

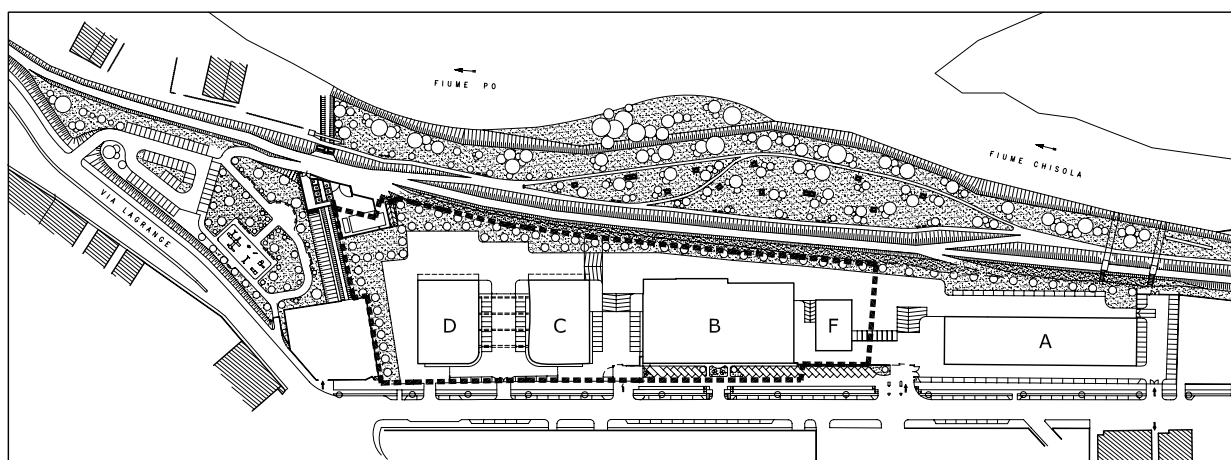
CITTA' DI MONCALIERI

(Provincia di Torino)

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(art. 43 L.R. 56/77 e s.m. e i.)

Zona Urbanistica Te4-Te5, Fv, Sp*
Strada Carignano n.35



PROPONENTE: Francesco FISSORE
Strada Carignano, 35
10024 MONCALIERI (TO)
c.f.: FSS FNC 61R10 I470R
Tel. 011/644488 - Fax 011/641616
e-mail: info@fissore.com

PROGETTISTA: **STUDIO DI PROGETTAZIONE**
Architettura - Ingegneria - Urbanistica
Arch. Ing. Francesco Roccazzella
c.f.: RCCFNC48L26L2190 - P.IVA 01663220018
C.so Massimo D'Azeglio n.43 - 10125 TORINO
Tel. 348/2653041 - Fax 011/9912730
e-mail: francesco.roccazzella@yahoo.it
pec: francesco.roccazzella@ingpec.eu

All. 1

Rev. 04

DATA

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il P.E.C. in progetto si configura come strumento di completamento di parte delle aree interessate dal P.E.C. approvato dal C.C. della Città di Moncalieri con Deliberazione n.15/2002 del 18/02/2002.

Il Piano originario era costituito principalmente da una parte naturalistica, formata dai due parchi (urbano e fluviale) realizzati e ceduti alla Città, ed una parte urbana, composta da edifici a carattere commerciale/espositivo, organizzata lungo l'asse di Strada Carignano. Attualmente un settore di quest'ultima risulta non ancora edificato; si prevede di modificarne l'assetto rispetto al Piano originario per cui, viene proposto un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato limitato alle sole aree del P.E.C. n.15/2002 non ancora risolte per una superficie totale pari a mq. 18.865.

La proposta di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato nasce in relazione alla volontà della proprietà di completare l'attuazione degli interventi del P.E.C. precedente ottimizzando l'uso delle destinazioni, degli spazi e dei volumi rispetto alle originarie previsioni di piano ormai non più idonee alle attuali esigenze di sviluppo aziendale, anche a causa dell'avvenuta variazione della situazione economica generale.

