

**COMUNE DI PIOSSASCO**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
**VARIANTE N. 1**  
**in area R.c.11**

**RELAZIONE**

**1) PREMESSA**

Il Piano Esecutivo Convenzionato è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 12/11/2011 la convenzione rogito Notaio E. Mambretti è stata sottoscritta in data 25/11/2011 Rep 190280/22950 registrata il 14/12/2011 n.29014 trascritta a TO2 il 15/12/2011 n. 51092/33463 riguarda le aree catastalmente individuate a NCT come segue:

PROPRIETA' NOVA Investimenti Immobiliari S.P.A.

Fg 49 mappale 348 superficie mq.1108

Fg 49 mappale 349 superficie mq. 601

Fg.49 mappale 350 superficie mq 489

Fg. 49 mappale 351 superficie mq.216

Fg. 49 mappale 402 superficie mq. 1047

Fg. 49 mappale 355 superficie mq. 1152

Fg. 49 mappale 356 superficie mq. 896

Fg. 49 mappale 357 superficie mq. 284

Fg. 49 mappale 361 superficie mq. 88

PROPRIETA' GRUPPO PIOTTO S.R.L. in origine SOCIETA' EUROPEA DI INVESTIMENTI S.R.L.

Fg 49 mappale 363 superficie mq. 1703

Fg.49 mappale 364 superficie mq 1083

Fg. 49 mappale 365 superficie mq.923

Fg. 49 mappale 366 superficie mq. 896

Fg. 49 mappale 367 superficie mq. 856

GF.49 mappale 403 superficie mq. 680

SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE MQ. 11033

## AREE DISMESSE IN PROPRIETA' COMUNALE

Fg. 49 mappale 352 superficie mq. 189

Fg. 49 mappale 353 superficie mq. 30

Fg 49 mappale 358 superficie mq.181

Fg 49 mappale 359 superficie mq. 123

Fg.49 mappale 360 superficie mq 123

Fg 49 mappale 362 superficie mq.1471

Fg. 49 mappale 368 superficie mq. 799

Fg. 49 mappale 369 superficie mq. 620

Fg. 49 mappale 370 superficie mq. 155

## SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 15213

Che a seguito dell'atto di compravendita del 28/09/2022 le aree sono ora così censite:

- Sig. Daniele Griotti nato a Pinerolo il 22/09/1959 nella sua qualità di legale rappresentante della Società NOVA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SPA con sede in Torino Corso Unione Sovietica 612/20 P.I. 07230570017 risulta proprietario dei terreni
  - Fg. 49 mappale 356 superficie mq. 896
  - Fg 49 mappale 406 superficie mq. 769
  - Fg 49 mappale 408 superficie mq. 155
  - Fg. 49 mappale 410 superficie mq. 978
  
- Sig. Tatò Vito nato a Canosa di Puglia il 13/07/1967 nella sua qualità di legale rappresentante della Società COS.TA Costruzioni di Tatò Vito e C. s.a.s con sede in Torino C.so Matteotti 44 P.I.07695850011 è proprietario dal 28/09/2022 dei terreni censiti come segue:
  - Fg 49 mappale 348 superficie mq.1108
  - Fg 49 mappale 349 superficie mq. 601
  - Fg.49 mappale 350 superficie mq 489
  - Fg. 49 mappale 351 superficie mq.216
  - Fg 49 mappale 361superficie mq.88

