

Committente: **COMUNE DI PIOSSASCO**
Provincia di Torino



Intervento:

PIANO PARTICOLAREGGIATO EX ART. 39 E 40 L.R. 56/77 e s.m.i. -
ATTUAZIONE DELL'ART.20/12a del PRG : Area Residenziale e Terziaria di completamento R.T.c.

PT

studio

Progetto Territorio

Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica

Sede legale via Dania 8 - 15076 Ovada - Alessandria -

Sedi operative :

15100 Alessandria - via Isonzo 11 tel. 0131.234221

15076 Ovada - P.zza XX settembre 53 tel. 0143.86389

e-mail progettoterritorio@libero.it

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
RELAZIONE FINANZIARIA
TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

n.

3.1a

Scala :

Data:

11 OTTOBRE 2017

Rev:

Progettista

(timbro e firma)

Committente

(timbro e firma)

Il presente elaborato è di proprietà esclusiva dello studio PROGETTO TERRITORIO ed è vincolato alle leggi sulla proprietà letteraria. Ne è vietata, per qualsiasi motivo, la riproduzione e/o consegna a terzi senza esplicito consenso dei suddetti.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente progetto sviluppa le possibilità edificatorie offerte dalla scheda dell'area RTc di cui all'art. 20/12 a del vigente PRG .
Coerentemente con le prescrizioni di scheda di ambito il progetto prevede la realizzazione della capacità edificatoria attribuita tramite la nuova costruzione e realizza una serie di edifici con destinazione d'uso residenziale e attività ad essa connesse .



BREVE NOTA ILLUSTRATIVA SULL'IMPOSTAZIONE DEL PP

Obiettivi : Il Piano Particolareggiato si pone due obiettivi fondanti :

1. Sviluppare un sistema di aree pubbliche concatenate tra loro al fine di connettere il nuovo quartiere e, in più in generale, il quartiere di Borgiattino al centro storico valorizzando la vocazione mercatale in essere degli spazi urbani esistenti.

2. ottenere un disegno urbanistico coerente con i caratteri dell'edificato circostante di borgo Borgiattino anche riducendo la capacità edificatoria prevista dal PRGC in ordine all'obiettivo generale della valorizzazione dell'area di proprietà comunale, nella convinzione che una edificazione più rada e di minor cubatura complessiva porti oltre che un beneficio



architettonico anche un beneficio economico cioè in termini di reale appetibilità dell'area

Alla luce di quanto sopra il presente progetto propone un disegno urbano che si snoda attorno a piazza Levi ponendosi sulla naturale morfologia del terreno. La nuova viabilità parte dall'esistente tracciato limitrofo a p.zza Pertini, si sviluppa verso nord separando una serie di lotti edificabili a destra e a sinistra del nuovo tracciato e ricollegandosi con via Kennedy al termine dell'area di PP.



Sul fronte di via Kennedy vengono inseriti due lotti edificabili di maggior dimensione volumetrica, utili al disegno "urbano" complessivo che si vuole conferire all'area, ora oggettivamente di difficile comprensione e caratterizzata, in ogni caso, da una connotazione marginale all'abitato.

Al centro dell'area si riconferma dunque l'area a parcheggio di piazza Levi sulla quale si affianca un'ampia area a verde che separa le fasce edificate (il futuro parco Levi), essa costituisce anche naturale connessione con l'area S18 a servizi prevista dal vigente PRGC, area di connessione all'esistente parco Kennedy.

Per raccordare piazza Levi a Piazza Pertini si inserisce nel disegno un spazio più raccolto per dimensioni e proporzioni (V3)

Le aree a parcheggio necessarie per la nuova edificazione vengono poste lungo lo sviluppo della viabilità, una sul lato a valle, collegata con un percorso pedonale all'area a verde ed al parcheggio di piazza Levi e una seconda sul lato a monte.

La dimensione in sezione della nuova viabilità consente di mantenere un doppio senso di marcia veicolare, nelle more di realizzazione dell'intero PP, consentendo poi, a piano realizzato, la istituzione di un senso unico di marcia lasciando così spazio al parcheggio anche longitudinale lungo il tracciato viario.

La caratterizzazione dell'ambito è quello di una porzione di tessuto urbano prettamente residenziale con una bassa densità edificatoria ed ampie zone di verde pubblico e privato agevolmente collegata al centro.

In rosso gli andamenti dei colmi delle coperture

La composizione dei volumi prevista si ispira alla scheda AREA RTC MODALITA' E PRINCIPI INSEDIATIVI e si caratterizza con volumi semplici su due piani fuori terra, copertura a due falde con tetto a capanna con andamento generalmente parallelo alla linea di massima pendenza (come l'abitato posto immediatamente a nord dell'area) (inserire foto)

che si prolungano a formare porticati sui fronti, in ordine al generale obiettivo di mantenere una sostanziale "assonanza" tra il nuovo edificato e l'esistente tradizionale o storico presente a monte immediatamente al ridosso dell'area stessa.

La dimensione dei lotti, la cubatura realizzabile e la disposizione dei corpi di fabbrica rispetto alle quote del terreno vogliono contribuire alla creazione di una edificazione rispettosa del contesto. L'immagine complessiva del quartiere è completata inoltre dalle finiture su strada ed al rapporto tra i lotti e la strada stessa in ordine al generale obiettivo di ottenere una immagine omogenea del nuovo quartiere di seguito l'estratto dell'art. 10 delle Nda

.....Art. 10 - Edifici e spazi pubblici: finiture architettoniche e materiali.

