

Dott. Ing. Marcello BRUERA

Via CERNAIA n.3 - 10064 PINEROLO (TO)

Tel. 0121.397585 - studio-bruera@libero.it - Fax 0121.371559

C.F. BRR MCL 56L13 G674R - P.IVA 04117960015

COMUNE PINEROLO
(CITTA' METROPOLITANA DI TORINO) - (REGIONE PIEMONTE)

IL RICHIEDENTE:

Società "IMPREDIL s.r.l."

Corrente in PINEROLO (TO) C.SO TORINO N.50

Cod. Fisc. / P.IVA 05959600015

P.E.C. VIA UGO MARINO

RIGUARDANTE LE SUBAREE "c1" e "c2" DELLA ZONA URBANISTICA CE 6.2 DEL VICENTE P.A.G.C. DEL COMUNE DI PINEROLO

TAVOLA Aa

in sostituzione della precedente TAVOLA Aa del 13/03/2018

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
SCHEMA CONTI ECONOMICI

SCALA

1

IL RICHIEDENTE:

> 

ARCH. AIMARETTI ENRICO x IMPREDIL s.r.l.

IL TECNICO INCARICATO:

> 

Dott. Ing. BRUERA Marcello



AGGIORNAMENTI:

DEF. 18/07/2017 AGG. 19/06/2018

AGG. 05/10/2017 / /

AGG. 10/03/2018 / /

TAVOLA

Aa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE

Si premette:

In relazione a quanto contenuto nella Variante Strutturale al P.R.G. del Comune di Pinerolo denominata Variante "Ponte" approvata con D.C.C. n.11 del 23/03/2016 ed entrata in vigore con pubblicazione sul B.U.R. n.19 del 12/05/2016 ed in coerenza con le "Linee Guida" adottate dal Consiglio Comunale della Città di Pinerolo con delibera n.10 del 26/03/2014, l'Amministrazione Pubblica ha ritenuto per le aree CE6.2 subaree "c1"- "c2" nonché per l'area CE3.1 subarea "a" quanto di seguito riportato:

1. *acquisire aree da destinare alla città pubblica ed in particolare all'edilizia popolare per i più bisognosi e per le fasce sociali in difficoltà;*
2. *riconfinare le aree soggette a SUE non ancora attuate in funzione della ridefinizione delle opere di urbanizzazione al fine di rendere queste ultime congrue, compatibili, sostenibili e realizzabili con le trasformazioni edilizie previste;*
3. *individuare, all'interno delle aree soggette a SUE, quote extra-standard di aree a servizi da potere acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico comunale per destinazioni utili alla crescita della "città pubblica" (edilizia per le fasce più deboli, servizi collettivi, orti urbani, verde diffuso, etc.) e favorire (incentivare) l'acquisto diretto da parte di ATC di edifici esistenti;*
4. *definire, sulla base di una mobilità urbana "sostenibile", gli elementi cardine della mobilità interna con particolare attenzione, coerentemente con il piano urbano del traffico, al tema dell'accessibilità, alla mobilità ciclo-pedonale ed alle zone da destinare a parcheggio, interne ed esterne al centro città nonché al parcheggio interrato per il centro storico;*
5. *verificare, a partire dallo stato di attuazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia contenute nel vigente PRG, la possibilità di inserire le indicazioni normative e cartografiche in grado di applicare i principi della perequazione e della compensazione urbanistica.*

Pertanto, quanto sopra richiamato, valutata la convergenza tra interesse pubblico ed interesse privato le società "Impredil s.r.l." e "Immobiliare Aimaretti s.a.s." e l'Amministrazione Comunale di Pinerolo hanno sottoscritto in data 25/10/2016 un Protocollo d'Intesa (approvato dalla G.C.n.208 del 01/06/2016), peraltro previsto nella scheda di area sia della Zona Urbanistica CE 6.2 sia della Zona Urbanistica CE 3.1, mediante il quale i soggetti attuatori del presente P.E.C., riguardante le subaree "c1"- "c2"

della Zona CE6.2, in particolare, si sono resi disponibili a dismettere gratuitamente, alla firma della Convenzione Edilizia relativa al P.E.C. qui proposto, l'intera subarea "c1" della Zona CE 6.2 come meglio identificata a Catasto Terreni al Fg.47 part.47-51 della superficie catastale di mq.10.801, per servizi ed edilizia sociale, a fronte di specifiche pattuizioni riguardanti sia le aree in proprietà ricadenti nella Zona CE 6.2 sub-aree "c1"- "c2" di proprietà della società "Impredil s.r.l." sia le aree in proprietà della Società "Immobiliare Aimaretti s.a.s." ricadenti nella Zona CE 3.1 subarea "a".

