



**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
di LIBERA INIZIATIVA**

in zona CC2.2 e CC2.3 del P.R.G.C.  
ai sensi dell' Art.43 L.R. 56/77 e s.m.i.

*"Case nel Parco"*

**ALLEGATO A : RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E  
RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

INTERVENTO IN AREA CC2.2 - CC2.3 DEL P.R.G.C.  
Via Orbassano / Via Nilde Iotti - Rivalta di Torino

Proprietà : Sigg. Germena Domenica, Guidolin Egidio

DATA : LUGLIO 2022, Agg. AGOSTO 2023

La presente relazione tecnica si compone di n.11 paragrafi:

1) PREMESSE NORMATIVE	.....	3
2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	.....	4
3) INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE	.....	4
4) VERIFICA DEGLI STANDARDS	.....	7
5) PROPOSTA PROGETTUALE	.....	10
6) ONERI – OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO – MONETIZZAZIONI.....		11
7) INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E COMPENSAZIONI	.....	13
8) TEMPI D’ATTUAZIONE	.....	13
9) RIFERIMENTI LEGISLATIVI	.....	13
10) RELAZIONE FINANZIARIA – QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO	.....	14
11) RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	.....	15

## 1) PREMESSE NORMATIVE

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di Il Variante al P.R.G.C., D.P.G.R. n. 62-2471 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.43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il suddetto intervento è stato inserito nel P.R.G.C. con la sigla CC2.2<sub>1</sub> - CC2.2<sub>2</sub> - CC2.2<sub>3</sub> - CC2.2<sub>4</sub> - CC2.3 – S91<sub>1</sub> – S91<sub>2</sub> – S92<sub>1</sub> – S92<sub>2</sub>.

La destinazione d'uso propria è Residenziale e Direzionale/Commerciale.

La sigla CC significa che la parte è una zona di completamento.

Il presente P.E.C.L.I. comprende l'intero ambito CC2.2-CC2.3 del P.R.G.C.

I terreni interessati risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Rivalta al foglio 31 alle seguenti particelle 158, 63, 8 per una superficie totale di 28.575 mq, i proponenti privati Sigg. GERMENA Domenica e GUIDOLIN Egidio ne sono divenuti proprietari come di seguito descritto:

- Foglio 31 n.158:  
Provenienza:  
il terreno risulta essere pervenuto agli attuali proprietari in parte con Atto di Cessione di Quota in data 26 luglio 1989, rogito dottor Maurizio Podio, notaio in Torino, registrato a Torino il 03 agosto 1989 al n.22618, Repertorio n.83.551, Raccolta n.21.584; registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II°, Pubblicata il 03 agosto 1989 al Gen.25549 e al Part.17461; ed in parte con Denuncia di Successione n.84 volume 832 e n.6 volume 860, entrambe registrate a Rivoli (TO).
- Foglio 31 n.63 e Foglio 31 n.8:  
Provenienza:  
i terreni risultano essere pervenuti agli attuali proprietari in parte con Atto di Cessione di Quota in data 26 luglio 1989, rogito dottor Maurizio Podio, notaio in Torino, registrato a Torino il 03 agosto 1989 al n.22617, Repertorio n.83.549, Raccolta n.21.583; registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II°, Pubblicata il 03 agosto 1989 al Gen.25552 e al Part.17462; ed in parte con Denuncia di Successione n.16 volume 838 registrata a Rivoli (TO).

## 2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni interessati dal progetto di P.E.C. sono catastalmente così individuati (Tabella 1 riportata nell'Elaborato n.1):

TAB.1 ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI							
NOMINATIVO <small>Cod. Fisc.</small>	Foglio	Particella	Superficie Particella <small>(mq)</small>	Superficie nel perimetro d'intervento <small>(mq)</small>	Reddito Dominicale <small>(Euro)</small>	Reddito Agrario <small>(Euro)</small>	Valore catastale <small>(Euro)</small> <small>R.D. x 75 x 1,25 =</small>
GERMENA Domenica <small>GRM DNC 47A55 H333K</small>	31	158	9.540	28.575 95,58 %	73,90	54,20	73,90 x 75 x 1,25 = 6.928,12
		63	7.800		60,43	44,31	60,43 x 75 x 1,25 = 5.665,31
		8	11.235		87,04	63,83	87,04 x 75 x 1,25 = 8.160,00
Comune di Rivalta	31	Area già destinata a viabilità pubblica		1.321,50 4,42 %			0
TOTALE				29.896,50 100 %			20.753,43

Come si evince dalla tabella sopra riportata:

- il P.E.C. CC2.2-CC2.3 proposto interessa una superficie catastale pari a 29.896,50 mq, suddivisi in 28.575,00 mq (95,58%) di proprietà dei privati proponenti Sigg. Germena/Guidolin e 1.321,50mq (4,42%) di proprietà comunale (già adibita a viabilità, Via Orbassano).
- All'interno del P.E.C. CC2.2-CC2.3 e quindi inclusa nella superficie catastale totale di 29.896,50 mq, è stata inserita una porzione di terreno facente parte del Foglio 31 Particella 8 di superficie pari a 103,50 mq. Tale terreno residuo della Particella 8 (rappresentato con perimetro di colore verde nell'Elaborato n.1) è oggetto di richiesta di inserimento nel perimetro di P.E.C.L.I. da parte dei proponenti in quanto si trova in posizione intermedia tra la parte perimetrata soggetta a P.E.C.L.I. come disposto dal P.R.G.C. (rappresentato di colore azzurro nell'Elaborato n.1) e la viabilità esistente di Via Nilde lotti. Con questa porzione di terreno volontariamente ceduta dai proponenti ai fini di completare la sede viaria della Via Nilde lotti, si completa quindi il collegamento della viabilità esistente con la nuova parte soggetta a trasformazione urbanistica CC2.2 e CC2.3.
- Pertanto, per quanto sopra elencato, si propone il perimetro di P.E.C.L.I. come rappresentato di colore rosso nell'Elaborato n.1, comprendendo una superficie catastale pari a 29.896,50 mq.

## 3) INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

Le aree riguardanti l'intervento di trasformazione urbanistica sono state inserite nel P.R.G.C. con la sigla CC2.2<sub>1</sub> - CC2.2<sub>2</sub> - CC2.2<sub>3</sub> - CC2.2<sub>4</sub> - CC2.3 - S91<sub>1</sub> - S91<sub>2</sub> - S92<sub>1</sub> - S92<sub>2</sub>.

Tali aree sono poste nella fascia sud del torrente Sangone, all'interno del lato ovest del territorio comunale di Rivalta di Torino. I terreni sono ubicati tra la Via Giaveno (lato sud) e la Via Orbassano (lato nord); a est vi è una porzione di territorio recentemente edificata servita dalla Via Nilde lotti, mentre a ovest è presente un terreno libero edificabile di proprietà privata (zona CC2.1 di P.R.G.C.).

