

Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa

Art.43 L.R. 56/77 modificato dalla L.R. n.3 del 25/05/2013 e L.R. n.17 del 12/08/2013

COSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI, OPERE
DA REALIZZARSI IN REVELLO E CENSITE A CATASTO
AL FOGLIO 25 MAPPALI N°1415,1414,483,427,424,405
ZONA 1/R.6.3.1 del PRGC

I Progettisti:

Arch. Mauro Giuseppe Flesia

Via Saluzzo n. 66 - 12036 Revello (CN)

Iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n° 1500

P.IVA 03076980048 - C.F. FLS MGS 79E12 H727J

email: info@studioarchitettoflesia.it

Geom. Mario Perotti

Piazza della Vittoria, 1 - 12036 Revello (CN)

Iscritto all'Albo del Geometri della Provincia di Cuneo al n° 1656

P.IVA: 006 3201 004 7 - C.F. PRT MLG 56H23 D205S

email: direzione@geometraperotti.eu

Committenti:

Giordano Sara

nata a Saluzzo il 25/11/1997

(C.F. GRD SRA 97S65 H727L)

LA MARTINA S.R.L.

Sede: Varese (VA) via Magatti 2

(P. IVA 03742470127)

Flesia Emanuele Bartolomeo

nato a Saluzzo il 09/04/1976

(C.F. FLS MLB 76D09 H727R)

Flesia Mauro Giuseppe

nato a Saluzzo il 12/05/1979

(C.F. FLS MGS 79E12 H727J)

ELABORATO GRAFICO

Relazione Illustrativa Generale

TAV. 1

mod.	01	data	18/04/2025
mod.	02	data	24/04/2025
mod.	03	data	28/04/2025
mod.	04	data	23/07/2025

Data. 23.07.2025

Scala

Disegnatore: ^PA

Andrea \ PEC Flesia \
Planimetria PEC R631
rev6 DEFINITIVO

INDICE

1. INQUADRAMENTO GENERALE E RIFERIMENTI PROCEDURALI

- 1.1 Caratteristiche generali dell'area e inquadramento urbanistico
- 1.2 Riferimenti normativi del P.R.G.C.
- 1.3 Situazione del P.R.G.C. e sue indicazioni
- 1.4 Elaborati di PEC

2. DESCRIZIONE CATASTALE – PROVENIENZE – VERIFICHE SUPERFICI

- 2.1 Descrizione catastale
- 2.2 Stato di proprietà
- 2.3 Rilievo topografico

3. QUADRO AMBIENTALE

- 3.1 Assoggettabilità a procedere VAS
- 3.2 Aspetti acustici
- 3.3 Aspetti geologico-tecnici
- 3.4 Aspetti idraulici e sistema di raccolta acque di prima pioggia

4. IL PROGETTO

- 4.1 Dimensionamento generale del Piano Esecutivo Convenzionato
- 4.2 Verifica superficie copribile
- 4.3 Standard urbanistici – verifica
 - 4.3.1 Area 5/P1.5 reperimento standard
 - 4.3.2. Area 5/P1.5 verifica standard
- 4.4 Descrizione progetto
 - 4.4.1 Descrizione generale
 - 4.4.2 Caratteristiche strutturali
 - 4.4.3 Componenti edilizie e costruttive
 - 4.4.4 Impianti

5. URBANIZZAZIONI - DISMISSIONI

- 5.1 Urbanizzazioni esistenti
- 5.2 Urbanizzazioni in progetto

6. ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 6.1 Oneri di urbanizzazione primaria
- 6.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

7. LE REGOLE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- 7.1 I documenti prescrittivi del Piano Esecutivo Convenzionato
- 7.2 Durata del Piano Esecutivo Convenzionato.
- 7.3 Tempi di realizzazione OO.UU. da destinare ad uso pubblico

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

ZONA 1/R6.3.1

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato viene predisposto secondo i parametri e le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale ed in particolare delle tabelle di zona relative all'area normativa interessata (1/R6.3.1), sita in Via Cav. Michele Rinaudo e distinta in mappa al Foglio 25 particelle n. 1414, 1415, 483, 427, 424, 405.

1. INQUADRAMENTO GENERALE E RIFERIMENTI PROCEDURALI

1.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'AREA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato interessa un'area situata nel territorio del Comune di Revello, classificata dal P.R.G. vigente come area a prevalente destinazione residenziale – aree di nuovo impianto – R6, ed è contraddistinta con il numero 1/R6.3.1; risulta collocata in zona centrale e per chi percorre la Strada Provinciale n. 28 arrivando da Saluzzo, appena entrati del centro cittadino, trova l'area ubicata sulla sua destra alla Via Cav. Michele Rinaudo.

