

# PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

## Area CC 6.1 del vigente P.R.G.C.

### 1) LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente progetto di P.E.C., 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 CC6.1 del PRGC vigente, posta sulla 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 n°30 del Comune di Rivalta di Torino mappali n°191-193-194-195-196, di superficie catastale nominale di 8669mq e superficie misurata di mq 8727 di proprietà dei soggetti attuatori e dai mappali di proprietà comunale censiti al Catasto Terreni al foglio n°30 mappali n°211, 212, 213, 214, 215, 216 parte, 222 222, 221, 220, 219, 218, 359 parte, 380, 381 parte, 372, 373 parte, 386, 387, 365 parte, 368, 369 parte, di superficie di 2512mq.

Tale area presenta un profilo altimetrico sostanzialmente piano.

Dal punto di vista catastale i terreni censiti tutti nel foglio 30 di mappa sono così suddivisi per proprietà:

<i>Proprietà</i>	<i>dati catastali</i>
<i>CATOZZI Luciano</i>	<i>Foglio 30 n°196</i>
<i>GALLO Antonietta GALLO Luca ZURLO Maria Michela</i>	<i>Foglio 30 n°193</i>
<i>Soc. ART srl</i>	<i>Foglio 30 n°194</i>
<i>CIMINO Lorenzo FERRUZZA Gandolfa</i>	<i>Foglio 30 n°195</i>
<i>GANADU Laura GANADU Alessandro</i>	<i>Foglio 30 n°191</i>
<i>COMUNE DI RIVALTA</i>	<i>Foglio 30 211, 212, 213, 214, 215, 216 parte, 222, 221, 220, 219, 218, 359 parte, 380, 381 parte, 372, 373 parte, 386, 387, 365 parte, 368, 369 parte.</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 n°7 approvata il 28/12/2016 con delibera di Cons. Comunale n°65 e da Variante normativa approvata il 06/05/2019 con delibera di Cons. Comunale di modifica del perimetro dell'area CC6.1.

Pertanto in tale area di P.R.G.C. denominata CC6.1 si applicano le norme tecniche d'Attuazione del P.R.G.C., che permettono l'utilizzazione dei seguenti parametri urbanistico - edilizi:

1. AMBITO TERRITORIALE	<b>Ambito 1 (concentrazione edilizia)</b>
2. CATEGORIA AREA	<b>“C”</b>
3. CODICE PARTE	<b>CC 6.1</b>
4. TIPO DI INTERVENTO	<b>“g” nuovo impianto urbanistico</b>
5. MODALITA' DI INTERVENTO	<b>Strumento Urbanistico Esecutivo: Piano Esecutivo Convenzionato</b>
6. DESTINAZIONE D'USO	<b>“Rf” Residenziale “C1” esercizi di vicinato fino a 250mq</b>
7. INDICE DI FONDIARIO DI SUPERFICIE	<b>IFS = 0,4mq/mq</b>
8. SLP MASSIMA DA PRG	<b>SLP massima da scheda = 2434mq</b>
9. DISMISSIONE AREE	<b>- standards art.21 L.R. 56/77 s.m.i. - viabilità pubblica</b>
10. AREA A SERVIZI DA PRG	<b>S 115 (515mq)</b>
11. INDICE di UTILIZZAZIONE RESIDENZIALE	<b>IUR =150mc/ab</b>
12. ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	<b>HM = 7,80 + 10% = 8,58m</b>

13. DISTANZA MINIMA CONFINI	<b>DC &gt; = 5m e &gt; = di ½ Altezza massima</b>
14. DISTANZA TRA FABBRICATI	<b>D &gt; = 10m e &gt; = H massima Hf</b>
15. DISTANZA DALLE STRADE	<b>DS &gt; = 5m</b>
16. PARCHEGGIO PRIVATO (area minima)	<b>Residenza = 2mq ogni 20 mc edificati</b>
17. VERDE PRIVATO (area minima)	<b>Residenza = 5mq ogni 100 mc edificati</b>

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

18. 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, mantenendo la SLP massima totale di 2434mq.

19. I RIPORTI per la sistemazione dei giardini non dovranno superare 1m dal terreno naturale di campagna.

20. 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.

