

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI RIVALTA

Al Sig. Sindaco

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

OGGETTO

Richiesta di Variante alla Convenzione del 28/02/2012, Repertorio n. 15818-5878, PECLI DE8, Pasta di Rivalta.

GENERALITÀ

Visto lo schema di convenzione approvato con D.C.C. n. 206 del 20.12.2011 ed in particolar modo l'articolo 18, se ne chiede l'adozione al fine di procedere con l'esecuzione delle opere per il completamento del PECLI DE8.

Si riporta di seguito l'art. 18 così come da schema di Convenzione:

ART. 18 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire e/o Scia per le opere, anche di urbanizzazione, da realizzare nell'ambito del P.E.C.L.I.

I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C.L.I. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n.380/01 e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire e/o D.I.A., con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

I Permessi di Costruire e/o Scia relativi all'edificazione residenziale, dovranno essere richiesti successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

La variante alla convenzione prevede la possibilità di trasformare parte, o la totalità, delle superfici destinate a Terziario, in residenze, in quanto avendo sondato il

mercato e proposto in vendita gli immobili destinati a terziario e già in corso di costruzione, non si è riscontrata alcuna richiesta o offerta d'acquisto.

INTERVENTI PREVISTI

L'intervento prevede la modifica alla convenzione, in particolar modo

1. Modifica art. 2
2. Modifica art. 4
3. Modifica art. 13 bis
4. Verifica standard Urbanistici con destinazione d'uso Residenziale

N.B. Le modifiche vengono evidenziate in **rosso** se aggiunte e con una linea sulla parola se cancellate. **esempio**

1. Modifica art. 2

Con la modifica al presente articolo si prevede, che l'attuazione del P.E.C.L.I. da realizzare sugli immobili siti in Comune di Rivalta di Torino avvenga in conformità dei nuovi elaborati di progetto allegati.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (Art. modificato)

L'attuazione del P.E.C.L.I. da realizzare sugli immobili siti in Comune di Rivalta di Torino, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto **allegati alla convenzione sottoscritta in data 24/06/2009 rep. n. 54696/18236** sotto la lettera "A", ~~unitamente alla delibera della Giunta Comunale n. 206 del 20 dicembre 2011.~~

La modifica al progetto di P.E.C.L.I. è costituita dai seguenti nuovi elaborati allegati al presente atto sotto la lettera "A", unitamente alla delibera della Giunta Comunale n. del

- relazione illustrativa
- schema di convenzione
- tavole di progetto:
 - Tav 3.1 ter (Azzonamento)
 - Tav 4.1 ter (Edificio A – Piante)

2. Modifica art. 4

Con la modifica al presente articolo si prevede, sul lotto A, la realizzazione di un edificio a destinazione terziaria e/o residenziale per complessivi 511 mq.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE (RESIDENZIALE, TERZIARIA etc.) DEL P.E.C.L.I. (Articolo modificato)

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiarie a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti dalla presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- sul lotto A la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 1441 (millequattrocentoquarantuno);
- sul lotto A la realizzazione di n. 1 edificio ~~con mq. 255,50 (duecentocinquanta e cinque virgola cinquanta) a destinazione terziaria e mq. 255,50 (duecentocinquanta e cinque virgola cinquanta)~~ a destinazione terziaria e/o residenziale per complessivi mq. 511 (cinquecentoundici);
- sul lotto B la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 1564 (millecinquecentosessantaquattro);
- sul lotto C la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 2480 (duemilaquattrocentoottanta);

Come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. 4.1.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. 3.1.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire e/o S.C.I.A.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiarie e la loro superficie.

Le quantità volumetriche previste per ogni edificio sono indicative e potranno essere traslate fra edificio ed edificio, fermo restando la quantità massima di volumetria/superficie prevista nel P.E.C.L.I. di mq. 5.999 (cinquemilanovecentonovantanove) totali.

La sagoma degli edifici, la distribuzione della volumetria ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei Permessi di Costruire e/o S.C.I.A., fermo restando il rispetto delle

confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.L.I., e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

3. Modifica art. 13 bis

Con la modifica al presente articolo il soggetto attuatore si impegna ad assumersi gli oneri di costruzione di opere di urbanizzazione secondaria indotta, definite da uno studio di fattibilità trasmesso dal Comune agli stessi soggetti attuatori. Tali opere saranno poi oggetto di un progetto esecutivo che dovrà essere approvato da parte degli organi comunali preposti.

ART. 13 BIS – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED INDOTTA (Art. modificato)

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., si obbliga per sé e per i loro aventi diritto ad assumersi gli oneri di costruzione ~~delle seguenti~~ di opere di urbanizzazione secondaria indotta **che saranno definite da uno studio di fattibilità che il Comune si impegna a trasmettere ai Soggetti Attuatori entro tre mesi dalla data di stipula della presente modifica di convenzione.**

~~realizzazione, contestualmente all'inizio dei lavori edilizi, degli interventi di riqualificazione degli impianti sportivi nelle vicinanze del nuovo intervento residenziale nello specifico, copertura dei campi da bocce con struttura di elevazione, orditura metallica e copertura con telone in PVC; costruzione della piattaforma per il gioco basket realizzata con massicciata di pietrisco, tappetino in conglomerato bituminoso di tipo binder, calcestruzzo bituminoso per strato di collegamento, tappetino di malta bituminosa fine, manto di finitura in resine acriliche, tracciamento campo e canestri.~~

~~La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata dai proponenti, sulla base di una stima sommaria, con computo metrico estimativo sulla base del prezziario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento della stipula della presente Convenzione, accertata dai competenti Uffici Comunali.~~

Le opere saranno oggetto di un progetto esecutivo da consegnarsi entro 6 mesi dalla data di ricevimento dello studio di fattibilità trasmesso dall'Amministrazione Comunale, redatto a cura e spese esclusivamente della società "IMPRESA EDIL SANNICOLESE

DI LO BUE GAETANA MARIA E FERRARA MATTIA S.N.C.” e da approvarsi da parte degli organi comunali preposti.

