

# COMUNE DI COLLERETTO GIACOSA

(Città metropolitana di Torino)

## VARIANTE AL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI INSEDIAMENTO ABITATIVO (AREA PEC R 3.06 del P.R.G.I.)

**PROPRIETA' e** Bigo Antonella  
**RICHIEDENTI:** Pavarin Massimo  
Balma Samantha e Martinallo Menole Simone  
Iperigne Maria Rosa e Giaquinto Bruno  
Broglia Pier Gianni

**PROGETTISTA:** Architetto Pier Gianni Broglia

**COLLABORATORI:** Architetto Monica Graziano  
Architetto Ivan Borghesi  
Architetto Mauro Cerutti  
Ingegnere Maria Urzia

*Allegato 2*

*Relazione tecnico - illustrativa*

### 1) **Prescrizioni di P.R.G.I.**

Il Comune di Colletterto Giacosa (TO) è dotato di P.R.G.I.;

Il P.R.G.I. sull'area oggetto del P.E.C. R3.06 prescrive:

- Residenze mono/bifamiliari, residenze plurifamiliari ad alloggi o a schiera, eventuali attività in edifici civili
- obbligo di Piani Esecutivi Convenzionati

La tabella delle N.d.A. prescrive per l'area in oggetto:

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| - densità territoriale massima | 1,2 mc/mq  |
| - densità fondiaria massima    | /          |
| - rapporto di copertura        | 0,25 mq/mq |
| - numero piani                 | 3          |
| - altezza max                  | 10,00 m    |
| - procedura                    | P.E.C.     |

Inoltre si prescrivono:

- distanza minima dai confini 5 m
- distanza minima da edifici 10 m
- distanza minima da strade 10 m

### 2) **Premessa**

Il presente progetto consiste nella Variante al Piano Esecutivo Convenzionato stipulato in data 4 giugno 2009. Attualmente sono stati edificati n. 4 dei n. 7 lotti presenti in tale convenzionamento, mentre n. 3 lotti risultano ancora liberi. La presente Variante si è ritenuta necessaria in quanto le esigenze commerciali e dei singoli proprietari dei terreni sono mutate nel corso degli anni.

### 3) **Descrizione generale del P.E.C.**

Il presente piano occupa l'area R3.06 soggetta a piano esecutivo convenzionato dalle norme del P.R.G.I..

L'area interessata dal Piano Esecutivo Convenzionato in questione è ubicata, nel Comune di Colletterto Giacosa (TO), in località Campana, in quella zona che il Piano Regolatore Generale Comunale indica come zona prevalentemente residenziale suscettibile di incremento. Nelle aree R3,

infatti, sono consentiti tutti gli interventi di tipo residenziale ed eventuali interventi legati ad attività compatibili con il contesto urbano.

L'ingresso all'area P.E.C. è già stata realizzata, come da progetto precedente, dalla strada comunale via Pasquere s.n., seguendo le indicazioni del Piano Regolatore Generale Intercomunale che non prevede nuove immissioni dirette sulla Strada Provinciale Ivrea - Castellamonte. Inoltre, si sono già in parte create, all'interno dell'area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato, nuovi servizi, ovvero un tratto di strada privata, uno di fognatura, uno di acquedotto e uno di illuminazione. I suddetti tratti nuovi sono già allacciati a quelli già esistenti, come da Permesso di Costruire n. 07/12 del 14 dicembre 2012. L'ultimo tratto di strada privata, di fognatura, di acquedotto e di illuminazione, a servizio degli edifici non ancora costruiti, verranno realizzati come riportato nelle tavole grafiche allegate al presente P.E.C. e come già autorizzato dal Permesso di Costruire n. 07/12 del 14 dicembre 2012.

Per quanto riguarda la raccolta delle acque meteoriche, quest'ultima verrà realizzata secondo le indicazioni delle tavole grafiche e relazioni allegate alla richiesta di Permesso di Costruire depositata al Comune di Colletterto Giacosa (TO), in data 18 ottobre 2016 protocollo n. 5074.

La zona è inserita in un contesto che confina per tre lati con abitazioni di nuova costruzione, mentre il quarto lato confina con via Pasquere.

