

COMUNE DI FOSSANO

PEC DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA ORFANOTROFIO

- 1°) *RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA***
- 2°) Schema di convenzione
- 3°) Norme tecniche di attuazione
- 4°) Relazione geologica
- 5°) Verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale (VAS)
- 6°) Verifica di sostenibilità ambientale (ex art.83 N.T.A.)
- 7°) Documentazione fotografica
- 8°) Valutazione clima acustico
- 9°) Elaborati grafici di progetto

Proponente:

Sig.ra *BEDINO Margherita*

Il tecnico incaricato
Dott. Arch. Enrico Origlia

Data, Marzo 2020 – **Revisione 5 Maggio 2021**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Art. 1 PREMESSA

-a) BEDINO Margherita (BDN MGH 41B41I470S), nata a Savigliano 01.02.1941, è proprietaria unica ed esclusiva dei terreni siti in Fossano, via Orfanotrofio, distinti a catasto terreni al foglio 45 mappale 144 di mq 2217 e foglio 122 mappale 1337 di mq 93,

-b) in data 20.7.2009 Bedino Margherita (con la partecipazione di Origlia Roberto e Origlia Enrico, all'epoca comproprietari per un terzo ciascuno di quello che oggi è il mappale 1337, attualmente di esclusiva proprietà di Bedino Margherita), sottoscriveva la sottostante

Convenzione tra il Comune di Fossano

ed i Sigg. Bedino Margherita, Origlia Roberto ed Origlia Enrico per cessione aree occorrenti all'ampliamento di Via Orfanotrofio e realizzazione di rotonda all'innesto della stessa su Via Marene.

Con Del. G.C. n. 385 del 27/12/07 è stato approvato il progetto preliminare-definitivo-esecutivo di Via Orfanotrofio dove, in conformità al PRGC adottato ed a quello vigente, si prevede l'acquisizione dei terreni necessari per la realizzazione dell'opera mediante specifico piano particellare.

Il Comune di Fossano ha intavolato una trattativa con le ditte citate nel piano particellare al fine di addivenire ad accordo bonario per la cessione dei terreni interessati dall'opera.

Quanto sopra premesso

tra

*il **Comune di Fossano**, rappresentato dall'..... in qualità di Dipartimento Ll.PP., da un lato*

e

*dall'altro lato i sigg. **Bedino Margherita, Origlia Roberto ed Origlia Enrico***

si conviene e stipula quanto segue:

i sigg..

- *Bedino Margherita nata a Savigliano il 01.02.1941, C.F. BDNMGH41B41I470S*
- *Origlia Roberto nato a Savigliano il 03.06.1968, C.F. RGLRRT68H03I470E*
- *Origlia Enrico nato a Savigliano il 19.05.1970 C.F. RGLNRC70E19I470K*

cedono alle condizioni di cui ai punti successivi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al Comune di Fossano, i terreni necessari per la realizzazione della rotonda su Via Marene l'ampliamento di via Orfanotrofio, ampliamento avente le caratteristiche dimensionali risultanti dall'allegata planimetria. La superficie stimata è di circa 200 mq, parte censita al catasto fabbricati come pertinenze dei fabbricati del F. 122 mapp. 1032 e parte censita al catasto terreni come parte del F. 45 mapp. 144 – prato irriguo di 1a di ha 0,22-17. Conseguentemente all'ampliamento Via Orfanotrofio sarà dotata di un

marciapiede di 1,50 m, una carreggiata veicolare di 7,00 m, uno spartitraffico di 0,80 m ed infine di una pista ciclabile di 2,50 m.

La cessione avviene alle condizioni di cui ai punti seguenti:

1) La cessione è gratuita.

2) Il Comune di Fossano riconosce alle relative cessioni il valore di adempimento agli obblighi di cessione di aree che, a sensi delle leggi e delle disposizioni di PRGC, deriveranno nei prossimi 30 anni per permessi di costruire che potranno essere rilasciati ad uno qualsiasi dei soggetti cedenti o loro aventi causa, per opere da realizzare sui mappali 144 del F° 45 e mappali 221 e 426 del F° 122.

