

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

La parte di territorio oggetto di PEC si sviluppa su una superficie delimitata da via Santa Lucia a ovest, dalla Strada del Lucchetto ed est; a sud confina con il tessuto edificato.

La parte ovest, su via Santa Lucia, in prossimità degli uffici della ditta Balocco, ha una maggiore quota di circa due metri rispetto alla parte est.

La soluzione progettuale proposta recepisce e tiene conto delle seguenti fasi e relativi pareri espressi dagli organi competenti:

- presentazione progetto al Sindaco del Comune di Fossano in prima istanza in data 24 settembre 2012 con riscontro negativo da parte della Giunta Comunale in data 18/10/2012 e da parte della Commissione edilizia in data 29/11/2012, in seconda istanza in data 25/03/2013 con riscontro negativo da parte della Commissione edilizia in data 01/08/2013, in terza istanza in data 25/06/2014 con parere favorevole condizionato in data 31/07/2014. Condizioni puntualmente recepite nelle Norme di attuazione;

- verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del d.lgs 152/2006 e s.m.i., dell'art.12 del d.lgs. 4/2008 e della d.g.r. 12-8931 del 09/06/2008 e dell'art. 40 e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. protocollato in data 10/03/2014 e successive integrazioni in data 20/03/2014, avvio del procedimento in data 04/04/2014 prot. 10442 concluso con parere di esclusione condizionato all'inserimento di accorgimenti al progetto che riducano gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, in data 27/06/2014. Accorgimenti puntualmente recepiti nelle Norme di attuazione ed in particolare:

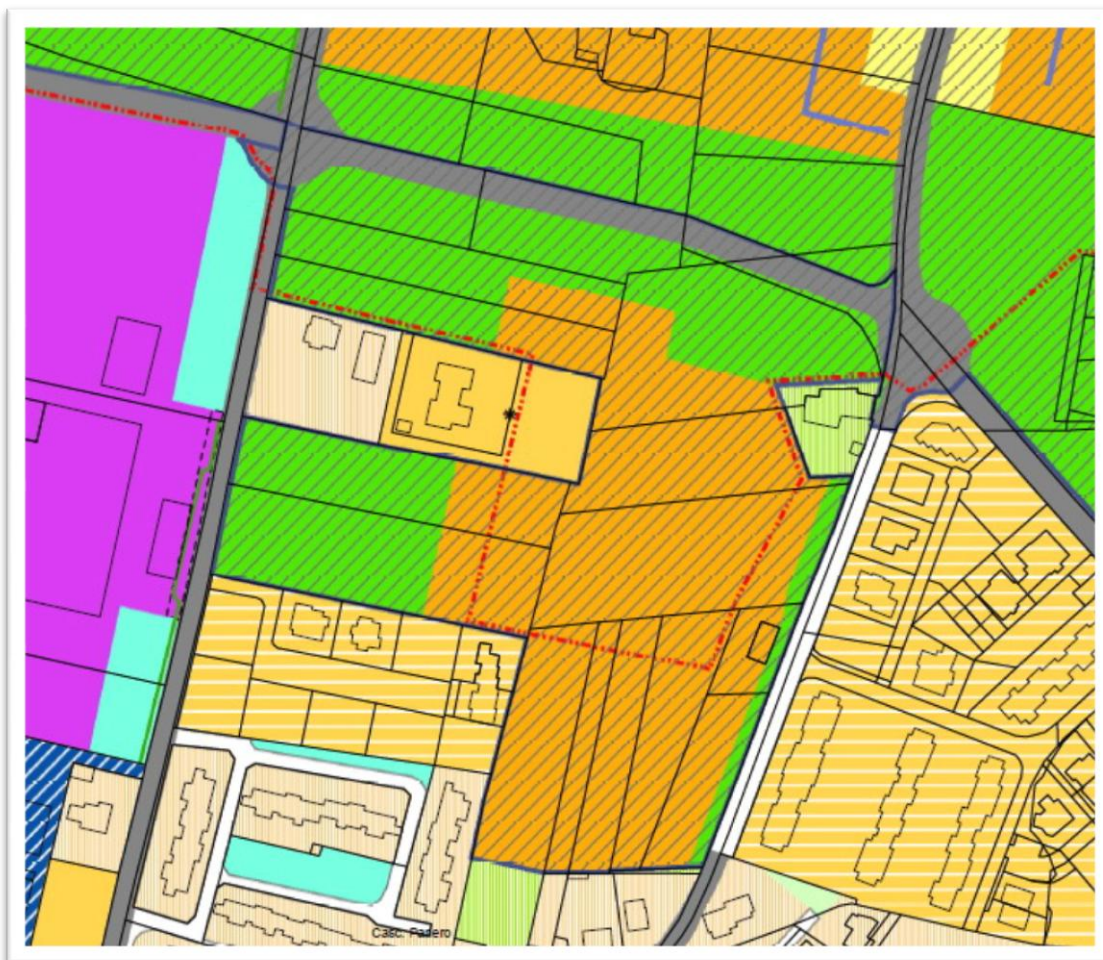
- In merito all'efficienza energetica dei fabbricati ed all'impiego di pompe di calore o altri sistemi di bassa emissione si precisa che tali indicazioni sono già state recepite dai criteri generali di progettazione delle "Norme di attuazione". E' prescritto che la progettazione dei fabbricati deve recepire le linee guida adottate con D.G.R. n.30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" e pertanto dovranno essere presi tutti gli accorgimenti progettuali finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili.
- Il progetto di realizzazione delle aree verdi ha previsto, come evidenziato nelle voci del computo metrico, la bonifica dello scavo e l'utilizzo di terreno vegetale riportato. Le essenze previste sono inoltre state scelte in funzione delle caratteristiche di resistenza in terreni argillosi e la loro piantumazione è prevista in apposite buche drenanti per favorirne l'attecchimento.
- Tutto il reticolo di evacuazione delle acque meteoriche è ispezionabile ed è previsto nella strada privata condominiale; ad ogni lotto è stato predisposto un pozzetto ispezionabile di consegna dell'utenza. Il tutto come da progetto nelle tavole 6 e 6A e 19.
- Per la gestione della strada privata condominiale si prevede l'istituzione di un apposito Condominio; si prevede di trascrivere tale impegno da parte dei proponenti in Convenzione.

