

Regione Piemonte



Comune di Cuneo



Provincia di Cuneo



PROGETTO PRE LIMINARE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO TETTO BOCH - SAN ROCCO CASTAGNARETTA AREE TC5 a, TC5b e TC3a ai sensi artt. 39, 40 e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Proprietà:

sig.ra Maria Rosa Genovese c.f. GNVMS43E53L219

sig.ra Fiammetta Genovese c.f. GNVFMT93P69D548R

sig.ra Antonella Gazzola c.f. GZZNNL54M59F198T

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

Architetto
Silvia Oberto

Geometra
Guido Molineris

agg. NOVEMBRE 2019

Inquadramento generale

L'area di intervento oggetto di S.U.E. è situata nel comune di Cuneo, a sud della frazione di San Rocco Castagnaretta, sul lato destro di corso Francia in direzione Borgo San Dalmazzo.

I terreni sono contigui all'area edificata tra corso Francia e via del Mulino (TC3a), la cui previsione edificatoria costituisce un naturale completamento, come si evince dalla lettura delle tavole del Piano Regolatore vigente.

L'area perimetrata a S.U.E. è totalmente libera e si sviluppa a fianco ed intorno ad un fabbricato esistente ad uso abitativo, ma in stato di abbandono, in aderenza ad una cortina edificata e un altro piccolo fabbricato pertinenziale ad uso sgombero.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è esteso all'area catastalmente individuata dai mappali 16 e 17 (parte) del Foglio 79 del catasto terreni. Il fabbricato esterno al P.E.C. è individuato al F. 79, mappale 17, sub 1 e 2 del catasto fabbricati.

Le perimetrazione comprende le diverse aree normative qui elencate:

- ✓ un lotto in area TC5a (fuori asse retto) e una parte di TC5b (in asse retto) "Tessuto di riordino urbanistico ed ambientale dell'Asse Retto" (art. 43 delle N.di A.),
- ✓ un lotto libero di completamento in ambito TC3a "Tessuto urbano con unità insediative isolate" (art. 41 delle N.di A.),
- ✓ un'area per ampliamento della viabilità di corso Francia.

Il fabbricato residenziale esterno al P.E.C. è individuato in area B3 "Edifici e complessi speciali isolati – Strutture agricole di tipo additivo" (art. 35 delle N.di A.) su cui insiste inoltre un piccolo magazzino pertinenziale. Parte del fabbricato residenziale principale è individuato invece in ambito Tc3a.

Gli interventi previsti per il fabbricato fuori terra esistente saranno autorizzati con titolo abilitativo distinto rispetto a quelli conseguenti all'approvazione del P.E.C..

Le autorimesse pertinenti del fabbricato esistente in B3 saranno previste nel progetto allegato al titolo abilitativo che autorizza il piano interrato (rampa di accesso, spazi di manovra, corsie ed autorimesse) delle nuove costruzioni in attuazione del Piano Esecutivo.

Finalità del Piano Esecutivo Convenzionato

L'intervento tramite S.U.E. consente il completamento della porzione di abitato in corrispondenza di via del Molino. La proprietà intende effettuare infatti per primo l'intervento di recupero del fabbricato residenziale da tempo in stato di abbandono.

La proprietà intende realizzare un nuovo insediamento di carattere prevalentemente residenziale, benchè, per le aree normative individuate, siano consentiti oltre agli usi abitativi, anche usi terziari (esercizi commerciali, pubblici esercizi, ecc.) ed alberghieri.

L'insediamento consente l'edificazione di tre nuovi edifici di tipo isolato a 3 piani fuori terra con attico e la cessione/definizione sul fronte strada della fascia per ampliamento di corso Francia e dell'area pubblica per Asse Rettore con ridefinizione dell'accesso veicolare anche a servizio dell'edificato retrostante.

Le aree in cessione individuate sono posizionate tra la pista ciclabile pubblica esistente e le aree private. Nello specifico il P.R.G. identifica l'Asse Rettore sull'ipotetico allineamento dei due fabbricati a sud lungo C.so Francia.

