

Regione Piemonte
Provincia di Torino

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AREA CC6.2 del P.R.G.C.
art.43 Legge Regionale 56/77

PROPRIETA'

ICC srl

Bianchi Gandini
Carlo Carub

BOSCHETTO Cecilia

Boschetto

ARETUSA IMMOBILIARE s.a.s.
di Angeloni Giuseppe & C

ARETUSA IMMOBILIARE s.a.s.

Via S. Ottavio, 33

10124 TORINO

P.I. 09061630019

FAVARIN Roberto

Favarin

IMMOBILIARE CAPRILIA ss

Segarelli

FAVARIN Giuseppe

Favarin

PROGETTO REDATTO DA:

ARCHITETTO GIUSEPPE DRAGO

Strada Comunale di None 2, Orbassano (TO)
Tel.011-903.83.99

Drago

GEOM. SEGARELLI Italo

via Giaveno 54/20/C
Rivalta di Torino

Segarelli

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
NORME DI ATTUAZIONE

DATA EMISSIONE

Dicembre 2021

ALLEGATO 1

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Area CC 6.2 del vigente P.R.G.C.

1) LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, redatto in conformità a quanto stabilito dall'articolo 43 della Legge Regionale n°56 del 05-12-1977 e successive modificazioni ed integrazioni, insiste sull'area sita in Rivalta di Torino nella parte denominata CC6.2 del PRGC vigente, posta tra la via Giaveno e la via Pavese in adiacenza ad una zona residenziale ad edificazione consolidata.

I terreni formanti il perimetro di P.E.C. sono censiti al Catasto Terreni al foglio 29 particelle 184, 213, 214, 298, 299, 220, 186, 222, 223, 54 parte e al foglio 30 particelle 140, 173, 174, 175, 176, 177 del Comune di Rivalta di Torino, di superficie catastale nominale di 19964mq.

Tale area presenta un profilo altimetrico sostanzialmente piano.

Dal punto di vista catastale i terreni sono censiti nei fogli 29 e 30 di mappa e sono così suddivisi per proprietà:

<i>Proprietà</i>	<i>quota</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sup. cat.</i>
<i>ICC srl</i> <i>ARETUSA IMMOBILIARE sas</i>	<i>1/3</i>	29	184	2700mq
		29	213	1520mq
		29	214	1530mq
		29	298	670mq
	<i>2/3</i>	29	299	670mq
		29	220	1480mq
		29	186	1200mq
		30	140	2800mq
		<i>totale</i>		
<i>ICC srl</i>	<i>1/1</i>	29	222	1235mq
		30	173	1410mq
		30	174	240mq
		30	177	1502mq
		30	175	1502mq
	<i>totale</i>			<i>5889mq</i>
<i>BOSCHETTO CECILIA</i> <i>FAVARIN GIUSEPPE</i> <i>FAVARIN ROBERTO</i>	<i>1/1</i>	29	223	1215mq
		30	176	240mq
	<i>Totale</i>			<i>1455mq</i>
<i>IMMOBILIARE CAPRILIA ss</i>	<i>1/1</i>	29	<i>54 parte</i>	<i>50mq</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE</i>				<i>19964mq</i>

2) SITUAZIONE URBANISTICA NEL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO.

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di P.R.G.C. - Il Variante Generale approvata con D.G.R. n. 62-2471 del 27-07-2011, modificata da successive Varianti parziali assunte ai sensi dell'art. 17 L.R. 05-12-1977 n. 56 e s.m.i., e dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. Il V.G. con relativa procedura V.A.S. – Variante n°7, approvato con deliberazione del 28/12/2016.

Pertanto, in tale area di P.R.G.C. denominata CC6.2 si applicano le norme tecniche d'Attuazione del P.R.G.C., che permettono l'utilizzazione dei seguenti parametri urbanistico - edilizi:

1. AMBITO TERRITORIALE	Ambito 1 (concentrazione edilizia)
2. CATEGORIA AREA	“C”
3. CODICE PARTE	CC 6.2
4. TIPO DI INTERVENTO	“g” nuovo impianto urbanistico
5. MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Esecutivo: Piano Esecutivo Convenzionato
6. DESTINAZIONE D'USO	“Rf” Residenziale – min 90% SLP “c1” Esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250mq “dc1” e “dc2” Terziario (dir. e commerciale) max 10% della SLP
7. INDICE DI FONDIARIO DI SUPERFICIE	If = 1mq/mq
8. SLP MASSIMA	SLP massima da scheda = 6858mq (da 7° Variante strutturale)
9. DISMISSIONE AREE	- standards art.21 L.R. 56/77 s.m.i. - viabilità pubblica
10. AREA A SERVIZI DA PRG	S 109.1 parte (5978mq) S 109.2 (913mq) S 109.3 parte (2182mq) S 114 parte (114mq)

