

Dott. Ing. Marcello BRUERA

Via CERNAIA n.3 - 10064 PINEROLO (TO)

Tel. 0121.397585 - studio-bruera@libero.it - Fax 0121.371559

C.F. BRR MCL 56L13 G674R - P.IVA 04117960015

COMUNE PINEROLO
(CITTA' METROPOLITANA DI TORINO) - (REGIONE PIEMONTE)

IL RICHIEDENTE:

DANESY EMILIO

RESIDENTE IN TORINO, VIA SAN ANSELMO n. 6

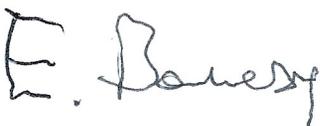
P.E.C. DANESY

RIGUARDANTE LE SUBAREE "c" e "d" DELLA ZONA URBANISTICA CE 7.2 DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI PINEROLO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
SCHEMA CONTI ECONOMICI
DATI P.E.C. E VERIFICHE URBANISTICHE**

in sostituzione di tutte le precedenti

IL RICHIEDENTE:

➤ 

DANESY EMILIO

IL TECNICO INCARICATO

➤ 

Dott. Ing. BRUERA Marcello

AGGIORNAMENTI:

20/03/2018

06/12/2019

14/07/2020

aggiornamento: 30/12/2020

aggiornamento: 29/07/2021

agg.to confronto: 17/09/2021

TAVOLA

A

Le modifiche apportate così come richiesto con nota prot.0043808/2021 del 09/08/2021 sono così evidenziate:

~~in color giallo testo barrato stralciate~~

in color rosso per le aggiunte

testo integrazioni richieste di cui all'art.10 Bozza di Convenzione.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE

Si premette.

In riferimento a quanto contenuto nella Variante Strutturale al P.R.G. del Comune di Pinerolo denominata "Ponte" approvata con D.C.C. n.11 del 23/03/2016 (ed entrata in vigore con pubblicazione sul B.U.R. n.19 del 12/05/2016) i terreni di cui infra ed oggetto della presente proposta progettuale di P.E.C. sono inseriti in più ampia zona edificabile ad edilizia residenziale privata distinta nel vigente P.R.G.C. con il simbolo CE 7.2; nella fattispecie, i terreni oggetto di P.E.C. sono ricompresi nella subarea "c" e nella subarea "d" di detta zona urbanistica da attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) esteso ad almeno una subarea.

Ciò premesso, il presente P.E.C., riguarda pertanto i terreni tra loro confinanti e costituenti un'unica simultenezza di proprietà del Signor DANESY Emilio, nato a Torino il 07/11/1934 ed ivi residente in Via Sant'Anselmo 6, tutti ricompresi nelle subaree "c"- "d" della Zona Urbanistica CE 7.2 del vigente P.R.G.C., ricadenti nella frazione di Riva del Comune di Pinerolo, posti alle seguenti coerenze: a notte e levante varie proprietà private di terzi, a giorno stessa proprietà Danesy Emilio nonché varie proprietà di terzi, a ponente la Via alla Stazione, il tutto come meglio infra contraddistinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Pinerolo:

- a) Fg.39 part. 504 (stralcio a seguito di frazionamento della part.424) della superficie nominale catastale di mq.3050;
- b) Fg.39 part.506 (stralcio a seguito di frazionamento della part.2) della superficie nominale catastale di mq.713;
e così per una superficie nominale catastale di mq.3.763 tutta ricompresa nella subarea "c" della Zona Urbanistica CE7.2;
- c) Fg.39 part.46 della superficie nominale catastale di mq.8.700;
- d) Fg.39 part.500 della superficie nominale catastale di mq.1.997 (a seguito di aggiornamento per fusione della part.47 di mq.214 e Fg.39 part.48 di mq.1.783);

e così per una superficie catastale nominale di mq.10.697 tutta ricompresa nelle subarea "d" della Zona Urbanistica CE 7.2;

I suddetti terreni a)-b)-c)-d) hanno pertanto una superficie complessiva catastale nominale in proprietà di mq.14.460 corrispondente alla totalità delle due subaree "c"- "d" della Zona CE7.2 e saranno pertanto oggetto di unica proposta progettuale di P.E.C. (unitamente alla superficie di cui infra che, a richiesta del Comune, occorre considerare per l'innesto della viabilità su Via Rubeo e che pertanto viene coinvolta nel progetto urbanizzativo del P.E.C.). Pertanto sono anche coinvolte nel presente progetto di P.E.C. le seguenti particelle (sempre in proprietà del soggetto attuatore) e più precisamente:

- Fg.39 part.51 parte per una superficie coinvolta di mq 229 circa;
- Fg.39 part.52 della superficie catastale nominale di mq.13.
e quindi per una superficie totale di circa mq.242.

Pertanto il presente progetto di P.E.C. riguarda una superficie complessiva catastale di proprietà Danesy Emilio di mq.14.702 (di cui mq.14.460 ricadenti in Zona CE 7.2 subaree "c"- "d" e mq.242 circa ricadenti in area A 7.2 subarea "a"); **considerata inoltre anche la richiesta della modifica della viabilità da parte della Pubblica Amministrazione** infra meglio descritta, le superfici destinate alla dismissione ad uso pubblico sono le seguenti:

- per strade, marciapiedi, parcheggio, aiuole verdi: mq.2.730;
- per viale alberato previsto dal P.R.G.C.: mq.611;
- per l'area vincolata a verde e sport prevista in cartografia dal P.R.G.C. con sigla c.7.7: mq.4.570 (ivi compresa la porzione di circa mq.565 destinata a viabilità, marciapiede e parcheggi pubblici come richiesto dalla Pubblica Amministrazione);
e così per un totale di aree da dismettere nel P.E.C. pari a mq.(2.730+611+4.570-565) = mq.7.346 ricomprese nella Zona CE 7.2 subaree "c" - "d" ed in parte da urbanizzare;
- area fuori P.E.C. destinata dal P.R.G.C. a servizi a favore della subarea "a" (sempre proprietà del soggetto attuatore) della Zona A 7.2 da dismettere ed urbanizzare per raccordo con Via Rubeo: mq.242 circa.

Tutti i succitati terreni oggetto di P.E.C. sono pervenuti in proprietà al Signor Danesy Emilio per divisione ereditaria di cui all'atto di divisione rogito Notaio F.Audano del 08/02/1997 rep.24647 registrato a Pinerolo il 26/02/1997 al n.516.

Il Signor DANESY Emilio, quale proponente e soggetto attuatore, si impegna a sottoscrivere, qualora occorrente, dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi di legge per l'attestazione delle proprietà dei terreni in oggetto e/o ad allegare il relativo titolo di proprietà.

BREVE DESCRIZIONE ITER DEL P.E.C. – CRONOLOGIA

Successivamente al deposito della proposta progettuale di P.E.C. in data 03/11/2017 prot.61934 e successive integrazioni, la **Pubblica Amministrazione** con lettera del 23/05/2018 prot.31359, **ha richiesto in particolare la modifica della viabilità** rispetto al progetto presentato dal soggetto attuatore il 03/11/2017 prot.n.61934 e successive integrazioni, **al fine di mettere “.... in collegamento, da sud a nord, la Via Rubeo con la strada prevista dal P.R.G.C. in progetto nel P.E.C. approvato posto sul confine nord...”**; tale richiesta ha comportato la rielaborazione integrale del progetto di P.E.C. e, di fatto, interessato anche l'area a servizi c7.7 prevista dal P.R.G.C., destinandone una porzione a strada, marciapiede e parcheggi pubblici.

Tale rielaborazione è stata depositata per un primo esame preliminare in data 24/07/2018 e successivamente è stata oggetto di apposita conferenza dei servizi in data 11/09/2018.

