

REGIONE PIEMONTE

Provincia di CUNEO

COMUNE DI REVELLO

Proprietà:  
Ospedale Civile "san Chiaffredo"

**Piano  
Esecutivo  
Convenzionato**

S.U.E. zona **1/R6.6**



*PROGETTO PRELIMINARE*

					Doc.	Data
<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>					<b>D1</b>	Settembre 2016
<i>Progettista:</i>			<i>Richiedente:</i>			
Architetto Enrico Cornaglia  Via Ernesto Casavecchia, 28 12020 Venasca (CN)			Ospedale Civile "San Chiaffredo" ----- ----- ----- -----			
<i>Archivio:</i>					Spazio riservato agli uffici	
REV.:	①	②	③	④		
DATA:	16/03/2015	20/03/2016	13/05/2016	15/09/2016		
MOTIVO:	Stesura	Adeg. park	Strada acc.	Rich. UT		
REDATTO:	Cornaglia	Cornaglia	Cornaglia	Cornaglia		
FILE:						
REV.:						
DATA:						
MOTIVO:						
REDATTO:						
FILE:						

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

#### Dal Piano Regolatore Generale.

Il P.R.G.C. di Revello individua l'Area Residenziale di Nuovo Impianto 1/R6.6 come soggetta a S.U.E. obbligatorio riportando i seguenti dati nella Tabella allegata alle N.T.A.:

- superficie territoriale: complessiva pari a mq. 11.411 di cui 173 oggetto di sedi stradali e piazze;
- servizi previsti: di aree da destinare a "spazi pubblici" (c+d) pari a complessivi mq. 3.163 (1.677+1.486)
- superficie fondiaria complessiva di mq. 8.075 totalmente libera;
- volume: in progetto: 5.705 mc.
- totale volume realizzabile nella zona: 5.705 mc.
- densità territoriale: mc./mq. 0,50
- rapporto di copertura: 35%
- altezza massima: m. 7,50
- n° piani massimo: (abitativi + accessori) 2+1

Alla verifica si accerta che la superficie totale dell'Area (superficie territoriale) assoggettata a S.U.E. misura catastalmente 11.281 mq. quale somma delle sup. dedotte dalle visure catastali.

Questa superficie è planimetricamente divisa in due parti, totalmente di proprietà dell'Ente "Ospedale Civile San Chiaffredo", catastalmente così individuabili:

#### **1/R6.6**

Foglio 35	mappale	superficie in mq.
	9	2.537,00
	296	5.707,00
	304	<u>117,00</u>
	Totale parziale	8.361,00 mq

#### **V+P (1/c1/02/pr + 1/d/01/pr)**

Foglio 35	mappale	superficie in mq.
	237	<u>2.920,00</u>
	Totale parziale	2.920,00 mq
		=====
	Totale generale	11.281,00 mq

All'interno della Zona 1/R6.6 è presente una porzione di terreno destinata a servizi (V) individuata con la sigla 1/c1/01/pr di circa 190 mq.

La realizzazione del P.E.C. prevede, oltre al necessario accesso da Via Della Pista, anche uno sbocco sull'area destinata a verde (V) posta sul confine Nord-Est del lotto fino al confine del P.E.C. individuato nella "tavola B2.1 Progetto di P.R.G. – Concentrico".

## LO STATO DI FATTO.

I terreni ricadenti nel P.E.C. sono omogenei e in piano e sono:

- la 1/R6.6, in margine ad aree edificate di recente, a confine con la Zona agricola (E1) e l'Area artigianale 1/P1.4 (aree per insediamenti produttivi esistenti, confermati e di completamento).
- La superficie aggregata a questo P.E.C.: V+P (1/c1/02/pr + 1/d/01/pr) è interclusa fra le Aree residenziali 1/R6.5 e 1/R4.1.

La 1/R6.6 comprende i mappali 304, 296 e 9 oggi destinati: il primo a strada (già realizzata) e i rimanenti due a frutteto.

Il P.R.G. prevede altresì un'area da destinare a verde (V) 1/c1/01/pr.

L'area V+P (1/c1/02/pr + 1/d/01/pr), composta dal mappale 237, attualmente è destinata a prato.

Il Piano vigente prevede la possibilità di poter realizzare edifici con un'altezza massima fuori terra di m. 7,50 pari a due piani fuori terra + uno. L'altezza dovrà essere misurata al filo di gronda o, se più alto, all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, come dettato dall'art. 13 del R.E.

## ANALISI DEI DATI DI P.R.G.C. CONFRONTATI CON LE PREVISIONI DI P.E.C.

### Dai dati di piano:

nei calcoli che seguiranno si farà riferimento alla "tabella" allegata alle N.T.A. del P.R.G..

Da tabella:

- superficie territoriale pari a mq 11.411:
- volumetria realizzabile = mq 11.411 x 0,5 mc = 5.705 mc
- superficie fondiaria complessiva di mq. 8.075 totalmente libera;
- superficie massima copribile = 35%

### Dai dati di progetto:

- superficie territoriale catastale pari a mq 11.281:
- volumetria teorica massima realizzabile = mq 11.281 x 0,5 mc = 5.640,50 mc
- superficie fondiaria di progetto: mq. 6.167;
- indice fondiario conseguente:  $5640,50/6.167 = 0,9146$  mc/mq.
  
- ne consegue la volumetria realizzabile:  $6.167 \times 0,9146 =$  mc. 5.640,50

Le opere di urbanizzazione progettate prevedono:

- la realizzazione della viabilità interna completa di marciapiedi;
- la realizzazione di parcheggi privati a fianco strada;
- la realizzazione del verde (V - 1/c1/01/pr);
- la realizzazione di due aree a parcheggi (P);
- la realizzazione dell'illuminazione stradale;
- adduzione dell'acqua potabile da acquedotto esistente presente nelle vicinanze;
- le canalizzazioni per il gas e le telecomunicazioni saranno predisposte secondo le regole e le convenzioni in vigore con gli enti erogatori al momento dell'esecuzione delle opere stesse;
- elettricità;

- smaltimento delle acque luride (separate nere e meteoriche);
- realizzazione di aree verdi.

### OPERE DI URBANIZZAZIONE AL DETTAGLIO

Le opere di urbanizzazione del presente P.E.C. sono finalizzate alle destinazioni ammesse all'art. 14 delle N.T.A. del PRG, che sono quelle elencate all'art. 12 (sempre delle stesse NTA), alle Categorie:

- Cat. a) comma 1: residenze di civile abitazione (compresa l'attività di "bed and breakfast");
- Cat. b1) comma 1: destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini.  
Con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute per tipologia e dimensione nocive o moleste; nelle aree residenziali di nuovo impianto (R6) le attività artigianali ammesse sono limitate all'artigianato di servizio che può essere ospitato in strutture edilizie assimilabili a quelle residenziali;
- Cat. c) comma 1: commercio al dettaglio;
- Cat. d) comma 1: strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva);
- Cat. e) comma 1: attività professionali;
- Attrezzature e servizi pubblici di livello comunale; impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale.

Le opere per le quali è prevista la dismissione, con le modalità e la tempistica indicate nella convenzione, sono qui di seguito elencate e descritte dettagliatamente.

#### Strade, spazi di manovra e parcheggi

(art. 51 L.R. 56/77, come modificato dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013)

Le strade, spazi di manovra e parcheggi saranno realizzati secondo i livelli che saranno stabiliti dall' U.T.C., previa predisposizione dei sottofondi di adeguato spessore realizzati in materiale anidro di fiume (tout-venant) o di cava adeguatamente compattato a macchina, strato di base (o binder) di almeno 8 cm di spessore e finitura superficiale con manto d'usura dello spessore minimo di 4 cm opportunamente saturato con emulsionante bituminoso e spolveratura finale con sabbia fine. Gli spazi dei parcheggi, della mezzeria stradale, etc. saranno delimitati da opportuna segnaletica orizzontale (strisce colorate) e verticale. Gli accessi, gli eventuali stop, il parcheggio per disabili, etc. saranno indicati con opportuna cartellonistica verticale.

La rete stradale interna avrà, a lavori finiti, una larghezza di 9,5 mt di cui 3 mt destinati a marciapiede.

Fino al momento in cui il Comune provvederà alla realizzazione del raccordo previsto nella tavola **B2.1** di Piano a margine delle aree a verde (V – 1/c1/11/es) e parcheggio (P – 1/d/14/es), si dovrà utilizzare un opportuno spazio di "inversione" provvisoriamente individuato al fondo estremo della strada interna.

#### Rete di distribuzione idrica.

(art. 51 L.R. 56/77, come modificato dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013)

La rete di approvvigionamento idrico dovrà essere realizzata con tubazioni in PEAD PN 16, per acqua potabile ed avere un diametro interno di almeno 90 mm per garantire una portata adatta all'uso antincendio. Sulla condotta dovrà essere prevista almeno una colonna in ghisa (idrante) con gli attacchi per le lance dei Vigili del Fuoco.

#### Rete di smaltimento delle acque luride: fogna bianca e nera.

(art. 51 L.R. 56/77, come modificato dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013)

Per lo smaltimento delle acque reflue saranno realizzate due distinte reti: bianca e nera.

La fognatura bianca sarà realizzata con tubazioni in P.V.C. pesante, del diametro minimo di 35 cm, posate su letto di sabbia e rinfiancate protette, ove necessario, con un opportuno getto in c.l.s.. Le caditoie stradali posate a distanza opportuna nella mezzeria della strada, saranno provviste di griglie in ghisa sferoidale adatte ad un carico stradale carreggiabile (D400) e dotate di un pozzetto di fondo per la raccolta della sabbia.

La fognatura nera sarà costruita con tubazioni in P.V.C. SN 8 con diametro interno non inferiore a 25 cm. Le tubazioni saranno posate su letto di sabbia e protette, se poste ad una profondità inferiore a 75 cm, con un getto in c.l.s. debolmente armato con rete elettrosaldata. In corrispondenza degli allacciamenti e, successivamente ad opportune distanze funzionali, saranno realizzati dei pozzetti di ispezione provvisti di chiusino stagno in ghisa sferoidale carreggiabile.

#### Reti tecnologiche.

(art. 51 L.R. 56/77, come modificato dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013)

La rete elettrica, sia pubblica che privata, sarà realizzata a norma di legge con appositi cavidotti interrati, dal punto di consegna ENEL agli allacciamenti. Le dimensioni dei cavi e le loro protezioni saranno oggetto di uno specifico calcolo predisposto da un professionista autorizzato.

Le reti del gas e del telefono saranno predisposte secondo le regole e le convenzioni in vigore con gli enti erogatori al momento dell'esecuzione delle opere stesse.

La rete telefonica, realizzata anch'essa interrata e a norma di legge, avrà inizio dal punto di consegna, che sarà individuato dall'Ente erogatore al momento della realizzazione, e sarà provvista di singoli pozzetti di allacciamento davanti a ciascun lotto.

#### Aree verdi.

(art. 51 L.R. 56/77, come modificato dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013)

L'area verde assume, all'interno del P.E.C., la funzione di spazio pubblico per la sosta, il gioco e lo sport.

Nel P.E.C. è prevista una area verde all'estremo dell'angolo Nord-Est del lotto sul confine con l'area agricola E1 e l'analogo area (V+P) sopra prevista verso Via Giovanna Re.

#### Impianto di illuminazione pubblica.

(art. 51 L.R. 56/77, come modificato dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013)

L'impianto di illuminazione pubblica lungo la strada interna del P.E.C. è stato previsto in con una disposizione su un solo lato della strada. L'impianto avrà dei lampioni disposti ad una distanza di non più di 24 m.

La rete distributiva, eseguita a norma di legge, come già detto, dovrà essere oggetto di uno studio specifico predisposto da un professionista abilitato.

Il tipo di lampioni, adatto ad un quartiere residenziale, sarà di tipologia a LED e concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## CONTEGGIO E VERIFICA DEGLI STANDARDS.

Standards urbanistici richiesti ex art. 21 L.R. 56/77 come modificata dalla L. R. n. 3/2013.