Si propone un'unica perimetrazione, dei differenti ambiti normativi in cui risulta suddivisa la medesima proprietà, al fine di poter meglio definire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato e la stessa funzionalità delle aree attrezzate in dismissione per l'Asse Rettore.

La perimetrazione individua un unico ambito di intervento, che può essere realizzato in lotti successivi, con possibile trasferimento della Sul tra i diversi ambiti normativi dato il medesimo indice di utilizzazione territoriale e fondiario.

Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato

Sono elementi costitutivi del P.E.C. i seguenti atti:

Relazione illustrativa e finanziaria

Elenchi catastali Titoli di proprietà

Documentazione fotografica

Norme di attuazione

Schema di convenzione

Frazionamento catastale

Relazione geotecnica

Elaborati grafici:

Tav 1	Planimetrie Estratto catastale. Ortofoto. Elenco delle proprietà	1:1000
Tav 2	Planimetrie Estratti P.R.G.	1:2000 - 5000
Tav 3	Rilievo Planimetria generale Quote planoaltimetriche. Opere urbanizzazioni esistenti	1:500
Tav 4	Progetto Planimetria generale Aree normative su base catastale. Aree in cessione. Conteggi	1:500
Tav 5	Progetto Planimetria generale Destinazioni d'uso e vincoli di intervento	1:500
Tav 6	Progetto Planimetria generale Verifica grandezze ecologiche	1:500
Tav 7	Progetto Planimetria generale Verifica parcheggi privati	1:500
Tav 8	Progetto Planimetria generale Verifica parcheggi pubblici	1:500
Tav 9	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione Planimetria generale	1:500
Tav 10	Progetto Sezioni trasversali tipo di rilievo e di progetto	1:500
Tav 11	Progetto Superamento barriere architettoniche	1:500
Tav 12	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Piante piano terra, tipo e sottotetti edifici A e B	1:200
Tav 13	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Pianta interrato. Pianta piano terra e tipo edificio C	1:200
Tav 14	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Prospetti e sezione	1:200
Tav 15	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Rendering	
Tav 16	Planimetria di inserimento P.E.C. nel P.R.G.	1:1000

Il Progetto del P.E.C. viene successivamente integrato con i seguenti elaborati costituenti il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione

Planimetria di rilievo

Planimetria di progetto

Sezioni Stato di fatto – Progetto - Comparativa

Rete di scarico fognatura

Reti: Acquedotto Enel Telecom Metano

Computo Metrico Estimativo

Assetto territoriale

L'area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato si sviluppa lungo corso Francia da cui ha accesso veicolare e ciclopeditoneale.

Catastalmente risulta in comproprietà tra i Soggetti di seguito elencati:
Maria Rosa Genovese, Fiammetta Genovese e Antonella Gazzola.

Superficie catastale in proprietà:

F. 79 part. 16	mq. 3.196
F. 79 part. 17	mq. 690
Totale	mq. 3.886

I mappali in proprietà corrispondono ai differenti ambiti normativi di P.R.G. del tessuto della città consolidata e vengono individuati con un'unica perimetrazione di S.U.E. La pista ciclabile è contigua all'area individuata, ma esterna al perimetro del SUE.

Il P.E.C. si attua tramite interventi di nuova costruzione.

La superficie territoriale complessiva dell'area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato è catastalmente pari a mq. 3.886 (da rilievo pari a mq. 3.970 circa il 2,1% in aumento rispetto a quella catastale) ed è costituita da un'unica ampia area libera con andamento pianeggiante di forma trapezoidale racchiusa da muri e recinzioni e da un tratto di viabilità privata non asfaltata che consente il collegamento con corso Francia. Il tratto di strada dà infatti accesso al fabbricato in proprietà ed alle altre case, non in proprietà, per le quali risulta gravata da servitù di passaggio e di accesso che vengono confermate e garantite negli utilizzi che le sono propri.