In seguito alla sopradetta conferenza dei servizi il Settore Urbanistica ha segnalato con lettera raccomandata del 17/10/2018 prot.n.61291 alcune osservazioni e richiesto modifiche/integrazioni al progetto di P.E.C..

Il progetto così rielaborato con particolare riguardo alla impostazione progettuale delle reti per raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, è stato depositato il 17/12/2018.

Successivamente la conferenza dei servizi lo ha nuovamente discusso ed esaminato in data 22/01/2019.

Le conseguenti osservazioni e/o richieste sono pervenute con lettera ufficiale via pec del 20/02/2019 prot.U.0011965.

In particolare in questa ultima lettera del Settore Urbanistica si richiedeva, fra l'altro, quanto infra riportato (e che per comodità di riferimento si segna con numeri e lettere):

“.....

- **1) la striscia di terreno posta sul mappale 424 oggetto di contenzioso tra il proponente il P.E.C. e la proprietà del vicino, mappale 465, trovi una giusta collocazione giuridica;**
- **2) le caditoie sulla strada in progetto siano poste ai lati e non al centro della carreggiata, la quale dovrà essere realizzata con un montante centrale, con pendenza di circa 2%;**
- **3) i pozzi disperdenti siano realizzati sulle aree dei singoli lotti, mentre su sedime che diverrà pubblico sarà realizzato il pozzetto di convogliamento delle residue acque provenienti da nord, all'interno del quale dovrà essere realizzato un apposito stramazzo.**

- **4) Le altre condotte proseguiranno sulla strada in progetto fino alla Via Maestra. Il tutto dovrà essere calcolato in ogni sua parte;**
- **5) sia realizzato un passaggio pedonale a norma di Legge che colleghi la Via alla Stazione con la nuova viabilità di progetto;**

A proposito di quanto sopra ed in particolare riguardo alla questione dello smaltimento delle acque meteoriche di pertinenza del P.E.C. si è ritenuto opportuno richiedere (mediante istanza depositata il 19/09/2019) un incontro congiunto fra tutte le parti competenti al fine di trovare una soluzione condivisa; successivamente a seguito dell'incontro congiunto avvenuto l'11/10/2019 è stato depositato dal professionista Ing. Bruera un pro-memoria per fotografare i temi affrontati e le varie posizioni nonché per richiedere l'invio di comunicazioni ufficiali successivamente trasmesse, mediante mail certificata, con lettera Registro Ufficiale U.0069884 del 22/11/2019 quale verbale dell'incontro.

- In data 11/12/2019 sono stati depositati i nuovi elaborati del P.E.C., corretti ed integrati che sostituivano tutti i precedenti.
- In data 09/01/2020 è pervenuta la lettera del Comune di Pinerolo prot.1038 del 09/01/2020 (in risposta alla lettera del Sig. Danesy prot.74188 del 11/12/2019) con la quale *"l'Assessora all'Urbanistica ha invitato il progettista a non prevedere la realizzazione del collegamento tra i due canali posti a monte dell'intervento, in prossimità della scuola materna/elementare"* a parziale modifica di quanto richiesto nell'incontro del 11/10/2019.
- In data 28/07/2020 sono stati depositati gli ulteriori elaborati richiesti costituenti integrazioni e modifiche richieste dall'Ufficio Urbanistica;
- In data 06/10/2020 si è svolta una ulteriore Conferenza dei Servizi a seguito della quale, con lettera n.48852 del 14/10/2020, oltre alla trasmissione del verbale di tale Conferenza, l'Amministrazione Comunale ha richiesto ulteriori modifiche ed integrazioni oggetto della presente Relazione Illustrativa.

CARATTERISTICHE E VINCOLI

Le caratteristiche ed i vincoli della Zona CE 7.2 subaree "c"- "d" sono normati nella relativa scheda di area del vigente P.R.G.C..

Tale scheda di area recita, fra l'altro: *"Le S.L.P. esistenti, proprie dei vecchi fabbricati presenti sull'area, nonché quelle relative ad interventi di demolizione con ricostruzione, di sostituzione edilizia, riuso, recupero, ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione d'uso, ecc. (riguardanti, quindi, anche i succitati fabbricati esistenti) sono da considerarsi aggiuntive rispetto ai valori di S.L.P. derivante dall'applicazione dei parametri per la nuova edificazione.*

Sono altresì ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, riuso, recupero e di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti per destinazioni miste residenziali, terziarie e turistico-ricettive".

Pertanto relativamente al vecchio fabbricato esistente ed insistente sulla subarea "d" della Zona CE 7.2 oggetto di P.E.C. (meglio distinto a Catasto Urbano al Fg.39 n.500 sub.3-4-5) risultando l'intendimento del soggetto attuatore quello di procedere alla sua completa demolizione con il recupero della relativa S.L.P. (conteggiata complessivamente in mq.699 così come evidenziato nella allegata Tav.3a) si evidenzia che la sopracitata S.L.P. di mq.699 derivante dalla demolizione del suddetto fabbricato sia, in base alla scheda di area, da considerarsi aggiuntiva rispetto ai valori derivanti dall'applicazione di tutti i parametri per la nuova edificazione.

Si precisa che la suddetta S.L.P. aggiuntiva, recuperata, verrà ripartita su entrambe le subaree "c" e "d" il tutto come meglio indicato nella tabella in calce riguardante i conteggi della S.L.P. complessiva in progetto e le relative verifiche urbanistiche.

Si richiama inoltre quanto precisato nella scheda di area per quanto riguarda l'area a servizi per verde e sport prevista dal P.R.G.C. individuata con sigla c.7.7 ed oggetto di dismissione nell'ambito del presente P.E.C. la quale andrà a soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art.21 L.R.n.56/77 e s.m.i. sia a favore delle subaree "c" e "d" della Zona CE 7.2 nonché della subarea "a" dell'adiacente Zona A 7.2 (su cui insistono immobili sempre proprietà del soggetto attuatore); pertanto, ancorchè ricadente sulla subarea "d" della Zona CE 7.2 e promessa in dismissione, **si precisa che in sede di convenzionamento del presente P.E.C., essa area vincolata dal P.R.G.C. sarà esplicitamente richiamata e dichiarata come conteggiata per concorrere al soddisfacimento degli standard urbanistici**

allorquando si attuerà la subarea "a" della Zona A 7.2 inerente il complesso immobiliare esistente sempre di proprietà del soggetto attuatore Danesy Emilio.

Come già anzidetto la Pubblica Amministrazione ha richiesto con lettera del 23/05/2018 prot. 31359 la modifica della viabilità per mettere "... in collegamento, da sud a nord, la Via Rubeo con la strada prevista dal P.R.G.C. in progetto nel P.E.C. approvato posto sul confine nord..." rispetto al progetto presentato il 03/11/2017 prot.n.61934 e successive integrazioni; tale modifica, indicata in linea generale nella Tav.X completa di relazione di accompagnamento depositata il 24/07/2018 prot.44986 e che qui si richiama integralmente, è stata oggetto di esame e discussione nell'ambito della Conferenza dei Servizi del 11/09/2018 la cui sintesi finale è in parte riportata nella lettera del Comune del 17/10/2018 prot.61291.

Tale nuova viabilità richiesta, pur presupponendo come conseguenza una totale nuova progettazione urbanistica del P.E.C. e di tutte le opere di urbanizzazione (fognatura, reti di servizio, ecc.), **risulta sicuramente migliorativa da un punto di vista pubblico** rispetto a quella proposta dal Signor Danesy e dal sottoscritto fino al 22/03/2018 in quanto rende di fatto pienamente accessibile, fruibile ed utilizzabile e di fatto urbanizzata l'area a servizi denominata c.7.7 di mq.4.570 prevista nel P.R.G.C. da destinarsi a "verde e sport".

Si precisa che tale nuova viabilità è stata inserita negli elaborati successivi depositati il 17/12/2018 ed oggetto di conferenza dei servizi del 22/01/2019 nonché della già richiamata lettera Registro Ufficiale 20/02/2019 prot.U.0011965.

