

**CITTA' DI PINEROLO**

**FRAZIONE RIVA – AREA VP 6.8 DEL P.R.G.C.**

**CATASTO TERRENI : Fg.43, part. 35,116 parte,33 parte - Fg.42, part. 80 parte**

**PROPRIETA' : Società "SANTA MARIA s.r.l."  
Via Motta Santus 26 - Frazione Riva - 10064 Pinerolo**

**LEGALE RAPPRESENTANTE : Bruna FALCO**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

**P.E.C. "CASCINA MOTTA SANTUS"**

**INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO RURALE COSTITUITO  
DALLA "CASCINA MOTTA SANTUS" E DAI SUOI TERRENI DI PERTINENZA  
CIRCOSTANTI MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE DEL FABBRICATO  
CON CAMBIO DELLA SUA ATTUALE DESTINAZIONE D'USO E DI QUELLA  
DEI TERRENI INTERESSATI**

**LOCALIZZAZIONE : Via Motta Santus n. 24 - Riva di Pinerolo**

**AMBITO DEL P.R.G.C. : parte dell' AREA VP 6.8**

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

**data : 11.04.2016  
AGGIORNAMENTO  
05.06.2017**

**PROGETTISTA: Ing. Edoardo PIARULLI**

## **RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

### **- PREMESSA**

**La presente Relazione Tecnico-Descrittiva si riferisce al P.E.C. "CASCINA MOTTA SANTUS" che ha come obiettivo la riqualificazione del complesso rurale costituito dalla "Cascina Motta Santus" e dai suoi terreni di pertinenza circostanti mediante il recupero e la ristrutturazione integrale del fabbricato, con cambio della sua attuale destinazione d'uso..**

L' intervento di riqualificazione del complesso "Cascina Motta Santus" che si intende effettuare, oltre alla ristrutturazione del fabbricato agricolo, prevede la trasformazione di una consistente porzione di terreno agricolo (Catasto Terreni, Fg 42, particella 80 parte, avente una superficie mq 1029), attualmente utilizzato per coltivazione di mais, in Area attrezzata per Servizi per il soddisfacimento degli standard urbanistici (da sistemarsi a parcheggi assoggettati ad uso pubblico); è previsto inoltre il cambiamento d'uso (sistemazione a verde e parcheggi privati ed a viabilità interna) dei restanti terreni agricoli, oggetto dell'intervento di P.E.C. ammontanti complessivamente a mq 5221.

### **1 - CARATTERISTICHE GENERALI.**

**La superficie complessiva dell'Area oggetto del P.E.C. è di mq 7.228 circa (vedere TAV.1 "Estratto Catastale" e TAV.2B "Determinazione della Superficie dell' Area").**

La "Cascina Motta Santus" ed i terreni interessati dal P.E.C. sono di proprietà della "Società Santamaria s.r.l.", con sede in Riva di Pinerolo, Strada Motta Santus n. 26, e sono identificati al Catasto Terreni, al Fg. 43, particelle 35, 116 parte, 33 parte e al Fg. 42, particelle 80 parte; in particolare il terreno su cui insiste il fabbricato "Cascina" è identificato al Foglio 43, particella 35.

Nelle planimetrie di progetto l'area interessata dal P.E.C. è indicata con linea perimetrale tratteggiata di colore blu (colore rosso nell'Estratto del P.R.G.C.-TAV. i BENI AMBIENTALI riportato nella TAV.1 del P.E.C.).

**Il fabbricato ed i terreni oggetto dell'intervento in questione fanno parte dell'Area di P.R.G.C. siglata VP 6.8.**

Le Aree VP sono definite nelle N.d.A. del P.R.G.C., all'Art. 45 comma 6 b), come "aree di interesse ambientale e/o paesaggistico, tutelate dal P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77 s.m.i." e "sono normate all'art. 67, commi 1-2-3".

Nella fattispecie trattandosi di Piano Esecutivo Convenzionato, senza aumento di SLP, l'intervento previsto nel presente P.E.C. è normato all' **ART. 67 comma 2** che prevede la possibilità di un intervento di ristrutturazione soggetto a convenzione, volto "alla conservazione ed al recupero ambientale" del complesso edificato esistente "con cambio di destinazione d'uso delle parti non più utilizzate per le funzioni agricole previo mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie".

L'intervento di ristrutturazione del fabbricato "Cascina", trattandosi di un bene ambientale soggetto a tutela regionale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., indicato con tratteggio orizzontale nella tavola "i" del P.R.G.C è sottoposto alla limitazione di cui all'art. 45 comma 3 lettera b delle N.d.A. del P.R.G.C., che tra l'altro prevede che la ristrutturazione edilizia "non modifichi il volume ed il tipo di copertura".

L'Area oggetto dell'intervento occupa la parte Nord dell'Area VP 6.8; la parte centrale dell'Area VP 6.8 e quella Sud sono occupate dal castello "Motta Santus" e dal suo pregevole parco, che caratterizzano l'intera Area VP 6.8 come area di particolare interesse ambientale.

L'Area VP 6.8 è localizzata nella porzione di territorio della Frazione di Riva compresa tra la Circonvallazione di Pinerolo, la Borgata Rubiani a Sud, e la Borgata Salera a Est; tale zona è prettamente agricola e perciò ha una densità edilizia bassa e concentrata principalmente nelle suddette 2 piccole borgate Rubiani e Salera, poste rispettivamente alla distanza di circa 300 mt e 470 mt dall'Area VP 6.8.

La distanza tra l'Area VP 6.8 e la Circonvallazione di Pinerolo è di circa 630 mt.

La viabilità pubblica è costituita dalla Strada Motta Santus che parte dalla Via Maestra (la via centrale della Frazione Riva), attraversa la Circonvallazione di Pinerolo mediante un sottopassaggio, costeggia l'Area VP 6.8 e termina alla Borgata Rubiani.

**La SLP del fabbricato "Cascina Motta Santus" è di mq. 1565,00, come risulta nei conteggi riportati nella TAV. 3 del P.E.C.**

L'obiettivo del P.E.C. è il recupero e la riqualificazione dell'intero fabbricato (e dei terreni circostanti) costituente la "Cascina Motta Santus" che, ormai da molti anni, non

viene più utilizzata per le funzioni agricole a cui originariamente era adibita (allevamento del bestiame con stalla, fienile, magazzini, depositi dei prodotti agricoli, ricovero macchinari agricoli ecc. e, in piccola parte, abitazioni rurali), e che ora è in totale disuso.