Dette opere saranno eseguite direttamente a cura ed a spese dei soggetti attuatori ed ultimate con la fine lavori del ~~Primo~~ Permessi di Costruire **relativo alla U.E.I. 2. La società EDIL SANNICOLESE si impegna a eseguire opere** fino ad un importo pari a Euro 80.000 (ottantamila/00) netti, rispetto ai costi dettagliati nel computo metrico estimativo, applicando il Prezziario della regione Piemonte vigente al **momento della stipula della presente convenzione** ~~gennaio 2008~~, scontato del 20% (venti per cento), ~~ad eccezione della piattaforma per il gioco basket che verrà realizzata in contemporanea con le opere di urbanizzazione relative alla Unità Minima di Intervento 1 in ottemperanza all'accoglimento da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n.97 del 20 ottobre 2008 di una osservazione pervenuta durante il periodo di pubblicazione del PECLI.~~ **Nel caso in cui le opere realizzate non ammontassero a € 80.000,00 l'eventuale differenza sarà conguagliata entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo delle opere stesse. Per i lavori eseguiti dalla società EDIL SANNICOLESE sarà nominato dall'Amministrazione Comunale un Direttore dei Lavori diverso dal progettista, con il rimborso da parte del primo della parcella professionale. Il Direttore dei Lavori sarà incaricato della redazione del Certificato di Regolare Esecuzione. La società EDIL SANNICOLESE si impegna a produrre idonea polizza fideiussoria contestualmente al rilascio del permesso di costruire della U.E.I. 2 di importo pari a € 80.000,00 maggiorato del 20%: il rilascio del Permessi di Costruire dell'U.E.I. 2 è subordinato alla presentazione della predetta polizza.** Saranno altresì effettuate le piantumazioni di venti alberi di essenze autoctone di fusto medio grande [diametro tronco 12 (dodici) – 13 (tredici) cm] da collocare in aree limitrofe all'intervento, come da indicazione degli uffici comunali, a fronte dell'abbattimento di due piante da fusto grande presenti all'interno dell'area d'intervento.

4. Verifica standard Urbanistici con destinazione d'uso Residenziale

La fattibilità del cambio di destinazione d'uso è attuabile anche perché non si chiede la modifica degli standard urbanistici previsti dal PECLI approvato ed in particolare si verifica che:

il verde previsto dal PECLI per la destinazione a terziario è pari al 7,5% della SUL, mentre quello per la destinazione d'uso residenziale è pari al 5,0% della SUL,

pertanto progettando e prevedendo in ogni caso di realizzare il verde dedotto dalla SUL a terziario, risulta in ogni caso verificato il verde dedotto dalla stessa SUL ma con destinazione d'uso residenziale.

Analoga verifica si adotta anche per la superficie destinata a parcheggio privato, dove il parcheggio richiesto per la SUL destinata a terziario, che ammonta ad 1/3 della SUL stessa, risulta essere maggiore di quello previsto per la stessa superficie ma con destinazione residenziale e cioè 2/20 della SUL.

La tabella successiva dimostra quanto appena descritto.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI NELL'IPOTESI DI DESTINAZIONE D'USO INTERAMENTE RESIDENZIALE

	TOTALE
SUPERFICIE territoriale	11999
SUPERFICIE di INTERVENTO	11999
Strade pubbliche (Via dei Campi)	493
I. T. = 0.5 (ST*0.5=SLP max)	5999
SLP IN PROGETTO	5999
SLP residenziale	5999
VOLUME RESIDENZIALE	17997
Abitanti insediabili nel residenziale	120
STANDARD TOTALE RICHIESTO	3000
STANDARD IN PROGETTO	2.116
STANDARD DA MONETIZZARE	884
TOTALE AREE PUBBLICHE IN PROGETTO	2795

	TOTALE
SUPERFICIE FONDIARIA	7993
SUPERFICIE COPERTA	2470
SUPERFICIE ISOLE ECOLOGICHE	79
VERDE Verde residenziale richiesto = $5743.5 * 5\% = 287.17$ Verde terziario richiesto = $255.5 * 7.5\% = 19.16$ Totale verde richiesto = $287.17 + 19.16 = 306.33$	2209
PARCHEGGIO Parcheggio residenziale richiesto = $5743.5 * 2/20 = 574.35$ Parcheggio terziario richiesto = $255.5 * 1/3 = 85.17$ Totale parcheggio richiesto = $574.35 + 85.17 = 659.52$	2748

Chiedendo dunque di non modificare lo standard previsto dal PECLI approvato, né lo standard da monetizzare o monetizzato, ne consegue che anche nell'ipotesi di destinazione d'uso interamente residenziale, i parametri urbanistici risultano soddisfatti. Alla luce di quanto sopra, nell'ipotesi di non realizzare la SUL destinata a terziario ma di trasformarla in residenziale risulta:

Superficie Territoriale	mq	11999
Superfici per viabilità e servizi	mq	3144
S.U.L. max edificabile	mq	5999

LOTTO		S.U.L.
residenziale A	mq	1441.80
residenziale B	mq	1564.80
residenziale C	mq	2480.72
terziario / residenziale A	mq	511.00
totale	mq	5999.00

Il Progettista
(arch. Rossano Dell'Anna)