Le finiture architettoniche saranno in armonia con quelle dell'edificato circostante e con il contesto storico e nel rispetto dei criteri progettuali della Scheda di Ambito ; conseguentemente le caratteristiche costruttive dell'edificio saranno le seguenti:

• *Tetto:*

prevalentemente a falde con utilizzo della copertura piano per bassi fabbricati ed in suboridne e/o piano, manto di copertura in tegole e/o pannelli metallici . E' consentita l'installazione di pannelli per sfruttamento energia solare (fotovoltaico e solare termico).

• *Prospetti:*

composizione ritmica delle bucatore tra vuoti e pieni; intonaci e finiture come da proposte progettuali . E' consentito l'utilizzo di finiture in cotto, legno e/o metallo ;

• *Balconi e terrazze:*

copertura con possibile prolungamento delle falde principali del tetto o ortogonalmente alle medesime a foggia di logge coperte o con elementi in ferro ; struttura in cls e/o laterizio e/o metallo e/o legno, parapetti in metallo e/o legno e/o vetro e/o in muratura;

• *Bucature:*

dimensioni e forme in coerenza con la proposta progettuale ;

• *Serramenti esterni:*

in alluminio e/o pvc e/o legno verniciato, con sistema di oscuramento ;

• *Ringhiere ed inferriate:*

in metallo e/o legno verniciato ; quelle affacciantesi su spazio pubblico (strada e/o parco) saranno progettate in coerenza con le indicazioni del vigente manuale per gli interventi edilizi del Comune di Piossasco e la scelta sarà obbligatoriamente uniforme per tutto l'ambito del P.P.

• *Canali di gronda, scossaline e pluviali:*

da eseguirsi in metallo ; pluviali, se verso spazi pubblici con marciapiede, incassati nella muratura o forniti di impeduzzo in ghisa di altezza non inferiore a ml. 2,00 da terra, se verso spazi pubblici sprovvisti di marciapiede, incassati nella muratura per una altezza di almeno ml. 4,00 da terra;

• *Pavimentazioni esterne:*

bitumate e/o in masselli autobloccanti o materiale lapideo bordure in cls vibrato o in materiale lapideo;

- *Illuminazione: elementi di illuminazione di semplice foggia consoni all'arredo urbano della zona .*

In ogni caso per la progettazione si fa esplicito e vincolante rinvio al vigente manuale per gli interventi edilizi del Comune di Piosasco ad eccezione ovviamente delle parti relative al riuso ed al vigente Piano del Colore della città di Piosasco per quanto alle coloriture “.

Di seguito alcune simulazioni tridimensionali delle viste maggiormente significative del nuovo quartiere le finiture sono volutamente omesse al fine di evidenziare il gioco dei volumi e non indirizzare in maniera troppo pressante il progetto di realizzazione del singolo lotto. Si ribadisce in ogni caso l'obbligo di realizzare tutte le finiture su strada e/o spazio pubblico uguali per tutto l'ambito di P.P.









ALLEGATI TECNICI EX ART. 12 C.2 LR56/77

In merito alle indagini riguardanti gli aspetti geologici , idraulici e sismici si rimanda all'elaborato “ relazione geologica” a firma del dott. geol. Andrea Basso . per quanto riguarda l'uso del suolo si specifica che l'area è all'interno dell'abitato , in parte già urbanizzata ed utilizzata a parcheggio pubblico e dotata di illuminazione. La porzione a monte , lievemente rialzata rispetto al piano del parcheggio , è incolta e priva di elementi arborei d'alto fusto ma infestata da erbe e cespugli spontanei e non viene utilizzata .

Nello schema grafico a seguire (consistenza edilizia dell'ambito) viene analizzato lo stato di fatto dell'edificato a corona dell'area , nell'ambito di Piano particolareggiato non sono presenti edifici né manufatti.

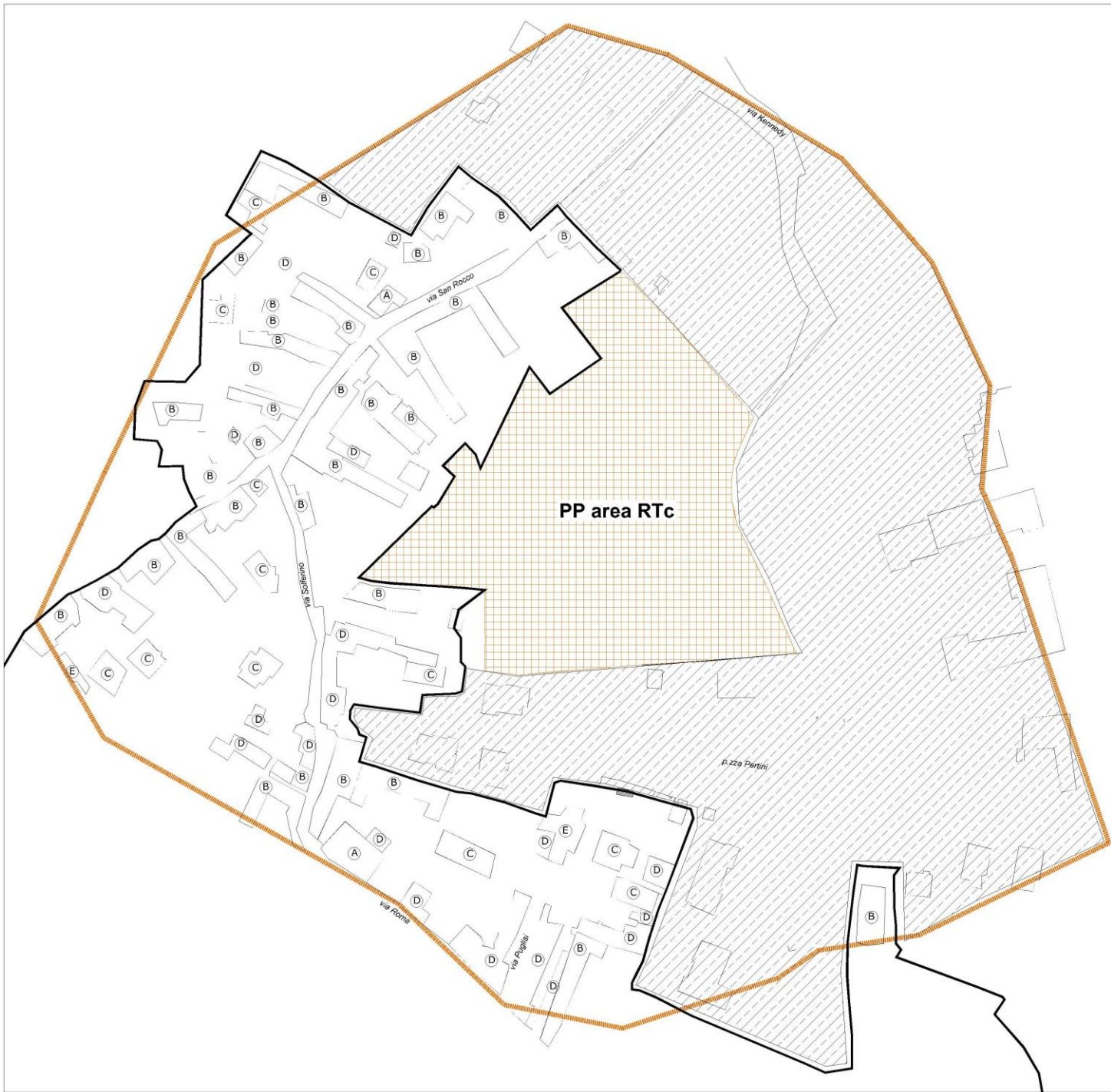
Non sono presenti all'interno dell'ambito né in area limitrofa edifici di valore storico-artistico .

