



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA ATF2.SP1 DEL PRG VIGENTE
FRAZIONE SPINETTA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROPONENTI:

PORTA ROSSA S.P.A.
RUA' 94 s.s.
LINGUA Biagio
LINGUA Sebastiano
PELLEGRINO Teresa
COMETTO Giorgio
COMETTO Bruna

PROGETTISTI:

Ing. LERDA Guido
Arch. LAVAGNA Alessandro
Geom. MARTINO Dario

DATA:

DICEMBRE 2013

L'area oggetto del presente P.E.C. è individuata dal vigente P.R.G. con la sigla ATF2 SP1 e ricade nella frazione Spinetta.

Mediante un Piano di Coordinamento approvato con D.G.M. nr. 68 in data 6.3.2012 l'intera area è stata suddivisa in due comparti, al fine di renderne l'attuazione autonoma.

Il P.E.C. illustrato sul prosieguo riguarda la porzione di ATF2.SP1 più grande e situata verso est.

Catastralmente tale area è individuata al foglio 100, mappali 42p., 43p., 58p. 79p., 101p., 102p., 103p., 173, 195p., 220 e su di essa transita un canale irriguo consortile.

La superficie complessiva dell'area è pari a mq. 61.906 di cui 346 mq. competono al canale irriguo.

Le proprietà dell'area e le relative superfici sono indicate nel seguente prospetto:

FOGLIO	Nr. Mapp.	SUP. MAPPALE compresa nel P.E.C	PROPRIETA'
100	195 p.	16.847	Porta Rossa S.p.A.
100	79 p.	4.348	
100	58 p.	8.000	
100	220	14.173	Ruà 94 s.s.
100	173	14.588	
100	101 p.	850	Lingua Biagio Lingua Sebastiano
100	42 p.	1.163	
100	102 p.	585,5	Cometto Bruna Cometto Giorgio Pellegrino Teresa
100	43 p.	968	
100	103 p.	37,5	
TOTALE		61.560	
Canale irriguo		346	
TOTALE GENERALE		61.906	

Come si evidenzia nella tav. 3 di progetto, il disegno di dettaglio del P.E.C. riprende fedelmente l'impianto viario di P.R.G. e la previsione di ampliamento dell'attuale piazzale ai margini di via G. Peano.

L'ampliamento del piazzale viene tuttavia contenuto in una consistenza minore rispetto all'indicazione cartografica di P.R.G. e le aree relative alle quantità previste di superfici da destinare alle urbanizzazioni vengono diversamente distribuite.

Infatti, oltre a localizzare dei parcheggi in linea lungo la viabilità pubblica si prevede un grande viale alberato lungo la strada che trasversalmente attraversa il P.E.C. e collega via della Ripa con via Tetto Garetto.

Una ulteriore area a verde con parcheggio viene prevista sul margine ovest del P.E.C., parallelamente a via della Ripa.

Queste modifiche hanno lo scopo di una migliore funzionalizzazione del P.E.C. nel suo complesso evitando la concentrazione delle aree per servizi in contiguità con il piazzale esistente che appare di dimensioni già pienamente soddisfacenti per le necessità della frazione.

Oltre alla viabilità pubblica di cui si è detto, al fine di servire i vari lotti, si sono individuate due viabilità di uso pubblico, mentre sull'isolato previsto sul margine est dell'area vi sono due tratti di viabilità di accesso strettamente privata.

Si prevede inoltre, mediante accordo con il consorzio proprietario, uno spostamento del percorso del canale irriguo che viene lievemente traslato verso il confine est del P.E.C.; conseguentemente a tale operazione la superficie destinata al Canale si accresce leggermente da 346 mq. a 359 a causa di un percorso più lungo.

La superficie fondiaria risultante viene destinata in parte alla residenza, con l'individuazione di 24 lotti, ed in parte ad un intervento a destinazione socio-sanitaria privata (poliambulatorio).