Il recupero della “Cascina” viene attuato con un intervento di ristrutturazione che ne prevede anche il riuso, con cambio della destinazione d’uso dell’intero fabbricato.

Relativamente alle nuove destinazioni d’uso possibili, sono ammesse, in base all’ART. 67 comma 5, tutte le destinazioni d’uso delle zone residenziali, secondo le specificazioni di cui all’art. 35 - comma 2, che, nelle zone residenziali, prevede anche la possibilità di attività terziarie pubbliche e private.

Con la ristrutturazione prevista nel P.E.C. viene deciso il cambiamento della destinazione d’uso del fabbricato da agricolo a residenziale e terziario.

L’intervento di ristrutturazione della “Cascina” è finalizzata al recupero architettonico e strutturale del fabbricato (onde eliminarne l’attuale stato di forte degrado ed evitarne così la rovina) mentre il cambio di destinazione d’uso ha lo scopo di valorizzare il fabbricato dandogli nuove destinazioni d’uso più qualificanti di quella agricola e più consono al contesto ambientale di pregio costituito dal “Castello Motta Santus” e dal suo parco (che confinano con il fronte Sud della “manica” Est del fabbricato e con il cortile della “Cascina”).

**La ristrutturazione ed il cambio di destinazione d’uso della “Cascina” riguarda l’intera SLP del fabbricato.**

Nel P.E.C., oltre alla ristrutturazione e recupero del fabbricato, è anche prevista la sistemazione del cortile interno e dei terreni immediatamente circostanti la “Cascina”, che attualmente sono del tutto inutilizzati ed in stato di abbandono.

Gli interventi prevedono la sistemazione di tali aree a verde privato con la possibilità di piantumazione di nuovi alberi ed eventuale mantenimento di quelli esistenti, a parcheggi privati, a viabilità interna privata pedonale e veicolare, a barriera arborea lungo il tratto di confine dell’area del P.E.C. con il terreno antistante il capannone agricolo (non facente parte dell’intervento di P.E.C.) che fronteggia la “manica Nord della Cascina” ad una distanza di circa mt. 23.

Il cortile verrà sistemato a verde con alberi, cespugli e parcheggi privati.

**Per il soddisfacimento degli Standards Urbanistici di cui all’Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., relativi alle nuove destinazioni d’uso è prevista nel P.E.C. un’Area**

**privata per Servizi da assoggettarsi ad Uso Pubblico**, localizzata su un terreno (facente parte delle Aree del P.E.C.) posto a Nord-Est della “Cascina” e attualmente coltivato a mais; tale Area è dettagliatamente illustrata al successivo **paragrafo 6.-**

Nel P.E.C. verranno apportate alcune variazioni alle quote del cortile della “Cascina” e delle aree esterne adiacenti per regolarizzare l’andamento altimetrico del terreno che circonda il fabbricato, attualmente abbastanza disomogeneo.

**Per la rilevazione delle quote altimetriche** del fabbricato (sia quelle attuali che quelle in progetto) e di tutti i terreni del P.E.C. (in particolare di quelli limitrofi al fabbricato) **è stato preso come “0” di riferimento uno dei punti più bassi del cortile, ed è stato evidenziato nelle tavole di progetto in colore rosso, indicato con quota “0,00” riquadrata in rosso.**

Sulle aree esterne, adiacenti al lato Ovest ed a parte al lato Nord della “Cascina”, previste nel P.E.C. come aree private a servizio dei futuri insediamenti, sono stati apportati abbassamenti di quota rispetto allo stato attuale per mettere in sicurezza il piano terreno del fabbricato rispetto agli eventi di pioggia e per permetterne l’ utilizzo da parte dei futuri utenti, che, diversamente, ne sarebbero stati impediti in quanto il terreno, lungo tali fronti Ovest e Nord allo stato attuale si trova ad un livello abbastanza superiore a quello dei pavimenti del piano terreno.

In fase esecutiva le quote dei terreni aderenti al perimetro del fabbricato potranno essere regolarizzate e modificate nel rispetto delle norme del P.R.G.C.

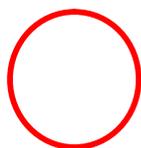
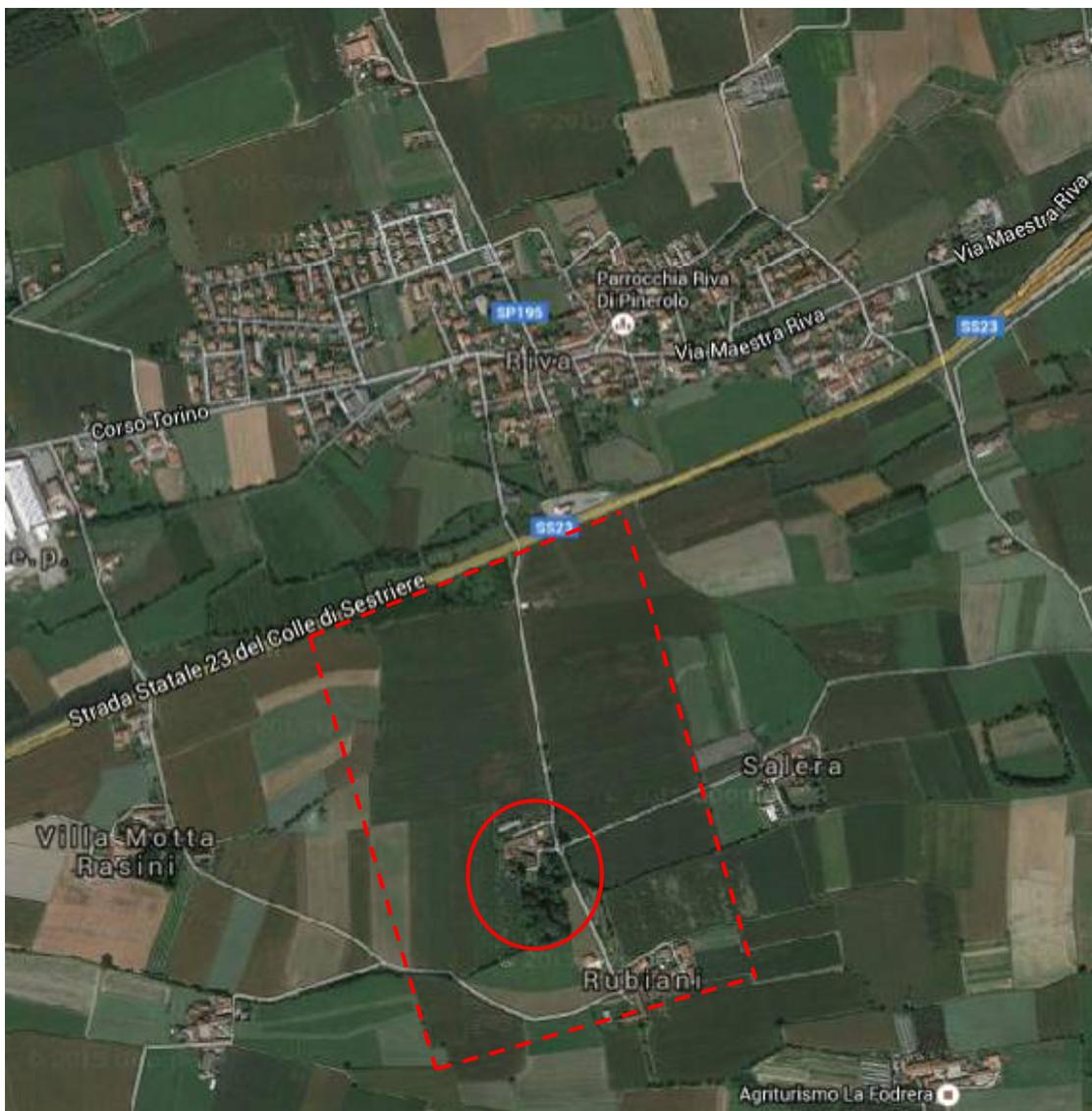
In progetto, nell’intervento di ristrutturazione del fabbricato, è stato previsto, per le quote di pavimento dei piani terreni delle tre “maniche” della “Cascina” (“maniche” Est, Nord ed Ovest, attualmente con quote altimetriche molto disomogenee), un dislivello di circa 45 cm. rispetto alla quota “0.00 di riferimento” per garantire un sufficiente franco di sicurezza in caso di forti piogge e per rispettare le norme igienico-sanitarie (realizzazione di vespai aerati sotto i pavimenti del piano terreno).

