

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](mailto:progettoterritorio@libero.it)

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
RELAZIONE FINANZIARIA  
TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

n.

**3.1a**

Scala :

-----

Data:

NOVEMBRE 2018

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.

## PREMESSA

Il progetto di PP è stato adottato dalla PA con Del. C.C. n. 51 del 03.11.2017 . A seguito del periodo di pubblicazione sono state presentate osservazioni che sono state contro dedotte dall'Amministrazione decidendo di rielaborare il progetto di PP in risposta ad alcune richieste . Nel dettaglio l'Amministrazione ha deciso di rispondere positivamente alle richieste inerenti l'eliminazione del lotto 1 e l'inibizione delle possibilità di accorpate più lotti .

La rielaborazione del progetto ha apportato modifiche sintetizzabili in eliminazione di un lotto edificabile e ridisegno delle aree a standard , pertanto si è ritenuto corretto procedere alla ripubblicazione del progetto di PP .

### Confronto tra progetto adottato e nuova proposta

Il progetto precedente definiva n° 14 lotti edificabili e trasformava l'attuale area a parcheggio di p.zza Levi in una piazza urbana di cui componeva la cortina con l'edificazione a contorno .

La nuova proposta mantiene l'area a parcheggio di piazza Levi nella situazione attuale, ante intervento, permettendo quindi di mantenere la possibilità di installazione delle strutture coperte delle feste e delle fiere.

Pertanto , rispetto al precedente progetto , la nuova proposta progettuale presenta le seguenti modifiche :

- eliminazione del lotto 1 posto nell'incrocio di via Kennedy con strada Levi ( previsti n° 13 lotti edificabili) con conseguente riduzione della capacità insediativa ;
- ridisegno del parcheggio di p.zza Levi ;
- eliminazione del parcheggio previsto lungo la strada di impianto ;
- previsione di viabilità di impianto che , come nel precedente progetto , si colloca sulle attuali quote altimetriche rispettando le recinzioni e gli ingressi già in essere e con una sezione stradale di ml.6 e marciapiedi di ampiezza ml.1,5 (come previsto dall'art.14 delle Norme di PRGC ) ;
- riduzione dell'ampiezza del parcheggio lungo la strada di impianto ( siglato come Pc nel precedente progetto )
- ampliamento e ridisegno dell'area a verde pubblico ;
- calibrazione dei comparti di attuazione in funzione del ridisegno generale del piano e delle opere da eseguire .

Conseguentemente alle modifiche sopracitate con il ridisegno del progetto di PP si sono ottenuti i seguenti ulteriori effetti :

- mantenimento delle viste panoramiche su Monte San Giorgio e sul centro storico ;
- mantenimento del filare alberato esistente a bordo del parcheggio di piazza Levi;
- riduzione della superficie impermeabile tramite l'ampliamento del verde rispetto al parcheggio (parcheggio P3) ;
- realizzazione nell'area a verde di un percorso con caratteristiche dimensionali e altimetriche tali da permetterne l'uso da parte di pedoni , ciclisti e persone con ridotte capacità motorie .Tale percorso , con pendenze sempre inferiori all'8%, collega quindi lo sbocco di piazza Pertini / Impastato con le nuove edificazioni , la limitrofa area pubblica Is8 e le passeggiate del Monte San Giorgio ;
- ridisegno dell'area a verde con dimensioni e sistemazione altimetrica tale da poter prevedere , oltre al sopracitato percorso, spazi di seduta , alberature e una zona in piano , inserita tra i lotti edificabili, funzionale all'installazione di giochi per i bimbi ;

Sinteticamente si può definire che il nuovo progetto mantiene le attuali viste panoramiche e permette l'uso di piazza Levi come avviene attualmente , migliora il collegamento tra centro storico e le nuove aree pubbliche previste dal PRG con un percorso nel verde agevole a pedoni e ciclisti , abbatte le barriere architettoniche rendendo le aree pubbliche a verde completamente accessibili , riduce la superficie impermeabile ampliamento l'area a verde rispetto ai parcheggi di nuova realizzazione .

