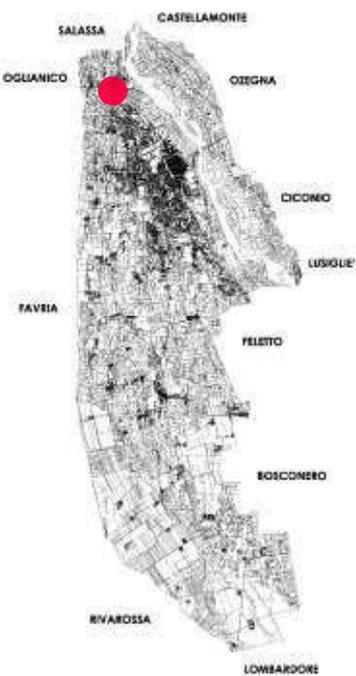


CITTA' DI
RIVAROLO
CANAVESE

PROVINCIA
DI TORINO



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

in area residenziale R3Q2 di PRGC



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I PROPONENTI

J.C.S. COSTRUZIONI SRL
Corso Ferrucci 46, 10138 - Torino

DELSENO PAOLA
Via Martiri di Belfiore 7, 10086 - Rivarolo C.se (TO)

IL PROGETTISTA



STUDIO DI
ARCHITETTURA

ARCHITETTO CRISTIANO AGOSTINI
Via Roma 72, 10085 - Pont C.se (TO)

1. SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La Città di Rivarolo Canavese risulta dotata dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica generale:

- Variante Generale al P.R.G., approvata con D.G.R. n. 11-12108 del 30/03/2004;
- 1° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 86 del 22/12/2004;
- 2° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 47 del 23/07/2005;
- 3° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 82 del 17/11/2006;
- 4° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 76 del 23/10/2007;
- 5° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 12 del 09/02/2009;
- 6° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 53 del 29/09/2009;
- 7° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 14 del 17/02/2010;
- 8° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 54 del 29/11/2010;
- 9° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 11 del 20/04/2012;

2. CARATTERISTICHE DEL SITO

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato è contraddistinta al Catasto della Città di Rivarolo C.se **al Foglio I**, particelle:

n. 182	di	mq	175
n. 183	di	mq	168
n. 335	di	mq	166
n. 464	di	mq	114
n. 735	di	mq	351
n. 736	di	mq	296
n. 737	di	mq	117
n. 738	di	mq	384
n. 739	di	mq	103
n. 740	di	mq	334
n. 741	di	mq	115
n. 742	di	mq	401
n. 743	di	mq	88
n. 744	di	mq	157
n. 745	di	mq	54

n. 746	di	mq	32
n. 747	di	mq	46
n. 748	di	mq	34
n. 749	di	mq	108
n. 750	di	mq	647

per complessivi		mq	3.890

La superficie territoriale di questi mappali, di complessivi **mq 3.890,00** risulta classificata in PRGC come segue:

- mq 3.619,96 R3Q – Aree residenziali di nuovo impianto da attuarsi mediante piano esecutivo (art. 3.3 N.U.E.A.)
- mq 270,04* Aree destinate alla viabilità (art. 11.1 N.U.E.A.)

* ALLEGATO 3: verifica dimensionale delle aree a viabilità pubblica in PRGC

I terreni oggetto del presente PEC sono situati in borgata Vesignano all'interno di un'area inedificata compresa tra C.so Indipendenza, Via delle Scuole e Via Don Michele Cavaletto.

3. PRESCRIZIONI ATTUATIVE DI PRG

Le N.U.E.A. del PRGC di Rivarolo C.se stabiliscono, all'art. 3.3, per l'attuazione delle aree R3Q, le seguenti prescrizioni:

R3Q: VESIGNANO

Sono consentiti i seguenti interventi: nuova edificazione, entro i limiti fissati dai seguenti parametri:

Indice Territoriale (S.L.P./S. T.): 0,25 mq/mq

H max edifici = m. 7,00

Distanza dai confine maggiore o uguale a m 5

Distanza edifici maggiore o uguale m 10 (o aderenza)

Rapporto di copertura = 30% sup. fondiaria, comprensivo di box auto, deposito attrezzi

Box auto interrati: sempre ammessi; fuori terra: fino al 20% S.L.P.