Detta area è delimitata a notte con la proprietà Rubiolo Giuseppe (Foglio 25 n.393), a levante con le proprietà Flesia Mauro Giuseppe (Foglio 25 n. 480), Flesia Emanuele Bartolomeo, Flesia Mauro Giuseppe (Foglio 25 n. 481) e con il mappale 195, a giorno con la proprietà Autotrasformazioni Nord-Ovest Snc Di Fraire Guido e C. (Foglio 25 n.428) ed a ponente con le proprietà Giordano Valter e Rolando Miranda, (Foglio 25 n.1248) Monge Andrea (Foglio 25 n.433) ed i mappali 412 e 401.

La conformazione plano-altimetrico del terreno si presenta pressoché pianeggiante, geologicamente stabile, esente da movimenti franosi, non risultano presenti alla vista problematiche di inquinamento del suolo.

1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI DEL P.R.G.C.

L'area inserita nel P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. del 24/11/2010 n° 15-1045 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 48 del 02 dicembre 2010 e successiva Variante Parziale n. 02 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 30.11.2015 e pubblicata all'albo pretorio del Comune di Revello al n° 1007 del 24.12.2015 risulta classificata in zona 1/R6.3.1 – area a prevalente destinazione residenziale – aree di nuovo impianto, regolata dagli articoli 14-19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area risulta altresì inserita in classe I sulla base delle indagini geologico-idrauliche effettuate, in sede di predisposizione dello strumento urbanistico comunale, secondo i criteri ed i parametri di cui alla Circolare Presidente Giunta Regionale 7/LAP le cui indicazioni/vincoli per gli interventi urbanistico-edilizio sono riportati all'art. 38 – Vincoli di carattere Geologico-Tecnico delle N.T.A.

Il tutto meglio individuato nella figura n. 1 seguente.