Superficie catastale in proprietà compresa in ambito di P.E.C.:

F. 79 part. 16 (100%)	mq. 3.196
F. 79 part. 17 (33,043%)	mq. 228
Totale	mq. 3.424

Superficie Territoriale mq. 3.424 di cui:

<i>Sup. Tc5a (sup. esterna a fasce attrezzate asse retto 1.386+112)</i>	<i>mq. 1.498</i>
<i>Sup. Tc5b (fasce attrezzate interne asse retto in cessione)</i>	<i>mq. 911</i>

1) Totale Sup. Terr. Tc5	mq. 2.409
2) Totale Sup. ampliamento viabilità di corso Francia (in cessione)	mq. 309
3) <u>Totale Sup. Terr. / Fond. Tc3a</u>	<u>mq. 706</u>

(2.409 + 309 + 804+364) = **mq. 3.424**

Totale aree atterraggio nuovi fabbricati (1.498+706)	mq. 2.204
Totale aree in cessione (911+309 come da frazionamento)	mq. 1.220
Totali	mq. 3.424
<u>Totale aree edificate esterne al P.E.C. Tc3a e B3 (98+364)</u>	<u>mq. 462</u>

Definizione del Piano Esecutivo Convenzionato

Le opere previste dal P.E.C. sono costituite da:

- 1) Definizione di un unico ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo per una migliore attuazione del complesso degli interventi subordinati alla cessione delle aree pubbliche in Asse Rettore,
- 2) aree libere Tc5a, Tc3a e ampliamento corso Francia con Indice Territ. di 0,7 mq/mq;
- 3) realizzazione di un unico piano interrato destinato ad autorimesse e cantine a servizio dei tre nuovi edifici e del fabbricato esistente, ai sensi della L. n. 122/90 Tognoli, come specificato negli elaborati grafici allegati;
- 4) razionalizzazione dell'accesso veicolare, tramite l'eliminazione di quello attuale esistente e la successiva ridefinizione di un unico innesto a sud dell'area in prossimità di via del Molino su proprietà del comune di Cuneo, nell'ottica della riduzione del numero di accessi diretti su corso Francia quale opera a scomputo da concordarsi con gli uffici competenti del Settore Gestione del Territorio;
- 5) accesso e corsia di manovra per la fruizione dei parcheggi pubblici e accessi privati dall'area pubblica in cessione;
- 6) mantenimento della viabilità privata con servitù di passaggio e di accesso veicolare per gli edifici retrostanti a corso Francia ed esterni all'ambito di intervento;
- 7) opere infrastrutturali di allacciamento e/o di estensione alle e delle reti esistenti.

Sull'area oggetto di cessione, in attesa di una progettazione comunale per la definizione dell'Asse Rettore, sono temporaneamente individuati percorsi pedonali e veicolari e le aree per parcheggi pubblici necessari a seguito dell'intervento di trasformazione. Come concordato le aree in cessione saranno consegnate al comune di Cuneo con finitura con asfaltatura di tipo drenante, con le sole opere funzionali di completamento.

La quota altimetrica per l'area in cessione avrà come riferimento la livelletta dell'area contigua di cui costituisce una prosecuzione, seguendo successivamente la pendenza naturale di corso Francia. Pertanto come si evince dal rilievo topografico il piano di campagna dell'area pubblica e delle aree private dovrà essere alzato tramite riporto terra.

Previsione di utilizzazione

La Superficie Territoriale dell'area catastalmente individuata è mq. 3.424.

Parametri quantitativi ambito Tc5 (Tc5a e Tc5b)

Ut = 0,70 mq/mq - Rc 30% lotto

Ip = 30% (comprensiva dell'area ceduta per le fasce dell'asse retto)

A = 1albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti Ar = 3 arbusti/80mq

S. terr. Tc5 (1.498+911) mq. 2.409

Sup. Utile Lorda massima pari a mq. 2.409 x 0,70 mq/mq mq. 1.686,30

Sup. Coperta massima pari a mq. 1.498 x 30% mq. 449,40

Parametri quantitativi ambito Tc3a

Uf = 0,70 mq/mq - Rc 30% lotto

Ip = 40% (comprensiva dell'area ceduta per le fasce dell'asse retto)