Cancello carraio: arretrato di m 5 dal filo limitrofo della corsia stradale, o, se esistente, dal bordo del marciapiede.

L'intervento è soggetto alla presentazione di Piano Esecutivo di iniziativa privata, la cui convenzione preveda la cessione gratuita alla Città di Rivarolo di tutte le aree per viabilità pubblica previste dal PRG e dal progetto di SUE e delle aree per servizi pubblici dimensionate in ragione di 25 mq/ab.

L'area è articolata nei sei sub-ambiti R3Q1, R3Q2, R3Q3, R3Q4, R3Q5 e R3Q6, che possono essere attuati con sei separati Piani Esecutivi Convenzionati nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) non sono consentiti nuovi accessi veicolari diretti da Corso Indipendenza, se non per il sub-ambito R3Q5 in assenza di alternative praticabili;
- b) l'accesso veicolare agli insediamenti realizzabili sui sub-ambiti R3Q1 e R3Q3 deve avvenire dalla viabilità secondaria esistente;
- c) i PEC dei sub-ambiti R3Q1 R3Q2 e R3Q3 devono prevedere la possibilità di realizzare idonei collegamenti viari con i sub-ambiti R3Q6 e R3Q4 (dal quale deve essere previsto l'accesso al sub-ambito R3Q5), poiché anche per essi non sono consentiti nuovi accessi diretti da Corso Indipendenza;
- d) l'attuazione dei sub-ambiti R3Q6 e R3Q4 è pertanto subordinata alla preventiva approvazione di almeno uno dei due PEC R3Q1 o R3Q3;
- e) le aree a verde pubblico del sub-ambito R3Q3 devono essere prevalentemente localizzate in adiacenza alla scuola materna di Vesignano;
- f) nel PEC R3Q3 deve essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree occupate dalla rotonda su Corso Indipendenza: tale dismissione si somma a quella comunque dovuta degli standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/77;

4. PRESCRIZIONI ATTUATIVE IMPARTITE DAL COMUNE

Visto quanto stabilito dal Comune di Rivarolo C.se nella comunicazione del 08/02/2013, Prot. n. 2045, in merito al mancato accoglimento della proposta di PEC prodotta in data 11/01/2013, prot. N. 445/2013, per l'attuazione dell'area in oggetto sono previste le seguenti prescrizioni:

"la proposta progettuale per poter essere accolta dovrà essere rivista prevedendo la monetizzazione totale delle aree a servizi e la realizzazione della sola viabilità con onere a carico della società proponente, escludendo l'esecuzione diretta in scomputo oneri."

5. DIMENSIONAMENTO DEL P.E.C.

Le scelte tipologiche e compositive adottate dal PEC, seppur in via indicativa, prevedono il quasi completo sfruttamento della volumetria residenziale edificabile sull'area.

Sarà tuttavia possibile, in fase attuativa, pervenire al pieno utilizzo della volumetria edificabile, adeguando di conseguenza i calcoli degli oneri dovuti.

Il dimensionamento della proposta progettuale sviluppata nel presente PEC è descritto dalla seguente tabella; il computo della slp residenziale potenziale è stato effettuato applicando il relativo indice di edificabilità Territoriale previsto nelle N.U.E.A. per le aree R3Q.