Nel dettaglio le opere previste dal P.E.C. in progetto riguardano:

1. il mantenimento delle opere già realizzate dal P.E.C. n.15/2002 del 18/02/2002;
2. la demolizione dell'edificio E;
3. la rimozione delle tettoie provvisorie di deposito merci nell'area di pertinenza dell'edificio E, onde liberare l'area per le future edificazioni (intervento già previsto dal Piano originario);
4. la leggera traslazione verso sud dell'area destinata dal P.E.C. n.15/2002 a parcheggio privato da assoggettare ad uso pubblico posta tra i futuri edifici C e D.
5. la realizzazione degli edifici mancanti (C e D) previsti dal Piano originario con diversa sagoma rispetto al progetto iniziale;
6. l'individuazione di nuova quota altimetrica per nella fascia di terreno lungo l'argine complanare a quella esistente per le aree a ridosso dell'edificio B e della tettoia F, attualmente inferiore di circa 1,60 metri (valore medio) rispetto alla quota generale prevista dal P.E.C. n.15/2002;
7. l'individuazione di nuova quota altimetrica per le aree circostanti gli edifici C e D (+ 0,10 m. rispetto al marciapiede di Strada Carignano);
8. conferma della tettoia temporanea (F) per il deposito materiali di costruzione dell'edificio B in struttura permanente per logistica;

9. modifiche degli spazi di manovra, delle superfici adibite a parcheggio privato e degli spazi verdi all'interno dell'area.
10. realizzazione di copertura trasparente in polycarbonato con struttura in legno lamellare su parte del parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico posto tra i futuri edifici C e D.

In data odierna (novembre 2017) lo stato di attuazione degli interventi relativi al P.E.C originario (n.15/2002) nell'area interessata dal nuovo P.E.C. in progetto è il seguente:

- edificio A:
P.d.C. n.434/2003 del 11/06/2004 e successiva D.I.A. del 08/03/2010; completato;
- edificio B:
P.d.C. n.629/2007 del 27/11/2008 e successiva D.I.A. del 08/06/2011; in fase di completamento;
- edifici C e D:
In progetto. Nel frattempo è stata effettuata demolizione (D.I.A. n. 37401 del 14/08/2012) di fabbricati e tettoie esistenti sull'area oggetto di futuro intervento;
- edificio E:
edificio esistente non più utilizzato di cui è prevista demolizione totale (art.3 della Convenzione P.E.C. originario);
- tettoia temporanea F:
realizzata con D.I.A. n.2007-64160
- parco pubblico urbano tra argine e Chisola:
P.d.C. n.28/2004 del 11/06/2004 (OO.U. secondarie) realizzato, collaudato e ceduto al Comune;
- parco urbano e parcheggio pubblico in via Lagrange:
P.d.C. n.1201/2003 del 11/06/2004 (OO.U. secondarie) realizzato, collaudato e ceduto al Comune;
- accessi, parcheggi, viabilità interna lungo Strada Carignano:
P.d.C. n.586/2011 del 23/12/2011 (OO.U. primarie) completati (in fase di collaudo).
- realizzazione di fognatura bianca e nera:
P.d.C. n.306/2008 del 09/02/2012 (OO.U. primarie) completata (in fase di collaudo).
- realizzazione di parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico fronte edificio A:
completato (OO.U. primarie).

Il nuovo Piano riprende la quota generale di riferimento del P.E.C. originario (0.00 sul marciapiede lungo strada Carignano). Vengono confermati gli interventi realizzati dal P.E.C. precedente, ovvero

il nuovo edificio B ormai in via di completamento e l'organizzazione degli spazi compresi tra l'edificio stesso e Strada Carignano, anch'essi realizzati secondo le indicazioni della Commissione paesaggistica.

Inoltre viene confermata la rimozione (già prevista ed in parte effettuata dal precedente P.E.C.) delle tettoie in lamiera adibite a deposito merci ancora esistenti nei pressi dell'edificio E.