- La rete fognaria è stata progettata prevedendo la realizzazione di pozzetti di ispezione sulla strada privata condominiale e per ogni lotto è stato previsto un pozzetto di consegna dell'utenza in modo da consentire la totale ispezionabilità della rete così come approvato dal gestore della rete pubblica. Il tutto come da progetto nelle tavole 7 e 7A e 19.
- Il progetto presentato ha già recepito le indicazioni in merito all'utilizzo di corpi illuminanti a LED:
- Si prevede di inserire in Convenzione apposita prescrizione ai proprietari in merito al mantenimento in condizioni di decoro dei lotti in edificati o in attesa di edificazione.
- Per rendere chiare le possibilità di trasferimenti di S.u.I. tra i lotti si è deciso di inserire il tutto nelle Norme di attuazione.
 - la stessa proposta di Piano Esecutivo è altresì stata sottoposta, per competenza, all'esame dei Servizi comunali, Tecnico, Agricoltura, Polizia Urbana ed Attività Economiche, congiuntamente al soggetto gestore del Servizio Idrico Integrato, hanno espresso sulla predetta proposta di PEC, il loro parere condizionatamente favorevole, acquisito agli atti del procedimento istruttorio e reso noto ai suoi proponenti.

La versione progettuale definitiva, denominata NP2, recepisce infine le controdeduzioni alle osservazioni deliberate dalla Giunta Comunale nella seduta del 10/02/2015 n.43.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

L'area oggetto di intervento ricade nella zona denominata "*Ambiti dell'espansione urbana perequata – Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto sud*", normato dall'articolo 52 del P.R.G.C. vigente, così come da estratto planimetrico e norme di seguito riportate.



Estratto PRGC

Secondo quanto previsto dal Prgc vigente l'area è suddivisa in due destinazioni d'uso prevalente:

- *“Aree per servizi, attrezzature e verde pubblico”* (individuata graficamente in verde) prevista in cessione obbligatoria
- *“Aree di concertazione della capacità edificatoria”* (individuata graficamente in arancione) su cui è prevista la redistribuzione della Sul di progetto in quota parte tra i proprietari.

A) Superficie Territoriale

Intero Ambito Progetto

In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

B) Indice di Utilizzazione Territoriale

0,20 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. Tale capacità edificatoria può essere incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto G)
- del 200% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG nelle aree che lo schema di assetto di PRG individua come aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi.

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

La potenzialità edificatoria delle aree i cui proprietari si avvalgono dei disposti del comma 6 è trasferita gratuitamente ai restanti proprietari, comprensiva degli oneri perequativi, nelle modalità stabilite dallo strumento urbanistico esecutivo in funzione della equa ripartizione in rapporto alla rispettiva superficie territoriale delle proprietà effettivamente partecipanti.

Nella attuazione degli interventi vale l'indice di utilizzazione territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..

