

COMUNE DI

NONE

PROVINCIA DI

TORINO



OGGETTO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI
LIBERA INIZIATIVA (art.43 L.R.n°56/77)**

**Allegato 2
RELAZIONE**

UBICAZIONE

Via Stazione / C.so Castello, in Z.T.O.
"I32-I33-residenziale di nuovo impianto" e
"R63-ristrutturazione" al Catasto al fg.27
n°551-552-2504-2506-562-1054-563-921-
564-565-1027

SCALA

PROPRIETA'

**TUNINETTI Antonella, cf.: TNN NNL 67R60 L219K
GALLACE Raffale, cf.: GLL RFL 58B05 D988A**

DATA

14 giugno 2021

Antonella Tuninetti
Raffale Gallace



PROGETTAZIONE - CATASTO - AMMINISTRAZIONE
10060 - NONE (TO) - Via Stazione n°4
tel.fax.011/990.50.10 - e-mail:studiogps@libero.it



RELAZIONE ILLUSTRATIVA e FINANZIARIA

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato, di libera iniziativa, ai sensi e per gli effetti dell'art.43 e seguenti della L.R.n°56/77 e s.m.i., riguarda gli immobili in None in Via Stazione / C.so Castello, di proprietà dei sigg.TUNINETTI Antonella residente a None in Via Stazione 6 e GALLACE Raffaele, residente a None in Via Torino 31, secondo quanto meglio descritto nel prospetto che segue:

VERIFICA SUPERFICI CATASTALI / REALI									
proprietà	fg.	n° mappale	mq. catastale		%	mq. reale			
GALLACE Raffaele	27	551	146		40,22%				
TUNINETTI Antonella	27	552	107	217	59,78%	29,45*11,60/2+29,45*14,30/2	381,38	zona I33	Via Stazione ang.C.so Castello
	27	2504	106						
	27	2506	4						
	27	562	95						
	27	1054	96	632		36,95*18,65/2+36,95*17,5/2-3,5*3,5	655,62	zona I32	C.so Castello
	27	563	119						
	27	921	106						
	27	564	112						
	27	565	104						
		27	1027	585			40*18,8/2+40*16,05/2	697,00	zona R63
			1.580				1.734,00	<1738	
tolleranza: 10%rispetto a catastale = 1580+158=1738mq.									

Le opere a progetto possono essere accorpate e descritte in due lotti, ovvero:

- In prossimità dell'incrocio fra Via Stazione e C.so Castello, si prevede la realizzazione di basso fabbricato uso ufficio, in prosecuzione di quello esistente lungo il viale della stazione, oltre a locale di sgombero accessorio all'abitazione in via stazione 6, su terreni di proprietà dei sigg.TUNINETTI Antonella e GALLACE Raffaele, oggetto di successivo frazionamento e permuta in pro-quota. Trattasi di struttura ad un piano f.t., a tetto piano in latero-cemento impermeabilizzato, tamponatura perimetrale in muratura in tinta tenue, serramenti in alluminio, analogamente al fabbricato attiguo; il suddetto immobile sarà chiaramente dotato delle normali dotazioni urbanizzative, prevedendo il collegamento alla rete fognaria bianca e nera, all'acquedotto com.le, al gas e alla rete elettrica nazionale.
- Lungo C.so Castello, si prevede la realizzazione di palazzina con destinazione d'uso terziaria (ufficio / studio), a seguito di demolizione di struttura esistente (originariamente adibita a laboratorio per la lavorazione di prodotti caseari), dismessa e vetusta (ante '42), attualmente con accesso dalla strada privata – interno di via stazione; si prevede una struttura a due piani f.t. mediante struttura portante in cemento armato tradizionale, tetto a falde – aperto - per la collocazione delle tecnologie per la produzione di energia eco-sostenibile, tamponatura in muratura in tinta tenue, serramenti in alluminio e sistemazione perimetrale

e zona di parcheggio privata e di accesso; il fabbricato avrà accesso veicolare e pedonale da C.so Castello e sarà regolarmente allacciato alle consuete ed ordinarie reti urbanizzative.

La realizzazione delle strutture sopra descritte comporta l'urbanizzazione dei terreni posti in c.so castello / via stazione, al fine di individuare idonee aree di accesso pedonale e carroia, di sosta pubblica e privata oltre che a verde secondo gli standards di cui all'art.21 della L.R.56/77, oltre che di area per nuovo eco-punto per la raccolta rifiuti differenziata, il tutto da realizzarsi a scapito degli oneri d'urbanizzazione primaria dovuti, e da dismettere per mq.617,05 (per parcheggio pubblico, verde, marciapiede, eco-punto) al patrimonio immobiliare del Comune di None, e da mantenere in proprietà privata ed assoggettare ad uso pubblico per mq.93,48 (per marciapiede e verde); sarà chiaramente corrisposta l'urbanizzazione secondaria, per applicazione delle tariffe comunali vigenti al momento del rilascio dei rispettivi permessi e del costo commisurato al costo di costruzione oltre che la monetizzazione dell'onere commisurato alle quote di standards non previste.



