



COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE

Provincia di TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO A DESTINAZIONE TERZIARIO E COMMERCIALE CON CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

ai sensi della L.R. 56/77 art. 17 co. 5

ELABORATO

A

DATA

dicembre 2019

AGGIORNAMENTO

- FEBBRAIO 2020
- MAGGIO 2020
-

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROTOCOLLO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

PROGETTISTA : Arch. MASSIMO CAVALLARO

C.so Nuova Italia n. 136

13048 Santhià (VC)

TEL. 0161/ 923728

P. IVA 01704690021

C.F. CVL MSM 59R01 I337 B

SOMMARIO

1	PREMESSE.....	3
2	VARIANTE URBANISTICA	3
3	ANALISI E RICERCHE SVOLTE	4
4	INTERVENTI IN PROGETTO DI P.P.....	5
4.1	Opere di Mitigazione e Compensazione.....	5
4.2	Costi delle opere di mitigazione e compensazione.....	9
5	SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA ASSOGETTARE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	10
5.1	Urbanizzazione primaria in progetto.....	10
6	RELAZIONE FINANZIARIA	12
6.1	INTERVENTI COSTRUTTIVI ED INFRASTRUTTURALI. ACQUISIZIONE AREE. SPECIFICAZIONI	12
7	DETERMINAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	12
7.1	Opere di urbanizzazione primaria.....	12
7.2	Costi delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria Lotto 1 e Lotto 2	15
7.3	Costo acquisizione aree.....	15
7.4	Riepilogo costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	15
7.4.1	Lotto 1.....	15
7.4.2	Lotto 2.....	16
7.4.3	Precisazioni	16
8	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	16
9	TEMPI DI ATTUAZIONE.....	17
10	SCHEDA QUANTITATIVA DI P.P.....	17
11	ATTI DELLA VARIANTE PARZIALE n. 6 AL P.R.G.C.....	18
12	ELENCO ELABORATI PROGETTUALI SPECIFICI DI P.P.	19

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 PREMESSE

Il comune di San Maurizio Canavese è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°58-4789 del 18 marzo 1991 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BUR n°17 in data 24 aprile 1991. Lo strumento urbanistico è stato modificato:

- dalla 1^a Variante strutturale, approvata con Delibera della Giunta Regionale n°58-4789 del 18/03/2001 ed entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR n° 10 in data 07/03/2001 e da n° 4 Varianti parziali formate ed approvate ai sensi dell'art. 17 co. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- dalla 2^a Variante strutturale approvata con delibera della Giunta Regionale n°14-13464 del 08/03/2010 ed entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR n° 11 in data 18/03/2010;
- dalla 5^a Variante parziale vigente, che costituisce modifica alla seconda Variante strutturale, approvata con deliberazione del C.C. n.4 del 01/02/2012;
- dal progetto preliminare della 3^a Variante strutturale adottata con delibera del Consiglio Comunale n.32 del 10/06/2019.

2 VARIANTE URBANISTICA

Il processo formativo del presente piano particolareggiato, comporta, con applicazione analogica dei disposti dell'art. 40 della L.R. n. 56/1977, la contestuale Variante parziale n.6 al P.R.G.C. ai sensi del precedente art. 17, comma 5.

Le previsioni indicate configurano il cambio d'uso da "Aree per servizi di interesse generale ed attrezzature sanitarie" a terziario-commerciale di un'area di mq. 10.615,28. L'area così individuata avrà accesso da via S. Riccardo Pampuri a cui sarà funzionalmente collegata anche per quanto attiene agli allacciamenti alle opere di urbanizzazioni primaria, di cui la stessa è dotata.

Si impone pertanto la qualificazione urbanistica dell'ambito disciplinato dal P.P. come segue:

- *Area a destinazione terziario-commerciale siglata Tn6, che viene inserita nella scheda d'area comprendente le zone Tn2, 3, 4, 5 di cui assume i relativi parametri edificatori soggiacendo, pertanto, alla disciplina del P.R.G.C..*

3 ANALISI E RICERCHE SVOLTE

La zona di piano, priva di costruzioni e già ampiamente trattata nel documento tecnico di verifica di assoggettabilità al procedimento di V.A.S., ha tutti i requisiti richiesti dalla normativa per essere qualificata come Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della L.R. n. 56/1977.

L'area in questione ha, tramite via Fatebenefratelli, via Madonna della Neve e via S. Riccardo Pampuri che si congiunge con Corso Italia connessione diretta con la città a Nord ed alla S.P. n. 2 con direttrici ad Ovest verso Ciriè e ad Est verso l'aeroporto Sandro Pertini, Caselle T.se e Torino. Corso Piemonte ne consente invece il collegamento con la zona più vasta del Canavese.