Superficie territoriale dell'ambito di SUE	St	-	3.890,00 mq
Indice di edificabilità applicabile sull'area R3Q2	I.t.	-	0,25 mq/mq
Superficie Lorda di Pavimento potenziale	SLP_{POT}	St x I.t.	972,50 mq
Superficie Lorda di Pavimento già impiegata	SLP_{IMP}	-	39,53 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile	SLP_R	SLP _{POT} - SLP _{IMP}	932,97 mq
Superficie Lorda di Pavimento in progetto	SLP_P	SLP _P ≤ SLP _R	929,92 mq
Indice di superficie abitativa	Isa	-	30 mq/Ab
Abitanti teorici insediabili	Ab	SLP _{POT} / Isa	33 Ab
Superficie per servizi dovuta (art. 21 L.R. 56/77)	Ss	Ab x 25 mq	825,00 mq
Superficie per servizi in progetto	Ss'	-	-
Superficie per servizi da monetizzare	Ss''	Ss'' = Ss	825,00 mq
Rapporto di copertura	R.C.	-	30% S.F.
Viabilità pubblica in progetto	VP_P	-	453,24 mq
Superficie Fondiaria	S.F.	St tot - (VP _P + Ss')	3.436,76 mq
Superficie Coperta potenziale	SC_{POT}	30% S.F.	1.031,02 mq
Superficie Coperta già impiegata	SC_{IMP}	-	39,53 mq
Superficie Coperta realizzabile	SC_R	SC _{POT} - SC _{IMP}	991,49 mq
Superficie Coperta in progetto	SC_P	SC _P ≤ SC _R	537,36 mq
Volumetria residenziale potenziale dell'area (*1)	V_{POT}	SLP _{POT} x 3,00	2.917,50 mc
Volumetria residenziale già impiegata (*2)	V_{IMP}	-	204,37 mc
Volumetria residenziale realizzabile	V_R	V _{POT} - V _{IMP}	2.713,13 mc
Volumetria residenziale in progetto (*3)	V'	V' ≤ V _R	2.650,27 mc

(*1) La volumetria residenziale potenziale è calcolata applicando alla SLP potenziale una altezza di metri 3,00.

(*2) ALLEGATO 2 – Verifica grafica della volumetria edificio "A"

(*3) ALLEGATO 2 – Verifica grafica della volumetria edificio "B"

6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste (indicativamente) nella realizzazione di 1 edificio secondo la tipologia descritta nella tabella seguente.

EDIFICIO	DESCRIZIONE	
	N° PIANI	CARATTERISTICHE
-B- PALAZZINA PLURIFAMILIARE	2	<p>La palazzina presenta uno sviluppo su due piani fuori terra, gli appartamenti sono suddivisi secondo le tipologie seguenti:</p> <p><u>Piano terreno:</u> 6 unità abitative suddivise in 4 tipologie di appartamenti:</p> <p><i>Tipo 1:</i> soggiorno-cucina, due camere da letto e due servizi igienici;</p> <p><i>Tipo 2:</i> soggiorno-cucina, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio;</p> <p><i>Tipo 3:</i> soggiorno, cucina, due camere da letto e due servizi igienici;</p> <p><i>Tipo 4:</i> soggiorno-cucina, una camera da letto, un servizio igienico e un ripostiglio;</p> <p><u>Piano primo:</u> 6 unità abitative suddivise in 4 tipologie di appartamenti:</p> <p><i>Tipo 1:</i> soggiorno-cucina, due camere da letto e due servizi igienici;</p> <p><i>Tipo 2:</i> soggiorno-cucina, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio;</p> <p><i>Tipo 3:</i> soggiorno, cucina, due camere da letto e due servizi igienici;</p> <p><i>Tipo 4:</i> soggiorno-cucina, una camera da letto, un servizio igienico e un ripostiglio;</p> <p>Le autorimesse private e le cantine sono interrato e distribuite sotto il perimetro dell'edificio;</p>

La scelta progettuale è orientata alla riproposizione di una tipologia edilizia e materiali tradizionali cercando di ottenere un edificio che sia in grado di inserirsi nel contesto in cui si andrà ad operare. Nell'ambito dell'intervento in progetto è stata prevista un'adeguata dotazione di parcheggi pertinenziali privati, suddivisi in box auto interrati e aree di sosta, garantendo il dimensionamento previsto di 1 mq ogni 10 mc di volume costruito e la realizzazione di un posto-auto per ogni unità abitativa in progetto.

Le opere di urbanizzazione correlate al Piano Esecutivo sono state progettate tenendo in considerazione le prescrizioni del P.R.G.C. e consistono nella realizzazione di un nuovo tratto di strada, opportunamente attrezzato con aree di sosta e percorsi pedonali, che attraversa orizzontalmente l'area di intervento continuando la viabilità già realizzata nel sub-ambito R3Q3.