Infatti la nuova viabilità mettendo in collegamento da sud a nord la Via Rubeo con la strada prevista dal P.R.G.C., (fra l'altro, già prevista nel progetto del P.E.C. posto sul confine nord ricompreso nella subarea "a" della Zona CE 7.2) **costituisce una nuova strada pubblica parallela alla esistente Via alla Stazione avente sia la funzione di "alleggerire" la viabilità sulla predetta Via alla Stazione sia soprattutto la funzione di dotare l'area a servizi c7.7 (destinata a "verde e sport" da dismettere) di una idonea accessibilità e sosta veicolare e reti atte e renderla pienamente fruibile ed utilizzabile e di fatto urbanizzata.**

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto è quindi evidente che anche l'area a servizi c7.7 prevista nel P.R.G.C. (di proprietà Danesy e ricompresa nella presente proposta di P.E.C.) è risultata interessata, per la quota di sua competenza, dalla nuova viabilità richiesta, avente direttrice sud-nord in quanto la porzione di strada, di parcheggi ed il relativo marciapiede che insistono sulla area a servizi c7.7 se da una parte garantiscono la continuità tra la viabilità prevista nella subarea "c" con quella prevista nella subarea "d", dall'altra sono stati richiesti proprio per assicurare a tale area a servizi c.7.7 la piena accessibilità e fruibilità.

Si intende precisare comunque che, in riferimento al progetto “originario” depositato il 03/11/2018 prot. 61934 e successive integrazioni, di cui il presente rimane in diretta continuità, rimangono invariati i dati generali del progetto di P.E.C. ed in particolare la relativa S.L.P. in progetto di mq.2.845 nonché il numero dei lotti.

Inoltre le opere di urbanizzazione primarie quali le strade, i marciapiedi, le aiuole verdi, i parcheggi, il viale alberato, l'illuminazione pubblica, le reti raccolta acque meteoriche e reflui e di distribuzione servizi, ecc. ricomprese nel P.E.C. ovvero nelle subaree “c”-“d” e sull'area c7.7 (unitamente alle aree fuori P.E.C. insistenti sulle part.51p.-52 necessarie al collegamento con la Via Rubeo), saranno dismesse gratuitamente per uso pubblico, con relativa sistemazione e realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore e quindi scomputate dagli oneri dovuti.

Si precisa però che per quanto riguarda l'area a servizi c7.7, essa sarà totalmente dismessa al Comune ma verranno realizzati dal soggetto attuatore esclusivamente i lavori attinenti alla porzione di area di circa mq.565 destinata alla realizzazione della strada pubblica, completa di marciapiede e parcheggi, illuminazione pubblica e sottoservizi pubblici enel-telecom, gas-acqua, rete pubblica di raccolta acque meteoriche con relativi pozzetti e pozzi disperdenti e la rete pubblica di fognatura nera con relativi pozzetti, insistenti su tale area che pertanto saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria. Si evidenzia che i lavori di sistemazione della restante area a servizi c7.7 non verranno eseguiti dal soggetto attuatore. Si precisa infine che nei sopracitati lavori a carico del soggetto attuatore sono compresi due accessi carrai ed un accesso pedonale per poter accedere alla suddetta restante area a servizi c7.7 come fra l'altro richiesto da Cotesta Spett.le Amministrazione.

Si precisa inoltre che il soggetto attuatore procederà a realizzare a proprie cure e spese il nuovo passaggio pedonale della larghezza minima di mt.1,50 posto a ridosso del muro di cinta esistente a notte della sopracitata area c7.7 così come indicato nell'elaborato grafico Tav.5b (datata 30/12/2020) al fine di mettere in collegamento la nuova strada nord-sud prevista in progetto con la Via pubblica alla Stazione; sarà inoltre cura e spese del soggetto realizzare la nuova passata nel muro di cinta di notte di idonea larghezza.

Si intende comunque evidenziare che dai conti economici allegati appare del tutto evidente che la sopradescritta soluzione urbanizzativa fortemente richiesta e voluta dalla Pubblica Amministrazione (per rendere di fatto urbanizzata l'area da dismettere a servizi pubblici denominata c7.7 di mq.4.570) nonché le continue richieste succedutesi negli anni di opere integrative da parte sia dell'Assessorato sia dei vari Uffici Comunali, ha contribuito in modo determinante a far sì che il costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore dovrà eseguire direttamente (di circa

422.186,00) sia molto più del doppio degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune (€205.266,00 circa) facendo sì che il costo economico delle opere di urbanizzazione NON SCOMPUTABILE (di circa €216.920,00) costituisca già di per sé una grossa ANOMALIA ECONOMICA di cui si esplicherà a parte.

NOTE E PRECISAZIONI

La presente proposta progettuale è stata elaborata a seguito della richiesta di modifica della viabilità da parte di Cotesta Spett.le Pubblica Amministrazione, come già ampiamente anzidescritto, nonché in base agli avvenimenti e decisioni successive al deposito della versione del 17/12/2018 che ricomprende per l'appunto non solo la modifica della viabilità ma anche la rete smaltimento acque meteoriche mediante pozzi disperdenti e l'aggiornamento dei dati progettuali a seguito della chiusura bonaria della vertenza con il vicino per quanto riguarda l'ex mappale Fg.39 n.465.

Infine a seguito dell'ultima Conferenza dei Servizi Istruttoria del 06/10/2020 nonché alla successiva lettera del Settore Urbanistica del 14/10/2020 prot.n.0048852/2020 si è proceduto ad aggiornare taluni documenti del P.E.C. tenuto anche conto delle richieste da parte della ACEA Settore Idrico Integrato di cui al parere del 05/10/2020.

Si precisa che tali documenti, così aggiornati con nuova data, sostituiranno i rispettivi precedenti documenti ed elaborati grafici prima d'ora depositati al solo ed unico scopo di rendere più facilmente leggibile la nuova elaborazione progettuale di P.E.C. ed evitare, fra l'altro, refusi ed errori.

Pertanto si elencano di seguito i documenti ed elaborati aggiornati facenti parte del P.E.C. (in buona parte già depositati il 11/12/2019 ed il 28/07/2020):

- Tav.1 (estratto di mappa e p.r.g.c.) datata 06/12/2019;
- Tav.2 (inquadramento urbanistico-conteggi superfici) datata 06/12/2019;
- Tav.3 (stato dei luoghi) datata 06/12/2019;
- Tav.4 (planimetria generale di progetto) datata 06/12/2019 aggiornata al 30/12/2020;
- Tav.5a (progetto opere di urbanizzazione – rete fognatura acque nere – rete acqua-gas – sezione) datata 06/12/2019 aggiornata al 30/12/2020;
- Tav.5b (progetto opere di urbanizzazione – rete raccolta acque meteoriche) datata 06/12/2019-14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020;
- Tav.6a (elaborato grafico del progetto impianto illuminazione pubblica a firma Ing.Daghero Luigi datata 28/02/2020);

- Tav.6b (relazione, calcoli, schede tecniche, ecc., del progetto impianto illuminazione pubblica a firma Ing.Daghero Luigi datata 28/02/2020);
- Tav.6c (computo metrico estimativo del progetto impianto illuminazione pubblica a firma Ing.Daghero Luigi datata 28/02/2020);
- Tav.A (relazione Illustrativa-oneri di urbanizzazione-verifiche urbanistiche) datata 06/12/2019-14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020, aggiornata al
- Tav.B (bozza di convenzione) datata 14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020, aggiornata al
- Tav.C (computo Metrico Estimativo) datata 06/12/2019-14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020;
- Tav.D (documento Allegato 2a e Allegato 2b - dati quantitativi e Vas) datato 06/12/2019;
- Tav.E (titolo di proprietà - autocertificazione e visure catastali) datato 06/12/2019;
- Relazione Idraulica (Sistemi di Smaltimento acque meteoriche e canaletto irriguo a firma del progettista Ing.Bruera Marcello) datata 06/12/2019-14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020;
- Relazione Geologica-Geotecnica datata "febbraio 2018" a firma Geol. M.Barbero Studio Geolpi Consulting;
- Relazione Idrogeologica datata "novembre 2019" a firma Geol. M.Barbero-E.Arri Studio Geolpi Consulting;

Si precisa inoltre che diversamente da quanto richiesto da Cotesta Spett.le Amministrazione con lettera R.U.U.0069884 del 22/11/2019 per quanto riguarda le opere "extra P.E.C." (nuova canalizzazione acque meteoriche da realizzare a notte dell'area oggetto di P.E.C.), l'Assessora all'Urbanistica con lettera R.U.U.0001038 del 09/01/2020 ha assunto la decisione di non procedere in tal senso.

