

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Inquadramento territoriale-urbanistico con prescrizioni del PRGC

L'intervento in progetto riguarda la frazione di Roata Rossi nell'area che il vigente Piano Regolatore denomina ATF2.RR1 "Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)" e che destina a nuovi insediamenti residenziali.

Tali aree (ATF) sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle nuove aree residenziali.

L'area in oggetto essendo ATF2 si qualifica come "Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso" ed è quindi normata dall'art. 52.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. di cui si riportano di seguito le prescrizioni:

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 35% St
- Ve = 35% St
- Vs = 30% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 90% Vs
- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- Abitative: Superficie utile minima = 70% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul - Terziarie: sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Funzioni escluse: Produttive

2 L'area interessata: descrizione del sito

L'area interessata dall'intervento è un'area sostanzialmente piana tipica della pianura cuneese che presenta una pendenza massima sulla direttrice sud-ovest/nord-est pari a circa l'1/1,5%.

L'area agricola, al di sotto del primo strato di humus è caratterizzata da suoli a buona portanza con abbondante presenza di ghiaie e sabbie miste ideali per l'edificazione.

Il livello delle acque di falda desumibile da perforazioni effettuate nelle immediate vicinanze è collocato a circa 60 metri al di sotto del suolo.

Sul fronte a mezzanotte corre la strada provinciale denominata via Rocca che collega le frazioni di Roata Rossi a Passatore.

I lati da levante e a mezzogiorno confinano con aree già edificate a destinazione residenziale mentre sul lato di ponente è presente un'area a destinazione agricola. Non sussistono ripe o confini significativi.

Il terreno interessato è al momento è utilizzato in parte per scopi agricoli (il mappale 1000) ed in parte (mappale 225 e 316) per aree verdi/ad uso orto a diretto servizio della zona residenziale adiacente.

L'area non è interessata dal passaggio di servizi di rete (Energia elettrica, telefonici, metano, ecc. ecc.) aerei o interreati ma gli stessi sono posti nelle immediate vicinanze. Per questo realizzare i collegamenti per servire la nuova area da urbanizzare sarà relativamente semplice.

3. La situazione catastale

La situazione catastale relativa all'ambito ATF2.RR1 comparto 3 è la seguente:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP. MAPPALE COMPRESA NEL PEC (mq)	PROPRIETA'
55	225	3102	Per il 100% in proprietà a GRAFFINO GUIDO
55	316	814	Per il 50,00% in proprietà a GRAFFINO GUIDO e per il 50,00% in proprietà della società M.R. SRL
55	1000	981	Per il 100% in proprietà alla AZIENDA AGRICOLA ROATA ROSSI SOCIETA SEMPLICE

per un totale di 4.897 mq. compresi in zona "ATF2.RR1" del vigente P.R.G.C.

4. Descrizione dell'intervento

Il progetto del PEC individua un'area edificabile della superficie complessiva di 3427 mq. Questa potrà essere suddivisa in un massimo di 4 lotti ma per la sua conformazione potrà anche essere utilizzata con diverse conformazioni dei lotti. La soluzione presentata prevede la suddivisione in 4 lotti grazie alla realizzazione di un ingresso sui terreni classificati dall'attuale PRGC in zona TC4 di proprietà del sig. Graffino Guido proponente del Piano Esecutivo Convenzionato.

La viabilità in progetto ricalca in modo puntuale quanto previsto dal P.R.G.C. Infatti la nuova strada è prevista sul lato di ponente rispetto alle aree nuove fabbricabili. Questa è posta in aderenza all'attuale area consolidata frazionale e potrà un giorno essere collegata (così come previsto dal PRGC) con via Don Lorenzo Borsotto creando così un nuovo accesso alla frazione di Roata Rossi. A servizio della strada sarà realizzato il marciapiede della larghezza di 2,50 mt. e i parcheggi (in parte lungo il senso di marcia ed in parte a pettine) sul lato in cui verranno edificati i fabbricati.

Sono state individuate delle aree in cessione anche verso la strada Provinciale denominata via Rocca. Più precisamente in quel caso è prevista uno spazi utile all'allargamento della sede stradale ed uno spazio da destinare a pista ciclabile utile al collegamento in sicurezza dei due lotti posti a levante verso la nuova viabilità di PEC che in futuro collegherà in sicurezza con il centro frazione.