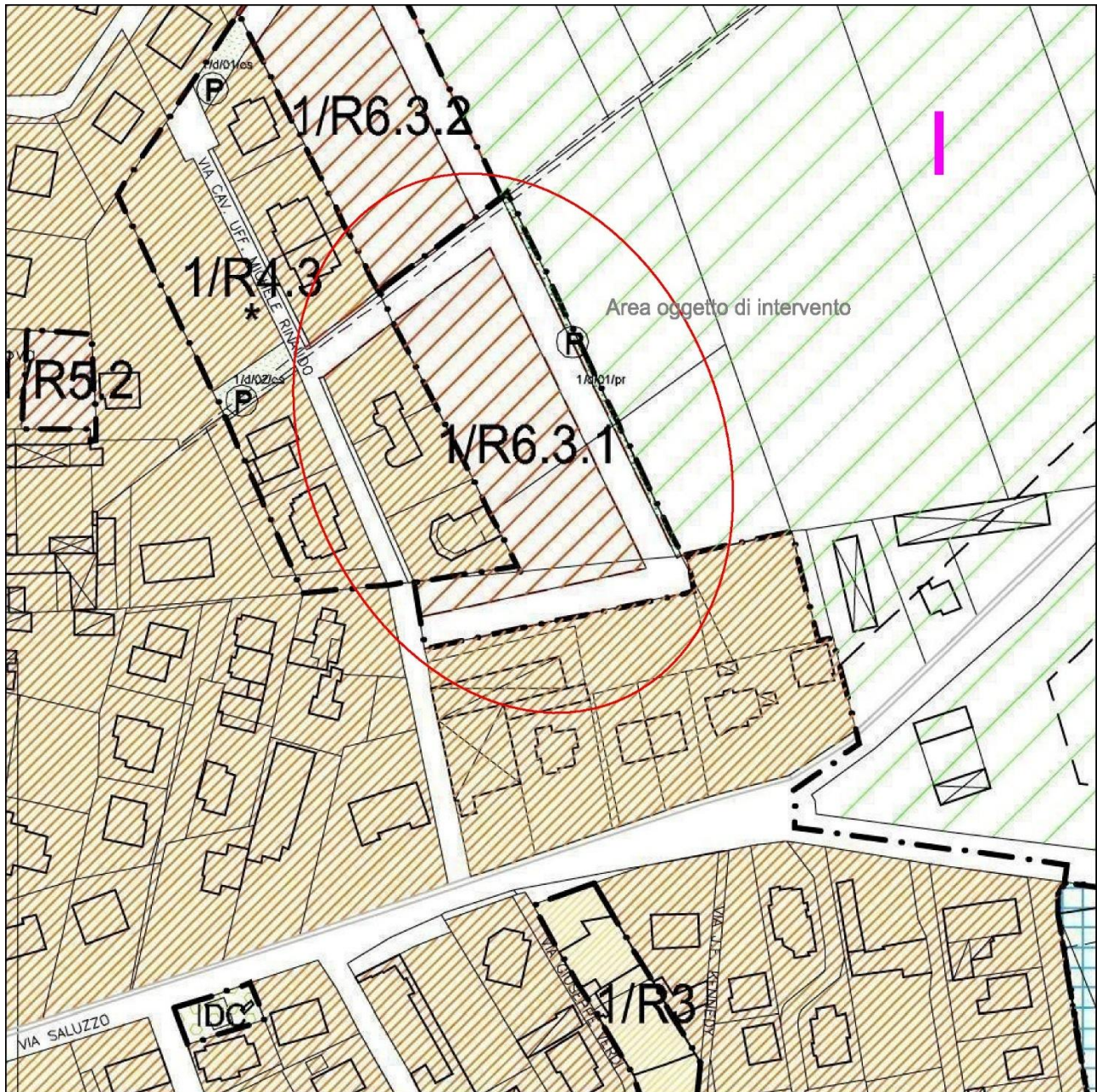


Figura n. 1 con stralcio del P.R.G.C. Vigente (sovrapposizione delle classi di idoneità I)

1.3 SITUAZIONE DEL P.R.G.C. E SUE INDICAZIONI

ART. 14 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:

- categoria a), comma 1, art. 12 precedente;
 - categoria b1), comma 1, art. 12 precedente;
- con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute per tipologia e dimensione nocive o moleste; nelle aree residenziali di completamento (R5) e 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;
- categoria c), comma 1, art. 12 precedente;
 - categoria d1), comma 1, art. 12 precedente;
 - categoria e), comma 1, art. 12 precedente;
 - attrezzature e servizi pubblici di livello comunale; impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale.

2. I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai permessi di costruire ed alle dichiarazioni di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare -ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito titolo abilitativo, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente (mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori a 700 mc, come normato all'art. 8 precedente).

ART. 19 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO

1. Le zone R5, di completamento, sono quelle più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, totalmente o parzialmente urbanizzate nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

La classificazione di P.R.G. non qualifica l'area in questione ai fini di cui al comma 5 dell'art. 85 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. in quanto l'effettiva esistenza della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere accertata caso per caso.

2. Le zone R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

3. In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 14.

4. L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.

Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 38 N.T.A. - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO

2.1 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti del P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica ed idraulica; si richiama comunque il rispetto del D.M. 11.03.88 n.47.

oltre all'applicazione dei parametri di cui alla tabella di zona dove in estratto per la zona 1/R6.3.1 si evidenzia quanto segue:

	N.T.A.	P.E.C.
<u>Superficie territoriale</u>	mq. 6.838,00	mq. 6.726,00
<u>Sedi strade e piazze</u>	mq. 2.499,00	mq. 2.183,00 (sup. reale)
<u>Spazi pubblici – park min da reperire sull'area</u>	mq. 238,00	mq. 523,00
<u>Superficie fondiaria complessiva</u>	mq. 4.101,00	mq. 4.020,00
<u>Volume in progetto</u>	mc. 4.089,00	mq. 4.035,00
<u>Cap. residenziale aggiuntiva</u>	nr.ab. 41,00	nr.ab. 41,00
<u>Cap. res. compl. teorica prev.</u>	nr.ab. 41,00	nr.ab. 41,00
<u>Densità Territoriale</u>	mc./mq. 0,60	mc./mq. 0,60
<u>Rapporto di copertura</u>	% 35	% 35
<u>Altezza massima</u>	m. 7,50	m. 7,50
<u>nr. piani</u>	nr. 2+1	nr. 2+1
<u>distanze</u>	art. 5	art. 5

Standard urbanistici ai sensi art.21 L.R. 56/77

$\text{nr.ab.}41 \times \text{mq.ab.}15 = \text{mq.}615$

previsti mq. 523, la differenza di mq. 92 (mq.615-523) sarà oggetto di monetizzazione.