Per eventuali variazioni di perimetrazione della zona urbanistica interessata dal P.E.C. e/o modifiche alle disposizioni delle aree pubbliche interne si fa riferimento a quanto ammesso all'art.8 delle N.T.A. (variazioni max.5%).

DESCRIZIONE INSEDIAMENTO PREVISTO

Come già sopra premesso, la presente proposta progettuale prevede un unico Piano Esecutivo Convenzionato esteso alle due contigue subaree "c" e "d" della Zona edificabile a destinazione residenziale privata distinta con il simbolo CE7.2 dal vigente P.R.G.C. nonché esteso ad una modesta superficie ricadente nella Zona A 7.2 occorrente per il raccordo tra la esistente Via Rubeo con la nuova viabilità prevista, precisandosi altresì che,

nell'ambito del presente P.E.C., come previsto dal P.R.G.C., occorrerà dismettere a pubblico uso, in sede di convenzionamento, un'area per servizi individuata nella cartografia di P.R.G.C. con sigla c.7.7 della superficie di circa mq.4.570 di cui una parte, per circa mq.565, da urbanizzare a carico del soggetto attuatore per viabilità e parcheggi così come richiesto dall'Amministrazione Pubblica con lettera del 23/05/2018 prot.31359 e successiva del 17/10/2018 prot.61291 (a seguito di apposita Conferenza dei Servizi svolta il 11/09/2018), il tutto come già anzi-descritto e motivato nelle premesse della presente relazione.

In particolare si può intuire che i suddetti terreni oggetto di P.E.C., in epoca passata, facevano parte di un unico podere padronale di più ampie dimensioni già in parte ben delimitato da recinzioni e fabbricati e che attualmente si ritrova inglobato nel centro vero e proprio dell'abitato di Riva di Pinerolo a causa anche delle successive circostanti edificazioni che si sono susseguite nel corso del tempo e che hanno via via sempre più contribuito a ricomprendere il compendio immobiliare ora oggetto del presente P.E.C. in una vasta zona di Riva già di fatto urbanizzata e destinata a residenza da molto tempo.

Proprio tale particolare posizione dei terreni oggetto di P.E.C. ha indotto la Pubblica Amministrazione a ritenere opportuna, in sede di pianificazione urbanistica (in ultimo con la vigente Variante Ponte al P.R.G.C), la previsione di un "viale alberato pubblico", da realizzare a carico dei soggetti attuatori onde permettere il collegamento pedonale fra il vero e proprio centro dell'abitato di Riva (in corrispondenza della Via Rubeo nonché dell'esistente Chiesa) e la zona in cui da sempre sono ubicati la scuola elementare, il centro sociale, il campo da calcio (nonché inoltre il quartiere di recente costruzione posto verso ponente). Occorre osservare che tale opportuna prescrizione della Pubblica Amministrazione relativa alla previsione del suddetto "viale alberato pubblico" di collegamento, ha lo scopo evidente di ovviare alla nota criticità dell'unico percorso pedonale ora esistente lungo la Via alla Stazione; la soluzione a tale problematica potrà però compiutamente concretizzarsi soltanto quando verrà acquisita dalla Pubblica Amministrazione l'area vincolata "a servizi" prevista dal P.R.G.C. con la sigla c.7.7 ed oggetto di dismissione a favore del Comune di Pinerolo nell'ambito del presente P.E.C. ancorché modificata per una porzione di circa mq.565 come richiesto dalla Amministrazione Pubblica per viabilità e come già richiamato e anzidescritto. Nella fattispecie, in linea generale, il progetto che si vuole proporre, si articola in singoli e distinti lotti edificabili da realizzarsi in parte nella subarea "c" ed in parte nella subarea "d" collegati mediante unica viabilità pubblica (fra l'altro richiesta dalla amministrazione comunale come già ampiamente richiamato) che collega da sud a nord la Via Rubeo, con

la strada prevista sia dal P.R.G.C. sia nel progetto del P.E.C. approvato posto sul confine nord.

Pertanto nel presente P.E.C. sono previsti:

Nella subarea "c" sono previsti sei distinti lotti destinati all'edificazione di villette uni/bifamigliari a due piani fuori terra con relativo interrato destinato ad autorimesse/cantine ed eventuali sottotetti abitabili duplex.

I lotti sono tutti attestati sulla nuova viabilità pubblica eccetto il Lotto 5 che ha accesso/recesso carraio e pedonale dalla Via alla Stazione con adeguato arretramento.

Nella subarea "d" sono invece previsti tre lotti destinati all'edificazione di fabbricati condominiali di limitate dimensioni, a due piani fuori terra, con relativo interrato destinato ad autorimesse/cantine ed eventuali sottotetti abitabili duplex, **oppure villette mono/plurifamigliare.**

I lotti sono tutti attestati sulla nuova viabilità pubblica completa del viale alberato così come previsto dal P.R.G.C..

La viabilità, completa di parcheggi ed il viale alberato confluiscono con apposito innesto a giorno, sulla Via Rubeo, previa demolizione dei due ricoveri auto in lamiera esistenti sul sedime della particella 51 del Fg.39 sempre di proprietà del soggetto attuatore (così come prescritto nella relativa scheda di area).

L'innesto della nuova strada in progetto nonché del nuovo "viale alberato pubblico" sulla Via Rubeo coinvolge, come anzidetto, le due particelle catastali (la n.51 e la n.52 parte del Fg.39) di proprietà Danesy le quali risultano ricomprese nella subarea "a" della adiacente Zona Urbanistica A 7.2 ed ivi destinate a servizi e previste da dismettersi per il miglioramento/sistemazione della antistante piazzetta/Via Rubeo in sede però del futuro recupero dei fabbricati proprietà Danesy ricompresi nella subarea "a" della Zona A 7.2.

Per completezza di descrizione si richiama quanto già premesso ovvero che sulla subarea "d" impinge un vecchio e vetusto fabbricato esistente di forma rettangolare a due piani fuori terra più sottotetto di cui si prevede la demolizione nell'ambito del presente progetto ma con il recupero della relativa S.L.P..

All'interno dei lotti le aree libere dalla costruzione saranno sistemate parte a verde su terrapieno ed in parte a verde su soletta nonché a cortili.