Stante la situazione geomorfologica della zona di riferimento, suffragata da indagini geologiche effettuate nei terreni dal geologo dott. Arese, di cui si allega la relazione, l'area interessata dal P.P. (pianeggiante con un'inclinazione regolare secondo la direttrice nord/ovest-sud/est di circa l'1%) presenta ottime caratteristiche per interventi costruttivi. La stratigrafia del suolo configura, in sintesi, uno strato superficiale di terreno vegetale e un altro sottostante di materiale inerte ghiaioso-sabbioso, ampiamente descritta nel documento tecnico di verifica V.A.S.

All'intorno, sul lato opposto di via Fatebenefratelli è presente un fosso che non interferisce con il sito oggetto di P.P. ma consente di poter allacciare alla stessa le reti di raccolta delle acque meteoriche, solo se in sovrappieno.

Dal documento tecnico R.I.R. predisposto da questo Comune, l'area risulta collocata in una zona di osservazione derivante dall'insediamento Alenia Aeronautica.

L'ambito di P.P. non è interessato da infrastrutture esistenti che possano, per effetto di particolari normative di rispetto, condizionare la realizzazione degli interventi costruttivi. Le normative introdotte da Enac riguardanti la salvaguardia dell'impianto aeroportuale non incidono sull'area sia per quanto attiene ai piani di rischio, essendo le costruzioni distanti oltre 1.000 metri dall'asse pista, e sia per quanto attiene alle mappe di vincolo relative agli ostacoli, in quanto le altezze in progetto sono con le stesse compatibili.

A conclusione delle analisi e ricerche si rileva:

- che l'area fruisce di facili collegamenti con il Comune, con Ciriè, Caselle T.se, Torino e l'aeroporto internazionale Sandro Pertini;
- che le infrastrutture a servizio della zona risultano adeguate in relazione all'esigenza di soddisfare il nuovo carico urbanistico;
- che tale intervento consentirà di fornire adeguati servizi commerciali ad una zona urbana Sud che ne è sprovvista;
- che le caratteristiche geomorfologiche del terreno si prestano, in modo ottimale, per la realizzazione di nuovi interventi costruttivi;

- che l'area può essere disimpegnata in sicurezza dalla via Fatebenefratelli e via S. Riccardo Pampuri;
- che dalla valutazione previsionale di impatto acustico, ai sensi della Legge n. 447/95, il luogo risulta adeguato all'accoglimento della struttura in progetto.

4 INTERVENTI IN PROGETTO DI P.P.

L'intervento di piano riguardante la zona Tn6 si sviluppa in due lotti, Lotto 1 e Lotto 2: il primo lotto ha un'estensione di 8.229,70 mq e vi sarà insediato un supermercato alimentare, il secondo la cui superficie è di 2.385,58 mq, sarà destinato alla realizzazione di parcheggi e spazi verdi privati, senza capacità edificatoria.

Sull'area in oggetto è consentita la localizzazione di medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 2.500 mq oltre a servizi accessori ed essere ricondotta a localizzazione L1 soggetta ad istanza di autoriconoscimento. A seguito di istanza di autoriconoscimento di localizzazione L1, con prot. n. 15399 del 03.10.2019 il Comune di San Maurizio Canavese ha comunicato esito positivo dichiarandola conforme ai parametri normativi in materia, nonché ai criteri adottati dal Comune con D.C.C. n. 30 del 27.04.2017.

Il progetto prevede la realizzazione di una piastra commerciale con una superficie di vendita pari a 1.035,00 mq con l'inserimento di una zona adibita a bar con superficie di somministrazione pari a 43,10 mq.

Per quanto attiene il rispetto dell'art. 26 della D.C.R. 20/11/2012 n. 191 - 43016 le aree dedicate alla movimentazione delle merci sono graficamente illustrate nell'elaborato Tavola n. 3 allegato al P.P. e precisamente è stata dedicata una corsia esclusiva per il passaggio dei mezzi ed inoltre idonea area per il carico e lo scarico delle merci stesse. Queste aree di passaggio e di sosta non interferiscono con la dotazione di posti auto dedicati alla clientela e al personale dipendente.

Per ogni singolo lotto verrà richiesta specifica autorizzazione nel rispetto del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. corredata da apposita Convenzione tra le parti.

Potranno comunque essere ammesse modificazioni progettuali richiamati comunque i disposti normativi in materia.