Codesto progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato stipulato in data 4 giugno 2009, prevede di realizzare un complesso residenziale studiato come un quartiere privato, chiuso da un cancello carraio e pedonale, composto da n. 7 lotti di cui n. 4 sono già stati edificati, mentre n. 3 lotti risultano ancora da edificare. Una strada privata con accesso da via Pasquere s.n., già in parte realizzata, permette di accedere alle quattro ville unifamiliari già costruite e alle due ville, una bifamiliare e una trifamiliare, ancora da realizzare. Ognuna delle abitazioni è dotata di giardino privato chiuso da recinzione o da siepe che delimita la proprietà. Il complesso residenziale sarà dotato anche di una zona adibita a verde e di n. 10 parcheggi privati (uno per ogni villa + uno) esterni al cancello d'ingresso del complesso. La zona dei parcheggi esterni non è ancora stata realizzata, mentre il cancello carraio e il cancelletto pedonale sono già stati portati a compimento.

Gli edifici già realizzati e i nuovi edifici, come si può vedere nelle tavole grafiche, saranno conformi a quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.I. e anche rispetto a quanto prescritto dalla Regione in merito a questo Piano Esecutivo Convenzionato e a quello immediatamente adiacente (situato in area R3.07): tutti gli edifici sono stati inseriti e saranno inseriti nell'area mantenendo lo stesso andamento degli edifici già esistenti per cercare di creare una progettazione il più possibile omogenea con il contesto circostante. Si è tentato quindi di mantenere invariate le indicazioni del P.R.G.I. in modo da non compromettere l'organicità totale dell'area.

La situazione risultante è nel verso del rispetto delle caratteristiche ambientali con insediamenti non traumatizzanti sia dal punto di vista edificatorio che da quello infrastrutturale, evitando soluzioni faraoniche di anelli stradali o simili, di scarsa utilità e alto costo.

La situazione di progetto è descritta nelle tavole allegate.

#### 4) Dimensionamento degli interventi

Le dimensioni del Piano Esecutivo Convenzionato, degli interventi e delle varie categorie di aree risultano nelle tabelle allegate e nelle tavole di progetto:

Superficie territoriale (U.T.):	6.971,00 mq
Opere di urbanizzazione primaria:	
- I° Livello:	
Superficie strada, marciapiedi pubblici:	-----Ø-----
- II° Livello:	
Parcheggio pubblico:	-----Ø-----
Verde pubblico:	-----Ø-----
Opere di urbanizzazione secondaria:	-----Ø-----
Superficie singoli lotti:	
Lotto 1 (già edificato)	1.104,00 mq
Lotto 2 (già edificato)	835,00 mq
Lotto 3	825,00 mq
Lotto 4	875,00 mq
Lotto 5	756,00 mq
Lotto 6 (già edificato)	807,00 mq
Lotto 7 (già edificato)	810,00 mq
Superficie strada e parcheggi privati:	<u>959,00 mq</u>
TOTALE	<b>6.971,00 mq</b>

**4 a) Volume edificabile**

Superficie territoriale: 6.971,00 mq

Volume edificabile totale: 6.971,00 mq x 1,20 mc / mq = **8.365,20 mc**

**Di questo volume totale, mc. 2.881,18 è già stato sfruttato con la realizzazione di quattro edifici, mentre i rimanenti mc. 5.483,85 sono a disposizione per la creazione di altri edifici residenziali da edificare sui lotti n. 3, 4 e 5 o per l'ampliamento di quelli già realizzati.**

Considerando una dotazione minima per abitante di 100 mc di volume edificabile (Art. 20 Comma 3 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i – Art. 11.3 delle N.T.A. del P.R.G.I. del Comune di Colletterto Giacosa (TO)), il numero di abitanti insediabili o da insediare sull'area sottoposta a Piano Esecutivo Convenzionato risulta essere:

Capacità insediativa sull'area territoriale:  $8.365,20 \text{ mc} : 100 \text{ mc/mq} = 84 \text{ ab.}$

prevedendo una dotazione minima prevista per ogni abitante insediato o da insediare di 18 mq di spazio pubblico (Art. 21 Comma 1 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i - Art. 11.3 delle N.T.A. del P.R.G.I. del comune di Colletterto Giacosa (TO)), si ottiene:

$84 \text{ ab} \times 18 \text{ mq} / \text{ab} = 1.512,00 \text{ mq}$  di spazio pubblico

Di questi 1.512,00 mq se ne propone la monetizzazione anziché la cessione al Comune di Colletterto Giacosa (TO) per opere di urbanizzazione.

**5) Tipologie edilizie**

La tipologia impiegata per gli edifici già realizzati è stata quella isolata con la costruzione di n. 4 ville unifamiliari mentre la tipologia impiegata per gli edifici ancora da realizzare è sempre quella isolata ma con la previsione di realizzare una villa bifamiliare e una villa trifamiliare. Così facendo si andranno a realizzare nove unità abitative di diversa metratura (quattro già realizzate e cinque ancora da realizzare).

