

PIANO DI RECUPERO ex art. 43 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
relativo al "COMPARTO A" dei NUCLEI DI VIA SAN MICHELE
nell'ambito dell'espansione urbana perequata

LOTTO n° 3

POST MODIFICA N.15 AL P.R.G.C.

Proponenti:

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	24.06.2022	Emissione progetto definitivo	S.A.	F.B.	D.B.
01	07.02.2023	Modifica a seguito richiesta integrazioni prot. n. 48715 del 28.10.2022	S.A.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
INQUADRAMENTO P.R.G.C.
ESTRATTO N.C.T. (1:2.000) E VISURE
ESTRATTI P.R.G.C. E CATASTALI CON INSERIMENTO P.D.R. (1:2.000)
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Progettista:
arch. Federico BARBERO

Collaboratori:
arch. Serena ANFOSSI
dott. Rebecca CAGNOTTO

Codice **22 05**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file: 2205_PdR_rel ill_1

Data: 07.02.2023

INDICE

- 1 - Premesse**
- 2 - Ambito Comparto**
- 3 - Stato di fatto**
- 4 - Situazione al contorno**
- 5 - Urbanizzazione esistente**
- 6 - Previsioni P.R.G.C.**
- 7 - S.U.L. potenziale**
- 8 - Impostazione progettuale dell'area**
 - 8.1 - Opere in progetto
 - 8.2 - Caratteristiche costruttive e tecnologiche
- 9 - Superfici minime in cessione ed a parcheggio pubblico**
- 10 - Superficie fondiaria**
- 11 - Superficie a parcheggio privato**
- 12 - Superficie a verde privato**
- 13 - Determinazione OO.UU. primaria e secondaria con metodo sintetico**
- 14 - Opere di urbanizzazione a cura dei proponenti**
- 15 - Contributo relativo al costo di costruzione**
- 16 - Elenco elaborati**

1 - PREMESSE

L'area in oggetto è cartografata all'interno del "Comparto A" dei "Nuclei di via San Michele" nell'ambito dell'espansione urbana perequata, che il Piano Regolatore Generale sottopone a Strumento Urbanistico Esecutivo secondo i dettami dell'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in particolare secondo la scheda d'ambito in esso inserita. In data 31/05/2011 è stata presentata all'Amministrazione Comunale la proposta di Piano di Recupero n. 27, la quale è stata successivamente approvata con D.G.C. n. 311 del 28/11/2011 ed alla quale è seguita la Convenzione Urbanistica rogito Notaio Siffredi del 12/04/2012, Rep. 279.232, Racc. 42.232, registrata a Fossano il 02/05/2012 e trascritta a Cuneo il 09/05/2012 ai nn. 4002/4867, 4003/4868, 4004/4869, 4005/4870 e 4006/4871. All'interno del suddetto Piano di Recupero l'area in oggetto costituisce il Lotto n. 3.

A seguito della D.C.C. n. 72 del 09/11/2020 con la quale è stata approvata la Modifica n. 15 al P.R.G.C. vigente, ex Art. 17, comma 12, della L.R. 57/1977 e ss.mm.ii., il nuovo Comparto A mantiene la S.U.L. complessiva di cui alla Convenzione Urbanistica sopra richiamata, con estensione dell'ambito del Lotto n. 3 di cui ai Mappali nn. 84, 88, 298, 893, 896 e 898 del Foglio 145 ad inglobare i Mappali nn. 82, 85 parte, 296 e 297 del medesimo Foglio, senza aumento della capacità edificatoria, ma con mantenimento della S.U.L. dei fabbricati esistenti.

Al fine dell'adeguamento alla Modifica n. 15 al P.R.G.C. ed al fine della programmazione di un nuovo orizzonte temporale di 10 anni per l'inizio dei lavori di costruzione e ristrutturazione, la presente istanza viene proposta all'Amministrazione Comunale sotto la forma di un nuovo Piano di Recupero riguardante il solo Lotto n. 3 del Comparto A dei Nuclei di via San Michele.

L'area risulta di proprietà di _____ e rappresenta, in base all'imponibile catastale e/o alla superficie fondiaria, la totalità degli immobili del Lotto n. 3 del Comparto A dei Nuclei di via San Michele e, pertanto, visto il comma 1 dell'art. 43 della L.R. 56/77 e succ. mod ed integr., i Proponenti hanno titolo ad inoltrare proposta di S.U.E. all'Amministrazione Comunale.

In considerazione del fatto che la presente Convenzione modifica il contenuto dello S.U.E. precedente ed anzi richiamato, riguardante anche il Lotto n. 1, l'istanza viene sottoscritta anche per conto del Sig. _____, nato a _____ il _____ ed ivi residente in _____, il quale all'uopo ha conferito procura speciale alla _____ (in allegato).