Per quanto riguarda la parte normativa del Piano Particolareggiato si modificano i seguenti dati:

- vengono riconteggiate le aree a standard in base alla diminuzione di volumetria edificata e viene comunque reperita la quantità di aree prescritta dalla scheda di ambito RTc ;
- viene inserito , nelle norme di Piano Particolareggiato, la prescrizione di non consentire l'accorpamento dei lotti .
- vengono richiamate con maggiore incisività le norme del “ Manuale per gli interventi edilizi nei vecchi centri urbani e rurali “del Comune di Piosasco ed al vigente Piano del Colore della città di Piosasco per quanto alle coloriture .

## 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 .



## L'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 che per dimensione e finiture permettono lo svolgimento delle attività già in essere .

2. ottenere un disegno urbanistico coerente con in 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 viene mantenuto l'affaccio dell'area a parcheggio e nella porzione nord viene inserito un lotto edificabile di maggior dimensione volumetrica funzionale alla costituzione della cortina urbana di via Kennedy cercando di mitigare l'attuale connotazione marginale all'abitato.

Al centro dell'area si riconferma dunque l'area a parcheggio di p.zza Levi di cui viene regolarizzato il bordo a confine con l'area verde mantenendo il filare di alberi esistenti. mantenendone le dimensioni si permette oltre l'uso quotidiano a parcheggio anche l'utilizzo come area di sosta per la collocazione di strutture fieristiche coperte di grandi dimensioni così come avviene attualmente con cadenza annuale. Al contorno l'area a verde che separa le fasce edificate, costituisce anche naturale connessione tra il centro storico, p.zza Pertini-Impastato, p.zza Levi e le nuove edificazioni con l'area S1 8 a servizi prevista dal vigente PRGC, area di connessione all'esistente parco Kennedy.

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, rispettosa della normativa di PRG (art. 14 NTA carreggiata ml. 6 marciapiedi ml. 1,5) consente di mantenere un doppio senso di marcia veicolare e marciapiedi pedonali su entrambi i lati. Nell'area a verde centrale (VI) viene realizzato un tracciato pedonale e ciclabile che si "appoggia" alla naturale conformazione del terreno sviluppando un percorso con pendenza inferiori all'8% che consentono un agevole collegamento tra il parcheggio P1 di p.zza Levi, lo sbocco da p.zza Impastato, il parcheggio P2 inserito tra i lotti edificabili e il tratto veicolare limitrofo all'area S1 8: tale tracciato risponde anche al desiderio di avere un collegamento con le passeggiate del monte San Giorgio utilizzabile da ciclisti, pedoni e persone con ridotte capacità motorie.

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 che il progetto prevede come prescrittiva e caratterizzante il nuovo insediamento con l'intento di un inserimento in assonanza con il tessuto del centro storico

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) 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: a falde , manto di copertura in tegole. E' consentita l'installazione di pannelli per sfruttamento energia solare ( fotovoltaico e solare termico) .L'andamento del colmo deve attenersi allo schema grafico rappresentato dalle tavole di progetto di PP e come espressamente descritto nella relazione di PP elaborato 3.1a*

- *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 ;*

- *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 in muratura;*

- *Bucature:*

*dimensioni e forme in coerenza con la proposta progettuale del PP;*

- *Serramenti esterni:*

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

- *Ringhiere ed inferriate:*

*in metallo e/o legno verniciato ;*

- *Canali di gronda, scossaline e pluviali:*

*da eseguirsi in metallo ;*

- *Pavimentazioni esterne:*

*bitumate e/o in masselli autobloccanti o materiale lapideo bordure in cls vibrato o in materiale lapideo; deve essere rispettato il rapporto di permeabilità indicato nel Regolamento Edilizio della Città di Piovasco*

- *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 Piovasco ad eccezione ovviamente delle parti relative al riuso ed al vigente Piano del Colore della città di Piovasco 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.