L'area d'intervento è adiacente al Centro Commerciale "Galleria dello Shopping Pyramid", al quale si integrerà con uno specifico collegamento pedonale richiesto dal P.R.G.C., e sarà servita da una nuova viabilità in progetto, costituita dal prolungamento della esistente Via Nilde lotti, che andrà a collegarsi alla Via Orbassano con una pista ciclo-pedonale (che funge anche da area di rispetto - 3 metri - al canale irriguo esistente) e alla Via Como (zona S90) mediante un passaggio veicolare e pedonale appositamente studiato, come richiesto dal P.R.G.C., con interposizione di un'area di manovra (di diametro pari a 14 metri) al termine della viabilità di progetto, e di un'area di manovra (di diametro pari a 14 metri) in posizione intermedia, in prossimità del lotto 4-RL.

L'intero ambito territoriale presenta un andamento planimetrico sostanzialmente pianeggiante, leggermente in pendenza verso est. Questo lieve dislivello è stato considerato sia nell'impostazione della nuova viabilità che nella progettazione ed allacciamento delle nuove reti infrastrutturali a quelle esistenti.

#### *Descrizione della soluzione urbanistica.*

Il P.E.C.L.I. prevede insediamenti sia a carattere residenziale, destinati ad edilizia libera e ad edilizia convenzionata, sia a destinazione direzionale/commerciale (Rif. Tabella n.6 dell'Elaborato n.1).

In quanto raccordo tra le attuali Via Como e Via Nilde Iotti, il P.E.C.L.I. realizza il completamento della viabilità trasversale prevista dal P.R.G.C., costituita dal prolungamento della Via Nilde Iotti (dove è già stato realizzato un apposito innesto) fino al nuovo collegamento ciclo-pedonale perpendicolare da realizzare con la Via Orbassano, infine come già detto è previsto un nuovo collegamento pedonale con il Centro "Pyramid", al fine di integrare nel migliore dei modi la nuova parte direzionale/commerciale prevista con gli insediamenti commerciali preesistenti.

Il P.R.G.C. non prescrive indici territoriali o fondiari per le due parti CC2.2 e CC2.3, bensì una capacità edificatoria massima (SLP), e, in misura diversa per le due zone, prevede delle percentuali minime e massime di edilizia libera, edilizia convenzionata ed edilizia direzionale/commerciale. Inoltre prevede delle porzioni adibite a servizi (verde e parcheggio pubblico). Lo studio complessivo prevede la distribuzione della capacità edificatoria all'interno dell'intero ambito territoriale in modo proporzionale, al fine di ottenere un disegno urbanistico compatibile ed armonico al contesto preesistente, privilegiando l'ubicazione della parte a verde pubblico verso le residenze in posizione centrale, intermedia e ben integrata con le stesse. L'area verde è composta da n.4 zone di superficie complessiva pari a circa 5.000 mq, con un profilo collinare, come si evince dalle planimetrie di progetto, realizzato con il terreno proveniente dagli scavi, al fine di mitigare la nuova viabilità nei confronti delle nuove costruzioni residenziali. Una parte destinata a verde è stata prevista tra il lotto residenziale convenzionato ed il nuovo lotto direzionale/commerciale; anche in questo caso tale area verde funge da separatore tra le due diverse destinazioni.

La Via Orbassano invece, per tutto il lato nord del perimetro del P.E.C.L.I., è prevista di sezione maggiorata (come quella già approvata con il P.E.C. confinante CC2.1), con una sede viaria comprensiva di una fascia di rispetto a nord verso il confine con gli insediamenti esistenti e l'area agricola; mentre sul margine sud della stessa Via Orbassano è prevista una pista ciclo-pedonale di nuovo impianto. Appositi interventi di mitigazione saranno realizzati nelle aree di frangia, tra la Via Orbassano e i nuovi insediamenti al fine di limitare l'impatto visivo.

La dotazione complessiva richiesta dal P.R.G.C. prevista con destinazione a parcheggio pubblico, è stata uniformemente distribuita lungo la nuova viabilità, privilegiando gran parte della stessa a servizio del nuovo fabbricato a destinazione direzionale/commerciale, con accesso autonomo e diretto dalla Via Nilde Iotti, il quale sarà dotato anche di un piano interrato all'interno del quale è prevista una porzione adibita a magazzini (richiesti anche dal Centro "Pyramid") con servizio montacarichi, ed una parte destinata a parcheggio privato. Tutti i parcheggi in superficie saranno realizzati con elementi semi-impermeabili come richiesto dal P.R.G.C.

Contemporaneamente alla realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree verdi, sarà realizzata la viabilità ciclo/pedonale/veicolare che consentirà di attraversare la nuova zona edificata. Tale nuova viabilità in progetto è stata leggermente modificata nel posizionamento rispetto alle previsioni originarie di P.R.G.C.: il prolungamento della Via Nilde Iotti verso la Via Como segue un asse non più rettilineo (come previsto) bensì più articolato, consentendo di sviluppare e servire aree costruibili più fruibili e distinte, sul perimetro della grande area verde pubblica prevista al centro, come fulcro ambientale sostenibile dell'intero ambito territoriale. Un particolare richiamo viene dato alla nuova pista ciclabile che, partendo da quella esistente sulla Via Nilde Iotti, servirà l'intera area urbanistica con uno sviluppo planimetrico che privilegerà sia il

collegamento della Via lotti con l'area verde centrale e quindi con il centro commerciale sfruttando il passaggio intermedio, sia il collegamento con l'esistente Via Orbassano e quindi alle altre vie limitrofe.

#### *Distribuzione delle destinazioni urbanistiche.*

Nell'area è prevista l'edificazione complessiva di 9.737,00 mq di s.l.p. così ripartiti:

- 1) n.1 fabbricato con destinazione RESIDENZIALE LIBERA (LOTTO 1-RL) di cinque piani fuori terra ed uno interrato per un totale di 14 unità immobiliari, di superficie complessiva pari a 1.216,98 mq di s.l.p.
- 2) n.1 fabbricato con destinazione RESIDENZIALE LIBERA (LOTTO 2-RL) di cinque piani fuori terra ed uno interrato per un totale di 14 unità immobiliari, di superficie complessiva pari a 1.178,91 mq di s.l.p.
- 3) n.1 fabbricato con destinazione RESIDENZIALE LIBERA (LOTTO 3-RL) di cinque piani fuori terra ed uno interrato per un totale di 14 unità immobiliari, di superficie complessiva pari a 1.178,91 mq di s.l.p.
- 4) n.1 fabbricato con destinazione RESIDENZIALE LIBERA (LOTTO 4-RL) di cinque piani fuori terra ed uno interrato per un totale di 14 unità immobiliari, di superficie complessiva pari a 1.178,91 mq di s.l.p.
- 5) n.1 fabbricato con destinazione RESIDENZIALE LIBERA (LOTTO 5-RL) di cinque piani fuori terra ed uno interrato per un totale di 14 unità immobiliari, di superficie complessiva pari a 1.178,91 mq di s.l.p.
- 6) n.1 fabbricato con destinazione RESIDENZIALE LIBERA (LOTTO 6-RL) di cinque piani fuori terra ed uno interrato per un totale di 14 unità immobiliari, di superficie complessiva pari a 1.216,98 mq di s.l.p.
- 7) n.1 fabbricato con destinazione RESIDENZIALE CONVENZIONATA (LOTTO 7-RC) di cinque piani fuori terra ed uno interrato per un totale di 14 unità immobiliari, di superficie complessiva pari a 1.280,00 mq di s.l.p.
- 8) n.1 fabbricato con destinazione COMMERCIALE/DIREZIONALE (LOTTO 8-CD) di due piani fuori terra ed uno interrato per un totale di 12 unità immobiliari, di superficie complessiva pari a 1.307,40 mq di s.l.p.