Ai sensi del succitato art. 45, comm3 lettera b delle N.d.A. nel progetto di ristrutturazione del fabbricato non vengono modificati i tipi di copertura ed i volumi rispetto a quelli dello stato attuale (stesse quote altimetriche delle imposte e dei colmi, con il solo incremento tecnico di 30 cm nelle altezze per la necessità di realizzare i cordoli di coronamento in c.a. sulla sommità dei muri perimetrali in conformità alle norme antisismiche).

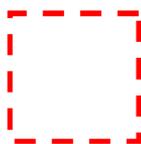
Relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi +di uso pubblico) che dovranno essere realizzate sull’area privata da assoggettare ad uso pubblico nel progetto di massima è stato previsto il **rispetto della normativa relativa**

**alla eliminazione delle barriere architettoniche** negli spazi esterni pubblici o di uso pubblico prevedendo, tra i 41 posti auto totali in progetto, n° 2 posti auto riservati alle persone affette da disabilità; inoltre l'area è stata prevista sostanzialmente pianeggiante e priva di ostacoli che richiederebbero la creazione di "scivoli", come evidenziato nell'elaborato TAV.7.

**ORTOFOTO DELL'AREA VP 6.8, DELLA "LOCALITÀ MOTTA SANTUS"  
E DELLA FRAZIONE "RIVA DI PINEROLO"**



**AREA VP 6.8: "CASCINA MOTTA SANTUS"  
"CASTELLO MOTTA SANTUS"  
E PARCO DEL CASTELLO**



**LOCALITÀ "MOTTA SANTUS"  
SUPERFICIE = mq 540.000 circa**

## **2- NORME DI RIFERIMENTO**

Le prescrizioni a cui ci si è attenuti per la progettazione del P.E.C. sono quelle contenute nei qui sotto elencati Articoli delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.:

- Art. 45, (Tutela della Qualità Architettonica e della Testimonianza Storica Fuori dal Centro Storico), comma 6 - lettera b) e comma 3 lettera b ;
- Art. 67 (Aree per Verde Privato e Naturale – sigla VP), commi 1,2,3;
- Art. 45 comma 3, lettera b (beni ambientali soggetti a tutela regionale indicati nella tavola “i” con tratteggio orizzontale
- Art. 35 (Aree a destinazione residenziale), comma 2 - punti b), d), e), i), j).
- Art. 23 (Ristrutturazione Edilizia)

Il complesso rurale della “Cascina Motta Santus” è evidenziato in P.R.G.C. nella “Tav. i – BENI AMBIENTALI” con il tratteggio orizzontale, che sta a significare che il fabbricato, ai sensi dell’Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione, è classificato come bene ambientale esterno al nucleo storico soggetto a tutela regionale ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**L’ART. 67 – AREE PER VERDE PRIVATO E NATURALE (SIGLE VP E VN), comma 2, delle N.d.A del P.R.G.C. ammette per le Aree VP la possibilità di operare “.....interventi di ristrutturazione edilizia, retti da concessione convenzionata, volti alla conservazione ed al recupero ambientale dei complessi edificati esistenti con cambio di destinazione d’uso delle parti non più utilizzate per le funzioni agricole previo il mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie”.**

**In fase attuativa (richiesta dei Permessi di Costruire), il progetto di recupero e ristrutturazione del complesso rurale “Cascina” dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio del Comune di Pinerolo trattandosi della ristrutturazione di un fabbricato classificato, ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., come bene ambientale sottoposto a tutela regionale.**

## **3- NUOVE DESTINAZIONI D’USO PREVISTE NELL’INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E RIUSO DEL FABBRICATO**

**Per i Beni Ambientali Esterni al Nucleo Storico (quali sono anche le Aree VP), in base a quanto stabilito all’ Art. 45 comma 5 ed all’Art. 35 comma 2 delle N.d.A. del P.R.G.C. oltre alla Residenza, sono ammesse costruzioni connesse con attività terziarie e sociali varie quali:**

- b) uffici privati per l’espletamento di arti e professioni;

- d) esercizi alberghieri ed extra alberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici / locali per associazioni sportive-ricreative ;
- e) attrezzature di assistenza collettiva privata e pubblica, collegi, convitti, cliniche e case di cura, attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale.
- i) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
- j) autorimesse, pertinenze ed accessori della residenza (Art. 23, lettera L).