Nelle tavole di progetto si sono allegati gli schemi di massima degli interventi edilizi ancora da costruire e le relative sezioni e prospetti.

Per quanto riguarda l'altezza degli edifici, essa è prevista come massimo di tre piani, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I., per un'altezza massima di m. 10. La propensione attuale è quella di volumi e altezze più articolati, in modo da ottenere un risultato che non presenti eccessiva uniformità e monotonia.

Per quel che riguarda le recinzioni in progetto si sottolinea che il tratto di recinzione nuovo realizzato a nord/est e che corre a filo della strada comunale sarà realizzato ad una distanza di mt. 1,50

dal limite catastale di proprietà, anche se in realtà la distanza risulterà maggiore in quanto la strada comunale come da rilievo risulta essere maggiormente spostata verso nord/est, il tutto secondo quanto prescritto dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I..

#### **6) Aree di uso pubblico comprese nel P.E.C.**

Le aree di uso pubblico per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione Primaria (I° e II° livello) previste, da cedere al Comune con le modalità dell'allegata convenzione, sono:

Opere di urbanizzazione primaria:

- I° Livello:

Superficie strada, marciapiedi pubblici: -----Ø-----

- II° Livello:

Parcheggio pubblico: -----Ø-----

Verde pubblico: -----Ø-----

Opere di urbanizzazione secondaria: -----Ø-----

Per le aree relative ad Opere di Urbanizzazione Primaria di II° livello non previste in progetto, se ne propone la monetizzazione nei termini seguenti:

- Volume edificabile: 8.398,80 mc
- Abitanti insediabili: 8.365,20 : 100 (parametro di P.R.G.I) 84 ab
- Fabbisogno di aree per urbanizzazione secondaria:  
84 ab. x 18 mq / ab. (standard di P.R.G.I): 1.512,00 mq
- Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria  
(verde e parcheggi pubblici): ----Ø---- mq
- Superficie netta monetizzabile (verde e parcheggi pubblici): 1.512,00 mq
- Valore al mq: 33,00 € / mq
- Onere complessivo della monetizzazione a urbanizzazione secondaria:  
 $1.512,00 \text{ mq} \times 33,00 \text{ € / mq} = \text{€ } 49.896,00$

Il suddetto onere relativo alla monetizzazione dell'urbanizzazione secondaria sarà pagato al Comune di Colletterto Giacosa (TO) ripartito sui sette lotti d'intervento: ogni qualvolta verrà ritirato il permesso di costruire relativo ad uno dei sette edifici da realizzare, verrà pagata una delle sette parti dell'onere. Della suddetta cifra € 28.512,00 sono già stati versati per i quattro edifici già costruiti, mentre € 21.384,00 dovranno ancora essere versati. Vedasi anche la tabella alla fine di codesto allegato.

## 7) Opere di urbanizzazione

### A) O.O.U.U. primaria di I° e II° livello

Come da accordi presi con l'Amministrazione Comunale di Colletterto Giacosa (TO) all'interno del Piano Esecutivo Convenzionato non verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria di I° e II° livello, bensì verranno pagati al Comune di Colletterto Giacosa (TO) gli oneri di concessione per la relativa cessione delle aree da destinarsi alle suddette opere.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione private, ossia interne all'area Piano Esecutivo Convenzionato e di proprietà esclusiva dei futuri residenti dell'area. Alcune di queste opere sono già state realizzate a servizio delle quattro unità abitative già costruite. Le stesse opere sono state riproposte in questa sede. Come si evince dalle tavole grafiche:

a) La strada e i marciapiedi (in parte già realizzata) di uso privato saranno delimitati dalle recinzioni dei singoli lotti, da appositi cordoli in cls con formazione di sottofondo compattato in materiale stabilizzato idoneo alla posa di mattonelle in autobloccanti e la strada sarà in asfalto. La strada privata sarà dotata di illuminazione, di tratto interrato di tubazione per la raccolta delle acque meteoriche, di tratto di fognatura privata e di tratto di acquedotto privato.