Poiché la totalità della subarea "c1", ancorchè ricompresa nel perimetro della Zona CE6.2, sarà oggetto di dismissione gratuita nello stato in cui essa si trova ora e per allora alla Città di Pinerolo in sede di Convenzione, si precisa che, nella fattispecie, il progetto di P.E.C. sarà composto dai seguenti allegati elaborati:

- a) dalle prime due tavole grafiche (Tav.1a e Tav.2a) che individuano cartograficamente le due subaree "c1"- "c2" (di cui la "c1" oggetto di dismissione gratuita) e che contengono i conteggi e le verifiche urbanistiche del P.E.C. (subaree "c1" e "c2");
- b) dalle restanti tavole grafiche (Tav.3 – Tav.4a – Tav.4b – Tav.4c – Tav.5a – Tav.6/a-6/b-6/c-6/d), dagli elaborati, documenti, relazioni, indagini, ecc., attinenti **esclusivamente la subarea "c2" della Zona CE 6.2** oggetto di edificazione privata.

In base agli accordi intervenuti l'intervento previsto è normato mediante il citato Protocollo d'Intesa sottoscritto il 25/10/2016 che qui si richiama per far parte integrante e sostanziale della presente, il quale Protocollo regola non soltanto, nella fattispecie, le aree in proprietà "Impredil s.r.l." oggetto del presente P.E.C. (ovvero le sub-aree "c1"- "c2" della Zona CE 6.2), ma anche le aree in proprietà della Società "Immobiliare Aimaretti s.a.s." ricadenti nella sub-area "a" della Zona CE 3.1.

Tutto ciò premesso, il presente P.E.C. riguarda i terreni in proprietà della società "Impredil s.r.l." ricompresi nel perimetro della Zona CE6.2 subaree "c1"- "c2", posti alle coerenze Via Poirino a levante, la Via Giani, proprietà Bioletti, Via N.Gabrielli e Via F.Seves a giorno, la proprietà Pochettino a ponente, la proprietà "Impredil s.r.l." e proprietà Don, Travet, Bicarelli, Vianello, Tessitore a notte, il tutto come meglio infra contraddistinto al Catasto Terreni:

- Fg.47 part.51 di superficie catastale mq.10.757;
- Fg.48 part.571 di superficie catastale mq.4.780;
- oltre ad un piccolo reliquato in corrispondenza della Via Poirino distinto a Catasto Terreni al Fg.47 part.47 di superficie catastale mq.44;
- Il tutto per una superficie catastale pari a mq.15.581.

Fra i terreni in oggetto è interposto il Canale delle Basse di Riva.

Nell'ambito del presente P.E.C. risulta coinvolta anche una piccola area di superficie di circa mq.208 di cui alla part.570 parte del Fg.48, sempre proprietà dei soggetti attuatori, occorrente per il completamento delle urbanizzazioni previste; tale area ancorchè ricompresa all'interno del perimetro dell'area CE 6.2 sub."c2" non rientra nel conteggio né della superficie territoriale né degli standard per servizi del P.E.C.

In particolare per tale area si riporta quanto già esplicitato negli allegati elaborati grafici nei quali la suddetta è meglio individuata tra lettere A-B-C-D-A e tratteggio color azzurro, e più precisamente quanto segue: "AREA ANCORA PROPRIETA' "IMPREDIL s.r.l." ORA RICOMPRESA ALL'INTERNO DELLA SUB-AREA "c2" DELLA ZONA CE 6.2 MA CHE RIMANE COMUNQUE DA DISMETTERSI NELL'AMBITO DEL PEC EX ZONA C25/1 (ORA C6.8a) DI CUI ALLA CONVENZIONE EDILIZIA NOTAIO F.AUDANO DI PINEROLO REP.17300/8325 DEL 25/06/1991. TALE AREA ANCORA IN PROPRIETA' "IMPREDIL s.r.l.", ANCORCHE' RICOMPRESA NEL PERIMETRO DELLA SUAREA "c2" DELLA ZONA CE6.2, NON COSTITUISCE SUPERFICIE TERRITORIALE NELL'AMBITO DEL PRESENTE P.E.C. MA SARA' COMUNQUE URBANIZZATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA PROSECUZIONE DELLA VIA U.MARINO ED I RELATIVI COSTI SARANNO OVVIAMENTE PORTATI A SCOMPUTO DAGLI ONERI DOVUTI."