- a) aree x istruzione: ..... 5,00 mq x abitante teorico insediabile
  - b) attrezzature di interesse comune: ..... 5,00 mq x abitante teorico insediabile
  - c) aree e spazi pubbl. x parco, gioco, sport: .. 12,50 mq x abitante teorico insediabile
  - d) aree a "parcheggi pubblici": ..... 2,50 mq x abitante teorico insediabile
- tot. 25,00 mq x ogni nuovo abitante previsto

Nel caso specifico la dotazione richiesta dal Comune è di 55,49 mq x persona.

Calcolo della popolazione teorica insediabile: sup. territoriale / 200 mq. (v. tabella allegata alle N.T.A. del P.R.G.)

- superficie territoriale (catastale) di P.E.C. = 11.281 mq
- popolazione teorica insediabile:  
sup. territoriale mq 11.281 / 200 = 56 persone teoricamente insediabili;  
Nella tabella ad una Sup. Territor. 11.411 mq. (corrispondevano 57 nuovi abitanti).

Calcolo degli standards richiesti:

- dalla Tabella in corrispondenza del calcolo degli "spazi pubblici previsti" per una sup. territoriale pari a 11.411 mq. (da scheda di P.R.G.) si legge: c=1.677 mq e d=1.486 mq. rispettivamente corrispondenti a: 29.42 mq/ab (per c) e 26.07 mq/ab (per d);
- nel nostro caso, considerata la lieve diminuzione della sup. territoriale a 11.281 mq., si potranno confermare le stesse superfici previste dagli standard.

Verifica del progetto:

- a) area x istruzione richiesta dal comune: 0 mq
  - b) attrezzature di interesse comune: 0 mq
  - c) aree e spazi pubbl. x parco, gioco, sport (V): 2.756 mq
  - d) area a parcheggi: ..... 656 mq
- TOTALE: 3.412 mq > 3.163 mq richiesti

DATI QUANTITATIVI DI P.E.C.

- 1) viabilità complessiva interna al P.E.C.: = mq. 1.702
  - 2) parcheggi pubblici: = mq. 656
  - 3) superfici a verde: = mq. 2.756
- Superficie totale: = mq. 5.114

Le superfici "esatte" saranno definite in fase esecutiva.

### Riassumendo le previsioni di progetto:

a) - superficie territoriale catastale:	mq	11.281
b) - sup. per urbanizzazioni e standards	mq	5.114
c) - superficie fondiaria edificabile	mq	6.167
d) - volumetria realizzabile	mc	5.640,50
e) - rapporto di copertura	%	35
f) - altezza massima:	m	7,50 (due piani fuori terra + 1)
g) - distacchi dai confini:	m	5,00 (art. 11 N.T.A.)
h) – dist. dalle strade interne all'area di S.U.E.:	m	6,00 (art. 31 N.T.A.)
i) - distanza fra le pareti finestrate:	m	10,00

### TEMPI DI REALIZZAZIONE

I tempi previsti per l'inizio, la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione e per la dismissione delle stesse sono fissati nella convenzione. Parimenti sono fissate le modalità e la tempistica degli interventi edificatori.

### DESCRIZIONE DEI LOTTI

I lotti rappresentati in cartografia sono stati in parte dettati dalla forma del P.E.C., che presenta una forma parzialmente irregolare, e in parte oggetto di scelte finalizzate a prevedere un ventaglio di possibilità edificatorie per meglio poter soddisfare le esigenze dei futuri acquirenti fatta salva la possibilità di proporre, all'interno della delimitazione, eventuali accorpamenti e/o riconfinamenti di piccola entità per ulteriormente permettere di non "sprecare" inutilmente cubature, senza che queste "lievi modifiche" si configurino come "variante" allo Strumento Urbanistico Esecutivo.

### IMPORTO PREVENTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'importo preventivo delle opere di urbanizzazione primaria previste è stato determinato in Euro 310.759,11 (euro trecentodiecimilasettecentocinquantanove e undici centesimi) con computo metrico estimativo (v. computo allegato).

Revello, settembre 2016.

Codice fiscale del proponente: 00601580046

Il Presidente

Sanino Silvana

---

Il Progettista

Architetto Enrico Cornaglia

---