

SOMMARIO

1. PREMESSA

2. RELAZIONE TECNICA - DESCRITTIVA

- 2.1.1. DEFINIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO
- 2.1.2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL SITO DI INTERVENTO
- 2.1.3. SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO
- 2.1.4. INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL "COMPARTO A"
- 2.1.5. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE
- 2.1.6. CONSIDERAZIONI ACCOGLIMENTO PROGETTO PRELIMINARE

3. STANDARD URBANISTICI e DATI PLANO-VOLUMETRICI

4. RELAZIONE FINANZIARIA _ STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE

5. VERIFICA FINANZIARIA RESTANTI COMPARTI EDIFICATORI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Tecnico **BARONE Ing. Raffaele** nato a Cagliari il 05/02/1974, c.f. BRNRFL74B05B354E, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cuneo al N. 1411 e lo **STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEO** P.IVA: 03265890040 di FORNERIS geom. Marco, nato a Cuneo il 22/10/1945, c.f. FRNMRC45R22D205S, iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo al n. 1035, FORNERIS geom. Maurizio, nato a Cuneo il 26/12/1977, c.f. FRNMRZ77T26D205P, iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo al n. 2966 e DUTTO geom. Massimiliano, nato a Cuneo il 07/07/1986, c.f. DTTMSM86L07D205N, iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo al n. 3069; con domicilio fiscale in Cuneo, Via Carlo Emanuele III n. 34 (tel. 0171/648899) incaricati di redigere il S.U.E. relativo all'ambito ATF2.PG1 di Cuneo – Fr. San Pietro del Gallo – Comparto Esecutivo A.

PREMESSE INIZIALI

- Che in data 13/03/2013 è stato approvato il Piano di Coordinamento relativo all'ambito ATF2.PG1, con Delibera di Giunta n. 57/2013, pubblicata in data 22/03/2013.
- Che il precedente Piano era stato sottoscritto anche dall'Ing. DIMEO Luca che è stato sostituito dall'Ing. BARONE Raffaele.
- Che a tale Piano di Coordinamento avevano aderito oltre il 67,20% delle proprietà dell'intero Ambito.
- Che, anche e soprattutto in riferimento all'attuale momento di ristagno del mercato immobiliare e del momento economico negativo, i proprietari aderenti hanno deciso di suddividere in comparti operativi l'area di loro competenza e procedere di conseguenza alla loro realizzazione in tempi differenti e con progetti indipendenti.
- Che tale suddivisione in comparti è stata studiata al fine di rendere gli stessi indipendenti tra loro, ma al tempo stesso coordinati in modo da non creare discontinuità progettuali.
- Che la presente "Proposta di P.E.C." si riferisce al primo comparto di intervento che verrà definito quale **"COMPARTO A"** il quale si sviluppa tra la Via del Bosco e la prima strada di previsione in continuità alla Via Domenico Giraudo in corrispondenza delle proprietà di COLOMBERO Francesco/ARMANDO Bruna e GIRAUDO Sara per complessivi mq. 12.919,00 di Superficie Territoriale.

- che in data 23.10.2013 al prot. n. 58569 è stata presentata la Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto A.
- che la stessa proposta ha trovato accoglimento con Determina Dirigenziale n. 880 del 07.07.2014, pubblicata ai sensi di legge e comunicata ai proponenti con lettera prot. 54401 del 11.09/2014.
- che è pervenuta agli uffici comunali un'Osservazione a nome del Sig. RE Franco.
- che la presente Relazione fa parte integrante per PROGETTO DEFINITIVO del Piano Esecutivo Convenzionato presentato in integrazione alla succitata lettera.

2. RELAZIONE TECNICA - DESCRITTIVA

2.1.1 DEFINIZIONE E INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL'INTERVENTO

La presente "PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO" (P.E.C.) di libera iniziativa, viene redatta ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i. e riguarda l'ambito territoriale individuato dagli elaborati del Piano Regolatore Comunale Vigente dalla sigla ATF2_PG1, territorialmente sito in Frazione San Pietro del Gallo, a ridosso dell'esistente agglomerato frazionale.

PREMESSE INIZIALI

L'attuale configurazione planimetrica dell'ambito, con particolare riferimento alla disposizione delle aree edificabili e delle aree a servizi pubblici (strade, verde pubblico, parcheggi...) è stata pianificata e regolamentata nel Piano di Coordinamento a suo tempo presentato e regolarmente approvato con Delibera di Giunta n. 57 del 13/03/2013, pubblicata in data 22/03/2013.

Si precisa che tale Piano di Coordinamento era stato presentato su libera iniziativa dal 67,20 % delle proprietà dell'intero ambito ATF2_PG1, prevedendo una disposizione delle aree sopra citate tale da permettere una realizzazione differita nel tempo dei vari comparti edificabili, senza compromettere o penalizzare le proprietà NON aderenti al Piano stesso.

A tal scopo, anche e soprattutto in riferimento all'attuale momento di ristagno del mercato immobiliare e del momento economico negativo, i proprietari aderenti hanno deciso di suddividere in comparti operativi l'area di loro competenza e procedere di conseguenza alla loro realizzazione in tempi differenti e con progetti indipendenti, comunque coordinati in modo da non creare discontinuità progettuali.

In conclusione, la presente Proposta di P.E.C. si riferisce al primo comparto di intervento che verrà definito quale "COMPARTO A", il quale si sviluppa tra la Via del Bosco e la prima strada di previsione in continuità alla Via Domenico Giraudo e in corrispondenza delle proprietà di COLOMBERO Francesco/ARMANDO Bruna e GIRAUDO Sara (mappali 410/parte e 411) per complessivi mq. 12.919,00 di Superficie Territoriale.

2.1.2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL SITO DI INTERVENTO

L'ambito edificatorio ATF2_PG1 viene a essere individuato a SUD dell'abitato esistente della Frazione San Pietro del Gallo, sviluppandosi a destra della strada provinciale 197 denominata "Via del Bosco".



-- Fig. 1 - Foto Aerea --

Tale area risulta formata, nella sua totalità, da terreni pressochè pianeggianti, liberi da fabbricati e/o infrastrutture, utilizzati allo stato attuale per scopi prevalentemente agricoli (coltivazione e allevamento) e condotti direttamente dai proprietari stessi.

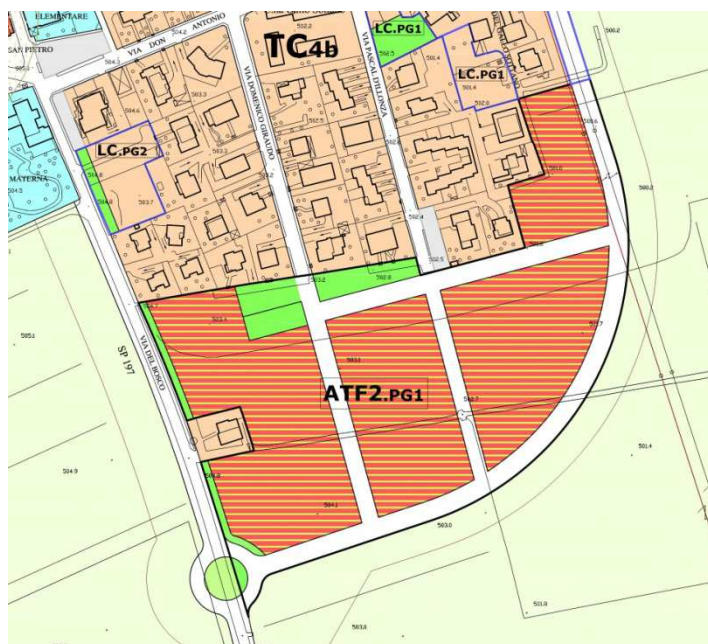
Allo stato attuale l'accesso a detti terreni avviene dalla strada interpodereale (sterrata) individuata sul mappale 410 a confine con il mappale 44 e direttamente accessibile dalla strada provinciale sopra citata (Via del Bosco).

Si precisa altresì che l'abitato frazionale, confinante con l'ambito in oggetto, risulta servito, nella parte terminale, dalle strade Via Domenico Giraudo e Via Pascal d'Illonza rispettivamente di larghezza pari a mt. 11,90 e mt. 10,50 e terminanti in corrispondenza dei terreni del PEC.

Per quanto riguarda il primo comparto di intervento definito "Comparto A" oggetto della presente proposta di PEC, essa viene ad individuarsi in corrispondenza dei mappali 411 et 410/parte F° 7 con accesso diretto alla nuova strada di PEC tramite Via Domenico Giraudo.

Detto comparto si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a mq. 12.919,00 suddivisa in mq. 9.043,00 destinati ad Area Edificabile ACE + VE e mq. 3.876,00 destinati a Vs - Servizi pubblici quali strade, verde pubblico, parcheggi... in rispetto alle percentuali e agli standard urbanistici già a suo tempo approvati nel Piano di Coordinamento già sopracitato.

Allo stato attuale l'area del "Comparto A" non presenta particolari criticità, in quanto risulta libera da sottoservizi, diritti di passaggio o di altro genere, bealere... . Unicamente, si precisa che i fabbricati ricadenti sui mappali 162 et 224 (esterni al PEC e posti a confine del mappale 410) utilizzano un tratto di strada sterrata per l'accesso carraio alle proprietà ricadente sul mappale 410. Accesso per cui non sono mai intercorsi accordi o scritture private con il proprietario Sig. Colombero Francesco.



-- Fig. 2 - Estratto di P.R.G. --



-- Fig. 3 - Estratto Mappa Catastale --

2.1.3 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

Dati Generali dell'Ambito ATF2 PG1:

St - Superficie Territoriale	= mq. 56.619,00
ACE - Area di Concentrazione Edilizia	= mq. 19.817,00 (pari al 35% di St)
VE - Verde Privato con valenza ecologica	= mq. 19.817,00 (pari al 35% di St)
Vs - Verde, Servizi di interesse collettivo	= mq. 16.986,00 (pari al 30% di St)

Dati Generali - Piano di Coordinamento Approvato con Delibera n. 57/2013

Lottizzanti aderenti al Piano di Coordinamento

ST	= mq. 38.050,00
ACE + VE	= mq. 26.635,00 (pari al 70% di St)
VS	= mq. 11.415,00 (pari al 30% di St)

Lottizzanti NON aderenti al Piano di Coordinamento

ST = mq. 18.569,00
ACE + VE = mq. 12.999,00 (pari al 70% di St)
VS = mq. 5.570,00 (pari al 30% di St)

Verifica dei Parametri Urbanistici

ST - Superficie Territoriale = (38.050,00 + 18.569,00) = mq. 56.619,00
ACE + VE - Area di Concentrazione Edilizia e Verde Privato = (26.635,00 + 12.999,00) = mq. 39.634,00
VS - Verde e Servizi di interesse collettivo = (11.415,00 + 5.570,00) = mq. 16.986,00

IDENTIFICAZIONE COMPARTI DI INTERVENTO

"COMPARTO A" - Primo comparto di intervento composto da n. 8 lotti

ST = mq. 12.919,00
ACE + VE = mq. 9.043,00 (pari al 70% di St)
VS = mq. 3.876,00 (pari al 30% di St)

"COMPARTO B" - Restante comparto Aderente e di futura realizzazione

ST = mq. 25.131,00
ACE + VE = mq. 17.592,00 (pari al 70% di St)
VS = mq. 7.539,00 (pari al 30% di St)

Verifica dei Parametri Lottizzanti Aderenti al Piano

ST - Superficie Territoriale = (12.919,00 + 25.131,00) = mq. 38.050,00
ACE + VE - Area di Concentrazione Edilizia e Verde Privato = (9.043,00 + 17.592,00) = mq. 26.635,00
VS - Verde e Servizi di interesse collettivo = (3.876,00 + 7.539,00) = mq. 11.415,00

Proprietà NON aderenti di futura realizzazione

ST = mq. 18.569,00
ACE + VE = mq. 12.999,00 (pari al 70% di St)
VS = mq. 5.570,00 (pari al 30% di St)

2.1.4 INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ RICADENTI NEL "COMPARTO A"

DATI CATASTALI E PROVENIENZE:

CUNEO - Foglio 7 Mappale 410 (parte) ricadente nel "Comparto A" per mq. 11.519,00

Proprietà: **COLOMBERO Francesco**, nato a CUNEO il 22/11/1942 Cod. Fisc. CLMFNC42S22D205I

ARMANDO Bruna, nata a CARAGLIO il 21/06/1950 Cod. Fisc. RMNBRN50H61B719I

coniugi entrambi residenti in Cuneo - Fr. San Pietro del Gallo - Via del Bosco n. 56

Provenienza: - Atto di Compravendita rep. 18197/11514 del 22/04/1982 rog. Not. Carlo Alberto Parola, Reg. a Cuneo il 06/05/1982 al n. 2455 e Trasc. a Cuneo il 13/05/1982 ai nn. 3007/3721.

- Atto di Compravendita rep. 20895/13375 del 05/01/1984 rog. Not. Carlo Alberto Parola, Reg. a Cuneo il 19/01/1984 e Trasc. a Cuneo il 01/02/1984 ai nn. 945/1118.

CUNEO - Foglio 7 Mappale 411 ricadente nel "Comparto A" per mq. 1.400,00

Proprietà: **GIRAUDO Sara**, nata a CUNEO il 29/01/1978 Cod. Fisc. GRDSRA78A69D205J

residente in Cuneo - Fr. Madonna dell'Olmo - Via della Battaglia n. 97

Provenienza: - Atto di Compravendita rep. 168439/27218 del 06/03/2006 rog. Not. Massimo Martinelli, Reg. a Cuneo il 05/04/2006 al n. 1411 e Trascr. a Cuneo il 05/04/2006 ai nn. 2336/3256.

- Atto di Permuta immobiliare rep. n. 187089/36913 del 22/07/2013 rog. Not. Massimo Martinelli, Reg. a Cuneo il 21/08/2013 al n. 7390 e Trascr. a Cuneo il 21/08/2013 ai nn. 6682/8204.

2.1.5 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

In riferimento alla progettazione esecutiva prevista per le Opere di Urbanizzazione da realizzarsi per il "Comparto A", si fanno le seguenti precisazioni di natura tecnico-progettuale, rimandando comunque agli elaborati grafici e al computo metrico allegati alla presente.

REALIZZAZIONE STRADE:

Allo stato attuale, come già precedentemente descritto, il "Comparto A" risulta direttamente confinante con la strada provinciale Via del Bosco e con la parte terminale della strada interna all'agglomerato frazionale denominata Via Domenico Giraudo.

Secondo le disposizioni comunali e le previsioni del Piano Regolatore, l'area edificabile del comparto in progetto non può essere accessibile dalla strada provinciale e si dovrà quindi inevitabilmente optare per la realizzazione della nuova strada interna in continuazione con la Via Domenico Giraudo e ad un tratto della strada trasversale per l'accesso ai restanti comparti edificabili.

L'attuale Via Domenico Giraudo si presenta della larghezza pari a mt. 11,90, realizzata con una carreggiata di mt. 8,80 e marciapiedi su entrambi i lati per una larghezza di circa mt. 1,55 in asfalto e bordonali in cls. La strada risulta altresì dotata di impianto di illuminazione pubblica con pali posti sul lato est della stessa ed asservita al passaggio di una serie di sottoservizi pubblici quali rete fognaria, acquedotto, rete gas, telecom ed enel, passanti rispettivamente sotto la carreggiata ed il marciapiede sul lato ovest.

Si prevede quindi la continuazione della suddetta via con una nuova strada di carattere comunale a servizio delle future unità abitative. Secondo le prescrizioni degli uffici tecnici comunali, la nuova strada sarà di larghezza pari a mt. 11,00 con marciapiedi su entrambi i lati di profondità pari a mt. 2,00 e conseguente carreggiata di mt. 7,00. Essa avrà una pendenza costante pari al 0,42% e sarà realizzata con pavimentazione in asfalto. Si precisa che in corrispondenza dell'innesto sulla Via Domenico Giraudo, di larghezza superiore, verrà adeguatamente dimensionato il marciapiede al fine di raccordare le due carreggiate ed evitare problemi di sicurezza e viabilità.

Sarà inoltre realizzato il primo tratto della strada trasversale posta a collegamento delle strade longitudinali, essa avrà larghezza pari a mt. 13,50 in quanto, secondo le disposizioni comunali sarà individuata una fascia a parcheggi lungo il lato Nord della strada, oltre i marciapiedi di larghezza pari a mt. 2,00 su entrambi i lati. La pendenza di detta strada, al fine di permettere il futuro innesto con le altre strade di piano e in modo particolare permettere il passaggio dei sottoservizi ad un'adeguata quota di fondo tubo, sarà pari allo 0,72%.

I nuovi marciapiedi avranno una finitura superficiale in asfalto, come agli esistenti presenti nella frazione, con bordonali in pietra di Luserna al fine di migliorare la durabilità dell'opera stessa in quanto i bordonali in cls sono soggetti a forte usura, oltre che a migliorare gli aspetti esteriori e architettonici degli stessi.

Le strade saranno inoltre dotate di tutti i sistemi necessari alla sicurezza degli utenti, quali attraversamenti pedonali a livello, adeguati ribassamenti dei marciapiedi in corrispondenza degli accessi

carrabili privati dei lotti edificabili e adeguati innesti delle n. 2 strade private di penetrazione previste per l'accesso ai lotti posti a sinistra della nuova strada.

Le acque meteoriche, verranno convogliate in un sistema di caditoie poste su entrambi i lati della carreggiata ed convogliate a mezzo di tubazioni in PVC, in pozzi perdenti adeguatamente dimensioni e posti in corrispondenza delle aree verdi.

Per quanto riguarda il parcheggio previsto a sinistra della nuova strada di PEC, esso sarà realizzato a livello con detta strada e avrà una superficie pari a circa mq. 600,00 per un totale di circa n. 25 posti auto di dimensioni pari a mt. 2,50x5,00, realizzati trasversalmente al lato lungo dell'area stessa, con corsia di manovra centrale di larghezza pari a mt. 6,00. Come già precedentemente specificato, si precisa altresì che detto parcheggio, oltre a permettere un miglior decongestionamento lungo le strade di PEC, si rende necessario per garantire l'esistente accesso alle abitazioni private identificate dai mappali 224 e 162, le quali non fanno parte della perimetrazione dell'ambito.

Per ogni ulteriore specificazione e precisazione, si rimanda agli elaborati tecnici allegati.

REALIZZAZIONE FOGNATURA PUBBLICA

Allo stato attuale l'agglomerato abitativo di San Pietro del Gallo risulta servito da un adeguato sistema fognario avente gli assi principali sulla Via don Brondello e su Via Racot e una serie di 3 linee secondarie trasversali passanti rispettivamente su Via Domenico Giraudo (tubazione GRES 400), Via Pascal d'Illoza (tubazione PEAD 315) e sul limite Sud dell'abitato esistente (tubazione PEAD 315).

A causa delle pendenze e delle quote di fondo tubo delle ultime due tubazioni, ritenute inadeguate per servire il nuovo ambito edificatorio, si è ritenuto, in accordo con l'Autorità che gestisce la rete fognaria, di prevedere una rete di tubazioni convogliante sulla fognatura esistente passante sotto Via Domenico Giraudo, che per dimensioni, quote di fondo tubo e livellette risulta idonea a recepire gli scarichi della nuova area edificabile.

In particolare, verrà realizzata una nuova rete fognaria con tubazione in Polipropilene Triplo Strato SN 8 di diametro nominale pari a mm 315,00, la cui partenza sarà in corrispondenza dell'ultimo botolino di ispezione posto sulla Via Domenico Giraudo, avrà pendenza costante pari allo 0,7 % per la maggior parte del suo sviluppo e sarà posizionata al centro della carreggiata con quote di fondo tubo come da specifiche di progetto. A tal fine si precisa che per garantire l'allaccio alla rete fognaria da parte di tutto l'ambito edificatorio ricompreso nell'ATF2_PG1, il tratto di tubazione passante sotto la strada trasversale al PEC di collegamento avrà, nella porzione compresa tra Via Pascal d'Illoza e la strada di confine del PEC stesso, una pendenza pari allo 0,50%, tale da garantire una quota di fondo tubo di fine tubazione pari a mt. 0,66 dal piano stradale.

Per quanto riguarda il "Comparto A" oggetto della presente proposta, si precisa che verranno unicamente realizzati i tratti di tubazione di competenze, per complessivi metri lineari pari a ml. 171,00.

Saranno inoltre individuati, n. 5 nuovi pozzetti monolitici di ispezione di adeguate dimensioni e di caratteristiche come da specifiche tecniche indicate in progetto, posti rispettivamente in corrispondenza delle due nuove strade di penetrazione dell'innesto della tubazione corrente sotto la strada trasversale tutti posizionati ad adeguati interassi.

In corrispondenza delle strade di penetrazione, verranno realizzati gli innesti per la tubazione di carattere privato, passante sotto le strade stesse e posta e servizio dei lotti edificabili frontistanti.

Si precisa fin d'ora che non verranno convogliate le acque meteoriche provenienti dalle caditoie in previsione sulle nuove strade, le quali saranno opportunamente scaricate in pozzi perdenti posti in corrispondenza delle aree verdi.

Il tutto come meglio precisato negli elaborati tecnici allegati.

REALIZZAZIONE ACQUEDOTTO PUBBLICO

Allo stato attuale l'agglomerato abitativo di San Pietro del Gallo risulta servito da un adeguato acquedotto comunale avente l'asse principale di captazione (tubazione GS diam. 150 mm) sulla strada provinciale Via del Bosco e una serie di linee secondarie trasversali passanti rispettivamente su Via Racot, Via don Brondello, Via Domenico Giraudo (tubazione GS diam. 80 mm) e Via Pascal d'Illoza (tubazione GS diam. 60 mm).

A seguito di colloqui tecnici intercorsi con l'Autorità competente (ACDA) si è prevista la realizzazione di una nuova rete di tubazioni con punto di partenza rispettivamente dalla rete esistente su Via Domenico Giraudo e Via Pascal D'Illoza. Dovrà inoltre essere realizzato collegamento ad anello per permettere l'innesto finale nella tubazione principale sopracitata passante per Via del Bosco.

Per quanto riguarda il solo "Comparto A", sarà realizzato il tratto innestante in Via Domenico Giraudo, con l'inserimento di una tubazione GS 80 posta in corrispondenza del marciapiede sul lato destro della carreggiata, ad 1 mt di profondità ed a un 1 mt dal confine con le proprietà private, per un estensione totale circa ml. 149,00.

In corrispondenza delle strade private di penetrazione si prevedono fin d'ora l'individuazione degli attacchi per le future utenze e per il posizionamento dei contatori privati. Altresì, in corrispondenza delle aree individuate a Verde Pubblico, saranno realizzati gli attacchi per l'irrigazione automatica e per il posizionamento di n. 2 blocchi fontana.

REALIZZAZIONE VERDE PUBBLICO

Si prevede la realizzazione di n. 2 nuove aree a Verde Pubblico, poste rispettivamente a sinistra e destra della nuova strada di PEC a continuazione di Via Domenico Giraudo, per un totale di circa 1.365,00 mq.

Tali aree saranno piantumate con alberature e fioriture, secondo le disposizioni degli uffici comunali; in via propositiva, si è ritenuto di considerare la piantumazione di due tipologie di essenze arboree quali il "Prunus Pissardi nigra" e l' "Acero Pseudoplatanus" poste secondo un ordine sparso per dare un carattere naturale all'area stessa.

Al fine di ridurre in modo sostanziale le future manutenzioni, tali aree saranno quindi dotate di un adeguato ed efficiente sistema di irrigazione automatica, collegato all'acquedotto comunale. Saranno altresì posizionate panchine per la sosta e il relax delle utenze in numero adeguato, cestini gettacarta oltre a n. 1 fontanella pubblica anch'essa direttamente collegata all'acquedotto comunale.

Entrambe le aree saranno poi dotate di un adeguato impianto di illuminazione pubblica; inoltre, per l'area di maggiori dimensioni, posta a destra della strada, si precisa che la disposizione delle essenze arboree è stata studiata in modo da permettere un eventuale futuro inserimento di una zona da destinarsi a parco giochi.

Per quanto riguarda le descrizioni tecniche dell'impianto di irrigazione, si rimanda al computo metrico estimativo e all'elaborato tecnico.

REALIZZAZIONE SOTTOSERVIZI

Per quanto riguarda i sottoservizi quali Rete Gas, Telecom ed Enel per il servizio privato, si precisa che essi saranno individuati rispettivamente lungo la strada di PEC a continuazione di Via Domenico Giraudo e direttamente collegati alle reti esistenti, il tutto come meglio individuate e descritte negli elaborati allegati.

Si precisa inoltre che detti servizi, seppur di competenza realizzativa dei proprietari del "Comparto A", essi non sono considerati quali urbanizzazioni primarie e/o secondarie e quindi non rientrano nel conteggio delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo dagli oneri.

REALIZZAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per quanto riguarda la nuova rete di Illuminazione Pubblica in progetto, si rimanda agli elaborati tecnico-progettuali e alla relazione tecnica allegata a firma del P.I. DUTTO Loris di Borgo San Dalmazzo, incaricato della progettazione di tale impianto.

2.1.6 CONSIDERAZIONI ACCOGLIMENTO PROGETTO PRELIMINARE

(lettera Comune di Cuneo prot. n. 054401 del 11/09/2014 - Determina n. 880 del 07/07/2014)

In riferimento alla Determina Dirigenziale n. 880 del 07/07/2014 con la quale il Comune di Cuneo ha espresso l'Accoglimento Favorevole del presente Piano Esecutivo Convenzionato ed in considerazione delle osservazioni ed integrazioni ivi contenute, oltre all'osservazione al PEC pervenuta da un privato cittadino, si precisa quanto segue:

- E' stato integrato il progetto preliminare del PEC con le seguenti tavole particolareggiate:
 - Dimostrazione grafica e calcoli dettagliati delle grandezze urbanistiche ed ecologiche ambientali (strade, marciapiedi, verde pubblico,);
 - Individuazione della superficie permeabile e dimostrazione;
 - Individuazione grafica del verde come da accordi con l'Ufficio Verde Pubblico. Si precisa che sui lotti privati sono state esclusivamente modificate le aree di piantumazione demandando alla fase esecutiva dei singoli Permessi di Costruire l'individuazione precisa delle singole alberature;
 - Progetto plano-volumetrico dei fabbricati tipo realizzabili. Si precisa che tali indicazioni architettoniche sono puramente previsionali demandando una reale progettazione alla fase esecutiva dei singoli lotti.
- Quantificazione dei costi relativi alle reti Enel, Telecom e Gas non oggetto di scomputo e a totale carico dei proponenti.
- Aggiornamento delle tavoli progettuali delle Urbanizzazioni in riferimento alle indicazioni recepite dall'Ufficio Lavori Pubblici.
- In riferimento al punto g) della succitata Determina si precisa che la determinazione del costo complessivo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero ambito di competenza dei rimanenti comparti edificatori (Comparto B e Non Aderenti al Piano di Coordinamento) è stato stimato prendendo in considerazione il computo metrico relativo al Comparto A. Tale procedura è stata concordata con il Settore Lavori Pubblici, data la complessità del lavoro di computo metrico dell'intero ambito alla luce della residuale consistenza del Comparto A. La stima ha confermato una lineare distribuzione delle Opere di Urbanizzazione tra i vari comparti, senza creare evidenti disparità e definendo una completa, autonoma e indipendente attuazione dei singoli comparti. Come meglio precisato al Capitolo 5 della presente relazione.
- Si ritiene, allo stato attuale, di non suddividere in ulteriori comparti la restante area aderente al Piano di Coordinamento, anche e soprattutto in riferimento alla necessità, espressa al Comune, di urbanizzare le aree in cessione ricadenti sulla proprietà dell'Azienda Ospedaliera. Proprio la

complessità di tale operazione, sentiti anche i restanti proprietari aderenti al Piano di Coordinamento, ci fa ritenere di demandare tale ulteriore suddivisione alla presentazione di un secondo successivo PEC (Si ricorda che già in fase di approvazione del Piano di Coordinamento erano state individuati n. 3 sub-comparti all'interno dell'area aderente al Piano di Coordinamento).

- In riferimento al punto r) della succitata Determina, non si ritiene di individuare ulteriori accorgimenti progettuali relativi alle strade di penetrazione private. Ogni lotto edificatorio permette infatti l'individuazione di adeguati cortili privati, riducendo al minimo la presenza di auto parcheggiate su tali strade.
- Le progettazioni relative alle reti Enel, Telecom e Gas sono da ritenersi definitive e invariate rispetto al progetto preliminare già approvato e già in possesso di Nulla Osta realizzativi degli Enti preposti.
- Per quanto riguarda l'Osservazione pervenuta al Comune durante il periodo di pubblicazione, si precisa che è stato previsto un percorso pedonale di larghezza parti a 1,50 mt e finitura inghiaia, posto a ridosso del verde pubblico, al fine di permettere l'accesso pedonale alla proprietà del Sig. RE Franco.

3. STANDARD URBANISTICI E DATI PLANO - VOLUMETRICI

1° Lotto di Intervento - COMPARTO A

PROPRIETA' INTERESSATE DAL "COMPARTO A"

MAPPAL 410/parte: proprietà: COLOMBERO Francesco e ARMANDO Bruna
Superficie catastale: mq. 20.217,00
Superficie in S.U.E.: mq. 19.623,00
Superficie di competenza Comparto A: mq. 11.519,00

MAPPAL 411: proprietà: GIRAUDO Sara
Superficie catastale: mq. 1.400,00
Superficie in S.U.E.: mq. 1.400,00
Superficie di competenza Comparto A: mq. 1.400,00

Per una Superficie Totale di Competenza del "COMPARTO A" pari a mq. 12.919,00

Parametri Urbanistici "Comparto A"

ACE - Area di Concentrazione Edilizia = pari al 35% di St
VE - Verde Privato con valenza ecologica = pari al 35% di St
Vs - Verde, Servizi di interesse collettivo = pari al 30% di St

Ut - Indice di Utilizzazione territoriale = 0,200 mq/mq
Uf - Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,286 mq/mq
N° piani fuori terra = 2 piani f.t.

Rapporto di Copertura Max = 50% sup. lotto
Ip - Indice di permeabilità (ACE+Ve) = > 50% (ACE+Ve)

Distanza da strade = 10 mt dal confine stradale
Distanza da confini = 5 mt
Distanza da Servizi = 5 mt



Distanza da fabbricati = 10 mt

Mix Funzionale > 70% S.U.L. a destinazione abitativa
< 30% S.U.L. a terziaria

IDENTIFICAZIONE AREA EDIFICABILE "COMPARTO A"

(comprensiva dell'area di concentrazione edilizia ACE e dell'area a verde privato Ve)

ACE + Ve di pertinenza del Comparto A:

= (70% della St) = 70% di 12.919,00 = mq. 9.043,00

di cui:	Lotto 1	= mq. 1.629,00
	Lotto 2	= mq. 902,00
	Lotto 3	= mq. 902,00
	Lotto 4	= mq. 1.400,00
	Lotto 5	= mq. 1.023,00
	Lotto 6	= mq. 988,00
	Lotto 7	= mq. 1.097,00
	Lotto 8	= mq. 1.103,00

N.B.: Si precisa che le strade di penetrazione sono da considerarsi quale parte integrante dei relativi lotti di pertinenza in quanto saranno di competenza privata e quindi concorrono in misura uguale all'individuazione della S.U.L. competente per l'area edificabile.

S.U.L. - Superficie Utile Lorda COMPARTO A

S.U.L. = (ACE + Ve) x 0,286 = 9.043,00 x 0,286 = mq. 2.586,00

di cui: competenza Girauda Sara = 1.400,00 x 0,286 = mq. 400,00

competenza Colombero = 7.643,00 x 0,286 = mq. 2.186,00

IDENTIFICAZIONE AREE IN CESSIONE "COMPARTO A"

Vs - Verde e Servizi di interesse collettivo di pertinenza del Comparto A:

= (30% della St) = 30% di 12.919,00 **= mq. 3.876,00**

di cui: Superficie a strade (carreggiata, marciapiede...) **= mq. 1.911,00**

Superficie a Verde Pubblico **= mq. 1.365,00**

Superficie a Parcheggio Pubblico **= mq. 600,00**

Quote di competenza e frazionamenti Aree in Cessione

Si precisa che le aree in cessione da frazionare vengono tutte individuate sul terreno di proprietà dei Sig. COLOMBERO/ARMANDO in quanto la Sig.ra GIRAUDO Sara ha acquistato a suo tempo dagli stessi il terreno mapp. 411 al netto delle aree in cessione, le quali rimangono, secondo gli accordi, di competenza dei Sig.ri Colombo/Armando.

Saranno comunque a carico della Sig.ra Giraudo Sara la quantificazione delle Opere di Urbanizzazione e la loro realizzazione in misura pari alla propria quota di competenza.

Area 1 - Area a verde pubblico **= mq. 795,00** ricadenti sul mapp. 410

Area 2 - Area a Strada/parcheggio **= mq. 2.511,00** ricadenti sul mapp. 410

Area 3 - Area a verde pubblico **= mq. 570,00** ricadenti sul mapp. 410

PER TOTALI MQ **= mq. 3.876,00** ricadenti sul mapp. 410

4. RELAZIONE FINANZIARIA _ ONERI DI URBANIZZAZIONE

_ INDIVIDUAZIONE LOTTO DI INTERVENTO - "COMPARTO A"

Dati Plano-Volumetrici dell'Area

ST = mq. 12.919,00
ACE + VE = mq. 9.043,00 (pari al 70% di St)
VS = mq. 3.876,00 (pari al 30% di St)

S.U.L. - Superficie Utile Lorda

S.U.L. = $(ACE + Ve) \times 0,286 = 9.043,00 \times 0,286$ = mq. 2.586,00
di cui: competenza Girauda Sara = $1.400,00 \times 0,286$ = mq. 400,00
competenza Colombero = $7.643,00 \times 0,286$ = mq. 2.186,00

_ QUANTIFICAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE (primaria e secondaria) COMPETENZA "COMPARTO A"

Estratto delle tabelle parametriche adottate dal Comune di Cuneo:

Ambiti di Trasformazione $Ut < o = a 0,35$ mq./mq.

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA = €/mq. 49,60

Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA = €/mq. 49,79

TOTALE OO.UU. = €/mq. 99,39

N.B.: Tale costo unitario al mq. è da intendersi riferito ai mq. di S.U.L. realizzabili sull'Area Edificabile

ONERI DI URBANIZZAZIONE DI COMPETENZA "COMPARTO A"

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA = mq. 2.586,00 x €/mq. 49,60 = € 128.265,50

Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA = mq. 2.586,00 x €/mq. 49,79 = € 128.756,94

TOTALE OO.UU. = € 257.022,44



_ QUOTE DI COMPETENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria = **€ 257.022,44** (A)

di cui: - **€ 39.755,98 di competenza della Sig.ra Giraudo Sara**

- **€ 217.266,45 di competenza dei Sigg. Colombero/Armando**

N.B.: Tali quote di competenza sono state ricavate in proporzione alle Superfici Utili Lorde (S.U.L.) di competenza dei singoli lottizzanti.

_ OPERE DI URBANIZZAZIONE (primaria e secondaria) REALIZZATE A SCOMPUTO

A scomputo parziale del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dalla normativa vigente a carico dei proponenti, gli stessi anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. 56/1977 si obbligano per se e per i loro successivi aventi causa, ad assumersi gli oneri per la realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 c.1., L.R. 56/1977 e precisamente:

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

OPERE STRADALI E PARCHEGGI	= € 98.426,87
RETE FOGNATURA PUBBLICA	= € 30.556,94
OPERE ACQUEDOTTO PUBBLICO	= € 9.182,94
OPERE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	= € 25.943,23

TOTALE = € 164.109,98

OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

AREE VERDI	= € 86.563,79
SEGNALETICA STRADALE	= € 1.283,24
ONERI DELLA SICUREZZA	= € 7.558,71

TOTALE = € 95.405,74

PER UN IMPORTO TOTALE PARI A € 259.515,72

N.B.: Per la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo e al progetto definitivo delle opere allegati alla presente.

In considerazione degli Extra-Oneri che vengono a crearsi in merito all'Urbanizzazione Primaria, si richiede di scomputare tale quota dagli Oneri di Urbanizzazione Secondaria dovuti.

_ QUOTE DI COMPETENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO

Opere di Urbanizzazione a scomputo (vedi computo metrico) = **€ 259.515,72** (B)

di cui: - **€ 40.141,64 di competenza della Sig.ra Giraudo Sara**

- **€ 219.374,07 di competenza dei Sigg. Colombero/Armando**

N.B.: Tali quote di competenza sono state ricavate in proporzione alle Superfici Utili Lorde (S.U.L.) di competenza dei singoli lottizzanti.

_ CONGUAGLIO ONERI / OPERE DI URBANIZZAZIONE

(A) _Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (Tabelle comunali) = **€ 257.022,44**

(B) _Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria (lavori a scomputo) = **€ 259.515,72**

CONGUAGLIO ONERI / OPERE :

(A) - (B) = **€ 257.022,44 - 259.515,72 = € 2.493,28 EXTRA-ONERI**

di cui: - **€ 385,66 di competenza della Sig.ra Giraudo Sara**

- **€ 2.107,62 di competenza dei Sigg. Colombero/Armando**