

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/1977 e s.m.i.)

“Aree di completamento e di nuovo impianto R6.8/a”

ALLEGATO A

Relazione tecnica illustrativa

Proponenti: **Bruno Maria Albina**

Via Circonvallazione n. 22, 12040 Sant'Albano Stura (CN)

Progettisti: **Ing, Alladio Giuseppe**

(c.f.: LLP GPP 79P15 I470K)

Con studio in via Savona n° 15/a - 12040 - Fossano

Geom Adriano Cravero

(c.f.: CRV DRN 73P04 D742N)

Con studio in via A.Cussino n° 2 - 12045 - Genola

INDICE

1. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DEL P.E.C.	2
2. NORMATIVA URBANISTICA.....	2
3. DESTINAZIONI.....	3
4. CESSIONE DELLE AREE PER USO PUBBLICO.....	3
5. INSEDIAMENTI	3
6. OPERE DI URBANIZZAZIONE	4
7. RELAZIONE FINANZIARIA	5
8. TABELLA RIEPILOGATIVA DATI PROGETTUALI.....	6

P.E.C. “Aree di completamento e nuovo impianto” mappali 322,323,324 del Foglio 13

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DEL P.E.C.

Il comparto edificabile denominato R6.8/a, così come definito nella cartografia vigente del P.R.G.C., ha una superficie catastale pari a mq 8.569, corrispondente sostanzialmente alla superficie reale. La suddetta area, di forma pressoché rettangolare, è delimitata lungo il lato sud-est dalla strada denominata “sottocosta” e a Nord-ovest dalla strada denominata via Damilano. Da un punto di vista urbanistico confina a sud-ovest con l'area denominata R6.9 e a Nord-est con l'area denominata R6.8/b

Dal punto di vista altimetrico, i terreni edificabili occupano un'area in pendio con un dislivello altimetrico totale di circa ml. 18,00. Il terreno è accessibile da via sottocosta e da via Damilano attraverso una viabilità provvisoria autorizzata per l'accesso al sovrastante cantiere in via Damilano

L'area oggetto d'intervento s'inserisce in un contesto di scelte urbanistiche a destinazioni essenzialmente residenziali e pertanto le tipologie edilizie riscontrate sono legate a tale destinazione e si concretizzano principalmente in nuclei abitativo tipo rurale e abitazioni unifamiliari tipo villa.

Trattandosi di un'area di nuovo impianto l'attuale dotazione delle reti infrastrutturali risulta carente rispetto alle previsioni edificatorie ma per la maggior parte risultano presenti nell'area circostante, ed in particolar modo lungo la Strada Damilano recentemente urbanizzata; sarà quindi possibile garantire tutti i servizi ai nuovi lotti attraverso la realizzazione dei collegamenti alle reti esistenti. L'unica rete di interesse generale, di cui tutta l'area è ancora sprovvista, è quella fognaria. L'attuale rete fognaria dista circa 150 m dal lotto e la possibilità di innesto alla fogna non è possibile in quanto la quota di innesto è maggiore della quota del lotto oggetto di edificazione. Si è pertanto deciso di convogliare la rete fognaria in una fossa Imhoff le cui caratteristiche e dimensioni sono state calcolate in ottemperanza alle linee guida cui fanno riferimento il D.lgs n° 152/06 e sue modifiche. I parametri presi in considerazione per il dimensionamento della Fossa sono litri 50 per persona per quanto riguarda la capacità del reparto sedimentazione e litri 120 per persona per quanto riguarda la capacità del reparto digestione. Si è considerata una capacità insediativa nell'area in oggetto di 40 abitanti equivalenti.

Il ricettore finale previsto è la subirrigazione o vasca di raccolta. La progettazione della rete fognaria è concepita per consentire un facile allaccio alla rete fognaria qualora sia risolta l'attuale impossibilità altimetrica di allaccio alla rete fognaria pubblica.

2. NORMATIVA URBANISTICA

I terreni descritti nel precedente capitolo sono individuati dal P.R.G.C. vigente come “Aree di completamento e di nuovo impianto” Tale area è soggetta a strumento urbanistico attuativo, disciplinato dall'art. 16 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente che prescrive i vincoli edificatori.