Nel prospetto che segue si illustra la ripartizione della superficie di P.E.C. nelle varie destinazioni:

A) aree di pertinenza per opere ed edifici privati:		
A1 per destinazione residenziale	mq.	31.708
A2 per destinazione poliambulatorio	mq.	7.581
A3 viabilità privata di uso pubblico	mq.	1.748
A4 marciapiedi privati di uso pubblico	mq.	1.085
A5 parcheggi privati di uso pubblico	mq.	270
A6 parcheggi privati annessi al poliambulatorio	mq.	582
Totale aree private	mq.	42.974

B)	aree destinate ad opere urbanizzative:		
B1	viabilità pubblica.....	mq.	5.715
B2	parcheggi pubblici.....	mq.	1.919
B3	marciapiedi pubblici.....	mq.	3.243
B4	verde pubblico.....	mq.	3.174
B5	ampliamento piazza.....	mq.	325
B6	piazza	mq.	4.197
	Totale aree pubbliche (in dismissione)	mq.	18.573
C)	canale irriguo:		
	nuovo tracciato a seguito suo spostamento	mq.	359
TOTALE	A + B + C	mq.	61.906

La S.U.L. prevista dal P.E.C. è pari a mq. 12.312 ed è ripartita in mq. 9.787,30 per la destinazione residenziale e in mq. 2.524,7 per la destinazione socio-sanitaria privata (poliambulatorio).

I valori di progetto verificano i parametri di P.R.G. in quanto:

- $VS = 61.906 \times 30\% = 18.571,8 < 18.573$ di progetto
- $ACE + Ve = 61.906 \times 70\% = 43.334,2 > 42.974$ di progetto
- $SUL = 61.560$ (sup. territoriale – canale consortile) $\times 0,20 =$ mq. 12.312

Verifica dotazione aree per servizi:

Sul complessiva prevista (mq. 61.560 $\times$ 0,20) = mq. 12.312

VS richiesta (mq. 61.906 $\times$ 30%) = mq. 18.571,8.

VS di progetto mq. 18.573 di cui:

–	Parcheggi / piazza (4.197 piazza + 325 ampliamento. Piazza + 1.919) = ...	mq.	6.441
–	Verde.....	mq.	3.174
–	Altro (viabilità 5.715 + marc. 3.243).....	mq.	8.958
			mq. 18.573

Verifica standard parcheggi pubblici:

–	Usi abitativi (U1/1): SUL mq. 9.787,3/10 $\times$ 1 =	mq.	978,7
–	Usi terziari (U2/9.1): SUL mq. 2.524,7/10 $\times$ 5 =	mq.	1.262,3
			mq. 2.241,0

La dotazione di progetto prevede la disponibilità di mq. 6.441 (piazza + parcheggi pubblici) oltre a mq. 270 (parcheggi su viabilità di uso pubblico) e a mq. 582 (parcheggi poliambulatorio) per un totale complessivo di mq. 7.293.

Gli importi relativi alle opere di urbanizzazione previste (escludendosi le sistemazioni delle aree private soggette ad uso pubblico) ammontano ad € 900.783,78 e sono ripartiti nel seguente modo:

Fognatura	€ 103.358,49
Acquedotto	€ 46.258,60
Viabilità – marciapiedi – parcheggi	€ 625.461,19
Verde pubblico	€ 41.887,00
Illuminazione pubblica.....	€ 83.818,50

Nel prospetto che segue si riassumono i valori quantitativi del P.E.C., suddivisi per le singole proprietà, mentre lo schema planimetrico allegato individua la ripartizione indicativa di lotti, S.F. e S.U.L. per le singole proprietà.