DESCRIZIONE SOMMARIA OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE

Considerato tutto quanto prima premesso e descritto, in considerazione delle modifiche apportate al progetto del P.E.C. originario (a seguito della richiesta di modifica della viabilità da parte della Amministrazione Pubblica) così come ampiamente discusso nel corso dei vari incontri, le opere urbanizzative previste nel presente P.E.C. (indicate in linea generale nelle Tav.5a-5b) e da realizzarsi a carico del soggetto attuatore consistono sommariamente in:

NUOVA VIABILITA' PUBBLICA

realizzazione della viabilità pubblica costituita sostanzialmente da un'unica livelletta dipartente da sud in corrispondenza con la Via Rubeo e con termine a nord in corrispondenza della strada prevista dal P.R.G.C. di pertinenza della subarea "a" della Zona CE7.2 proprietà di terzi ; tale viabilità, così come richiesta, (che coinvolge una porzione dell'area a servizi c7.7 per circa mq.565) sarà completa di relativi marciapiedi, parcheggi, rete di illuminazione nonché del viale alberato (così come previsto dal P.R.G.C. in corrispondenza della subarea "d") nonché della sottostante rete fognaria di raccolta e smaltimento acque nere nella fognatura esistente e della rete/impianto di raccolta, accumulo e dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche di pertinenza del P.E.C. tramite pozzi disperdenti interrati come meglio infra descritti nonché delle reti di servizio distribuzione gas-acqua-energia-telefonica.

Sono previste anche opere di raccordo fuori P.E.C., (come richiesto da Cotesta Spett.le Amministrazione), per l'innesto della nuova strada e del viale alberato pubblico sulla Via Rubeo le quali coinvolgono due particelle catastali (Fg.39 n.51parte e n.52) di proprietà Danesy che risultano ricomprese nella adiacente Zona A 7.2; tali opere di raccordo fuori P.E.C. saranno realizzate previa eliminazione delle strutture precarie ed incoerenti esistenti come prescritto nella relativa scheda di area;

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, prima dell'ultimazione dei lavori del singolo fabbricato, quelle opere di urbanizzazione atte a garantire l'agibilità del fabbricato medesimo secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale che verranno dettate in sede di rilascio dei permessi a costruire.

RETE RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE NERE

La nuova rete fognaria di raccolta delle acque nere (provenienti dai lotti sia della subarea "c" sia della subarea "d"), posta al di sotto della strada pubblica in progetto, sarà completa di relativi pozzetti di ispezione in cls ispezionabili e realizzata con tubi in polipropilene (PP) strutturato corrugato tipo SN 16 Kn/mq diametro interno Ø 250 mm con relativo scarico previsto nella rete fognaria mista esistente in Via Maestra così come richiesto dall'ACEA Settore Idrico Integrato.

In linea generale tale previsione di rete e pozzetti è indicata nella tavola delle opere di urbanizzazione (Tav.5a).

IMPIANTO RACCOLTA, ACCUMULO E DISPERSIONE NEL SOTTOSUOLO TRAMITE POZZI DISPERDENTI INTERRATI DELLE ACQUE METEORICHE DI PERTINENZA DEL P.E.C.

Premesse.

Come già anticipato nelle premesse la questione riguardante la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche è stata infine discussa nell'incontro congiunto del 11/10/2019 la cui sintesi è riportata nel pro-memoria del progettista Ing. Bruera Marcello e depositato il 23/10/2019 prot.64927 nonché nella successiva lettera Registro Ufficiale U.0069884 del 22/11/2019 riportante il verbale dell'incontro.

Ciò premesso e richiamato si procede ad illustrare la proposta progettuale riportata nella Tav.5b.

Per quanto attiene **"lo smaltimento delle acque meteoriche di pertinenza del P.E.C. Danesy"** ricadenti sia sulle superfici impermeabilizzate pubbliche sia su quelle private di ciascun lotto, tenuto conto delle condizioni dettate dall'Acea, la proposta progettuale prevede la realizzazione di una **rete/impianto di raccolta, accumulo e dispersione nel sottosuolo tramite pozzi disperdenti interrati delle acque meteoriche** di pertinenza del P.E.C. e nello specifico:

- **che in ogni lotto edificabile privato** è stato previsto uno o più pozzi disperdenti privati "Pa" interrati (e collegati fra loro) in numero sostanzialmente adeguato da accumulare e disperdere nel sottosuolo le acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate del lotto stesso (ma comunque con un tubo di "troppopieno" di collegamento con la rete di pozzi disperdenti pubblici "Pb");
- **che per quanto riguarda le superfici pubbliche impermeabilizzate** (strada, parcheggi e marciapiedi) sono stati previsti n.12 pozzi disperdenti pubblici "Pb" interrati e collegati fra loro, dimensionati in modo da accumulare e disperdere nel sottosuolo le acque

meteoriche provenienti da tali superfici pubbliche impermeabilizzate (ma aventi comunque prudenzialmente un tubo finale di “troppopieno” di collegamento con il canale esistente in Via Maestra);

Si vuole qui evidenziare che la succitata scelta progettuale riguardante le aree pubbliche impermeabilizzate (ovvero strade, parcheggi e marciapiedi) di accumulare e disperdere le acque meteoriche provenienti da tali superfici pubbliche nel sottosuolo attraverso UN IMPIANTO PUBBLICO DI RACCOLTA, ACCUMULO E DISPERSIONE NEL SOTTOSUOLO COSTITUITO DA n.12 pozzi disperdenti “Pb” pubblici ha una IMPORTANTE VALENZA IDROGEOLOGICA DI CARATTERE GENERALE che riguarda un’area ben più ampia del P.E.C. in quanto, qualora si fosse adottata la scelta progettuale indicata dall’Ufficio Urbanistica nella sua lettera prot. n.0011965 del 20/02/2019 si sarebbero fatte confluire la quasi totalità delle acque meteoriche provenienti dalle aree pubbliche impermeabilizzate nell’attuale canale irriguo intubato esistente sotto la Via Maestra di Riva.

In tal caso tale canale irriguo intubato, il quale in caso di piogge ha anche la funzione di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche provenienti da numerose superfici esistenti poste a monte, avrebbe subito un aggravio di carico di acque meteoriche da trasportare e proprio perché intubato sotto la Via Maestra si sarebbe potuto correre il rischio di raggiungere la sua portata limite massima.

Appare evidente pertanto che la succitata scelta progettuale permette invece al canale irriguo esistente intubato di svolgere la sua attuale funzione in caso di precipitazioni intense senza significative interferenze ed aggravii provenienti dal P.E.C. permettendo quindi che la sua “eventuale portata ancora disponibile” sia a disposizione di altre aree pubbliche impermeabili fuori P.E.C..

In base a quanto sopra esplicitato circa la IMPORTANTE VALENZA IDROGEOLOGICA DI CARATTERE GENERALE della scelta progettuale di accumulare e disperdere nel sottosuolo le acque meteoriche provenienti dalle superfici pubbliche impermeabilizzate (strade, parcheggi e marciapiedi) attraverso un IMPIANTO PUBBLICO DI RACCOLTA, ACCUMULO E DISPERSIONE NEL SOTTOSUOLO (di tali acque) COSTITUITO DA N. 12 POZZI DISPERDENTI PUBBLICI “Pb” si ritiene che tale IMPIANTO PUBBLICO si configuri come “IMPIANTO PUBBLICO DI INTERESSE COMUNALE” ovvero un’opera di URBANIZZAZIONE INDOTTA e pertanto il costo di realizzazione dei n.12 pozzi debba essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione

indotta (escludendo le tubazioni di collegamento tra i pozzi e le caditoie che si sarebbero dovute comunque eseguire).

La succitata proposta progettuale è stata condivisa sia dai vari tecnici sia dall'Amministrazione Comunale nel sopraddetto incontro congiunto del 11/10/2019 e pertanto viene riportata nella tavola grafica delle opere di urbanizzazione Tav.5b.

La raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla viabilità pubblica saranno raccolte mediante apposite caditoie poste ai due lati della strada per essere convogliate in ciascuno dei pozzi disperdenti pubblici "Pb" previsti.

Gli stessi pozzi pubblici "Pb" saranno fra di loro collegati in serie mediante una tubazione in polipropilene (PP) strutturato corrugato tipo SN 16 Kn/mq diametro interno Ø 250/300 mm.. Così come si evince dalla allegata Tav.5b i pozzi disperdenti interrati "Pa"- "Pb" saranno realizzati in cls, di forma circolare con un diametro interno di 200 cm. ed avranno una profondità di circa m.5,50 dal piano campagna.