**Nel presente P.E.C., con il recupero e la ristrutturazione della “Cascina Motta Santus” viene previsto il Riuso del fabbricato, mantenendo la stessa S.L.P. attuale (pari a mq 1.565) e cambiandone la Destinazione d’Uso da Agricola a Residenziale e/o Terziaria (vedere TAV. 3, TAV. 4, TAV. 5).**

**Oltre alla Destinazione Residenziale, tra le varie Destinazioni Terziarie ammissibili sopra elencate, si prevede la possibilità di insediare le seguenti Attività Terziarie** corrispondenti ad alcune di quelle ammissibili (previste dall’Art. 45, comma 5 delle N.d.A.):

- **attività turistico-ricettive (mostre, convegni ed attività espositive, ristorazione, bar, esercizi alberghieri od extra alberghieri, agriturismi);**
- **uffici privati per l’espletamento di arti e professioni;**
- **attrezzature di assistenza collettiva privata o pubblica (es. case di riposo, case di cura, convalescenziari).**

**La S.L.P. delle nuove destinazioni d’uso (abitativa e terziaria) nell’ipotesi di progetto è prevista così ripartita (vedere TAV. 5) :**

- **S.L.P. abitativa = mq 979,80 (pari al 62,61% della intera S.L.P.) di cui al piano terreno mq 477,70 e al 1° piano mq 502,10.**
- **S.L.P. per attività terziarie = mq. 585,20 (pari al 37,39% della intera S.L.P.) di cui al piano terreno mq 477,40 ed al 1° piano mq 107,80.**

#### **4- CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL’INTERVENTO EDILIZIO RELATIVO AL RECUPERO ED ALLA RISTRUTTURAZIONE DELLA “CASCINA” E DELLA PICCOLA TETTOIA ESISTENTE NEL CORTILE**

Il complesso della cascina è composto da tre “maniche”: “manica Nord” (a 2 piani fuori terra), “manica Est” (a 2 piani fuori terra), “manica Ovest” (a 1 piano fuori terra).

Le 3 “maniche” costituiscono un unico corpo di fabbrica, con sagoma a forma di “C” che prospetta su un cortile interno, a cui si accede mediante un androne di ingresso carraio e pedonale ubicato nella “manica Nord”.

Il cortile interno è delimitato lungo il lato libero, a Sud, da un muretto posto sul confine con il “Castello Motta Santus” ed il suo parco (che insistono anch’essi sull’Area VP 6.8, ma non sono interessati dall’intervento di P.E.C.).

Nel cortile esiste una piccola tettoia rettangolare di pertinenza della “Cascina”, avente una superficie di circa 30 mq e non costituente S.L.P.. in quanto aperta su 3 lati ed avente il lato chiuso costituito da un porzione del suddetto muro di confine a Sud.

L’intervento di recupero e ristrutturazione della “Cascina Motta Santus” (in stato di abbandono e non più utilizzata per le funzioni agricole) viene eseguito prevedendo il cambio della destinazione d’uso della intera sua S.L.P.. da agricola a residenziale e/o terziaria, nel rispetto della vigente normativa che prevede per le Aree VP (ART. 67, comma 2 delle N.d.A. del P.R.G.C.) di potere operare interventi convenzionati di ristrutturazione e recupero con cambio di destinazione d’uso, previo mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie.

La ristrutturazione in progetto prevede il mantenimento del quantitativo dell’attuale S.L.P. esistente e la stessa sua ripartizione per piano.

La piccola tettoia esistente nel cortile posta a confine con l’area di pertinenza del “Castello Motta Santus” sarà oggetto di un intervento di manutenzione che ne manterrà la sagoma sia in pianta che in altezza ed anche le caratteristiche architettoniche.

Nel progetto di ristrutturazione della “Cascina0”, anche nel caso di demolizione e ricostruzione di parti strutturali o di finiture del fabbricato, è previsto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie esterne, con particolare riguardo alle caratteristiche qui di seguito riportate:

- mantenimento della sagoma a “C” dell’attuale contorno in pianta del corpo di fabbrica della “Cascina”; potranno fuoriuscire da tale contorno solo elementi accessori non costituenti S.L.P (quali ad esempio: scale esterne aperte, piccole tettoie lungo i fronti, pensiline, ecc.);
- mantenimento dell’andamento a falde e a padiglioni delle sagome dei tetti;
- mantenimento della tipologia in legno a vista per le strutture portanti degli sporti dei tetti, anche nel caso che la restante porzione del tetto, non a vista, venga nella ristrutturazione realizzata con strutture portanti in latero-cemento o altro;
- mantenimento della tipologia a coppi in laterizio del manto di copertura dei tetti;
- mantenimento al 1° piano, nella “manica” NORD del fabbricato, sul fronte dell’ex fienile prospiciente il cortile interno, dell’attuale tipologia a grandi aperture ad arcate, che potranno essere chiuse con vetrate a tutta larghezza ed altezza ed eventualmente poggiare nella parte inferiore su elementi in muratura fino a quota davanzale; tale tipologia ad arcate con vetrate, potrà essere realizzata anche su altre porzioni dei fronti del

fabbricato prospicienti il cortile interno, per analogia ed equilibrio architettonico tra le “maniche”;

- chiusura, con grandi superfici vetrate inserite tra i pilastri, del fronte aperto dell'attuale porticato (costituente S.L.P.) sito nella “manica” Ovest del fabbricato, onde mantenere l'ampia visualità attuale verso la porzione di cortile su cui prospetta, che, con la ristrutturazione e riqualificazione della “Cascina”, verrà gradevolmente sistemato, con la realizzazione di prato verde e la piantumazione di alberi, cespugli e siepi;

- mantenimento dell'effetto emergente, rispetto ai tetti adiacenti, del “torrino” sovrastante l'androne di ingresso al cortile interno, in quanto elemento caratterizzante l'intero complesso della “Cascina”, quasi a guisa di “torre di guardia” dell'accesso al fabbricato; tale effetto dovrà essere mantenuto innalzando la quota del tetto del “torrino” rispetto alla quota attuale, considerando che, i tetti delle maniche del fabbricato adiacenti al “torrino”, con la ristrutturazione del fabbricato, subiranno delle variazioni in altezza, in base a quanto illustrato a pag. 5 della presente Relazione, al penultimo capoverso del Paragrafo 1– Caratteristiche Generali.