In considerazione del fatto che la presente Convenzione modifica il contenuto dello S.U.E. precedente ed anzi richiamato, riguardante anche il Lotto n. 2, l'istanza viene sottoscritta per approvazione anche dal Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____ in _____, in qualità di amministratore della _____, ex proprietaria ed ora procuratrice speciale dei proprietari delle unità immobiliari ivi realizzate.

Lo S.U.E. attuativo adottato è un **Piano di Recupero** di libera iniziativa ex art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., secondo le indicazioni della Circolare del Presidente della Giunta della REGIONE PIEMONTE 05-08-1998, n. 12/PET Legge regionale 29 luglio 1997, n. 41. (B.U.R. 12-08-1998, n. 32), in quanto all'interno dell'area di intervento insistono attualmente dei fabbricati.

2 - AMBITO COMPARTO

Il vigente P.R.G.C., prima dell'approvazione della Modifica n. 15, inseriva nel Lotto n. 3 del **"Comparto A"** dei **Nuclei di via San Michele**, nell'Ambito dell'espansione urbana perequata, le seguenti superfici:

- F°. n. 145	mapp. 895 della sup. di	mq	299
	mapp. 897 "	mq	642
	mapp. 894 "	mq	5
	mapp. 896 "	mq	1
	mapp. 898 "	mq	4
	mapp. 893 "	mq	1.120
	mapp. 84 "	mq	1.852
	mapp. 298 parte di	mq	260
	mapp. 88 parte di	mq	663

per una **Superficie Territoriale** complessiva di **mq 4.846**;

In sede di Convenzione Urbanistica rogito Siffredi del 12.04.2012, i Mappali nn. 894, 895 ed 897 sono stati ceduti a codesto Comune per la successiva realizzazione a scomputo oneri di un parcheggio pubblico, collaudato ed aperto al pubblico con Determina Dirigenziale n. 2 del 15/01/2015.

Infine, a seguito dell'approvazione della Modifica n. 15 al P.R.G.C. l'ambito è stato esteso ai Mappali nn. 82, 85 parte, 296 e 297, pertanto la Superficie Fondiaria del Lotto n. 3 è ora così determinata:

- F°. n. 145	mapp. 896 della sup. di	mq	1
	mapp. 898 "	mq	4
	mapp. 893 "	mq	1.120
	mapp. 84 "	mq	1.852
	mapp. 298 parte di	mq	260
	mapp. 88 parte di	mq	663
	mapp. 82 della sup. di	mq	1.313
	mapp. 85 parte di	mq	730
	mapp. 296 della sup. di	mq	360
	mapp. 297 "	mq	1.480

per una **Superficie Fondiaria** complessiva di **mq 7.783**;

3 - STATO DI FATTO

L'ambito di intervento è situato sul lato sud di Via San Michele, in prossimità dell'intersezione con via dello Stagno. Sul lato sud-ovest confina con il lotto di un edificio condominiale a tre piani fuori terra, sul lato nord-est con il lotto di un edificio unifamiliare a due piani fuori terra. Il profilo del terreno trasversale alla via San Michele è caratterizzato da un ampio tratto pressoché pianeggiante lungo il confine con la via stessa per poi svilupparsi in un declivio via via più accentuato verso l'avvallamento del corso del fiume Stura, caratterizzato da una notevole proliferazione di vegetazione spontanea.

Allo stato attuale sul lotto insiste un edificio ad uso residenziale edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso ad un piano fuori terra oltre all'interrato ed al sottotetto, caratterizzato dalla tipologia dell'epoca della costruzione con facciate intonacate, copertura in tegole di laterizio con falde ad elevata pendenza e serramenti in legno.

4 - SITUAZIONE AL CONTORNO

Via San Michele nel suo complesso è caratterizzata da una destinazione eminentemente residenziale, composta da episodi architettonici piuttosto eterogenei tra loro come tipologia architettonica (villino singolo, unità bi o plurifamiliare, unità condominiale, ecc.), come materiali di finitura delle murature di tamponamento (intonaco alla piemontese, mattone faccia a vista di vecchia fattura, mattone di produzione contemporanea, altri materiali di rivestimento ceramici e non, ecc.), come gamma e dimensionamento di aperture e serramenti, come geometria e materiali di copertura dei tetti.

Di fronte al lotto di intervento, al di là di Via San Michele ed all'angolo con via dello Stagno, si trova l'ampio parco giochi con giardino di Cascina Sacerdote, un fabbricato di gusto rustico di vecchia fattura, recentemente ristrutturato ed utilizzato come centro di aggregazione giovanile. Fatta eccezione per tale edificio, la tipologia del contesto costruito è totalmente ascrivibile agli anni '70 ed '80 del secolo scorso.

5 - URBANIZZAZIONE ESISTENTE

Il Comparto A si trova all'interno dell'area urbanizzata del capoluogo e lungo via San Michele scorrono tutti i servizi cittadini.

In seno alla procedura del precedente P.d.R. sono state realizzate le opere di urbanizzazione descritte al successivo capitolo 14.