La part.51 del Fg.47 risulta pervenuta in proprietà alla società "Impredil s.r.l." mediante atto di acquisto dalla Signora Cosso MariaLuisa di cui a rogito Notaio Travaglini di Pinerolo del 31/07/2007 registrato a Pinerolo il 28/08/2007 al n.3500.

La part.47 del Fg. 47 risulta pervenuta in proprietà alla società "Impredil s.r.l." mediante atto di acquisto dai signori Garetto Tommaso e Garetto Bruna di cui a rogito Notaio Travaglini di Pinerolo del 15/11/2004 registrato a Pinerolo il 13/12/2004 al n.3838.

La part.571 e la part.570 del Fg.48 risultano pervenute in proprietà alla società "Impredil s.r.l.", corrente in Pinerolo, Corso Torino 50, con l'acquisto per intero della part.24 Fg.48 dalle Signore sorelle Carola e Ilaria Bianco di S.Secondo Biondi e Piccola Casa della Divina Provvidenza "Cottolengo" di cui agli atti a rogito Notaio F.Audano 25/07/1990 registrato a Pinerolo il 10/08/1990 al n.1884 e 04/09/1990 registrato a Pinerolo il 24/09/1990 al n.1994 e successivamente frazionate in ultimo con tipo di frazionamento prot.n.20438/98.

I soggetti attuatori si impegnano a sottoscrivere dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi di legge per l'attestazione delle proprietà dei terreni in oggetto e/o comunque allegano alla presente fotocopia dei relativi titoli di proprietà.

Nella Variante Strutturale al P.R.G.C. cosiddetta "Ponte" approvata con deliberazione Consiglio Comunale di Pinerolo n.11 del 23/03/2016 entrata in vigore con la pubblicazione sul B.U. Regione Piemonte n.19 del 12/05/2016, le suddette particelle sono state altresì così meglio individuate:

- Fg.48 part.571 di superficie catastale mq.4.780 e la piccola porzione (mq.208 circa) della part.570 Fg.48 individuate come sub-area "c2" oggetto di edificazione privata.

- Fg.47 part.51 e part.44 di superficie catastale complessiva mq.10.801 individuata come sub-area "c1", che sarà oggetto di dismissione gratuita, nello stato di fatto in cui essa si trova, a favore del Comune di Pinerolo in sede di atto di convenzionamento;

CARATTERISTICHE E VINCOLI

Le caratteristiche, i vincoli e le prescrizioni urbanistiche della Zona CE 6.2 subaree "c1"- "c2" sono normati sia nella relativa scheda di area (nella quale è specificatamente indicato il "Protocollo di Intesa") sia nel già citato Protocollo d'Intesa sottoscritto il 25/10/2016 che qui si richiamano e si allegano alla presente.

DESCRIZIONE DELL'INSEDIAMENTO PREVISTO E RELATIVO RICHIAMO AL PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO IL 25/10/2016

Come già premesso, si precisa che, in base al suddetto Protocollo d'Intesa del 25/10/2016, la società proponente il presente P.E.C., ("Impredil s.r.l."), si impegna, in sede di atto di convenzionamento relativo al presente P.E.C., a dismettere gratuitamente alla Città di Pinerolo, proprio in coerenza con le "Linee Guida" adottate con D.C.C. n.10 del 26/03/2014, tutta l'area di sua proprietà posta a levante del Canale delle Basse di Riva meglio distinta a Catasto Terreni al Fg.47 part.51 e part.47 della superficie catastale complessiva mq.10.801 ed individuata come sub-area "c1" nel vigente P.R.G.C..