A = 1albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti Ar = 2 arbusti/80mq

Sup. fond. Lotto libero Tc3a mq. 706

Sup. Utile Lorda in progetto pari a mq. 706 x 0,70 mq/mq mq. 494,20

Sup. Coperta massima pari a 30% x mq. 706 mq. 211,80

Sup. Territoriale Tc5 + Tc3a pari a mq. 2.409+mq. 706 mq. 3.115

S.U.L. ammissibile Tc5 e Tc3 = mq. 3.115 x 0,70 (1.686,30+494,20) mq. 2.180,50

Parametri quantitativi su Viabilità per ampliamento di corso Francia

Sup. fond. Viabilità su corso Francia mq. 309

Sup. Utile Lorda in progetto (mq. 309 x 0,70 mq/mq) mq. 216,30

Sup. Coperta massima pari al 30% x mq. 309 mq. 92,70

Sup. Territoriale Tc5 + Tc3a + viab. pari a mq. 2.409+706+309 mq. 3.424

S.U.L. ammissibile Tc5 e Tc3 e viab. = mq. 3.424 x 0,70 mq. 2.396,80

S.U.L. effettiva utilizzata in progetto mq. 2.180

S.U.L. Edificio A mq. 696,04

S.U.L. Edificio B mq. 696,04

S.U.L. Edificio C mq. 706,65

Totale Sul edifici da elaborati grafici: mq. 2.098,73 < mq. 2.180 < mq. 2.396,80

Sup. coperta ammissibile

pari a mq. 449,40+211,80+92,70 (Tc5a + Tc3a+ ampl. viabilità) mq. 753,90

Sup. coperta utilizzata in progetto mq. 690,92

Sup. Coperta Edificio A	mq. 217,60
Sup. Coperta Edificio B	mq. 235,88
Sup. Coperta Edificio C	mq. 238,26

Totale Sup Coperta edifici da elaborati grafici: mq. 691,74 < 753,90

Gli edifici sono tra loro a distanza di mt. 10 e fuori suolo si rispettano i 5m di distanza dall'area B3. La distanza dallo sgombero è verificata come proiezione e non interferisce con i nuovi fabbricati.

L'Ip complessivo richiesto dalle aree Tc5 e Tc3 è verificato all'interno di tutta la perimetrazione compresa l'area di asse retto nelle percentuali spettanti in modo proporzionale tra le aree private e pubbliche.

I parcheggi per le funzioni abitative private sono previsti nel piano interrato, mentre i pubblici nella fascia di asse retto e di ampliamento della viabilità di corso Francia.

Parametri Edilizi

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, con specifico riferimento alle distanze di cui alle Norme di Attuazione, prevede quanto segue:

Ds

La porzione di S.U.E. compresa nella zona TC5a dispone "allineamento di piano asse retto", la porzione di S.U.E. compresa nella zona TC3a dispone (per il corso Francia) "a filo strada" (senza alcun riferimento all'allineamento).

Poiché il S.U.E. è unico per entrambe le porzioni comprese nelle zone TC5a e TC3a, tenuto conto che l'esistente fabbricato "B3" (pur non rientrante formalmente nel S.U.E.) è della stessa proprietà dei terreni rientranti nel S.U.E. e forma con essi un unico complesso immobiliare, dallo stato di fatto si rileva che il fabbricato "B3" è posizionato non parallelo al corso Francia, in sostanza il fabbricato "B3" segue, come posizione planimetrica, le linee di confine nord e sud del complesso immobiliare che sono inclinate (verso nord) rispetto al corso Francia (il fabbricato "B3" è quindi inclinato, in maniera convergente, rispetto al corso Francia).