C) Assetto urbanistico

come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da piano attuativo.

Le funzioni direzionali, commerciali e i pubblici esercizi sono da concentrare nelle aree individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da piano attuativo nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard previsti per singolo uso (parcheggi pubblici, ...) così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme.

Qualora gli "Standards di usi pertinenziali" vengano garantiti in quantità superiore al doppio rispetto a quanto stabilito dall'articolo 103, la verifica degli "Standards di usi pubblici" è limitata alla superficie minima di 5 mq/75 mc..

Sono inoltre previste prescrittivamente le seguenti opere di rango perequativo:

- tratto di strada tra via Santa Lucia e via del Lucchetto;
- rotatoria prevista fra Via Card.Beltramo e Via Santa Lucia;
- rotatoria prevista fra Via del Lucchetto e Viale Po;

Tali opere dovranno comunque concorrere ad un valore non inferiore ad euro 21,22 per mq. di superficie territoriale aggiornati annualmente con riferimento alla variazione ISTAT dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a decorrere dalla data di approvazione della Variante parziale n. 10 al P.R.G.C.

In caso di eventuali esuberanti derivanti dalla differenza del computo degli oneri perequativi dovuti e quelli delle opere di rango perequativo prescritte ai punti precedenti, tale somma residua sarà utilizzata per la redazione dello studio di fattibilità del tratto di strada a nord-ovest individuata fra l'incrocio di via Mons. Angelo Soracco, Via Card. Beltramo, il canale di Bra e l'innesto con la tangenziale.

E) Aree di cessione non attrezzate

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima 18.000 mq. per aree per attrezzature di interesse comune.

F) Destinazioni d'uso min. max della SUL

	<i>min</i>	<i>max della Sul</i>
Residenza	70 %	90 %
usi C1, D1, D2, P1, P2, T1, T2, T5 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.	10 %	30 %

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata *20 % della SUL residenziale generata dall'utilizzazione territoriale*

Il 50% della superficie fondiaria e correlata potenzialità edificatoria destinata ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale che procederà ad assegnarla nel rispetto delle graduatorie e dei regolamenti vigenti in materia di politica della casa. Il restante 50% potrà essere gestito dai soggetti attuatori nel rispetto dei criteri e delle finalità previsti per l'edilizia residenziale pubblica. Le dimensioni degli interventi dovranno comunque ossequiare ai parametri previsti dall'allegato C della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21 giugno 1984 n.714-6794.

G) Altezza *max 14.60 metri*

H) Distanza tra pareti e pareti finestrate *minimo metri 10,00*

L) Ds = distanza dalle strade

Assetto di dettaglio come da piano attuativo.



Estratto catastale foglio 144 con individuazione perimetrazione PEC

Secondo ricostruzione da estratti catastali l'area risulta avere una consistenza di mq. 49.864, mentre da rilievo strumentale risulta essere di mq. 50.820.

I signori Botta, proprietari della cascina a ridosso del confine nord ovest del Comparto, intendono avvalersi di quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 52 e rettificare il confine di proprietà secondo disegno catastale, frazionando i mappali 37, 38 e 443 ed estrapolando dalle aree inserite nel Pec una superficie totale di mq. 160,0, come visibile nell'estratto planimetrico di seguito riportato.



Estratto catastale foglio 144 con individuazione in rosso della perimetrazione definitiva del PEC ed in verde le aree che si avvalgono del comma 6 dell'articolo 52 del PRGC vigente.

Pertanto la superficie di PEC esatta risulta essere mq. 50.660.

2. ELENCO PROPRIETA' E LORO CONSISTENZA

Partecipa alla presentazione del PEC, la totalità dei proprietari ad eccezione di una piccola porzione del foglio 122 dei mappali 1289, 1292. Essendo un'area destinata alla realizzazione di infrastrutture viarie, nello specifico destinate alla realizzazione della rotonda prevista su via Santa Lucia, i proprietari intendono avvalersi della possibilità di esproprio da parte del Comune di Fossano, secondo quanto previsto dall'articolo 37 comma 1 paragrafo 2 del Prgc vigente.