*Planimetria dimostrativa dell'insediamento con posizione delle viste renderizzate*





*Vista renderizzata posizione 1 : inquadratura su monte San Giorgio*





*Vista renderizzata posizione 2 : scorcio dall'uscita da p.zza Impastato*



*Vista renderizzata posizione 3: scorcio da via Kennedy e vista sul campanile del centro storico*

#### **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 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

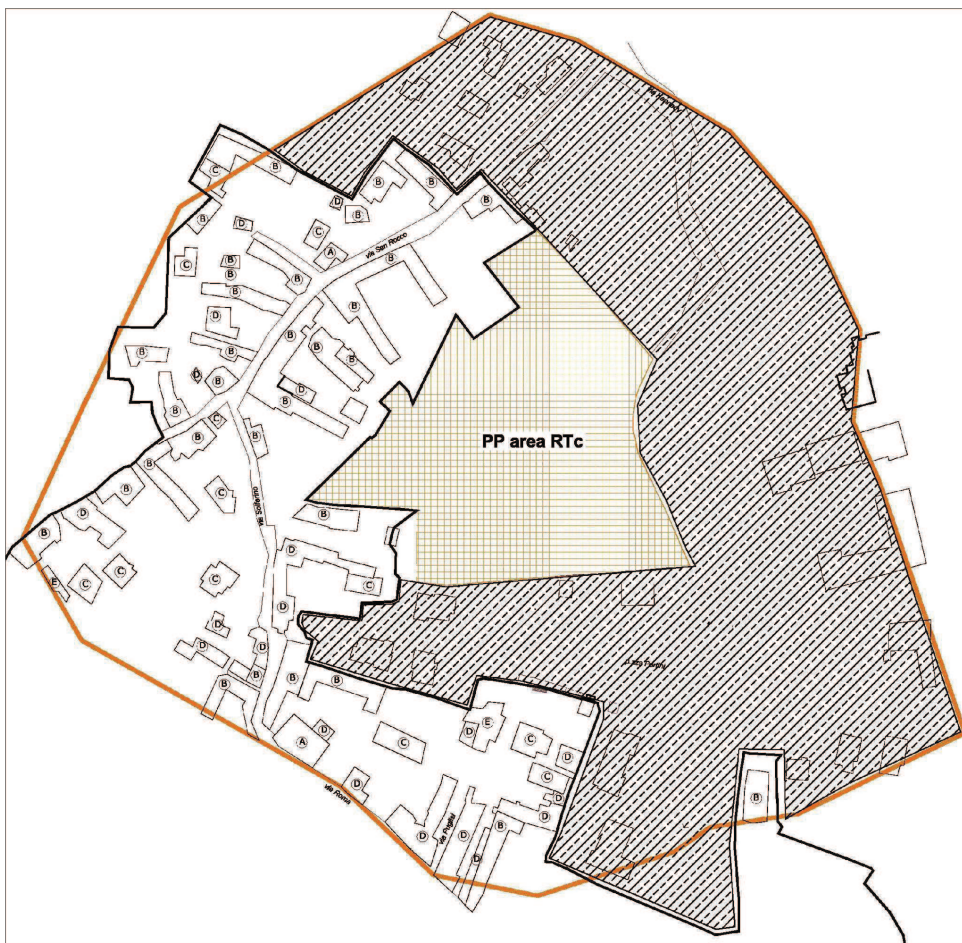
B edifici di interesse documentario TAV. 5 PRG

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 fluoriscala > 1:1000)

## **RIDETERMINAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Nella stesura del progetto precedentemente adottato, contestualmente all'adozione del Piano Particolareggiato è stata effettuata la ripermimentrazione dell'ambito che si conferma anche nell'attuale stesura. Di seguito il paragrafo illustrativo della precedente versione che si conferma:

“...Durante la redazione del PP a seguito delle verifiche sulle proprietà catastali, alla redazione del rilievo piano 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 della 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 ripermimentrazione del PP secondo i seguenti criteri:

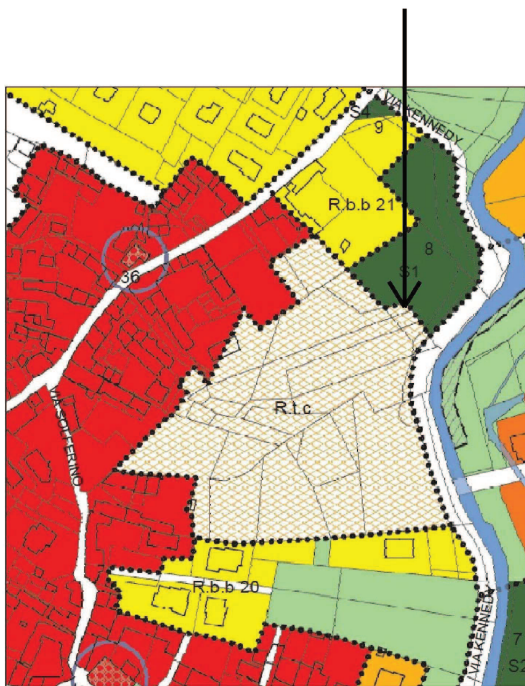
- fronte via Kennedy - in base al rilievo piano altimetrico eseguito il limite del PP è stato posizionato in corrispondenza del marciapiede esistente escludendo quindi la sede stradale
- lato nord - visto lo stato dei luoghi (presenza di recinzione), l'assetto proprietario e gli allineamenti esistenti 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 ancorchè 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 dalle 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 limite 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 .

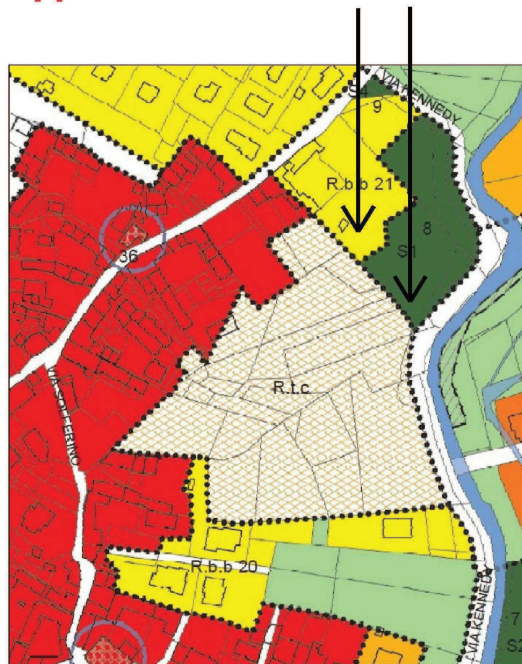
Rimangono invariati gli indici urbanistici definiti dal PRG per l'area che verranno applicati sulla Superficie territoriale di mq. 16840

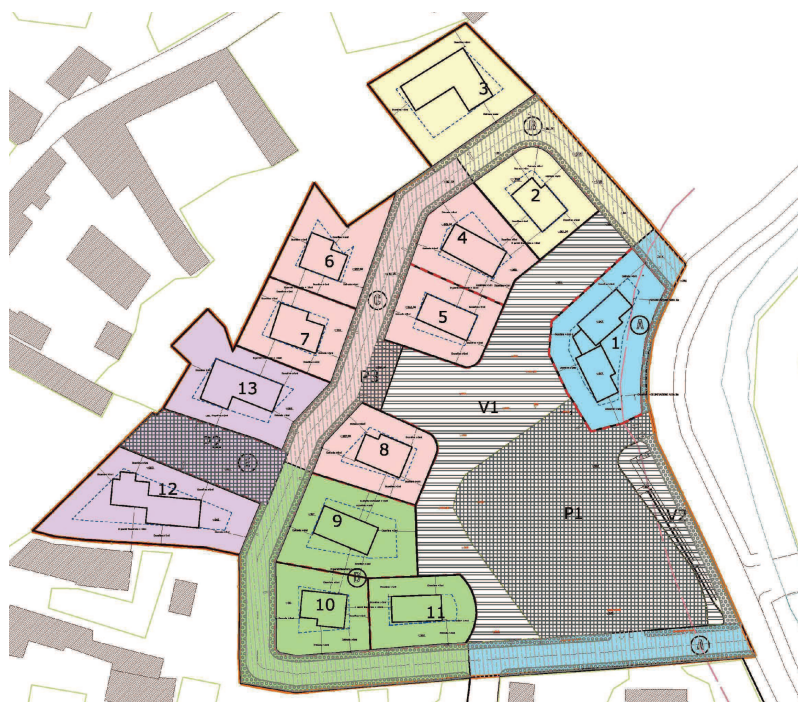
L'assetto urbanistico finale a P.P. approvato sarà dunque il seguente :