Gli interventi in variante rispetto allo strumento esecutivo originario, riguardano in particolare:

- **Demolizione edificio E.**

La realizzazione dei nuovi edifici commerciali ha reso obsoleta la presenza di tale costruzione, dalla funzionalità non più in linea con gli standard aziendali. La sua demolizione comporterà l'eliminazione di quello che è divenuto il principale elemento di disomogeneità formale dell'intera area, presentando volumi, tecniche costruttive, materiali e cromatismi completamente differenti rispetto agli altri edifici realizzati o in progetto. Il nuovo piano prevede che la capacità edificatoria in demolizione (commerciale e residenziale) venga assorbita dai nuovi edifici in progetto (C e D).

- **Realizzazione degli edifici C e D.**

Rappresentano la principale componente progettuale del nuovo P.E.C. e la maggiore variazione rispetto al piano originario.

La proposta si basa sul seguire i caratteri planimetrici e formali del recente edificio B, riorganizzando volumi e superfici rispetto alla precedente proposta. L'obiettivo è quello di potenziare l'allineamento e la regolarità dei fronti lungo quel tratto di Strada Carignano, dove l'ordine visuale verrà garantito dalla regolare sequenza di edifici simili, caratterizzati da medesime caratteristiche tipologiche e cromatiche.

Infatti la demolizione dell'edificio E permette di liberare maggiore spazio per la nuova sagoma degli edifici che andrà a sostituire la precedente, che usufruiranno di maggiore disponibilità edificatoria rispetto a quella indicata nel P.E.C. n. 15/2002 sfruttando anche la capacità non utilizzata nella realizzazione dell'edificio B, quest'ultimo edificato con dimensioni ridotte rispetto alle indicazioni del Piano originario.

Più in dettaglio il progetto prevede di sostituire la vecchia sagoma a "C" del precedente piano con due edifici simmetrici di forma rettangolare aventi superficie coperta pari a mq. 1363 ciascuno, organizzati ai lati del previsto parcheggio assoggettato ad uso pubblico che verrà leggermente traslato verso sud (per circa m. 6,10) ed allineati agli assi longitudinali dell'edificio B, che diventa elemento di riferimento tipologico.

I fabbricati in progetto, prevedono, un piano terreno adibito a area vendita ed espositiva, un primo piano in gran parte adibito ad area espositiva con un settore a destinazione residenziale

(capacità trasferita dall'edificio E) ed un piano copertura con parcheggio privato dove potrà essere realizzata idonea struttura metallica di sostegno (dello stesso tipo di quella realizzata per l'edificio B) per sistemi fotovoltaici e solare termico. Sul fianco esterno di ogni edificio è inoltre prevista una rampa veicolare di accesso al piano copertura che sarà opportunamente celata dalla pannellatura perimetrale degli edifici. Come per l'edificio B nel prospetto verso l'argine saranno presenti piattaforme per gli impianti.

A livello formale il progetto riprende in toto gli aspetti formali degli edifici realizzati dal P.E.C. precedente: è previsto l'utilizzo del medesimo sistema prefabbricato composto da pannellature bianche incorniciate da modanature tipo "tuscany" grigie e serramenti della stessa tipologia e colore di quelli utilizzati per l'edificio B.

Inoltre si prevede di rialzare di cm. 10 rispetto alla quota 0.00 del Piano (corrispondente al marciapiede di Strada Carignano) l'intero piazzale circostante gli edifici, onde garantire un migliore deflusso idraulico dell'area e favorire l'accessibilità agli edifici.

- Trasformazione di tettoia temporanea (F) in tettoia permanente

La tettoia, simile a quelle già presenti in loco, è stata realizzata per il ricovero materiali edili necessari alla costruzione dell'edificio B del P.E.C. originario. L'intervento era reso indispensabile dall'esigenza di iniziare la movimentazione dei materiali per liberare l'area necessaria alla futura edificazione.