L'area adibita a parcheggi privati (ancora da realizzare) collocata all'esterno della recinzione che delimita il complesso residenziale, sarà costituita da n. 10 parcheggi (uno per ogni unità abitativa prevista) e sarà dotata di illuminazione e di una rete di raccolta delle acque meteoriche.

b) La rete di raccolta delle acque meteoriche sarà realizzata come da Progetto e Relazione idraulica allegati alla Richiesta di P.d.C. prot. 5074, del 18/10/2016 per "Realizzazione di opere di urbanizzazione relative al P.E.C. in area R3.06". (Vedi tavole grafiche e Relazioni allegate al presente progetto di Variante).

c) La rete di distribuzione idrica - acquedotto (per le abitazioni già portate a compimento è già stata realizzata) è stata realizzata con materiali e tecnica solitamente impiegati, tubazione in polietilene di idonea sezione secondo le risultanze dei calcoli, saracinesche in ghisa a corpo ovale, pozzetti d'ispezione, di interruzione, di scarico e di sfiatatoio.

d) La rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi - fognatura (per le abitazioni già portate a compimento è già stata realizzata) è stata eseguita all'interno della sede stradale privata come da Permesso di Costruire n. 07/12 del 14 dicembre 2012.

La fognatura privata è stata poi collegata al collettore principale esistente parallelo alla proprietà d'intervento sul lato sud e sono stati realizzati opportuni pozzetti d'ispezione.

Sia le opere relative all'acquedotto sia quelle relative alla fognatura sono già state concordate e

autorizzate dai rispettivi Enti gestori ed autorizzate dal Comune di Colletterto Giacosa (TO) con Permesso di Costruire n. 7/12 del 14/12/2012.

d) I sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, del GAS e delle linee telefoniche (in parte già realizzati) dovranno essere concordati con le rispettive ditte fornitrici dei servizi e realizzati con materiali idonei secondo le prescrizioni delle ditte stesse.

e) La rete di illuminazione privata (in parte già realizzata) sarà composta da n. 7 punti luce collocati su basamento in calcestruzzo ed illumineranno la strada privata all'interno del complesso e i parcheggi privati adiacenti a via Pasquere.

I pali saranno alimentati da apposita linea in cavidotto sotterraneo formato in trincea sotto al marciapiede con pozzetti di ispezione ad ogni palo.

f) L'area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato dovrà essere allacciata ai pubblici servizi di fognatura, acquedotto, gas, telefono e rete elettrica secondo le modalità di cui ai punti precedenti.

(Per chiarimenti ulteriori fare riferimento alle tavole di progetto allegate).

## **B) O.O.U.U. secondaria**

Non sono previste né eseguite opere di urbanizzazione secondaria per cui saranno corrisposti integralmente i relativi oneri all'atto dei singoli permessi a costruire.

### **8) Normativa di attuazione del Piano**

La normativa per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato è allegata agli atti del presente Piano Esecutivo Convenzionato; in essa si contemplano, oltre alle modalità di attuazione del piano stesso per l'allestimento delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche la regolamentazione (nel rispetto delle norme del P.R.G.I.) di aspetti edilizi e di sistemazione esterna con criteri di unitarietà architettonica e formale.

### **9) Tempi per l'attuazione e priorità**

L'attuazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione è prevista nell'arco di 10 (dieci) anni dalla stipula della prima convenzione avvenuta in data 4 giugno 2009, più una proroga di tre anni come prescritto dall'art. 30, comma 3-bis della Legge n. 98 del 9 agosto 2013. Entro tale termine dovranno essere assolti dal proponente gli impegni assunti con la presente scrittura.

Le norme di attuazione e la convenzione del Piano Esecutivo Convenzionato stabiliscono in dettaglio i termini e gli obblighi dei e del Comune.

**10) Bozza di convenzione**

Il prescritto schema di “Bozza di Convenzione” viene allegato agli atti del presente Piano Esecutivo Convenzionato.

**11) Relazione finanziaria riguardante gli edifici ancora da realizzare**

*(a titolo conoscitivo)*

- Volume residenziale al lordo delle murature (ancora da realizzare): mc 2.170,73
- Costo medio di costruzione di mc di abitazione comprendente gli accessori quali piani interrati, sottotetti ecc. : € / mc 450,00
- Costo complessivo degli interventi edilizi:  
 $2.170,73 \text{ mc} \times 450,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 976.826,61$
- Costi di urbanizzazione:  
non sussistono Costi di Urbanizzazione in quanto le opere verranno interamente monetizzate

**12) Importo oneri dovuti degli edifici ancora da realizzare**

*(a titolo conoscitivo)*

- Contributo commisurato al costo di urbanizzazione:  
OO.UU. mc 2.170,73 x € / mc 6,42 = € 13.936,06
- Contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere calcolato in base alla reale costruzione degli edifici secondo le indicazioni delle tabelle Regionali.

**13) Vincolo paesistico ambientale:**

Il terreno oggetto d'intervento è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato secondo le Norme di Attuazione del P.R.G.I. e non rientra nell'area soggetta a vincolo paesistico ambientale.

*Il Progettista*

*Architetto Pier Gianni Broglia*