### Situazione PRGC vigente



### Situazione PRGC dopo approvazione del PP





Complessivamente il PP prevede la realizzazione di n° 13 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 e 3.
- Comparto C lotti 4 - 5 - 6 - 7 e 8
- Comparto D lotti 10-11-12
- Comparto E lotti 13-14

### 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 :

- commerciale;
  - residenziale ed attività ammesse,
  - turistico ricettivo
- distribuite come segue :
- o lotto 1: R residenziali R1 R3 R4 C commerciali C1, C2, C4 , T turistico ricettive T1,T2 S servizi S2, S3 , S4 ,
  - o lotti 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 R residenziali R1 R4 C commerciali C3 ,

**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							
S.T	UT	SUL	lotto	U.f.	RC	H	N° PIANI	DISTANZA DAI CONFINI Dc	DISTANZA DALLE STRADE Ds	DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE Df
16840	0,5	8420	lotto 1	1,20	0,25	10,5	3	5	6	10
			lotto 2	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 3	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 4	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 5	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 6	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 7	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 8	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 9	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 10	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 11	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 12	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10
			lotto 13	1,20	0,25	7,5	3	5	6	10



I dati analitici di progetto sono i seguenti :

DATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO											
ambito	SUL DI PROGETTO				SC DI PROGETTO		ALTEZZE DI PROGETTO		DISTACCHI DI PROGETTO		
	lotto	SF	IUF	SUL	RC	SC	H	N° PIANI	DISTANZA DAI CONFINI Dc	DISTANZA DALLE STRADE Ds	DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE Df
<b>A</b>	lotto 1	830	0,75	622,5	0,25	207,5	10,5	3 + sottotetto	5	6	10
<b>B</b>	lotto 2	502	0,5	251	0,25	125,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	lotto 3	826	0,75	619,5	0,25	206,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
<b>C</b>	lotto 4	594	0,5	297	0,25	148,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	lotto 5	510	0,5	255	0,25	127,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	lotto 6	540	0,75	405	0,25	135	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	lotto 7	500	0,75	375	0,25	125	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	lotto 8	530	0,5	265	0,25	132,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
<b>D</b>	lotto 9	700	0,5	350	0,25	175	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	lotto 10	530	0,5	265	0,25	132,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	lotto 11	490	0,5	245	0,25	122,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
<b>E</b>	lotto 12	930	0,75	697,5	0,25	232,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	lotto 13	760	0,75	570	0,25	190	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	<b>TOTALE</b>			<b>5 217,50</b>							

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 ) e precisamente :

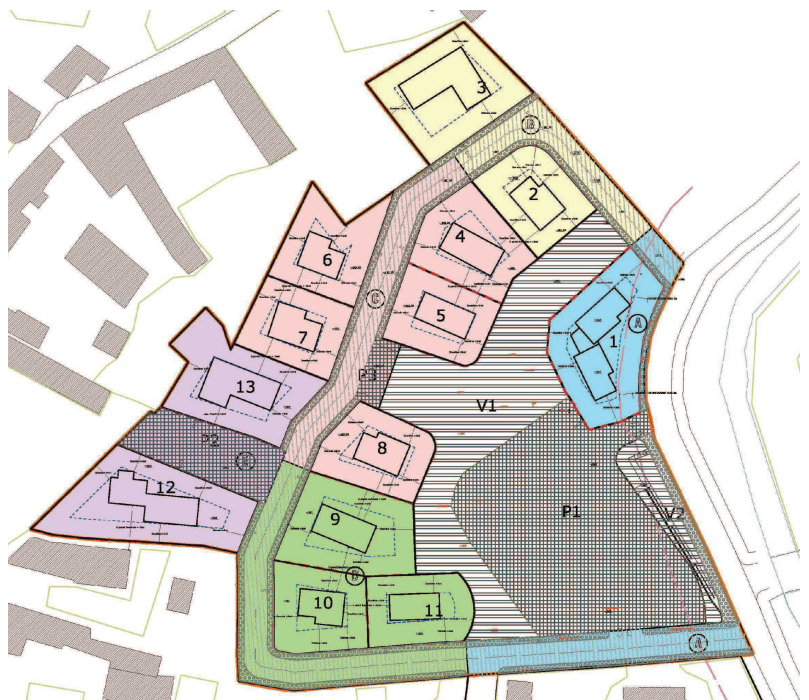
$Dc \geq ml. 5$

$Df \geq ml. 10$

$Ds \geq ml. 6$

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

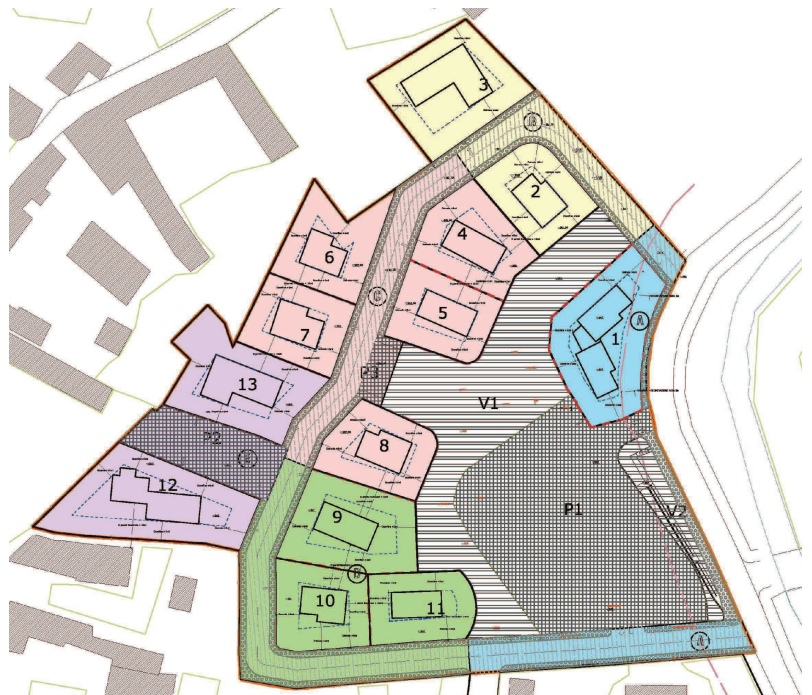
I parametri edilizi ( altezze, distacchi, ...) vengono indicati nelle tavole grafiche 3.3 e 3.4.1 . e sono elencati nella tabella precedente.1