Le strutture a progetto risultano dalla sommatoria della cubatura esistente derivante dalla ristrutturazione per demolizione e ricostruzione di pari volumetria (secondo la definizione di cui all'art.3 del D.P.R.n°380/01 così come modificato dall'art.10.1.lett.b) della L.120/2020) del fabbricato esistente sul lotto in zona "R63" del vigente P.R.G.C., con la cubatura per applicazione degli indici fondiari delle zone "I33" su Via Stazione e "I32" su C.so Castello. (segue stralcio delle N.T.A., art.16-utilizzazione degli indici; art.24-aree di ristrutturazione edilizia; art.26-aree di completamento e di nuovo impianto).

I fabbricati in parola ricadono in zona di pericolosità geomorfologica media – IIb, con un battente idrico misurato negli ultimi eventi di 10cm.; il piano di calpestio dei locali in progetto avrà infatti un franco di sicurezza di ulteriori 30 cm.. Eventuali piani seminterrati, da adibire a sgombero e locale tecnico, saranno realizzati secondo i criteri stabiliti in classe I (art.69 NTA)

I proponenti si impegnano alla realizzazione delle opere necessarie per l'arredo dell'area in prossimità dell'incrocio fra via stazione e c.so castello, mediante :

- arretramento del marciapiede, per ampliamento della svolta in prossimità dell'incrocio;
- realizzazione di marciapiede in blocchetti in calcestruzzo similare all'esistente;
- realizzazione di aiuola piantumata con essenze arboree a basso fusto;

oltre che l'arredo del piazzale su c.so castello, mediante :

- realizzazione di area a parcheggio pubblico e relativa area manovra in asfalto;
- realizzazione di area per sosta pedonale e relax, oltre a marciapiede per accesso pedonale;
- realizzazione di area verde, piantumata;
- individuazione di area per cassonetti raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

Secondo l'allegato Computo metrico, le opere previste in realizzazione diretta sono state stimate, con applicazione del Preziario Regione Piemonte – agg.2020, in €.69.684,72 oltre ad oneri accessori per IVA, sicurezza e collaudo per ulteriori €.9.755,86, e cos' per complessivi €.79.440,59.

Applicando le tariffe Oneri d'Urbanizzazione primaria e secondaria e Monetizzazione aree, vigenti, si ottiene il quadro finanziario che segue, approssimativo, meglio sviluppabile in sede di specifico Permesso di Costruire:

None, 14 giugno 2021

geom.SCAGLIA Mario



RELAZIONE FINANZIARIA										
				mq	€/mq.	importo				
ufficio N.C.in "I33"	GALLACE	primaria	(11,75*5,70/2+11,75*5,95/2)	68,444	75,70	5.181,19				
		secondaria	(11,75*5,70/2+11,75*5,95/2)	68,444	13,55	927,41				
		costo di costruzione	da determinarsi nei singoli PDC, con							
		monetizzazione	computo metrico Reg.Piemonte			0,00				
		(SLP/35mq./add.*20)								
	primaria	(11,75*5,70/2+11,75*5,95/2)/35*20	39,111	24,73	967,21				967,21	
	secondaria	(13,95*5,95/2+13,95*7,20/2)	91,721	75,70	6.943,30					
	secondaria	(13,95*5,95/2+13,95*7,20/2)	91,721	13,55	1.242,82					
	costo di costruzione	da determinarsi nei singoli PDC, con								
	monetizzazione	computo metrico Reg.Piemonte			0,00					
ufficio ristrutturazione "R63"	TUNINETTI	(35mq./add.*20)								
		primaria	(13,95*5,95/2+13,95*7,20/2)/35*20	52,412	24,73	1.296,15				1.296,15
		secondaria	(24,7*12,25-6,15*2,50)*2	574,40	37,86	21.746,78				
		secondaria	(24,7*12,25-6,15*2,50)*2	574,40	6,76	3.882,94				
		costo di costruzione	da determinarsi nei singoli PDC, con							
	monetizzazione	computo metrico Reg.Piemonte			0,00					
	(35mq./add.*20)									
	primaria	(24,7*12,25-6,15*2,50)*2	328,23	24,73	8.117,09					8.117,09
	secondaria	(24,7*12,25-6,15*2,50)*2/35*20			50.304,91					

1 ^	2 ^	monetizza zione
5.181,19		
	927,41	
6.943,30		967,21
	1.242,82	
21.746,78		1.296,15
	3.882,94	
33.871,27	6.053,18	8.117,09
a scomputo	da pagare	10.380,45
	da pagare	