

COMUNE DI PISCINA

Città Metropolitana di Torino

Piano esecutivo convenzionato (P.E.C. artt. 43 e 45 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Zona Urbana di trasformazione “ C 14”

Via Baudi – Via Alcide de Gasperi

ELABORATO n. 1 – Testo

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Proprietà - Proponenti: COCCO GIANFRANCO (CCC GFR 54D09 L898V)

COCCO ROBERTO (CCC RRT 60S24 L898W)

SARTORE ENZO (SRT NZE 64C14 G674Y)

Tutti domiciliati in: Piazza San Bartolomeo, 4 - 10060 AIRASCA (TO)

Progettisti: - Studio Tecnico SARTORE Geom. Enzo

Piazza San Bartolomeo, 13 – 10060 AIRASCA (TO) - P.IVA 04976290017

- Studio Tecnico COCCO Geom. Roberto

Piazza San Bartolomeo, 4 – 10060 AIRASCA (TO) - P.IVA 03740780048

- Studio Tecnico Dott. Ing. GIACOTTO Massimo

Piazza Centenario Unità d'Italia, 9 – 10069 VILLAR PEROSA (TO)
P.IVA 07055390012

Airasca, li _____

I PROPONENTI:

I PROGETTISTI:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Art. 1 – PREMESSA

Il Comune di Piscina è dotato di :

- Regolamento Edilizio in vigore dal 16 maggio 2001 e successive modifiche;
- Variante strutturale al P.R.G.C. approvata in data 23 aprile 2009 con deliberazione di G.R. N. 16-11269
- Variante parziale n. 1 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 5 DICEMBRE 1977 N. 56 e sue modifiche ed integrazioni, approvata in via definitiva in data 13 Luglio 2010 con deliberazione del Consiglio comunale n. 19
- Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 5 DICEMBRE 1977 N. 56 e sue modifiche ed integrazioni, approvata in via definitiva in data 28 novembre 2011 con deliberazione del Consiglio comunale n. 20
-

Lo strumento urbanistico interessa l'area individuata sulla mappa del Catasto Terreni del Comune di Piscina descritta al Foglio 12 mappale n. 340 di mq. 444 e mappale n. 405 di mq. 1.777 formanti un lotto di complessivi mq. 2.221,00.

Art. 2 - CONTENUTI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il Piano Esecutivo convenzionato contiene:

- 1) La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) La precisazione delle destinazioni d'uso dell'area;
- 3) La definizione delle tipologie edilizie costruttive, la destinazione d'uso e le relative precisazioni piano-volumetriche;
- 4) Le dismissioni previste;
- 5) Le opere di urbanizzazione da realizzare;
- 6) Le modalità ed i tempi di attuazione del piano.

Art. 3 - DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal P.E.C. risulta, nella cartografia del locale P.R.G.C., essere indicata con la sigla "C 14".

Confina a levante con la viabilità di Via Alcide De Gasperi, a giorno con il mappale n. 556 del Foglio 12 destinato ad area agricola, a ponente con la viabilità di Via Baudi, a notte con i mappali nn. 125 e 311 del Foglio 12 già edificati.

Trattasi di terreno pianeggiante situato in prossimità ed a confine di aree di recente utilizzo edificatorio con tipologie costituite prevalentemente da edifici a due piani fuori terra e piano seminterrato.

Art. 4 - GIACITURA DEL TERRENO

Dalla relazione geologica allegata al P.E.C. emerge che sino alla profondità di circa mt. 4,00 vi sono prevalentemente ghiaia e ciotoli in matrice da limo-argillosa a limo-sabbiosa.

La falda misurata in loco si attesta ad una profondità di circa – mt. 13,00 dal piano di campagna attuale il quale si trova ad una quota variabile da – cm. 10 a – cm. 30 rispetto alla quota + 0,00 di riferimento del P.E.C.

In assenza di serie storiche puntuali circa l'oscillazione della falda è ipotizzabile stimare una oscillazione della falda di circa 100 cm. ovvero una soggiacenza minima di cm. 200 dal piano campagna attuale.

Tale escursione consente la realizzazione di piani seminterrati, con destinazioni d'uso ad autorimesse e/o locali accessori con il piano pavimento posto al massimo a – 1,80 mt. della quota + 0,00 di riferimento del P.E.C. stesso.

