

# Comune di Baldissero Canavese

Provincia di Torino

## **VARIANTE AL P.E.C. in area residenziale 3.1 del P.R.G.C.**

ESTENSORE:

Arch. Francesco DIEMOZ

architettura by\_38

PROPRIETA':

Impresa Edile Barale, di Barale Gian Marco & C. s.a.s.

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

DATA:

Ottobre 2018

RIFERIMENTO: Y:\PRIVATI\Barale\_Rapelli\_Baldissero\_2016\_04\09\_PEC revisione

ESECUZIONE:

DATA: Ottobre 2018

AGGIORNAMENTO:

DATA:

elab. **A**

MUNICIPALE\_PROGETTO

**VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
in area PEC 3.1****Relazione Tecnica Illustrativa****1 . Premessa**

La presente proposta di variante piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa si riferisce all'area indicata dalle tavole di P.R.G. vigente quale **PEC 3.1**; tale area è inserita all'interno del settore residenziale e secondo quanto statuito dagli allegati alle Norme di Attuazione presenta i seguenti parametri urbanistici

|   |       |                               |
|---|-------|-------------------------------|
| - Superficie territoriale                   | mq    | 3082,00                       |
| - Indice di edificabilità territoriale I.T. | mc/mq | 0,80                          |
| - rapporto di copertura R.C.                | 35%   | S.F.                          |
| - P.F.T.                                    | n°    | 2 (h. = 7,50 m)               |
| - Procedura                                 | PEC   | Piano Esecutivo Convenzionato |
| - Superficie Spazi Pubblici in dismissione  | mq    | 1213,50                       |

**2 . Aree a Servizi - Modifica del Disegno di Dettaglio**

La presente proposta di Variante Piano Esecutivo viene presentata per ridisegnare in modo funzionale e omogeneo le aree a servizi pubbliche per verde, parcheggio e viabilità, oggetto di dismissione.

Le modifiche progettuali della presente Variante PEC sono rappresentate nella Tav.0 "Modifica del disegno di dettaglio".

**2.1 Il PRG Vigente**

Il PRGC vigente prevede due aree a servizi destinate a verde pubblico.

La prima posta in prossimità della roggia comunale a Ovest del terreno oggetto di intervento con forma geometrica a "L" che si espande nel proseguimento della strada Comunale via Pradone, la seconda posta a Est compresa tra il terreno e zona di ampliamento dell'incrocio stradale tra via Pradone e via Molino.

Inoltre con stessa destinazione è individuata nella cartografia PRGC, una striscia di terreno di ml. 2 circa, parallela alla viabilità pubblica sopra citata, che collega le due aree verdi in dismissione.

**VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
in area PEC 3.1**

**Relazione Tecnica Illustrativa**

Le aree a servizi individuate graficamente nel PRGC vigente risultano di complessivi mq 1.120.

**2.2 La proposta di PEC**

La proposta di PEC rispetta il fabbisogno determinato dal disegno del PRG vigente e determina aree in dismissione di superficie pari a mq 1.213,50 > 1.120,00 come individuato nella Tav. 0.

L'eccedenza delle aree in dismissione rispetto a quanto richiesto dal PRG ha origine dalla scelta progettuale di collocare i parcheggi pubblici integralmente all'interno della proprietà privata, senza coinvolgere soggetti esterni al perimetro individuato dal SUE, e con un parziale ampliamento della viabilità pubblica via Pradone per ampliare le dimensioni della strada comunale per una maggiore fruibilità veicolare.

La Tav. 0 illustra il quadro delle dismissioni. La proprietà fondiaria risulta integralmente di proprietà del Sig. **BARALE Giovanni** e le aree a servizi richieste del PRGC insistono integralmente nella suddetta proprietà come documentato nella Tavola 0.

**3 . CARATTERISTICHE DELL'AREA**

L'area insediativa PEC 3.1 si articola nel seguente assetto:

| Intestazione           | Foglio | Particella | Superficie |                 |
|------------------------|--------|------------|------------|-----------------|
| BARALE GIOVANNI        | 5      | 47         | mq         | 3.082,00        |
| COMUNE DI BALDISSERO   | 5      | 40 parte   | mq         | 157,15          |
|                        |        |            |            |                 |
| <b>Totale area SUE</b> |        |            | <b>mq</b>  | <b>3.239,15</b> |

Esclusivamente l'area di proprietà del Sig. BARALE Giovanni è utilizzata ai fini urbanistici per il dimensionamento del PEC. L'area PEC 3.1 è localizzata in aderenza alle strade comunali via Pradone e via Molino ed è limitrofa e di comodo accesso dalla viabilità pubblica via Montegrappa. Con l'ampliamento viario previsto si completerà e si

## **VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO in area PEC 3.1**

### **Relazione Tecnica Illustrativa**

potenzierà l'accesso/recesso veicolare.

Il previsto incremento di realizzazione del canale di raccolta e deflusso delle acque bianche posizionato sul perimetro del terreno oggetto di intervento edilizio determinerà un'adeguata difesa della pericolosità idrologica causata dalla possibile esondazione della roggia comunale nel tratto a cielo aperto.

#### **4 . SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE**

L'area oggetto di intervento edilizio prospetta ed è circondata da viabilità pubblica, e risulta urbanizzata stante la presenza delle reti infrastrutturali (fognatura, acquedotto gas).

#### **5 . VERIFICHE PRELIMINARI**

##### *Individuazione dei parametri di edificabilità*

I dati quantitativi del SUE sono desumibili dalle N.d.A. del P.R.G. che oltre all'individuazione dell'indice di edificabilità territoriale,  $UT = 0,80$  mc/mq prescrive il rapporto di copertura pari al 35%.

La presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, viene redatta nel rispetto dello strumento urbanistico generale, come illustrato nella Tavole progettuali ove le verifiche vengono estese alla globalità dell'intervento.

#### **6 . PROPOSTA PROGETTUALE**

Il disegno di progetto della Variante al Piano Esecutivo prevede una diversa articolazione distributiva delle aree a servizi ed in particolare:

- Ampliamento della viabilità pubblica fronte stante
- L'allargamento dell'incrocio tra via Pradone e via del Molino mediante la predisposizione di una sinusoide circolare per raccordare in modo ottimale il

**VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
in area PEC 3.1****Relazione Tecnica Illustrativa**

collegamento viario,

- La realizzazione di due aree previste a parcheggio pubblico.

**7 . DATI QUANTITATIVI DI PEC**

La capacità edificatoria globale massima dell'area PEC 3.1 viene così determinata

$$\begin{array}{rcl} & [\text{Sup. terr.}] * [\text{I.T.}] & = & [\text{SLP}] \\ \text{da area di proprietà:} & \text{mq } 3.082 * 0,80 & = & \text{mc } 2.465,60 \end{array}$$

Alle tavole di progetto vengono evidenziate tipologie edilizie compatibili con le sagome e i parametri edificatori attribuiti alla Variante del Piano Esecutivo.

I dati quantitativi emergenti dalla proposta progettuale sono riassunti nella tabella allegata alla tavola progettuale 2 "Planimetria Illustrativa". Nella stessa tabella vengono evidenziati i dati quantitativi relativi agli altri parametri edilizi ed ai vincoli di intervento con verifica della tipologia proposta.

Le verifiche relative ai vincoli di intervento (aree a parcheggio pertinenziale e aree a verde privato) vengono effettuate assumendo i valori desunti dai parametri edificatori determinati dall'intervento edilizio indicato nelle tavole progettuali.

**8 . ELABORATI DI PROGETTO**

Il presente progetto di Variante PEC di Libera Iniziativa redatto nel rispetto dell'art. 39 L.R. 56/76 e successive modifiche ed integrazioni, si articola nei seguenti elaborati:

1. n° 8 elaborati grafici così articolati:
  - Tav. 0 - Modifica disegno di dettaglio
  - Tav. 1 - Rilievo stato di fatto
  - Tav. 2 - Planimetria illustrativa
  - Tav. 3 - Schema di frazionamento
  - Tav. 4 - Urbanizzazione di superficie

**VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
in area PEC 3.1**

**Relazione Tecnica Illustrativa**

- Tav. 5 - Allacciamenti reti interrato
- Tav. 6 - Particolare opere pubbliche
- Tav. 7 - Particolare scolmatore

2. Relazione Tecnico Illustrativa
3. Documentazione Fotografica
4. Schema di Convenzione
5. Norme Tecniche di Attuazione
6. Computo Metrico Estimativo

**9 . RELAZIONE FINANZIARIA**

**STIMA DEI COSTI**

Opere di urbanizzazione primaria

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| 1) Sistemazione viabilità           | € 12.735,23 |
| 2) Formazione marciapiede           | € 7.381,64  |
| 3) Estensione rete di illuminazione | € 3.638,72  |

Opere di urbanizzazione secondaria

|  |             |
|--|-------------|
| 1) Formazione area a parcheggio pubblico | € 8.422,24  |
| 2) Formazione area verde                 | € 12.915,70 |

Opere di urbanizzazione indotte

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| 1) Canalizzazione acque bianche | € 52.320,14 |
|---------------------------------|-------------|

**TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE** **€ 97.413,67**

Come meglio descritto nel computo metrico estimativo allegato.

\* Si dà atto che che il soggetto proponente in ordine al Permesso di Costruire n 4/06, in data 11/12/2006 ha già versato (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – prima rata) pari ad € 14.067,07 (quattordicimilasesantasette/07).