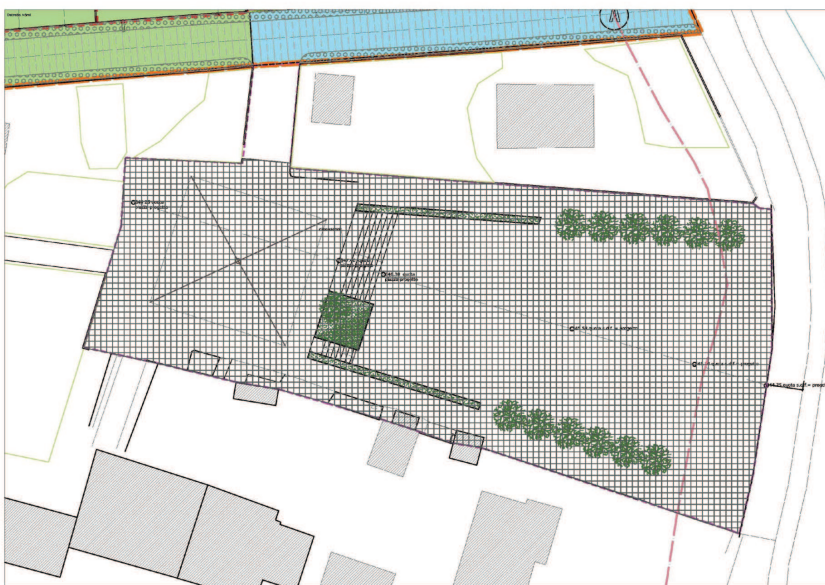
### Opere di Urbanizzazione :

#### Il PP prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione

1. opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione primaria (strada di impianto con relative utenze , parcheggi P2 e P3 ) necessarie per servire le nuove edificazioni che stimate dal progetto dal Progetto di fattibilità tecnico economica vedi elaborato apposito del PP - assommano a euro 442.331,91
2. opere di urbanizzazione secondaria : “area verde di quartiere” comma 8 art. 16 D.P.R. 380/2001 composta da aree verdi V1 V2 e parcheggio P1 - che stimate dal progetto dallo Progetto di fattibilità tecnico economica –elaborato apposito del PP - assommano a euro 418.000,00



3. opere di urbanizzazione secondaria " area per mercati di quartiere" comma 8 articolo 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 442.331,91

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 e parcheggio P1 per un totale di euro 418.000,00

Progetto di fattibilità opere di urbanizzazione secondaria "area per mercati di quartiere" (comma 8 art. 16 D.P.R. 3890/201) riqualificazione 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 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 salva la possibilità da parte del comune di Piosasco di realizzare direttamente l'opera)

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

E precisamente secondo la seguente tabella:

<i>Comparto</i>	<i>Lotti all'interno del comparto</i>	<i>Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo oneri di urbanizzazione primaria</i>	<i>Nota Bene</i>
• comparto A	Lotto n. 1	Strada di impianto marciapiedi compresa nel perimetro del comparto	<i>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 regionale in vigore b) al valore computo viene applicata la riduzione del 10% ex Regolamento Comunale  Si precisa che i suddetti calcoli dovranno essere aggiornati dai proponenti in sede di progettazione definitiva/esecutiva delle opere all'atto della presentazione delle autorizzazioni a costruire dei singoli comparti.</i>
• comparto B	Lotto n.2-3	Strada di impianto marciapiedi compresa nel perimetro del comparto	
• comparto C	Lotti n 4- 5-6-7-8	Strada di impianto e marciapiedi compresa nel perimetro del comparto parcheggio P3	
• comparto D	Lotti n. 9- 10-11	Strada di impianto marciapiedi compresa nel perimetro del comparto	
• comparto E	Lotti n.12-13	Parcheggio P2	

L'attuazione del PP avverrà indicativamente nell'ordine di numerazione dei comparti (A-B-C-D-E), si specifica che, in ogni caso, è fatta salva la possibilità dei soggetti attuatori di realizzare le previsioni di PP anche in altro ordine o più comparti contemporaneamente 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 1-(strada e marciapiedi )	86 784,12	Si	48 375,00	0,00
Primaria comparto B Lotto 2 e 3 ( strada e marciapiedi)	91 675,03	Si	65 287,50	0,00
Primaria comparto C Lotti 4-5-6-7-8) -strada marciapiedi e parcheggio P3-	132 075,66	Si	119 775,00	906,90
Primaria comparto D Lotti 9-10-11 strada e marciapiedi	104 546,96	Si	64 500,00	0,00
Primaria comparto E Lotti 12-13 –strada e parcheggio P2	27 250,15	Si	95 062,50	70 537,37
Totali	442 331,91		393 000,00	71 444,27