-

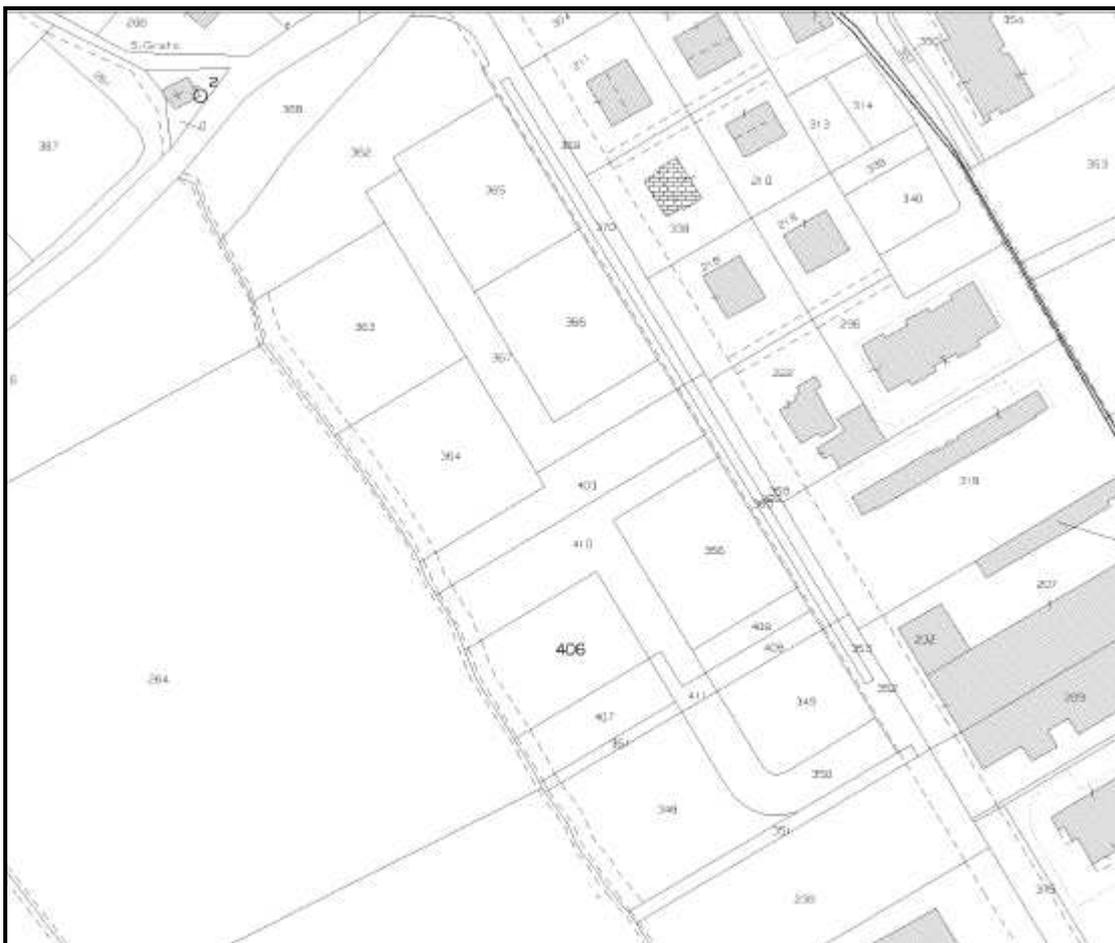
- Sig. Piotto Livio nato a Tezze sul Brenta il 26/02/945 nella sua qualità di legale rappresentante del GRUPPO PIOTTO S.R.L. con sede in Settimo Torinese Corso Regio Parco n.114/A, P.I. 11228520018 risulta proprietario dei terreni
  - Fg 49 mappale 363 superficie mq. 1703
  - Fg.49 mappale 364 superficie mq 1083
  - Fg. 49 mappale 365 superficie mq.923
  - Fg. 49 mappale 366 superficie mq. 896
  - Fg. 49 mappale 367 superficie mq. 856
  - GF.49 mappale 403 superficie mq. 680

che i predetti proprietari, sono soggetti attuatori del Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 12/11/2011 la cui convenzione, rogito Notaio E. Mambretti, è stata sottoscritta in data 25/11/2011 Rep 190280/22950 registrata il 14/12/2011 n.29014 trascritta a TO2 il 15/12/2011 n. 51092/33463

Che Il Comune di Piossasco è proprietario in virtù degli accordi convenzionali anzidetti dei terreni al NCT :

- Fg. 49 mappale 352 superficie mq. 189;
  - Fg. 49 mappale 353 superficie mq. 30;
  - Fg 49 mappale 358 superficie mq.181 ;
  - Fg 49 mappale 359 superficie mq. 123 ;
  - Fg.49 mappale 360 superficie mq 123;
  - Fg 49 mappale 362 superficie mq.1471;
  - Fg. 49 mappale 368 superficie mq. 799;
  - Fg. 49 mappale 369 superficie mq. 620;
  - Fg. 49 mappale 370 superficie mq. 155
- per una superficie complessiva di mq. 3691.

## ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



Non in scala

La presente variante si rende necessaria perché un nuovo soggetto attuatore ha acquistato un'area sul territorio del Comune di Piossasco identificata al NCT foglio 21 mappale 851 della superficie catastale di mq. 3472



il predetto terreno ricade urbanisticamente in due ambiti distinti e più precisamente come segue:

- Una porzione di mq. 160 in area agricola;
- Una porzione di mq. 3317 in zona S15 in Aree per attrezzatura a servizi comunali;

Poiché il vigente PRGC concede alle predette aree a Servizi una densità territoriale propria pari a 0,14 mq/mq trasferibile in alcune aree normative fra cui anche la zona RC11, dove è previsto il PEC anzidetto, il presente progetto di variante intende modificare l'impianto piano volumetrico in tal senso e addivenire alla contestuale dismissione dell'area ricadente in area a servizi.

Il P.E.C. è stato predisposto con le procedure previste dall'art.43 L.R. 56/77 e s.m.e.i , in ossequio a quanto previsto dal PRGC vigente.

## **2) DIMENSIONAMENTO**

Il Piano originario approvato nell'area della superficie territoriale di mq. 15.213 mq. prevedeva un insediamento complessivo di mq. 3.040 di S.L.P. articolati in otto edifici a destinazione residenziale. Il progetto prevedeva la realizzazione di un area a servizi da destinarsi a verde pubblico all'interno dell'area a PEC ad Est della Via Beccaria ed una a parcheggio che si sviluppa lungo tutto il fronte della Via

Beccaria. Le superfici per la realizzazione di quanto previsto dal progetto di PEC sono state regolarmente cedute all'atto della firma della convenzione.

La presente variante prevede una diversa organizzazione dell'edificazione privata sia per quanto riguarda la distribuzione degli edifici che delle opere di urbanizzazioni, un incremento della SLP realizzabile in virtù della distribuzione dei 464,38 mq. di SUL in applicazione dell'indice della zona S15 da distribuire su parte dell'edificato, verranno invece mantenute invariate le aree a servizio già cedute e previste nel PEC originario e verrà prevista la cessione del mappale ricadente in zona S15.

L'articolazione delle aree e volumi è individuata nell'all. A alla presente relazione dove i dati di PEC sono confrontati con i dati di Piano Regolatore.

### **3) CARATTERI DEL P.E.C.**

#### **3.1 STATO DI FATTO**

L'intera area di mq. 15.213 interessata al progetto di trasformazione è compresa tra la Via Beccaria, Via N. Costa, l'area residenziale R.b.a.3 e terreni con destinazione agricola.

Tale area risulta attualmente totalmente libera da edifici e di uso agricolo, genericamente pianeggiante con pendenza marginale (6‰) in direzione Nord-Sud.

#### **3.2 PROGETTO**

Il progetto di P.E.C. prevede, conformemente alle previsioni di P.R.G.C., l'utilizzo dell'area per l'insediamento di residenze.

L'insediamento è articolato in 8 edifici disposti come indicato nella tavole grafiche che accompagnano la presente variante.

I lotti su cui insistono gli edifici potranno variare in più o in meno a seguito dei Progetti Definitivi di dettaglio dei singoli edifici, senza che ciò costituisca Variante del P.E.C.

### **4) TIPOLOGIA**

Formalmente il complesso si presenta articolato in otto volumi **entrambi i lotti hanno subito variazioni la porzione fronteggiante l'area in proprietà della società Gruppo Pioto s.r.l ( lotto A) prevede una diversa modalità di posizionamento degli edifici determinata dal diverso andamento della viabilità privata di accesso ai lotti rispetto al progetto approvato mentre l'area in proprietà NOVA Investimenti Immobiliari S.P.A – COS.TA Costruzioni s.a.s. di Tato' Vito e C ( lotto B) prevede un**

ridisegno del lotto con la creazione di un blocco di 4 edifici che si affacciano su un'area verde condominiale, occupata nella parte sottostante dall'interrato comune destinato ad autorimessa. Gli edifici di entrambi i lotti sono finiti con zoccolatura in pietra, paramenti in intonaco colorato, con parti in mattoni faccia a vista e coperture a falde, ripropongono un percorso architettonico fondato su materiali caratteristici della zona e forme essenziali.

E' pertanto previsto l'impiego generale di materiali essenziali (serramenti in legno o in materiali alternativi e ringhiere in ferro a disegno elementare) intonaci, c.a. e mattoni in vista.

## 5) URBANIZZAZIONI

### 5.1 AREE

Secondo l'art. 20/9 del P.R.G.C. quali dotazioni di servizi urbani è dovuta una quantità di ~~1.525~~ 1775 mq. di superficie per Urbanizzazione Secondaria servizi.

Complessivamente il P.E.C. prevede la dismissione di 3.691 mq. per servizi.

Inoltre viene dismessa il mappale indentificata a CT al Fg. 21 n. 851 della superficie di mq. 3472 .

### 5.2 OPERE

L'area è parzialmente dotata di urbanizzazione ed è pertanto prevista la realizzazione delle seguenti opere:

- sistema veicolare e pedonale;
- spazi di parcheggio, intersezioni stradali ed attrezzature per il traffico;
- area a verde pubblico;
- rete di smaltimento liquidi (bianchi e neri);
- impianto di illuminazione pubblica per il sistema veicolare e area verde.

Nello specifico si segnala che la nuova sezione della Via Beccaria di 200 mt. di sviluppo, è prevista di mt. 7,50 + parcheggio e marciapiedi lungo il lato di nuova edificazione.

Si precisa inoltre che l'area relativa alla nuova strada di P.R.G.C. prevista come ampliamento della Via N. Costa, sarà dismessa ma non realizzata.

La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione potrà essere realizzata direttamente dall'Operatore a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione. L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ammonta a € 275.835,43 (vedi Computo Metrico Opere di Urbanizzazione a scomputo).

L'importo così definito preventivamente sarà più precisamente accertato in sede di progetto definitivo.

Il costo delle opere di urbanizzazione previste è stato calcolato con i valori derivati dall'Elenco Prezzi della Regione Piemonte – Ed. 2020, e sarà meglio determinato in fase di progetto esecutivo delle opere.

## **6) PIANO FINANZIARIO**

### **6.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Agli effetti del calcolo degli oneri di Urbanizzazione si è ipotizzato il nuovo insediamento di residenze per complessivi 3.510,68 mq. di S.U.L.

In conformità della Deliberazione Comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, il contributo sarà pari a:

<b>OO.di UU.1°:</b> mq. 3.510,68 x 78,00 =	€ 273.833,04
<b>OO.di UU.2°:</b> mq. 3.510,68 x 86,00 =	€ <u>301.918,48</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 575.751,52</b>

oltre il contributo sul Costo di costruzione.

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R., le opere di urbanizzazione saranno totalmente scomutate dagli oneri di urbanizzazione.

Per cui in Convenzione, verrà definito l'importo e le modalità degli oneri da versare.

## **7) TEMPI D'ATTUAZIONE**

L'attuazione del P.E.C. è previsto nell'arco di tempo corrispondente alla validità dello stesso (10 anni). Considerando l'articolazione volumetrica e tipologica del complesso che consente l'esecuzione in più lotti da attuare anche in tempi diversi, il tempo definitivo, potrà essere meglio definito in sede di Convenzione.

**COMUNE DI PIOSSASCO**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
**in area R.c.11**  
**SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL P.E.C.**

**AII. A**

PEC APPROVATO convenzione sottoscritta 25/11/2011 rep 19250/22950				VARIANTE N.1 PEC			
PARAMETRI	DATI	CALCOLI	LOTTI	PARAMETRI	DATI	CALCOLI	LOTTI
SUP TERRITORIALE	Mq. 15213			Mq. 15213			
SUP.FONDIARIA	Mq. 11.599			MQ.11599			
INDICE TERRITORIALE	0,20 Mq/Mq			0,20 Mq/Mq			
INDICE FONDIARIO	0,35 Mq/Mq			0,35 Mq/Mq.			
SUL REALIZZABILE SU TERRITORIALE	Mq. 3042	Mq.15213 x 0,20 mq/mq = mq. 3042,60	Mq.3042,6 0/2 = mq.1521,3 0				
SUL RALIZZABILE SU FONDIARIA	Mq. 4059,35	Mq.11599 x 0,35 mq/mq.		Mq. 4059,35	Mq.11599 x 0,35 mq/mq.		
				SUP utilizzabile S15	Mq.3317		
				INDICE S15	0,14 Mq/Mq.		
				SUL REALIZZABILE	Mq.4364,38	Mq.3317 x 0,14 mq/mq = Mq. 464,38	Tutta sul Lotto B
				SUL SU TERRITORIALE COMPLESSIVA REALIZZABILE	Mq.3510,68	Mq.3042,60 + mq 464,38	Lotto A mq. 1521,30 Lotto B mq. 1985,68
ABITANTI INSEDIABILI	61	Mq.3042 /50 mq. =		ABITANTI INSEDIABILI	70,12 arrotondata a	Mq.3506,98	

		61		AGGIUNTIVI	71	/50 Mq	
AREE A SERVIZI	Mq 1525	61 x 25 mq= Mq.1525					
				AREE SERVIZI RICHIESTI	Mq. 1755	71 x 25 mq= mq 1775	
AREE DISMESSE	Mq. 3691			AREE A SERVIZI DI- SMESSI con Conven- zione origi- naria	Mq. 3691		
				AREE PER PAR- CHEGGIO	71 x mq. 2,50	Mq. 177,50 ri- chiesti Mq. 695,20 in progetto	
				AREE PER VERDE	71 x mq. 12,50	Mq 887,50 richiesti Mq. 447 + area per allarga- mento via Nino Co- sta di mq. 503 oltre mq. zona S15 mq. 3317	
				AREE AG- GIUNTIVE DISMESSE	Mq. 3472		
RAPPORTO COPERTURA	0,30			RAPPORTO COPERTU- RA	0,30		
SUPERFICIE COPRIBILE	Mq. 3479,70	MQ.11599 X 0,30 Mq/Mq. = Mq. 3479,70		SUPERFICIE COPRIBILE	Mq. 3479,70	MQ.11599 X 0,30 Mq/Mq. = Mq. 3479,70	

SUPERFICIE COPERTA	2017,20	12,30 X 20,50 X 8 = MQ. 2017,20		SUPERFICIE COPERTA	Mq. 2.312,44	Lotto A 12.30x 20,50 x 4 = mq. 1008,60 Lotto B 23,20 x 14,05) x4) = 1303,84	
DISTANZA CONFINI	MT. 6			DISTANZA CONFINI	MT. 6		
CONFRONTANZA	MT. 14			CONFRONTANZA	Mt 14 o NTA di PEC		