

CITTA' DI PINEROLO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA CE 5.1 DEL P.R.G.C.

sub area C

Codice generale	Codice dell' opera	Livello di progettazione	Area di progettazione	Numero elaborato	Tipo documento	Versione
Bpin	655 BosGui	E	A	A	rel.tec.ill.	3-18

LA PROPRIETA':

BONANSEA Carla

GRANERO Margherita

SEIMANDI Gianfranco

SEIMANDI Pietro

IL PROGETTISTA:

Dott. Ing. Valter Ripamonti



Studio Tecnico Dott. Ing. Valter Ripamonti - Via Tessore n° 25 - 10064 Pinerolo - (TO)

Tel 0121/77445 - Fax 0121/375733 - E-Mail:segreteria@ripamontistudio.com - tecnico@ripamontistudio.com

OGGETTO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

VERS.	MODIFICHE	DATA	DISEGNATORE	SCALA
0	Prima emissione	Settembre 2017	AR	
1	Seconda emissione	Febbraio 2018	AR	
2	Terza emissione	Aprile 2018	AR	

CITTA' DI PINEROLO
(Città Metropolitana di Torino)

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ZONA CE 5.1 sub area c DEL P.R.G.C.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il P.E.C. relativo all'area CE 5.1 sub area c si riferisce ad una prima fase di intervento limitato alla sub area c in quanto la stessa risulta compatibile urbanisticamente con il Piano Regolatore vigente e la variante di qualità adottata.

A tale proposito si è pertanto individuato una sub area c di complessivi mq. 11469 tale da soddisfare la prima fase di intervento nel rispetto delle tabelle di zona attuali e adottate.

Nello specifico l'intervento riguarda la realizzazione di numero 12 edifici uni e plurifamigliari con destinazione residenziale / direzionale.

In particolare l'intervento edilizio si articola in numero 12 edifici a ~~tre~~ **due** piani fuori terra con destinazione totalmente residenziale.

L'individuazione dei lotti e le relative S.L.P. sono rappresentate nelle tavole grafiche di progetto che possono comunque essere ulteriormente identificate nel seguente prospetto:

Lotto 1	superficie	580 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 2	superficie	564 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 3	superficie	503 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 4	superficie	454 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 5	superficie	376 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 6	superficie	555 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 7	superficie	554 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 8	superficie	480 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 9	superficie	366 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 10	superficie	470 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 11	superficie	465 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 12	superficie	<u>341 mq.</u>	S.L.P. residenziale	<u>200,00 mq.</u>
TOTALI	superficie	5708 mq.	S.P.L.	2400,00 mq.

Come risulta dalla tabella allegata nella Tav.003, l'SLP in progetto richiesta risulta pari a 2400 mq, con rinuncia alla quota di SLP terziaria pari al 10%

Dal conteggio emerge infatti che l'SLP realizzabile risulta pari a 3440,7 mq da cui ne consegue le seguenti superfici:

- SLP residenziale = 90% di 3440,70 = 3096 mq
- SLP terziario = 10% di 3440,70 = 344 mq
- Da ciò ne consegue che la slp residenziale richiesta pari a 2 risulta inferiore a 3096 mq
- Mentre la SLP realizzabile di terziario pari a 344, non viene richiesta

L'intero complesso relativo alla sub area c risulta catastalmente individuato al Fg. 62 con la seguente ripartizione delle proprietà:

FOGLIO 62		
PROPRIETA'	PARTICELLA	SUPERFICIE INSERITA
SEIMANDI GIANFRANCO e SEIMANDI PIETRO	N. 100 parte	Mq. 3801
BONANSEA CARLA e GRANERO MARGHERITA	N. 30 parte	Mq. 7668
BONANSEA CARLA e GRANERO MARCGHERITA	N. 150 parte	

I fabbricati si sviluppano su **due** piani fuori terra secondo le indicazioni del P.R.G.C. e saranno improntati a linee architettoniche meglio precisate a livello di permesso a costruire, gli edifici saranno di tipo unifamiliare o plurifamiliare consoni alla tipologia costruttiva della zona Borgo Nuovo caratterizzata da costruzioni a villette singole con relativo giardino pertinenziale, privilegiando in tale realtà la qualità abitativa ed il corretto inserimento architettonico ed urbanistico anche a scapito del non completo utilizzo della SLP disponibile seppur ammessa dalla scheda di Piano.

Le sagome generali degli edifici riportate negli elaborati grafici risultano parzialmente indicative e possono subire delle lievi modifiche con spostamenti, rispetto ai perimetri indicativi, contenuti nella sagoma limite individuata nell'elaborato n. 003.

Nell'ambito delle aree proposte in cessione è anche indicata la strada interna che consente l'accesso all'area verde.

RELAZIONE FINANZIARIA

Oneri di urbanizzazione

Il computo degli oneri dovuti al Comune, sulla base della Delibera del Consiglio Comunale n° 268 del 17.06.2004 risulta così determinato:

- Calcolo superfici ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione:

SLP resid: mq. 2400 + 15% slp (quota elementi distributivi e funzionali che non concorre al calcolo dell'SLP) = mq. 2760

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ct residenziale = mq 2760 x 3.0 = mc 8280 x €/mc. 21,29 = € 176.281,00

(da valutarsi sulla base dell'effettiva SLP richiesta)

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Ct residenziale = mq 2760 x 3.0 = mc x 8280 x €/mc. 22,22 = € 183.981,00

(da valutarsi sulla base dell'effettiva SLP richiesta)

Il soggetto attuatore verserà inoltre al Comune il contributo sul costo di costruzione nella misura prevista dalla legislazione vigente al momento del ritiro dei singoli Permessi di Costruire.

Urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore si dichiara disponibile, in accordo con l'Amministrazione Comunale, ad assumersi l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria alle condizioni specificate nella convenzione allegata al PEC.

L'ammontare delle opere da realizzare a scomputo viene desunto dal computo metrico estimativo (allegato 00D Stima dei costi opere di urbanizzazione primaria) redatto sulla base del Prezziario vigente - Opere Pubbliche della Regione Piemonte – Anno 2018 - scontato del 10%.

Il soggetto attuatore, si obbliga ad assumere l'impegno ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sopra conteggiati come da computo metrico allegato.

Si precisa che le opere insistenti su aree asservite (strada interna) pur essendo funzionali ai lotti non

risultano conteggiate agli effetti dello scomputo delle OO.UU. primarie.

Il quadro sintetico delle opere di urbanizzazione primaria, derivante dal computo metrico estimativo allegato al PEC, è il seguente:

- rete acquedotto	€ 11.532,12
- rete gas metano	€ 10.855,44
- opere di sistemazione area verde	€ 28.933,78
- oneri per la sicurezza	<u>€ 2.000,00</u>
Totale generale	€ 53.321,34
Detrazione del 10% per opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal concessionario	<u>€ - 5.332,13</u>
Totale opere di urbanizzazione primaria	€ 47.989,20

L'importo dovuto al Comune dal soggetto attuatore per gli oneri di urbanizzazione primaria risulta:

- oneri concessori primari: € 176.281,00 (da valutarsi sulla base dell'effettiva SLP richiesta).

L'importo delle opere da realizzare, valutato analiticamente ammonta a € 47.989,20 ed è inferiore agli oneri per opere di urbanizzazione primaria dovuti al Comune; pertanto il soggetto attuatore verserà al Comune di Pinerolo la differenza tra gli oneri per l'urbanizzazione primaria e le parti a scomputo di cui al conteggio precedente.

Urbanizzazione secondaria

Il soggetto attuatore si dichiara disponibile, in accordo con l'Amministrazione Comunale, ad assumersi l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria senza scomputi.

L'importo dovuto al Comune dal soggetto attuatore per gli oneri di urbanizzazione secondaria risulta così determinato:

- oneri concessori secondari da versare: € 183.981,00

(da valutarsi sulla base dell'effettiva SLP richiesta)

Tempi di attuazione del P.E.C.

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare, domanda di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro 3 anni dalla stipula della convenzione, e domanda di Permesso di Costruire per gli edifici contrassegnati dal lotto L1 al lotto L12 entro 6 anni dalla stipula della convenzione.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate anteriormente e/o contestualmente ai lavori di costruzione degli edifici, completate entro sei anni dalla stipula della convenzione e comunque non oltre i termini di validità della stessa stabilita in un massimo di dieci anni dall'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso anteriormente alla richiesta di agibilità del primo edificio completato.

Il soggetto attuatore riconosce al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste ed autorizza il Comune a rivalersi sulla garanzia prestata, qualora le opere di urbanizzazione primaria risultassero, in tutto o in parte, non realizzate in conformità al progetto approvato.

Verifica standard urbanistici

Sup. territoriale area CE 5.1 (P.R.G.C. variante "Ponte") = 19.600 mq
Sup. territoriale sub C (catastale) = 11.469 mq
S.L.P. territoriale = $11469 \times 0,30 = 3.440,7$ mq
Sup. fondiaria = 6.023 mq
S.L.P. fondiaria = $6.023 \text{ mq} \times 0,75 = 4.517$ mq
Numero max piano fuori terra (ai sensi P.R.G.C.) = 3 piani
S.L.P. residenziale = 85% = 2.924,00 mq

S.L.P. IN PROGETTO = 2.400 mq

SUPERFICIE COPERTA

Sup. coperta max realizzabile (come da P.R.G.C.) = 33% sup. fondiaria = 2.000,79 mq
SUP. COPERTA IN PROGETTO = 1.200 mq

VERDE IN PIENA TERRA

Sup. verde in piena terra minimo richiesto (come da P.R.G.C.9 = 25% area libera)
Area libera = Sup. fondiaria - Sup. coperta = $6.023 \text{ mq} - 1.200 \text{ mq} = 4.823$ mq
Sup. verde in piena terra minimo richiesto = 1.205,75 mq
SUP. VERDE IN PIENA TERRA IN PROGETTO = 3.572mq

PARCHEGGI PUBBLICI

Area servizi richiesti = 25 mq/abitante
Abitanti insediabili = $\text{SLP max realizzabile} / 40 = 3.440 \text{ mq} / 40 = 86$ abitanti
Parcheggi pubblici richiesti = 2,5 mq/abitante = $2,5 \times 86 = 215,00 \text{ mq}$
n° posti auto pubblici richiesti = 17,5 posti auto
N° POSTI AUTO IN PROGETTO = 22

PARCHEGGI PRIVATI

Sup. parcheggio privato minima richiesta (ai sensi L. 122/89) = 1 mq parch/10mc costr.
MC in progetto = $2.400 \times 3.00 = 7.200$ mc
Sup. parcheggio privato minima richiesta = 720 mq
SUP. PARCHEGGIO PRIVATO IN PROGETTO = >720 mq

Verifica delle distanze

Le infrastrutture: fognatura, acquedotto, gas, etc, interferenti con il PEC risultano posizionate nel rispetto della norma di cui all'art. 58 delle N.d.A. del P.R.G.C. ovvero con una fascia di rispetto di mt. 3,00 dall'asse nei confini dell'edificazione degli edifici.

Aree verdi

La piantumazione delle aree verdi così come riportato nell'elaborato n.ro 009 rispetta le precisazioni di cui all'allegato NV al REC sul verde urbano.