Da un punto di vista geomorfologico l'area ricade nella classe I' Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso la previsione di adeguate indagini di stabilità ed accorgimenti tecnici ispirati al DM 11/03/1988

3. DESTINAZIONI

L'art. 11 comma 1 delle N.d.A. del P.R.G.C. destina il comparto oggetto del P.E.C. a prevalente destinazione residenziale e più precisamente:

- Residenze e usi connessi quali arti, professioni e commercio
- Artigianato non nocivo e molesto
- Servizi pubblici e di interesse pubblico

Il presente strumento urbanistico esecutivo prevede la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale

CESSIONE DELLE AREE PER USO PUBBLICO

La cartografia di P.R.G.C. individua all'interno del comparto due aree da destinare a verde pubblico definite nel comparto come aree inedificabili di mq 3.167.

Il presente strumento urbanistico prevede la cessione delle seguenti aree:

Superficie per spazi pubblici tipo c	mq. 332
Superficie per spazi pubblici tipo d	mq. 345
Superficie destinata alla viabilità	mq. 50

Ne risulta una superficie fondiaria residua pari a mq 4.675 con indice fondiario di mc/mq 0,917

4. INSEDIAMENTI

Come detto in precedenza, il presente strumento urbanistico esecutivo interessa una superficie territoriale di mq 8.569. Le previste cessioni descritte nel precedente capitolo unitamente alla superficie inedificabile per un totale di mq 3.894, riducono la superficie territoriale a una superficie fondiaria residua pari a mq 4.675

La proposta progettuale, prevede la realizzazione di cinque lotti edificabili raggiungibili da una viabilità interna privata. L'area viabile è costituita da un area di accesso che costeggia la strada sottocosta

L'area a parcheggio è stata prevista lungo la via sottocosta.

L'area a verde è prevista in parte sull'angolo sud del lotto a confine con l'area urbanistica R6.9 ove è prevista, dall'attuale PRGC, un area verde. La restante parte del verde è garantito attraverso la realizzazione di aiuole all'interno dell'area a parcheggio precedentemente descritta.

La suddivisione dei lotti privati è da considerarsi significativa dell'assegnazione in quote spettanti ai singoli proprietari dei terreni interessati dal P.E.C., ma puramente indicativa ai fini urbanistici.

Il posizionamento dei singoli fabbricati verrà definito in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo all'interno dei singoli lotti in sede di progetto comunale, purché nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C.. e dei seguenti vincoli edificatori:

- a) distanza dai confini di zona (Dz): ml 5,00;
- b) distacco minimo dai confini di proprietà (Dc): ml 5,00. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza previo l'assenso reciproco dei confinanti, senza obbligo di produrre contestualmente il progetto;
- c) distanza tra fabbricati (D): ml 10,00 tra pareti e pareti finestrate. Sarà ammessa la costruzione in aderenza qualora, unitamente alla richiesta di P.d.C., venga prodotto da entrambe le proprietà confinanti atto pubblico di assenso alla costruzione a confine e di impegno alla realizzazione di coerenti tipologie costruttive. A posteriori, l'eventuale confinante inadempiente dovrà rispettare unilateralmente una distanza pari all'altezza del fabbricato edificato a confine e comunque non inferiore a ml 10,00;
- d) distanza dai confini stradali (Ds): ml 5,00 dalla viabilità di P.E.C.;
- e) altezza massima (Hmax): ml 7,50;
- f) numero massimo piani fuori terra (N°p): 2;
- g) Indice Utilizzazione Territoriale (Ut): 0,5 mc/mq
- h) rapporto massimo di copertura (Rc): 40% della SF;

Le indicazioni specifiche relative alle tipologie edilizie, alla scelta dei materiali ed alla definizione dei prospetti verranno precisate in ambito di presentazione dei singoli progetti esecutivi comunali, sempre nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento Edilizio.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il P.E.C. interessa un'area di nuovo impianto che risulta sprovvista delle urbanizzazioni necessarie agli insediamenti previsti e pertanto prevede la realizzazione, oltre che della viabilità, di nuove reti infrastrutturali, che, si configurano come prolungamenti di quelle esistenti

Le opere di urbanizzazione il cui importo è da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, sono le seguenti:

a) Viabilità pubblica

- Le opere consistono nella realizzazione di una area di accesso da via sottocosta

b) Illuminazione pubblica

Sono previste due tipologie di illuminazione: quella stradale con pali di altezza massima pari a ml 8 posti ad un interasse massimo di circa ml 15 lungo la viabilità in progetto

L'esatto posizionamento dei pali d'illuminazione e del percorso delle reti è meglio descritto nelle tavole progettuali allegate

c) Acquedotto

Collegamento alla rete pubblica in pozzetto esistente posizionato sulla soprastante via Damilano con tubazione in ghisa sferoidale Ø 100 mm e installazione di pozzetti d'intercettazione carrabili.

L'esatto posizionamento del percorso delle reti, dei pozzetti, delle fontane è meglio descritto nelle tavole progettuali allegate

d) Rete di raccolta delle acque bianche e loro smaltimento nei canali di scarico esistenti

Realizzazione di due nuove condotte a sottosuolo con tubazione in PVC SN4 Ø 300; installazione di caditoie stradali/pozzetti d'ispezione; collegamento il fossato di acqua perenne costeggiante via sottocosta.

L'esatto posizionamento dei collegamenti ai canali esistenti, delle caditoie/pozzetti e del percorso delle reti è meglio descritto nelle tavole progettuali allegate

e) Rete fognaria

La rete fognaria è realizzata con tubazione in ECOPAL Ø 250 mm e pozzetti (dim. 60x 60 cm) ed è previsto che venga convogliata in una fossa imhoff con caratteristiche e dimensioni come precedentemente descritto. Il "digestato" verrà scaricato nel ricettore finale rappresentato nel caso di specie da una condotta per lo smaltimento in subirrigazione.

L'esatto posizionamento dei collegamenti, dei pozzetti e del percorso delle reti è meglio descritto nelle tavole progettuali allegate .

Le altre opere di urbanizzazione in progetto realizzate direttamente dai Proponenti, con onere a proprio carico sono le seguenti:

a) Rete elettrica

Linea bassa o media tensione: collegamento alla linea esistente nella soprastante via Damilano attraverso la posa di un cavidotto in PVC corrugato Ø 140 mm / Ø 160 mm (doppio e singolo).

Installazione dei pozzetti e delle cassette di derivazione funzionali ai futuri allacciamenti.

Il tutto come meglio raffigurato nelle tavole progettuali allegate

b) Gas

La linea verrà realizzata dalla ditta SOMET e pertanto le caratteristiche della rete saranno presentate in sede di realizzativa del presente SUE. Il collegamento è previsto dalla soprastante via Damilano il tutto come indicato nelle tavole allegate a PEC

Naturalmente tutti gli allacciamenti privati alle nuove reti saranno realizzati direttamente dai Proponenti con onere a proprio carico.

6. RELAZIONE FINANZIARIA

▪ Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri vengono determinati forfettariamente applicando le vigenti tariffe deliberate dall'Amministrazione Comunale, riferite alla massima edificabilità del comparto,

Ipotizzando un'unica classe di destinazione d'uso, ritenuta la più probabile, si ottiene il seguente risultato:

destinazione residenziale R6.: €/mq 10,50 (primaria e secondaria)

Volumetria Residenziale= 4.824,50

Totale oneri = 10,50 €/mq x 4.284,50 mq = € 44.987,25.

▪ **Importo delle opere di urbanizzazione realizzate dai Proponenti ed ammesse a scomputo del contributo dovuto per l'urbanizzazione primaria**

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, secondo i dettami delle D.C.C. n. 47 del 07/04/1993 e D.C.C. n. 72 del 10/07/2000 , è stato determinato come dettagliatamente specificato nell'Allegato D (Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione) ed ammonta ad € 46.620,77

Considerato che l'importo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulta decisamente superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, la realizzazione diretta delle stesse va a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

▪ **Contributo commisurato al costo di costruzione**

Gli importi dovuti quali contributi sul costo di costruzione verranno quantificati e corrisposti, secondo la normale prassi comunale, in occasione del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenendo conto degli aggiornamenti eventualmente introdotti dal Comune.

7. TABELLA RIEPILOGATIVA DATI PROGETTUALI

▪ superficie territoriale St:	mq	8.569
▪ superficie inedificabile	mq	3.167
▪ superficie destinata alla viabilità	mq	50
▪ superficie per spazi pubblici di tipo c	mq	332
▪ superficie per spazi pubblici di tipo d	mq	345
▪ superficie fondiaria	mq	4675
▪ Volume in progetto	mc	4.284,50
▪ Densità territoriale	mc/mq	0,50
▪ Rapporto di copertura		40% della SF
▪ Altezza massima	ml	7,50

Trinità, li