3) Il Comune di Fossano realizzerà il muro di contenimento della nuova sede stradale, lungo il mappale 144, nella residua proprietà della cedente Bedino Margherita di modo che il confine stradale, a tutti gli effetti, è costituito dal filo verso strada del muretto in elevazione.

Su detto muretto il Comune potrà, con un arretramento di 5 cm rispetto al filo strada, collocare i pali per l'illuminazione stradale.

La parte di muretto in elevazione rispetto al piano pavimento finito della pista ciclabile sarà realizzata dalla cedente, se non prima, all'atto della edificazione di detto mappale.

Nel muro di contenimento verranno lasciati i varchi per gli accessi carrai come indicato nella planimetria allegata e la cedente ha facoltà di modificarne la loro posizione, dandone comunicazione al Direttore dei Lavori.

4) La sede stradale seguirà il tracciato risultante dell'allegato elaborato grafico, con prevalenza delle quote scritte rispetto alla grafica del disegno.

5) Nel corso dei lavori la cedente potrà, a proprie spese, collegare le sue proprietà poste ai due lati della strada con una tubazione metallica diametro 160 mm, interrata a circa 80 cm di profondità, per il passaggio di connessioni di impianti.

6) La parte cedente acconsente all'immediata occupazione.

7) Le parti si danno atto che sul mappale 144 F°45 esiste una servitù di passaggio di acque irrigatorie a favore della proprietà Ferrero, e che sullo stesso mappale, nella zona interessata dalla pista ciclabile, esistono condotte interrate per il servizio di teleriscaldamento e dei pali, presumibilmente a sostegno di linee telefoniche.

Detto mappale è attualmente usato come area di cantiere dall'impresa Edil tubazioni s.a.s., Via Canubia Area 90- 12020 Madonna dell'Olmo – Cuneo, esecutrice delle condutture dell'impianto di teleriscaldamento in corso di realizzazione.

8) L'atto in forma pubblica o pubblico-amministrativa interverrà entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori stradali di cui alla presente, su iniziativa, cura e spese del Comune di Fossano il quale dovrà provvedere a tutta la documentazione necessaria, compreso il frazionamento dell'area.

9) Tutte le spese, gli onorari, la documentazione per l'atto, l'atto e le tasse di registro sono a completo ed esclusivo carico del Comune di Fossano.

11) La presente convenzione, nella sua interezza, mentre obbliga subito i proprietari, non vincolerà l'Amministrazione se non dopo ottenuta la superiore approvazione.

Firmata in originale da Bedino Margherita, Origlia Roberto, Origlia Enrico, e per il Comune di Fossano arch. Alessandro Mola.

-c) in forza della soprastante convenzione il Comune di Fossano è entrato a possesso di aree di proprietà di Bedino Margherita necessarie all'ampliamento di Via Orfanotrofio e realizzazione di rotonda all'innesto della stessa su via Marene, complessivamente per mq 261 (in convenzione erano stati previsti "circa 200 mq"), comprendenti l'intero mappale 1337 del foglio 122 (mq 93), ed i mappali 702 di mq 162 e 703 di mq 6 derivanti dal frazionamento del mappale 144 del foglio 45 come risulta dall'allegato tipo di frazionamento 2018/CN15609, approvato in data 24/10/2018, derivato dal riconfinamento di via Orfanotrofio e via Marene a lavori ultimati.