La dismissione gratuita a favore della Città di Pinerolo della citata area, che sarà formalizzata alla stipula dell'atto di Convenzione Edilizia, ha comportato la preventiva formalizzazione, mediante la sottoscrizione del citato Protocollo d'Intesa del 25/10/2016, di alcuni accordi con l'Amministrazione Comunale di cui, alcuni dei principali, relativi al presente P.E.C., sono sinteticamente infra riassunti:

- Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione di iniziativa privata, avente una S.L.P. pari a mq.2.251, sulla sub-area "c2", distinta a Catasto al Fg.48 part.571, consistente in un fabbricato fino a 4 piani f.t. (più eventuale sottotetto duplex) con un'altezza massima fino a mt.13,50;
- Conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza esclusivamente della sub-area "c2" (oggetto di costruzione del fabbricato residenziale di iniziativa privata succitato);
- Facoltà di trasferire fino a mq.200, della sopraccitata S.L.P. (pari a mq.2.251), nell'area omogenea del vigente P.R.G.C. contraddistinta con simbolo CE 3.1 sub-area "a", di

proprietà della Società "Immobiliare Aimaretti s.a.s.", sita in Via S.Fer angolo Via Papa Giovanni XXIII;

- Realizzazione nella sub-area "a" della Zona CE 3.1 di un fabbricato a 4 piani f.t. più pilotis con altezza massima fino mt.16,50.

Tutto quanto sopra richiamato, l'intervento edificatorio in progetto che viene qui di seguito illustrato risulta un unico Lotto corrispondente alla sub-area "c2" della Zona CE 6.2, risultando da dismettere gratuitamente alla Città di Pinerolo, al momento dell'atto di convenzionamento, la sub-area "c1" posta a levante del Canale delle Basse di Riva così come essa risulta allo stato attuale ora e per allora (priva di opere).

Il lotto edificabile previsto nella sub-area "c2" comprende la realizzazione di un unico fabbricato di tipo condominiale a destinazione residenziale a 4 piani fuori terra più sottotetto duplex, completo di unico piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, il tutto servito da unica rampa a doppio senso di marcia con ingresso dalla via nuova prevista dal P.R.G.C.

All'interno del lotto le aree libere dalla costruzione saranno sistemate parte a verde su terrapieno ed in parte a verde su soletta nonché a cortili.

Si precisa inoltre che la S.L.P. costruibile sulla sub.area "c2" risulta complessivamente di mq.2.251; nel presente P.E.C. il soggetto attuatore Impredil s.r.l. **si vuole però avvalere di quanto pattuito con il Protocollo d'Intesa del 25/10/2016** e pertanto il presente P.E.C. prevede già che una quota pari a mq.200 di S.L.P. di competenza della subarea "c2" della Zona CE6.2, verrà trasferita, con successivo atto e procedura amministrativa, alla subarea "a" della Zona CE3.1 (con la facoltà di realizzare in tale subarea "a" fabbricati fino a 4 piani f.t. più pilotis ed aventi altezza massima pari a mt.16,50).

Secondo quanto sopra esplicitato, risulta pertanto che per la subarea "c2" della Zona CE6.2 varranno le seguenti risultanze:

- S.L.P. max. realizzabile per interventi di edilizia privata nella subarea "c2":
mq.2.251 (disponibile) – mq.200 (che saranno trasferiti nella Zona CE3.1 subarea "a")
= **mq.2.051 di S.L.P.**

DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE

Le opere urbanizzative previste nel P.E.C., di esclusiva pertinenza della sub-area "c2" in oggetto, consistono sommariamente:

- nella costruzione della nuova strada (prevista dal P.R.G.C.) in prosecuzione della Via U.Marino e del relativo risvolto a giorno in prosecuzione di Via N.Gabrielli di pertinenza della subarea "c2" nonché delle opere ad esse complementari ovvero marciapiedi, parcheggi, pista ciclabile, aiuole verdi alberate ed impianto pubblico di illuminazione;
- nella realizzazione di opere per il collegamento funzionale con le aree circostanti (esclusa la subarea "c1");
- nella realizzazione, nel sottostante sedime della nuova strada, della rete fognaria di raccolta delle acque bianche meteoriche nonché della rete di distribuzione energia elettrica e telefonica;

La rete fognaria di raccolta delle acque bianche meteoriche provenienti dalle strade sarà realizzata con tubi in polipropilene (PP) strutturato corrugato tipo SN 16 Kn/mq – diametro interno Ø350/400 mm con relativo scarico previsto nel Canale delle Basse di Riva.