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proprietà eseguirà direttamente gli interventi infrastrutturali di seguito elencati:

- viabilità veicolare e parcheggi;
- marciapiedi;
- illuminazione pubblica;
- rete acque meteoriche
- varie;

I collegamenti alle reti comunali di acquedotto, fognatura, energia elettrica e gas metano non sono stati considerati come opere di urbanizzazione, in quanto si tratta di allacciamenti privati.

Il computo metrico estimativo relativo all'esecuzione delle opere è stato redatto in base all'elenco prezzi della Regione Piemonte attualmente in vigore, e porta ad un ammontare di **€ 24.322,51**, tale importo non andrà a scempero degli oneri di urbanizzazione primaria.

8. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione è stato effettuato applicando alla cubatura realizzabile dell'area i valori tabellari vigenti al momento della redazione del presente S.U.E..

Pertanto, al rilascio dell'autorizzazione edilizia, dovrà essere verificato l'importo da corrispondere, tenendo conto della volumetria effettivamente prevista e di eventuali modifiche dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione.

- oneri di urbanizzazione primaria:

$$\text{mc } 2.713,13 \quad \times \quad 7,35 \text{ € / mc} \quad = \quad \text{€} \quad 19.941,50$$
 - oneri di urbanizzazione secondaria:

$$\text{mc } 2.713,13 \quad \times \quad 11,00 \text{ € / mc} \quad = \quad \text{€} \quad 29.844,43$$
- | | | | |
|--------------------------------|---|----------|------------------|
| Totale oneri di urbanizzazione | = | € | 49.785,93 |
|--------------------------------|---|----------|------------------|

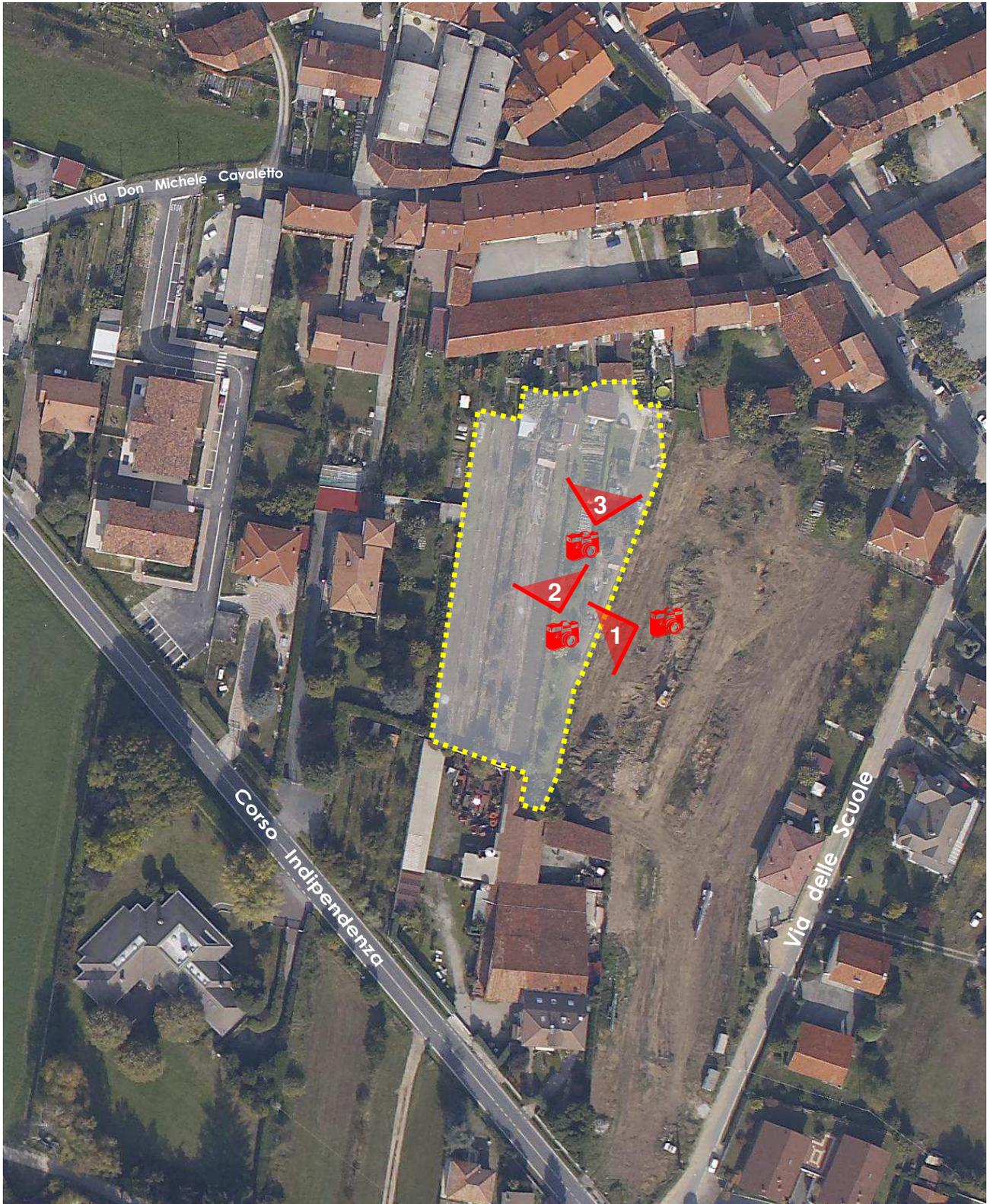
9. COMPUTO INDICATIVO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo sul costo di costruzione dovrà essere calcolato in sede di rilascio di titolo abilitativo, sulla base della volumetria residenziale effettivamente realizzata.