- mantenimento dell'attuale accesso pedonale e carraio al cortile interno attraverso l'androne sottostante il “torrino”;

- eventuali balconi che si prevedesse di realizzare al 1° piano saranno di tipo rustico e con ringhiera metallica semplice, in analogia con le caratteristiche dell'attuale lungo balcone esistente al 1° piano sul fronte interno della “manica” NORD;

- eventuali scale esterne per salire dal cortile interno al piano 1° dovranno essere del tipo aperto e dovranno essere realizzate con una tipologia che dovrà essere confacente e ben armonizzata con le caratteristiche che avranno i prospetti ristrutturati delle “maniche Nord ed Est”.

## **5- REALIZZAZIONE DI LOCALI COMPLETAMENTI INTERRATI SOTTOSTANTI AL FABBRICATO “CASCINA”**

Con il P.E.C. è prevista la possibilità, con il recupero e la ristrutturazione del fabbricato, di realizzare locali completamente interrati nella zona sottostante la “manica Ovest” della “Cascina” a condizione che gli stessi restino all'interno della proiezione del contorno della sagoma in pianta del fabbricato e che non costituiscano in alcun modo nuova S.LP..

Tale eventualità è stata evidenziata negli elaborati **TAV.12A e TAV.12B** – Sezione 1-1 e Pianta locale interrato, relativamente alla “manica Ovest.

**6- AREA PER SERVIZI PER IL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI (art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. - AREA PRIVATA DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO CON REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (PARCHEGGI DI USO PUBBLICO)**

Nelle fasi di studio preliminare del P.E.C., a seguito dei vari incontri avvenuti con l'Assessorato ed i Tecnici del Settore Urbanistica, era emerso che, in considerazione che l'Area oggetto del P.E.C. è ubicata in una zona lontana da centri abitati e che perciò l'Area per Servizi Pubblici da prevedersi per soddisfare gli Standard Urbanistici sarebbe stata utilizzata solo dagli utenti del nuovo tipo di insediamento (residenziale e terziario), il Comune non aveva interesse a ricevere in dismissione tale Area per Servizi, con la relativa realizzazione sulla stessa delle Opere di Urbanizzazione Primaria occorrenti.

Questo, anche in quanto l'Amministrazione Comunale, in assenza di un interesse pubblico generale ad usufruire di tale Area per Servizi, riteneva che fosse opportuno evitare, nell'interesse del Comune, che i costi per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione venissero scomputati dagli Oneri di Urbanizzazione Primaria dovuti da parte dei Soggetti Attuatori; nonché per evitare il futuro onere delle manutenzioni e dei costi di gestione di tale area attrezzata.

Negli studi preliminari per la redazione del P.E.C. era stato recepito tale mancato interesse, manifestato dagli Organi Comunali, di richiedere la dismissione di tale Area per Servizi e pertanto, nella Bozza Preliminare del P.E.C., presentata e illustrata alla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 4.ottobre.2010, era stato previsto e favorevolmente accolto dalla Commissione, che la occorrente Area per Servizi Pubblici per il soddisfacimento degli Standard Urbanistici non venisse dismessa al Comune ma restasse Privata ed Assoggettata a Pubblico Uso.

Tale impostazione (che la suddetta Area per Servizi non venga dismessa al Comune, ma resti "Privata ed Asservita a Pubblico Uso"), è stata pertanto mantenuta nella presente stesura definitiva del P.E.C.

**Tale scelta comporta che i costi per la realizzazione, sull'Area per Servizi, delle occorrenti Opere di Urbanizzazione Primaria saranno a totale carico dei Soggetti Attuatori, senza scomputo dagli Oneri di Urbanizzazione Primaria; conseguentemente anche i futuri costi di gestione e manutenzione di tale Area per Servizi di Uso Pubblico sarà a totale carico dei soggetti attuatori e dei loro futuri aventi causa.**

I Quantitativi Minimi Regolamentari previsti per gli Standard Urbanistici dalla L. R. 56/77 e s.m.i. (e richiamati nelle N.d.A. del P.R.G.C., per le RESIDENZE, all' ART.4-

PARAMETRI URBANISTICI, punto AI-Abitanti insediabili e SU-Standard urbanistico e, per le ATTIVITÀ TERZIARIE, all'ART.11- P.E.C., comma 6), sono stati così determinati:

- **RESIDENZE** (25 mq / abitante):

**S.L.P.= 979,80 mq** (vedere **TAV. 5**)

**n.abitanti insediabili** (Aree VP =1 abitante / 80 mq di S.L.P.)

= 979,80 mq / 80 = **13 abit.**

**Dotazione Minima Regolamentare** 13ab x 25 mq = **325 mq**

- **ATTIVITA' TERZIARIE** (100 mq / 100mq di S.L.P.)

**S.L.P. = 585,20 mq** (vedere **TAV. 5**)

**Dotazione Minima Regolamentare = 585,20 mq**

- **Dotazione Minima Regolamentare TOTALE** = mq (325 + 585,20) = **mq 910,20**

**L'Area per Servizi in oggetto, assoggettata a Pubblico Uso, è stata prevista nel P.E.C. con una Superficie di mq 1029 circa (superiore alla Dotazione Minima Regolamentare pari a mq 910,20) e con intera destinazione e sistemazione a Parcheggi di Uso Pubblico (vedere TAV. 6 e TAV. 7).**

Per l'ingresso all'Area dei parcheggi di Uso Pubblico, nel P.E.C. è stato previsto uno specifico accesso diretto dalla Strada Motta Santus, da realizzarsi in un varco tra gli alberi che costituiscono il viale di platani e pioppi nostrani esistente lungo il margine della strada (vedere **TAV. 6** e **TAV. 7**).

Nel P.E.C. è stata anche prevista un'area privata di mq. 198 circa (indicata come "**Area C**" negli Elaborati **TAV.6** e **TAV.7**) da utilizzarsi per servizi privati dai soggetti attuatori e loro futuri aventi causa, ma da tenere a disposizione, per la eventuale creazione, in futuro, su richiesta dell' ACEA, di un'"isola ecologica" per la posa dei contenitori per il Servizio raccolta rifiuti. solidi urbani.