Sono altresì previsti allacciamenti diretti della fognatura delle acque nere, del gas, dell'acquedotto e del teleriscaldamento, alle relative reti già esistenti nella strada pubblica Via N.Gabrielli posta a giorno della sub-area "c2" oggetto del presente P.E.C..

Si specifica che per quanto riguarda le acque bianche meteoriche interne (provenienti dal fabbricato, cortili, ecc.) esse saranno raccolte con una specifica rete fognaria separata interna con scarico autonomo previsto nel Canale delle Basse di Riva.

Sono state inoltre previste nel presente P.E.C. opere per rendere complete e funzionali le urbanizzazioni, fra cui, un intervento sull'area distinta con lettere A-B-C-D-A necessario per realizzare compiutamente la nuova strada in prosecuzione di Via U.Marino.

I soggetti attuatori realizzeranno, prima dell'ultimazione dei lavori del singolo fabbricato, quelle opere di urbanizzazione atte a garantire l'agibilità del fabbricato medesimo secondo le prescrizioni dell'amministrazione comunale che verranno dettate in sede di rilascio dei permessi a costruire.

STIPULA CONVENZIONE

Così come definito nell'art.5 del Protocollo di Intesa del 25/10/2016, la **proponente Impredil s.r.l. si impegna a stipulare la Convenzione con il Comune di Pinerolo entro 90 dall'approvazione del presente strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) da parte della Giunta Comunale di Pinerolo.**

Così come definito inoltre nell'art.6 del suddetto Protocollo di Intesa, la proponente Impredil s.r.l. assume a proprio carico l'intero finanziamento occorrente per le prestazioni professionali tecniche e notarili (registrazione, trascrizione nonché i conseguenti atti traslativi previsti in detta convenzione) relative al presente P.E.C. ed alla Convenzione.

N.T.A. PEC SUBAREA "C2"

RISERVE - DESTINAZIONI D'USO - TIPOLOGIA EDILIZIA E MATERIALI DEL FABBRICATO PREVISTO

I soggetti attuatori si riservano quanto segue:

- 1) facoltà di modificare la distribuzione interna dell'area fondiaria (posizione del fabbricato all'interno della sagoma di inviluppo e relative autorimesse, posizione degli accessi pedonali, quote altimetriche, ecc.) nei successivi titoli abilitativi (PdC, ecc.);
- 2) facoltà di costruire il fabbricato a distanza inferiore rispetto al confine con l'area di notte ancora proprietà del soggetto attuatore "Impredil s.r.l." che sarà oggetto di futura dismissione gratuita ad uso pubblico per verde a semplice richiesta dell'amministrazione Comunale così come previsto nella Convenzione Edilizia Notaio F.Audano del 25/06/1991; conseguentemente i soggetti attuatori avranno facoltà di poter aprire le relative vedute e/o aperture su tale area verde;
- 3) facoltà di poter dotare le abitazioni dell'ultimo piano di sottotetti abitabili collegati mediante scaletta interna (alloggi duplex) nel rispetto di quanto previsto dal piano regolatore generale;
- 4) facoltà da parte dei soggetti attuatori di riutilizzo e/o deposito del materiale sabbioso-ghiaioso rinvenuto (in presenza di scavi di sbancamento, splateamento od in trincea) nell'ambito delle aree oggetto di P.E.C. rimaste in piena proprietà dei soggetti attuatori stessi;

- 5) facoltà di adoperare il materiale rinvenuto di cui sopra per livellare il terreno destinato alle urbanizzazioni compatibilmente con le aree limitrofe;
- 6) facoltà di depositare ed accumulare il terreno vegetale rinvenuto dagli scavi eseguiti (sulla subarea "c2"), su apposita porzione di terreno della subarea "c1" posta in prossimità del Canale delle Basse di Riva alla distanza di circa 10 mt. dallo stesso;
- 7) facoltà da parte dei soggetti attuatori di richiedere il rilascio dei certificati di agibilità parziale e/o distintamente per ciascuna unità immobiliare nel rispetto di quanto previsto dalle leggi vigenti;
- 8) facoltà di richiedere eventuali proroghe sulle tempistiche di esecuzione di quanto previsto nel presente P.E.C.