La costruzione, (realizzata attraverso D.I.A. e Autorizzazione paesaggistica in sub delega n.7/2008) di pianta rettangolare, ha una superficie coperta pari a mq. 456,62, disposta normalmente a Strada Carignano ma arretrata di circa 7 metri rispetto al filo degli edifici realizzati.

Dal punto di vista costruttivo, la struttura è formata da quattro campate realizzate con profilati in acciaio di varia sezione che sostengono l'orditura metallica su cui poggiano pannelli di copertura in lamiera di colore bianco.

La presente proposta di P.E.C. prevede di utilizzare la superficie coperta non utilizzata nella realizzazione dell'edificio E per la conservazione ed il riutilizzo con funzione di spazio coperto per la logistica a servizio degli edifici A e B, anche in considerazione della prossimità con il principale accesso carraio su strada Carignano.

- Spazi di manovra, parcheggi ed aree verdi

Il nuovo P.E.C. prevede una diversa articolazione dei vari spazi rispetto al progetto originario. La scelta è quella di concentrare le aree a parcheggio nei pressi dei vari edifici favorendo in tal modo maggiore simmetria ed ampiezza delle aree di manovra. Inoltre nel parcheggio posto tra i

nuovi edifici C e D è prevista la realizzazione di una copertura leggera in materiale trasparente (polycarbonato) sostenuta da orditura in legno lamellare.

Le aree verdi, come nel P.E.C. originario sono concentrate lungo l'argine. Il nuovo progetto ne varia leggermente gli allineamenti con inserti a margine dei parcheggi.



Confronto tra planimetria P.E.C. n.15/2002 e nuovo P.E.C. in progetto

**VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLA PROPOSTA CON LA VARIANTE
UBANISTICA STRUTTURALE n. 70 ADOTTATA CON D.C.C. 49/2017**

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Fondiaria: mq. 16.524

Rapporto di copertura fondiaria: **Rc**=0,4 mq/mq → mq. 6.609,60

Superficie coperta in progetto (Sc) - **Tav. 3:** mq. 6.427,25 < mq. 6.609,60

Superficie coperta della Costruzione (Sc) - **Art. 21 Variante 70:** mq. 6.427,25 < mq. 6.609,60

Sul edificabile:

- **Uf** = 0,60 mq/mq → mq. 9.914,40

Superficie lorda di pavimento (SLP) – Tav. 4

SLP residua per realizzazione edifici C e D (SLP edificabile – SLP realizzata):mq. 4.647,40

Edificio C

- SLP per commercio C1-C3: 1.999,89 mq
- SLP per residenza R1: 235,68 mq
- SLP TOTALE: 2.235,57 mq

Edificio D

- SLP per commercio C1-C3: 1.999,89 mq
- SLP per residenza R1: 235,68 mq
- SLP TOTALE: 2.235,57 mq

SLP totale in progetto : mq. 4471,14 < mq. 4647,40 (- 176,26 mq)

Superficie utile lorda della costruzione (Sul) – Art. 21 Variante 70

Sul residua: mq. 4.647,40

Edificio C

- Sul per commercio C1-C3 (P.T.): 1.119,54 mq (- 48,34 mq.)
- Sul per commercio C1-C3 (1°P.): 789,83 mq (- 42,18 mq.)
- Sul per residenza R1 (1°P): 235,68 mq (invariata)
- Sul TOTALE: 2.145,05 mq (- 90,52 mq.)

Edificio D

- Sul per commercio C1-C3 (P.T.): 1.119,54 mq (- 48,34 mq.)
- Sul per commercio C1-C3 (1°P.): 789,83 mq (- 42,18 mq.)
- Sul per residenza R1 (1°P): 235,68 mq (invariata)
- Sul TOTALE: 2.145,05 mq (- 90,52 mq.)

Sul totale in progetto: mq. 4.290,10 < mq. 4647,40 (- 357,30 mq)

L'utilizzo dei parametri previsti dalla Variante Urbanistica Strutturale n.70 porta ad un decremento di superficie utile pari a - **mq. 181,04** rispetto alla precedente soluzione.