4.1 Opere di Mitigazione e Compensazione

In applicazione e adempimento ai disposti del P.T.C.² della Provincia di Torino e della Seconda Variante del P.T.C.² per le opere relative alla sostenibilità ambientale di mitigazione e compensazione sono state individuate due differenti aree di intervento, ciascuna con specifiche lavorazioni.

Le opere di Mitigazione previste in progetto saranno soddisfatte realizzando tutte le opere necessarie e volte alla manutenzione del viale alberato di via Madonna della Neve. La proprietà provvederà, totalmente a suo carico, a programmare la verifica della stabilità, la potatura e il diradamento della chioma degli alberi presenti lungo il viale ed organizzare la pulizia del percorso ciclo pedonale dello stesso viale alberato.



Viste del viale alberato su via Madonna della Neve

Per quanto attiene le opere di compensazione una parte sarà soddisfatta mediante l'applicazione all'intera area della procedura dell'invarianza idraulica. Sentiti i tecnici comunali e i gestori del servizio SMAT, le acque meteoriche verranno fatte confluire mediante un sistema di distribuzione a rete interrata e a loro volta fatte confluire in tre pozzi perdenti, come illustrati nei progetti allegati. Il sistema drenante è dimensionato per la dispersione totale delle acque meteoriche. Dalle calcolazioni effettuate e descritte nell'allegato "F - Relazione di calcolo Idraulico", il quantitativo di acqua meteorica dell'intero lotto verrà dispersa in parte dalle pavimentazioni drenanti e la restante parte grazie al sistema di pozzi perdenti garantendo il totale smaltimento. E' inoltre previsto un sistema di sicurezza detto "troppopieno" in caso di precipitazioni straordinarie o sovraccarico della capacità di smaltimento dei pozzi, il quale confluirà sul fosso presente a ridosso della via Fatebenefratelli, come da PARERE FAVOREVOLE n. 365/2019 ricevuto dal Consorzio Riva Sinistra Stura di cui si allega copia al P.P..



Estratto tav. 07 - Individuazione pozzi perdenti e rete del troppopieno.

Ulteriori opere di Compensazione saranno infine anche realizzate su un'area individuata all'interno del P.R.G.C. vigente nell'elaborato *Tav.12-3 vs "Azzonamento e Viabilità"* denominata *S10 – Aree per servizi a livello comunale*.

L'area in oggetto è compresa tra via De Amicis, via XX Settembre e via dei Fiori e si estende per una superficie pari a circa 1.260,00 mq; catastalmente l'area individuata è censita al N.C.E.U. del Comune di San Maurizio Canavese al Mappale numero 4, particelle numero 1,2,3,4,5,6,7,8 e 575 con proprietari differenti.

Attualmente l'area si configura come un terreno piano con vegetazione in gran parte spontanea e in parte ad uso orti privati, le lavorazioni in progetto sono relative alla realizzazione di una nuova area adibita a parcheggio, come previsto dalle schede di zona del P.R.G.C..

I criteri compensativi intrapresi, come illustrati nell'elaborato Tavola 9, sono volti alla realizzazione di un'area a servizio pubblico per incentivare la fruibilità del centro urbano agevolandone il commercio locale. Si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio con trentaquattro posti auto di cui uno adibito a persone diversamente abili ed uno adibito a parcheggio "rosa", realizzata con accorgimenti tecnici e progettuali tali da svolgere una funzione di ripristino della continuità ecologica e paesaggistica di un'area che, attualmente, rappresenta un "vuoto" urbanistico con un impianto vegetativo spontaneo e non organizzato. Il progetto in primis prevede la sfalcatura e potatura della vegetazione esistente e l'eliminazione della rete e la demolizione dei muretti in cemento armato che delimitano l'area di intervento. Successivamente si procederà con il riporto di terreno al fine di colmare i vuoti e le differenti quote che presenta oggi il terreno, procedendo con il livellamento fino alla quota 0.00, calcolata sull'angolo del lotto tra via XX Settembre e via dei Fiori, permettendo di avere un terreno in piano e alla stessa quota di via dei Fiori.

Il progetto si distingue per l'assenza di asfalto utilizzando, come pavimentazione per le aree dedicate a parcheggio, autobloccanti del tipo drenante, che mantengono un'elevata permeabilità del suolo. Al contempo si prevede di utilizzare un battuto di calcestre (prodotto

4.2 Costi delle opere di mitigazione e compensazione

Le opere di mitigazione saranno totalmente a carico del proprietario del viale alberato di via Madonna della Neve, come anche le opere di compensazione che riguardano l'intervento di invarianza idraulica sul Lotto 1 e Lotto 2.