Il fabbricato sarà funzionalmente allacciato alle reti di distribuzione dei servizi ovvero sia a quelle che sono previste in costruzione nell'ambito della sub-area "c2" (in corrispondenza della nuova strada prevista dal P.R.G.C.) sia direttamente alle reti esistenti presenti in Via N.Gabrielli e Via F.Seves.

La tipologia del fabbricato previsto nel P.E.C. sarà, in linea generale, prevista di tipo condominiale costruito mediante l'utilizzo di strutture in cemento armato gettato in opera.

Le pareti di tamponamento perimetrali saranno di tipo tradizionale in muratura di mattoni con rivestimento esterno in cotto o assimilabile o materiali naturali o intonaco, il tutto da definirsi in sede di permesso a costruire.

I serramenti saranno metallici o legno o materiali sintetici, il tutto da definirsi in sede di permesso a costruire.

La copertura sarà del tipo tradizionale con tetto con struttura in cemento armato o legno a falde inclinate o piano e manto in materiale ammesso dalle norme vigenti, il tutto da definirsi in sede di permesso a costruire.

Ci si riserva di definire in sede di progetto la tipologia del tetto ivi compreso eventuali parti a tetto piano.

Eventuali parti metalliche in vista, ivi comprese eventuali lamiere di rivestimento, saranno debitamente preverniciate.

Art.34 N.T.A. della "Variante Ponte" (MITIGAZIONE AMBIENTALE)

In base all'art.34 delle N.T.A. del P.R.G.C. il presente P.E.C. riguarda un'area "a conferma e a previsione di insediamenti a carattere prevalentemente residenziale" e pertanto relativamente all'elencazione di "indirizzi" inerenti gli obiettivi generali di mitigazione ambientale negli interventi di trasformazione del tessuto urbano di cui all'ultimo capoverso dell'art.34 delle N.T.A., si osserva quanto segue:

- relativamente agli *"interventi di mascheramento con opere a verde che prevedano la messa a dimora di alberi ed arbusti riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici dell'area di intervento",*.... i soggetti attuatori specificano che lungo la nuova viabilità in progetto della subarea "c2" ovvero lungo la prosecuzione di Via U.Marino e relativo risvolto in prosecuzione di Via N.Gabrielli è stato previsto un viale alberato con alberature di tipo previsto dal P.R.G.C. (vedere progetto opere di urbanizzazione);
- relativamente al *"Contenimento della superficie impermeabilizzata per le aree scoperte pavimentate, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile",* i soggetti attuatori specificano che sarà prevista, qualora necessario e per quanto possibile, la collocazione di marmette autobloccanti forate;
- relativamente alla *"Verifica delle possibili interferenze con le infrastrutture e la rete irrigua da condividere con il Consorzio Irriguo Val Chisone-Pinerolese e con i soggetti gestori al fine di assicurare la funzionalità della rete irrigua e permettere l'effettuazione delle operazioni di manutenzione in maniera agevole e in sicurezza",* ... i soggetti attuatori specificano che tale argomento è demandato, qualora necessario, nell'ambito del parere da richiedersi al Consorzio Irriguo di competenza Rio Moirano; in ogni caso si precisa che è già prevista nel progetto di P.E.C. la dismissione, nella subarea "c2", di apposita area lungo il Canale delle Basse di Riva per la manutenzione del canale stesso.
- relativamente alla *"Individuazione di dettaglio e specificazione anche degli aspetti qualitativi delle acque meteoriche derivanti dai deflussi dalle aree di cui è prevista l'impermeabilizzazione con attenzione alle interferenze con le aree agricole circostanti",* ... i soggetti attuatori specificano che l'area interessata non ricade in zona agricola e pertanto non rientra nel caso in fattispecie;
- relativamente alla *"Con particolare riferimento alle previsioni relative ad aree produttive/terziario, individuazione di misure di mitigazione (o progettazione specifica), per ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna a seguito delle realizzazioni di edifici a vetrate trasparenti",* i soggetti attuatori precisano che l'area interessata dal P.E.C. non ricade in zone produttive/terziario e pertanto non rientra nel caso in fattispecie.