1.4 ELABORATI DI PEC

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. 1: Relazione Illustrativa Generale;
- Tav. 2: Norme Specifiche di attuazione del S.U.E e scheda quantitativa dei dati del piano;
- Tav. 3: Bozza convenzione edilizia;
- Tav. 4: Planimetria Piano Regolatore Generale Comunale con inserimento S.U.E.;
- Tav. 5: Planimetria del S.U.E. disegnata su mappa catastale aggiornata contenente i seguenti elementi:

- strade e spazi riservati alla viabilità e parcheggi,
 - edifici e impianti pubblici esistenti nelle aree circostanti;
 - aree destinate all'edificazione e la viabilità delle opere in progetto;
- Tav. 6: Planimetria individuazione proprietà, vincoli e distanze
- Tav. 7: Planimetria verifica standard urbanistici;
- Tav. 8: Planimetria allacciamenti ai servizi vari:
Canalizzazione acque bianche;
Acquedotto, rete idranti;
Fognatura nera;
Illuminazione pubblica, illuminazione privata;
Allaccio rete telefonica e gas;
Parcheggi, aree verdi, recinzioni;
- Tav. 9: Rilievo plano-altimetrico e profili terreno;
- Tav. 10: Computo Metrico Estimativo opere da dismettere;
- Tav. 11: Titolo di proprietà, certificati catastali;
- Tav. 12: Assoggettabilità e Procedura V.A.S.;
- Tav. 13: Tipologia Intervento Edilizio: Planimetria generale, ingombro planimetrico, sezione tipo e particolari recinzioni

2. DESCRIZIONE CATASTALE – PROVENIENZE – VERIFICHE SUPERFICI

2.1 DESCRIZIONE CATASTALE

I beni immobili – terreni – inseriti nella zona 1/R6.3.1, risultano così censiti all' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cuneo nel Comune di Revello:

Foglio 25 particelle numeri:

- 1415 qualità frutteto	cl. U	are 17 ca 60	R.D. € 36,36	R.A. € 16,82
- 1414 qualità frutteto	cl. U	are 20 ca 00	R.D. € 41,32	R.A. € 19,11
- 427 qualità frutteto	cl. U	are 13 ca 85	R.D. € 28,61	R.A. € 13,23
- 483 qualità frutteto	cl. U	are 15 ca 57	R.D. € 32,16	R.A. € 14,88
- 405 qualità frutteto	cl. U	are 00 ca 22	R.D. € 0,45	R.A. € 0,21
- 424 qualità frutteto	cl. U	are 00 ca 02	R.D. € 0,04	R.A. € 0,02
- per totali		are 67 ca 26	R.D. € 138,94	R.A. € 64,27

I sopra elencati terreni risultano in proprietà ai Sig.ri Giordano Sara, LA MARTINA S.R.L., Flesia Emanuele Bartolomeo, Flesia Mauro Giuseppe e meglio individuati nella figura n. 2 che segue.



Figura n. 2 con stralcio planimetrico della località da estratto catastale del foglio n. 25

2.2 STATO DI PROPRIETA'

I beni immobili terreni compresi nell'area 1/R6.3.1 sono attualmente in proprietà ai Sig.ri Giordano Sara, LA MARTINA S.R.L., Flesia Emanuele Bartolomeo e Flesia Mauro Giuseppe.

2.3 RILIEVO TOPOGRAFICO

Preliminarmente alla formazione del progetto urbanistico, i proponenti hanno commissionato il rilievo strumentale plano-altimetrico di dettaglio sull'intera area interessata dagli interventi (rif. elaborato "Tav.9 – Rilievo plano-altimetrico e profili terreno").

Come riferimento altimetrico con quota 0,00 si è scelto di prendere in considerazione il punto fiduciale catastale(P.F.11) presente lungo la strada interpodereale e meglio identificato in mappa al confine tra i mappali n. 158, 115 e 48 al Foglio 25, così come riportato nella tavola n. 9 – Rilievo plano-altimetrico e profili del terreno e visibile nella figura n. 3 seguente.



Figura n. 3 con individuazione del caposaldo

3. QUADRO AMBIENTALE

3.1 ASSOGGETTABILITA' A PROCEDURE VAS

Si precisa che l'intervento in oggetto rientra nell'ambito di verifica di assoggettabilità della Valutazione Ambientale Strategica, ragion per cui è stata predisposta la relativa documentazione di cui all'allegato 12 nella quale si dimostra che l'intervento non è da sottoporre a V.A.S.

3.2 ASPETTI ACUSTICI

L'intervento in oggetto rispetta i limiti ed i parametri imposti dalla zonizzazione acustica così come approvato ed allegato al P.R.G.C. nell'elaborato denominato "Verifica di compatibilità acustica".