Il costo delle opere di compensazione, relativo all'intervento sull'area S10, determinato analiticamente nel computo estimativo elaborato B del Progetto di Fattibilità tecnica ed economica a corredo del P.P., è di complessivi € 59.685,02, così ripartito:

1. Sicurezza	€ 2.442,00
2. Movimenti Terra	€ 2.269,98
3. Realizzazione Parcheggio	€ 39.196,51
4. Reti e servizi	€ 15.776,53
TOTALE	€ 59.685,02

Le opere verranno totalmente realizzate dal soggetto attuatore, la convenzione regolerà i rapporti con l'Ente.

Si precisa che tali lavorazioni da eseguire sono da considerarsi quali opera pubblica realizzata a spese del privato (ai sensi dell'art. 20 co.1 D.lgs. 50/2016); i terreni dovranno essere acquisiti da parte del Comune di San Maurizio Canavese e l'attuatore del Piano Particolareggiato procederà alla realizzazione dell'opera nei tempi necessari alla realizzazione della piastra commerciale descritta nel Piano Particolareggiato. I lavori dovranno essere realizzati prima della presentazione della S.C.A. di agibilità del fabbricato commerciale. Qualora, le tempistiche per l'acquisizione delle aree si protraessero tanto da impedire la realizzazione di tali opere entro questa tempistica, i lavori iniziati prima della presentazione della S.C.A. di agibilità del fabbricato commerciale dovranno essere garantiti da polizza fideiussoria a copertura dell'intero importo delle opere da allegare nella S.C.A. di agibilità al fine della validità della S.C.A. stessa. Nell'eventualità che il Comune non abbia concluso l'iter per l'acquisizione dei terreni del parcheggio entro la fine dei lavori del fabbricato commerciale, il soggetto attuatore provvederà alla monetizzazione delle opere stesse sulla base del quadro economico, di seguito riportato, pertanto la somma da corrispondere sarà relativa al costo delle opere che risulta di 59.685,02 € oltre l'iva di legge. Sarà inoltre obbligo dei titolari dei permessi di costruire redigere le relative progettazioni oltre che l'esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione.

QUADRO ECONOMICO

1. Costo delle opere	€	59.685,00
2. IVA 10 %	€	5.968,52
3. Imprevisti (pari al 10% del costo delle opere)	€	5.968,52
4. Progettazione (tre fasi)	€	6.000,00
5. Sicurezza D.Lgs.81/2008 (fase progettuale ed esecutiva)	€	2.500,00
6. Iva progettazioni 22% + Cassa	€	2.000,00
7. Frazionamenti, spese Notarili, indagini Geologiche e Iva	€	5.200,00
8. Spese di collaudo	€	1000,00
TOTALE	€	88.322,04

5 SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA ASSOGGETTARE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

5.1 Urbanizzazione primaria in progetto

Il P.R.G.C. stabilisce che per le aree Tn, come nella fattispecie, vengano recuperate aree per servizi in misura pari al 100% della Sul di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici, fatta salva la normativa per gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio di cui all'art. 25 dell'allegato A alla deliberazione del D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, e come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la deliberazione del D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012.

Al fine di fornire un'adeguata accessibilità al sito, sia veicolare che pedonale, il P.P. prevede la realizzazione di opere interne a questa funzionali, riguardanti:

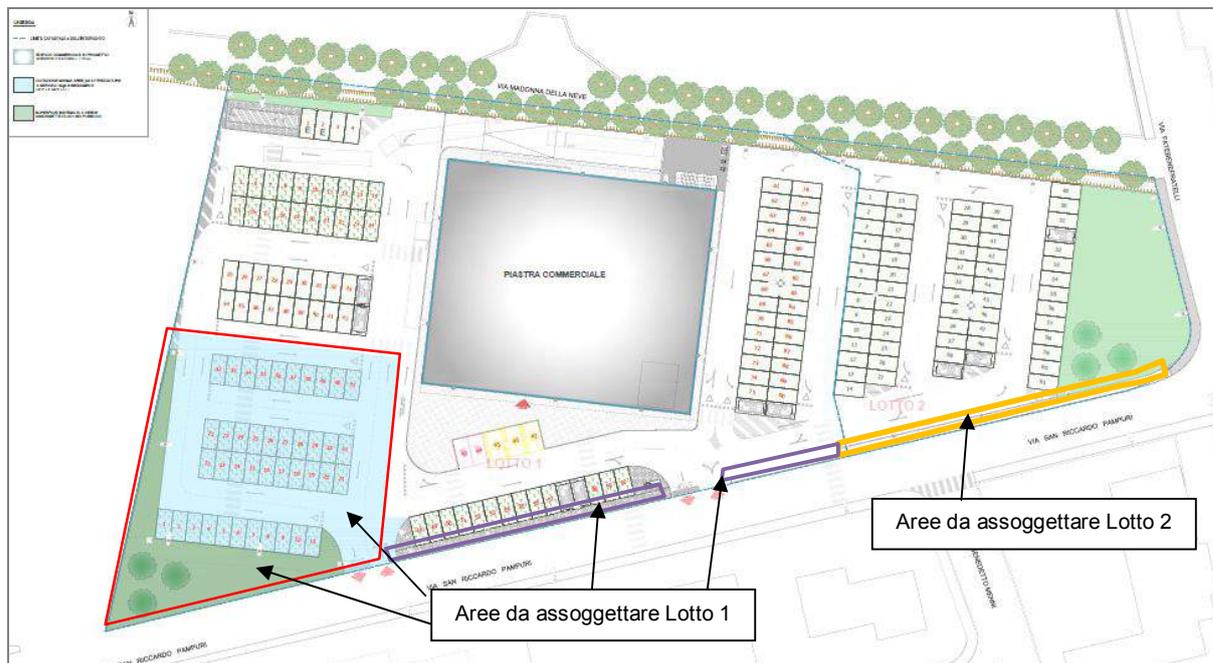
Lotto 1

- la realizzazione di aree a sistemazione a parcheggio e viabilità interna;
- la realizzazione di area a sistemazione a verde;
- il nuovo marciapiede su via San R. Pampuri in prosecuzione di quello esistente sul lato di via Fatebenefratelli, come da elaborati progettuali allegati;
- la realizzazione degli impianti di rete funzionali alla realizzazione dell'intervento (rete viabile con marciapiedi, rete acquedotto, rete smaltimento acque meteoriche, fognature, illuminazione pubblica, reti telecom, gas ed energia elettrica).

Lotto 2

- il nuovo marciapiede su via San R. Pampuri in prosecuzione di quello esistente sul lato di via Fatebenefratelli, come da elaborati progettuali allegati;

Si precisa che le aree sopra descritte saranno aree di proprietà privata da assoggettare ad uso pubblico, pertanto non saranno aree da acquisire e/o espropriare a carico dell'Ente e di conseguenza non soggette a scomputo degli oneri.



Estratto Tav. 05 del P.P. - Individuazione delle aree private assoggettate ad uso pubblico

In sintesi, si riassumono i contenuti della verifica degli standard urbanistici descritti sulla tavola n. 05 inerenti al Lotto 1 ed al Lotto n. 2.

Lotto 1:

- la superficie contornata in rosso rappresenta l'area complessiva da assoggettare ad uso pubblico per il comune di San Maurizio Canavese che occupa una superficie di 1.788,50 mq che soddisfa le verifiche degli standard urbanistici secondo la L.R. 56/77 e precisamente mq 1.327,99 a destinazione parcheggio e viabilità assoggettata ad uso pubblico, mq 460,51 destinato ad area sistemata a verde assoggettata ad uso pubblico;
- la superficie contornata in viola rappresenta le aree private occupate dal marciapiede su via San R. Pampuri, da assoggettare all'uso pubblico, la cui superficie totale è mq 117,01.

Si precisa che la realizzazione del marciapiede su Via Pampuri deve realizzarsi contemporaneamente sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2.

Lotto 2:

Per quanto concerne le aree da assoggettare all'uso pubblico di competenza del Lotto 2 si quantificano nella restante parte del marciapiede su via San R. Pampuri per una superficie di 97,70 mq, contornato in giallo. Il marciapiede dovrà essere sempre e comunque realizzato contemporaneamente all'esecuzione delle opere del Lotto 1, per la continuità funzionale dell'opera stessa.

I Permessi di Costruire dei singoli lotti conterranno rapporti convenzionali tra le parti in cui saranno presenti tutte le informazioni necessarie alla realizzazione e gestione dei singoli lotti. Sarà possibile richiedere i P.d.C. dei singoli Lotti contemporaneamente.

6 RELAZIONE FINANZIARIA

6.1 INTERVENTI COSTRUTTIVI ED INFRASTRUTTURALI. ACQUISIZIONE AREE. SPECIFICAZIONI

Il Piano particolareggiato prevede, come dalla esplicitazione di cui alla tavola n. 05, l'individuazione di due lotti distinti, relativamente alla verifica dei parametri edificatori di P.P. esclusivamente ripartiti sul Lotto 1, in quanto il Lotto 2 risulta privo di capacità edificatoria.