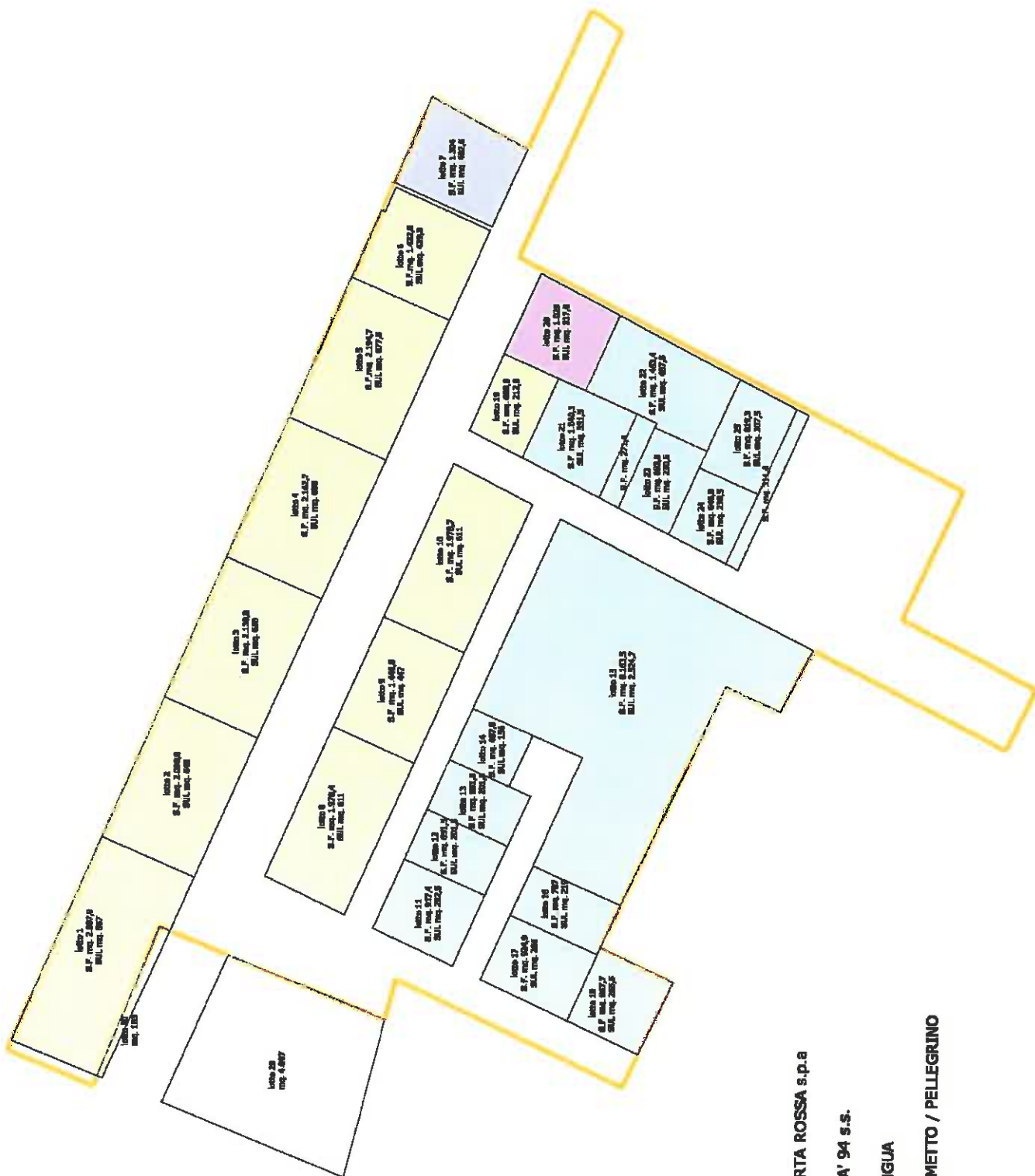
	Valori stato di fatto		Valori di progetto				
	mq. in PEC	Vs progetto (1)	SF spettante (2)	Canale	% su 61.560	SF assegnata (4)	SUL assegnata
Porta Rossa s.p.a.	29.195	18.573	42.974 (4)		47,43	18.910,5	5.839,6
Ruà 94 s.s.	28.761				46,72	18.627,5	5.752,2
Lingua	2.013				3,27	1.304	402,6
Cometto/Pellegrino	1.591				2,58	1.029	317,6
1° totale parziale	61.560				100	39.871	12.312
Canale	346			(3) 359			
Totale generale	61.906	18.573	42.974	359			

(1) Vs progetto: $61.906 \times 30\% = 18.573$ da ripartire sui proprietari

(2) $SF = ST \ 61.906 - Vs \ 18.573 - \text{canale } 359 = 42.974$

(3) Il canale in realtà è $359 + 20$ mq sottostanti la viabilità, e quindi 379 mq

(4) La SF che viene ripartita realmente tra i proprietari, proporzionalmente alle percentuali calcolate su 61.560 mq, non tiene conto delle viabilità private: $mq \ 42.974 - mq \ 3.103 = S.F. \text{ realmente disponibile } mq \ 39.871$



PORTA ROSSA s.p.a

RUA' 94 s.s.

LINGUA

COMETTO / PELLEGRINO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria con punti di ripresa



foto 1



foto2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6