3.3 ASPETTI GEOLOGICO-TECNICI e SISMICA

Per quanto riguarda la relazione geologica e geotecnica non sono emerse problematiche di carattere geologico, mentre dal punto di vista sismico, la categoria di sottosuolo risulta essere la B.

3.4 ASPETTI IDRAULICI e SISTEMA DI RACCOLTA ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

Per quanto riguarda la verifica idraulica la soluzione di smaltimento delle acque meteoriche superficiali avviene a mezzo di sistemi di pozzi drenanti, senza andare ad influire sui corsi d'acqua superficiali. (vedi tav. 8)

4. IL PROGETTO

4.1 DIMENSIONAMENTO GENERALE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è caratterizzato dai dati urbanistici riportati nella tabella di zona allegata alle N.T.A. del P.R.G.C. dove vengono espressi gli indici precedentemente elencati al punto 1.3, pertanto in base a quanto indicato nella tabella di piano ed in base a quanto previsto dell'Art. 5 punto 12 delle N.t.a., i vincoli di distanza da rispettare, risultano i seguenti:

- distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di m. 5, riducibile previo assenso del proprietario confinante;
- distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10; si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 2.4.68 nr. 1444;
- distanza dalla viabilità interna m.6,00;

Come si evince dalla figura n. 4 che segue le distanze di cui sopra sono pienamente rispettate.



Figura n. 4 con individuazione delle distanze

4.2 VERIFICA SUPERFICIE COPRIBILE

Il tutto meglio quantificato nei conteggi che seguono nelle sotto riportate tabelle e nella tav. n.13 di progetto:

Superficie coperta

Determinazione Superficie Copribile come da tabella di zona delle N.T.A. calcolato sulla superficie fondiaria:

Rapporto di copertura: 35%

Superficie territoriale area in oggetto: mq. 6.726,00

Superficie Fondiaria: mq. 4.020,00

Superficie copribile realizzabile: (35%) mq. 1.407,00

Lotto 1: mq. 1.195 x 35% = 418,25

Lotto 2: mq. 1.052 x 35% = 368,20

Lotto 3: mq. 1.773 x 35% = 620,55

4.3 STANDARD URBANISTICI – VERIFICA

L'intervento in progetto prevede la dotazione di aree a parcheggio e verde con relativa viabilità d'ingresso da destinare ad uso pubblico determinate come segue e riguardante l'area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato - 1/R6.3.1 per la verifica degli standard previsti per l'area oggetto di nuova costruzione, il tutto meglio riportato nella figura n. 5 che segue.

4.3.1 Standard da reperire per l'area 1/R6.3.1 effettivi, rapportati in base ai mq./abitante 15 ogni abitante insediabile:

mq./abitante 15 x abitanti 41(art.6 comma 7 N.T.A.) = mq. 615

4.3.2 Verifica area 1/R6.3.1 per spazi pubblici – parcheggi e verde

- Area verde in progetto = (mq. 115+17+41+13) mq. 186

- Parcheggio/area di manovra = (mq. 248+61+11+17) mq. 337

totale mq. 523

Si precisa che la superficie rimanente da destinare a Standard pari a mq. 92 (mq.615 – 523) sarà oggetto di monetizzazione, vista e considerata l'alta percentuale di incidenza delle opere di urbanizzazione nel PEC in oggetto (oltre al 40%).