A servizio dell'area interessata il piano esecutivo prevede il collegamento delle infrastrutture primarie, come la rete viabile con marciapiedi, rete di smaltimento acque piovane ed illuminazione pubblica, nonché la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico e del verde attrezzato.

Il soggetto attuatore si propone all'esecuzione di tali opere da assoggettare all'uso pubblico, nel rispetto delle specificazioni, che dovranno essere riportate in ogni convenzione edilizia ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 56/1977. Tali opere saranno anche onerosamente totalmente a carico del soggetto attuatore, che manterrà la proprietà delle stesse assoggettando al comune solo l'uso delle aree di interesse pubblico, senza alcun riconoscimento pecuniario e/o cessione.

7 DETERMINAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione sono descritte ed illustrate sulle tavole di progetto n. 04, 05, 07 e 08, gli elaborati specifici quali relazioni relative all'impianto elettrico e relazione idraulica.

7.1 Opere di urbanizzazione primaria

a) Viabilità

Il piano particolareggiato, come già detto, prevede la realizzazione:

- marciapiede, in prosecuzione di quello già esistente, lungo la via San R. Pampuri;
- formazione di intersezione stradale a raso su via San R. Pampuri di accesso ai nuovi lotti oggetto del P.P.;
- viabilità interna Lotto 1;
- formazione di area parcheggi Lotto 1.

La tipologia degli interventi previsti è, in sintesi, la seguente:

- marciapiede, di tipologia analoga a quelli esistenti, realizzati con fondazione in ghiaia vagliata spessore cm. 20, sottofondo in stabilizzato rullato spessore 10 cm, letto di sabbione, dello spessore di 12 cm, a formazione del piano di posa della pavimentazione in mattonelle di cemento autobloccanti in colore. Gli stessi saranno delimitati da cordoli di conglomerato vibrocompresso di sezione trapezoidale delle dimensioni di cm. 12 di larghezza per cm 25 di altezza.
- Intersezioni a raso dei due accessi al Lotto 1 realizzato secondo i parametri del manto stradale, ovvero sottofondo realizzato in ghiaione spessore circa 40 cm e stabilizzato di spessore 10 cm vibrato e rullato, strato di collegamento o binder per uno spessore di 6 cm, strato di ancoraggio e tappeto di usura finale di spessore 4 cm;
- Viabilità interna realizzata secondo i parametri del manto stradale, ovvero sottofondo realizzato in ghiaione spessore circa 40 cm e stabilizzato di spessore cm 10 vibrato e rullato, strato di collegamento o binder per uno spessore di 6 cm, strato di ancoraggio e tappeto di usura finale di spessore 4 cm;
- Area parcheggi in pavimentazione autobloccante drenante così formata: sottofondo in ghiaione di spessore 20 cm, letto di sabbione per uno spessore di 22 cm e pavimentazione in autobloccante forato di spessore 7 cm.

b) Fognatura bianca e reti idriche

E' prevista la realizzazione della rete della fognatura bianca di raccolta delle acque esclusivamente meteoriche all'interno dell'area di piano, funzionale al convogliamento delle superfici impermeabili, quali viabilità e derivanti dalla copertura dell'edificio. Si evidenzia che il fossato presente lungo via Madonna della Neve non assolve più funzioni irrigue e viene mantenuto esclusivamente come scolo eventuale delle acque meteoriche del viale alberato. Il progetto prevede il mantenimento del fosso, il quale viene delimitato dalla parte Sud da un muretto in calcestruzzo che ne rifila e delimita l'andamento.

La relazione idraulica allegata al progetto, descrive e quantifica dettagliatamente le opere da realizzarsi.

In sintesi, il progetto prevede la raccolta delle acque meteoriche mediante l'impiego di tubazioni in PEAD le quali convoglieranno le acque in n. 3 pozzi perdenti adeguatamente dimensionati per l'assorbimento delle stesse. Per maggior sicurezza, esclusivamente per eventi di carattere eccezionale, si predispone una tubazione di raccolta dei tre pozzi la quale confluirà nel fosso attiguo a via Fatebenefratelli.

Affinché l'attività agricola rimanente possa svolgersi utilizzando l'attuale sistema irriguo esistente, si prevede la nuova realizzazione di una tubazione in cemento, con diametro pari

Servizio Idrico Integrato in sede esecutiva con accollo degli eventuali maggiori oneri, conseguenti a prescrizioni poste dalla Società stessa, ai soggetti attuatori.