Art. 5 - PROPOSTA PROGETTUALE E DATI DI INTERVENTO

La nuova edificazione sarà costituita da fabbricati a destinazione residenziale elevantesi massimo a due piani fuori terra oltre a seminterrato il tutto da localizzarsi all'interno dell'ambito di edificazione come indicato nelle tavole progettuali indicate.

Si prevedono, di massima, la realizzazione di tre tipologie di edifici (vedi Tav. 4):

- 1) Tipologia di edificio unifamiliare su due piani fuori terra, seminterrato e sottotetto non abitabile;
- 2) Tipologia di edificio unifamiliare ad un piano fuori terra, sottotetto abitabile e seminterrato non abitabile;
- 3) Tipologia di edificio unifamiliare su un piano fuori terra, sottotetto e seminterrato non abitabile

Quanto sopra prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno anzi descritto secondo i seguenti parametri:

- 1) Superficie territoriale (ST): **mq. 2.221,00**
- 2) Superficie territoriale da scheda **mq. 2.097,32**

- 3) Volumetria (V): mq. 2.097,32 x 0,50 = **mc.1.048,66**
- 4) Abitanti insediabili = **n. 11**
- 5) Standard di dismissione: n. 11 x 25,00 = **mq. 275,00**
- 6) Superficie prevista in dismissione: **mq. 339,00**
- 7) Superficie fondiaria: mq. 2.221,00 – 339,00 = **mq. 1.882,00**
- 8) Superficie coperta mq. 1.882,00 x 0,25 = **mq. 470,50**
- 9) Piani fuori terra: max 2/3
- 10) Altezza massima fuori terra: **mt. 8,50**

Art. 6 - ELABORATI COSTITUENTI LO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (PEC)

Il Piano Esecutivo convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato n. 1 Testo : Relazione tecnico-illustrativa e documentazione fotografica;
- Elaborato n. 2 Testo: Schema di Convenzione edilizia;
- Elaborato n. 3 Testo: Relazione Geologica;
- Elaborato n. 4 Testo: Computo metrico;
- Elaborato n. 5 Testo: Relazione Acustica (Autocertificazione)
- Elaborato n. 6 Tavola 1: Estratti planimetrici, piano quotato, reti tecnologiche esistenti
- Elaborato n. 7 Tavola 2: Planimetrie, ambito di edificazione, viabilità, reti tecnologiche
- Elaborato n. 8 Tavola 3: Opere di Urbanizzazioni con sezioni attuali e di progetto;
- Elaborato n. 9 Tavola 4: Allacciamenti alle utenze, schema progetto fabbricati, computi.

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto di Piano Esecutivo convenzionato prevede:

- L'arretramento del confine lungo Via Baudi al fine di realizzare parcheggi, marciapiedi ed accesso al lotto (1)
- L'arretramento del confine lungo Via Alcide De Gasperi al fine di realizzare l'ampliamento della sede viaria, parcheggi, marciapiedi ed accesso al lotto (2) .

I nuovi cordoli di delimitazione sia dei marciapiedi sia dei parcheggi saranno realizzati in Pietra di Luserna, mentre sia la pavimentazione dei marciapiedi sia l'ampliamento e/o il raccordo alla sede viaria sarà realizzata in asfalto.

Non si prevedono estensioni alla rete fognaria (bianca e nera), né alla rete del gas, né alla rete elettrica, né alla rete di acquedotto: l'allacciamento delle utenze avverrà per ogni lotto con singola domanda di allaccio.

Nella fase sia di progetto che di realizzazione esecutiva dei fabbricati verranno predisposte idonee vasche di raccolta e smaltimento delle acque bianche con immissione del solo "troppo pieno" nella fognatura bianca comunale esistente su Via Baudi.

Articolo 8 - DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO

La destinazione d'uso prevista, per gli edifici in progetto, è esclusivamente residenziale (abitazioni con cantine, locali accessori ed autorimesse); sono tuttavia ammesse le destinazioni d'uso compatibili con le destinazioni residenziali previste dal P.R.G.C. vigente.

Qualora destinazioni diverse da quelle indicate negli elaborati del P.E.C., ma sempre compatibili con destinazioni residenziali previste dal P.R.G.C. vigente, comportino maggiori standard da rispettare con relativa monetizzazione di aree e servizi aggiuntivi, il concessionario provvederà alla relativa monetizzazione senza necessità di variante al P.E.C. con l'eccezione che il P.R.G.C. od altre disposizioni legislative, vigenti in materia, obblighino la dismissione/asservimento ad uso pubblico di aree per soddisfacimento degli standards di legge, nel qual caso sarà necessaria l'approvazione di apposita variante al Piano Esecutivo.