## **7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA REALIZZARE SU AREA PUBBLICA**

Tali opere consistono nel necessario **intervento di potenziamento della Rete Idrica pubblica (di proprietà del Comune e gestita dall'ACEA-Servizio Acquedotto) che verrà effettuato dall'ACEA su suolo pubblico comunale (Strada Motta Santus), sostituendo con una tubazione di diametro maggiore il tratto di condotta esistente compreso tra l'incrocio con la strada per la località "Salera" e l'inizio della strada privata di accesso alla "Cascina Motta Santus".**

Tale necessità è stata espressa dall'ACEA-Servizio Acquedotto (con nota in data 26.06.2014, riferimento 20040/REP/GG) "per far fronte all'incremento delle utenze previste in progetto", in risposta alla richiesta presentata dal progettista del P.E.C..

L'ACEA ha comunicato che l'importo di massima delle opere per l'intervento di potenziamento ammonta a € 16.254,00, oltre IVA (10%); l'importo comprende i gli oneri di scavo sulla via asfaltata (Strada Motta Santus) per mt 55,00, la fornitura e posa della nuova tubazione comprensiva degli organi d'intercettazione (e degli occorrenti accessori) e gli oneri dei rinterri e dei ripristini.

Il preventivo definitivo verrà redatto prima dell'esecuzione delle opere l'intervento verrà realizzato su progetto redatto dall'ACEA stessa, ed il costo delle opere sarà a carico del soggetto attuatore, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione

Relativamente alle Opere di Urbanizzazione relative alle reti di adduzione, su strada pubblica, degli altri Servizi Tecnologici (gas, elettricità, ecc.) gli Enti preposti, interpellati, hanno comunicato che o non occorrono potenziamenti o, se necessari, saranno a carico degli Enti stessi e perciò non sono previsti costi a carico dei soggetti attuatori.

## **8 – CONVOGLIAMENTO, DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

**L'Area VP 6.8, come anche tutto il territorio circostante, non è collegata al collettore della fognatura pubblica comunale (che scorre sotto la Via Maestra nel concentrico di Riva), in quanto il territorio compreso tra l'Area VP 6.8 e la Frazione Riva è sostanzialmente pianeggiante e la distanza tra l'Area VP 6.8 e la Via Maestra è notevole (circa 900 mt); di conseguenza non ci potrebbe essere la necessaria pendenza per lo scorrimento dei reflui.**

**Non essendo possibile un collegamento alla fognatura pubblica, per lo smaltimento delle acque reflue e poiché non vi sono nel territorio oggetto dell'intervento corsi di acqua significativi in cui scaricare i reflui dopo averli depurati, le acque reflue nere e grigie dovranno essere smaltite nel sottosuolo, previo adeguato trattamento depurativo che faccia sì che i reflui depurati rispettino i limiti stabiliti dalle norme vigenti per tale tipo di smaltimento.**

**Tutti gli interventi fognari (reti di raccolta e di convogliamento dei reflui, impianti di depurazione e di smaltimento delle acque nere e grigie e di smaltimento delle acque meteoriche) saranno realizzati sulle aree del P.E.C. o su aree private agricole adiacenti, di proprietà anch'esse dei soggetti attuatori.**

Il trattamento di depurazione delle acque reflue nere e grigie per i nuovi insediamenti previsti verrà realizzato mediante specifici impianti di depurazione domestica interrati (vasche HIMOFF, degrassatori, vasche chiarificatrici del tipo biologico a fanghi attivi ad ossidazione totale, pozzetti di ispezione) sia per gli interventi a destinazione abitativa che per quelli a destinazione terziaria; nel caso di eventuali attività terziarie con ristorazione, sarà realizzato uno specifico impianto di trattamento depurativo che utilizzerà il sistema della "Fitodepurazione", che verrà realizzato o in letti assorbenti adeguatamente impermeabilizzati verso il sottosuolo o in vasche in calcestruzzo con i bordi poco emergenti dal terreno (vedere **TAV.9A e TAV. 9B**).

Lo smaltimento nel sottosuolo di tutte le acque nere e grigie depurate avverrà con il sistema della "Subirrigazione" (dispersione dei reflui nel sottosuolo di terreno agricolo mediante un sistema di tubazioni forate disperdenti interrate).

**Le acque bianche meteoriche** dei tetti del fabbricato, del cortile interno, delle aree private esterne al fabbricato e delle aree per servizi asservite a pubblico uso **verranno convogliate e smaltite in appositi pozzi a perdere nel terreno**, pozzi che saranno realizzati e distribuiti nell'area in numero e posizione adeguati.

**Tutti i suddetti interventi fognari e depurativi per le acque grigie e nere e per lo smaltimento delle acque meteoriche saranno a totale carico e onere dei Soggetti Attuatori del P.E.C. in quanto trattasi di opere di urbanizzazione interne su aree private e pertanto con costi non scomputabili**

**Anche i costi di gestione e di manutenzione di tali opere saranno a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa.**

## **9 - SERVIZI TECNOLOGICI DI RETE : - ACQUA - GAS METANO - ELETTRICITA' - AREA PER CASSONETTI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI**

L'Area VP 6.8 è servita dalle reti pubbliche dell'Acquedotto, del Gas Metano, della Distribuzione Elettrica.

Le opere di urbanizzazione occorrenti per le forniture dell'acqua potabile, del gas metano e dell'energia elettrica occorrenti per gli insediamenti previsti nel P.E.C., in base ai pareri tecnici espressi dall'A.C.E.A. (per la fornitura del Gas e dell' Acqua Potabile) e dall'ENEL (per la fornitura di Energia Elettrica), sono i seguenti:

#### **Fornitura dell' Acqua Potabile (ACEA – SERVIZIO ACQUEDOTTO)**

Si rende necessario un potenziamento della rete interrata dell'acqua potabile che già esiste lungo la Strada Motta Santus, sostituendo il tratto di tubazione compreso tra l'incrocio con la strada per la località Salera e l'inizio della strada di accesso alla "Cascina Motta Santus (per una lunghezza di circa 55 mt) con una tubazione di diametro maggiore per una lunghezza di circa 55 mt, con un costo di massima previsto di € 16.254,00 circa oltre IVA, a carico dei Soggetti Attuatori del P.E.C., non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione (intervento indicato nella **TAV.6** e **TAV.7**).

#### **Fornitura del Gas Metano (ACEA-DISTRIBUZIONE GAS NATURALE)**

Non si rende necessario alcun intervento sulla rete esistente di distribuzione del gas metano, in quanto la tubazione esistente ha una portata adeguata alle esigenze dell'intervento previsto.

