

Città di Rivalta di Torino

Pecli in zona B3.10 e B3.11

COMPARTO B

ALLEGATO A : RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

di LIBERA INIZIATIVA

(Art. 43 e richiami della L.R. 56/77)

INTERVENTO IN AREA B_{3.10} –B_{3.11} DEL P.R.G.C.

Via San Massimo - Rivalta di Torino

Proprietà : Soc Pyramid City srl

DATA : MAGGIO 2021

Sommario

1) PREMESSA.....	1
2) BASI NORMATIVE.....	1
3) DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE URBANISTICA.	2
4) VERIFICA DEGLI STANDARD	3
5) ZONE FONDIARIE E S.L.P COMPARTO B.....	4
6) OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO	4
7) NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE	5
8) TEMPI D'ATTUAZIONE	5
9) RIFERIMENTI LEGISLATIVI	5
10) RELAZIONE FINANZIARIA	5

1) PREMESSA

La presente relazione viene redatta a seguito della Variante al P.R.G.C. n. 15 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.22 del 30 aprile 2021, la quale ha modificato le percentuali del rapporto del mix funzionale tra la destinazione d'uso residenziale e commerciale.

Pertanto si è provveduto a modificare il progetto di P.E.C.L.I. riducendo i fabbricati a destinazione commerciale che, a causa della posizione di poco passaggio di Via San Massimo non rivestivano alcun interesse da parte del mercato, a favore di quella residenziale, la quale si pone a completamento del comparto A sviluppato in altro P.E.C.L.I. .

Nello specifico le modifiche interessano:

- Le s.l.p. totali le quali diventano:

- **B3.10₂**= 588 mq;

- **B3.11₂**= 730 mq;

per un totale di 1.318 mq di s.l.p..

Tali superfici sono suddivise nei tre lotti come segue:

- Lotto **R1** residenziale con S.F. 1.960 mq e s.l.p. 529,20 mq;

- Lotto **R2** residenziale con S.F. 1.515 mq ed s.l.p. 657 mq;

- Lotto **C1** commerciale con S.F. 920 ed slp 131,80 mq;

per un totale di 1.186,20 mq di s.l.p. a residenziale e 131,80 mq di s.l.p. a commerciale.

Il progetto prevede di realizzare nel lotto R1 n. 5 villette autonome, nel lotto R2 un fabbricato di n. 8 alloggi e nell'area C1 un fabbricato commerciale/ricettivo attestato sull'area verde a parco.

Al di fuori delle citate modifiche il P.E.C.L.I. precedentemente presentato ed approvato risulta invariato.

2) BASI NORMATIVE

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di Il Variante al P.R.G.C., D.P.G.R. n. 62-24-71 del 27/07/2011 e modificata da successive varianti.

L'area oggetto dell'intervento è assoggettata all'approvazione di P.E.C. ai sensi dell'Art.43e richiamati dalla L.R. 56/77.

Il suddetto intervento è stato inserito nel P.R.G.C. con la sigla B3.10-B3.11.La destinazione d'uso propria è residenziale e terziario/commerciale di vicinato.

La sigla B significa che la zona è una zona di completamento.

Il presente P.E.C. comprende il comparto B del complesso del P.E.C. generale B3.10-B3.11 del P.R.G.C.

Tale comparto è di proprietà della società Pyramid City srl che ha acquistato recentemente i terreni dalla società Intercostruzioni 2000 srl con atto n. 10286 repertorio n. 21825.

I terreni in oggetto risultano censiti al catasto terreni del Comune di Rivalta al foglio 21 alle

seguenti particelle 569,570,571,572,573,574 per una superficie catastale totale di mq 10.430.

Il comparto in oggetto rappresenta il 26,07% sul totale complessivo di 40.009 mq della zona perimetrata dal piano regolatore che riunisce le due zone B 3.10 e B3.11.

Il progetto del comparto B ha lo scopo di integrarsi ai comparti A e C già presentati con progetto separato dalle rimanenti proprietà. Tale impostazione deriva dal fatto che la vecchia proprietà, la soc. Intercostruzioni 2000 srl, presentò sulle suddette aree un piano per l'edilizia economico popolare che fu successivamente rigettato dall'amministrazione in carica in quel periodo. In conseguenza della presentazione del progetto di edilizia economico popolare da parte della soc. Intercostruzioni 2000 srl, le rimanenti proprietà provvedevano ad eseguire il progetto del P.E.C. senza il coinvolgimento dei terreni di quest'ultima. Pertanto presentarono un progetto limitatamente alle loro proprietà. A seguito della richiesta da parte della nuova Amministrazione comunale, veniva predisposto il progetto unitario Tav. 00 che veniva sottoscritto dalle parti.