Non sono presenti impianti industriali, artigianali e commerciali .










In merito al commercio il PP si occupa della ristrutturazione della limitrofa p.zza Pertini , sede del mercato ambulante , valorizzando l'area e la connessione delle area del centro storico , la principale sede mercatale di piazza Pertini e la nuova edificazione dell'area RTc .

In allegato alla presente relazione viene inserita la scheda quantitativa dei dati urbani .

In apposito elaborato viene verificata l'assoggettabilità a VAS ed in tale elaborato viene verificata la compatibilità con la classificazione acustica in vigore.



LEGENDA

-  Area oggetto di indagine (100 ml dal perimetro di PP)
-  Area di PP
-  centro storico TAV. 5 PRG
-  area esterna al centro storico di recente edificazione
-  **A** edifici di pregio TAV. 5 PRG
-  **B** edifici di interesse documentario TAV. 5 PRG
-  **C** edifici di costruzione recente o di recente trasformazione TAV. 5 PRG
-  **D** edifici o complessi minori da trasformare TAV. 5 PRG
-  **E** edifici soggetti a demolizione e ricostruzione TAV. 5 PRG

DEFINIZIONI ED ANALISI RICAVATE DALLA TAV. 5 PRG

ALLEGATO ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ANALISI DELLA CONSISTENZA EDILIZIA
 (planimetria fuoriscalca > 1:1000)

RIDETERMINAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Durante la redazione del PP a seguito delle verifiche sulle proprietà catastali, alla redazione del rilievo plano altimetrico dell'area e dei manufatti presenti ed agli incontri con l'Ufficio Tecnico, l'Amministrazione e i soggetti privati coinvolti sono emerse alcune piccole incongruenze in merito alla perimetrazione del PP tracciata dal PRG vigente.

Nel dettaglio si nota che il tracciato originale su via Kennedy ricomprende la sede stradale quasi fino alla mezzeria, sul lato nord inserisce una porzione di area attualmente privata e recintata che nelle previsioni del PRG è evidentemente parte integrante della previsione della zonizzazione S1 8 (in particolare l'area in sé per dimensioni non è sufficiente ad accogliere alcun lotto edificabile, non può divenire funzionale al disegno ed alla fruizione delle aree per servizi previste all'interno del PP in quanto giocoforza separata da esse dall'andamento della viabilità) nella porzione ovest il limite viene definito dalla perimetrazione del centro storico, nell'angolo sud est forma un arretramento ricomprendendo una porzione di area attualmente di pertinenza di fabbricato, area privata e recintata, sul lato sud si affianca a lotti già urbanizzati ed edificati.