11. INDICE di UTILIZZAZIONE RESIDENZIALE	IUR =100mc/ab
12. ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	Hf = 15m + 10% = 16,5m (da 7° Variante strutturale)
13. DISTANZA MINIMA CONFINI	DC > = di ½ altezza massima DC > = 5m
14. DISTANZA TRA FABBRICATI	D > = Hf massima D > = 10m
15. DISTANZA DALLE STRADE	DS > = 5m
16. PARCHEGGIO PRIVATO (area minima)	Residenza = 2mq ogni 20 mc edificati
17. VERDE PRIVATO (area minima)	Residenza = 5mq ogni 100 mc edificati
18. MESSA A DIMORA ALBERI (art.57bis N.di A. modificato da Var.15 del PRGC)	1 albero ogni 20 mq di SLP In spazi liberi pubblici o privati
19. PAVIMENTO PARCHEGGI	Parcheggi con pavimentazione permeabile o semipermeabile

Inoltre, in aggiunta alle norme tecniche d'Attuazione del P.R.G.C., si specificano prescrizioni comuni al PEC.

20. La SLP attribuita ad ogni lotto potrà essere trasferita da un lotto ad altro lotto nel limite del 10% con riferimento alla SLP più piccola, fermo restando la quantità massima di SLP prevista nel P.E.C. di 6858mq.

21. LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE, nell'ambito dei lotti di proprietà privata dovrà avvenire mediante pozzi disperdenti di idonea dimensione in base alle caratteristiche del terreno.

22. LA TIPOLOGIA EDILIZIA indicata sugli elaborati grafici del presente PEC è a puro titolo documentario e potrà essere modificata e integrata in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire per ogni singolo fabbricato e compatibile con il particolare costruttivo. La posizione delle rampe carraie di accesso al piano interrato potrà essere modifica in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, solo se collegate alla viabilità interna di accesso.

23. PASSI CARRAI

E' possibile modificare la posizione dei passi carrai sulla nuova viabilità di piano prevista dal PEC, con comunicazione dei soggetti attuatori, unicamente fino all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

L'accesso carraio al piano interrato del fabbricato del Lotto 7 è garantito anche da viabilità interna.

24. CALCOLO CONVENZIONALE DELLA SLP

Lo spessore delle pareti di tamponamento perimetrale dell'edificio, non sono considerati nei computi della determinazione della SLP e della sup. coperta, per la sola parte eccedente i 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 25cm, in attuazione all'art.18 del Regolamento Edilizio.

3) ANALISI DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Dall'analisi progettuale svolta, l'intervento di progetto del presente P.E.C. è congruente e compatibile con le ipotesi di sviluppo urbanistico del Comune di Rivalta di Torino previsto dal P.R.G.C. vigente e in considerazione che la via Pavese è dotata di parte delle infrastrutture primarie.

Risulta compatibile con il P.E.C. area Cc6.1 posto di fronte con cui si integra perfettamente.

Lo studio di inserimento ambientale, in considerazione che l'area interessata del progetto di P.E.C. sorge immediatamente a ridosso di una zona di carattere residenziale consolidata a bassa densità edilizia, è stato particolarmente curato verificando l'impatto degli edifici con quelli esistenti e con quelli previsti dal PEC area CC6.1.

Sono previsti 7 lotti, con accessibilità pedonale e carraia direttamente dalla nuova viabilità di PRGC.

Il lotto 1 ha l'accessibilità pedonale e carraia direttamente dalla nuova viabilità di piano regolatore mentre i lotti 2-3-4-5-6-7 hanno l'accessibilità pedonale e carraio da accesso privato che si dirama dalla nuova viabilità di piano regolatore. L'accesso carraio del piano interrato del Lotto 7 previsto dalla viabilità dal PEC Area Cc6 potrà essere attivato solo dopo l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione.