Si allega dimostrazione grafica delle superfici utilizzate per calcolo della Sul.

VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI

Volume convenzionale in progetto – Tav. 4

Edificio B (esistente): mc. 24.364,69

Edificio C (in progetto) mc. 10.910,93

Edificio D (in progetto) mc. 10.910,93

Volume Totale **mc. 46.186,55**

Parcheggi privati (ex L.122/89):

$46.186,55 \times 0,1 = \mathbf{mq\ 4.618,65} < \text{parcheggi in progetto: } \mathbf{mq. 7.154,71}$

Volume convenzionale in progetto (art.24 N.T.A) – Art. 21 Variante 70

Il calcolo del volume viene effettuato considerando i volumi ricavati moltiplicando le altezze di calcolo con la Superficie utile Lorda della costruzione (Sul) ai sensi dell'art. 21 del P.R.G.C. così come modificato dalla variante n.70 adottata con DCC 49/2017.

Edificio B (esistente): mc 24.364,69

Edificio C (in progetto):

- Piano terra: mc. (1.119,54 x 5,00 h conv.) = mc. 5.597,70
- Primo piano: mc (1.025,51 x 4,75) = mc. 4.871,17
- Totale: mc .10.468,87

Edificio D (in progetto):

- Piano terra: mc. (1.119,54 x 5,00 h conv.) = mc. 5.597,70
- Primo piano: mc (1.025,51 x 4,75) = mc. 4.871,17
- Totale: mc .10.468,87

Volume totale: mc. (24.364,69 + 10.468,87 + 10.468,87) = **45.302,43**

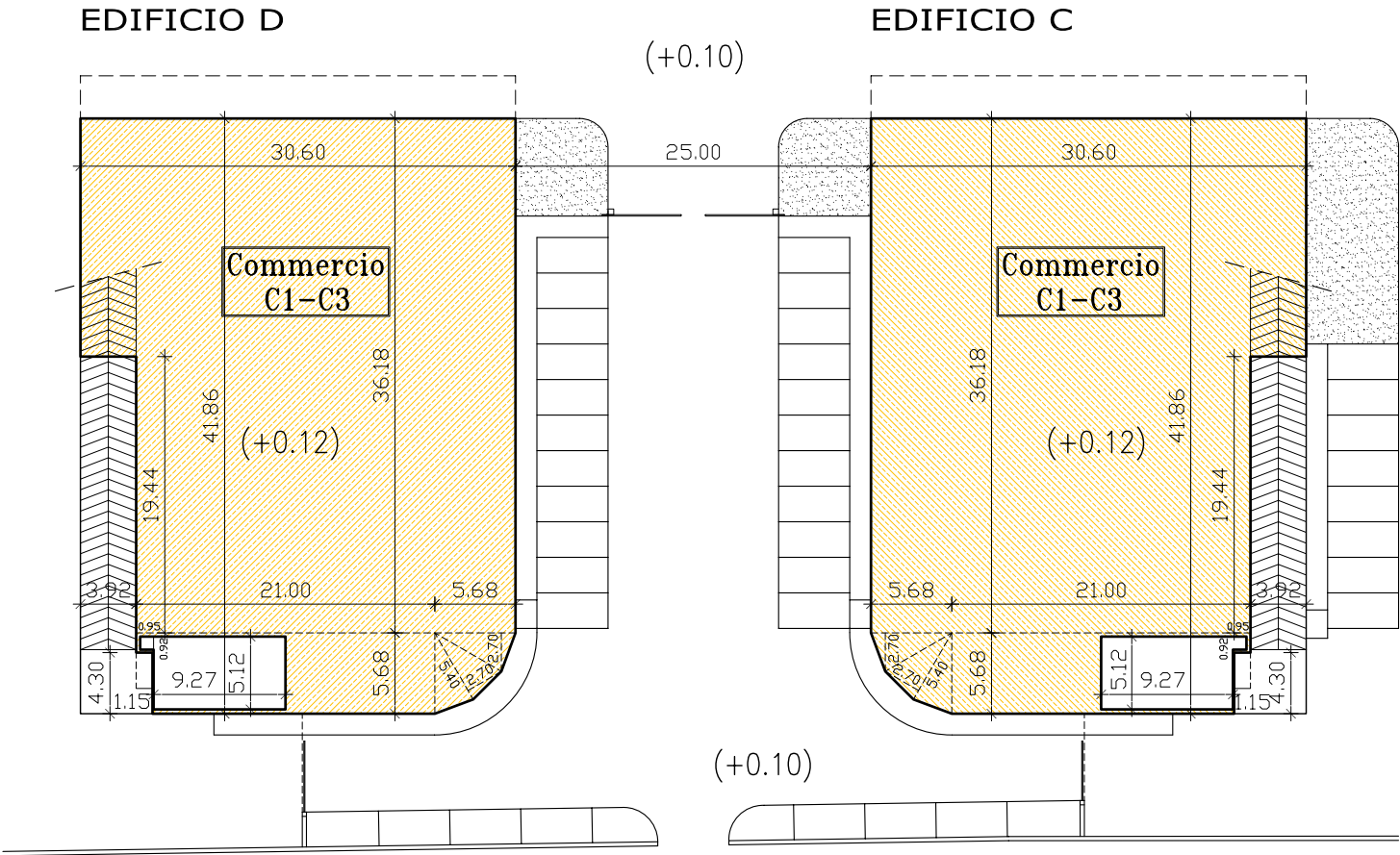
Parcheggi privati richiesti (ex L.122/89)