Il presente S.U.E., visto l'esiguo carico urbanistico indotto, non prevede un potenziamento delle opere di urbanizzazione esistenti al suo contorno, ma unicamente l'allaccio diretto a tutti i servizi esistenti presenti nella limitrofa via San Michele.

6 - PREVISIONI DEL P.R.G.C.

L'area in oggetto risulta classificata come "Comparto A" dei "Nuclei di via San Michele" nell'ambito dell'espansione urbana perequata, di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., da sottoporre a Strumento Urbanistico Esecutivo secondo le prescrizioni di cui alla scheda progetto:

A) Finalità

Coniugare le esigenze di completamento degli spazi interstiziali risultanti su Via San Michele, con l'obiettivo di ivi potenziare la dotazione di aree pubbliche strategiche per la loro posizione paesaggistica rilevante.

B) Superficie Territoriale

Nuclei siti in Via San Michele contraddistinti con la lett. A.

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

- *UT = 0,15 mq di SUL/mq di ST*
- *La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (18 Gennaio 2006).*
- *La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.*

D) Assetto urbanistico

Come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da piano attuativo

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Aree a verde, viabilità pedonale di collegamento fra Via San Michele e Via San Lazzaro e parcheggio alberato, come da schema di assetto di PRGC.

Opere di urbanizzazione ed aree a standard come da piano attuativo nel rispetto degli standard di Legge.

Completa realizzazione, in conformità al P.R.G.C. ed in attuazione dell'art. 7 quartultimo comma e seguenti della convenzione ex art.49 comma 5 L.R. 56/77 8 marzo 2004 rogito Segretario Generale Fenoglio rep.5950, del tratto viario posto in adiacenza al lato nord del lotto sito in Via S. Lucia individuato quale "Tessuto specializzato per aree e impianti industriali" ivi compresi gli oneri correlati all'acquisizione delle aree.

F) Destinazioni d'uso

Residenza

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno prevedere le destinazioni ammissibili nell'ambito dell'art. 38 delle NTA.

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata

/

H) Altezza

Max 7,50 metri derogabili fino a 9,50 nella fascia posta oltre 15 metri dal ciglio stradale di Via San Michele

I) Distanza tra pareti e pareti finestrate

minimo metri 10,00

L) Ds = distanza dalle strade

Dalla viabilità di Via San Michele min. 10,00 metri

M) Prescrizioni particolari

La potenzialità edificatoria prevista dalla presente scheda è attuabile nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato previsto dall'articolo 101 comma 4 delle presenti norme.

Se lo strumento urbanistico non sarà presentato con completezza documentale entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione decadrà e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i, l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria.

Il nuovo comparto A mantiene la SUL complessiva di 1.995 mq oltre la S.U.L. dei fabbricati esistenti, come da Convenzione del 12/04/2012, e viene attuato con Permesso di Costruire Convenzionato.

7 - S.U.L. POTENZIALE

L'indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,15 mq/mq e la superficie territoriale antecedente la Modifica n. 15 al P.R.G.C. di mq 4.846 determinano una **S.U.L. complessiva di mq 726,90** ($= 4.846 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq}$), oltre alla S.U.L. dei fabbricati esistenti attualmente nel Comparto.

L'edificio esistente sul lotto di intervento ha una **S.U.L. di mq 349,29**, così come desunta dall'istruttoria comunale della Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e dalla successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973.

In considerazione di quanto sopra e della Modifica n. 15 al P.R.G.C., nelle ipotesi di intervento ivi avanzate e volte alla ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con mutamento di sagoma dell'edificio esistente (ai sensi dell'Art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001), unitamente alla nuova costruzione di S.U.L. determinata dall'indice di Utilizzazione Territoriale, **la S.U.L. potenziale complessiva è pari a mq 1.076,19** ($= 726,90 + 349,29$).

8 - IMPOSTAZIONE PROGETTUALE DELL'AREA

8.1 - Opere in progetto

La presente proposta progettuale prevede la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con mutamento di sedime e sagoma del fabbricato esistente (ex Art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001) unitamente alla nuova costruzione di S.U.L. determinata dall'indice di Utilizzazione Territoriale e viene formulata in n. 3 proposte denominate A, B e C, rispettivamente volte all'edificazione di n. 4, 3 e 2 unità residenziali mono-familiari. Tali proposte sono da intendersi alternative tra loro e sarà facoltà dei proponenti o dei loro aventi causa adottare una delle soluzioni proposte, anche con variazioni nella superficie dei lotti e delle abitazioni, senza che ciò configuri variante al presente S.U.E..

Tutte le soluzioni prevedono la costruzione di ville unifamiliari distribuite su due piani fuori terra oltre al piano interrato disposte sul terreno in proprietà in modo da ridurre al minimo le confrontanze ed ottimizzare l'esposizione solare e l'affaccio verso il panorama fluviale e montano. Ogni abitazione è completamente indipendente, con accessi pedonale e carraio esclusivi da via San Michele o dal parcheggio pubblico ivi attestato.

