COMUNE DI VOLPIANO

- PROVINCIA DI TORINO -

Dr. Arch. Giovanni CRUPI

Via Molino N° 51 - VOLPIANO 10088 (TO) - C.F. CRP GNN 66D20 M122K

- VARIANTE SOSTANZIALE AI LOTTI 3-4-5 -

AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA CONVENZIONE

DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

**- AREA RN12-R – SA23 AREA MERCATALE – RN7b-V3
REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI – TERZIARI
RESIDENZIALI E DI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- P.E.C. CONVENZIONATO DEL 20/06/2011 -

- PROPRIETÀ -

Italengineering - CEMS Edil –

Ferrero Varsino Manuela – Ferrero Varsino Raffaella –

Fiore Maria Cristina – Camoletto Mario –

Sgarlata Domenico – Maggi Maria Rosaria –

Immobiliare GILPA

- TITOLO -

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA, FINANZIARIA, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, FINANZIARIA, NORME TECHICHE D'ATTUAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gli immobili oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato ricadono su un'area libera individuata dal PRGC vigente come: Area RN 12 "Aree di Nuovo Impianto".

L'area di intervento è situata tra la Via Meana, il C.so Platone e la Via Socrate nella zona est di Volpiano.

Il Lotto interessato dall'intervento è pianeggiante e di forma ad "T" abbastanza regolare.

Esso è posto alle seguenti coerenze: a sud con altre proprietà, a est con il C.so Platone e con altre proprietà, a nord con la Via Meana e ad ovest con altra proprietà e parzialmente con la Via Socrate esistente.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la suddivisione dell'area in n. 6 Lotti edificabili a destinazione commerciale/terziario e residenziale. In dettaglio:

- Lotto 1: un edificio a destinazione terziario/commerciale ad un piano fuori terra e interrato (solo una parte sarà a tre piani fuori terra più sottotetto abitabile);
- Lotto 2: un edificio residenziale pluripiano (3 p.f.t. + un piano sottotetto abitabile + piano interrato).
- Lotto 3: un edificio a destinazione d'uso commerciale/terziario/residenziale pluripiano (3 p.f.t. + un sottotetto abitabile + un piano interrato).
- Lotto 4: complesso edilizio a destinazione residenziale/commerciale composto da tre edifici pluripiano (3 p.f.t. + un sottotetto abitabile + un piano interrato).
- Lotto 6: una villetta residenziale unifamiliare a 2 piani fuori terra più sottotetto abitabile pertinenziale e piano seminterrato.
- Lotto 7: un edificio residenziale bifamiliare a 2 piani fuori terra più sottotetto abitabile pertinenziale e piano seminterrato.

L'intervento si completerà con la formazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- creazione di una Nuova Strada di PEC che si verrà a costituire con l'allargamento e il prolungamento della già esistente Via Socrate che convoglierà in una nuova rotatoria che originerà a sua volta una biforcazione stradale; un tratto di nuova strada condurrà all'imbocco dell'attuale C.so Platone, mentre il secondo tratto condurrà all'incrocio con Via Meana;
- in fregio ai nuovi assi viari saranno realizzati dei marciapiedi alberati nonché aree a parcheggio dismesse al Comune di Volpiano;
- nuove aree a parcheggio saranno reperite anche lungo l'asse di Via Meana, anche esse dismesse al Comune di Volpiano.

Le aree private saranno piantumate nella misura prevista dal vigente PRG, e risulteranno delimitate da recinzioni per quanto attiene la parte residenziale.

La suddetta descrizione è comunque da intendersi indicativa e non vincolante ai fini realizzativi.

RELAZIONE FINANZIARIA

L'impegno finanziario per il soggetto attuatore, per la realizzazione del programma edificatorio espresso nel presente Piano Esecutivo Convenzionato, in particolare agli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 può essere così riassunto:

• Prezzo di costruzione 877,98 €/mq c.a. x 7023,535 mq	6.166.523,26
(presunti) =	€
• Prezzo aree dismesse gratuitamente 25,00 €/mq x 3511,147 mq	87.778,68 €
=	

• Prezzo aree dismesse gratuitamente 120,00 €/mq x 778,986 mq =	93.478,32
• Oneri di urbanizzazione primaria Residenziale 12,00 €/mq x 13.090,781 mq =	157.089,37 €
• Oneri di urbanizzazione primaria Residenziale 12,00 €/mq x 13.090,781 mq =	157.089,37 €
• Oneri di urbanizzazione primaria per Commerciale fino a 200 mq di superficie 57,00 €/mq x 344 mq =	19.608,00 €
• Oneri di urbanizzazione secondari per Commerciale fino a 200 mq di superficie 16,50 €/mq x 344 mq =	5.676,00 €
• Oneri di urbanizzazione primaria per Commerciale da 200 a 2000 mq di superficie 69,00 €/mq x 1960 mq =	135.240 €
• Oneri di urbanizzazione secondari per Commerciale da 200 a 2000 mq di superficie 16,50 €/mq x 1960 mq =	32.340 €
• Oneri di urbanizzazione primaria Terziario 84,00 €/mq x 730 mq =	61.320,00 €
• Oneri d'urbanizzazione secondari Terziario 16,50 €/mq x 730 mq =	12.045,00 €
• Contributo del costo di costruzione (stimato in 19,63 €/mq x 7023,535 mq =)	137.871,99 €
• Oneri finanziari e spese tecniche amministrative	+25%

NORME D'ATTUAZIONE

Il Piano Esecutivo Convenzionato, verrà attuato secondo le prescrizioni contenute negli allegati, e per quanto eventualmente non espresso nelle presenti indicazioni si rimanda alle norme generali del P.R.G.C. e del regolamento d'Igiene Edilizia Comunale.

