

Comune di
NOLE

**RELAZIONE TECNICO
ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA**

**Piano Esecutivo Convenzionato di
Via Barotto - NOLE**

RICHIEDENTI : **Giuseppe BARTELLONI** , nato a Torino lo 01-04-1963, domiciliato per la carica presso la sede amministrativa dell'Impresa Edile CBC srl , quale legale rappresentante **dell'Impresa Edile CBC srl** , con sede in Caselle T.se piazza Paolo Canavera 1 . Cod. Fisc. P. IVA 07718960011 ;

Salvatore AUGELLO , nato a Torino il 23-10-1974, domiciliato per la carica presso la sede amministrativa della Società Cooperativa DUE D quale legale rappresentante della **Società Cooperativa DUE D** , con sede in Ciriè T.se , in via Vigna n. 88/D , Cod. Fisc. P. IVA 02327860066 ;

ELABORATO N. 1

PROGETTISTA :
Arch. Giuseppe BARTELLONI

PREMESSA

La presente relazione tecnico-finanziaria che viene allegata al PEC giunge alla fine di un periglioso percorso che seguendo le richieste del Comune ha portato all'acquisto, con terzi non firmatari dello strumento urbanistico in oggetto, e precisamente nell'istituto della Città Metropolitana, per l'acquisizione di parte della viabilità prevista dal PRGC è già occupata da via Barotto, ed esterna all'area di PEC.

RELAZIONE

L'immobile di cui si tratta è un terreno, posto a sud dell'abitato di NOLE, pianeggiante, di forma regolare a cui si accede direttamente da via Barotto; risulta costituito da parti del territorio a destinazione residenziale attualmente libere nelle quali un residuo uso agricolo, più marcato a sud del terreno oggetto d'intervento, è compromesso da un'urbanizzazione a corona, intensa ancorché disorganica.



Dalle indagini geologiche e geomorfologiche eseguite nell'intento di caratterizzare dal punto di vista geologico l'area su cui si andrà ad intervenire è emerso che i terreni in questione risultano caratterizzati dalla presenza di uno strato superficiale di circa 50 cm, costituito da limi sabbiosi dalle

proprietà geomeccaniche scadenti, ma che al di sotto si trova una potente coltre di materiale alluvionale, costituito da ghiaia e ciottoli immersi in matrice sabbioso-limosa. Asportato il primo strato si potrà utilizzare quindi un fondo dalle ottime caratteristiche, tra l'altro con la soggiacenza della falda che non influisce sulla realizzazione dell'opera.

L'immobile al Catasto terreni risultava composto da quattro particelle. In seguito al rilievo planoaltimetrico predisposto dai proponenti, si può determinare con esattezza l'area dell'immobile oggetto della presente relazione tecnico-finanziaria, che ammonta complessivamente ad are 31 e centiare 23 pari a complessivi mq 3.123 (diconsi metri quadri tremilacentotrentatré).

Dalle visure effettuate, si riporta di seguito il presente specchietto esplicativo:

| | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| Foglio 10, numero 871 | superficie | 1.361 MQ |
| Foglio 10, numero 872 | superficie | 88 MQ |
| Foglio 10, numero 875 | superficie | 1.545 MQ |
| <u>Foglio 10, numero 876</u> | <u>superficie</u> | <u>95 MQ</u> |
| Totale..... | | 3.089 MQ |

I lotti di terreno sopra elencati ed oggetto della presente relazione risultano in proprietà ai proponenti il P.E.C. .

Le verifiche sulla massima cubatura realizzabile sono state fatte sulla superficie catastale, non sulla reale; delle due la più sfavorevole ai proponenti.

Con deliberazione della Giunta Regionale n° 26-7182 del 3 marzo 2014 si approvava la variante strutturale generale n° 2 al Piano Regolatore Generale, vigente, del Comune di Nole. Nel nuovo P.R.G.C. il lotto di terreno oggetto del PEC, risulta inserito in area edificabile come **An19**, vale a dire: Aree di nuovo impianto soggette a P.E.C. .

Il presente PEC è stato realizzato in base alle norme di attuazione del piano regolatore succitato ed in particolare modo rispetto ai seguenti articoli:

Art. 5.2 - Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.);

Art. 9 - Definizione parametri urbanistici ed edilizi;

Art. 11 - Viabilità pubblica e privata;

Art. 14 - Limiti di distanza dai confini di proprietà e fra edifici;

Art. 29 - Aree di nuovo impianto a P.E.C. (An 2, 415)

II P.E.C.