21. I LOCALI INTERRATI, potranno essere realizzati fino al confine di proprietà tra lotti confinanti del PEC, in aderenza o a distanza inferiore di 150cm.

22. LA TIPOLOGIA EDILIZIA indicata sugli elaborati grafici del presente PEC è a puro titolo documentario e potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire, con tipologie a uno o due piani fuori terra, uni o pluri-familiari, senza costituire variante al PEC, sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

23. LE RECINZIONI dei lotti su spazio pubblico o tra lotti sarà formata da muretto in cls, lavorato a vista con altezza massima di 60cm con sovrastante cancellata in ferro ad elementi verticali o a disegno per un'altezza massima complessiva non superiore a 200 cm.

24. I PERMESSI DI COSTRUIRE per l'esecuzione dei fabbricati previsti dal PEC potranno essere rilasciati singolarmente per ogni edificio e non per ogni lotto, anche nel caso di edifici collegati da tettuccio.

Il tettuccio di collegamento tra i fabbricati sarà realizzato contestualmente al primo permesso di costruire fino al confine catastale.

#### 25. PASSI CARRAI

E' possibile modificare la posizione dei passi carrai su via Pavese, con comunicazione dei soggetti attuatori, unicamente fino all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

### **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. e in considerazione che la via Pavese è dotata di parte infrastrutture primarie.

Risulta compatibile con il P.E.C. Cc8.1 posto di fronte, attualmente in fase di attuazione, 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 sulla via Pavese.

Sono previsti 5 lotti definiti dalle proprietà dei terreni ricadenti nel perimetro di PEC, con accessibilità pedonale e carraia direttamente dalla via Pavese.

All'interno dei lotti sono previste dei fabbricati a destinazione residenziale a uno o due piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato.

### **4) DATI DIMENSIONALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

#### **Dati dimensionali**

L'impostazione del seguente P.E.C. in considerazione delle Norme di Attuazione del piano regolatore prevede la formazione di un perimetro di intervento costituente dell'intera parte CC6.1.

La superficie territoriale del perimetro della parte è pari a 11239mq;

la superficie fondiaria destinata alla formazione dei lotti è pari a 6770mq;

la quantità di Superficie Lorda Edificabile massima costruibile risulta essere di 2434mq inferiore alla SLP calcolata moltiplicando l'indice fondiario di superficie pari a 0,4mq/mq per la superficie fondiaria prevista dal PRG vigente.

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

Poiché la volumetria totale di progetto utilizzabile sull'area ammonta a mc 7302 (SLP 2434mq x 3m), gli abitanti insediabili risultano essere 49 (I.U.R. 1 ab. = 150 mc.).

Ai sensi della normativa regionale in materia di standard urbanistici (art.21 della legge Regionale 56/77 s.m.i.), occorre prevedere mq.25 per aree di servizio per ogni abitante insediabile e cioè  $49ab \times 25mq/ab. = 1225mq$ .

Il P.E.C. in progetto prevede una dotazione di standards art.21 in dismissione pari a 517mq corrispondente all'area a servizi prevista dal PRGC con il codice S115 destinata a parcheggi pubblici e la monetizzazione della parte residua di 708mq (vedi punto 9).

Ai sensi della normativa regionale in materia di standard (art.22 della L.R. 56/77 s.m.i.), occorre prevedere mq. 17,5 per aree di servizio per ogni abitante insediabile e cioè  $49ab \times 17,5mq/ab. = 857,5mq$ .

Il P.E.C. in progetto non prevede la dotazione standard art.22 pertanto se ne prevede la monetizzazione (vedi punto 9).

### **Tabella riepilogativa delle destinazioni urbanistiche delle aree formanti il PEC.**

SUPERFICIE TERRITORIALE 11239mq	SUP. FONDIARIA 6770mq	LOTTI 6770mq	LOTTO 1 = 1410mq LOTTO 2 = 1332mq LOTTO 3 = 1302mq LOTTO 4 = 1288mq LOTTO 5 = 1438mq
	AREE PER SERVIZI PUBBLICI 1957 mq In dismissione	AREA A STANDARD Area S115	* 517mq
		VIABILITA' e AREE ACCESSORIE	1440mq
	AREE COMUNALI	AREE viabilità, parcheggi e accessorie	2512mq

\* Aree a servizi conteggiate ai fini degli standards urbanistici art.21 della L.R. 56/77.