Sulla base della documentazione catastale aggiornata le proprietà inserite nel comparto di PEC, sono così ripartite:

Tabella riassuntiva delle proprietà catastali

superfici catastali									
INTESTATARI	Fog.	map.	Sup. m ²		Totale superfici	così suddivisi	proprietario	quota	m ²
Botta Lucia, Botta Maria, Botta Caterina, Botta Sergio	144	37	5.934			}			
	144	38	3.446						
			243	m ² che diventano verde privato, pertinenza della cascina Botta					
			3.203	(m ² effettivi del lotto nel PEC)			BOTTA Lucia	1/4	5346,25
	144	304	5.609				BOTTA Maria	1/4	5346,25
	144	443	6.416				BOTTA Caterina	1/4	5346,25
			280	m ² che diventano verde privato, pertinenza della cascina Botta			BOTTA Sergio	1/4	5346,25
			6.136	(m ² effettivi del lotto nel PEC)					
	144	447	441						
	144	448	62						
Totale (m ²)					21.385				
BOTTERO Luca, CHIAPPELLA Maria Rosa, IMMOBILIARE EUROPA srl, Gidue snc	144	25a	2.500			}			
	144	25b	380				GIDUE snc	18518/120000	1353,20
	144	40	2.912				BOTTERO Luca	1/12	730,75
	144	68	2.977				CHIAPPELLA Maria Rosa	5247/20000	2300,55
Totale (m ²)					8.769		IMMOBILIARE EUROPA srl	1/2	4384,50
IMMOBILIARE EUROPA srl	144	75	2.874						
Totale (m ²)					2.874				
DOMPE' Claudio	144	44	1.000						
Totale (m ²)					1.000				
FERRERO Adriana Caterina, MAROCCO Eraldo	144	522	2.000			}	FERRERO Adriana Caterina	1/2	1000,00
							MAROCCO Eraldo	1/2	1000,00
Totale (m ²)					2.000				
FERRERO Adriana Caterina, MAROCCO Eraldo, MARTINA Bruna	144	43	1.840			}			
	144	81	1.176				FERRERO Adriana Caterina	15/44	1846,17
	144	520	2.398				MAROCCO Eraldo	15/44	1846,17
Totale (m ²)					5.414		MARTINA Bruna	7/22	1721,65
GIUGGIA Mario	144	271	4.200						
	144	563	3.134						
Totale (m ²)					7.334				
Comune di FOSSANO (capacità edificatoria GIUGGIA)	144	444	1.088						
Totale (m ²)					1.088				

Tabella riassuntiva delle quote percentuali di PEC

BOTTA Lucia	5346,25		10,722%	
BOTTA Maria	5346,25		10,722%	
BOTTA Caterina	5346,25	21385,00	10,722%	42,888%
BOTTA Sergio	5346,25		10,722%	
GIDUE snc	730,75		2,718%	
BOTTERO Luca	730,75	4384,50	1,470%	8,790%
CHIAPPELLA Maria Rosa	2923,00		4,602%	
IMMOBILIARE EUROPA srl	7258,50	7258,50	14,557%	14,557%
DOMPE' Claudio	1000,00		2,005%	
MARTINA Bruna	1721,65	2721,65	3,453%	5,459%
FERRERO Adriana Caterina	2846,17	2846,17	5,708%	5,708%
MAROCCO Eraldo	2846,17	2846,17	5,708%	5,708%
GIUGGIA Costruzioni S.r.l.	8422,00	8422,00	16,890%	16,890%
TOTALE	49864,00		100,00%	100,000%

Le quote percentuali di proprietà vengono utilizzate nella ripartizione delle superfici fondiari dei lotti.

2. POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL COMPARTO

La superficie di PEC esatta risulta essere mq. 50.660, l'Indice territoriale It del comparto è pari a 0.2 mq/mq pertanto la Sul di progetto risulta essere:

mq. $50.660.0 \times 0.2 \text{ mq./mq.} = \underline{\underline{10.132,00 \text{ mq di Sul.}}}$

Tale capacità edificatoria, secondo N.T.A. può essere inoltre incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto G) delle Norme (ovvero edilizia convenzionata e sovvenzionata)
- del 200% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG nelle aree che lo schema di assetto di PRG individua come aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi.

Nello specifico nessuna di queste due possibilità viene utilizzata.

L'edificio artigianale esistente sul mappale 44 di Proprietà del signor Dompè Claudio, realizzato con pratica edilizia n 91/1982 del 11/08/1982, viene demolito e la sua Sul di mq. 100,00, destinata ad "altri usi" viene recuperata nel dimensionamento del Pec ed assegnata al signor Dompè Claudio con destinazione d'uso D2; la proprietà si accolla l'onere della demolizione e la bonifica del sito.

Nel comparto non si intende beneficiare della possibilità di aderire a nessun programma di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Inoltre non è previsto nessun accoglimento di cubature provenienti da manovre concertative previste dalle N.T.A. del P.R.G.C.