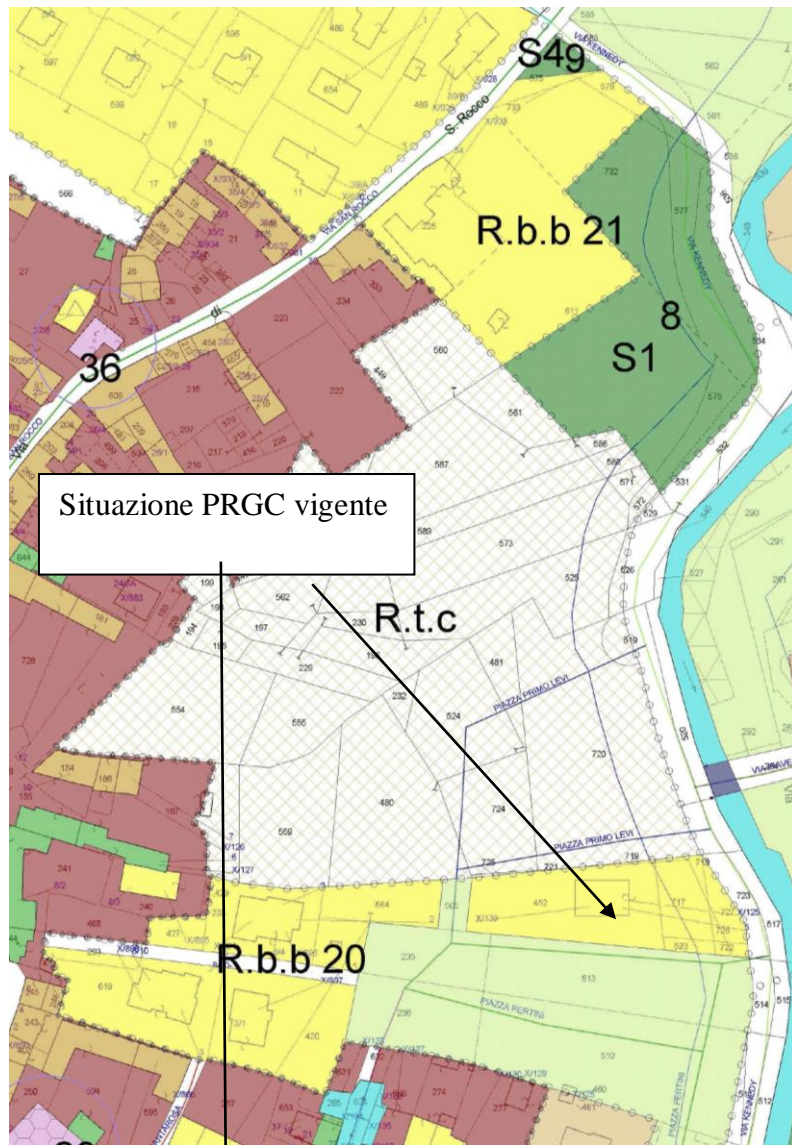
Visionato quanto sopra e valutati sia gli interessi pubblici che il rispetto della proprietà privata di aree già edificate e urbanizzate si è proceduto alla ripermetrazione del PP secondo i seguenti criteri:

- fronte via Kennedy - in base al rilievo plano altimetrico eseguito il limite del PP è stato posizionato in corrispondenza del marciapiede esistente escludendo quindi la sede stradale
- lato nord - visto lo stato dei luoghi (presenza di recinzione), l'assetto proprietario e gli allineamenti esistenti si è deciso di mantenere in linea la perimetrazione andando a stralciare i mappali 571- 572- 586 – 588 dal perimetro di PP, la porzione stralciata si accorperà all'area S1 8 di cui prenderà la destinazione urbanistica; l'area originariamente oggetto di PP (e precisamente mq 223) verrà recuperata ed annessa all'area Rbb 21 per gli usi consentiti dalla norma.
- lato est: il perimetro di PP corrisponde al tracciato del limite del centro storico così come definito sulle tavole di PRG vigente, tracciato non modificabile in quanto il centro storico è individuato ai sensi dell'art. 24 LR56/77 ancorché siano presenti alcune piccole anomalie. Sullo

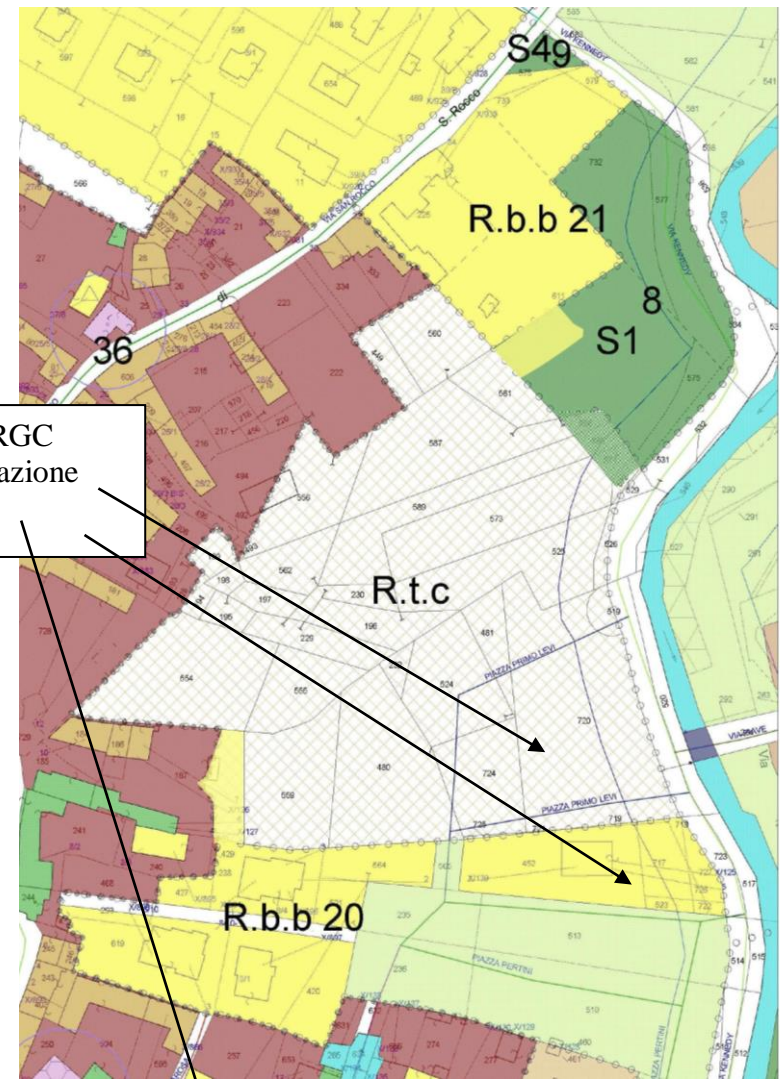
stesso lato nell'angolo estremo ovest si prevede di stralciare la porzione di mappale 187 ed altri corrispondenti alla situazione in essere determinata dalla opere d'arte rilevate (recinzione e cancello); l'area verrà annessa all'area Rbb 20 per gli usi consentiti dalla Norma;

- lato sud : come già previsto dal PRG il lite del PP è su questo lato ben definito dalle recinzioni dei lotti edificati già in essere .