Lo schema distributivo delle unità abitative in tutte le varianti proposte prevede a piano terra la zona giorno composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e due bagni, mentre al piano primo prevede la zona notte composta da tre camere da letto con bagno privato, disimpegno e lavanderia. Completano l'abitazione terrazzi coperti, scoperti e balconi. A piano interrato è prevista un'ampia autorimessa a quattro o cinque posti auto, affiancata dai locali tecnici, cantine, disimpegni e magazzino. La disposizione interna non è vincolante per la Proponente, la quale potrà proporre soluzioni distributive alternative.

Ogni unità abitativa è dotata di una notevole superficie esterna ad uso giardino, con spazi pavimentati e piscina. Per tutte le soluzioni si prevede la costruzione di un muro di contenimento terra posto verso il panorama ed atto ad ampliare la porzione pianeggiante e pertanto fruibile del giardino. Tale muro sarà realizzato in cemento armato faccia a vista e sarà opportunamente inverdito con essenze vegetali rampicanti o ricadenti. Parti di esso potranno essere rivestite in pietra o materiali simili.

8.2 - Caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il fabbricato previsto in progetto è ispirato ad un gusto compositivo contemporaneo che privilegia volumetrie semplici e linee essenziali. Le coperture hanno superficie piana (od a bassa pendenza non percepibile dall'esterno) su profili rettangolari e con oggetto a semplice disegno. La composizione del corpo di fabbrica si fonda sull'equilibrio tra il gioco di volumi dalle linee pure e gli slanci orizzontali di terrazzi e balconi.

I materiali costruttivi sono di matrice contemporanea, selezionati con particolare riguardo alla ricercatezza espressiva. Le pareti saranno intonacate (o rasate in caso di cappotto termico), parti di esse potranno essere realizzate in cemento armato a vista. Le vele sommitali saranno in acciaio, i serramenti in alluminio color silver od antracite eventualmente dotati di sistemi oscuranti esterni quali frangisole, i parapetti in vetro con o senza corrimano. Gli intradossi della copertura visibili dall'esterno potranno essere rivestiti in doghe o listelli di legno.

Nella sede dei progetti definitivi sarà possibile adottare materiali di finitura e particolari costruttivi diversi, quali ad esempio rivestimenti esterni in doghe di legno, pietra e/o simili, ringhiere esterne in acciaio, ecc., senza che tali scelte alterino le caratteristiche peculiari dei fabbricati.

La recinzione verso via San Michele sarà costituita da un muretto di altezza massima di 60 cm sovrastato da una cancellata in ferro od acciaio a semplice disegno per un'altezza massima pari a 200 cm dal piano marciapiede, mentre i cancelli di ingresso pedonale saranno realizzati con pannelli dello stesso materiale montati su pilastri metallici. Gli ingressi pedonali potranno essere coperti da una soletta piana rivestita oppure da una vasca in acciaio atta alla protezione dalle intemperie.

9 - SUPERFICI IN CESSIONE ED A PARCHEGGIO PUBBLICO

Per la realizzazione della S.U.L. di mq 726,90 derivante dal precedente P.d.R. nella sede della Convenzione Urbanistica rogito Siffredi del 12/04/2012 sono già state cedute le aree attestate su via San Michele per la realizzazione del parcheggio pubblico all'innesto con via Dello Stagno e per la realizzazione del giardino pubblico all'innesto con viale Vallauri.

L'edificio esistente interno all'area in proprietà è stato autorizzato con la Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e con la successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973, ~~assolvendo in tale sede a tutti gli obblighi di cessione previsti.~~ **Essendone ora previste la demolizione e la successiva ricostruzione, è in seguito dimostrato il soddisfacimento delle cessioni area per l'intera quota in ossequio al Comma 2 dell'Art. 23 delle N.T.A.**

~~In considerazione di quanto sopra e del fatto che la Modifica n. 15 al P.R.G.C. non ha previsto aumento di capacità edificatoria, il presente P.d.R. non prevede nuove aree in cessione.~~

- a) Il Volume della Costruzione dell'intero Piano di Recupero del Comparto A dei Nuclei di Via San Michele, realizzato per il Lotti 1 e 2 e da realizzare per il Lotto 3 in oggetto, è pari a 6.945 mc, determinato come segue:

• S.U.L. P.d.R. n. 27 (Convenzione Notaio Siffredi del 12.04.2012)	1.995 mq
• S.U.L. ex L. 106/2011 (P.d.C. n. 2015/65 del 30.12.2015)	+ 150 mq
• <u>S.U.L. ex L. 106/2011 (P.d.C. n. 2015/65-2 del 01.06.2017)</u>	<u>+ 170 mq</u>
S.U.L. TOTALE	2.315 mq