### **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 di urbanizzazione
- All.4 Relazione Geologica, Idrogeologica, Geotecnica e Sismica

Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tavola n.1 - RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO RAPPORTATO A VERTICE RETE TRIGONOMETRICA COMUNALE
- Tavola n.2 - ESTRATTI PRGC e CATASTALE, RILIEVO PLANO ALTIMETRICO.
- Tavola n.3 - DIMOSTRAZIONI SUPERFICI: PERIMETRO DI PEC - FONDIARIA - DISMISSIONI, TABELLE PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.
- Tavola n.4 - PLANIMETRIA GENERALE DI PEC, PROFILI E SEZIONI, INSERIMENTO SU P.R.G.C. E MAPPA CATASTALE.
- Tavola n.5 - TIPOLOGIE EDILIZIE LOTTI 1-2
- Tavola n.6 - TIPOLOGIE EDILIZIE LOTTI 3-4
- Tavola n.7 - TIPOLOGIE EDILIZIE LOTTO 5
- Tavola n.8 - TIPOLOGIE EDILIZIE - VERIFICA SLP - SPP - SPV
- Tavola n.9 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI - PLANIMETRIA GENERALE, SEZIONI E PARTICOLARI
- Tavola n.10 – PLANIMETRIA INQUADRAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE AREE CC6.1 e CC6.2
- Relazione Geologica, Idrogeologica – Geotecnica e sismica
- Relazione Geologica – Geotecnica, integrativa giugno 2019
- Relazione Valutazione Clima Acustico

## **6) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il progetto di P.E.C. prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri, nelle aree lungo la via Pavese e ricadenti all'interno del perimetro del presente P.E.C., in parte in dismissione dei proponenti, in parte su aree comunali costituenti la viabilità da PRGC.

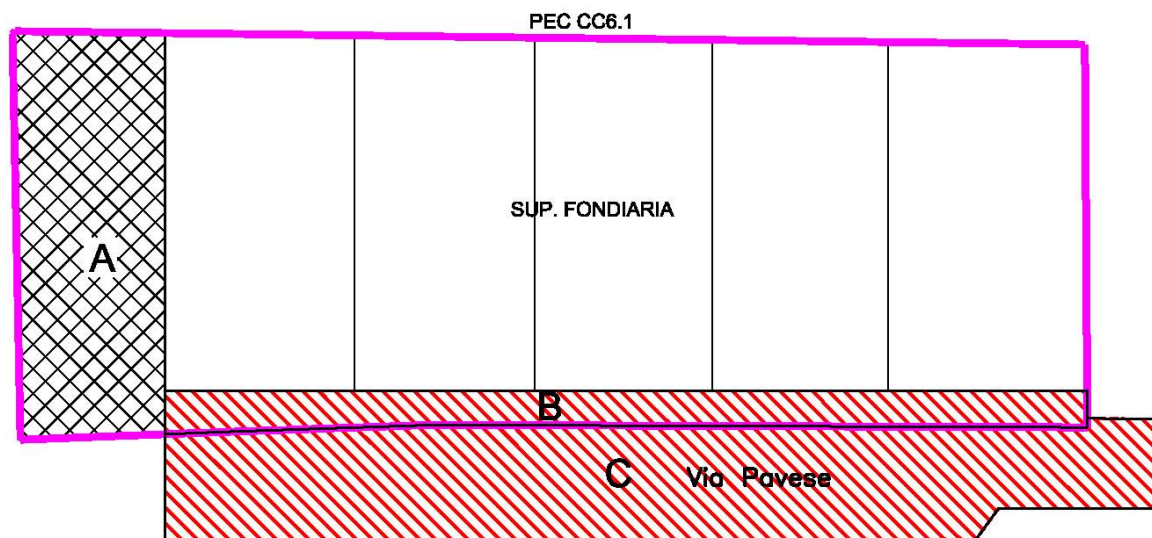
L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sulle aree comunali di via Pavese, fuori dal perimetro precedente la Variante al PRGC dell'area CC6.1, è in alternativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione sulle aree della nuova viabilità e area S115 poste a nord-ovest e costituenti la viabilità principale delle aree CC6.2, CC7, CC8 del PRGC.