All'interno dei lotti 1-2-3-4-5-6-7 sono previsti dei fabbricati a destinazione residenziale a 3, 4 e 5 piani fuori terra, un sottotetto abitabile o non abitabile e un piano interrato.

4) DATI DIMENSIONALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Dati dimensionali

L'impostazione del seguente piano esecutivo convenzionato, in considerazione delle norme di attuazione del PRGC vigente, prevede la formazione di un perimetro di intervento costituente l'intera parte CC6.2.

La superficie territoriale misurata del perimetro della parte è pari a 19.761mq;

la superficie fondiaria destinata alla formazione dei lotti è pari a 8.107mq;

la quantità di Superficie Lorda Edificabile massima costruibile risulta essere di 6858mq inferiore alla SLP calcolata moltiplicando l'indice fondiario di superficie pari a 1mq/mq per la superficie fondiaria pari a 8107mq (SLP progetto = 6858mq < sup. fondiaria 8107 x 1mq/mq).

Standard urbanistici art.21 e 22 della L.U.R.

Poiché la volumetria totale di progetto utilizzabile sull'area ammonta a mc 20.574 (SLP 6858mq x 3m), gli abitanti insediabili risultano essere 206 (I.U.R. 1 ab. = 100 mc.)

Ai sensi della normativa regionale in materia di standard urbanistici (art.21 della legge 56/77 s.m.i.), occorre prevedere mq.25 per aree di servizio per ogni abitante insediabile e cioè 206ab x 25mq/ab. = 5150mq.

Il P.E.C. in progetto prevede una dotazione di standard art.21 in dismissione pari a mq. 8.608mq, così destinate in base alle previsioni del PRGC:

codice S109.1 (parte) di 5978mq, area a servizi per l'istruzione (scuola elementare);

codice S109.2 di 936mq area a servizi destinata a parcheggi pubblici;

codice S109.3 (parte) di 2182mq, area a servizi destinata a verde a parco e giardini di quartiere;

codice S114 (parte) di 114mq, area a servizi destinata a verde a parco e giardini di quartiere;

Ai sensi della normativa regionale in materia di standard (art.22 della legge 56/77 s.m.i.), occorre prevedere mq. 17,5 per aree di servizio per ogni abitante insediabile e cioè 206ab x 17,5mq/ab. = 3.605mq.

Il P.E.C. in progetto non prevede la dotazione standard art.22 pertanto se ne prevede la monetizzazione (vedi articolo successivo).

Tabella riepilogativa delle destinazioni urbanistiche delle aree formanti il PEC.

SUPERFICIE TERRITORIALE 19761mq	SUP. FONDIARIA 8107mq	LOTTO 1 = 1675mq LOTTO 2 = 1054mq LOTTO 3 = 997mq LOTTO 4 = 535mq LOTTO 5 = 1203mq LOTTO 6 = 1480mq LOTTO 7 = 648mq Accesso ai lotti 2-3-4-5-6 = 515mq	
	AREE IN DISMISSIONE 11654 mq	AREA A STANDARD	9210mq*
		VIABILITA' E AREE ACCESSORIE	2444mq

* Aree a servizi conteggiate ai fini dell'assolvimento degli standard urbanistici art.21 della L.R. 56/77.

E' prevista la dismissione di una piccola area sita sulla via Giaveno e censita al Catasto Terreni foglio 29 particella 54 (parte) di superficie pari a 124mq, di cui una piccola porzione di superficie pari a 50mq ricadente nell'area a servizi S109.1 del presente P.E.C. e l'altra porzione di 74mq costituente sedime stradale, da parte della soc. IMMOBILIARE CAPRIGLIA ss, in relazione all'impegno alla dismissione gratuita favore del Comune di Rivalta di Torino, in ottemperanza della Concessione Edilizia n°432/92, dalla lettera di impegno alla dismissione del 03/01/1995 prot. 145/61 e della Delibera di Giunta n°698 del 5/12/1995 di accettazione all'acquisizione gratuita del comune di Rivalta,

5) GLI ELABORATI PROGETTUALI

L'elaborazione progettuale si compone dei seguenti elaborati;

- All.1 Relazione tecnico illustrativa - Norme di attuazione
- All.2 Schema di Convenzione
- All.3 Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri

Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tavola n.1 - RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO RAPPORTATO AL VERTICE RETE
TRIGONOMETRICA COMUNALE
- Tavola n.2 - ESTRATTI PRGC e CATASTALE, PLANIMETRIA CON RILIEVO
PLANO-ALTIMETRICO.
- Tavola n.3 - PLANIMETRIA DESTINAZIONE URBANISTICHE TABELLE PARAMETRI URBANISTICI
ED EDILIZI.
- Tavola n.4 - CONTEGGI AREE: TERRITORIALE – SERVIZI - FONDIARIA
- Tavola n.5 - PLANIMETRIA GENERALE DI PEC, INSERIMENTO SU P.R.G.C. E CATASTO,
SEZIONE VIABILITA'
- Tavola n.6 - PROFILI E SEZIONI
- Tavola n.7 - TIPOLOGIA EDILIZIA – PLANIMETRIA CON PIANO INTERRATO
- Tavola n.8 - TIPOLOGIA EDILIZIA – PLANIMETRIA CON PIANO TIPO.
- Tavola n.9 - TIPOLOGIA EDILIZIA – PLANIMETRIA CON PIANO QUINTO.
- Tavola n.10 - TIPOLOGIA EDILIZIA – PLANIMETRIA CON COPERTURE.
- Tavola n.11 - TIPOLOGIA EDILIZIA – PROSPETTI E SEZIONI
- Tavola n.12 - TIPOLOGIA EDILIZIA – VERIFICA SLP - SPP – SPV
- Tavola n.13 - VISTE PROSPETTICHE
- Tavola n.14 - VISTE PROSPETTICHE
- Tavola n.15 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI -
RILIEVO PLANO ALTIMETRICO INQUADRAMENTO GENERALE
- Tavola n.16 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI -
PLANIMETRIA GENERALE
- Tavola n.17 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI -
SEZIONI STRADALI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- Tavola n.18 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI
FOGNATURA BIANCA E NERA, RETE ACQUEDOTTO, INFRASTRUTTURE.

6) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto di P.E.C. CC6.2 prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri, nelle seguenti aree:

- 1) Aree per la viabilità di PRGC e aree accessorie per **2444mq** (ricadenti all'interno del perimetro del presente P.E.C.);
- 2) Aree a servizi per **936mq** prevista dal PRGC identificata con la sigla codice S109.2 area a servizi destinata a parcheggi pubblici;
- 3) Aree per la viabilità di PRGC e aree accessorie per **316mq**, ricadenti nell'Area CC8, con dismissione nel presente PEC;
- 4) Aree per la viabilità di PRGC e aree accessorie per **465mq**, area da dismettere al comune di Rivalta di Torino dai soggetti attuatori del PEC CC7;
- 5) Aree per la viabilità di PRGC e aree accessorie per **738mq**, area dismessa dal PEC CC6.1;
- 6) Area a servizi S115 di **517mq** destinata a parcheggi pubblici, area dismessa dal PEC CC6.1.
- 7) Aree comunali per **213mq** (via Pavese).

Non sono previste opere nell'area S109.1 destinata a servizi per l'istruzione, nell'area S109.3 e S114 destinate a verde a parco e giardini di quartiere.

Si prevede la dismissione al comune di una piccola area costituente la nuova viabilità di piano, per il tratto interessato, descritta a Catasto Terreni al foglio 29 particelle 221 di 182mq e foglio 30 particella 139 di 134mq, fuori dal perimetro dell'area CC6.2 (come previsto dal PRGC), con l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione.

Inoltre, come coordinato con il progetto del P.E.C. area CC6.1 adiacente, è prevista l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sulle aree costituenti il tratto della nuova viabilità di PRGC e l'area a servizi S115 dismesse dai soggetti attuatori del PEC area CC 6.1.

Il tutto finalizzato a garantire la funzionalità e fruibilità della nuova viabilità di PRGC e le relative aree accessorie, dalla via Pavese fino alla rotatoria.

Nel presente progetto di P.E.C. sono previste opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri nelle aree sopra descritte, con la previsione delle seguenti opere:

- *nuova viabilità dalla via Pavese fino alla rotatoria del PRGC*
- *pista ciclabile su di un lato della nuova viabilità;*
- *marciapiede su due lati della nuova viabilità;*
- *aiuole con alberature su due lati della nuova viabilità;*
- *parcheggi su di due lati della nuova viabilità;*
- *Impianto illuminazione stradale*
- *Rete fognatura nera*

- rete acquedotto

- infrastrutture di servizio.