Il principio di tale iniziativa consiste nella redazione di due P.E.C. separati in comparti mediante la verifica e la compatibilità dei parametri urbanistici del complesso del P.E.C. e di ogni comparto. I comparti stipuleranno convenzioni separate ma rimarranno perfettamente compatibili.

In questo progetto si sviluppa il comparto B del suddetto P.E.C. riportando altresì le verifiche della totalità dell'area.

3) DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE URBANISTICA.

Essendo redatto successivamente ai comparti A e C, il comparto B si deve integrare con i suddetti. Ricordiamo che il comparto A prevede insediamenti a carattere residenziale e invece quello C a carattere terziario-commerciale.

Il comparto B racchiude ambedue le destinazioni: terziario-commerciale e residenziale.

In ottemperanza alla variante n.15, per quanto riguarda il residenziale, sono previsti due lotti:

- l'R1 in cui si prevede la realizzazione di cinque villette da due piani fuori terra;
- l'R2 in cui si prevede la realizzazione di una palazzina da 2 piani fuori terra più uno sottotetto, oltre uno interrato.

Per quanto concerne il commerciale, ridotta a 131,80 mq di slp, invece è prevista un'unità a due piani fuori terra. Al piano terra il progetto prevede un'ampia area su pilotis utile a programmare attività anche all'aperto.

In quanto raccordo tra il comparto A e quello C, il comparto B ne realizza il completamento della viabilità trasversale prolungamento di via Sant'Antonio tramite il completamento della viabilità prevista dai comparti A e C. In quest'area è prevista la realizzazione del parcheggio P2.

Il progetto del comparto B poi prevede la realizzazione di altre 3 aree parcheggi: il P1 e P2 a servizio della zona residenziale, il parcheggio P3 a servizio della zona residenziale e del lotto terziario-commerciale.

Contemporaneamente alla realizzazione dei parcheggi pubblici, sarà realizzata la viabilità pedonale che consentirà di attraversare la zona edificata ed accedere al verde pubblico a parco.

4) VERIFICA DEGLI STANDARD

Circa la dismissione per standard urbanistici si esegue la doppia dimostrazione sia per la totalità del P.E.C. che relative al comparto B.

	Comparto B
-Superficie Territoriale totale:	10.430 mq
-Percentuale sul totale:	26,07 %
-Superficie fondiaria residenziale:	3.475,00 mq
-Superficie fondiaria terziaria:	920,00 mq
-SLP residenziale:	1.186,20 mq
-SLP terziaria :	131,80 mq

Verifica aree in dismissione

Capacità insediativa:

Calcolo abitanti $1.186,20\text{mq} \times 3,00 \text{ m} = 3.358,60 \text{ mc} / 150 \text{ mc/abitante} = 23,72 \text{ abitanti} = \mathbf{24 \text{ abitanti}}$

- Verifica delle superfici da destinare a **verde pubblico**:
 - A soddisfacimento **art. 21**
 $25\text{mq/ab} - 2,5 \text{ mq/ab} = 22,5 \text{ mq/ ab}$ da destinare a verde pubblico
 $24 \text{ abitanti} \times 22,5\text{mq/ab} = 540 \text{ mq}$ di verde pubblico

I mq previsti di parco a progetto sono 2.863 mq.
La verifica dell'art. 21: 2.863 mq > 540 mq richiesti viene soddisfatta.
 - A soddisfacimento **art. 22**
 $24 \text{ abitanti} \times 17,5 \text{ mq/ab} = 420 \text{ mq}$ di verde pubblico

420 mq da monetizzare: $420 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = 10.500,00 \text{ €}$
- Verifica della superficie da destinare a **parcheggio**:

- A soddisfacimento **art. 21**
24 abitanti x 2,5 mq/ab= 60 mq da destinare a parcheggi pubblici
Da aggiungere il 100% della S.L.P. a destinazione terziaria:
131,80 mq x 100% = 131,80 mq da destina a parcheggi pubblici.

Il totale per il soddisfacimento dei parcheggi pubblici è:

60mq + 131,80 mq = 191,80 mq.

I mq previsti di parcheggio a progetto sono 2.124 mq.

La verifica 2.124 mq > 191,80 mq richiesti viene soddisfatta.