Le opere di urbanizzazione sulle aree destinate in parte alla nuova viabilità e sull'area S115 previste in dismissione pari a 1254mq saranno a carico dei soggetti attuatori del PEC CC6.2.

**Tale proposta risulta di vantaggio per il comune in quanto:**

1) Le aree di proprietà comunale oggetto di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri pari 2297mq, risultano essere nettamente superiori alle aree previste in dismissione per la nuova viabilità e S115 pari 1254mq, come dimostrato dallo schema allegato;

## SCHEMA AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL PEC E DI PERTINENZA



- Perimetro Area Cc6.1 (precedente la Variante del 2019 al PRGC)
- Aree esecuzione OO.UU. primaria a scomputo degli oneri  
B+C= 3000mq

AREA	SUPERFICIE	
A	1254mq	aree per viabilità e S115
B	703mq	aree per marciapiedi e parcheggi
C	2297mq	aree per viabilità, marciapiedi e parcheggi

$$B+C = 3000mq > A+B = 1957mq$$

2) I costi per l'urbanizzazione di parte delle aree comunali di via Pavese, sarebbero di competenza del comune di Rivalta di Torino con utilizzo degli oneri già versati dai soggetti attuatori del P.E.C. CC8.1., mentre con la presente proposta i costi vengono sostenuti dai proponenti il presente P.E.C..

Nel presente progetto di P.E.C. sono previste opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri per il tratto di Pavese in fronte alle due aree CC6.1 e CC8.1, con la previsione delle seguenti opere:

- *completamento della viabilità di PRGC su via Pavese*
- *marciapiede e pista ciclabile su via Pavese*
- *parcheggi su due lati della via Pavese*
- *Area verde lungo la pista ciclabile*
- *Rete fognatura bianca*
- *Rete fognatura nera*

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultano:

- Aree di proprietà dei proponenti e in dismissione per viabilità, marciapiedi, parcheggi = 703mq
- Aree di proprietà comunale per viabilità, marciapiedi, parcheggi = 2297mq

per un totale di aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di 3000mq.

## **SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE (Tav. 9)**

### **OPERE STRADALI SU VIA PAVESE**

#### **a) OPERE PER FORMAZIONE VIABILITA' e PARCHEGGI:**

- DISFACIMENTO ASFALTO
- SBANCAMENTO GENERALE (60cm)
- RULLATURA PIANO DI SCAVO
- FORMAZIONE DI RILEVATO CON MATERIALE GHIAIO-TERROSO (spessore medio compr. 30cm)
- RULLATURA RILEVATO
- STESA DI MISTO GRANULARE (spessore medio compresso 30cm)
- RULLATURA STRATO MISTO GRANULARE
- STESA DI TOUT-VENANT (spessore compresso 8cm)
- TAPPETINO D'USURA (spessore compresso 3cm)
- FORNITURA E POSA AUTOBLOCCANTI FORATI (parcheggio lato sud)
- SEGNALETICA STRADALE ORIZZONTALE e VERTICALE

#### **b) OPERE PER FORMAZIONE MARCIAPIEDI:**

- SBANCAMENTO GENERALE (60cm)
- RULLATURA PIANO DI SCAVO
- FORMAZIONE DI RILEVATO CON MATERIALE GHIAIO-TERROSO (spessore medio compr. 30cm)
- RULLATURA RILEVATO
- STESA DI MISTO GRANULARE (spessore medio compresso 30cm)
- RULLATURA STRATO MISTO GRANULARE
- FORNITURA E POSA CORDOLI IN PIETRA
- FONDAZIONE MARCIAPIEDE IN CLS (spessore 10cm)
- FORNITURA E POSA AUTOBLOCCANTI (spessore 6cm)

#### **b) OPERE PER FORMAZIONE PISTA CICLABILE:**

- SBANCAMENTO GENERALE (60cm)
- RULLATURA PIANO DI SCAVO
- FORMAZIONE DI RILEVATO CON MATERIALE GHIAIO-TERROSO (spessore medio compr. 30cm)