Volume teorico = 2.315 mq x H. 3,00 m = 6.945 mc

Standard pubblici ex Art. 21 della L.R. 56/77:

- superficie in cessione = 6.945 mc x 25 mq / 75 mc = 2.315 mq
- della quale destinata a parcheggio = 6.945 mc x 5 mq / 75 mc = 463 mq

- b) Agli standard pubblici derivanti dal precedente P.d.R. è necessario aggiungere gli standard derivanti dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel Lotto n. 3:

Volume teorico = 349,29 mq x H. 3,00 m = 1.047,87 mc

Standard pubblici ex Art. 21 della L.R. 56/77:

- superficie in cessione = 1.047,87 mc x 25 mq / 75 mc = 349,29 mq
- della quale destinata a parcheggio = 1.047,87 mc x 5 mq / 75 mc = 69,86mq

- c) Il totale dello standard pubblico derivante dal precedente P.d.R., sommato a quello derivante dai due P.d.C. ex L. 106/2011 e dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel Lotto 3 risulta pari a:

- superficie in cessione = 2.315 mq + 349,29 mq = 2.664,29 mq < 3.488 mq di superficie ceduta ed urbanizzata in seno al precedente P.d.R.
- superficie in cessione per parcheggio = 463 mq + 69,86 mq = 532,86 mq < 946 mq di superficie ceduta ed urbanizzata in seno al precedente P.d.R.

10 - SUPERFICIE FONDIARIA

La Superficie Fondiaria del lotto n. 3 indicata nel precedente P.d.R. è pari a mq 3.900, derivata dalla Superficie Territoriale di mq 4.846 a cui è stata sottratta l'area ceduta per il parcheggio pubblico di cui ai Mapp. 895, 897 e 894 di complessivi mq 946. La superficie fondiaria aggiunta mediante la Modifica n. 15 al P.R.G.C. è pari a mq 3.883, derivata dalla somma delle superfici dei mappali 82, 85 parte, 296 e 297. In considerazione di quanto sopra la Superficie Fondiaria del presente S.U.E. risulta pari a mq 7.783.

11 - SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO

L'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede una superficie a parcheggio privato di n. 2 posti auto con un minimo di 0,30 mq/mq di S.U.L..

Le superfici a parcheggio privato indotte dalla S.U.L. massima e dai volumi per funzioni accessorie alla residenza, di cui all'art. 9 comma 5 delle N.T.A del P.R.G.C., devono essere verificate per singolo lotto.

L'unità esistente è da considerarsi dotata dei requisiti minimi di parcheggio privato in quanto esistente all'entrata in vigore della L. 122/1989. La S.U.L. ad essa riconducibile non sarà soggetta all'individuazione di ulteriore parcheggio privato.

La superficie a parcheggio privato potrà subire modifiche di localizzazione e/o dimensione in sede di progetto di ~~D.L.A. e/o~~ P.d.C. e/o di successive varianti.

12 - SUPERFICIE A VERDE PRIVATO

La superficie a verde privato deve essere pari al 30% della superficie fondiaria asservita all'intervento per singolo lotto, comprendente anche la porzione soggetta a limitazioni all'edificabilità per problematiche di natura idrogeologica.

La superficie a verde privato in sede di P.d.C. e/o di successive varianti può subire modifiche di localizzazione e/o dimensione.

La superficie a verde realizzata come "verde pensile" dovrà avere uno strato di terreno di almeno cm 40.

13 - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA CON METODO SINTETICO

Gli oneri unitari per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti dalla tariffa di cui alla D.G.C. n.123/2011, in vigore a partire dal 01.06.2011 ed alla data di presentazione del precedente P.d.R., per gli “Ambiti progetto dell’espansione urbana perequata” con un indice fondiario minore di 1,00 mc/mq, erano pari a € 22,74/mc., così suddivisi:

- 9,67 €/mc per oneri di urbanizzazione primaria;
- 13,07 €/mc per oneri di urbanizzazione secondaria.

I volumi di riferimento erano quelli residenziali e per funzioni accessorie alla residenza, stimati in mc 2.180,70 (S.U.L. mq 726,90 x H ml 3,00) secondo i progetti allegati, ma suscettibili di variazione in sede di richiesta del titolo abilitativo, per cui risultavano:

Importo oneri di urbanizzazione primaria: € 21.087,37 = mc 2.180,70 x 9,67 €/mc

Importo oneri di urbanizzazione secondaria: € 28.501,75 = mc 2.180,70 x 13,07 €/mc

Il tariffario degli oneri di urbanizzazione vigente, approvato con D.G.C. n. 50 del 27/02/2018, non ha modificato tali importi e non si determina, pertanto, aumento degli oneri tabellari dovuti.

~~Gli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento di ristrutturazione del fabbricato esistente dovranno essere versati direttamente dalla proprietà con le consuete modalità dei P.d.C. diretti, in quanto trattasi di intervento edilizio su volumetrie non indotte dalla capacità edificatoria del Comparto.~~

Il totale degli oneri di urbanizzazione tabellari inerente al solo Lotto 3 è determinato come segue, in riferimento alla più intensiva soluzione A per n. 4 fabbricati (rif. Tav. 4A ed All. 12 del P.d.R.), il quale è da intendersi puramente esemplificativo e sarà da determinarsi con esattezza nella sede dei relativi P.d.C.:

- Demolizione e ricostruzione fabbricato esistente nel lotto 3:
 - Volume della costruzione = 1.072,84 mc (rif. Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973)
 - OO.UU. primari = 1.072,84 mc x 9,67 €/mc x 0,50 = 5.187,18 €
 - OO.UU. secondari = 1.072,84 mc x 13,07 €/mc x 0,50 = 7.011,00 €
- Nuova costruzione fabbricati:
 - Volume della costruzione in progetto = 888,30 x 4 = 3.553,20 mc (rif. All. 12)
 - Volume di nuova edificazione = 2.480,36 mc (= 3.553,20 - 1.072,84)
 - OO.UU. primari = 2.480,36 mc x 9,67 €/mc = 23.985,08 €
 - OO.UU. secondari = 2.480,36 mc x 13,07 €/mc = 32.418,30 €
- Nuova costruzione piscine scoperte (rif. All. 12):

○ OO.UU. primari - Lotto 3.1 = 84,00 mq x 5,40 €/mq =	453,60 €
○ OO.UU. primari - Lotto 3.2 = 79,50 mq x 5,40 €/mq =	429,30 €
○ OO.UU. primari - Lotto 3.3 = 77,50 mq x 5,40 €/mq =	418,50 €
○ OO.UU. primari - Lotto 3.4 = 77,50 mq x 5,40 €/mq =	418,50 €
○ TOTALE:	1.719,90 €

• TOTALE:

○ OO.UU. primari = 5.187,18 € + 23.985,08 € + 1.719,50 € =	30.892,16 €
○ OO.UU. secondari = 7.011,00 € + 32.418,30 € =	39.429,30 €

14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA DEI PROPONENTI

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dal precedente P.d.R. ed elencate in seguito sono già state realizzate e cedute al Comune:

- Opere di urbanizzazione primaria per il completamento lavori ed opere del tratto di via Mons. Beltrami, da via Santa Lucia al Comparto G delle aree residenziali di espansione;
- Opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione del parcheggio alberato lungo via San Michele all'altezza di via dello Stagno (frontestante il Lotto n. 3 in oggetto);
- Opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione dell'area a verde pubblico antistante Viale Vallauri (posta tra i Lotti nn. 1 e 2 del precedente P.d.R.).

~~Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette furono superiori a quelli determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi, delle opere stesse, al volume degli edifici, compresi quelli esistenti, oggetto del piano di recupero.~~

a) Opere di urbanizzazione previste dal P.d.R. n. 27:

• OO.UU. primaria:

○ Base d'asta =	189.800,00 €
○ Spese tecniche =	19.200,00 €
○ <u>Spese acquisizione area (S. Lucia Imm.re s.r.l.) =</u>	45.830,00 €
○ TOTALE =	254.830,00 €

delle quali:

○ Lotto A (Via Beltrami):	
▪ Base d'asta =	132.500,00 €
▪ Spese tecniche =	13.400,00 €
▪ <u>Acquisizione area =</u>	45.830,00 €
▪ TOTALE =	191.730,00 €
○ Lotto B (Via dello stagno):	
▪ Base d'asta =	57.300,00 €
▪ <u>Spese tecniche =</u>	5.800,00 €
▪ TOTALE =	63.100,00 €

• OO.UU. secondaria (area verde in Via San Michele):

○ Base d'asta =	138.925,00 €
○ Non scomputate le spese tecniche perché non appaltate.	

b) Opere di urbanizzazione eseguite - Contabilità e relazioni sul conto finale:

- OO.UU. primaria - Lotto A (Vs. Prot. n. 33006 del 18.10.2013):
 - Opere = 139.775,37 € > 132.500,00 €
 - Spese tecniche = 13.400,00 € = 13.400,00 €
 - TOTALE = 153.175,37 € > 145.900,00 €
- N.B: dalla presente tabella è escluso il costo per l'acquisizione dell'area pari a 45.830,00 €
- OO.UU. primaria - Lotto B (Vs. Prot. n. 27474 del 05.09.2014):
 - Opere = 57.654,73 € > 57.300,00 €
 - Spese tecniche = 5.800,00 € = 5.800,00 €
 - TOTALE = 63.454,73 € > 63.100,00 €
- OO.UU. secondaria (Vs. Prot. n. 26163 del 06.08.2015):
 - Opere = 137.003,25 € < 138.925,00 €

c) Verifiche:

Gli oneri tabellari di cui alla precedente lettera a) sono ampiamente soddisfatti dalla quota di competenza del Lotto 3 sulle Opere di Urbanizzazione eseguite, pari al 36,44% (= 726,90 mq / 1.995 mq), come da tabella seguente:

Urbanizzazione	Opere eseguite (contabilità)	Opere eseguite (competenza Lotto 3 = 36,44 %)	Oneri tabellari Lotto 3
Primaria	262.460,10 € (= 153.175,37 + 45.830,00 + 63.454,73)	95.640,46 € (= 262.460,10 x 0,3644)	30.892,16 €
Secondaria	137.003,25 €	49.923,98 € (= 137.003,25 x 0,3644)	39.429,30 €

I medesimi sono inoltre verificati anche in riferimento alla quota di competenza del Lotto 3 sulle Opere di Urbanizzazione previste dal P.d.R. n. 27, come da tabella seguente:

Urbanizzazione	Opere previste (P.d.R.)	Opere previste (competenza Lotto 3 = 36,44 %)	Oneri tabellari Lotto 3
Primaria	254.830,00 € (= 145.900,00 + 45.830,00 + 63.100,00)	92.860,05 € (= 254.830,00 x 0,3644)	30.892,16 €
Secondaria	138.925,00 €	50.624,27 € (= 138.925,00 x 0,3644)	39.429,30 €

In tutte le soluzioni proposte (Tavv. 4A, 4B e 4C) si prevede la modifica dell'area a parcheggio pubblico già realizzata e ceduta al Comune nella sede del precedente P.d.R. per consentire l'accesso carraio alle abitazioni in progetto, senza diminuzione del numero degli stalli. Tali modifiche saranno da definire alla presentazione delle pratiche edilizie per i fabbricati previsti e da sottoporre all'approvazione Comunale mediante specifica richiesta di Permesso di Costruire. L'agibilità dei fabbricati ivi accedenti sarà subordinata alla fine lavori delle opere di modifica dell'area a parcheggio.

15 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e della Delibera del Consiglio Regionale del 21-06-1994 n. 817 - 8294 "Modifiche ed integrazioni

alla D.C.R. del 27-07-1982 n. 320 - 6862 - Adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali".

Resta inteso che il contributo è a carico dell'intestatario del Permesso di Costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

16 - ELENCO ELABORATI

All. 1	Relazione illustrativa Inquadramento P.R.G.C. Estratto N.C.T. (1:2.000) e visure Estratti P.R.G.C. e catastali con inserimento P.d.R. (1:2.000) Documentazione fotografica
Tav. 2	Planimetria di rilievo (1:500)
Tav. 3	Fabbricato esistente: Piante, Sezioni e prospetti - Stato legittimato
Tav. 4A	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione A (1:200)
Tav. 4B	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione B (1:200)
Tav. 4C	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione C (1:200)
Tav. 5	Tipologia edilizia: Piante, sezioni e prospetti villa tipo (1:100)
All. 6	Tipologia edilizia: Render villa tipo
All. 7	Relazione geologica A firma del Geol. Piergiovanni Bessone (già allegata al precedente P.d.R.)
All. 8	Valutazione del Clima Acustico Ambientale ex L. 447/1995 A firma dell'Ing. Gabriele Angaramo
All. 9	Documento tecnico per la verifica preliminare di assoggettabilità alla V.A.S.
All. 10	Norme di attuazione
All. 11	Bozza di convenzione

All. 12 Verifiche urbanistiche ed edilizie - Soluzione A

INQUADRAMENTO P.R.G.C.
Scala 1:2000



LEGENDA

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

Ambiti della riqualificazione urbana

-  Tessuti della ristrutturazione urbanistica
-  Tessuti del riordino produttivo
-  Ambiti speciali della riqualificazione urbana



Aree in cessione

Ambiti dell'espansione urbana

-  Aree residenziali di nuovo impianto
-  Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata
- Di cui:
 -  Aree di concentrazione della capacità edificatoria
 -  Aree per servizi, attrezzature e verde pubblico

 Aree produttive di nuovo impianto

 Ambiti unitari di intervento

Specifiche prescrizioni

- * Ambiti con specifiche prescrizioni normative
- ☆ Ambiti di attuazione subordinata a vincolo temporale



Ambiti con specifiche deroghe per l'altezza

TESSUTI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Rete stradale e autostradale

-  Viabilità di rango urbano territoriale
-  Altra viabilità esistente
-  Viabilità in progetto o potenziamento
-  Aree per parcheggi pubblici
-  Corridoi di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto

Rete ferroviaria

 Aree ferroviarie

Rete ciclabile

 Piste ciclabili

RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

 Elettrodotti

 Gasdotti

TERRITORIO RURALE

Spazio rurale produttivo

-  Territorio Agricolo
-  Aree agricole speciali per impianti produttivi e attrezzature tecniche connesse all'attività agricola
-  Insediamenti abbandonati
-  Attività incongrue

Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale

-  Ambito perequato dei cunei agricoli
-  Ambito perequato del polo sportivo-ricreativo di Stura
-  Ambiti Campagna parco fluviale, Oasi di San Lorenzo, Regione Sant'Anna e Cascina Monastero
-  Archeologia industriale

di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ERIKA TOLDO



900

○ mappali interessati dall'intervento

ESTRATTO P.R.G.C. CON INSERIMENTO P.d.R.
SOLUZIONE A
Scala 1:2.000



ESTRATTO CATASTALE CON INSERIMENTO P.D.R.
SOLUZIONE A
Scala 1:2000

di Cuneo Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore ERIKA TOLDO



ESTRATTO P.R.G.C. CON INSERIMENTO P.d.R.
SOLUZIONE B
Scala 1:2.000



di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ERIKA TOLDO



ESTRATTO P.R.G.C. CON INSERIMENTO P.d.R.
SOLUZIONE C
Scala 1:2.000

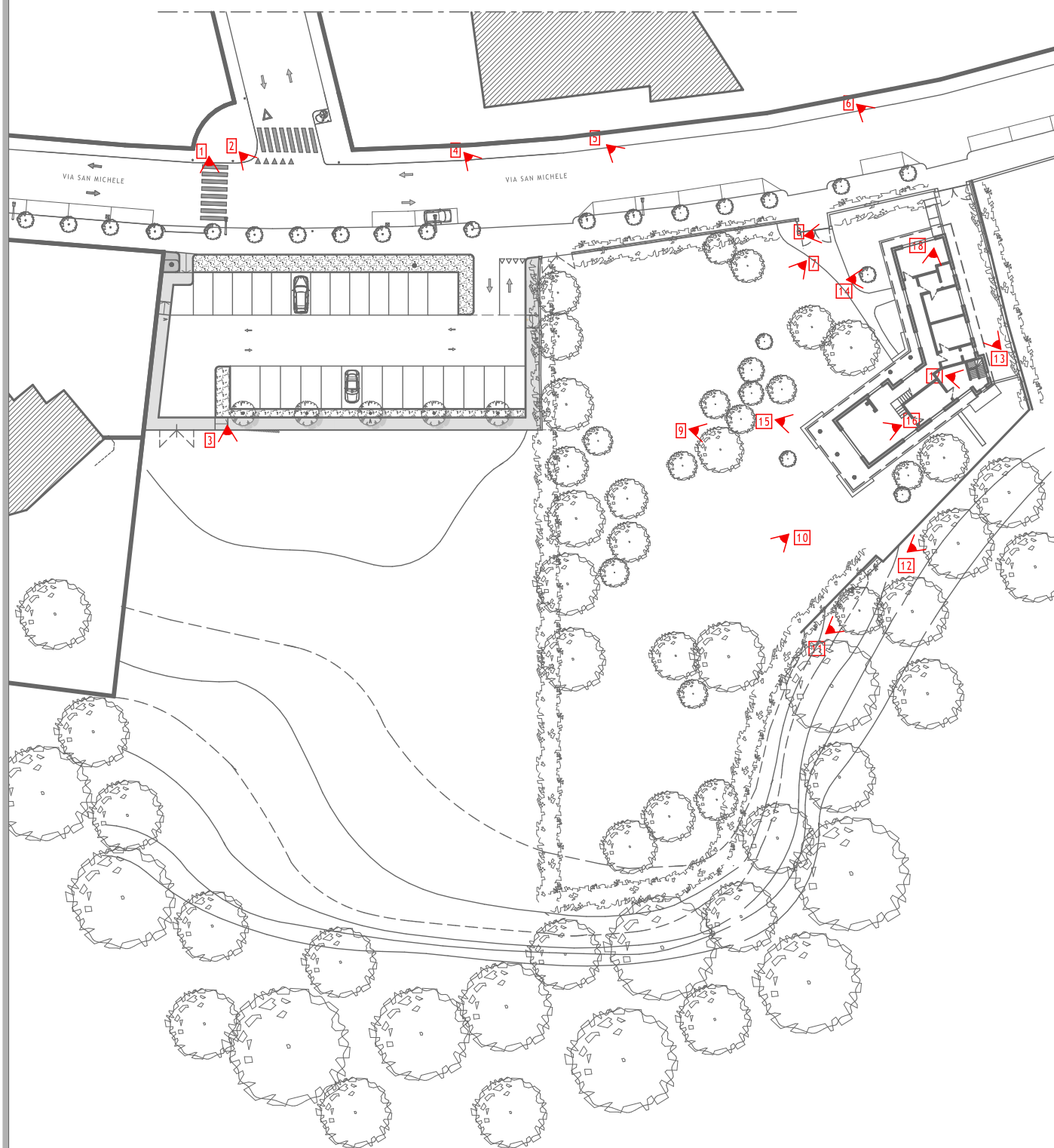


di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ERIKA TOLDO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANIMETRIA DELLE RIPRESE





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18