Nelle previsioni progettuali del S.U.E. si è tenuto conto di quanto segue:

- a) il fabbricato "B3" rappresenta l'estrema propaggine lato nord di un gruppo di vetusti fabbricati aventi tutti la medesima disposizione planimetrica (inclinata) rispetto al Corso Francia;
- b) la suddivisione in tre fabbricati fuori terra, all'interno del S.U.E., è stata prevista per evitare la progettazione di un unico grande fabbricato sul filo di corso Francia (arretramento asse retto) in guisa di rispettare le caratteristiche previste dal P.R.G. per le zone TC5a e TC3a che prevedono la realizzazione di "ville e edifici/case isolati/e";
- c) la conformazione del complesso immobiliare, i cui lati di confine principali (nord e sud) sono inclinati rispetto al corso Francia, sostanzialmente impone tecnicamente la progettazione proposta con i tre distinti fabbricati fuori terra, in quanto orientare totalmente la posizione dei tre fabbricati fuori terra parallelamente (e quindi anche

perpendicolarmente) al corso Francia (asse rettore) rappresenterebbe una soluzione progettuale – per il piano interrato destinato ad autorimesse di pertinenza – che comporterebbe la perdita di numerose autorimesse a causa delle strutture portanti verticali dei tre fabbricati fuori terra che, tutte parallele (e perpendicolari) al corso Francia, sarebbero invece inclinate (di quasi 20°) rispetto ai confini nord e sud del complesso immobiliare, creando un’irregolare distribuzione degli spazi (singole autorimesse, corsie di manovra) al piano interrato;

d) orientare totalmente i tre fabbricati fuori terra parallelamente (e perpendicolarmente) al corso Francia rappresenterebbe inoltre l’impossibilità, o l’estrema difficoltà, di rispettare le distanze minime dai confini (ml 5,00) e la distanza inderogabile di 10 ml (pareti finestrate) da altro edificio esistente (lato sud);

e) la soluzione progettuale del S.U.E. rappresenterebbe inoltre una collocazione dei tre fabbricati fuori terra rispettosa della posizione del fabbricato “B3”, infatti i tre fabbricati fuori terra e l’esistente fabbricato “B3” formerebbero un gruppo di quattro fabbricati uniformi per disposizione planimetrica all’interno del citato complesso immobiliare.

Tenuto conto di quanto sopra esposto ai punti a), b), c) d) ed e), è tuttavia necessario rispettare il previsto “allineamento di asse rettore”, quindi la soluzione progettuale prevede che una porzione della facciata (definibile facciata principale) dei due fabbricati “B” e “C”, verso il corso Francia (asse rettore), sia realizzata parallelamente al corso Francia (asse rettore) con l’inserimento di terrazzi su pilastature la cui linea esterna lato est è parallela al corso Francia (asse rettore); questa soluzione permette di allineare la facciata principale dei due fabbricati “B” e “C” al corso Francia (asse rettore) in modo di rispettare – per la facciata principale dei fabbricati “B” e “C” – il citato “allineamento di asse rettore”.

In sostanza si ritiene che la previsione progettuale dei tre fabbricati fuori terra con le facciate nord e sud parallele (e perpendicolari) ai confini nord e sud del complesso immobiliare, e con la facciata principale (dei fabbricati “B” e “C”) parallela al corso Francia (asse rettore), rappresenti la soluzione più consona ed anche esteticamente valida, soluzione che permette un regolare sfruttamento del piano interrato ad uso autorimesse, il rispetto delle citate distanze (dai confini e da altro fabbricato), l’uniformità di posizione dei tre fabbricati con il fabbricato “B3”, e contemporaneamente il rispetto per la facciata principale (dei fabbricati “B” e “C”) dell’allineamento di asse rettore.

Anche il marciapiede, la recinzione, i parcheggi ecc. in progetto, lungo l’asse rettore, seguiranno l’allineamento di corso Francia.

Dc

Il S.U.E. prevede la distanza minima di ml 5,00 dai confini, prevista sia per la zona TC5a che per la zona TC3a.

D

Il S.U.E. prevede la distanza minima di ml 10 da un fabbricato esistente lato sud (non parallelo a corso Francia), nonché ovviamente dal fabbricato “B3”.

Edifici esistenti esterni al P.E.C.

Intervento sul fabbricato esistente residenziale da recuperare con conferma di usi abitativi senza variazione della sagoma e della tipologia.

