

CITTA' DI SETTIMO TORINESE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
REGIONE PIEMONTE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

S.U.E. n. 149 - P.E.C. artt. 43 e richiamati della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

AREA Ha 41 DI P.R.G.C. VIA REDIPUGLIA VARIANTE N.2

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

LA PROPRIETA'

DELIGIA SILVIA
GIANOTTI PAOLO

IL PROGETTISTA

STEFANO CORSARO ARCHITETTO

STUDIO TECNICO
VISENTIN - CORSARO
PROFESSIONISTI ASSOCIATI

VIA GIANNONE, 12 - 10036 SETTIMO TORINESE (TO)
TEL. 011 8006434 - FAX 011 19666563
✉ studiovisentincorsaro@gmail.com
C.F. e P.IVA 06958660018

| | |
|--|---------------|
| DATA | 18 MARZO 2024 |
| REVISIONE | 2 |
| PRATICA STUDIO | 03-20 |
| REDATTO DA | S.C. |
| FILE | SERVER |
| LAVORAZIONE/DATI/ANNO2020/03-20/03-20 ELABORATO 11 | |

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

La presente relazione riguarda la variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato nel Comune di Settimo Torinese relativamente all'area denominata Ha 41 del P.R.G.C. vigente e all'interno del tessuto consolidato - Ambito residenziale del Progetto Definitivo della Variante Generale al P.R.G.C., sita in via Redipuglia, approvato con D.C.C. n. 66 del 21 luglio 2011, come modificato ed integrato dalla D.G.C. n. 228 del 27 dicembre 2012, che ha approvato la modifica allo schema di convenzione, successivamente stipulato con atto Notaio Ganelli del 31 dicembre 2012, rep. 26450/17437 ed alla variante n. 1 approvata con D.G.C. n. 87 del 25 ottobre 2017 e stipulata con atto Notaio Ganelli del 6 febbraio 2018, rep. 38646/25914.

L'operatore proprietario delle aree all'interno del P.E.C. ha manifestato la volontà di monetizzare le aree destinate a standard urbanistici.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area di intervento è individuata dal P.R.G.C. vigente come un ambito di nuovo impianto e dal Progetto Definitivo della Variante Generale al P.R.G.C. come tessuto consolidato dell'ambito residenziale, ed è posta a ridosso della Tangenziale Verde.

L'accesso avviene dall'esistente via Redipuglia, a ridosso della quale si sviluppa l'area fondiaria, concentrata nella parte nord-est dell'ambito di intervento. Il confine sud è delimitato dalla presenza della Bealera Rubattino, la cui fascia di rispetto di 10 m interessa in parte anche l'area fondiaria.

L'ambito risultava caratterizzato dalla presenza di un fabbricato ad uso residenziale che è stato demolito per consentire la realizzazione di un nuovo edificio unifamiliare e delle relative pertinenze autorizzato con Permesso di costruire n. 9293 del 26/04/2018 e successiva variante.

L'intervento di trasformazione disciplinato dalla presente variante n. 2 al P.E.C. prevede la monetizzazione delle aree destinate a standard e la riconfigurazione del filare alberato avente la funzione di mitigazione ambientale.

2. PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato, come modificato dalla variante n. 2, riguarda l'area censita al Catasto Terreni foglio 45 particella n.1268, per una superficie catastale complessiva pari a 4.441 mq, ed una superficie territoriale da rilievo topografico di 4.457,5 mq.

La superficie fondiaria in progetto è pari a 2812,5 mq alla quale vengono sommati i 1645 mq derivanti dalla monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici.

La trasformazione edilizia di progetto si basa sui parametri indicati dalla scheda normativa d'area n. 9 del P.R.G.C. vigente:

- S.T. 4.461 mq;
- S.F. 2.816 mq;
- indice di utilizzazione territoriale pari 0,23 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,36 mq/mq;
- numero piani fuori terra: 3;
- altezza massima consentita: 10,5 m;
- il rapporto di copertura pari ad 1/2.

3. ILLUSTRAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI

L'ipotesi di trasformazione complessiva prevista dalla presente variante n. 2 rispetto a quanto previsto nel Piano Esecutivo Convenzionato approvato, consiste nella monetizzazione delle aree destinate a standard e la riconfigurazione del filare alberato avente la funzione di mitigazione ambientale composto di essenze autoctone, disposte ad un'interdistanza l'una dall'altra pari a metri 8. Inoltre sarà presente un corridoio libero per la manutenzione del canale.

3.1 Destinazioni d'uso del suolo

L'intera superficie territoriale del P.E.C. nel progetto di variante n.2 risulta suddivisa nelle seguenti destinazioni d'uso:

- L'area fondiaria in progetto di variante n.2, di 2.812,5 mq.
- L'area non più da dismettere a favore del Comune di Settimo Torinese per standard urbanistici della superficie complessiva di 1.645 mq da monetizzare e destinata a verde privato.

3.2 Interventi strutturali

Come evidenziato negli elaborati di P.E.C. variante n.2, l'impianto urbanistico è caratterizzato dalla realizzazione di un unico lotto residenziale, con l'utilizzo di edilizia sperimentale associata alla produzione di energie alternative (quali quella solare).

Nel rispetto dei parametri prescritti dal P.R.G.C. vigente la capacità edilizia massima realizzabile è pari a mq 1.013, a fronte di una S.C. massima pari a mq 1.406 (vedasi anche Tav. n. 1 tabella 1, e Tav. n. 2 della presente variante n. 2 al P.E.C.).

L'accesso carraio al lotto avviene da via Redipuglia, la recinzione privata risulta arretrata rispetto al confine della proprietà.

4. CALCOLO MONETIZZAZIONE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI

Ai sensi della D.C.C. 101/2019 del 19/12/2019 il criterio di stima del corrispettivo della monetizzazione delle aree per servizi pubblici non dismesse al Comune relativo alle aree residenziali è il seguente:

Valore unitario dell'area (€/mq) = (Superficie Territoriale x Indice Territoriale x Valore unitario costruito x Incidenza Terreno x Coefficiente di Incremento x Riduzione) / (Altezza interpiano) / Superficie Territoriale

Superficie territoriale: $4461+1645= 6106$ mq

Indice territoriale: $1013 \times 3 / 4461 = 0.4977$ mc/mq

Valore unitario costruito: 2065,82 €/mq

Incidenza terreno: 20%

Coeff. Incremento: 1

Riduzione: 50%

Altezza interpiano: 3 m

Valore unitario dell'area (€/mq) = $6106 \times 0.4977 \times 2065,82 \times 0,20 \times 0,50 / 3 / 6106 = 34,27$ €/mq

Pertanto l'ammontare complessivo della monetizzazione risulta essere pari a $34,27$ €/mq x 1645 mq = $56.374,15$ €