Superficie in dismissione conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata alla realizzazione di spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (**spazi pubblici a verde**) mq 824,00

Superficie assoggettata ad uso pubblico conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata alla realizzazione di spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (**spazi pubblici a verde**) mq 281,00

Superficie in dismissione conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata a **parcheggio pubblico** mq 948,00

Superficie assoggettata ad uso pubblico conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata a **parcheggio pubblico** mq 790,00

Superficie in dismissione non conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata a viabilità (**strade e marciapiedi**) mq 659,00

Superficie assoggettata ad uso pubblico non conteggiata ai fini della determinazione degli standard urbanistici destinata a viabilità (**strade e marciapiedi**) mq 282,00

Totale aree in dismissione = mq. 824 + 948 + 659 = mq. 2431,00

Totale aree assoggettate ad uso pubblico = mq 281 + 790 + 282 = mq 1353,00

Totale aree in dismissione e/o assoggettate ad uso pubblico = mq 2431 + 1353 = mq 3784,00

Lotto 1 (dimensione in progetto)	mq	2941,00
Lotto 2 (dimensione in progetto)	mq	1668,00
Lotto 3 (dimensione in progetto)	mq	2210,00
Lotto 4 (dimensione in progetto)	mq	3090,00
Lotto 5 (dimensione in progetto)	mq	3875,00
Lotto 6 (dimensione in progetto)	mq	1344,00
Lotto 7 (dimensione in progetto)	mq	724,00
Lotto 8 (dimensione in progetto)	mq	94,00

Totale aree lotti = mq 15946,00

TOTALE aree in zona Rn4b (mq 3784,00 + 15946,00)

= mq 19730,00

7. VERIFICHE URBANISTICHE SUI SINGOLI LOTTI

Gli elaborati grafici del piano definiscono precisamente le dimensioni, ricavate da supporto informatico, dei singoli lotti. Le Nta del P.r.g.c. al comma 8 dell'art. 5 precisano inoltre che "In sede di S.U.E. gli indici di densità fondiaria indicati nelle norme specifiche delle singole aree devono essere verificate sia sull'intera superficie fondiaria, sia sulla superficie dei singoli lotti". A tale proposito si evidenzia come segue la quantificazione della Sul in progetto per ogni singolo lotto,tenendo presente che la Sul del lotto 7 è stata ripartita fra gli altri e quella del lotto 9 non viene conteggiata . In particolare l'edificabilità dei lotti,risulta quella risultante dal prospetto sottostante ,fermo restando che sia la Sul che la SC sono indicative e non vincolanti e che vi è la possibilità di realizzarle in misura minore di quella massima ammessa.

EDIFICABILITA' DEI LOTTI

[illegible]