Il progetto per l'edificazione dei singoli fabbricati sarà redatto ai sensi delle norme tecniche d'attuazione espresse nel P.R.G.C. (indice di fabbricabilità, numero dei piani, altezza massima dei fabbricati, superficie coperta, ecc...). e delle disposizioni espresse nel presente documento e comunque nel rispetto delle principali leggi in materia urbanistica ed edilizia quali quelle, per esempio, per il superamento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico.

L'altezza massima degli edifici non supererà i 14,00 mt.

La quota massima del piano interrato sarà presumibilmente a livello - 3,40 (Lotto 1) rispetto alla quota definita 0,00, prevista per la viabilità principale circostante.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate negli elaborati progettuali non sono definitivi, ma sarà possibile in fase di progetto architettonico apportare modifiche alle costruzioni al numero delle unità immobiliari nei limiti massimi fissati dal P.R.G.C. vigente.

Le tipologie edilizie in progetto sono molteplici: villette singole ad un piano fuori terra, ville bifamiliari ad un piano fuori terra, edifici plurifamiliari con un massimo di tre piani fuori terra e mansarda e un edificio adibito a media struttura di vendita e terziario.

La progettazione edilizia, pur prevedendo edifici con dimensioni e destinazioni differenti, seguirà un'unica filosofia architettonica degli spazi, dei volumi e delle forme che riprenderanno, il più possibile, le tipologie già presenti nel contorno urbanizzato esistente: tetti piani o a falde, abbaini, sporti, altane, porticati etc; i materiali impiegati saranno principalmente quelli già presenti nel contorno urbanizzato esistente, caratterizzato da tipologie differenti in quanto rispecchia le diverse epoche di costruzione degli edifici (tetti in latero/cemento, in lamiera, facciate intonacate, in paramano, rivestite in metallo, pietra, legno, infissi di

diverse tipologie e materiali), o, in alternativa, verranno utilizzati nuovi materiali e nuove tecnologie, volte anche al miglioramento del contenimento energetico, sempre integrati ed in continuità con l'ambiente circostante.

Particolare cura sarà prestata nell'utilizzare materiali e accorgimenti tecnici per mitigare gli impatti visivi (pareti verdi, alberature e siepi, ecc...) in modo da armonizzare l'area dal punto di vista ambientale paesistico percettivo.

Le caratteristiche tipologiche degli edifici, il disegno architettonico delle coperture, il trattamento cromatico dei volumi, nonché il disegno ed i materiali dei serramenti esterni, saranno dettati dai progetti architettonici.

Verranno previste tutte le necessarie misure di mitigazione dell'inquinamento acustico nelle fasi di cantiere.

Per quanto riguarda le aree verdi il progetto prevede l'utilizzo di specie arboree autoctone a medio fusto tipo prunus pissardi o tilia cordata, siepi arbusti tipo prunus laurocerasus, o altre specie abitualmente impiegate dall'Amministrazione nelle urbanizzazioni del contesto urbanizzato circostante che saranno meglio definite in fase di progettazione definitiva delle Opere di Urbanizzazione.

Si prevederà, in fase di progettazione esecutiva, ad impiegare sistemi di riutilizzo delle acque superficiali per gli usi non potabili.

Verrà prestata particolare attenzione al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dal nuovo insediamento, dalle illuminazioni delle aree verdi e dai parcheggi in progetto mediante l'impiego di punti luce schermati così come concordato con l'Amministrazione in fase di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.

Nelle fasi di cantiere saranno adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione quali ad esempio sversamenti di natura accidentale.

In fase di predisposizione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione verrà definita ed eventualmente concordata l'implementazione del trasporto pubblico a supporto del nuovo insediamento.

I nuovi edifici saranno realizzati ricorrendo a:

- tecniche costruttive, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili.
- tecnologie energeticamente efficienti per la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento degli ambienti;
- migliori tecniche edilizie disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per ottimizzare l'isolamento termico degli interni e minimizzare il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (cfr. L.R. 13/2007);
- luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni, nella maniera più ampia possibile;
- impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi.

Verrà garantita la massima permeabilità dell'area oggetto di intervento attraverso l'utilizzo di asfalti drenanti, pavimentazioni foto-catalitiche, autobloccanti forati, prevedendo una adeguata copertura arborea delimitativa e inerbimenti.

Tutti gli impianti per l'approvvigionamento idrico ed energetico, lo smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi e smaltimento dei rifiuti solidi, le previsioni di progetto delle opere di urbanizzazione del PEC risultano essere compatibili con le caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti attualmente presenti nel territorio comunale.

Le recinzioni e gli ingressi carrai saranno realizzati così come indicato nel progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione. Le recinzioni saranno del tipo "a vista", verso il lato strada, mentre per gli altri confini sono ammesse recinzioni cieche, quali muri o pannelli ciechi.

Il numero e la localizzazione delle cabine o/e contatori elettrici dovranno essere decise dall'ente erogatore ed i relativi oneri di costruzione sono a carico dei proponenti.

L'intervento interessa aree già edificabili, inserite nel contesto urbanizzato e non assimilabili a suolo agricolo, aventi destinazione residenziale/terziaria/commerciale da più di 15 anni; pertanto l'intervento non si configura come vera e propria perdita di terreno agricolo. La trasformazione genera comunque una perdita di un'area avente valore ambientale e pertanto è necessaria una compensazione quantitativa al fine di raggiungere un bilancio ambientale positivo.

Si rimanda all'Amministrazione la valutazione degli interventi che dovrà eseguire per riqualificare, ripristinare e valorizzare aree degradate ovvero di interesse ambientale per compensare e garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento.