

CITTA' DI SETTIMO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

P.E.C. artt. 43 e richiamati della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

AREE Fa71 - Fa77 - Fa79 DI P.R.G.C. RIDISTRIBUZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA ai sensi dell'art. 24 lettera d) punto 5 delle N.T.A. di P.R.G.C.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Dott. Antonio Conato e da Dott.ssa Elena Piastra.

at sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs. 82/2005. Delibera di Giunta N° 148 del 06/10/2014 10:00:00.

RICHIEDENTI

CASTELLO DI VOLPIANO S.r.l.
Amministratore unico e legale rappresentante Messina Mario

ORCHIDEA IMMOBILIARE S.r.l.
Legale rappresentante Messina Mario

PROGETTISTI

STEFANO CORSARO ARCHITETTO
GINO VISENTIN GEOMETRA



STUDIO TECNICO
VISENTIN - CORSARO
PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA GIANNONE, 12 - 10036 SETTIMO TORINESE (TO)
TEL. 011 8006434 r.a. - FAX 011 19666563
✉ studiovisentincorsaro@gmail.com
C.F. e P.IVA 06958660018

DATA	30 MAGGIO 2014
REVISIONE	1
PRATICA STUDIO	09-14
REDATTO DA	A.D.P.
FILE - LAYOUT	EASYSTORAGE SERVER
LAVORAZIONE/DATI/ANNO2014/09-14/09-14 ELABORATO 07	

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

INDICE

1. Inquadramento territoriale ed urbanistico
2. Parametri urbanistici di riferimento
3. Verifica assoggettabilità del P.E.C. alla V.A.S.
4. Elenco degli elaborati del P.E.C.
5. Calcolo oneri di urbanizzazione e contributo monetizzazione aree a standard

1. Inquadramento territoriale ed urbanistico

La presente relazione riguarda il Piano Esecutivo Convenzionato nel Comune di Settimo Torinese, per la redistribuzione della capacità edificatoria fra le aree "Fa77", "Fa71" e "Fa79" di P.R.G.C.

Tale strumento urbanistico esecutivo è reso necessario a seguito della necessità di uno spostamento della capacità edificatoria fra tre differenti aree normative del P.R.G.C., non contigue fra loro; nello specifico la proprietà dell'area Fa77, la società CASTELLO DI VOLPIANO S.r.l., ha l'esigenza di trasferire, all'interno della zona normativa suddetta, della capacità edificatoria derivante dalle aree Fa71 (ubicata in Corso Piemonte) e Fa79 (ubicata in via Moglia).

Ai sensi dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.C., lettera d) punto 5 *"Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle risorse edificatorie è ammesso cumulare e redistribuire le volumetrie edificabili di lotti ricadenti in distinte zone normative di tipo "D", "E" ed "F". [...] Laddove [...] il lotto/i anche di proprietà diverse, non siano contiguo/i, ivi compreso il caso di appezzamento diviso da una strada o da uno spazio pubblico, l'accorpamento della volumetria edificabile richiede il trasferimento della stessa, previo ricorso a SUE della LR 56/77 e a condizione che sul lotto cedente la volumetria venga costituito vincolo edilizio di inutilizzabilità per la quota di volumetria ceduta."*

2. Parametri urbanistici ed edilizi di riferimento

In merito ai parametri urbanistici ed edilizi di riferimento occorre distinguere ciascuna delle tre aree normative coinvolte nella redistribuzione della capacità edificatoria:

- per quanto riguarda l'area Fa71, sita in Corso Piemonte, di proprietà della società ORCHIDEA IMMOBILIARE S.r.l., la scheda n. 2 della Variante n. 22 di P.R.G.C. individua una SUL pari a 2.715 mq, pertanto una volumetria complessiva edificabile pari a mc 8.145,00.

Della capacità edificatoria complessiva di cui sopra si stabilisce che una quota parte pari a mc 416,00 sarà oggetto di trasferimento all'interno dell'area Fa77, con il presente P.E.C., e verrà pertanto decurtata dalla volumetria massima realizzabile all'interno dell'area Fa71.

- per quanto riguarda l'area Fa79, sita in via Moglia, con atto rogito Notaio Ganelli del 17 dicembre 2013, rep. n. 28225/18779, il Comune di Settimo Torinese ha ceduto alla società Castello di Volpiano S.r.l. la quota parte, pari a 250,00 mq, di diritti edificatori generati dall'area suddetta, non venduti contestualmente al lotto edificabile, e da realizzarsi all'interno della zona normativa Fa77 di proprietà della società cessionaria.

Al fine di ottenere un'omogeneità fra i diversi parametri urbanistici ed edilizi delle diverse zone normative si assume che la S.U.L. di cui sopra venga moltiplicata per m 3,00 (corrispondenti all'altezza convenzionale di interpiano individuata dal P.R.G.C.) determinando una volumetria pari a mc 750,00. Il presente P.E.C. disciplina, pertanto, anche il suddetto trasferimento di cubatura;

- per quanto riguarda l'area Fa77, di "atterraggio" della capacità edificatoria derivante dalle precedenti due aree, occorre precisare quanto segue:
la tabella 16c dei Quadri Sinottici di P.R.G.C. le attribuisce un proprio i.f. pari a 2 mc/mq; in data 15/05/2012 è stato rilasciato dal Comune di Settimo Torinese il Permesso di costruire n. 08952, per la realizzazione di un fabbricato residenziale, il cui inizio lavori è stato presentato in data 22/05/2012. Successivamente sono stati presentati il permesso di costruire in variante n. 08952-01 rilasciato in data 13/12/2012 e la S.C.I.A. in variante n. 2 del 03/12/2013.

Dai provvedimenti autorizzativi succitati si evince che, a fronte di una superficie fondiaria rilevata pari a 1.407,81 mq si determina una volumetria massima realizzabile pari a 2.815,62 mc.

A tale quantità è da aggiungere la capacità edificatoria trasferita dalle altre due zone normative di cui ai punti precedenti, ovvero mc 416,00 derivanti dall'area Fa71 e mc 750,00 derivanti dall'area Fa79, per un totale di mc 3.981,62 complessivi di volumetria realizzabile.

Il progetto approvato prevede ad oggi la realizzazione di un edificio residenziale di 3 piani fuori terra, più sottotetti usabili, per una volumetria complessiva autorizzata pari a mc 2.740,00.

La volumetria aggiuntiva in atterraggio dalle due aree di cui ai punti precedenti verrà distribuita in minima parte fra i piani abitabili del fabbricato in progetto, ma in misura prevalente sarà localizzata all'ultimo piano,

attraverso la realizzazione di sottotetti abitabili, in luogo dei precedenti sottotetti usabili previsti nel progetto approvato.

3. Verifica assoggettabilità del P.E.C. alla V.A.S.

L'intervento oggetto del presente P.E.C. rientra tra quelli previsti dall'art. 6 comma 3 del D. Lgs. N. 152/2006 e s.m.i., *che determinano l'uso di piccole aree a livello locale*, per cui è previsto che l'autorità competente valuti se detto progetto produca impatti significativi sull'ambiente, attraverso una verifica di assoggettabilità a V.A.S. da svolgersi secondo le modalità dell'art. 12 del D. Lgs. N. 152/2006 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. N. 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008, l'autorità competente di cui sopra è identificata nell'amministrazione cui compete l'approvazione del piano e tale funzione è assicurata tramite l'Organo Tecnico comunale, istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 40/1998.

Ciò premesso si riportano i principali contenuti del presente P.E.C.:

- il P.E.C. risulta conforme alle previsioni di P.R.G.C.;
- l'intervento in progetto all'interno dell'area Fa77 prevede la realizzazione, come descritto al paragrafo precedente, di un edificio a destinazione residenziale di tipologia plurifamiliare, costituito da 4 piani fuori terra all'interno di un'area "F" definita dal P.R.G.C. "di completamento" del tessuto edilizio, e pertanto inquadrata in un contesto già urbanizzato;
- la zona normativa di intervento Fa77 è stata individuata nell'ambito della Variante strutturale n. 24 al P.R.G.C. che ne ha definito l'attuale conformazione cartografica e la disciplina attuativa. Tale variante, in sede di conferenza di copianificazione, è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del D. Lgs. N. 4/2008, da cui ne è risultata esclusa.