7.2 Costi delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria Lotto 1 e Lotto 2

Il costo totale delle infrastrutture primarie è totalmente a carico del soggetto attuatore e non è conteggiato come costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale costo non è nemmeno da conteggiarsi tra le opere a scomputo, poiché queste si configurano come meri allacciamenti alle infrastrutture esistenti ed opere di completamento di elementi già preesistenti.

In sede di convenzionamento i proponenti dovranno assumere comunque l'obbligo di eseguire tutte le opere di infrastrutturazione secondo i dettami delle norme specifiche di attuazione.

7.3 Costo acquisizione aree

Le aree dovranno essere assoggettate all'uso del Comune gratuitamente in sede di stipula della convenzione i sensi dell'art. 45 della L.R. n. 56/1977. Di seguito si elencano le aree interessate:

Lotto 1

- superfici per aree a parcheggio e verde: mq. 1.788,50
- superficie marciapiede: mq. 117,01

Lotto 2

- superfici per aree destinate alla realizzazione del marciapiede: mq. 97,70

7.4 Riepilogo costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

7.4.1 Lotto 1

La superficie coperta della piastra commerciale del Lotto 1, del presente piano particolareggiato, risulta di complessivi mq. 1.710,00

Nella condizione che le opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico siano eseguite dal titolare del Permesso di Costruire, si riporta al fine della quantificazione degli oneri da versare lo schema degli oneri tabellari vigenti riguardanti le destinazioni d'uso di piano:

- destinazione commerciale, interventi in zona di espansione per edifici da 200 mq di S.L.P. a 2.000 mq, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a 113,08 €/mq

Il costo delle opere di urbanizzazione prevede un SUL di:

$$1.710 \text{ mq} \times 113,08 \text{ €/mq} = \text{€ } 193.366,80$$

Gli oneri da versare interamente al Comune ammontano ad:

€ 193.366,80

Gli oneri afferenti al costo di costruzione dell'immobile è presumibilmente dedotto da una stima sommaria dei costi derivanti dall'edificazione della piastra commerciale. In sede di richiesta di Permesso di Costruire sarà prodotto computo metrico dedotto dal Prezziario della Camera di Commercio di Torino vigente.

Presumibilmente si ipotizza un costo di costruzione di € 1.200.000,00 che per il 5% somma una previsione di oneri relativi al costo di costruzione pari a:

$$\text{€ } 1.200.000,00 \times 5\% = \text{€ } 60.000,00$$

7.4.2 Lotto 2

Il Lotto 2, del presente piano particolareggiato, risulta privo di capacità edificatoria, pertanto non risultano oneri di urbanizzazione da versare al Comune.

7.4.3 Precisazioni

Viene rilevato che saranno comunque a carico dei soggetti attuatori tutti gli adempimenti normativi connessi all'attività svolta nel rispetto, in particolare nelle norme di tutela acustica, di sicurezza ed ambientale.

In relazione a quanto esposto precedentemente, durante la validità del P.P. saranno assentibili, in base e nei limiti della convenzione, altri interventi che non siano di completamento e che il P.R.G.C. ammetta senza ricorso a piano attuativo. In questo caso troveranno applicazione, ove dovuti, i valori tariffari aggiornati all'atto del rilascio dei permessi di costruire o all'assunzione di efficacia dei titoli abilitativi senza alcun abbattimento dalle opere, seppur queste possano essere superiori, anche a seguito di prescrizioni del Comune in sede di rilascio o di formazione del titolo abilitativo, a quelle previste originariamente nel P.P..

8 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Nell'allegato elaborato Tav. 06 sono illustrate e descritte le caratteristiche costruttive principali dell'edificio in progetto, comunque si richiamano i disposti delle norme specifiche di attuazione del P.P., elaborato B.

9 TEMPI DI ATTUAZIONE

Le norme specifiche di attuazione del P.P. disciplinano sia gli interventi costruttivi che l'attuazione delle infrastrutture di urbanizzazione. Pertanto i tempi sono dettati dalla validità dei P.P. in 10 anni; i singoli titoli abilitativi saranno conformi a quanto disciplinato dalla D.G.R. 380/2010 e s.m.i..

10 SCHEDA QUANTITATIVA DI P.P.

Prescrizione: i parametri della presente tabella troveranno applicazione in forma integrata con i disposti delle norme specifiche di attuazione.

In sede esecutiva potranno ammettersi, anche per effetto dei frazionamenti catastali, eventuali scostamenti tra le superfici di piano e quelle relative ai singoli interventi costruttivi.

La seguente scheda è dedotta dall'allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano (prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77) delle linee guida della Regione Piemonte D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016.