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risultano:

- Aree all'interno del perimetro di PEC per viabilità, marciapiedi, parcheggi = 3380mq

- Aree all'esterno del perimetro di PEC per viabilità, marciapiedi, parcheggi = 2249mq

per un totale di aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di 5629mq.

SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO (Tav. 15-16-17-18)

OPERE STRADALI

a) OPERE PER FORMAZIONE VIABILITA':

- SBANCAMENTO GENERALE (20cm)
- RULLATURA PIANO DI SCAVO
- FORMAZIONE DI RILEVATO CON MATERIALE GHIAIO-TERROSO (spessore medio compr.53cm)
- RULLATURA RILEVATO
- STESA DI MISTO GRANULARE (spessore medio compresso 40cm)
- RULLATURA STRATO MISTO GRANULARE
- STESA DI TOUT-VENANT (spessore compresso 8cm)
- TAPPETINO D'USURA (spessore compresso 3cm)
- SEGNALETICA STRADALE

b) OPERE PER FORMAZIONE PARCHEGGI (solo stallo):

- SBANCAMENTO GENERALE (20cm)
- RULLATURA PIANO DI SCAVO
- FORMAZIONE DI RILEVATO CON MATERIALE GHIAIO-TERROSO (spessore medio compr. 40cm)
- RULLATURA RILEVATO
- STESA DI MISTO GRANULARE (spessore medio compresso 40cm)
- RULLATURA STRATO MISTO GRANULARE
- FORNITURA E POSA CORDOLI IN CLS
- FORNITURA E POSA AUTOBLOCCANTI DRENANTI (spessore 8cm)

c) OPERE PER FORMAZIONE MARCIAPIEDI:

- SBANCAMENTO GENERALE (20cm)
- RULLATURA PIANO DI SCAVO
- FORMAZIONE DI RILEVATO CON MATERIALE GHIAIO-TERROSO (spessore medio compr. 40cm)
- RULLATURA RILEVATO
- STESA DI MISTO GRANULARE (spessore medio compresso 40cm)
- RULLATURA STRATO MISTO GRANULARE
- FORNITURA E POSA CORDOLI IN PIETRA
- FONDAZIONE MARCIAPIEDE IN CLS (spessore 10cm)
- FORNITURA E POSA AUTOBLOCCANTI (spessore 6cm)

d) OPERE PER FORMAZIONE CICLOPISTA:

- SBANCAMENTO GENERALE (20cm)
- RULLATURA PIANO DI SCAVO
- FORMAZIONE DI RILEVATO CON MATERIALE GHIAIO-TERROSO (spessore medio compr. 4053cm)
- RULLATURA RILEVATO

- STESA DI MISTO GRANULARE (spessore medio compreso 40cm)
- RULLATURA STRATO MISTO GRANULARE
- FORNITURA E POSA CORDOLI IN PIETRA
- FONDAZIONE MISTO CEMENTATO IN CLS (spessore 12cm)
- FONDAZIONE IN CLS (spessore 15cm)
- STESA TAPPETINO D'USURA (spessore compreso 3cm)

e) OPERE PER FORMAZIONE AIUOLE:

- FORNITURA E POSA CORDOLI IN PIETRA
- PREPARAZIONE TERRENO E MESSA A DIMORA PIANTE (n°22)

Si precisa che nell'area esterna al PEC per la viabilità di PRGC e aree accessorie di 465mq, (area da dismettere al comune di Rivalta di Torino dai soggetti attuatori del PEC CC7) saranno previste le opere di finitura, con esclusione delle opere della massicciata stradale che sarà realizzata dai soggetti attuatori del PEC CC7.

OPERE INFRASTRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

a) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Sarà realizzata un impianto di illuminazione stradale sulla viabilità, marciapiedi e ciclopista, con pali posti su due lati della strada, con altezza fuori terra 8m, ogni 21m circa, per totale di n°22 pali illuminazione stradale. I pali saranno del tipo a doppio braccio lungo la nuova viabilità e a braccio singolo sulla rotatoria. L'impianto di I.P. sarà realizzato con la stessa tipologia di apparecchiature e palo realizzate nel PEC area CC9-10-22 di via Revelli, Partigiani di Gerbole e Aurelio Pecei.

b) FOGNATURA NERA

Il presente progetto prevede l'esecuzione di tratto di fognatura nera sulla nuova viabilità di PRGC, di prosecuzione di quella esistente, dall'ultimo pozzetto di ispezione in prossimità della via Pavese fino alla nuova rotatoria in progetto, per una lunghezza di circa 150m.