Conseguentemente alle argomentazioni di cui sopra l'ambito sul quale si sviluppa il progetto di PP viene ridotto rispetto alle previsioni di PRG quindi la Superficie territoriale indicata all'art. 20/12, pari a nominali mq. 17700, viene ridefinita in mq. 16840 determinati in base agli stralci sopraelencati e con calcolo grafico configurato su rilievo celerimetrico e sovrapposizione su mappa catastale .



Rimangono invariati gli indici urbanistici definiti dal PRG per l'area che verranno applicati sulla Superficie territoriale di mq. 16840. L'assetto urbanistico finale a P.P. approvato sarà dunque il seguente :





Coerenza con le prescrizioni/indicazioni di scheda del vigente PRGC

Per semplicità e chiarezza si è provveduto a verificare i dati quantitativi di PP seguendo l'ordine esposto nell'art. 20/12 a

Il PP può essere attuato per comparti . Nel rispetto delle tipologie e quantità prescritte dalla scheda di ambito le destinazioni d'uso sono state come di seguito previste :

- residenziale ed attività connesse (art. 10 norme PRGC) :
 - o lotti 1 – 2 R residenziali R1, R2, R3, R4 C commerciali C1, C2 ,C4 , T turistico ricettive T1, T2 , Servizi S2, S3, S4
 - o Lotti 3 – 4 – 5 – 6 - 7 - 8 -9-10-11-12-13-14: R residenziali R1, R4 Commerciali , C, C3,

Complessivamente il PP prevede la realizzazione di n° 14 lotti

L'edificazione è prevista per comparti minimi di attuazione in maniera da consentire una armonica crescita del quartiere con tutte le dotazioni urbanistiche necessarie (urbanizzazioni primarie strada, parcheggi

ecc...) e precisamente :

Comparto A lotto 1 - Comparto B lotto 2 - Comparto C lotti 3 -4

Comparto D lotti 5-6-7-8-9 - Comparto E lotti 10-11-12- Comparto F lotti 13-14

Verifica dell' utilizzazione territoriale : volumetria prevista /volumetria ammissibile

I dati complessivi attribuiti dal PRG all'ambito sono : **UT 0,5 mq/mq - Totale superficie territoriale mq 16840 - Totale SUL ammissibile 8420 mq**

| PARAMETRI DI PRG - ARTICOLO 20/12a | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-----------------------------------|-----------|----------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|--|
| SUL REALIZZABILE | | | INDICI ALTEZZE E DISTACCHI | | | | | | |
| ST | U.t. | SUL | U. f | RC | H | N° PIANI | DISTANZA DAI CONFINI Dc | DISTANZA DALLE STRADE Ds | DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE Df |
| 16840 | 0,5 | 8420 | | | | | | | |
| | | | 1,20 | 0,25 | 10,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| | | | 1,20 | 0,25 | 7,5 | 3 | 5 | 6 | 10 |
| SUL MASSIMA REALIZZABILE | | 8420 | | | | | | | |

L'edificazione prevista dal P.P. risulta dunque di 5757,25 mq di Superficie Utile Lorda a fronte di una possibilità edificatoria prevista dal vigente PRGC di 8420,00 metri quadri .

Nella tavola 3.3 vengono riportate le previsioni di PP : in ogni lotto è stata indicata la sagoma massima che può essere utilizzata per lo sviluppo dell'edificazione . Tale sagoma tiene conto della distanza dai confini (Dc) , distanza tra pareti finestrate (Df) , distanza dalle strade (Ds) distanza dall'area a verde pubblico (Dv) e precisamente :

Il progetto prevede la possibilità di realizzazione di piano interrati e/o seminterrati con destinazione d'uso ad autori mezza , cantina e locali accessori alla residenza , questi non rientrano nel calcolo della SUL ai sensi dell'art. 19 del vigente Regolamento Edilizio , tali superfici potranno avere le seguenti dimensioni :

- Locali interrati : $\leq 2*SC$
- Locali seminterrati : superficie pari alla Superficie Coperta dell'edificio

PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi (altezze, distacchi, ...) vengono indicati nelle tavole grafiche 3.3 e 3.4.1 . e sono elencati nella tabella precedente.1

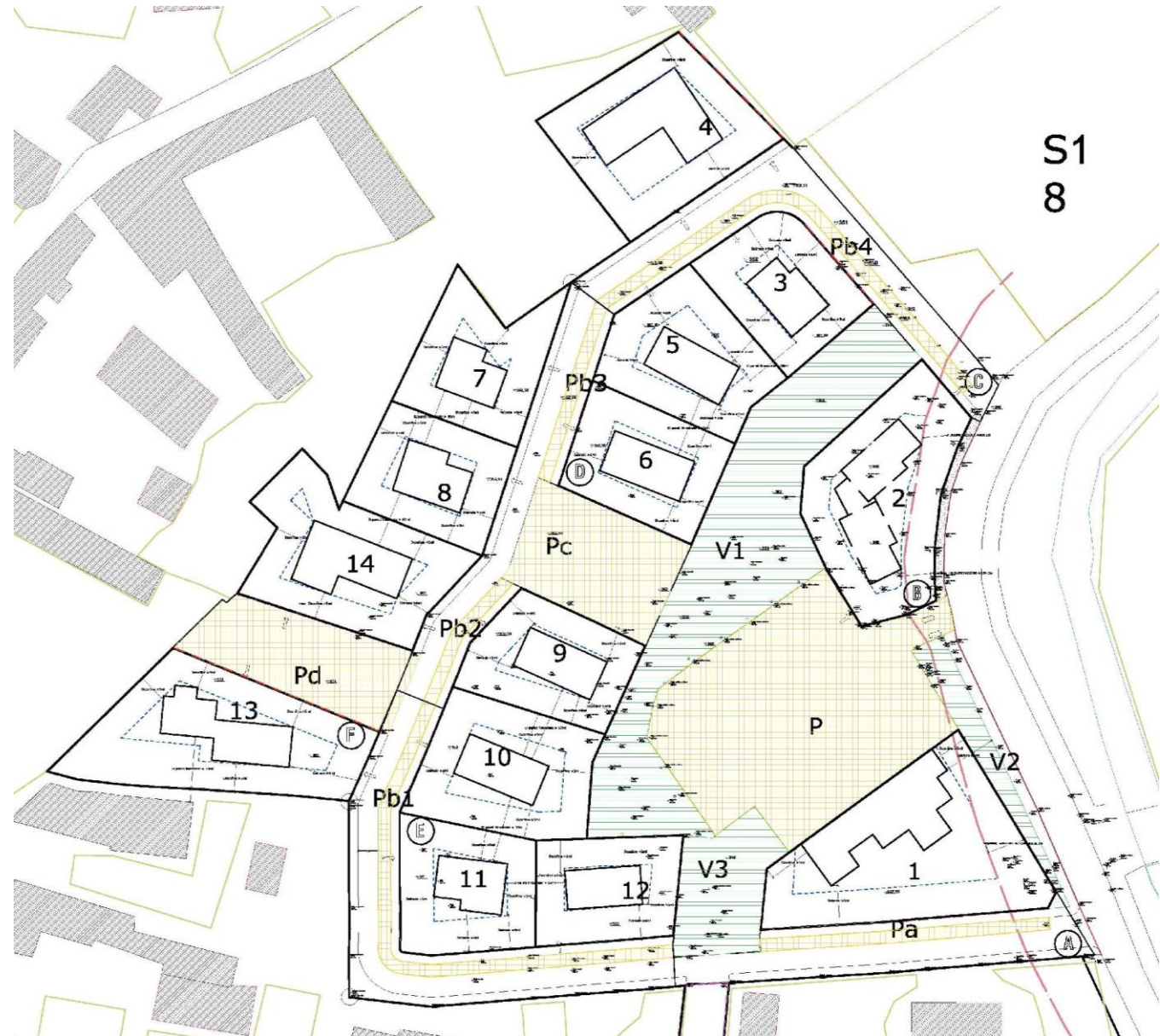


| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|----------|---------------|--|-------------|------|----------------|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------------|-------|-------------|-----|--|--|
| | | | | lotto 9 | RES. E SIMILI | 514,00 | 0,5 | 167 | 1ab/40mq | 4 | 25mq/ab | 100 | | | parcheggio Pb | 530 | | | | |
| | | | | | COMMER. | | | 90 | | | 100% SUL | 90 | | | | | | | | |
| | | | E | lotto 10 | RES. E SIMILI | 658 | 0,5 | 239 | 1ab/40mq | 6 | 25mq/ab | 150 | | | parcheggio Pc | 542 | | | | |
| | | | | | COMMER. | | | 90 | | | 100% SUL | 90 | | | | | | | | |
| | | | | lotto 11 | RES. E SIMILI | 530 | 0,5 | 175 | 1ab/40mq | 6 | 25mq/ab | 100 | | | parcheggio Pd | 530 | | | | |
| | | | | | COMMER. | | | 90 | | | 100% SUL | 90 | | | | | | | | |
| | | | | lotto 12 | RES. E SIMILI | 460,00 | 0,5 | 140 | 1ab/40mq | 4 | 25mq/ab | 100 | | | AREE A PARCHEGGIO | | 3318 | | | |
| | | | | | COMMER. | | | 90 | | | 100% SUL | 90 | | | | | | | | |
| | | | F | lotto 13 | RES. E SIMILI | 930,00 | 0,75 | 607,5 | 1ab/40mq | 15 | 25mq/ab | 375 | | | | | | | | |
| | | | | | COMMER. | | | 90 | | | 100% SUL | 90 | | | | | | | | |
| | | | | lotto 14 | RES. E SIMILI | 760 | 0,75 | 480 | 1ab/40mq | 12 | 25mq/ab | 300 | | | | | | | | |
| | | | | | COMMER. | | | 90 | | | 100% SUL | 90 | | | | | | | | |
| | | 5052 | | TOTALE | | 9221 | | 5757,25 | | 109 | | 4134 | 2750 | 1384 | TOTALE AREE REPERITE | | 5277 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | AREE DA REPERIRE | | 5052 | | | |
| | | | | NOTE | RESIDENZIALI E ACCESSORI : R1 R2 R3 R4 T1 T2 S2 S3 S4 | | | | | | | | | | | SALDO | + | 225 | | |
| | | | | | COMMERCIALE: C1 C3 C4 | | | | | | | | | | | | | | | |

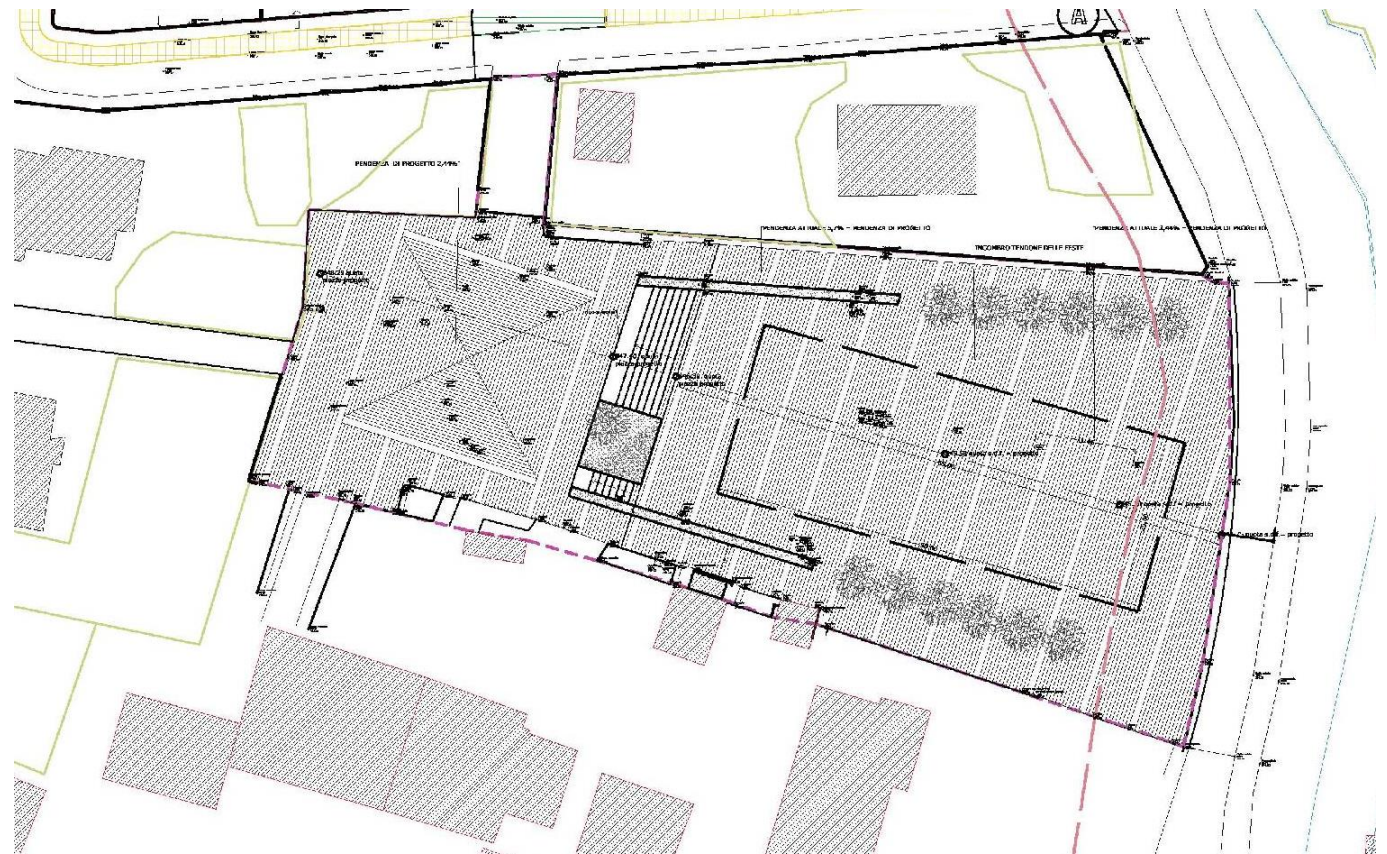
I Piano Particolareggiato reperisce dunque mq 5277 di area per servizi a fronte di un fabbisogno previsto dal PRGC di 5052

Opere di Urbanizzazione : Il PP prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione

1. opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (strada di impianto con relative utenze , parcheggi Pa e Pb – Pb1-2-3-4, Pc, Pd) necessarie per servire le nuove edificazioni che stimate dal progetto dal Progetto di fattibilità tecnico economica vedi elaborato apposito del PP
- assommano a euro 386.204,49
2. opere di urbanizzazione secondaria : “area verde di quartiere” comma 8 art. 16 D.P.R. 380/2001 composta da aree verdi V1 V2 V3 e parcheggio P - che stimate dal progetto dallo Progetto di fattibilità tecnico economica –elaborato apposito del PP
- assommano a euro 245.000,00



3. opere di urbanizzazione
secondaria “ area per mercati di
quartiere” comma 8 articolli 16
D.P.R. 380/2001 :
risistemazione di piazza
progetto di fattibilità tecnico-
economica (vedi elaborato
apposito del PP -assommano a
euro 450.000,00



Progettazione delle opere di urbanizzazione

Il Piano Particolareggiato ai sensi del disposto di legge , comprende i Progetti di fattibilità tecnico-economica (ex progetti preliminari) delle suddette opere di urbanizzazione e precisamente :

Progetto di fattibilità opere di urbanizzazione primaria per un totale di euro 386.204,49

Progetto di fattibilità opere di urbanizzazione secondaria (parco Levi) : “area verde di quartiere” comma 8 art. 16 D.P.R. 380/2001 composta da aree verdi V1 V2 V3 e parcheggio P per un totale di euro 245.000,00

Progetto di fattibilità opere di urbanizzazione secondaria “ area per mercati di quartiere “ (comma 8 art. 16 D.P.R. 3890/201) riqualficazione piazza Pertini per un totale di euro 450.000,00

Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Per quanto attiene alle modalità di realizzazione il il P.P. prevede :

1) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri urbanizzazione Primaria da parte dei soggetti privati attuatori del piano (si precisa che la modalità di realizzazione è da intendersi indicativa e si intende fatta slava la possibilità da parte del comune di Piossasco di realizzare direttamente l’opera)

2) realizzazione opere di urbanizzazione secondaria da parte del Comune di Piossasco