Il Piano esecutivo ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Nole, distinti al Catasto Terreni al **Foglio n. 10** mappali **n. 871, 872, 875 e 876**, di superficie catastale pari a mq **3089** e misurata pari a **mq. 3.123** interamente ricadente in zona "**An19**" secondo le modalità previste dal P.R.G.C. e prima riportate.

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni, come individuato nelle Tavole nn. 1 - 2 - 3 - 4 dell' elaborato N.2 di progetto:

A) aree di pertinenza di edifici residenziali o fondiarie **mq. 2.218,00**;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria **mq. 345,00** ;

C) aree occupata dalla viabilità privata, assoggettata ad uso pubblico, destinata a strade, marciapiedi ed intersezioni stradali e ricadenti all'interno del perimetro di P.E.C , **mq. 439,00**;

D) aree già destinate a viabilità (via Barotto stessa) , **mq. 122,00**;

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione e comunque, anche oltre tale termine, salvo espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Aree di cui alla lettera A)

Nelle aree di cui alla lettera A è prevista la realizzazione di n.ro **4** edifici unifamiliari, per complessivi **MC 2.311,25** di volume lordo, e di complessivi **MC 1500,97** di volume utile ,suddivisi in quattro Lotti A/B/C/D , per una volume su ogni singolo lotto di **577,81 MC** . Gli edifici sono quattro palazzine unifamiliari, con attigui i bassi fabbricati ad uso autorimessa.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche ed i dati planovolumetrici sono indicate alle tavole 2/4 e 3/6.

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione edilizia, contenuti nelle tavole 3/4 e descritti ai successivi articoli, hanno titolo rappresentativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati in successivi elaborati di progetto da sottoporre all'approvazione degli organi comunali ai sensi dell'art. 10 o dell'art. 22, comma 3, lettera b), del D.P.R. 06.06.2001 n.380 s.m.i., sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali che saranno dettate dagli Uffici Comunali.

Aree di cui alla lettera B e D)

I proponenti, ai sensi dell'art. 5 p.to 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, cedono a titolo gratuito al Comune di Nole, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nella **Tav. 2/4** e le aree già destinate attualmente a viabilità comunale , e così ripartite:

A) Aree a parcheggio (interne il perimetro di PEC) **mq. 345,00**

B) Strade (esterne il perimetro di PEC) **mq. 122,00**

Superficie complessiva dismessa in

standard ex art 21 L.56/77 (B): **mq. 345,00**

Superficie complessiva dismessa (B+D): **mq. 467,00**

Le aree di che trattasi sono dettagliatamente indicate nella tav. 2/4 di P.E.C., risultano individuate nella mappa Catastale Governativa al Fg. 10, mappali n.ri 871 parte, 872 per la sua totalità, 875 parte, 876 per la sua totalità ; le particelle, parzialmente cedute, verranno opportunamente trattate nell'apposito tipo di frazionamento catastale.

In considerazione del volume utile oggetto del presente piano esecutivo pari a mc 2.311,24 , della quota di standard urbanistico da dimettersi per ogni abitante insediabile stabilita mq. 25 ed in relazione ai disposti di P.R.G.C che individuano la quota di volumetria utile asservita ad ogni abitante teorico pari a 182 mc., si individua che gli abitanti insediabili risultano 13 per un totale di aree da dimettersi per standard urbanistici pari a mq. 325,00.

La quota di area dismessa per le opere di urbanizzazione risulta pari a :
mq. 345, quindi maggiore a quella sopra determinata.

Aree di cui alla lettera C)

I proponenti, si obbligano ad assoggettare ad uso pubblico, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree necessarie destinate alla viabilità veicolare, pedonale e ciclabile, indicate nella **Tav. 2/4**, così ripartite:

- Aree a viabilità (interne il perimetro di PEC) **mq. 439,00**

Su detta strada esiste già una viabilità privata, che peraltro segue l'andamento del tracciato viario riportato sul piano regolatore. Detta strada è stata a suo tempo realizzata a cavalcioni del confine catastale dai proprietari confinanti, come riportato nell'atto del 3 /12/1972 a firma del Notaio Luciano Prost di Lanzo Torinese.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti, in relazione ai disposti dell'art. 45 comma 2 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 s.m.i. e dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 s.m.i., si obbligano per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, ad assumere gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1, della L.R. 56/77, il cui costo complessivo determinato secondo i criteri di riportati, verrà scomputato dalla quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 e s. m. ed i; in particolare si impegnano alla realizzazione delle seguenti opere :

a) aree da destinarsi a parcheggio pubblico e marciapiede attestantesi lungo via Barotto;

b) reti ed impianti di pubblica illuminazione;

c) intubazione canale irriguo (per la parte posta sotto l'area di cui al p.to a) ed allacciamento a canale comunale esistente;

Il tutto secondo gli schemi di cui agli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato.

Dette opere verranno eseguite ed ultimate nei termini stabiliti dall'art. 10 della convenzione edilizia (Elaborato 3/4 del PEC) direttamente a cura e spese dei proponenti.

Dette opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dei proponenti sono previste a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria .

RIEPILOGO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Con riferimento al **Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo** - si desumono i seguenti valori indicati delle opere di urbanizzazione da effettuarsi a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria :

| | | |
|--------------------------------|----------|------------------|
| AREA A PARCHEGGIO | € | 24.254,68 |
| ILLUMINAZIONE PUBBLICA | € | 9.404,87 |
| INTUBAZIONE CANALE | € | 15.983,18 |
| IN ARROTONDAMENTO | € | + 0,28 |
| <hr/> | | |
| TOTALE ONERI A SCOMPUTO | € | 49.643,00 |

TOTALE OO.U. PRIMARIA A SCOMPUTO € **49.643,00**

SECONDARIA

I proponenti, in relazione al disposto del comma 2 dell'art. 45, L.R. 56/77, s.m. ed i. e del D.P.R. 380/2001, si obbligano a qualsiasi titolo, vista l'assenza di opere di urbanizzazione secondaria a corrispondere la quota dovuta, secondo i criteri stabiliti per Legge.

IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE – TABELLA FINANZIARIA

Come sopra riportato le presenti opere di urbanizzazione andranno a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione che per l'intervento che si intende realizzare e per gli importi fissati dalla pubblica amministrazione si possono quantificare sommariamente come segue:

Il costo degli oneri di urbanizzazione desunto dai valori riportati in P.E.C. viene calcolato in misura della cubatura in progetto :

Cubatura Utile Totale del P.E.C. = mc. 2.311,24

Totale oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria:

(mc 2.311,24 x 30,03) = € **70.030,57**

Totale costi per la realizzazione delle opere a scomputo = € 49.643,00

Totale costi per le opere a scomputo,

decurtate dell'utile d'impresa :

(€ 45.694,00 – 24,3 %) = € **37.579,75**

TOTALE OO.U. DA VERSARE AL COMUNE € **32.450,82**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La forma, regolare, dell'area di PEC An19, la situazione delle aree circostanti , le richieste che arrivano dal mercato (da questo particolare momento del mercato) e ovviamente le esigenze degli operatori, hanno influenzato tutte insieme le scelte progettuali che hanno portato al fine a presentare la presente proposta di PEC.

L'area interessata come anzi detto ha una forma regolare, orientata da Nord-ovest a Sud-est , sostanzialmente una forma rettangolare, che si proietta sull'esistente strada comunale di via Barotto. L'accesso avviene proprio da via Barotto da cui parte una strada privata , peraltro dell'ampiezza, quasi, prevista nel piano regolatore per le strade comunali , che porterà alle unità immobiliari di nuova realizzazione.

Questa strada privata verrà dotata di marciapiede , largo 150 cm , e sarà illuminata da n° 4 pali .

Sarà intubato ,con tubo avente diametro interno pari a 50 cm, il canale irriguo che corre lungo il lato sinistro della strada privata, sino a collegarsi al canale irriguo sotto l'area a parcheggio, la cui intubazione sarà scomputata.

Lo scarico delle acque piovane della strada privata avverrà tramite tubazione collegata a n° 2 pozzi disperdenti, aventi diametro interno pari a cm 150 ed altezza pari a cm 300.

Tutte queste opere saranno realizzate a cura e spese dei proponenti.

La strada privata, che verrà prolungata sino al confine nord del PEC, seguirà l'andamento della strada riportata sul piano regolatore.