Per quanto riguarda i calcoli idraulici della succitata rete/impianto di raccolta, accumulo e dispersione delle acque meteoriche di pertinenza del P.E.C. si richiama sia l'allegata Relazione Idrogeologica del Novembre 2019 a firma Geol.M.Barbero dello studio "Geoalpi Consulting" di Pinerolo sia l'allegata Relazione Idraulica a firma del progettista Ing. Marcello Bruera che si allegano al presente P.E.C.

RETE GAS/ACQUA

Si richiama per quanto di competenza il parere espresso dall'ACEA Servizio Idrico Integrato del 05/10/2020 nonché quanto convenuto in Conferenza dei Servizi Istruttoria del 06/10/2020 relativamente alla rete gas.

CANALETTO IRRIGUO ESISTENTE ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DANESY (OGGETTO DI P.E.C.) DI CUI SI PROPONE LA PARZIALE MODIFICA NEL TRACCIATO.

La parte del canaletto irriguo esistente che attraversa i terreni di proprietà Danesy oggetto di P.E.C. scorre in un fosso a cielo libero ed ha inizio, a monte, alla fine di una canalizzazione interrata esistente ubicata in corrispondenza di Via della Stazione ed attraversa attualmente i terreni oggetto di P.E.C. scorrendo in un fosso a cielo libero che si immette, a valle, **in una tubazione interrata esistente in calcestruzzo del diametro Ø di circa 60 cm., posta sempre sul terreno Danesy**, ubicata a poca distanza dal confine con proprietà di terzi per poi proseguire oltre, più a valle.

Non essendo stato possibile mantenere inalterato sulla proprietà Danesy il percorso attuale del canaletto in quanto esso interferirebbe con le aree private destinate ai lotti 5-6, si è ritenuto opportuno, in sede di progetto, spostarne in parte (lateralmente) il percorso su un'area (in proprietà Danesy) che verrà dismessa ad uso pubblico garantendo però che circa il 65% del suo percorso sia a cielo libero (così come richiesto dalla Amministrazione Pubblica e dal Settore Lavori Pubblici nella Conferenza dei Servizi Istruttoria del 06/10/2020).

Lo spostamento in progetto verrà attuato senza modifica altimetrica sia del punto di partenza, a monte (in corrispondenza della canalizzazione interrata esistente sotto la Via alla Stazione), sia del punto di arrivo, a valle (in corrispondenza del confine di giorno) in cui **attualmente esso canaletto a cielo libero si immette nella tubazione interrata esistente in cls diametro Ø cm.60**, il tutto come meglio evidenziato nell'allegato elaborato Tav.5b.

Come sopradetto, il canaletto rimane a cielo libero per il 65% circa del suo percorso, fatto salvo nei tratti iniziale e finale in cui è strettamente necessario prevederne l'intubazione con tubi in calcestruzzo diametro Ø cm.60; per mantenere inalterata la sua funzione irrigua (con una portata massima irrigua di 300 lt/sec.) tutti i tratti del canaletto spostato avranno una pendenza variabile dal 0,70% al 0,75% per le motivazioni meglio specificate nella allegata Relazione Idraulica a cui si rimanda.

TEMPI E PRIORITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL P.E.C.

Premesso

- che il progetto di P.E.C. da attuarsi sull'area normativa distinta con il simbolo CE 7.2 ricomprende la subarea "c" e la subarea "d";
- che il P.E.C. è da attuarsi in distinti lotti residenziali e più precisamente:
 - sulla subarea "c" sono previsti n.6 lotti di case uni e bifamigliari;
 - sulla subarea "d" sono previsti n.3 lotti di case tipo condominiale;

oltre ad opere urbanizzative di pertinenza.

Ciò premesso, relativamente alle tempistiche di attuazione, si evidenzia quanto infra.

TEMPI DI PRESENTAZIONE PERMESSI A COSTRUIRE

- PROGETTI LOTTI n.1-2-3-4-5-6 (subarea "c") e PROGETTI LOTTI n.7-8-9 (subarea "d")
FABBRICATI RESIDENZIALI:
presentazione della domanda di permesso a costruire entro 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione edilizia;
- PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
presentazione della domanda di permesso a costruire delle opere di urbanizzazione entro 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione edilizia;

TEMPI DI REALIZZAZIONE

- FABBRICATI RESIDENZIALI LOTTI n.1-2-3-4-5-6 (subarea "c") e PROGETTI LOTTI n.7-8-9 (subarea "d") FABBRICATI RESIDENZIALI:
 - Inizio lavori come da legislazione vigente (un anno dal rilascio del Permesso a Costruire salvo eventuali proroghe);
 - Ultimazione lavori come da legislazione vigente (tre anni dall'inizio lavori salvo eventuali proroghe).
- OPERE DI URBANIZZAZIONE:
 - Inizio lavori come da legislazione vigente (un anno dal rilascio del Permesso a Costruire salvo eventuali proroghe) e comunque anteriore o contestuale all'inizio lavori del fabbricato residenziale;

- Ultimazione lavori come da legislazione vigente (tre anni dall'inizio lavori salvo eventuali proroghe);

N.T.A. PEC

- 1) In fase attuativa, nel rispetto del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio, il soggetto attuatore potrà modificare:
 - la distribuzione interna al P.E.C. delle aree fondiarie dei lotti nel rispetto delle sagome limite dei fabbricati;
 - accorpare eventualmente i lotti e relative sagome limite;
 - le quote altimetriche;
- 2) In fase attuativa, nel rispetto del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio, le abitazioni dell'ultimo piano potranno essere dotate di sottotetti abitabili collegati mediante scaletta interna (alloggi duplex);
- 3) In sede di presentazione dei progetti per il rilascio dei Permessi a Costruire dovrà essere dimostrato il rispetto del Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio **nonché quanto specificatamente riportato nel P.E.C. approvato**, in particolare in materia di:
 - altezza massima dei fabbricati ed uso dei sottotetti;
 - distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà;
 - fasce di rispetto art.58 N.T.A. del P.R.G.C.;
 - parcheggi privati;
 - area verde privata;
 - rapporto di copertura;
 - utilizzo del sottosuolo;
 - arredo urbano;
 - classi di pericolosità geomorfologica art.62 delle N.T.A. del P.R.G.C. e scheda 38 dell'elaborato GA03 del P.R.G.C.;
 - passi carrai;
- 4) se consentito dalla normativa vigente il soggetto attuatore potrà riutilizzare e/o depositare il terreno vegetale e/o materiale sottoprodotto rinvenuto dagli scavi eseguiti e del materiale sabbioso-ghiaioso rinvenuto in presenza di scavi di sbancamento, splateamento od in trincea e/o materiali sottoprodotti nell'ambito delle aree oggetto di P.E.C. e adoperare il materiale rinvenuto di cui sopra e/o materiale

sottoprodotto per livellare il terreno destinato alle urbanizzazioni compatibilmente con le aree limitrofe;