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VOLO AEREO PROVINCIA DI TORINO (2006) con individuazione dell'area d'intervento



FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2



FOTOGRAFIA 3

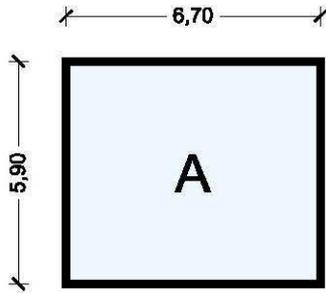


ALLEGATO 2

**VERIFICA GRAFICA
DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
DELLA SUPERFICIE COPERTA
E DELLA VOLUMETRIA**

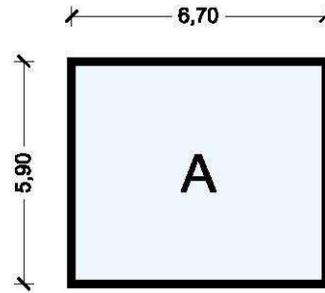
EDIFICIO ESISTENTE "A" (1 piano fuori terra)
Scala 1:200

CALCOLO DELLA S.L.P.



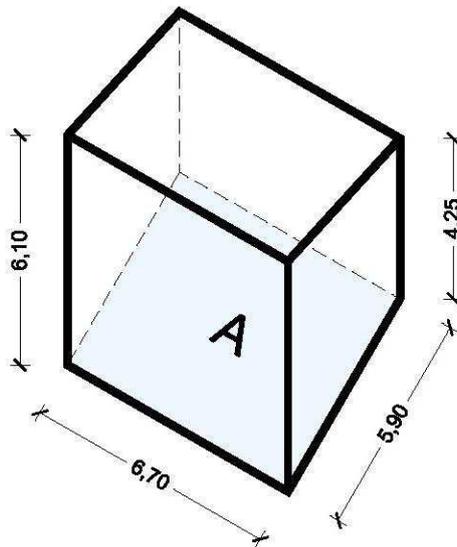
A	6,70 x 5,90	39,53 mq
S.L.P. TOTALE		39,53 mq

CALCOLO DELLA S.C.