**TEMPI E PRIORITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL P.E.C.
di pertinenza della sub-area "c2"**

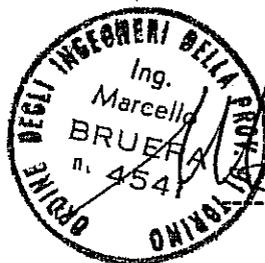
1) TEMPI DI PRESENTAZIONE PERMESSI A COSTRUIRE

- **PROGETTO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE:**
presentazione della domanda di permesso a costruire entro 6 (sei) anni dalla stipula della Convenzione Edilizia;
- **PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:**
presentazione della domanda di permesso a costruire delle opere di urbanizzazione di pertinenza della sub-area "c2" entro 6 (sei) anni dalla stipula della Convenzione Edilizia;

2) TEMPI DI REALIZZAZIONE:

- **FABBRICATO RESIDENZIALE:**
 - Inizio lavori come da legislazione vigente (un anno dal rilascio del Permesso a Costruire salvo eventuali proroghe);
 - Ultimazione lavori come da legislazione vigente (tre anni dall'inizio lavori salvo eventuali proroghe).
- **OPERE DI URBANIZZAZIONE:**
 - Inizio lavori come da legislazione vigente (un anno dal rilascio del Permesso a Costruire salvo eventuali proroghe) e comunque anteriore o contestuale all'inizio lavori del fabbricato residenziale;
 - Ultimazione lavori come da legislazione vigente (tre anni dall'inizio lavori salvo eventuali proroghe) e comunque entro i termini di validità della Convenzione Edilizia stabilita in un massimo di 10 anni dall'atto notarile di Convenzione Edilizia.

Pinerolo, lì 19/06/2018



IL TECNICO
INCARICATO:

Bruefa

IL RICHIEDENTE SOGGETTO ATTUATORE
PROPONENTE IMPREDIL s.r.l.:

Impredil

SCHEMA CONTI ECONOMICI

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DOVUTI E RELATIVI SCOMPUTI DELL'IMPORTO DELL'OPERE REALIZZATE DIRETTAMENTE

S.L.P. massima realizzabile di pertinenza sub-area "c2":	2.251 mq
A dedurre S.L.P. oggetto di trasferimento	200 mq
<hr/>	
S.L.P. massima realizzabile sub-area "c2"	2.051 mq

Aliquote desunte dalla delibera G.M.n.289 del 10/07/2008.

Insedimenti residenziali

zona γ

concessione onerosa

- urbanizzazione primaria : €.21,29/mc.
- urbanizzazione secondaria: €.22,22/mc.

IMPORTO DI MASSIMA DOVUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

conteggio di massima della cubatura residenziale incidente:

mq.2.051 s.l.p. x h.3,00 = mc.6.153

mc.6.153 + mc.360 (n.2 vani scala) =mc.6.513

costo opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente (ved.cme): €.149.399,35

oneri di urbanizzazione primaria:

- Insediamenti residenziali: mc. 6.513 x €.21,29/mc. = €.138.661,77
- a dedurre costo per opere di urbanizzazione primaria (€.149.399,35) = €.138.661,77

Importo residuo da pagare al Comune per oneri primaria = €. 0,00

oneri di urbanizzazione secondaria:

- Insediamenti residenziali: mc. 6.513 x €.22,22/mc = €.144.718,86

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo sul costo di costruzione dovuto sarà determinato in sede di Permesso a costruire.

**QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA,
SECONDARIA DOVUTI E RELATIVI SCOMPUTI RICHIESTI DEI COSTI DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE**

	ONERI TEORICI DOVUTI	COSTO OPERE REALIZZATE	SCOMPUTO RICHIESTO	IMPORTO RESIDUO DA PAGARE
PRIMARIE	€ 138.661,77	€ 149.399,35	€ 138.661,77	€ 0,00
SECONDARIE	€ 144.718,86			€ 144.718,86

Pinerolo, lì 19/06/2018



IL TECNICO
INCARICATO:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Bruera", written over a horizontal dashed line.

IL RICHIEDENTE SOGGETTO ATTUATORE
PROPONENTE IMPREDIL s.r.l.:

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dashed line.