L'intervento verrà definito in seguito ad un'analisi approfondita del fabbricato esistente ed alle sue caratteristiche in sede di Permesso di Costruire autonomo.

La consistenza volumetrica del fabbricato residenziale è pari a mc. 824,12.

Il fabbricato è abbandonato da molti anni e si trova in stato di forte degrado statico, igienico e funzionale.

Il recupero del fabbricato prevede la realizzazione di 4 alloggi (2 per piano). Le condizioni esterne, ma soprattutto all'interno sono pessime, in particolare per quanto riguarda gli orizzontamenti ed i collegamenti verticali che oltre a non essere di pregio, non danno più alcuna garanzia in termini di sicurezza statica.

Il recupero del fabbricato (esterno al S.U.E.) costituirà il primo intervento effettuato dalla proprietà tramite titolo abilitativo autonomo che ne prevederà il progetto edilizio. Tale intervento non sarà subordinato ad altre opere se non la realizzazione degli allacciamenti necessari al suo utilizzo.

Parcheggi privati pertinenziali edificio esistente in B3

La legge 24.03.1989 n. 122 (cosiddetta "Legge Tognoli") prevede la possibilità all'art. 9, di realizzare parcheggi privati nel sottosuolo da destinarsi a pertinenza delle unità abitative, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

I parcheggi privati pertinenziali all'edificio esistente in B3 saranno previsti ai sensi della Legge Tognoli, all'interno del piano interrato di autorimesse previsto nella perimetrazione di P.E.C.. La verifica della quantità dovuta per i suddetti parcheggi privati comprende la superficie delle 4 autorimesse interrate (18, 19, 20 e 21) per soddisfacimento dei parcheggi privati dell'edificio esistente in B3 e della quota parte di corsia ad essi fronteggiante (vedi Tav. 7 degli elaborati grafici). Per l'accesso a detti parcheggi interrati si utilizzerà la rampa di accesso e la corsia di manovra a servizio delle nuove autorimesse pertinenziali a tutti i tre nuovi fabbricati abitativi.

Verifica Parcheggi privati ai sensi L. 122/89

Volumetria complessiva esistente mc. 824,12

Fabbisogno: $mc. 824,12 : 10 = mq. 82,41$

Realizzati in progetto (come da tavola 7):

N° 4 autorimesse + quota parte corsia = **mq. 160,77 > mq. 82,41**

Dotazione parcheggi pubblici e privati

La dotazione minima dei parcheggi pubblici e privati è effettuata ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione sulla base del Carico Urbanistico previsto in progetto CuB è verificata interamente sulle destinazioni abitative massime ammissibili.

S.u.I. Abitativa ammissibile 100% = mq. 2.396,80

La verifica delle quantità viene effettuata sulla Sul max (compresa la viabilità)

Dotazione parcheggi usi abitativi da P.R.G. art. 20 N.di A.:

S. P1 privati: mq. 4/mq. 10 mq. $2.396,80/10 \times 4 =$ mq. 958

S. P2 pubblici: mq. 1/mq. 10 mq. $2.396,80/10 \times 1 =$ mq. 240

Non sono previsti utilizzi a diversa destinazione, pertanto non si procede con ulteriori verifiche.

Si verificano i parcheggi privati ai sensi dell'art. 2 della L. n.122/89 e cioè 1mq ogni 10 mc di nuova costruzione:

mq. $2.396,80 \times \text{mt. } 3,00 = \text{mc. } 7.190,40 / \text{mc. } 10 = \text{mq. } 719,04 < \text{mq. } 958$

Le superfici di parcheggi privati saranno reperite nei piani interrati con accesso dall'area in cessione e saranno destinati a cantine e ad autorimesse, secondo le dotazioni previste, per un totale minimo di mq. 958.

Verifica parcheggi privati in progetto:

nel piano interrato autorimesse e corsie sono pari a mq. 996,07 > mq. 958

Si verificano i parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L. n.56/77 e cioè 2,50 mq per abitante:

mq. $2.396,80 / 30\text{mq/ab} = 80 \text{ ab} \times \text{mt. } 2,50 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 200 < \text{mq. } 240$

Verifica parcheggi pubblici in progetto mq. 278 > mq 240

Per le verifiche si fa comunque riferimento alle Tavole 7 e 8 specifiche degli elaborati grafici.