Articolo 9 – DISMISSIONE DELLE AREE

L'area prevista in dismissione, sia dalla normativa vigente sia dalle Norme Tecniche di Attuazioni del P.R.G.C. risulta essere pari a mq. 25 per abitante insediabile; essendo previsto l'insediamento di n. 11 abitanti (teorici) tale superficie i dismissione risulta di mq. 275,00.

Il P.E.C. , nella sua progettazione, prevede una dismissione di aree pari a complessivi mq. 297,58 di cui mq. 97,26 previsti a parcheggio: tali aree a parcheggio sono superiori a quanto previsto dagli standard urbanistici (mq. 2,50 x n. 11 abitanti insediabili = mq. 27,5) verificando ampiamente i parametri imposti.

Articolo 10 - DETERMINAZIONE TEORICA DEGLI ONERI CONCESSORI

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

L'importo teorico, secondo la tariffa attualmente in vigore (pari ad €, 10,63/mc) viene quantificato in €. 11.147,26 (mc. 1.048,66 x €. 10,63)

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

L'importo teorico, secondo la tariffa attualmente in vigore (pari ad €, 10,00/mc) viene quantificato in €. 10.486,60 (mc. 1048,66 x €. 10,00)

Il totale teorico di Oneri di Urbanizzazione da corrispondere al Comune di Piscina ammonta pertanto ad €. 21.633,86.

I proponenti si impegnano alla realizzazione di Opere di Urbanizzazione a scomputo per un totale di €. 29.527,39 (vedasi computo metrico allegato) implicando, pertanto, un maggior costo di esecuzione di opere rispetto a quanto teoricamente da versare: tale situazione determina un saldo negativo di somme da versare al Comune di Piscina.

Il Piano Esecutivo Convenzionato pattuisce che il maggior costo delle opere eseguite venga interamente sopportato dalla parte proponente senza diritto di rivalsa alcuna e con l'accordo che se in fase di collaudo delle opere di urbanizzazione si contabilizzasse un importo lavori maggiore a quello previsto nel computo metrico i proponenti si impegnano a non richiedere nessun scomputo maggiore di quanto previsto nella presente convenzione.

Contributo Commisurato al Costo di Costruzione

L'importo relativo al contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato per ogni singolo Permesso di Costruire applicando i disposti della Legge 28/01/1977 n. 10 e conseguenti disposizioni Regionali

Monetizzazioni di aree

Il P.E.C. prevede che tutte le aree a soddisfacimento degli standard urbanistici vengano dismesse sul lotto con conseguente assenza di necessità di monetizzazione di aree.

Art. 11 – RICHIESTA DI PERMESSI DI COSTRUIRE, SCIA ED ALTRI TITOLO EQUIVALENTI

Ad ogni richiesta di Permesso di Costruire e/o titolo equivalente, oltre a presentare gli elaborati e la documentazione richiesta e prevista dalla NTA del vigente P.R.G.C. si dovrà procedere a verificare il rispetto dei parametri indicati nelle Tavole di Piano esecutivo.

La realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali dovrà avvenire entro i termini indicati in convenzione.

Art. 12 – NORME DI CARATTERE GENERALE

Si attesta che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato

- E' conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale;
- I passi carrai verranno realizzati in conformità alle vigenti disposizioni dettate dal Codice della strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione di cui al D.P.R. 1992 n. 495 e delle NTA del P.R.G.C.
- Saranno rispettate tutte le disposizioni di natura edilizio/urbanistico in vigore, in particolare quelle stabilite con Delibera del Consiglio regionale dell'11/01/2007 ai sensi della L.R. 07/04/2007 n. 43: *"piano stralcio per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento"* pubblicato sul B.U.R. 08/02/2007 n. 6, dal D.L. 19/08/2005 n. 192: *"attuazione della direttiva 2009/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"* e dal Decreto Legislativo 29/12/2006 n. 311: *"disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 192/05"* in vigore dal 02/02/2007, L.R. 28/05/2007 n. 13: *"disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"* ed a tutte le modifiche ed integrazioni susseguenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia lotto interessato (vista da sud-ovest)



Fotografia Via Baudi (Lato ovest del lotto)



Fotografia Via Alcide De Gasperi (Lato Est del lotto)