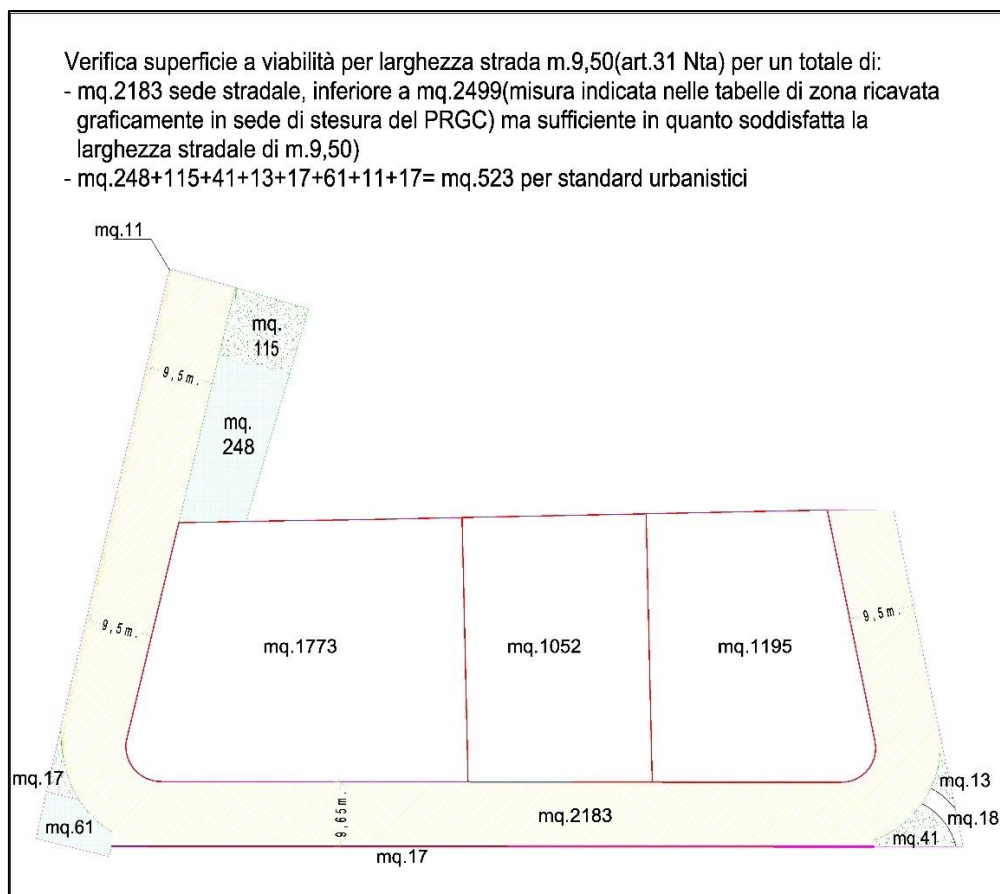


Figura n. 5 con individuazione degli standard

Si precisa che catastalmente viene destinata ad uso pubblico una superficie totale di mq 2.706 (data da Standard e viabilità) così determinata:

- Area verde	mq.	115,00
- Area verde	mq.	17,00
- Area verde	mq.	41,00
- Area verde	mq.	13,00
- Area verde/parcheggio	mq.	248,00
- Viabilità stradale	mq.	2.183,00
- Area a parcheggio	mq.	61,00
- Area a parcheggio	mq.	11,00
- Area a parcheggio	<u>mq.</u>	<u>17,00</u>
Totale	mq.	2.706,00

Si evidenzia il fatto che nella tabella di zona area 1/R6.3.1 del P.R.G.C., viene riportata una Superficie geometrica(misurata grafica) di mq.6.838, nonché una superficie da destinare a strade pari a mq.2.499, anch'essa misurata grafica, in fase progettuale in seguito al dimensionamento della sede stradale pari a m.9,50(ai sensi art.31 N.T.A.), è stata determinata una superficie da destinare a strade reale di mq. 2.183.

A tal fine si precisa che lungo il confine con i mappali 480 e 481 attualmente coltivati a prato, è stato predisposto un parcheggio a raso anziché un marciapiede in quanto già previsto sul lato adiacente ai lotti, ciò in previsione di non apportare modifiche alla viabilità in vista di un futuro cambio di destinazione d'uso della vicina area da agricola ad edificabile.

Il tutto meglio individuato nella figura n. 6 di seguito riportata.