Questo per non precluderne eventualmente l'uso, da parte dell'amministrazione comunale, in un prossimo futuro.

Una scelta progettuale, obbligata vista la conformazione del terreno oggetto d'intervento, concordata con l'amministrazione è stata quella relativa alla collocazione dell'area da dismettere per le opere di urbanizzazione primaria; il posizionamento dell'area a parcheggio lungo via Barotto.

L'area a parcheggio, prevederà anche una comoda area di manovra, per non far occupare la sede stradale dai veicoli in manovra.

Lo spazio direttamente destinato ad area di parcheggio sarà realizzato impiegando autobloccanti drenanti, per favorire lo scolo delle acque piovane.

Verrà realizzato anche un marciapiede, finito con autobloccanti color grigio, avente larghezza pari a cm 170, incluso cordolo in cls vibrato. Detto marciapiede si prolungherà sino al lato ovest del PEC.

La restante area di manovra sarà rifinita con asfalto.

Lo scarico delle acque piovane del piazzale sarà garantito da tubazione disperdente, posta entro trincea drenante; la tubazione sarà collegata a pozzo perdente avente diametro interno pari a cm 150 ed altezza pari a cm 300.

Verrà parimenti intubato il canale irriguo che corre lungo via Barotto, con tubo avente diametro interno pari a 50 cm; detto tubo verrà collegato ai due canali irrigui esistenti, che attraversano la strada comunale, una posta al centro del lotto e l'altra sullo spigolo ovest dello stesso.

L'Amministrazione ha chiesto come opera da inserirsi nello scomputo degli oneri, il collegamento del canale irriguo che si va ad intubare, ad un canale

comunale , già intubato e posto ad est dell'area di PEC , che va a collegarsi a canale esistente sulla strada provinciale.

Per permettere il passaggio delle acque da un canale ad un altro verranno realizzati n° 2 pozzi di raccolta dotati delle opportune paratoie.

L'area risulterà congruamente illuminata da n° 2 pali, avanti altezza pari a circa 10 mt, dotati di doppia lampada a led, simili a quelle impiegate nel vicino parcheggio dell'asilo.

L'area avrà uno sviluppo di mq 345,00 .

Partendo da quanto sopra anzidetto, si sono fatte le scelte progettuali che hanno portato alla creazione di n° quattro lotti , A/B/C e D, sostanzialmente simili tra loro, con leggera predominanza, rispetto alla loro dimensione, di un lotto rispetto all'altro ; tutte quattro le unità immobiliari risultano comunque destinate all'edilizia libera .

La tipologia adottata per le unità immobiliari in costruzione sarà quella dell'edificio residenziale unifamiliare. Le due costruzioni elevantesi rispettivamente sui lotti A e B, di fatto indipendenti tra loro, saranno unite/separate dalle attigue autorimesse, così come le case elevantesi sui lotti C e D . Le costruzioni si eleverà due piani fuori terra, con un piano terra destinato a zona giorno ed un piano primo destinato a zona notte.

I due piani saranno collegati da una scala interna.

Ogni U.I. avrà una doppia autorimessa , attigua all'edificio principale, ubicata al piano terreno. Gli immobili saranno privi di piano interrato e del locale sottotetto ;

L'area di pertinenza degli edifici risulterà complessivamente pari mq 2.239 .

Agli edifici si accederà dalla strada privata posta ad Est dell'area a Pec.

Su detta area si aprirà un cancello carraio ed uno pedonale, per ogni singola U.I. .

Passando ad una sommaria descrizione dei 4 edifici in progetto si può dire che essi avranno caratteristiche costruttive similari:

- case a due piani fuori terra;
- muratura perimetrale a cassa vuota (s = 45 cm) con muro esterno in mattoni posati di piatto e muriccio interno con mattoni di coltello con interposto strato isolante da 10/12 cm (come meglio indicato nella relazione termica che sarà allegata al progetto), finitura esterna con intonaco a civile finito con colori a calce;
- serramenti in PVC , bianco o grigio con vetrocamera 4+9+4 e avvolgibili in alluminio dello stesso colore;
- canali e pluviali saranno in acciaio spessore 6/10;
- zoccolino perimetrale in lastre di pietra di luserna da cm 3;
- copertura in C.A. , finita con manto in tegole portoghesi antichizzate.

Caselle T.se li 25 febbraio 2019

IL TECNICO

Arch. Giuseppe BARTELLONI