Si prevede inoltre la realizzazione di (Rif. Tabella 7 dell'Elaborato n.1):

- parcheggio pubblico drenante per un totale di 4.530,00 mq;
- area verde pubblica per un totale di 5.080,00 mq;
- superficie destinata a marciapiedi, aiuole alberate e piste ciclabili e ciclo-pedonali pari a = 3.388,50 mq

Sono stati individuati infine:

- il collegamento ciclopedonale e veicolare alla preesistente Via Nilde lotti;
- il collegamento ciclopedonale alla preesistente Via Orbassano;
- la sede stradale di nuovo impianto pari a 2.525,00 mq
- la sistemazione della sede stradale esistente sulla Via Orbassano di 1.150,00 mq;
- una fascia libera di rispetto larga 3 metri per il canale irriguo esistente sul lato sud e sul lato est;
- due porzioni di canale irriguo verranno intubate, al fine di prolungare l'asse viario della Via Nilde lotti e consentire l'accesso veicolare e pedonale al nuovo fabbricato commerciale/direzionale.

- il possibile collegamento veicolare e pedonale alla preesistente Via Como (tramite l'area servizi S90), con interposizione di un'area di manovra (di diametro pari a 14 metri);
- la possibile inversione di marcia percorrendo la nuova viabilità, con interposizione di un'area di manovra intermedia nei pressi del lotto 4-RL (di diametro pari a 14 metri);
- il collegamento pedonale con il Centro commerciale "Pyramid" in posizione centrale.

Di seguito la Tabella 4 riportata anche nell'elaborato grafico Elaborato n.1 con l'elenco dei parametri urbanistici dettati dal P.R.G.C. per la parte interessata:

TAB.4 PARAMETRI URBANISTICI DA P.R.G.C.		
ZONA NORMATIVA	CC2.2 - CC2.3	
Tipo di procedura	S.U.E.	
Destinazione d'uso	Residenziale, direzionale e commerciale	
Categoria	C (Art. 7 N.T.A.)	
PARAMETRI URBANISTICI	CC2.2	CC2.3
Indice di utilizzazione fondiaria (IFS)	-	-
Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	<= 15 m	<= 15 m
Distanza dagli altri edifici (D)	>= Hf con min 10 m	>= Hf con min 10 m
Distanza dai confini di proprietà (Dc)	>= 1/2 di Hf con min 5 m	>= 1/2 di Hf con min 5 m
Distanza dalla strada (Ds)	>= 10 m (PROGETTO >=10 m)	>= 5 m (PROGETTO >=10 m)
Superficie Privata a Parcheggio (SPP)	>= 2 mq/20 mc per rf >= 1mq/ 3 mq per attività	>= 2 mq/20 mc per rf >= 1mq/ 3 mq per attività
Superficie Privata a Verde (SPV)	>= 5 mq / 100mc	>= 5 mq / 100mc
Indice di Utilizzazione Residenziale (I.U.R.)	100 mc / abitante	100 mc / abitante
Altre informazioni		
Superficie Lorda Edificabile Massima (S.L.P.)	6.537 mq	3.200 mq
Vincolo quota S.L.P. residenziale	rf max 80%	rf min 80%
Vincolo quota S.L.P. direzionale/commerciale	(c1, dc2, dc4, dc8) min 20%	c1 max 20%
Vincolo quota S.L.P. edilizia residenziale convenzionata	-	>= 40% capacità edificatoria residenziale >= 20% capacità edificatoria residenziale con locazione permanente a canone determinato
Altri obblighi	Collegamento pubblico con l'area S90  Destinazioni commerciali da sistemare sul fronte dell'area a servizi e/o in connessione funzionale con gli insediamenti terziari e commerciali esistenti. Le destinazioni commerciali superiori a c1, ammesse dalla DCR, devono essere collocate all'interno dell'Addensamento A3.	-  -

#### 4) VERIFICA DEGLI STANDARDS

Nelle seguenti tabelle nn.3,5,6,7,10 (inserite anche nell'Elaborato n.1) sono riportati i dati che si riferiscono al P.R.G.C. Vigente per la porzione di territorio definita come zona CC2.2 e CC2.3 (Variante n.15) e si sono calcolati i parametri del progetto di P.E.C., verificando i valori degli standard urbanistici previsti per questo ambito territoriale.

Partendo dal seguente calcolo della capacità insediativa (rif. normativo art.20 punto 3 L.R. 05/12/1977 n.56 – Tutela ed uso del suolo):

### TAB.3 CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

Il numero degli abitanti insediabili è calcolato dividendo il volume edificabile per l'indice volumetrico abitativo medio	S.L.P. residenziale	Volume res. (S.L.P. x 3 m)	I.U.R.	Numero abitanti insediabili
INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3	8.429,60 mq	25.288,80 mq	100 mc/ab.	253 ab.

e dai valori individuali minimi delle superfici destinate a parcheggio e verde pubblico dettati dal P.R.G.C. per le aree CC2.2 e CC2.3:

### TAB.5 ANALISI DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE RICHIESTE DAL P.R.G.C.

SUPERFICIE TERRITORIALE INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3				29.896,50 mq			
SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI (VERDE E PARCHEGGIO)				S92 <sub>1</sub>	Verde pubblico	1.743 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
S91 <sub>1</sub>	Parcheggio pubblico	836 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)		Parcheggio pubblico	600 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
S91 <sub>2</sub>	Verde pubblico	345 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)		Totale S92 <sub>1</sub>	2.343 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
	Parcheggio pubblico	1.500 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)	S92 <sub>2</sub>	Verde pubblico	2.855 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
	Totale S91 <sub>2</sub>	1.845 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)		Parcheggio pubblico	600 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
	Totale S91 <sub>1</sub> + S91 <sub>2</sub>	2.681 mq	(al servizio degli insediamenti terziario/commerciali)		Totale S92 <sub>2</sub>	3.455 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
					Totale S92 <sub>1</sub> + S92 <sub>2</sub>	5.798 mq	(al servizio degli insediamenti residenziali)
Totale superficie destinata a Verde pubblico					345+1.743+2.855=	4.943 mq	
Totale superficie destinata a Parcheggio pubblico					836+1.500+600+600=	3.536 mq	
TOTALE SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3					4.943+3.536=	8.479 mq	

considerate le parti destinate alle costruzioni residenziali e direzionali/commerciali previste dal progetto complessivo:

### TAB.6 ELENCO DELLE SUPERFICI FONDIARIE E COSTRUIBILI

COMPARTO	LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.)		SUPERFICIE COSTRUIBILE (S.L.P.)			
			SINGOLA	PARZIALI PER TIPOLOGIA	SINGOLA	PARZIALI PER TIPOLOGIA		
(Zona CC2.2) (Zona CC2.3)	1-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.621 mq	9.440 mq	11.053 mq	1.216,98 mq	7.149,60 mq	8.429,60 mq
	2-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.625 mq			1.178,91 mq		
	3-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.555 mq			1.178,91 mq		
	4-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.515 mq			1.178,91 mq		
	5-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.508 mq			1.178,91 mq		
	6-RL	Edilizia residenziale (libera)	1.616 mq			1.216,98 mq		
	7-RC	Edilizia residenziale (convenzionata)	1.613 mq			1.613 mq		
	8-CD	Edilizia direzionale / commerciale)	2.115+55 = 2.170 mq (dove 55mq = area CABINA ENEL)	2.115+55 = 2.170 mq (dove 55mq = area CABINA ENEL)	1.307,40 mq	1.307,40 mq		
TOTALE			13.223 mq	13.223 mq	9.737,00 mq	9.737,00 mq		

si è provveduto alla verifica delle destinazioni urbanistiche nell'intero ambito CC2.2-CC2.3, richieste dal P.R.G.C.:



TAB.7 VERIFICA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE RICHIESTE DAL P.R.G.C. NELL'INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3			
	PREVISIONE DI P.R.G.C.	IN PROGETTO	
 SUPERFICIE TERRITORIALE ZONE CC2.2-CC2.3 DI P.R.G.C. (PERIMETRO DI P.E.C. DA P.R.G.C.)		29.793,00 mq	
 PORZIONE DI TERRENO PROPRIETA' SIGG. GERMENA-GUIDOLIN OGGETTO DI RICHIESTA DI INSERIMENTO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI P.E.C.		103,50 mq	
 SUPERFICIE TERRITORIALE INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3	29.793,00 mq	29.793,00+103,50=	29.896,50 mq
SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE MASSIMA (S.L.P.) ZONA CC2.2	3.200,00 mq		
SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE MASSIMA (S.L.P.) - ZONA CC2.3	6.537,00 mq	1.216,98+1.178,91+1.178,91+ +1.178,91+1.178,91+1.216,98+ +1.280,00+1.307,40=	9.737,00 mq
SUPERFICIE LORDA EDIFICABILE MASSIMA (S.L.P.) INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3	9.737,00 mq		
 SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI (VERDE) - INTERO AMBITO CC2.2 - CC2.3	4.943 mq	740+970+2.560+810=	5.080,00 mq
 SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI (PARCHEGGIO) - INTERO AMBITO CC2.2 - CC2.3	3.536 mq	855+570+160+160+110+ +325+2.350=	4.530,00 mq
 SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI (VERDE E PARCHEGGIO) INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3	8.479 mq	5.080,00+4.530,00=	9.610,00 mq
 VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO al servizio degli insediamenti residenziali	> 4.598 mq	740+970+2.560+(810-345)= 465	4.735,00 mq
 VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO al servizio degli insediamenti terziario/commerciali	> 345 mq	810-465= 345	345,00 mq
 VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO al servizio degli insediamenti residenziali	> 1.200 mq	855+570+160+160+110+ +325=	2.180,00 mq
 VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO al servizio degli insediamenti terziario/commerciali	> 2.336 mq	2.350	2.350,00 mq
TOTALE (VERIFICA)	> 8.479 mq	740+970+2.560+810+ 855+570+160+160+110+ +325+2.350=	9.610,00 mq
 SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.) - INTERO AMBITO CC2.2 - CC2.3 (insediamenti residenziali)		1.621+1.625+1.555+1.515+ +1.508+1.616+1.613=	11.053,00 mq
 SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.) - INTERO AMBITO CC2.2 - CC2.3 (insediamenti terziario/commerciali)		2.115+55 (dove 55mq = area CABINA ENEL)	2.170,00 mq
 SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE (S.F.) - INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3		11.053,00+2.170,00=	13.223,00 mq
 SUPERFICIE DESTINATA A NUOVA VIABILITA' - INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3		1.150+2.525=	3.675,00 mq
 SUPERFICIE DESTINATA A MARCIAPIEDI, AIUOLE ALBERATE E PISTE CICLABILI - INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3		29.896,50-9.610,00- -13.223,00-3.675,00=	3.388,50 mq (860+2.425+103,50)

infine si è compiuta la verifica delle destinazioni urbanistiche nell'intero ambito CC2.2-CC2.3, ai sensi degli Artt.21-22 L.R. 05/12/1977 n.56 e richiami ad essi collegati:

TAB.10 VERIFICA DELLE SUPERFICI A SPAZI PUBBLICI				(Artt. 21-22 L.R. 56/77 e s.m.i. e disposizioni tabelle P.R.G.C.) (D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999 come modificato con D.C.R. n.191-43016 del 20/11/2012)	
Superficie da destinare a spazi pubblici:		INTERO AMBITO CC2.2-CC2.3 in progetto			
Art. 21 [1] capo 1) : 25 mq/ab dei quali:		253 ab. x 25 mq/ab. = 6.325,00 mq di cui:			
lett. a)	5 mq/ab. per l'istruzione (asili, scuole dell'obbligo)	253 ab. x 5 mq/ab. = 1.265,00 mq			
lett. b)	5 mq/ab. per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, ecc.)	253 ab. x 5 mq/ab. = 1.265,00 mq			
lett. c)	12,5 mq/ab. per spazi pubblici a parco/gioco/sport	253 ab. x 12,5 mq/ab. = 3.162,50 mq			
lett. d)	2,5 mq/ab. per parcheggi pubblici	253 ab. x 2,5 mq/ab. = 632,50 mq			
Art. 21 [1] capo 3) lett. g)	S.L.P. commerciale/direzionale x 100%	1.307,40 mq x 100% = 1.307,40 mq			
Art. 22 [1] : 17,5 mq/ab. dei quali:		253 ab. x 17,5 mq/ab. = 4.427,50 mq di cui:			
1,5 mq/ab. per l'istruzione superiore all'obbligo escluse università		253 ab. x 1,5 mq/ab. = 379,50 mq			
1 mq/ab. per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere		253 ab. x 1 mq/ab. = 253,00 mq			
15 mq/ab. per parchi pubblici urbani e comprensoriali		253 ab. x 15 mq/ab. = 3.795,00 mq			
VERIFICA SUPERFICIE MIN. richiesta da Art.21 L.56/77:		Insiediamenti residenziali (rif. Tab.7)	(4.735,00 mq + 2.180,00 mq) in progetto > 6.325,00 mq richiesti	6.915,00 mq in progetto > 6.325,00 mq richiesti	VERIFICATO
		Insiediamenti terziario/commerciali (rif. Tab.7)	(345,00 mq + 2.350,00 mq) in progetto > 1.307,40 mq richiesti	2.695,00 mq in progetto > 1.307,40 mq richiesti	VERIFICATO
VERIFICA SUPERFICIE MIN. richiesta da Art.22 L.56/77: quindi: AREE NON DISMESSE richieste da Art.22 L.56/77:		0,00 mq in progetto > 4.427,50 mq richiesti NON VERIFICATO			
FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI ED ALTRE ATTIVITA' (Art.25 comma 5 del D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999 come modificato con D.C.R. n.191-43016 del 20/11/2012)		253 ab. x 17,5 mq/ab. = 4.427,50 mq (da monetizzare)			
<small>Per gli esenzioni di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani fuori (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3.</small>					