- RULLATURA RILEVATO
- STESA DI MISTO GRANULARE (spessore medio compreso 30cm)
- RULLATURA STRATO MISTO GRANULARE
- FORNITURA E POSA CORDOLI IN PIETRA
- FONDAZIONE PISTA IN CLS (spessore 10cm)
- TAPPETINO D'USURA (spessore compreso 3cm)

**c) OPERE SU AREA VERDE:**

- PREPARAZIONE TERRENO E MESSA A DIMORA PIANTE (n°8) Lagerstroemia

**OPERE INFRASTRUTTURALI E IMPIANTISTICHE**

**a) ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Sulla via Pavese è presente un impianto illuminazione pubblica. E' previsto un intervento di spostamento di n°3 per interferenza con il tracciato della pista ciclabile.

**b) FOGNATURA NERA**

Il presente progetto prevede l'esecuzione di tratto di fognatura nera sulla via Pavese, con scarico nell'ultimo pozzetto di ispezione del collettore esistente per il collegamento dei fabbricati previsti dal PEC.

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 interno di 250mm, con giunti a bicchiere, intervallati da pozzi d'ispezione mediamente ogni 30m in cemento armato in opera o prefabbricati.

**c) FOGNATURA ACQUE BIANCHE**

La fognatura per lo smaltimento delle acque bianche meteoriche derivanti dalla viabilità e parcheggi da realizzare sulla via Pavese è costituita da rete di raccolta formata da tubazioni e caditoie e da pozzi perdenti posti in asse alla tubazione.

La tubazione della rete principale sarà circolare in PVC serie UNI EN 13476-1 tipo SN 16kN/Mq con diametro interno di 315mm con giunti a bicchiere, intervallati da pozzi d'ispezione e da pozzi perdenti in cemento armato in opera o prefabbricati.

Le caditoie stradali sono del tipo prefabbricato dimensioni interne 40X40Xh60cm con griglia superiore in ghisa, classe C250, 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.

Si prevedono opere di urbanizzazione primaria a scomuto degli oneri relativi con stima analitica di **€219.057,00**, con applicazione del prezzario Regionale delle Opere Pubbliche dell'anno

2018, come indicato nel computo metrico estimativo (Allegato 3) e nella Tavola 9 di progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.

Per la determinazione dello scomputo, tale importo verrà scontato del 20% come previsto all'art.8 dello schema di convenzione approvato con Delibera C.C. 58 del 16/7/2009, pari a **€175.245,00**.

### **8) QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI**

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, il Comune di Rivalta di Torino ha determinato i costi d'incidenza di urbanizzazione primaria e secondaria con deliberazione C.C. n° 18 del 12-05-2016.

Gli oneri sintetici risultano così determinati:

#### **Destinazione residenziale**

OO.U. primaria      **€mq. 85,00**

OO.U. secondaria    **€mq. 65,00**

#### VERIFICA ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Per oneri di urbanizzazione primaria **€mq. 85,00 x mq. 2434 = €206.890,00**

- Per oneri di urbanizzazione secondaria **€mq. 65,00 x mq. 2434 = €158.210,00**

#### **TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° e 2° = €365.100,00**

In considerazione che nel presente P.E.C. sono previste opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori a scomputo degli oneri, individuate nella tavola progettuale n°9 e nel computo metrico estimativo Allegato 3, per un importo definito con stima analitica e scontato del 20% pari a **€175.245,00**, e tale importo risulta inferiore all'importo definito in forma sintetica pari a €206.890,00, è previsto un conguaglio degli oneri.

In definitiva l'impegno finanziario calcolato con il computo metrico allegato, relativo alle opere di urbanizzazione primaria gravante sui privati lottizzanti può essere sintetizzato nel seguente prospetto:

- Per oneri di urbanizzazione primaria (esecuzione opere)	€175.245,00
- Conguaglio oneri di urbanizzazione primaria (versamento oneri)	€31.645,00
- Per oneri di urbanizzazione 2° (versamento oneri)	€158.210,00
<b>TOTALE</b>	<b>€365.100,00</b>

importo che risulta uguale a quello richiesto.