-d) Con la realizzazione del muretto di contenimento della sede stradale di cui al punto 3° comma primo della convenzione stipulata con il Comune di Fossano, risulta un reliquato di mq 50 (il mappale 700 del F° 45) oltre la linea di delimitazione della sede stradale ,confinante con la residua proprietà Bedino Margherita

-e) la destinazione urbanistica del mappale 144 del foglio 45, con variante parziale n: 7 al PRGC, approvata con D.CC n. 73 del 11.12.2012, è stata cambiata da "area residenziale a capacità insediativa esaurita" a "area residenziale di completamento",

-f) l'area oggetto della presente è dotata delle prescritte opere di urbanizzazione primaria, e cioè: rete stradale con marciapiedi e pista ciclabile, la rete fognaria, l'acquedotto, rete gas, rete elettrica ed impianto di illuminazione, tutte già realizzate a cura del Comune.

-g) Alla luce di quanto sopra esposto la redazione del PEC ha unicamente la finalità di superare l'abusivismo della lottizzazione della residua area di proprietà della sig. Bedino Margherita, di regolamentare gli accessi carrai ai singoli lotti, la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso e le relative precisazioni plano-volumetriche.

-h) La stipula del rogito notarile relativo regolarizzerà la cessione gratuita da parte della sig.ra Bedino Margherita al Comune di Fossano delle aree di cui al mappale 1337 del F° 122 di mq 93 e di cui ai mappali n 702 di mq 162 e n 703 di mq 6 del f° 45, e cioè complessivamente mq 261 e l'acquisizione in parziale permuta, altrettanto gratuita, per la sig. Bedino Margherita dal Comune di Fossano del mappale 700 del F° 45. di mq 50.

Art. 2 – Contenuti del S.U.E.

Per l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di che trattasi il progetto di PEC è stato predisposto dall'Arch Enrico Origlia, secondo i disposti dell'art. 45 L.R. 56/77 e successive modificazioni, e contiene:

- la delimitazione del perimetro del territorio interessato e rilievo piano altimetrico;
- l'individuazione delle aree cedute al Comune per la realizzazione degli interventi pubblici,
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree,
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso e le relative precisazioni plano-volumetriche,
- le modalità ed i tempi di attuazione del piano.

Art. 3- Elaborati del S.U.E.

Il piano esecutivo convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

elaborati descrittivi:

- relazione tecnico-illustrativa
- schema di convenzione
- norme tecniche di attuazione
- relazione geotecnica
- verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale (VAS)
- verifica di sostenibilità ambientale, idrologica-idraulica (ex art. 83 N.T.A.)
- documentazione fotografica
- valutazione di clima acustico

elaborati grafici:

- tav 01, Inquadramento territoriale
 - estratto catastale
 - estratto catastale con inserimento area di PEC
 - estratto PRGC
 - estratto PRGC con inserimento area PEC
- tav02i1,- planimetria generale
 - frazionamento catastale
 - aree in dimissione ed aree in acquisizione
- tav 03i1, ipotesi di lottizzazione
 - potenzialità edificatoria
- tav. 04i1, -proposta di definizione dei lotti,
 - sagoma limite
- tav. 05i1, -superfici per usi pertinenziali
- tav. 06i1, -ipotesi di progetto unità residenziali
 - piante, prospetti e sezione

Art. 4- Cenni ambientali

L'area oggetto della presente rientra nelle "Aree residenziali di completamento", come definite dall'art. 39 delle norme tecniche di attuazione del PRGC. Tali aree comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non sono prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata. Secondo il comma 2 dell'art. 39 su citato nella edificazione sono da rispettare i seguenti parametri e le disposizioni di cui al successivo comma 6:

- indice fabbricabilità fondiaria 1,20 mc/mq,
- altezza massima 7,50 m,
- rapporto di copertura 0,5mq/mq di superficie fondiaria,
- distanza minima dai confini di proprietà 5,00 m,
- distanza minima dai confini di zona 5,00 m,
- distanza minima tra edifici 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate,
- distanza minima degli edifici dal filo stradale (norma specifica per l'area in oggetto) pari a m 4,00,
- indice di visuale libera 0,5 H
- verde privato 30% SF,
- aree di cessione: quota maggiore tra lo standard di zona pari a 10 mq ogni 75 metri cubi di residenza e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'art. 103 delle N.T.A..
- Clausola perequativa: l'edificazione della zona è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 5% del valore di mercato, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Alla clausola perequativa viene dato corso in fase di attuazione dei singoli interventi edilizi (lotti)

Art. 5 Modalità di intervento

Il comma 4 dell'art. 39 delle N.T.A. sancisce che è previsto l'intervento diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri lottizzazione; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 s.m.i.