## 5) PROPOSTA PROGETTUALE

Gli elaborati grafici nn.4,5,6,7 prevedono il progetto di massima degli edifici che dovranno essere rappresentati in dettaglio nel progetto municipale del permesso di costruire successivo. Le sagome e le tipologie potranno variare, sempre nel rispetto delle norme di piano e del regolamento edilizio.

L'obiettivo generale per l'intera area CC2.2 e CC2.3 è mirato ad ottenere una residenza sostenibile, con nuovi fabbricati multipiano realizzati utilizzando materiali innovativi di ultima generazione e tecniche costruttive aderenti alle nuove disposizioni vigenti in materia di isolamento termico ed acustico, sempre nel rispetto delle esigenze estetiche, con materiali e forme gradevoli alla vista, non rivoluzionarie ma misurate nel rispetto del contesto limitrofo esistente, pur nel completo sfruttamento edificatorio delle superfici, ma distribuendo razionalmente ed uniformemente l'edificato nell'intera area.

Le nuove strade, i marciapiedi, le aiuole, le alberature, le piste ciclabili ed i parcheggi previsti, ed un'attenzione particolare prestata per la realizzazione dei nuovi collegamenti veicolari e ciclopedonali al contesto limitrofo preesistente, sia per la parte residenziale che per quella direzionale/commerciale, permetteranno anche di migliorare complessivamente la qualità urbana degli insediamenti esistenti, ora isolati tra loro.

I nuovi fabbricati residenziali sono progettati e dislocati intorno ad una nuova ed ampia area verde attrezzata di oltre 5.000 mq, in modo tale che ogni costruzione si affacci al parco e ne abbia una vista diretta e completa, senza ostacoli o impedimenti anche parziali. In tal modo tutti gli abitanti previsti nell'intero ambito possono godere della componente "verde" in ugual misura che, aggiunta alle aree adibite a parcheggio distribuite proporzionalmente, alle nuove piste ciclabili tutte collegate tra loro, ed ai collegamenti diretti con la nuova parte direzionale/commerciale (oltre a quella preesistente costituita dal Centro "Pyramid") contribuiscono favorevolmente alla qualità abitativa urbana.

Le soluzioni estetiche da adottare saranno tutte comprese all'interno della cerchia delle tecnologie tradizionali già collaudate, senza essere di stile né troppo classico ma neanche eccessivamente moderno, così come di seguito descritto e riportato anche nel particolare costruttivo rappresentato rispettivamente per ogni lotto negli elaborati grafici:

- Paramenti esterni: parte in laterizio faccia a vista o rivestito in ceramica, parte in intonaco tinteggiato con colori naturali;
- Coperture: la soletta piana sarà protetta da falde coibentate a protezione della stessa dagli agenti atmosferici ed a supporto dei pannelli solari/fotovoltaici previsti, quest'ultimi però posizionati in modo da essere sempre celati alla vista dell'occhio umano mediante la costruzione di un muretto perimetrale che funge anche da parapetto per le manutenzioni in sicurezza sulla copertura;
- Serramenti esterni: in pvc colore grigio tortora, con doppio vetro e persiana avvolgibile in alluminio coibentato colore bianco crema;
- Ringhiere balconi: in ferro colore nero antracite a sostegno di pannellature in vetro fumè antinfortunistico;
- Elementi in pietra: zoccolature, davanzali, soglie, copertine balconi, in pietra di luserna o similare;
- Camminamenti esterni condominiali: in elementi autobloccanti in cls colorato antigelivi.

## 6) ONERI - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO - MONETIZZAZIONI

Nell'intero ambito CC2.2-CC2.3 oggetto di P.E.C.L.I., è prevista l'urbanizzazione dell'area con la realizzazione della nuova strada di accesso ai lotti in progetto (prolungamento di Via Nilde Iotti), la risistemazione/ampliamento del tratto interessato della Via Orbassano, l'esecuzione della pista ciclo-pedonale, dei marciapiedi, dei parcheggi pubblici, delle quattro aree verdi, oltre le aiuole previste in prossimità della sede stradale di nuovo impianto.

Il complesso delle **opere di urbanizzazione**, calcolate secondo il prezzario regionale vigente, ammonta ad **€ 1.709.512,69** che scontato del 20 % come da convenzione porta a **€ 1.367.610,15**. A tale importo si aggiungono gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso in misura del 3% calcolati sul totale scontato che risultano essere pari a **€ 41.028,30**, per un totale complessivo di **€ 1.367.610,15 + € 41.028,30 = € 1.408.638,45 oltre IVA**.

### 6.A) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo degli **oneri di urbanizzazione primaria** (in conformità alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 24 luglio 2020) è pari a:

- PARTE RESIDENZIALE LIBERA:

7.149,60 mq x €/mq 85,00 = **€ 607.716,00** (Oneri di urbanizzazione primaria)

- PARTE RESIDENZIALE CONVENZIONATA:

1.280,00 mq x €/mq 85,00 = **€ 108.800,00** (Oneri di urbanizzazione primaria)

- PARTE COMMERCIALE/DIREZIONALE:

1.307,40 mq x €/mq 85,00 = **€ 111.129,00** (Oneri di urbanizzazione primaria)

Totale oneri di urbanizzazione primaria = 607.716,00+108.800,00+111.129,00 =

**€ 827.645,00.**

### 6.B) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo degli **oneri di urbanizzazione secondaria** (in conformità alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 24 luglio 2020) è pari a:

- PARTE RESIDENZIALE LIBERA:

7.149,60 mq x €/mq 65,00 = **€ 464.724,00** (Oneri di urbanizzazione secondaria)

- PARTE RESIDENZIALE CONVENZIONATA:

1.280,00 mq x €/mq 65,00 = **€ 83.200,00** (Oneri di urbanizzazione primaria)

- PARTE COMMERCIALE/DIREZIONALE:

1.307,40 mq x €/mq 21,25 = **€ 27.782,25** (Oneri di urbanizzazione secondaria)

Totale oneri di urbanizzazione secondaria =464.724,00+83.200,00+27.782,25 =

**€ 575.706,25.**

Ai sensi dell'Allegato Energetico-Ambientale al Regolamento Edilizio del Comune di Rivalta di Torino, modificato nel giugno 2016, sono previsti scomputi, a titolo di incentivo, fino al 50% della quota di urbanizzazione secondaria in caso di nuova edificazione che rispetti i requisiti energetici fissati dall'Allegato stesso.

La differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo delle opere a scomputo precedentemente menzionate dovrà essere versata in unica soluzione o ratealmente, in conformità delle norme vigenti, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire in proporzione alle quantità di S.L.P. previste per ciascun progetto.

### **6.C) COSTO DI COSTRUZIONE**

L'importo degli **oneri relativi al costo di costruzione** verrà contabilizzato secondo le modalità in vigore al momento del rilascio di ogni Permesso di Costruire e verrà versato al Comune, in conformità alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 24 luglio 2020). Si ipotizza:

- PARTE RESIDENZIALE LIBERA:

n.14 appartamenti x n.6 lotti x € 3.000,00/appartamento = **€ 252.000,00** (costo di costruzione)

- PARTE RESIDENZIALE CONVENZIONATA:

Ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., relativamente alla quota di edilizia convenzionata, il contributo di costruzione di cui l'art. 16 del medesimo D.P.R. n° 380/2001 è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto è nullo.

- PARTE COMMERCIALE/DIREZIONALE:

n.12 unità x € 2.000,00/unità = **€ 24.000,00** (costo di costruzione)

Totale contributo sul costo di costruzione = 252.000,00+0,00+24.000,00 =

**€ 276.000,00.**

### **6.D) MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD**

#### **6.D.1) Aree a standard Art. 21 – L.R. n.56/77 e s.m.i. (Rif. Tabella 10 dell'Elaborato n.1):**

La dotazione di aree a standard urbanistici del P.E.C.L.I., ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., è determinata in misura pari a **6.325,00 mq** corrispondenti a 25 mq per ogni nuovo abitante insediato (totale 253 abitanti), oltre a **1.307,40 mq** corrispondenti al 100% della S.L.P. commerciale/direzionale.

All'interno della perimetrazione del P.E.C.L.I. è previsto a servizio dei lotti residenziali il reperimento di mq:

- 4.735,00 mq di aree da destinare a verde pubblico;
  - 2.180,00 mq di aree da destinare a parcheggio pubblico;
- per un totale di  $4.735,00 + 2.180,00 = \mathbf{6.915,00 \text{ mq}}$  a servizio dei lotti residenziali.

La dotazione di aree a standard urbanistici di progetto a servizio dei lotti residenziali reperita nel P.E.C.L.I. è maggiore ( $6.915,00 \text{ mq} > 6.325,00 \text{ mq}$ ) rispetto alla dotazione minima richiesta dall'Art.21 L.R. n.56/77, pertanto non si ricorre a monetizzazione.

All'interno della perimetrazione del P.E.C.L.I. è previsto a servizio del lotto terziario/commerciale il reperimento di mq:

- 345,00 mq di aree da destinare a verde pubblico;
  - 2.350,00 mq di aree da destinare a parcheggio pubblico;
- per un totale di  $345,00 + 2.350,00 = \mathbf{2.695,00 \text{ mq}}$  a servizio del lotto terziario/commerciale.

La dotazione di aree a standard urbanistici di progetto a servizio del lotto terziario/commerciale reperita nel P.E.C.L.I. è maggiore ( $2.695,00 \text{ mq} > 1.307,40 \text{ mq}$ ) rispetto alla dotazione minima richiesta dall'Art.21 L.R. n.56/77, pertanto non si ricorre a monetizzazione.

#### **6.D.2) Aree a standard art. 22 – L.R. n.56/77 e s.m.i. (Rif. Tabella 10 dell'Elaborato n.1):**

La dotazione di aree a standard urbanistici del P.E.C.L.I., ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.56/77, è determinata in misura pari a 4.427,50 mq corrispondenti a 17,5 mq per ogni nuovo abitante insediato (totale 253 abitanti).

Non è previsto il reperimento, sia nell'ambito del P.E.C.L.I. che all'esterno, di aree da destinarsi ai servizi sociali ai sensi del sopraccitato art. 22 della L.R. n.56/77 per cui si ricorre all'istituto della monetizzazione ai fini del soddisfacimento dei parametri normativi.

L'ammontare della monetizzazione risulta pari a € 110.687,50 ( $4.427,50 \times \text{€}/\text{mq} 25,00$ ) in conformità della Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 24 luglio 2020, e viene corrisposta con le modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica.

### **7) INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E COMPENSAZIONI**

**Art.57 bis N.d.A.** (Rif. Tabella 8 dell'Elaborato n.1):

ai sensi dell'Articolo 57 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi (opere non a scomputo), preferibilmente di alto fusto, ed arbusti di specie autoctone per una quantità di almeno n.1 albero ogni 20 mq di S.L.P. prevista che nello specifico risultano pari a:

$9.737,00 \text{ mq di S.L.P.} / 20 \text{ mq} = \mathbf{487 \text{ alberi}}$  (rif. Elaborato n.12)

segundo le disposizioni che verranno indicate dall'Ufficio tecnico comunale con i progetti esecutivi.