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	<ul style="list-style-type: none"> • 5^a Variante Parziale vigente • 3^a Variante Strutturale, adottata con D.C.C. n.32 del 10/06/2019
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	6 ^a Variante Parziale contestuale al P.P.
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	-
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	<input 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 genera Variante parziale	<input checked="" type="checkbox"/>
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	<input type="checkbox"/>
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	<input type="checkbox"/>
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 10.615,28
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 2.003,21
Articolazione della SS	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq

<input checked="" type="checkbox"/>	Urbanizzazione primaria da assoggettare (marciapiedi Lotto 1 + Lotto 2)	mq	214,71
<input type="checkbox"/>	Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq	
<input checked="" type="checkbox"/>	Urbanizzazione secondaria da assoggettare (park+verde)	mq	1.788,50
<input type="checkbox"/>	Quota di SST da monetizzare	mq	
<input type="checkbox"/>	Quota si SST da cedere all'esterno del SUE	mq	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)		mq	8.612,07
Articolazione della SF			
<input type="checkbox"/>	A destinazione residenziale	mq	
<input checked="" type="checkbox"/>	A destinazione commerciale	mq	8.612,07
<input type="checkbox"/>	A destinazione produttiva	mq	
<input type="checkbox"/>	Terziaria	mq	
<input type="checkbox"/>	Turistica - ricettiva	mq	
<input type="checkbox"/>	Mista	mq	
<input type="checkbox"/>	Per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq	
<input type="checkbox"/>	Per verde interno	mq	
Di cui: viabilità (D)		mq	0,00
Verifica dimensionale (A = B + C + D)		mq	10.615,28
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)			
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE		mq	1.728,24
Di cui:			
<input type="checkbox"/>	A destinazione residenziale	mc	
<input checked="" type="checkbox"/>	A destinazione commerciale	mq	1.728,24
<input type="checkbox"/>	A destinazione produttiva	mc	
<input type="checkbox"/>	A destinazione terziaria	mc	
<input type="checkbox"/>	A destinazione turistico - ricettiva	mc	
DATI ECONOMICI E TEMPORALI			
Previsioni temporali di attuazione:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Opere di Urbanizzazione	Da	2020 a 2021
<input checked="" type="checkbox"/>	Edificazioni	Da	2020 a 2021
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto		valori stimati di riferimento	
-	In opere private	€	1.200.000,00
-	In OOUU da cedere o assoggettare	€	500.000,00
Oneri dovuti al Comune		valori stimati di riferimento	
-	Per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€	193.366,80
-	Per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc)	€	60.000,00

11 ATTI DELLA VARIANTE PARZIALE n. 6 AL P.R.G.C.

La formazione del presente P.P. ha generato una variante parziale n. 6 al P.R.G.C. i cui contenuti già esplicitati sono stati introdotti negli atti di P.R.G.C. seguenti:

A - Relazione illustrativa

B - Estratti Schede di Zona: comparazione stato di fatto e di progetto

C - Integrazione Scheda di Zona

- D - Estratto Tavola 14/5vp del Prog. Definitivo della 5a Variante Strutturale vigente ed estratto Tavola 14/3vs del Prog. Preliminare della 3a Variante Strutturale adottata: comparazione stato di fatto e di progetto
- E - Relazione di adeguamento e valutazione della compatibilità con la classificazione acustica.

12 ELENCO ELABORATI PROGETTUALI SPECIFICI DI P.P.

- A - Relazione illustrativa
- B - Norme specifiche di attuazione
- C - Elenchi delle proprietà dei suoli catastali
- D - Relazione tecnica sul rispetto delle norme di eliminazione delle barriere architettoniche
- E - Relazione Geologica
- F - Relazione di calcolo idraulico
- G - Relazione di Valutazione previsionale di impatto acustico
- H - Relazione tecnica illuminazione esterna
- I – Pareri e Dichiarazioni

- TAV. 1 Inquadramento cartografico
- TAV. 2 Rilievo strumentale con quote planoaltimetriche
- TAV. 3 Progetto P.P.: Planimetria generale di progetto
- TAV. 4 Progetto P.P.: Sezioni di progetto, confronto stato di fatto/stato di progetto
- TAV. 5 Progetto P.P.: Individuazione e verifica degli standard urbanistici
- TAV. 6a Progetto P.P.: Tipologia edilizia
- TAV. 6b Progetto P.P.: Tipologia edilizia
- TAV. 7 Progetto P.P.: reti idriche
- TAV. 8 Progetto P.P.: reti elettriche
- TAV. 9 Progetto P.P.: opere di mitigazione e compensazione

Santhià, maggio 2020

arch. Massimo Cavallaro