Verifica grandezze ecologiche. Conteggi Indice di permeabilità

Per le verifiche si fa riferimento alla Tav. 6 specifica degli elaborati grafici

Previsione di aree per servizi pubblici. Aree in cessione

L'ambito di intervento della Città Consolidata è posto lungo corso Francia all'interno di un tessuto consolidato è prevista la cessione della parte di aree in proprietà del F 79 mappale 16.

L'area ceduta corrisponde alle seguenti aree individuate dal P.R.G.:

- 1) area (bianca) destinata alla viabilità per futuro allargamento di corso Francia in prossimità dell'intersezione con la circonvallazione della frazione di san Rocco Castagnaretta mq. 911
- 2) fascia attrezzata per completamento Asse Rettore mq. 309

Totale area in cessione

mq. 1.220

Il comune di Cuneo non prevede al momento un utilizzo delle aree, pertanto le aree verranno cedute a seguito di alcune opere quali la demolizione di muretti, rimozione di recinzioni, movimentazioni con riempimenti di terra per raggiungimento e continuità con le quote dell'area contigua a monte già in proprietà del comune di Cuneo, formazione di stratificazione adeguata per la posa di asfaltatura. La fascia seguirà la naturale pendenza della strada.

Sono in fase di verifica con il Settore Gestione del Territorio, alcune opere aggiuntive prevalentemente di segnaletica stradale per il miglioramento dell'unico accesso su via del Mulino a servizio del nuovo intervento proposto e delle case a monte esistenti già in affaccio su area pubblica.

Per le opere previste eseguite dai Proponenti, sulla quota di contributo afferente agli oneri urbanizzativi è praticato lo scomputo di cui all'art. 16, secondo comma, del D.P.R. 380/01.

Opere di urbanizzazione primarie

L'ambito di intervento della Città Consolidata è posto lungo corso Francia all'interno di un tessuto consolidato in cui le reti di sottoservizi non sono così prossime all'area di intervento oppure hanno requisiti non più adeguati a garantire un funzionale servizio al nuovo impianto residenziale in previsione.

A seguito di consultazioni verbali ed alla emissione di pareri da parte dei diversi enti competenti sono previsti tutti gli allacciamenti alle reti come di seguito descritto.

Acquedotto: l'Acda ha richiesto l'allacciamento alla condotta posizionata dal lato opposto di corso Francia con la realizzazione di una estensione (unica parte di opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) in attraversamento del corso con la realizzazione di due pozzetti per predisposizione allacciamenti acqua con al massimo 2 contatori. Pozzetto a valle richiesto anche per futura previsione di estensione da parte dell'ente gestore. Utilizzo di tubazione in ghisa sferoidale a giunto rapido o polietilene PE 100.

Fognatura: l'Acda richiede l'allacciamento alla condotta in Cls 1000 passante sotto la circonvallazione con attraversamento di aree esterne al PEC con nuova tubazione in PVC Dn netto mm250 classe di rigidità SN 16 Kn/cm² rivestito con ghiaia fine e con pozzetti di ispezione. Rimane ancora da verificare la possibilità di scomputo con l'Ente erogatore a seguito di parere data la distanza dell'allacciamento comunque richiesto.

Energia elettrica: l'ente gestore Enel richiede la realizzazione di una nuova cabina elettrica (interrata o fuori terra dim. 3,50 m x 5,00 m) funzionale all'intervento ed a future altre previsioni. Alimentazione da rete esistente su corso Francia con tubo passacavo, fune di alimentazione in polietilene corrugato diam. 160 per alimentazione cabina. Interventi per Bassa e Media Tensione. Previsione di 4 pozzetti di ispezione 70 x 70.

Rete telefonica: allacciamento alla rete Telecom su corso Francia con tubazione in polietilene corrugato diam. 125.