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

Proprietà	quota	Opere 1°*	Conguaglio Oneri 1°	Oneri 2°	Totale
CATOZZI LUCIANO	20,82%	€36.486	€6.588	€32.939	€76.013
GALLO Antonietta GALLO Luca ZURLO Maria Michela	19,67%	€34.471	€6.225	€31.120	€71.816
Soc. ART srl	19,24%	€33.717	€6.089	€30.440	€70.246
CIMINO Lorenzo FERRUZZA Gandolfa	19,03%	€33.349	€6.022	€30.107	€69.478
GANADU Laura GANADU Alessandro	21,24%	€37.222	€6.721	€33.604	€77.547
	100%	€175.245	€31.645	€158.210	€365.100

\*Importi esecuzione opere urbanizzazione primaria senza iva.

Gli importi esatti dello scomputo degli oneri saranno definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

### **9) MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD**

#### **Monetizzazione aree a standard art.21 L.R. 56/77**

La dismissione prevista dal presente P.E.C. delle aree a standard pari a 517mq (area S115) non soddisfa lo standard minimo di aree fissato dall'art. 21 della L.U.R. pari a 1225mq, calcolati su 49 abitanti teorici x 25 mq/ab., pertanto è prevista la monetizzazione della differenza di (1225mq – 517mq) = 708 mq.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 50,00 per aree ex art. 21 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 11 del 6-2-2012, risulta di **€35.400,00**.

#### **Monetizzazione aree a standard art.22 L.R. 56/77**

La dismissione prevista dal presente P.E.C. non soddisfa lo standard minimo di aree fissato in attuazione all'art. 22 della L.U.R. pari a 857,50mq calcolati su 49 abitanti teorici x 17,5mq/ab., pertanto è prevista la totale monetizzazione di mq.857,50.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 25,00 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n°11 del 6-2-2012, risulta di **€21.438,00**.

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

Proprietà	quota	Art.21	Art.22	Totale
CATOZZI LUCIANO	20,82%	€7.370	€4.463	€11.833
GALLO Antonietta GALLO Luca ZURLO Maria Michela	19,67%	€6.963	€4.217	€11.180
Soc. ART srl	19,24%	€6.811	€4.125	€10.936
CIMINO Lorenzo FERRUZZA Gandolfa	19,03%	€6.737	€4.080	€10.817
GANADU Laura GANADU Alessandro	21,24%	€7.519	€4.553	€12.072
totali	100%	€35.400	€21.438	€56.838

#### **10) OPERE DI ALLACCIAMENTO ALLE RETI INFRASTRUTTURALI ESISTENTI**

Sulla via Pavese sono presenti le infrastrutture primarie per gli allacciamenti ai servizi idrico, gas, telefonico, elettrico, tale da rendere gli edifici previsti dal P.E.C. completamente funzionali e agibili.

Sono quindi previsti solo gli allacciamenti alle reti esistenti senza prevedere opere di urbanizzazione infrastrutturale.

##### **a) ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI FOGNATURA NERA**

Per lo smaltimento degli scarichi reflui civili è previsto l'allacciamento al nuovo tratto di fognatura nera da realizzare sulla via Pavese a scapito degli oneri, da eseguirsi secondo le caratteristiche tecniche richieste dalla SMAT. (vedi Tavola 10)

Per lo smaltimento degli scarichi delle acque bianche derivanti dalle superfici impermeabili è prevista l'utilizzo di pozzi disperdenti nel sottosuolo di idonee dimensioni.

##### **b) ALLACCIAMENTO ALLA RETE IDRICA**

Per il servizio di adduzione idrica è previsto il solo allacciamento alla rete di distribuzione idrica corrente sulla via Pavese, da eseguirsi secondo le indicazioni date dall'ente gestore delle acque pubbliche SMAT e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **c) ALLACCIAMENTO ALLA RETE GAS**

Per il servizio di adduzione del gas metano è previsto il solo allacciamento alla rete di distribuzione corrente sulla via Pavese, da eseguirsi secondo le indicazioni date dall'ente gestore del metano.

### **d) ALLACCIAMENTO ALLA RETE DISTRIBUZIONE ELETTRICA**

Per il servizio di adduzione elettrica è previsto il solo allacciamento alla rete di elettrica esistente sulla via Pavese, da eseguirsi secondo le indicazioni date dall'ente gestore ENEL.