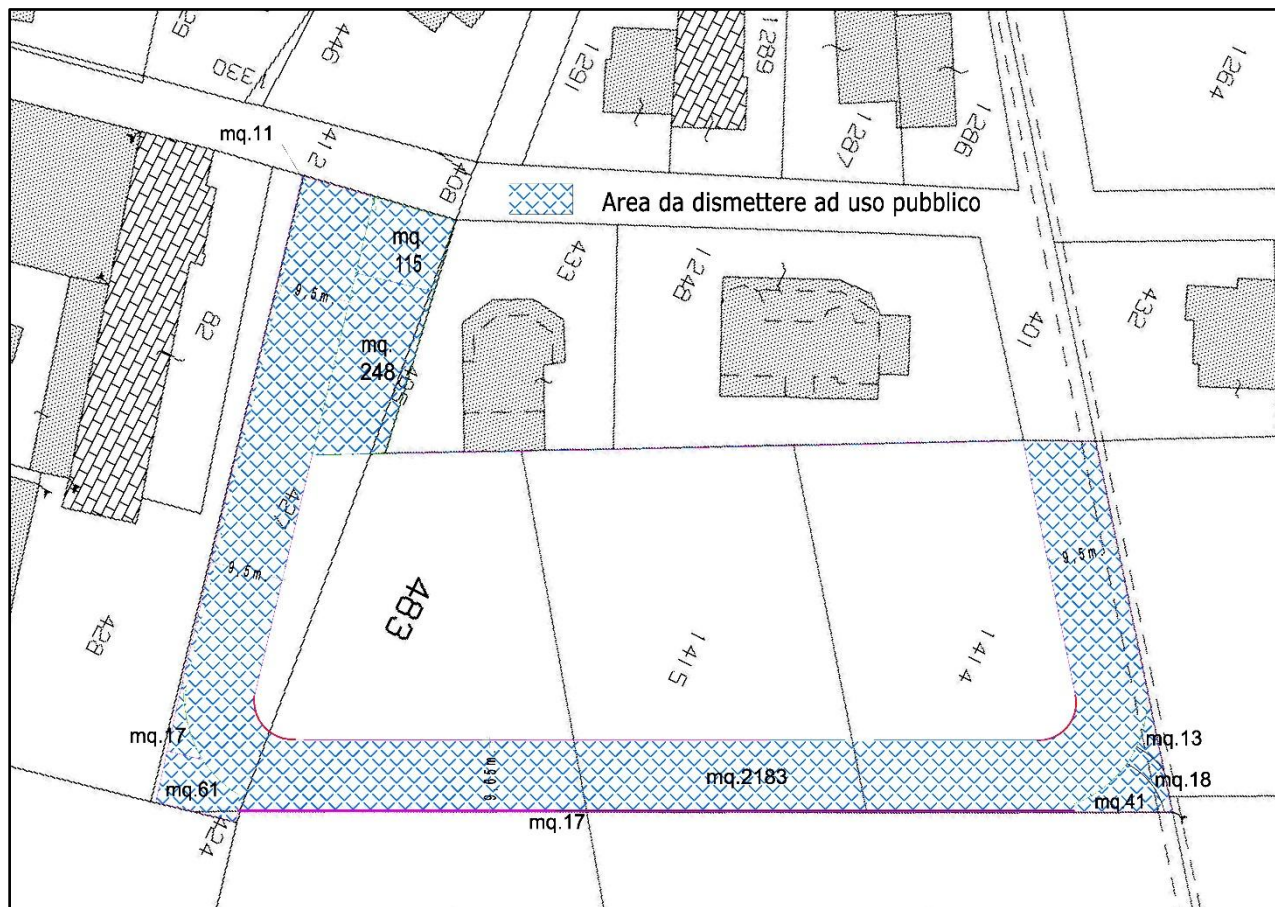


Figura n. 6 aree da dismettere su base catastale

4.4 OPERE IN PROGETTO: FABBRICATI RESIDENZIALI

4.4.1 DESCRIZIONE GENERALE

L'area sarà suddivisa in tre lotti, dettati dalla forma del P.E.C. e dalla necessità di garantire la realizzazione di regolare viabilità e parcheggi. La tipologia edilizia prevista sarà di fabbricati unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari residenziali a seconda della disponibilità di volumetria assegnata. Data la concessione di realizzare 2 piani abitabili + 1 accessorio le tipologie presentate prendono in esame la possibilità di ricavare un piano interrato destinato ad autorimessa e cantina, e che risulti interrato su tutti i lati, lasciando fuori terra il solo accesso carraio.

Le aree destinate a verde privato saranno sistemate a prato con cespugli o siepi basse, mentre quelle destinate ad eventuali rampe o aree di manovra saranno pavimentate con masselli autobloccanti.

4.4.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Nella progettazione e realizzazione dei fabbricati potranno essere prese in considerazione varie tipologie strutturali come:

- struttura tradizionale in cemento armato con solai e copertura in latero-cemento o eventualmente tetto con orditura lignea;
- struttura, solai e copertura in legno (casa prefabbricata) con muratura interrata in cemento armato

Il manto di copertura sarà in tegole con colori simili ai fabbricati limitrofi.

4.4.3 COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

Le murature perimetrali saranno a seconda della tipologia strutturale scelta, in legno o in muratura con isolante interposto. Le stesse esternamente potranno poi essere rifinite con intonaco in malta di cemento frattazzato fine, con rivestimento in pietra di Luserna o simile o mattoni paramano. Le gronde e le lattonerie potranno essere in rame o in lamiera preverniciata. Le recinzioni, i cancelli ed i balconi saranno in ferro zincato e verniciato.

4.4.4 IMPIANTI

Gli immobili saranno dotati di impianto elettrico del tipo civile, impianto termico ed idrosanitario tutti sottotraccia, eventuali automazioni quali cancello ad apertura automatica e sistema di irrigazione giardino e sistema di sicurezza anti-intrusione.