Rete metano: allacciamento condotta Italgas esistente ACC140 con attraversamento di corso Francia.

Gli allacciamenti alle reti infrastrutturali non costituiscono opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Le opere saranno realizzate direttamente dai Proponenti, in riferimento alla Convenzione di cui all'articolo precedente.

Le opere di allacciamento saranno ulteriormente verificate con gli Enti interessati e secondo i relativi pareri; le varie forniture saranno concordate con gli Enti erogatori secondo le specifiche tecniche emanate da questi riguardo al tracciato, pozzetti e contatori.

Iter procedurale

Le procedure per l'approvazione del presente P.E.C. sono normate dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della Convenzione da stipulare con il Comune.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di P.E.C. e dello schema di convenzione, il comune decide l'accoglimento.

Il progetto accolto e lo schema di convenzione sono messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano proposte e osservazioni entro 30 gg dal ricevimento; sono pubblicati sul sito informatico per 15 gg consecutivi.

Entro i 15 gg successivi chiunque può presentare osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di P.E.C. e lo schema di convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale.

Programmazione temporale dell'iniziativa.

Il P.E.C. viene attuato per lotti autonomi tramite la definizione di singoli titoli abilitativi di tipo edilizio.

L'attuazione avviene comunque in un quadro urbanisticamente e funzionalmente unitario, che consente l'immediata fruizione del sito con una controllata e graduale utilizzazione dell'area, mediante interventi sistematici convenzionati, che comprendano sia l'edificazione, sia gli interventi nell'area libera.

Un primo intervento edilizio sarà quello relativo al recupero dell'edificio esistente (escluso dalla perimetrazione di P.E.C.) e non sarà subordinato ad alcuna opera se non i necessari allacciamenti ai sottoservizi.

L'attuazione del primo lotto di nuova edificazione è comunque subordinata alla realizzazione di un idoneo accesso all'area, della sistemazione del piano di campagna delle aree private che saranno oggetto di riempiimenti terra, della sistemazione delle aree cedute e dei sottoservizi ed allacciamenti.

Il primo lotto comprenderà la realizzazione dell'edificio prossimo all'area B3 verso la circonvallazione oltre alla necessaria realizzazione di parte o di tutto il piano interrato.

Convenzione.

Le norme di attuazione del presente P.E.C. prescrivono, la stipula di una Convenzione, che disciplina i rapporti fra il Comune e il Soggetto attuatore per la concessione e la committenza della realizzazione degli interventi previsti.

Tale Convenzione, dotata dei contenuti di cui all'art. 45, 1° comma della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni; precisa e concorda quanto indicato dal P.E.C. al riguardo di: termini dei lavori, programmi, oneri, sanzioni, dismissioni, modi e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, corresponsione finanziaria della eventuale monetizzazione, agibilità, ecc..

Relazione Finanziaria

Ai sensi del punto 1 del primo comma dell'art. 39 della L.R. n. 56/77 il P.E.C. prevede una relazione finanziaria.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione previste sul progetto comporta un impegno di spesa a carico del soggetto attuatore per l'attuazione di quanto previsto in progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione concordate con l'Amministrazione applicando il prezziario del comune di Cuneo e/o della Regione Piemonte vigenti al momento dell'attuazione dell'opera.

Importo Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria. 2019

S.u.I. Abitativa prevista in progetto su cui calcolare gli oneri = mq. 2.180

L'importo unitario degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria applicato dal Comune di Cuneo per insediamenti residenziali in ambiti della Città Consolidata è pari a €/mq. 84,27

Per una Superficie Utile Lorda di **residenziale** pari a circa 2.180 mq gli Oneri totali dovuti saranno quindi:

mq. 2.180 x €. 84,27 = **€. 183.708,60**

Le opere previste a scomputo, come da computo metrico estimativo, saranno pari a €. ----- *in corso di definizione.*

E' previsto inoltre, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, il contributo afferente il Costo di Costruzione, calcolato sulla base del computo metrico estimativo delle opere per la realizzazione degli edifici.