E precisamente secondo la seguente tabella :

| Comparto | Lotti all’interno del comparto | Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo oneri di urbanizzazione primaria | Nota Bene |
|--------------|--------------------------------|--|---|
| • comparto A | Lotto n. 1 | Strada di impianto compresa nel perimetro del comparto area parcheggio Pa | In calce al Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto per singolo comparto viene riportato : a) il costo dell’investimento per realizzare le suddette, opere computato con prezzario in vigore anno 2017 b) il valore computato al netto del ribasso medio praticato nell’anno (-20%) Si precisa che i suddetti calcoli dovranno essere aggiornati dai proponenti in sede di progettazione definitiva/esecutiva delle opera all’atto della presentazione delle autorizzazioni a costruire dei singoli comparti. |
| • comparto B | Lotto n.2 | Nessuna Opera | |
| • comparto C | Lotti n 3 -4 | Strada di impianto compresa nel perimetro del comparto parcheggio Pb4 | |
| • comparto D | Lotti n.5-6-7-8-9 | Strada di impianto compresa nel perimetro del comparto + parcheggio Pb2,Pb3,Pc | |
| • comparto E | Lotti n. 10-11-12 | Strada di impianto compresa nel perimetro del comparto Pb1 | |
| • comparto F | Lotti n. 13-14 | Parcheggio Pd | |

L'attuazione del PP avverrà indicativamente nell'ordine di numerazione dei comparti (A-B-C-D-E-F), si specifica che, in ogni caso, è fatta salva la possibilità dei soggetti attuatori di realizzare le previsioni di PP anche in altro ordine purchè le opere di urbanizzazione ne consentano il pieno utilizzo e gli allacci alle reti.

Ad esemplificazione:

- 1) potrà, essere realizzato prioritariamente il comparto E (in mancanza di realizzazione del comparto A) purchè vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie per il suo completo utilizzo ed in suo allaccio alle reti – in questo caso il tratto di viabilità ricompreso nel comparto A)
- 2) potrà, essere realizzato prioritariamente il comparto D (anche in mancanza di realizzazione del comparto A ed E) purchè vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie per il suo completo utilizzo ed in suo allaccio alle reti – in questo caso il tratto di viabilità ricompreso nel perimetro del comparto A e E) .

Il quadro sintetico delle opere di urbanizzazioni da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è il seguente, si precisa che qualora il costo delle opere ecceda il valore degli oneri di urbanizzazione primaria i proponenti sono comunque obbligati a realizzare l'opera, qualora invece il costo delle opere sia inferiore agli oneri sarà comunque dovuto il conguaglio a favore del Comune .

Il quadro sinottico delle opere di urbanizzazione primaria è il seguente :

| Opere di urbanizzazione Primaria | Costo stimato dell'opera | Opera a scomputo | Totale dovuto per oneri di urb primaria | Stima del Conguaglio a favore del comune |
|--|--------------------------|------------------------|---|--|
| Primaria comparto A -lotto 9- (strada+park Pa) | 63.297,37 | Si | 59175,00 | 0 |
| Primaria comparto B Lotto 8 (nessuna) | 0 | Nessuna opera prevista | 35.690,00 | 35.690,00 |
| Primaria comparto C Lotti 3-4) -strada - | 68.998,71 | Si | 65.287,50 | 3.711,21 |
| Primaria comparto D Lotti 5,6,7,8,9 strada + park Pb | 129.262,09 | Si | 118.218,75 | 0 |
| Primaria comparto E Lotti 10-11-12 –strada | 100.940,50 | Si | 61.800,00 | 0 |
| Primaria comparto F Lotti 13-14 Park Pc | 22.252,56 | Si | 95.062,50 | 72.809,94 |
| Totali | 384.751,23 | | 435.523,75 | 112..211,15 |

Il quadro sintetico delle opere di urbanizzazioni secondaria da realizzarsi da parte del Comune di Piovasasco

| Opere di urbanizzazione Secondaria | a) Opera a scomputo | b) Costo stimato dell'opera (vedi allegato 5) | c) Stima Oneri di urb., Secondaria derivante dalla realizzazione complessiva del PP | d) Differenza (b-c) |
|---|---------------------|---|---|---------------------|
| Realizzazione Parco Levi (aree V1 V2 V3 e park P) | No | 245.000,00 | 478.851,75 | |
| Riqualificazione piazza Pertini | No | 450.000,00 | | |
| Totale | | 695.000,00 | 478.851,75 | 216.148,25 |

per la verificare dei costi e della stima degli oneri dovuti si faccia riferimento agli elaborati relativi ai rispettivi progetti di fattibilità tecnico-economica .

La copertura del maggiore costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria rispetto agli oneri afferenti potrà essere reperita sempre all'interno della economia del Piano Particolareggiato tramite il conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria (euro 112.211,15) e/o tramite la vendita dei lotti edificabili di proprietà comunale e/o tramite il costo di costruzione dovuto.

Per le caratteristiche tecniche dei materiali delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria si veda l'apposita sezione dedicata al progetto di fattibilità tecnico - economica (allegati 1, 2, 3) della presente relazione .

TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

In base a quanto sopra esposto alla dotazione finanziaria necessaria e alle modalità di attuazione si stima in dieci anni il tempo previsto per l'attuazione dell'intero Piano Particolareggiato

SEZIONE I – Allegato 4 alla Scheda C

Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

_____PIANO PARTICOLAREGGIATO _____(con variante al PRG : ~~si~~/no)

2. PROVVEDIMENTO DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

adozione _____

approvazione _____

3. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

__AREA RTc ART. 20712 a VIGENTE PRG _____

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

NUOVA COSTRUZIONE DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE

5. DATI DIMENSIONALI

Superfici :

territoriale mq. __16840__

fondaria mq. __ 9221__

servizi pubblici mq. __ 5277__

Insedimenti residenziali :

volume mc. __15831__

abitanti teorici n. __109__

insediamenti terziari :

volume mc. __==__ e/o superficie utile lorda mq. __==__

insediamenti produttivi:

superficie utile lorda mq. __==__ e/o superficie coperta mq. __==__