Nb per il calcolo del conguaglio il valore del costo stimato dell'opera viene abbattuto percentualmente del 10% come da Regolamento Comunale

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

Opere di urbanizzazione Secondaria	a) Opera a scomputo	b) Costo stimato dell'opera	c) Stima Oneri di urb., Secondaria	d) Differenza (C-B)
Realizzazione Parco Levi (aree V1 V2 e parcheggio P1)	No	418.000,00	424.065,00	6.065,00

Opere di urbanizzazione secondaria ( art. 16 c.8 DPR380/2001)				
Riqualificazione piazza Pertini	No	450.000,00		

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 costo di realizzazione Opere di urbanizzazione secondaria ( art. 16 c.8 DPR380/2001 potrà essere reperita sempre all'interno della economia del Piano Particolareggiato tramite il conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria (stimabile in euro 71444,27), tramite il costo di costruzione dovuto ( stimabile in € 314400)e tramite la vendita dei lotti edificabili di proprietà comunale :

comparto	lotto	ST	SF	IUT	IUF	SUL	V	ricavi		incidenza terreno	
								€/mq	totale	parametro % su ricavo	totale per acquisto terreno
A	1		860,00		0,75	645,00	1 935,00	1 700,00	1 096 500,00	12,00%	131 580,00
<b>totale A</b>									<b>1 096 500,00</b>		<b>131 580,00</b>
B	2		502,00		0,50	251,00	753,00	1 700,00	426 700,00	12,00%	51 204,00
	3		826,00		0,75	619,50	1 858,50	0,00	0,00	0,00%	0,00
<b>totale B</b>									<b>426 700,00</b>		<b>51 204,00</b>
C	4		594,00		0,50	297,00	891,00	1 700,00	504 900,00	12,00%	60 588,00
	5		510,00		0,50	255,00	765,00	1 700,00	433 500,00	12,00%	52 020,00
	6		540,00		0,75	405,00	1 215,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	7		500,00		0,75	375,00	1 125,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	8		530,00		0,50	265,00	795,00	1 700,00	450 500,00	12,00%	54 060,00
<b>totale C</b>									<b>1 388 900,00</b>		<b>166 668,00</b>
D	9		700,00		0,50	350,00	1 050,00	1 700,00	595 000,00	12,00%	71 400,00
	10		530,00		0,50	265,00	795,00	1 700,00	450 500,00	12,00%	54 060,00
	11		490,00		0,50	245,00	735,00	1 700,00	416 500,00	12,00%	49 980,00
<b>totale D</b>									<b>1 462 000,00</b>		<b>175 440,00</b>
E	12		930,00		0,75	697,50	2 092,50	0,00	0,00	0,00%	0,00
	13		760,00		0,75	570,00	1 710,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
<b>totale E</b>									<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>16 840,00</b>	<b>8 272,00</b>	<b>0,31</b>		<b>5 240,00</b>	<b>15 720,00</b>		<b>4 374 100,00</b>		<b>524 892,00</b>



Per le caratteristiche tecniche dei materiali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si veda l'apposita sezione dedicata agli studi di fattibilità (all.1 2 3) della presente relazione .

SEZIONE I – Allegato 4 alla Scheda C

*Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi*

1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

\_\_\_\_\_PIANO PARTICOLAREGGIATO \_\_\_\_\_(con variante al PRG : ~~si/ae~~)

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. 8272

servizi pubblici mq. 5465

Insedimenti residenziali :

volume mc. 15831

abitanti teorici n. 101

insediamenti terziari :

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

insediamenti produttivi:

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