A	6,70 x 5,90	39,53 mq
S.C. TOTALE		39,53 mq

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA

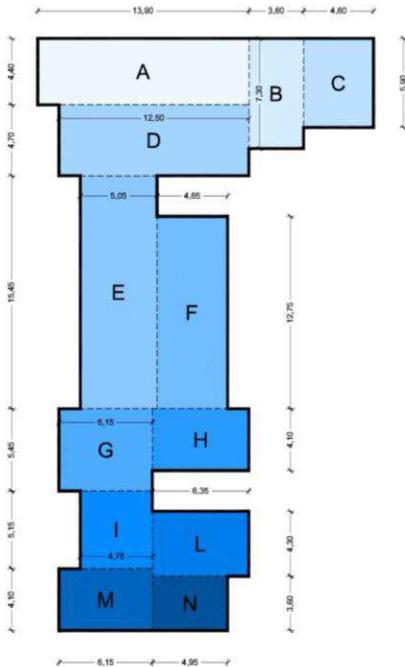


VOLUMETRIA ESISTENTE		
S.L.P. TOTALE		39,53 mq
H _{MED}	$\frac{H_{MAX} + H_{MIN}}{2}$	5,17 m
	$\frac{6,10 + 4,25}{2}$	
V	S.L.P. x H _{MED}	204,37 mc
	39,53 x 5,17	

CALCOLO DELLE SUPERFICI E DELLA VOLUMETRIA IN PROGETTO PALAZZINA PLURIFAMILIARE "B" (2 piani fuori terra) Scala 1:500

CALCOLO DELLA S.L.P.

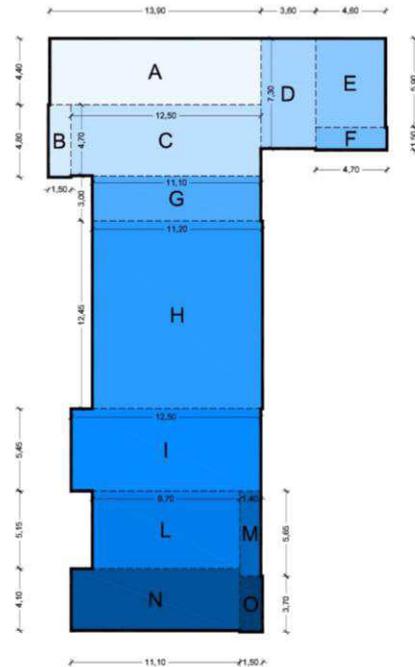
PIANO TERRENO = PIANO PRIMO



A	13,90 x 4,40 =	61,16 mq
B	3,60 x 7,30 =	26,28 mq
C	4,60 x 5,90 =	27,14 mq
D	12,50 x 4,70 =	58,75 mq
E	15,45 x 5,05 =	78,02 mq
F	12,75 x 4,65 =	59,28 mq
G	6,15 x 5,45 =	33,51 mq
H	4,10 x 6,35 =	26,03 mq
I	5,15 x 4,75 =	24,46 mq
L	4,30 x 6,35 =	27,30 mq
M	6,15 x 4,10 =	25,21 mq
N	4,95 x 3,60 =	17,82 mq
TOTALE PT		464,96 mq
TOTALE P1		464,96 mq
S.L.P. TOTALE		929,92 mq

VOLUMETRIA EDIFICABILE	
SLP PT	464,96 mq
H	5,70 m
VOLUME	2.650,27 mc

CALCOLO DELLA S.C.