- 5) se consentito dalla normativa vigente il soggetto attuatore potrà utilizzare il materiale e/o sottoprodotto proveniente dalla demolizione del vecchio fabbricato esistente (in muratura portante in mattoni pieni e pietre) ora insistente sulla subarea "d" della Zona CE 7.2 per realizzare la parte inferiore del rilevato stradale della nuova strada prevista nel P.E.C. come opera di urbanizzazione;
- 6) se consentito dalla normativa vigente il soggetto attuatore potrà richiedere il rilascio dei certificati di agibilità parziale e/o distintamente per ciascuna unità immobiliare e/o lotto;
- 7) la tipologia dei fabbricati prevista nel P.E.C. sarà del tipo villette mono-bi famigliari e piccoli condomini costruiti mediante l'utilizzo di strutture in cemento armato gettato in opera;
- 8) le pareti di tamponamento perimetrali saranno del tipo tradizionale in muratura di mattoni con rivestimento esterno in cotto o assimilabile o materiali naturali o intonaco, il tutto da definirsi in sede di permesso a costruire.
- 9) I serramenti saranno metallici o legno o materiali sintetici, il tutto da definirsi in sede di permesso a costruire.
- 10) le coperture saranno di tipo tradizionale con tetto con struttura in cemento armato o legno a falde inclinate o piano e manto in materiale ammesso dalle norme vigenti, il tutto da definirsi in sede di permesso a costruire.
- 11) eventuali parti metalliche in vista, ivi comprese eventuali lamiere di rivestimento, saranno debitamente preverniciate.
- 12) i fabbricati saranno funzionalmente allacciati alle reti di distribuzione dei servizi che sono previste in costruzione nell'ambito delle subaree "c" e "d" in corrispondenza della nuova strada prevista nel P.E.C. ed in quelle esistenti nella Via alla Stazione;
- 13) in fase attuativa dovrà essere previsto il contenimento della superficie impermeabilizzata per le aree scoperte pavimentate, favorendo, qualora necessario e per quanto possibile, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile;
- 14) come prescritto nella relativa scheda di area gli interventi di nuova edificazione rispetteranno i requisiti morfologici, tipologici ed architettonici di cui all'art.36 delle N.T.A.;

- 15) se consentito il soggetto attuatore potrà richiedere eventuali proroghe sulle tempistiche di esecuzione di quanto previsto nel presente P.E.C.;
- 16) il soggetto attuatore potrà suddividere l'intervento in lotti di opere di urbanizzazione e lotti di edifici tra loro funzionali e concordare in tal caso con l'Amministrazione Comunale una diversa tempistica di attuazione;
- 17) il soggetto attuatore potrà dividere e/o accorpare i lotti previsti nel progetto di P.E.C.;
- 18) qualora siano approvati strumenti urbanistici generali o comunali e/o delibere regionali o comunali nonché leggi nazionali o regionali con norme o disposizioni o parametri urbanistici ed economici più favorevoli, il soggetto attuatore potrà utilizzare tali norme/disposizioni/parametri più favorevoli applicandole al P.E.C. in oggetto (in deroga alle N.T.A. ed alla Convenzione Edilizia);
- 19) Le impronte planimetriche dei fabbricati previsti negli elaborati grafici hanno valore indicativo: esse potranno essere modificate spazialmente compreso l'eventuale ampliamento delle stesse impronte con spostamenti nel rispetto delle sagome limite;
- 20) L'eventuale variazione delle impronte dei fabbricati non costituisce variante al P.E.C. e non necessita di richiesta autorizzativa.

SCHEMA CONTI ECONOMICI

Dal prospetto economico che segue risulta che le somme pecuniarie effettive risultanti a carico del soggetto attuatore del P.E.C. Danesy, sono le seguenti:

1) COSTO COMPLESSIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI DIRETTAMENTE DAL SOGGETTO ATTUATORE (vedere C.M.E. allegato)	€.	422.186,93
2) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI AL COMUNE DI PINEROLO per € 205.266,75 (compensati con le opere di urbanizzazione realizzate direttamente di cui al punto 1):	€.	0,00
3) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DOVUTI AL COMUNE DI PINEROLO:	€.	214.313,85
4) ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTI DOVUTI AL COMUNE DI PINEROLO: (errore materiale)	€.	181.500,00
	€.	170.170,00
TOTALE SOMME PECUNiarIE EFFETTIVE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE:	€.	818.000,00
	€.	806.670,78
Corrispondenti a circa € 290,00/mq. € 284,00/mq. di s.l.p. realizzabile € 818.000 € 807.000/mq. 2.845)		

Appare del tutto evidente che tale somma pecuniaria (~~€ 818.000~~) (€ 807.000,00) costituisce una **ANOMALIA ECONOMICA ABNORME ED ECCESSIVA** a carico del soggetto attuatore (e si dubita che tale anomalia trovi riscontri oggettivi anche in altri P.E.C.) e tale comunque da poter inficiare la sostenibilità economica globale della realizzazione del P.E.C..

Dall'esame delle succitate somme pecuniarie risulta evidente come il costo totale delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente (pari ad € 422.186,00) risulti abnorme e sproporzionato in quanto la soluzione urbanizzativa voluta e di fatto imposta dalla Pubblica Amministrazione (ovvero la realizzazione del nuovo asse viario nord/sud che rende di fatto urbanizzata l'area da dismettere a servizi pubblici denominata c7.7 di mq.4.570) nonché le continue richieste succedutesi negli anni di opere integrative da parte sia dell'Assessorato all'Urbanistica sia dai vari Uffici Comunali ha contribuito in modo determinante a fare sì che **il costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore dovrà eseguire direttamente (€ 422.186,00) sia molto più del doppio degli oneri di urbanizzazione**

primaria dovuti al Comune (€205.266,00) facendo sì che il costo economico delle opere di urbanizzazione non scomputabile (€216.920,00) costituisca già di per sé una grossa anomalia economica.

Di tale circostanza si è reso conto anche il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, Ing. Morrone, il quale, nella Conferenza dei Servizi del 06/10/2020 (vedere verbale) ha affermato che il costo dei n.12 pozzi disperdenti pubblici "Pb" delle acque meteoriche pubbliche POTRA' ESSERE SCOMPUTATO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA (previo assenso della Giunta Comunale).

Infatti come già prima illustrato la scelta progettuale condivisa di accumulare e disperdere nel sottosuolo le acque meteoriche provenienti dalle superfici pubbliche impermeabilizzate (strade, parcheggi e marciapiedi) attraverso un IMPIANTO PUBBLICO DI RACCOLTA, ACCUMULO E DISPERSIONE NEL SOTTOSUOLO (di tale acque pubbliche) COSTITUITO DA N.12 POZZI DISPERDENTI PUBBLICI "Pb" ha una importante VALENZA IDROGEOLOGICA DI CARATTERE GENERALE (già ampiamente prima illustrata) e pertanto si ritiene che tale IMPIANTO PUBBLICO si configuri come un "IMPIANTO PUBBLICO DI INTERESSE COMUNALE" e quindi una "OPERA DI URBANIZZAZIONE INDOTTA"; pertanto, in base a quanto sopra il costo della realizzazione dei n.12 pozzi disperdenti pubblici "Pb" (€58.208,00) verrà scomputato dagli ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA (escludendo ovviamente dal conteggio i costi delle caditoie e dei tubi di collegamento tra i 12 pozzi pubblici che si sarebbero dovuti comunque realizzare).

In attesa che la Giunta Comunale dia la sua Autorizzazione Ufficiale allo scomputo (così come indicato nel verbale del 06/10/2020) si procede di seguito a riportare lo schema dei conti economici con i seguenti scomputi:

DATI:

S.L.P. in progetto subaree "c"- "d": 2.845 mq

Aliquote desunte dalla delibera C.C.n.2 del 27/02/2019.

Insedimenti residenziali

zona γ

concessione onerosa

- urbanizzazione primaria : €24,05/mc.
- urbanizzazione secondaria : €25,11/mc.
- oneri urbanizzazione indotti: €20,00/mc.