		FORNITURA			MESSA A DIMORA			UN ANNO POST CONDIZIONE		
QUANTITA' PREVISTA	%	CODICE PREZZO	DESCRIZIONE ARTICOLO	PREZZO CAD. (€)	TOT. (€)	CODICE PREZZO	DESCRIZIONE ARTICOLO	PREZZO CAD. (€)	TOT. (€)	
47	10	151060140	Corniole, crespino, sambuco, mirto, ginepro o simili	6,90	324,30	25020006	ARBUSTI - Messa a dimora di piante arbustive e piccoli alberi (esclusa fornitura; vedi specifico capitolo; manutenzione e garanzia vedi cod. 25020047 - 048) in zolla o vaso, per altezza da 1 m fino a 2 m, fornitura e stesa di 20 l. di terriccio torboso, concimazione ed irrigazione con 15 l. di acqua.	25,78	1.211,66	
80	16	15120388 (ALUOLE STRADALI)	Carpinus betulus, bagliano, albero di giuda o simili	155,25	12.420,00	25020021 (ALUOLE STRADALI)	ALBERI - Messa a dimora di alberi a foglia caduca o persistente in aiuole stradali (esclusa fornitura; vedi specifico capitolo e manutenzione e garanzia vedi cod. 25020040-045) posti a piè d'opera dall'impresa, compreso scavo e reinterro, formazione della conca di compiuvio (formella), fornitura e collocamento di pali tutori in legno trattato, legatura, fornitura e distribuzione di ammendanti e concimi, una bagnatura con 50/100 l di acqua, eventuale fornitura e posa di tubo dreni interrato per irrigazione; per piante di circ. da 12 cm a 16 cm	120,36	9.628,80	
120	25	15120048 (AREE VERDI)	Acer "elegant", tiglio, betulla ciliegio o simili	207,3	24.948,00	25020011 (AREE VERDI)	ALBERI - Messa a dimora di alberi a foglia caduca o persistente in area verde (esclusa fornitura; vedi specifico capitolo e manutenzione e garanzia vedi cod. 25020040-045) posti a piè d'opera dall'impresa, compreso scavo e reinterro, formazione della conca di compiuvio (formella), fornitura e collocamento di pali tutori in legno trattato, legatura, fornitura e distribuzione di ammendanti e concimi, una bagnatura con 50/100 l di acqua, eventuale fornitura e posa di tubo dreni interrato per irrigazione; per piante di circ. da 12 cm a 16 cm	100,25	12.030,00	
120	25	15120388 (AREE VERDI)	Carpinus betulus, bagliano, albero di giuda o simili	155,25	18.630,00	25020011 (AREE VERDI)	ALBERI - Messa a dimora di alberi a foglia caduca o persistente in area verde (esclusa fornitura; vedi specifico capitolo e manutenzione e garanzia vedi cod. 25020040-045) posti a piè d'opera dall'impresa, compreso scavo e reinterro, formazione della conca di compiuvio (formella), fornitura e collocamento di pali tutori in legno trattato, legatura, fornitura e distribuzione di ammendanti e concimi, una bagnatura con 50/100 l di acqua, eventuale fornitura e posa di tubo dreni interrato per irrigazione; per piante di circ. da 12 cm a 16 cm	100,25	12.030,00	
120	25	151060380 (AREE VERDI)	Magnolia stellata, forlizia, forlizia, glicine, gesomino, ortensia o simili	57,20	6.864,00	25020011 (AREE VERDI)	ALBERI - Messa a dimora di alberi a foglia caduca o persistente in area verde (esclusa fornitura; vedi specifico capitolo e manutenzione e garanzia vedi cod. 25020040-045) posti a piè d'opera dall'impresa, compreso scavo e reinterro, formazione della conca di compiuvio (formella), fornitura e collocamento di pali tutori in legno trattato, legatura, fornitura e distribuzione di ammendanti e concimi, una bagnatura con 50/100 l di acqua, eventuale fornitura e posa di tubo dreni interrato per irrigazione; per piante di circ. da 12 cm a 16 cm	110,56	13.267,20	
TOT. 487					63.186,30				46.950,46 €	
		TOTALE COMPLESSIVO CALCOLATO CON PREZZARIO ASSOVERDE 2022 (FORNITURA + MESSA A DIMORA + UN ANNO POST CONDIZIONE) =			158.763,16					
		TOTALE COMPLESSIVO CALCOLATO CON PREZZARIO ASSOVERDE 2022 (SCONTATO DEL 20%) (FORNITURA + MESSA A DIMORA + UN ANNO POST CONDIZIONE) =			127.010,53					
		TOTALE COMPLESSIVO CALCOLATO CON COSTO MEDIO ALBERO PARI A € 260,00 =			126.620,00					

Dalla tabella precedente si evince che l'importo complessivo delle opere di cui all'Art.57 bis N.d.A., considerando il prezziario ASSOVERDE anno 2022, scontato del 20%, risulta pari a € **127.010,53**, di poco superiore alla stima prevista (€126.620,00) ricavata moltiplicando il numero di alberi previsto (487) per il prezzo medio fissato per ogni pianta (€ 260,00).

**Art.57 ter N.d.A.** (Rif. Tabella 9 dell'Elaborato n.1):

ai sensi dell'Articolo 57 ter delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., devono essere previste misure di compensazione ambientale quali il recupero/riqualificazione di aree comunali.

Per tale scopo, l'amministrazione comunale ha emanato recentemente una Deliberazione di Giunta Comunale (DGC n.19 del 07/02/2023), nella quale si individuano le linee guida da seguire per gli interventi di compensazione applicando il software Simulsoil. Il valore ecosistemico prodotto da tale software, finalizzato alla quantificazione dell'importo delle opere di compensazione ambientale, deve comprendere unicamente le aree permeabili derivanti dalla sommatoria delle superfici pubbliche destinate a verde in dismissione (ad eccezione dei viali alberati e aree residuali) e della quota parte di quelle private (s.p.v.) limitatamente allo standard previsto dal P.R.G.C. su terrapieno (Art.56 N.d.A.). L'importo risultante sarà oggetto di monetizzazione.

A tal proposito, il valore ecosistemico prodotto dal software Simulsoil per l'intervento previsto nel PEC CC2.2-CC2.3 è rappresentato nell'Allegato N.

## **8) TEMPI D'ATTUAZIONE**

Da parte della proprietà vi è l'impegno di attuare la trasformazione urbanistica dell'intero ambito territoriale (CC2.2-CC2.3) in comparti (lotti), presentando all'Amministrazione Comunale i rispettivi progetti municipali in fasi successive e portando a compimento i nuovi edifici previsti entro il termine e le modalità previste all'interno dei rispettivi permessi di costruire.

## **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 – QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO**

Al fine di definire un inquadramento economico dell'intero intervento oggetto di P.E.C.L.I., viene ipotizzato un quadro finanziario articolato nel modo seguente.

	IMPORTO UNITARIO (€)	SUPERFICIE (mq)	IMPORTO TOTALE (€)	IMPORTO COMPLESSIVO (€)
<b>COSTO IPOTETICO DELLE AREE (A CORPO)</b>			2.850.000,00	
<b>COSTO DI COSTRUZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA</b>	1.200,00	7.149,60	8.579.520,00	
<b>COSTO DI COSTRUZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA</b>	1.000,00	1.280,00	1.280.000,00	
<b>COSTO DI COSTRUZIONE EDILIZIA COMMERCIALE / DIREZIONALE</b>	800,00	1.307,40	1.045.920,00	
Somma Costo di Costruzione				10.905.440,00
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>				
Oneri di urbanizzazione primaria edilizia residenziale libera	85,00	7.149,60	607.716,00	
Oneri di urbanizzazione primaria edilizia residenziale convenzionata	85,00	1.280,00	108.800,00	
Oneri di urbanizzazione primaria edilizia commerciale/direzionale	85,00	1.307,40	111.129,00	
Somma Oneri di urbanizzazione primaria				827.645,00
Oneri di urbanizzazione secondaria edilizia residenziale libera	65,00	7.149,60	464.724,00	
Oneri di urbanizzazione secondaria edilizia residenziale convenzionata	65,00	1.280,00	83.200,00	
Oneri di urbanizzazione secondaria edilizia commerciale/direzionale	21,25	1.307,40	27.782,25	
Somma Oneri di urbanizzazione secondaria				575.706,25
Somma Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria				<b>1.403.351,25</b>
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO (comprensive di costi sicurezza)</b>				<b>1.408.638,45</b>
<b>DIFFERENZA</b>				<b>5.287,20</b>
<b>CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>				
Contributo sul costo di costruzione edilizia			252.000,00	