$45.302,43 \times 0,1 = \mathbf{mq\ 4.530,24} (- 88,41) < \text{parcheggi in progetto: } \mathbf{mq. 7.154,71}$

Con la Variante 70 il volume convenzionale viene ridotto di mc 884,12 e di conseguenza la superficie richiesta per parcheggi privati subisce un decremento pari a mq. 88,41.

CALCOLO SuL EDIFICI IN PROGETTO

PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:500



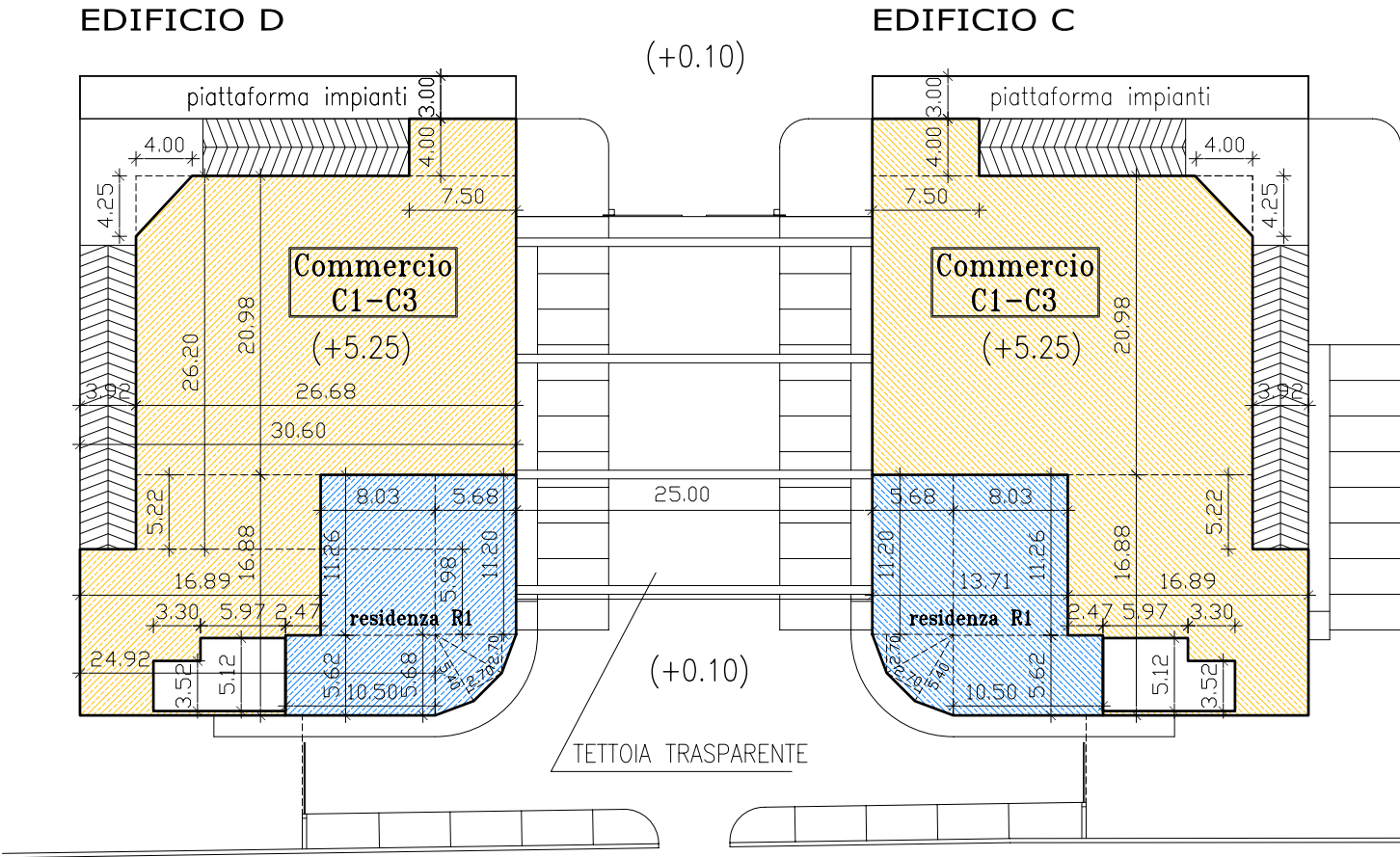
Sul IN PROGETTO

EDIFICIO "C" (in progetto - Sul totale: mq. 2235,57)
P.T. Commercio C1-C3: mq.(30,60x36,18)-(3,92x19,44)+(21,00x5,68)-
-(1,15x4,30)+[(5,68x2,70)/2]x2+(5,40x2,70)/2 =
- (9,27x5,12)-(0,95x0,92)= mq. 1119,54

EDIFICIO "D" (in progetto - Sul totale: mq. 2235,57)
P.T. Commercio C1-C3: mq.(30,60x36,18)-(3,92x19,44)+(21,00x5,68)-