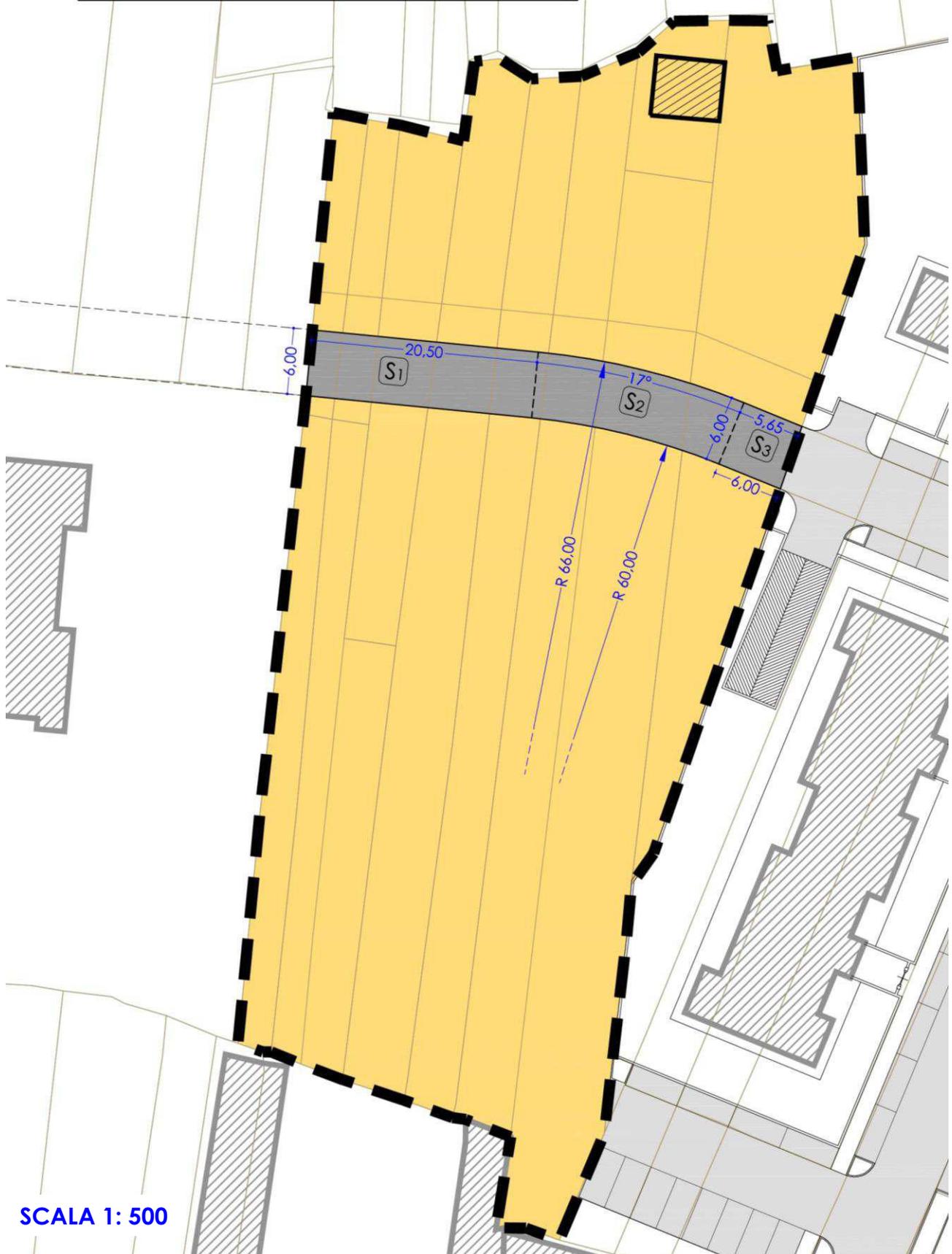


A	13,90 x 4,40	61,16 mq
B	4,80 x 1,50	7,20 mq
C	12,50 x 4,70	58,75 mq
D	7,30 x 3,60	26,28 mq
E	4,60 x 5,90	27,14 mq
F	4,70 x 1,50	7,05 mq
G	11,10 x 3,00	33,30 mq
H	12,45 x 11,20	139,44 mq
I	12,50 x 5,45	68,12 mq
L	9,70 x 5,15	49,95 mq
M	5,65 x 1,40	7,91 mq
N	11,10 x 4,10	45,51 mq
O	3,70 x 1,50	5,55 mq
S.C. TOTALE		537,36 mq

ALLEGATO 3

VERIFICA DIMENSIONALE DELLE AREE A VIABILITA' PUBBLICA IN PRGC

AREE A VIABILITA' PUBBLICA		
S1	$20,50 \times 6,00 =$	123,00 mq
S2	$(66,00^2 \times 3,14 \times \frac{17}{360}) - (60,00^2 \times 3,14 \times \frac{17}{360}) =$	112,09 mq
S3	$\frac{(5,65 + 6,00) \times 6,00}{2} =$	34,95 mq
TOTALE VIABILITA' PUBBLICA		270,04 mq



SCALA 1: 500