residenziale libera				
Contributo sul costo di costruzione edilizia residenziale convenzionata			0,00	
Contributo sul costo di costruzione edilizia commerciale/direzionale			24.000,00	
Somma Contributo sul costo di costruzione				<b>276.000,00</b>
<b>MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD</b>				
Aree Art. 21 L.R. n.56/77 e s.m.i.	50,00		0,00	
Aree Art. 22 L.R. n.56/77 e s.m.i.	25,00	4.427,50	110.687,50	
Somma Monetizzazioni				<b>110.687,50</b>
<b>INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ART.57 BIS N.D.A.</b>				<b>127.010,53</b>
<b>MONETIZZAZIONE COMPENSAZIONI ART.57 TER N.D.A.</b>				<b>25.467,65</b>
<b>ONERI TECNICI, SPESE DI PROGETTAZIONE (7% DI € 10.905.440,00)</b>				<b>763.380,80</b>

## 11) RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere a scomputo saranno realizzate esclusivamente sulle aree dismesse gratuitamente al Comune e comprendono le seguenti opere:

- la sede stradale di nuovo impianto di 2.525,00 mq;
- la sistemazione/ampliamento della sede stradale esistente sulla Via Orbassano di 1.150,00 mq;
- la superficie destinata a marciapiedi, piste ciclabili e le aiuole alberate, con partenza dalla Via Nilde lotti ed arrivo sulla Via Orbassano e sulla Via Como di 3.388,50 mq;
- il parcheggio pubblico drenante per un totale di 4.530,00 mq;
- area verde pubblica per un totale di 5.080,00 mq;
- rete di smaltimento fognatura nera;
- rete di smaltimento acque bianche;
- rete di illuminazione pubblica;
- rete acqua potabile;
- rete telefonica (solo cavidotti);
- rete energia elettrica (solo cavidotti);

Particolare attenzione sarà garantita per il corretto collegamento di tutte le nuove opere al contesto esistente in particolar modo per la zona di allaccio alle esistenti Via Nilde lotti e Via Como, e per la corretta integrazione/completamento del tratto esistente della Via Orbassano.

Infine, verrà garantita una fascia libera di rispetto larga 3 metri per il canale irriguo esistente sul lato sud e sul lato est.

In particolare sono state previste le seguenti opere così descritte in dettaglio (rif. Elaborato n.12):

- **Sede stradale nuovo impianto – ampliamento/adequamento strada esistente – parcheggi - pista ciclopedonale – marciapiedi**

E' previsto lo scotico (30cm) e lo sbancamento minimo di 40 cm, oltre al livellamento con ulteriori operazioni di scavo o di riporto materiale al fine di livellare il piano esistente e farlo corrispondere con i piani stradali di partenza (Via Nilde Iotti) e di arrivo (Via Orbassano e Via Como).

I pacchetti di finitura descritti sulle tavole progettuali sono (rif. Elaborato n.12):

- Per la sede stradale:

sottofondo in misto naturale di cava/riciclato per spessori elevati (spessore medio 50 cm fino a livello), fondazione stradale in cls fibrato senza rete (spessore medio 15 cm fino a livello), emulsione bituminosa e tappetino di usura spessore 4 cm;

- Pista ciclabile/ciclopedonale e marciapiedi:

sottofondo in misto naturale di cava/riciclato per spessori elevati (spessore medio 50 cm fino a livello), fondazione in misto granulare/ghiaia (spessore medio 10 cm fino a livello), massetto in cls con rete elettrosaldata spessore 10 cm, sabbia granita spessore 4 cm, e masselli in cls autobloccanti colorati spessore 6 cm;

- Parcheggio pubblico:

sottofondo in misto naturale di cava/riciclato per spessori elevati (spessore medio 50 cm fino a livello), fondazione in misto granulare (stabilizzato) non al cemento (spessore medio 12 cm fino a livello), sabbia granita spessore 4 cm e masselli drenanti in cls autobloccanti spessore 8 cm.

- **Aree verdi - aiuole**

E' prevista la sistemazione delle aree verdi tramite livellamento alla quota richiesta delle aree interessate con materiale di scavo ricavato dalla realizzazione degli interrati delle palazzine residenziali o terra agricola. L'opera si concluderà con la predisposizione per l'irrigazione delle aree verdi ove concordato, la formazione del prato e la piantumazione delle essenze arboree ed arbustive da utilizzare.

- **Illuminazione pubblica** (rif. Elaborato n.11):

E' prevista l'installazione di pali di illuminazione, di tipo conico in lamiera saldata, zincata e successivamente verniciata a polvere, altezza fuori terra di 10m circa, comprensivo di corpo illuminante – tipo CARIBONI GROUP - KAI SISTEMA PALO – small – 3000 k – ottica asimmetrica stradale ME-02 – protezione IP66 – isolamento classe II (o altra ditta simile), o quanto definito dal gestore comunale che provvederà ad elaborare un progetto illuminotecnico dell'intervento.

- **Smaltimento acque bianche** (rif. Elaborato n.8):

Per quanto attiene lo smaltimento delle acque bianche della Via Orbassano è prevista una rete di pozzi perdenti dimensionata sui dati planimetrici ufficiali di calcolo.

Invece per lo smaltimento delle superfici impermeabili della nuova viabilità in progetto (prolungamento Via Nilde Iotti), è prevista una rete costituita da caditoie opportunamente dimensionate nelle caratteristiche e numero, collegate alla nuova dorsale interrata in progetto (in cls con diametro interno 80 cm, pendenza 0,5%) che si sviluppa per tutta la lunghezza della nuova strada.

- **Smaltimento fognatura nera** (rif. Elaborato n.9):

Per quanto attiene lo smaltimento della fognatura nera, è prevista una rete principale sotto la sede viaria (in PVC SN16 con diametro interno 40 cm) che, con opportuna pendenza del 0,5%, giunge al collettore esistente in cls diametro interno 50cm ubicato all'incrocio tra la Via Nilde Iotti e la Via Alfieri. Su questa nuova tubazione principale saranno allacciati autonomamente i fabbricati residenziali e commerciali/direzionali.


- **Rete acqua potabile, rete telefonica, rete energia elettrica per allaccio utenze private** (rif. Elaborato n.10):

Queste reti saranno realizzate con opportuni cavidotti e tubazioni interrate, di dimensionamento adeguato, sotto la sede stradale di nuovo impianto, con derivazioni dalle reti tecnologiche esistenti sulla Via Nilde Iotti.

Rivalta di Torino, agosto 2023.

La proprietà:

Domenica GERMENA



Egidio GUIDOLIN



I professionisti:

Arch. Claudio GUIDOLIN



Geom. Francesco GUIDOLIN