IMPORTO DOVUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

conteggio di massima del volume residenziale incidente: mq.2.845 s.l.p. x h.3,00 = mc.8.535

costo complessivo opere di urbanizzazione da realizzare direttamente (vedere computo metrico estimativo): €.422.186,93 di cui €.363.978,49 €.205.266,75 scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria ed €58.208,44 (relative ai pozzi disperdenti pubblici "Pb") scomputabili dagli oneri di urbanizzazione indotti.

oneri di urbanizzazione primaria dovuti:

- insediamenti residenziali: mc.8.535 x €24,05/mc. =		€.205.266,75
- a dedurre concorrenza costo per opere di urbanizzazione		€.205.266,75
	nessuna è dovuta al Comune	€. 0,00

oneri di urbanizzazione secondaria dovuti:

- insediamenti residenziali: mc.8.535 x €25,11/mc. =		€.214.313,85
------------------------------------------------------	--	--------------

oneri di urbanizzazione indotti dovuti:

- insediamenti residenziali: mc.8.535 x €20,00/mc. =	€.181.500,00	€.170.170,00
- a dedurre concorrenza costo (€58.208,44) per opere di urbanizzazione (pozzi pubblici) =		€. 58.208,44
importo residuo dovuto al Comune	€.123.291,56	€. 112.491,56

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo sul costo di costruzione dovuto sarà determinato in sede di Permesso a costruire.



VERIFICHE URBANISTICHE	
PARAMETRI E DATI DI PROGETTO DEL P.E.C.	
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE COMPLESSIVA P.E.C.:	
superficie territoriale catastale subarea "c"	mq 3.763
superficie territoriale catastale subarea "d"	mq 10.697
totale superficie territoriale catastale p.e.c.	mq 14.460
PARAMETRI subarea "c"	
INDICE DENSITA' TERRITORIALE P.E.C. subarea "c"	I.T. mq/mq 0.15
INDICE DENSITA' FONDIARIO subarea "c"	I.F. mq/mq 0.30
RAPPORTO DI COPERTURA subarea "c"	25%
PARAMETRI subarea "d"	
INDICE DENSITA' TERRITORIALE P.E.C. subarea "d"	I.T. mq/mq 0.15
INDICE DENSITA' FONDIARIO subarea "d"	I.F. mq/mq 0.40
limitazione di SLP residenziale di nuova edificazione	max mq 1.550
RAPPORTO DI COPERTURA subarea "d"	in SUE
S.L.P. ESISTENTI: sono da considerarsi aggiuntive rispetto ai valori di S.L.P. derivanti dall'applicazione dei parametri per la nuova edificazione come da scheda di area.	
PRECISAZIONI PROGETTUALI INERENTI LA S.L.P. ESISTENTE:	
Nella fattispecie si precisa che nel progetto del presente P.E.C. è prevista la demolizione del vecchio fabbricato esistente esistente sulla subarea "d" meglio identificato al Catasto Urbanistico al Foglio 300 sub. 3-5 non ricomprende della stessa S.L.P.	
Si evidenzia che la S.L.P. conrogata in mq 699 derivante dalla demolizione del suddetto fabbricato sta, in base alle schede di area, di circoscrizione aggiuntive rispetto ai valori derivanti dall'applicazione dei parametri per la nuova edificazione.	
Parametri S.L.P. (come conrogata in mq 699 nella Tav. 3 allegata al P.E.C., derivante dalla demolizione del suddetto vecchio fabbricato, viene, in sede progettuale, recuperata e così distribuita:	
- mq 270 (senza materiali) recuperata per l'edificazione dei lotti previsti sulla subarea "c"	
- mq 429 (senza materiali) recuperata per l'edificazione dei lotti previsti sulla subarea "d"	
AREE PER SERVIZI E STANDARDS URBANISTICI (art. 21 LR 56/77 e s.m.i)	
PRECISAZIONI DA SCHEDA DI AREA:	
"Le aree per servizi individuate in cartografia di P.R.G. devono essere conrogata in relazione al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 LR n. 56/77, ma, anche in modo integrato con le esigenze della subarea "c" della presente area, connessi al complesso degli interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di sostituzione edilizia, di ampliamenti, di recupero, di cambiamento di destinazione d'uso, ecc. dei fabbricati esistenti sull'area".	

VERIFICHE S.L.P. di nuova edificazione nell'ambito del P.E.C.	
S.L.P. max. realizzabile complessiva di nuova edificazione nelle subaree "c" e "d":	
Sup. Terr. totale P.E.C. mq 14.460 x I.T. 0.15 mq/mq =	mq 2.169,00 S.L.P. max di nuova edificazione
S.L.P. in progetto di nuova edificazione:	
Prevista nella subarea "c"	mq 730,00
Prevista nella subarea "d"	mq 1.416,00 < mq 1.550,00 s.l.p. max di nuova edificazione subarea "d"
Totale S.L.P. in progetto di nuova edificazione	mq 2.146,00 < mq 2.169,00 s.l.p. max di nuova edificazione
VERIFICA SUPERFICIE COPERTA	
- SUPERFICIE COPERTA in progetto nella subarea "c":	mq 608 max.
max. realizzabile	
- SUPERFICIE COPERTA in progetto nella subarea "d":	in S.U.E.
con rapporto di copertura in progetto	max. 35%
VERIFICA SERVIZI a norma art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.	
Area a Servizi min.regolamentari:	
S.L.P. in progetto mq 2.845 / 40 mq/ab = 71,12 abitanti * mq 25/ab = mq 1.776,00 min reg.	
- di cui min. reg. per parcheggio pubblico:	
S.L.P. in progetto mq 2.845 / 40 mq/ab = 71,12 abitanti * mq 2,50/ab = mq 180,00 min reg.	
Area a Servizi da dismettere ad uso pubblico in progetto:	
- area prevista dal P.R.G.C.: mq 4.570,00 di cui mq 560 - destinati a viabilità e parcheggi pubblici	
così come richiesto dalla Pubblica Amministrazione con lettera del 23/05/2018 prot.31359, nella Conferenza dei Servizi del 11/09/2018 e successiva lettera del 17/10/2018 prot.61291	
- viabilità alberata previsto dal P.R.G.C.: mq 611,00	
- parcheggi pubblici:	mq 373,00 > mq 180 min reg.
- aiuole verdi:	mq 373,00
Aree Servizi complessive da dismettere	mq 5.366 > mq 1.776,00 min reg.

S.L.P. in progetto complessiva prevista nel P.E.C.			
S.L.P. in progetto di nuova edificazione: derivante dall'applicazione dei parametri di zona per nuova edificazione		mq 2.146,00	
S.L.P. in progetto derivante dal recupero del vecchio fabbricato previsto in demolizione:		mq 699,00	
Totale S.L.P. in progetto di P.E.C.		mq 2.845,00	
S.L.P. in progetto che viene suddivisa come meglio specificato nella tabella di cui infra			
TABELLA RIEPILOGATIVA CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN PROGETTO E RELATIVA RIPARTIZIONE DELLA S.L.P. COMPLESSIVA IN PROGETTO			
	Superficie Fondiaria	S.L.P.	Superficie Coperta
LOTTO 1	390 mq	180 mq (117+63 sip recuperata)	
LOTTO 2	360 mq	180 mq (108+72 sip recuperata)	
LOTTO 3	385 mq	160 mq (116+44 sip recuperata)	
LOTTO 4	410 mq	160 mq (123+37 sip recuperata)	
LOTTO 5	480 mq	160 mq (144+16 sip recuperata)	
LOTTO 6	407 mq	160 mq (122+38 sip recuperata)	
totale parziale	2.432 mq	1.000 mq di cui mq 270 derivanti dal recupero s.l.p. fabbricato demolito	max 25%
sub-area "c"			608 mq
LOTTO 7	1.417 mq	615 mq (455+160 sip recuperata)	
LOTTO 8	1.124 mq	615 mq (360+255 sip recuperata)	
LOTTO 9	1.875 mq	615 mq (601+14 sip recuperata)	
totale parziale	4.416 mq	1.845 mq di cui mq 429 derivanti dal recupero s.l.p. fabbricato demolito	max 35%
sub-area "d"			961 mq
TOTALE	6.848 mq	2.845 mq di cui mq 699 derivanti dal recupero s.l.p. fabbricato demolito	

Data: 06/12/2019 IL TECNICO INCARICATO: _____
 aggiornamento: 30/12/2020
 aggiornamento: 29/07/2021
 confronto: 17/09/2021

24/24