-(1,15x4,30)+[(5,68x2,70)/2]x2+(5,40x2,70)/2 =
- (9,27x5,12)-(0,95x0,92)= mq. 1119,54



PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:500



Sul IN PROGETTO

EDIFICIO "C" (in progetto - Sul piano primo: mq. 1025,51)
1°P. Residenza R1: mq.(8,03x11,26)+(5,68x11,20)+
+(10,50x5,62)+[(5,68x2,70)/2]x2+(5,40x2,70)/2 = mq. 235,68
1°P. Commercio C1-C3: mq.(7,50x4,00)+(26,68x20,98)+
+(16,89x16,88)-(4,00x4,25)/2-(3,92x5,22)-(2,47x5,62)-
- (5,97x5,12)-(3,30x3,52)= mq. 789,83

EDIFICIO "D" (in progetto - Sul piano primo: mq. 1025,51)
1°P. Residenza R1: mq.(8,03x11,26)+(5,68x11,20)+
+(10,50x5,62)+[(5,68x2,70)/2]x2+(5,40x2,70)/2 = mq. 235,68
1°P. Commercio C1-C3: mq.(7,50x4,00)+(26,68x20,98)+
+(16,89x16,88)-(4,00x4,25)/2-(3,92x5,22)-(2,47x5,62)-
- (5,97x5,12)-(3,30x3,52)= mq. 789,83