Per la realizzazione delle unità abitative sarà messo in primo piano il risparmio energetico prevedendo soluzioni per edifici autonomi dal punto di vista delle fonti rinnovabili, installando sulle coperture impianti fotovoltaici e solari, integrati nella copertura.

5. URBANIZZAZIONI - DISMISSIONI

5.1 URBANIZZAZIONI ESISTENTI

Il lotto oggetto di intervento si trova in posizione ubicata in contiguità del centro abitato del capoluogo e di conseguenza in prossimità del lotto sono presenti i seguenti servizi primari quali: energia elettrica, telefonia, gas metano, acquedotto e fognatura.

I fabbricati di nuova costruzione saranno pertanto allacciati alle reti tecnologiche esistenti sopracitate e non sono previste realizzazioni di tronchi di servizi di interesse generale.

5.2 URBANIZZAZIONE IN PROGETTO

In riferimento all'area ed alla sua localizzazione ed alle previsioni di P.R.G.C., oltre ad una sua posizione laterale all'ingresso al paese, si è definito di adibire l'unica area antistante la Via Cav. Michele Rinaudo alla localizzazione di parcheggi e verde, oltre alla relativa viabilità di accesso a tutto il lotto con la disposizione di ulteriori parcheggi e verde.

In rispondenza all'art. 102 del R.E., data la previsione di 10 nuove unità abitative, verranno predisposti degli allacci per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli nell'area a parcheggio all'entrata del lotto. Date le disposizioni che impongono un minimo del 20% di parcheggi da destinarsi alla ricarica elettrica, e dato che nell'area in totale sono presenti 38 parcheggi verranno predisposti 4 allacci, per servire 8 posti auto ($38 \cdot 20\% = 7,6$). In rispondenza poi all'art. 104 del R.E. verranno predisposte le tubazioni per il passaggio della rete di telecomunicazioni e banda larga.

L'importo delle opere di urbanizzazione in progetto verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e tali opere ammontano complessivamente ad € 199.453,99 (vedi computo metrico estimativo allegato – Tav. 10).



Figura n. 7 con progetto aree da dismettere

6. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione dovranno essere corrisposti dal proponente nelle modalità di cui alle tabelle delle OO.UU. di cui alle Delibere del C.C. ed eventuali aggiornamenti approvati al momento del rilascio del Permesso di Costruire o, previo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite.

6.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risulta essere stimato in complessivi € 26.227,50 così determinato:

- residenziale mc. 4.035 x 6,50 €/mc = € 26.227,50

detto importo che verrà determinato al momento del rilascio del permesso di costruire risulta totalmente da scomputarsi dall'importo dei lavori di urbanizzazione di cui al Capitolo "5.2" ed in base al computo metrico estimativo allegato Tav. n. 10 – Computo metrico estimativo opere da assoggettare ad uso pubblico, dove le OO.UU. da dismettere ammontano ad € 199.453,99 e dovrà essere garantito da polizza fideiussoria a favore del Comune di Revello.

6.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risulta essere pari a complessivi € 18.157,50 così determinato:

- residenziale mc. 4.035 x € 4,50 /mq = € 18.157,50

7. LE REGOLE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

7.1 I DOCUMENTI PRESCRITTIVI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Insieme agli elaborati grafici e descrittivi, le Norme Specifiche di Attuazione e la Bozza di Convenzione costituiscono la disciplina entro cui dovranno essere realizzate tutte le opere previste dal Piano Esecutivo Convenzionato, nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C.

La documentazione del Piano Esecutivo Convenzionato può essere suddivisa in due gruppi principali: quello che illustra le analisi svolte ed esprime indirizzi ed orientamenti per la successiva progettazione edilizia e quello, a carattere prescrittivo che indica invece condizioni da rispettare nelle fasi progettuali.

La definizione delle aree a servizi da assoggettare ad uso pubblico, essendo già espressa nel presente Piano Esecutivo Convenzionato, ha valore attuativo in quanto contenente precise disposizioni plano-altimetriche, tipologiche, formali e costruttive.

7.2 DURATA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha la durata di 10 anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione Edilizia.

7.3 TEMPI DI REALIZZAZIONE OO.UU. DA DISMETTERE AD USO PUBBLICO

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà essere ultimata entro dieci anni complessivi dalla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

Quanto sopra si ha l'onore di riferire a disimpegno dell'incarico affidatoci nella speranza di averlo diligentemente assolto.

Revello li 23.07.2025

I TECNICI

Arch. Mauro Giuseppe FLESIA

Geom. Mario PEROTTI