#### **Fornitura dell' Energia Elettrica (ENEL)**

Si rende necessario un potenziamento della rete elettrica attuale che avverrà mediante la realizzazione di una nuova linea interrata che verrà posata in gran parte lungo la strada che collega la Borgata Salera con la Strada Motta Santus e per un ulteriore breve tratto, in continuazione del precedente, lungo la Via Motta Santus sino all'ingresso della strada privata di accesso alla "Cascina", con oneri di spesa a carico dell'ENEL.

#### **Punto di raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani (ACEA AMBIENTE)**

Nel P.E.C. è prevista la possibilità di realizzare a margine delle aree destinate a parcheggi di uso pubblico un' "isola ecologica" per la posa dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani da parte dell'ACEA AMBIENTE (superficie = mq 200 circa).

L'Azienda A.C.E.A., interpellata, ha comunicato che allo stato attuale non ritiene di prevedere l'utilizzo della nuova "isola ecologica" prevista nel P.E.C., in quanto quella esistente nella Frazione Riva è ritenuta attualmente sufficiente per il servizio di zona; l'ACEA ha comunque espresso parere positivo su tale area proposta, ritenendone congrua la collocazione e la sua dimensione; pertanto, tale Area sarà disponibile per un'eventuale futura posa di cassonetti ACEA per la raccolta dei rifiuti solidi urbani..

## **10 – CONTEGGIO DEGLI ONERI CONCESSORI**

Nell'Elaborato **DOC.3** è riportato Il Conteggio degli Oneri Concessori redatto considerando gli oneri Unitari attualmente in vigore per le seguenti destinazioni:

- **per le Residenze**, quelli relativi alle **Aree VP**;
- **per le Attività Terziarie**, quelli relativi alle **Attività Turistico Ricettive** (quali attività alberghiere ed extra-alberghiere, convegni, mostre, esposizioni, ecc.).

In fase di richiesta di Permesso di Costruire, il Conteggio degli Oneri Concessori relativi all'Attività Terziaria verrà effettuato in base al definitivo tipo di attività che si intenderà insediare

## **11 – CONSORZIO IRRIGUO RIO MOIRANO E TORRENTE LEMINA**

Le opere di urbanizzazione che si devono realizzare (sia il potenziamento della rete idrica pubblica che la realizzazione dei parcheggi da assoggettare ad uso pubblico) non interferiscono con canali del Consorzio Irriguo Rio Moirano e Torrente Lemina e pertanto, per tali interventi, non si deve richiedere alcun parere al Consorzio stesso..

Anche gli interventi previsti sul canale irriguo privato di proprietà del soggetto attuatore, che scorre all'interno dell'Area del P.E.C. e di cui è previsto l'intubamento ed una parziale rettifica, non devono essere sottoposti al parere del Consorzio Irriguo in quanto tale canale non fa parte della rete dei canali consortili e le opere da realizzare non interferiscono con alcun canale del Consorzio.

## **12 – URBANIZZAZIONE DELL'AREA**

Con l'intervento proposto, il soggetto attuatore, con la stipula della Convenzione, del P.E.C. si impegnerà a realizzare le opere urbanizzative necessarie a rendere l'Area in oggetto urbanizzata.

Infatti con il P.E.C., come previsto dall'ART. 4 – paragrafo AU=Area urbanizzata, l'Area sarà dotata di:

- a) idoneo sistema viario pedonale veicolare per il collegamento e l'accesso al fabbricato; spazi di sosta e parcheggi entro mt 100 dall'accesso al fabbricato; parcheggi asserviti a pubblico uso (per il rispetto degli standards urbanistici) direttamente accessibili dalla strada pubblica (Strada Motta Santus);
- b) accessibilità alla rete pubblica di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a servire i nuovi insediamenti previsti;

- c) impianti privati di depurazione e fognatura idonei a smaltire nel sottosuolo i reflui delle acque nere e grigie depurati (nelle rispetto delle normative vigenti), indotti dai nuovi insediamenti previsti; lo smaltimento avverrà con il sistema della “sub-irrigazione”, in quanto non c’è la possibilità di allacciamento alla fognatura pubblica;
- d) illuminazione della strada pubblica (Strada Motta Santus) nel tratto adiacente all’area oggetto del P.E.C;
- e) accessibilità alla rete per l’approvvigionamento di energia elettrica;
- f) allacciamento alla rete di approvvigionamento di gas-metano. .

:

### **13 – RELAZIONE GEOLOGICA**

Il Documento obbligatorio “Relazione Geologica” relativo all’area urbanistica VP 6.8 in cui è ubicato il fabbricato “Cascina Motta Santus” è stato elaborato e redatto a cura del Geologo Teresio Barbero di Torino.

**ALLEGATO 1)**  
**alla RELAZIONE**

*Allegato 2 – Indicazioni per la redazione degli elaborati urbanistici e del documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS degli strumenti urbanistici esecutivi*

**Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano**  
(prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

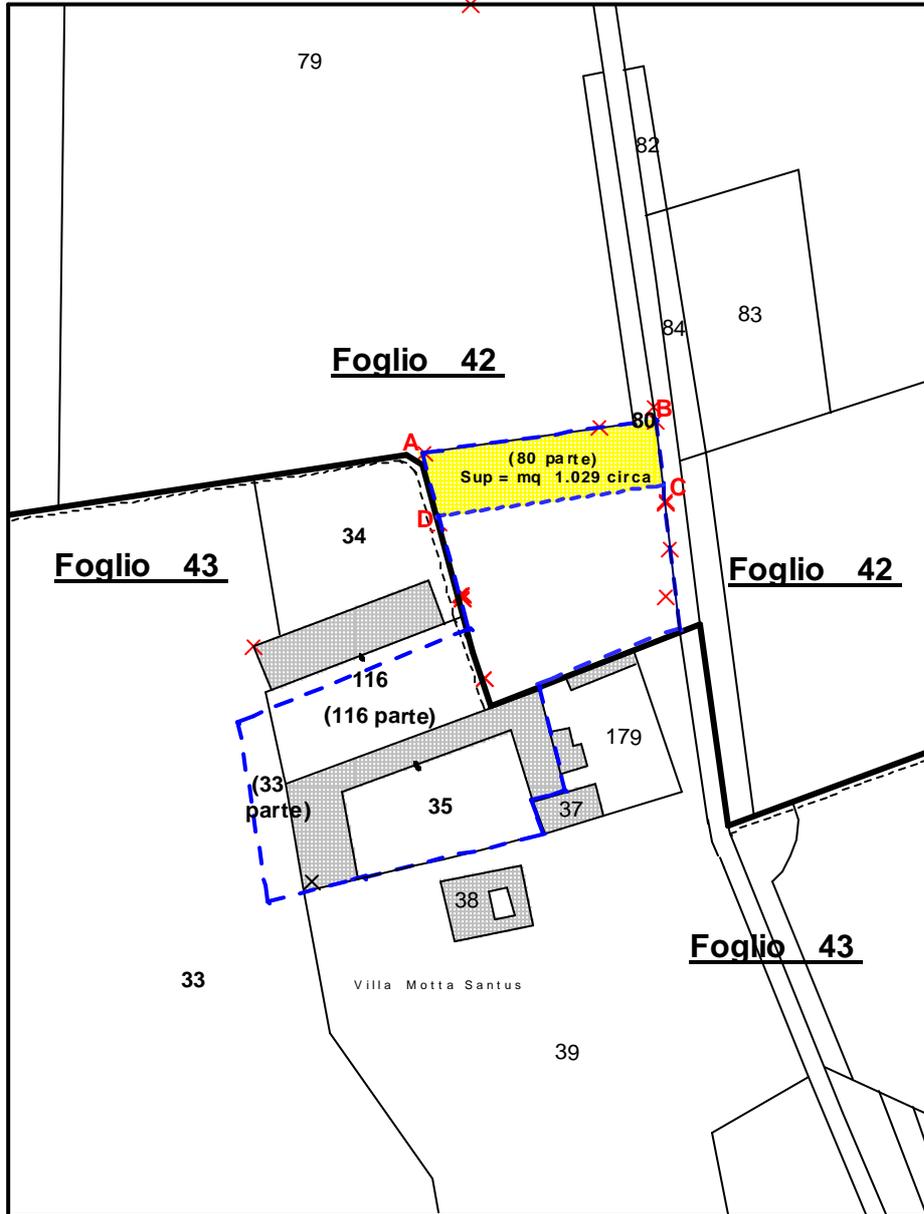
INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
<b>DATI DI RIFERIMENTO GENERALE</b>	
Piano Regolatore Generale vigente	VARIANTE "PONTE"
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	
<b>TIPOLOGIA DI SUE</b>	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	<input checked="" type="checkbox"/>
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	<input type="checkbox"/>
PRU - piano di recupero pubblico o privato	<input type="checkbox"/>
PIRU - programma integrato di riqualificazione	<input type="checkbox"/>
PPE - piano particolareggiato	<input type="checkbox"/>
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	<input type="checkbox"/>
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	<input type="checkbox"/>
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI</b>	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 7.228
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 1.029
Articolazione della SS	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq .....1.029
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 6.199
Articolazione della SF:	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq ..... 502
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Terziaria	mq ..... 477
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva	mq
<input type="checkbox"/> Mista	mq
<input checked="" type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq ..... 732
<input checked="" type="checkbox"/> per verde interno	mq ..... 4.488
Di cui: Viabilità (D)	mq
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 7.228
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)</b>	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	mq. 1.565
Di cui:	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq..... 979,80
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mc
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mc
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mq..... 585,20
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	mc
<b>DATI ECONOMICI E TEMPORALI</b>	
Previsioni temporali di attuazione:	da approvazione del P.E.C.
<input checked="" type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 6 anni. a 8 anni.
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da 6 anni. a 8 anni.
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ ... 1.666.000,00
- in OOUU da cedere o assoggettare	€... 61.254,00
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomuto	€... 137.985,00
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€... 39.738,00

**ALLEGATO a)**  
**alla RELAZIONE**

**AREA PER SERVIZI DA ASSOGETTARE AD USO PUBBLICO  
PER IL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI  
- PARCHEGGI DI USO PUBBLICO -  
(vedere elaborati TAV. 6 e TAV. 7)**

**(A - B - C - D)**

INDIVIDUAZIONE SULLA MAPPA CATASTRALE Foglio 42 - mappale 80 parte  
Scala 1:1500



--- PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

**ALLEGATO b)**  
**alla RELAZIONE**

**RELAZIONE FINANZIARIA**

Art. 12 delle N.d.A del P.R.G.C. - allegato b)

L' onere di spesa relativo agli interventi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria dell'Area oggetto del P.E.C. è sommariamente il seguente:

**A - Realizzazione di parcheggi sull'Area da assoggettare ad Uso Pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici (spesa non a scomputo dagli OO.UU.)**

**Pavimentazione dell'Area in "macadam all'acqua" ( mq 1029)**

- scavi ed asportazione del terreno vegetale
- fondazione stradale in scapoli di pietrame
- rullatura di costipamento e spianamento
- trattamento superficiale con emulsione bituminosa  
€ /mq 22,00 x mq 1029 = € 22.600,00

**Cordoli in c.a. segnaposti auto collocati a raso della pavimentazione**

€ /m 16,00 x m 315 = € 5.000,00

**Caditoie con griglia in ghisa pesante su pozzetti in tubi disperdenti**

€ /cad 400,00 x n. 6 = € 2.400,00

**Corpi illuminanti a lanterna su palo h = mt 4, compresi n. 3 punti  
punti di illuminazione della via pubblica Strada Motta Santus**

€ /cad 1800,00 x n. 10 = € 18.000,00

**Fornitura e posa di alberi**

€ /cad 335,00 x n. 6 = € 2.000,00

sommano = € 50.000,00

sconto 10% - € 5.000,00

**Totale A - (a carico dei soggetti attuatori) = € 45.000,00**

**B - Potenziamento della rete idrica comunale necessario  
per far fronte all'incremento delle utenze previsto nel P.E.C.**

Intervento da eseguirsi dall'ACEA - Servizio Acquedotto  
con onere a carico del soggetto attuatore (spesa non a  
scomputo dagli OO.UU.)

**Importo opere : Totale B - = € 16.254,00**  
(da preventivo ACEA - Servizio Acquedotto)

**IMPORTO TOTALE OO.UU. PRIMARIE = Totale A + Totale B = € 61.254,00**

**PREVISIONE DEI TEMPI PER L'ATTUAZIONE**

Non potendo prevedere a tempi brevi la tipologia di attività terziaria che potrebbe insediarsi si ritiene, cautelativamente, di prevedere un tempo di attuazione abbastanza lungo, con data di inizio lavori stimata in sei anni dall'approvazione del P.E.C..