5. Scheda quantitativa dei dati del Piano Esecutivo Convenzionato

Occorre rilevare che:

- Nell'ambito del PEC i proponenti si impegnano ad urbanizzare quanto previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione senza nulla chiedere salvo lo scomputo degli oneri. Tutto ciò al fine di urbanizzare in modo organico tutte le aree a servizi poste a servizio dei propri lotti.

Tutto ciò premesso si precisa che:

La superficie territoriale d'intervento prevista dal Piano Regolatore in ambito ATF2.RR1 è pari a 4.897 mq.

Della superficie totale una superficie di 1.470 mq. pari al 30% della St sarà ceduta all'amministrazione comunale ed urbanizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il tutto secondo lo schema che segue:

Superficie territoriale (St) prevista dal PRGC in ambito ATF2.RR1	4.897 mq.
Superficie (Vs) totale da cedere al comune di Cuneo pari al 30% di St	1.470 mq.
Superficie fondiaria (ACE+VE) pari al di 70% di St	3.427 mq.
Superficie Utile Lorda realizzabile = $4.897 \text{ mq. (St)} \times 0,2 \text{ (Ut)} = \text{S.U.L.}$	979 mq.

6. Superfici da urbanizzare e da cedere al Comune di Cuneo per destinazioni pubbliche (Vs) e verifica dei parametri edilizi-urbanistici

Come già indicato in precedenza le aree da cedere all'amministrazione comunale per destinazioni pubbliche (Vs) saranno pari a 1.470 mq. = 30% di St

Le predette aree nell'ambito del PEC hanno le seguenti destinazioni:

	COMPARTO 3
★ viabilità	913 mq.
★ marciapiedi	175 mq.
★ pista ciclabile	187 mq.
★ parcheggi	195 mq.
	1.470 mq.

- Verifica rispetto individuazione parcheggi privati di uso pubblico come previsto dall'art. 20 delle N.d.A. del vigente PRG
 - o Parcheggio privato di uso pubblico richiesto per interventi residenziali (CUB) 1mq/10 mq SUL
 - o SUL massima realizzabile 979 mq
 - o Parcheggi richiesti dalle attuali normative di PRG $979 \text{ mq SUL} \times 10\% = 97,90$
 - o Parcheggi pubblici previsti 139

7. Opere di urbanizzazione

Il P.E.C. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per urbanizzare parte delle aree pubbliche oggetto di cessione.

Più precisamente i proponenti si assumono gli oneri di costruzione di parte delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) opere di risanamento e sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere idoneo il terreno all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- e) sistemazione e distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per telefono;
- f) sistemazione rete ed impianto di pubblica illuminazione.

8. Relazione finanziaria con stima sommaria degli oneri derivante dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra i proponenti

L'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto di P.E.C. comporta un impegno finanziario di spesa variabile in quanto legato alle aree che verranno urbanizzate. I costi attinenti all'urbanizzazione sono come di seguito indicati e suddivisi:

Movimenti terra	€	14.296,32
Muretti di recinzione	€	6.076,08
Marciapiedi e pista ciclabile	€	15.622,90
Carreggiata stradale e parcheggi	€	24.219,59
Acquedotto	€	2.912,96
Fognatura	€	16.375,51
Raccolta acque meteoriche	€	5.606,65
Intubazione canale	€	6.358,48
Illuminazione pubblica	€	10.759,00
Sicurezza	€	3.066,82
PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO	€	105.294,32

8. Tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle priorità

I tempi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:

FASE 1

Entro il rilascio del secondo Permesso di Costruire: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, tracciolino ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento.

FASE 2

Entro la richiesta di agibilità del primo fabbricato ultimato: posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggio, posa dei pali di illuminazione, collegamento ai servizi tecnologici e pavimentazione bitumosa delle strade.

FASE 3

Entro la richiesta di agibilità dell'ultimo fabbricato dovrà essere realizzato il tappeto di usura della viabilità e dei parcheggi.

Data 24 Marzo 2016

Timbro e firma Tecnici