### **e) ALLACCIAMENTO ALLA RETE TELEFONICA**

Per il servizio telefonia fissa è previsto il solo allacciamento alla rete esistente corrente sulla via Pavese, da eseguirsi secondo le indicazioni date dall'ente gestore della telefonia SOC. TELECOM spa.

## **11) TIPOLOGIE EDILIZIE**

### **LOTTI 1-2-3-4**

Per ogni lotto sono previsti due edifici uniti da tettuccio di collegamento.

Uno con tipologia condominiale in linea sviluppato su due piani fuori terra, un piano interrato ed un sottotetto non abitabile e con blocco scala per il collegamento verticale e l'altro fabbricato a schiera bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra, uno interrato ed un sottotetto non abitabile.

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

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

Sono previste due autorimesse private interrate, una per ogni edificio, dimensionate nel rispetto della misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Per l'attuazione dei Lotti potrà essere richiesto il permesso di costruire per ogni singolo edificio anche se uniti da tettuccio.

I disegni indicati nelle Tavole 5 - 6 sono da considerarsi esemplificativi della tipologia edilizia consentita.

In alternativa a quanto indicato nelle tavole delle tipologie edilizie TAV.5-6 e nella planimetria generale TAV4, nella richiesta dei Permessi di Costruire è ammesso e non costituisce variante al PEC, realizzare fabbricati a uno o due piani fuori terra, uni o pluri-familiari.

Come esempio per ogni lotto sarà possibile:

- 1) invertire la posizione dei fabbricati;
- 2) realizzare due fabbricati bi-familiari;
- 3) realizzare due fabbricati condominiali;
- 4) realizzare un fabbricato bi-familiare e uno tri-familiare;

Sempre che non comportino modifiche tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

## **LOTTO 5**

Nel lotto 5 sono previsti due fabbricati uniti da tettuccio di collegamento, di cui uno con tipologia condominiale sviluppato su due piani fuori terra, un piano interrato ed un sottotetto e con blocco scala per il collegamento verticale e l'altro fabbricato avrà tipologia a schiera tri-familiare sviluppato su uno e due piani fuori terra, un piano interrato ed un sottotetto non abitabile

In alternativa al fabbricato a tipologia a schiera tri-familiare potrà essere realizzato un fabbricato unifamiliare. Gli edifici saranno dimensionati 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.

Sono previste due autorimesse private interrate con accesso indipendente e dimensionate nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Per l'attuazione del Lotto 5 potrà essere richiesto permesso di costruire per ogni singolo edificio.

I disegni indicati nella Tavola 7 sono da considerarsi esemplificativi della tipologia edilizia consentita.

In alternativa a quanto indicato nelle tavole delle tipologie edilizie TAV.7 e nella planimetria generale TAV4, nella richiesta dei Permessi di Costruire è ammesso e non costituisce variante al PEC, realizzare fabbricati a uno o due piani fuori terra, uni o pluri-familiari.

Come esempio per il lotto sarà possibile:

- 1) invertire la posizione dei fabbricati;
- 2) realizzare due fabbricati bi-familiari;
- 3) realizzare due fabbricati condominiali;
- 4) realizzare un fabbricato bi-familiare e uno tri-familiare;

Sempre che non comportino modifiche tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

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

- PARAMENTI di facciata saranno realizzati in mattone a vista tipo paramano e/o ad intonaco frattazzato e tinteggiato di colore chiaro.

- ZOCCOLATURE saranno in pietra naturale a lastre verticali o a disegno.

- LA COPERTURA sarà a falde inclinate con struttura in cemento armato o in legno manto di copertura in tegole curve o piane. In alternativa potrà essere realizzato un tetto piano con struttura in cemento armato.

- IL CORNICIONE del tetto sarà realizzato in cemento armato a vista, o intonacato o in legno con gronde e pluviali in rame, in lamiera preverniciata o in acciaio.

- RINGHIERE saranno formate parte da muretto in cls, lavorato a vista o muratura a vista e parte in ringhiere in ferro verniciato ad elementi verticali o a disegno.

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.