Sulla base della su riportata convenzione bonaria definita tra il Comune di Fossano e la sig.ra Bedino Margherita, la proprietaria ha già dato la disponibilità gratuita dell'area necessaria per l'ampliamento di via Orfanotrofio e la realizzazione della rotatoria all'incrocio della stessa con via Marene, ed il Comune di Fossano ne ha preso possesso per complessivamente mq 261

L'art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 smi, "Lottizzazione di aree", al comma 5 recita:

“L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo n.2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) I termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.”

Art. 6 Proposta progettuale

La proposta progettuale interessa, all'interno dell'area di PEC, una superficie complessiva pari a mq 2267 , corrispondente all'intero mappale 144 del foglio 45, di proprietà della proponente, ed al reliquato stradale classificato al n° 700, F°45 di proprietà comunale avente superficie di 50 mq, ed all'esterno dell'area di PEC una superficie di mq 93, corrispondente all'intero mappale 1337, F°122, sito sul lato Nord di via Orfanotrofio, in corrispondenza del numero civico 33.

Sulla base delle risultanze catastali e del tipo di frazionamento CN1560009/2018 del 24.10.2018, l'area sopra definita viene così destinata:

- a) area in cessione al Comune di Fossano per la realizzazione dell'ampliamento di via Orfanotrofio e del nuovo svincolo rotatorio alla confluenza di via Marene e via Orfanotrofio. Detta area comprende il mappale 1337 del F° 122 di mq 93, i mappali 702 e 703 del F°45, aventi rispettivamente area mq 162 e mq 6. l'area in cessione ammonta complessivamente a mq 261.
- b) area destinata alla utilizzazione edificatoria (superficie fondiaria) comprendente i mappali 701 e 700 del F° 45 aventi superficie rispettivamente di 2.049 e 50 mq. Complessivamente mq 2099.

La superficie fondiaria di mq $(2.049+50)= 2.099$ mq, viene presentata suddivisa in quattro lotti in sequenza, stante la limitata larghezza dell'appezzamento. Di questi lotti, il primo verso via Marene, comprende la porzione di 315 mq vincolata a verde privato.

Ferme restando le superfici fondiarie dei singoli lotti e la complessiva capacità edificatoria massima dell'insieme, le S.U.L. previste per ogni lotto possono essere trasferite fra i lotti stessi per un massimo del 10% in più o in meno, senza costituire variante al S.U.E.

L'atto di convenzione formalizzerà l'avvenuta acquisizione gratuita delle aree in cessione a favore del Comune di Fossano. Analogamente formalizzerà la la

cessione gratuita, in parziale permuta, del mappale 700 del F°45 , da parte del Comune di Fossano alla proponente.

Il progetto di piano esecutivo:

- è conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale approvato ed adottato;
- rispetta le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al vigente PRGC;
- rispetta le prescrizioni dettate dal regolamento del Nuovo Codice della strada DPR 495/92 – in particolare la costruzione e gli arretramenti dei passi carrabili disposti dall'art. 46 del regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada e dell'art. 47 del regolamento edilizio;
- è conforme alle vigenti disposizioni in tema di superamento delle barriere architettoniche; in sede di progetto esecutivo per il rilascio dei singoli permessi di costruire saranno dettagliatamente descritte le prescrizioni tecniche a garanzia del superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in conformità alla legge 13/89;
- è conforme alle prescrizioni del regolamento edilizio ed alle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente.

Il progettista
arch. Enrico Origlia