Per le caratteristiche fin qui esposte, nonché ai sensi di quanto riportato nel verbale della Conferenza dei Servizi dell'Organo Tecnico Comunale tenutasi in data 26 giugno 2013, nel quale è stato stabilito "[...] *che tutti gli oggetti trattati nell'ambito della variante strutturale n. 24*" (e quindi anche l'ambito in questione) "*debbono essere automaticamente esclusi dalla VAS senza la necessità di ulteriori valutazioni da parte dell'Organo stesso [...]*", si ritiene di escludere dalla V.A.S. il progetto oggetto del presente P.E.C.

4. Elenco degli elaborati del P.E.C.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

- Schema di convenzione;
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Tavola Unica: Inquadramento territoriale ed urbanistico e conteggi;
- Integrazione idrogeologica.

Si richiamano i seguenti elaborati del permesso di costruire n. 08952 del 15/05/2012:

- Relazione geologica-geotecnica;
- Relazione previsionale di clima acustico.

5. Calcolo oneri di urbanizzazione e contributo monetizzazione aree a standard

Si riportano di seguito i conteggi relativi alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione e della monetizzazione delle aree a standard urbanistici da corrispondere.

Si precisa che i calcoli che seguono sono da verificare in sede di variante al permesso di costruire n. 08952 del 15/05/2012, in quanto saranno commisurati alla volumetria che si andrà effettivamente a realizzare.

a) CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE (ai sensi della D.C.C. n. 59 del 24/06/2011)

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE = 3.981,62 mc *

VOLUMETRIA GIA' AUTORIZZATA = 2.740,00 mc

(sulla quale sono stati già pagati gli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio del permesso di costruire n. 08952)

VOLUMETRIA AGGIUNTIVA A SEGUITO DEI TRASFERIMENTI ATTUATI CON IL PRESENTE P.E.C. =
3.981,62 - 2.740,00 = 1.241,62 mc

VOLUMETRIA SOTTOTETTI USABILI AUTORIZZATA PER LA QUALE SONO STATI GIA' PAGATI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA = 551,38 mc

(L'importo corrispondente è stato versato in sede di rilascio del permesso di costruire n. 08952. Tale volumetria è da decurtare dal conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere in quanto il piano dei sottotetti usabili verrà sostituito da sottotetti abitabili con variante al permesso di costruire)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$26,26 \text{ €/mc} \times (1.241,62 \text{ mc} - 551,38 \text{ mc}) = 26,26 \text{ €/m} \times 690,24 \text{ mc} = 18.125,70 \text{ €} *$

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$32,94 \text{ €/mc} \times 1.241,62 \text{ mc} = 40.898,96 \text{ €} *$

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DA VERSARE = 59.024,66 € *

* Quantità da verificare in sede di variante al permesso di costruire n. 08952 in quanto da commisurare all'effettiva volumetria che si andrà a realizzare.

b) CALCOLO MONETIZZAZIONE (ai sensi della D.C.C. n. 108 del 15/12/2011)

SUPERFICIE FONDIARIA DA RILIEVO = 1.407,81 mq

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE = 3.981,62 mc *

S.U.L. MASSIMA REALIZZABILE = 1.327,21 mq

AREE A STANDARD URBANISTICI COMPLESSIVE OGGETTO DI MONETIZZAZIONE =
 $1.327,21 \text{ mq} / 35 \text{ mq/ab.} = 38 \text{ ab.} \times 25 \text{ mq/ab.} = 950 \text{ mq} *$

AREE A STANDARD GIA' MONETIZZATE = 570,25 mq
(il cui contributo è stato già versato in sede di rilascio del permesso di costruire n. 08952)

AREE A STANDARD ANCORA DA MONETIZZARE = $950 \text{ mq} - 570,25 \text{ mq} = 379,75 \text{ mq} *$

CONTRIBUTO MONETIZZAZIONE

$[(3.981,62 \times 0,2 \times 0,5 \times 2.065,82) / 3] / (1.407,81 + 950,00) = 116,28 \text{ €/mq} *$
 $116,28 \text{ €/mq} \times 379,75 \text{ mq} = 44.157,33 \text{ €} *$

* Quantità da verificare in sede di variante al permesso di costruire n. 08952 in quanto da commisurare all'effettiva volumetria che si andrà a realizzare.