5) ZONE FONDIARIE E S.L.P COMPARTO B

- Lotto R1 di superficie fondiaria 1.960 mq per fabbricato/i residenziale per complessivi 529,20 mq di s.l.p.;
- Lotto R2 di superficie fondiaria totale di 1.515 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi 657 mq di s.l.p.;
- Lotto C1 di superficie fondiaria 920 mq per fabbricato/i commerciale-terziario/i per complessivi 131,80 mq di s.l.p. .

La tavola T03 prevede il progetto di massima degli edifici che dovranno essere specificati nel progetto municipale di permesso di costruire. Le sagome e le tipologie potranno variare, sempre nel rispetto delle norme di piano e del regolamento edilizio.

6) OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

E' prevista l'urbanizzazione della zone con la realizzazione della strada di collegamento tra i comparti A e C, prolungamento di via Sant'Antonio, la realizzazione di una fila di parcheggi temporanei lunghi la via San Massimo e dei parcheggi P1 e P3 a servizio delle due zone edificatorie.

Il complesso delle opere, calcolate secondo il prezziario vigente, ammonta ad € 273.180,05 che scontato del 20 % come da convenzione porta a **€ 218.544,04.**

L'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili siano di:

1.186,20 x €/mq. 85,00 = 100.827,00 €.

131,80 x €/mq. 85,00 = 11.203,00 €

Oneri urbanizzazione primaria pari a **€ 112.030,00.**

1.186,20 x €/mq. 65,00 = 77.103,00 €

131,80 x €/mq. 21,25 = 2.800,75 €

Oneri urbanizzazione secondaria pari a **€ 79.903,75**.

Totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di **€ 191.933,75**.

7) NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Per ciò che concerne le Norme di Attuazione del P.E.C.L.I., sono fatte salve e vengono qui integralmente richiamate le N.T.A del P.R.G.C. vigente, nonché i regolamenti edilizi comunali e di tutte le altre prescrizioni in materia adottate dal comune di Rivalta di Torino.

8) TEMPI D'ATTUAZIONE

Da parte della proprietà vi è l'impegno di attuare il P.E.C. in comparti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai programmi d'attuazione ai sensi della lettera c) dell'art. 34 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Si presume che entro 3 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistico edilizia si inizieranno i lavori per gli edifici residenziali ed entro il termine e le modalità dei permessi di costruire gli stessi saranno portati a compimento.

Si presume che entro 36 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistico edilizia si darà inizio ai lavori per gli edifici terziario ed entro il termine e le modalità dei permessi di costruire gli stessi saranno portati a compimento.

L'utilizzazione edificatoria dell'area oggetto del presente P.E.C.L.I. è stata inserita e sarà realizzata secondo i disposti dettati. Il tutto verrà concluso non oltre il decennio di validità del P.R.G.C.

9) RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non menzionato negli elaborati tecnici ed amministrativi, restano comunque fatte salve le funzioni in materia di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche sulla base della L.13/89 e s.m.i delle Normative Regionali e Nazionali in materia edilizia ed urbanistica, nonché dei Regolamenti Comunali Vigenti.

10) RELAZIONE FINANZIARIA

Al fine di definire un inquadramento economico dell'intervento viene ipotizzato un quadro finanziario articolato nel modo seguente.

- Costo ipotetico delle aree 10.430 x Euro/mq 30,00 =
Euro 312.900,00
- Costo di costruzione residenziale 1.186,20 x Euro/mq 1.200,00 =
Euro 1.423.440,00
- Costo di costruzione terziario 131,80 x Euro /mq 800,00 =
Euro 105.440,00
- Oneri di urbanizzazione primaria residenziale 1.186,20 x Euro/mq 85,00 =
Euro 100.827,00
- Oneri di urbanizzazione primaria commerciale 131,80 x Euro/mq 85,00 =
Euro 11.203,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria residenziale 1.186,20 x Euro/mq 65,00 =
Euro 77.103,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria commerciale 131,80 x Euro/mq 21,25 =
Euro 2.800,75
- Importo opere di urbanizzazione =
Euro 191.933,75
- Contributo sul C.C. (7% di 1.423.440,00) =
Euro 99.640,88
- Oneri tecnici (7% di 1.423.440,00) =
Euro 99.640,88

TOTALE GENERALE

Euro 2.424.929,26

Torino, 18/05/2021

Il professionista:

Ing. Flavio Castegnaro

La proprietà:

Soc. Pyramid City srl