La fognatura nera per gli scarichi dei reflui civili sarà costituita da tubazione circolare in PVC serie UNI EN 13476-1 tipo SN 16kN/Mq con diametro 400mm, con giunti a bicchiere, intervallati da pozzi d'ispezione ogni 25m in cemento armato in opera o prefabbricati.

c) FOGNATURA ACQUE BIANCHE

La fognatura per lo smaltimento delle acque bianche meteoriche derivanti dalla viabilità e dai parcheggi da realizzare sulla nuova viabilità è costituita da rete di raccolta formata da tubazioni e caditoie

Il collettore principale delle acque bianche, previsto sulla nuova viabilità, sarà realizzato dal comune di Rivalta di Torino, nell'ambito del progetto più vasto che prevede l'infrastrutturazione della Frazione Gerbole, attualmente sprovvista di fognatura.

Le caditoie stradali sono del tipo prefabbricato dimensioni interne 40x40xh60cm con griglia superiore in ghisa, classe D400, poste ogni 12m su due lati della carreggiata.

Le tubazioni di collegamento delle caditoie saranno circolari in PVC serie UNI EN 1401-1 tipo SN 8kN/Mq con diametro 200mm, con giunti a bicchiere.

c) RETE ACQUEDOTTO

La rete di distribuzione idrica da realizzare sulla nuova viabilità è costituita da tubazione che si dirama dalla tubazione esistente su via Pavese.

La tubazione della rete principale sarà in ghisa sferoidale per condotte di acqua potabile, rivestita internamente con cemento di altoforno spessore 3,6mm, diametro DN 150 con giunti di tipo rapido e guarnizione in elastomero.

Sono previsti pozzi d'ispezione sulle derivazioni in cemento armato in opera o prefabbricati dimensioni interne 50x50xh50cm con chiusino superiore in ghisa classe D400.

Il progetto esecutivo della rete di distribuzione idrica sarà definito con l'ente gestore delle acque pubbliche SMAT e dall'Ufficio Tecnico Comunale dimensionata per servire tutti i fabbricati previsti.

Si prevedono opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, determinate con stima analitica in €506.914,20, con applicazione del prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte anno 2021, DGR 19-3632 del 30/07/2021- BU N°31 S.O. n°1 del 05/08/2021, come indicato nel computo metrico estimativo Allegato 3.

Per la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri previste nel presente PEC si rimanda alle tavole grafiche di progetto n°15,16,17,18 e al computo metrico estimativo Allegato n°3.

7) OPERE INFRASTRUTTURALI NON A SCOMPUTO DEGLI ONERI

a) RETE DISTRIBUZIONE ELETTRICA

La rete di distribuzione elettrica da realizzare sulla nuova viabilità è costituita da tubazione in polietilene a doppia parete corrugato esterno e liscio interno per cavidotto interrato, diametro 160mm, che si dirama dalla prevista cabina elettrica alla rete esistente sulla via Pavese.

Sono previsti pozzi d'ispezione sulle derivazioni in cemento armato in opera o prefabbricati dimensioni interne 50x50xh70cm con chiusino superiore in ghisa classe D400.

Il progetto esecutivo della rete di distribuzione elettrica sarà definito con l'ente gestore Enel S.p.A. in base alle reti esistenti in zona.

c) RETE TELEFONICA

La rete di distribuzione telematica da realizzare sulla nuova viabilità è costituita da tubazione in polietilene a doppia parete corrugato esterno e liscio interno per cavidotto interrato, diametro

125mm, che si dirama dalla cabina elettrica alla rete esistente sulla via Pavese.

Sono previsti pozzi d'ispezione sulle derivazioni in cemento armato in opera o prefabbricati dimensioni interne 50x50xh70cm con chiusino superiore in ghisa classe D400.

Il progetto esecutivo della rete di distribuzione elettrica sarà definito con l'ente gestore della telefonia o fibra ottica e in base alle reti esistenti in zona.

7) QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per gli interventi di nuova edificazione, in riferimento alla L.28-01-1977 n°10 e al D.P.R. 380 del 6-6-2001 e s.m.i., il Comune di Rivalta di Torino ha determinato i costi d'incidenza delle urbanizzazioni primaria e secondaria, confermati con deliberazione C.C. n°30 del 24/07/2020.

Gli oneri sintetici risultano così determinati:

Destinazione residenziale

OO.U. primaria **€mq. 85,00**

OO.U. secondaria **€mq. 65,00**

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Per oneri di urbanizzazione primaria **€mq. 85,00 x mq. 6858 = €582.930,00**

- Per oneri di urbanizzazione secondaria **€mq. 65,00 x mq. 6858 = €445.770,00**

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° e 2° = €1.028.700,00

In base alle quote di partecipazione alla formazione del PEC dei lottizzanti l'importo è così ripartito:

Proprietà	quota	Oneri 1°	Oneri 2°	Totale
Soc. ARETUSA IMMOBILIARE sas	21,04%	€122.648	€93.790	€216.438
Soc. ICC srl	71,65%	€417.669	€319.394	€737.063
BOSCHETTO CECILIA FAVARIN GIUSEPPE FAVARIN ROBERTO	7,31%	€42.613	€32.586	€75.199
	100%	€582.930	€445.770	€1.028.700

Nel presente P.E.C. area 6.2 sono previste opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, individuate nelle tavole progettuali n°15-16-17-18 e nel computo metrico estimativo allegato 3, per un importo definito con stima analitica di €506.914,00 scontato del 20% = **€405.531,36**, importo inferiore all'importo definito in forma sintetica pari a €582.930,00, pertanto è previsto un conguaglio degli oneri primari da ripartire ai soggetti attuatori in proporzione alle quote di partecipazione al PEC.

8) MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

Monetizzazione aree a standard art.22 L.R. 56/77 ed s.m.i.

La dismissione di aree, prevista dal presente P.E.C., non soddisfa lo standard minimo fissato in attuazione all'art. 22 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. pari a 3605mq, calcolati su 206 abitanti teorici x 17,5mq/ab., pertanto è prevista la totale monetizzazione di mq.3605.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 25,00 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di n°30 del 24/07/2020, risulta di **€90.125,00**

Importo da suddividere in base alle quote di partecipazione alla formazione del PEC e più precisamente:

Proprietà	quota	Importo
Soc. ARETUSA IMMOBILIARE sas	21,04%	€18.962,00
Soc. ICC srl	71,65%	€64.575,00
BOSCHETTO CECILIA FAVARIN GIUSEPPE FAVARIN ROBERTO	7,31%	€6.588,00
	totale	€90.125,00

9) TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli edifici previsti nei lotti 1-2-3-4-5-6-7 avranno tipologia a condominio in linea, sviluppati con altezze diverse con un massimo di 5 piani fuori terra, uno interrato ed un sottotetto non abitabile o abitabile, con blocco scala e ascensore per il collegamento verticale.

Ogni edificio sarà dimensionato da garantire una distribuzione planimetrica contraddistinta dalla separazione della zona notte dalla zona giorno.

Ogni fabbricato sarà dotato di balconi, terrazzi, porticati e giardino privato.

Le autorimesse private sono previste interrate nel rispetto della dotazione minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

I fabbricati dei lotti 3-4-5-5-6 saranno uniti da terrazzi e realizzati in tempi diversi, così da completare ogni edificio per ogni lotto in modo autonomo e avere una continuità architettonica su tutti i 5 lotti.

I disegni indicati nella Tavole 7-8-9-10-11-12 sono da considerarsi esemplificativi della tipologia edilizia consentita.

Le caratteristiche esterne degli edifici ed i materiali da impiegare sono i seguenti:

- RIVESTIMENTI di facciata saranno realizzati in parte a mattone tipo paramano a vista, in parte ad intonaco frattazzato e tinteggiato.
- LA COPERTURA sarà a falde inclinate con struttura in cemento armato o in legno, a pendenza inferiore al 60% con manto di copertura in tegole curve in laterizio/cemento o in lamiera preverniciata.
- IL CORNICIONE del tetto inclinato sarà realizzato intonacato o in legno con gronde e pluviali in lamiera preverniciata.
- RINGHIERE saranno formate parte da muretto in cls, parte in ringhiere in ferro verniciato o vetro di sicurezza.

Le coloriture delle facciate di tutti i fabbricati facenti parte del presente Piano Esecutivo Convenzionato saranno valutate con particolare attenzione in modo da creare un insieme armonico.