Nel dimensionamento della capacità edificatoria del PEC, va aggiunta la Sul derivante dalle aree i cui proprietari si sono avvalsi di quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 52, così come individuato nella planimetria di seguito riportata ed in particolare:

1. Borgogno - Foglio 144 Mappale 564

- mq. 1.258,00

Sul totale mq. 10.132 + mq. 914 = **11.046 mq.**

di cui: mq. **9.941,40** destinati a residenza (90%)

mq. **1.104,60** ad altri usi (10%).

Alla quota altri usi va sommata una Sul di 100 mq di proprietà del signor Dompè Claudio:

mq 1.046,00 + mq 100 = **1.146,00** mq di Sul.

Nello specifico si è prevista una destinazione D1/D2 ai sensi dell'articolo 103 delle Norma di attuazione del Prgc.

3. CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DEGLI INDICI

La cessione obbligatoria delle aree previste a "*Aree per servizi, attrezzature e verde pubblico*" ricavata graficamente, è pari a mq. 22.797,0 cioè il 45,00 % (mq. 22.797 / 50.660 mq. x 100 = 45,00% dell'area).

Sulla base di quanto emerso con la prima proposta progettuale e del successivo nuovo parere preventivo delle Commissioni Urbanistica del 3 novembre 2012 ed Edilizia del 29 novembre 2012, così come adottati dalla Giunta in data 27 dicembre 2012, tale area, fatta salva la sua dimensione totale, può essere individuata in sede di progettazione di SUE. Infatti il parere della Commissione Urbanistica adottato anche dalla Giunta, "*ritiene di non escludere un'adeguata traslazione degli spazi a standards nelle zone di conflitto mediante lo strumento dell'articolo 17 comma 8, modificazione non costituente variante*", di cui i proprietari intendono avvalersi.

Pertanto l'area che rimane di proprietà privata su cui progettare la lottizzazione, risulta pertanto essere pari al 55%, cioè 50.660 mq. x 55 % = 27.863 mq. Per dare un valore aggiunto al complesso che si intende realizzare si è fatta la scelta di realizzare una strada privata condominiale di servizio a tutti i lotti, realizzata secondo quanto previsto dall'articolo n. 57 del Regolamento Edilizio Comunale per una superficie di 2.928,0 mq.

Pertanto la superficie fondiaria finale da ridistribuirsi tra i proprietari risulta essere mq. 50.660 – mq. 22.797 – mq. 2.928 = **24.935 mq.**

Tutta la Sul realizzabile è stata ridistribuita nei vari lotti; sia le proporzioni di proprietà dei lotti che le Sul spettanti rispettano le percentuali di proprietà derivate da tabelle di cui al paragrafo 1.

Sulla base di tali ripartizioni i lotti sono stati assegnati secondo quanto raffigurato nella Tavola n. 5, così come di seguito sintetizzato.

Superficie fondiaria al lordo delle cessioni e della viabilità privata condominiale	mq.	27.863,00
Viabilità condominiale	mq.	2.928,00
Totale Superficie fondiaria al netto viabilità condominiale	mq.	24.935,00

SUDDIVISIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA		
	% quota di PEC	Sf spettante mq.
Famiglia Botta	42,888%	10694.12
Gidue snc	2,718%	677.73
Bottero Luca	1,470%	366.54
Chiappella Maria Rosa	4,602%	1147.51
Immobiliare Europa	14,557%	3629,79
Dompè - Martina	5,459%	1361.20
Ferrero Adriana Caterina	5,708%	1423.29
Marocco Eraldo	5,708%	1423.29
Giuggia Costruzioni	16,890%	4211.52
TOTALE	100,00%	24935.00

Superficie utile lorda totale	mq.	11.046,00
Superficie utile lorda Residenziale da ridistribuire ai proprietari	mq.	9.941,40
Superficie utile lorda "Altri Usi" da ridistribuire ai proprietari	mq.	1.104,60
Superficie utile lorda "Altri Usi" di proprietà Dompè recuperata da demolizione edificio esistente	mq.	100

SUDDIVISIONE DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA			
	% proprietà	Sul resid. Mq.	Sul altri usi mq.
Famiglia Botta	42,888%	4263,67	473,74
Gidue snc	2,718%	210,00	47,09
Bottero Luca	1,470%	146,14	16,24
Chiappella Maria Rosa	4,602%	517,71	33,76
Immobiliare Europa	14,557%	1447,17	160,80
Dompè - Martina	5,459%	542,70	160,30
Ferrero Adriana Caterina	5,708%	567,46	63,05
Marocco Eraldo	5,708%	567,46	63,05
Giuggia Costruzioni	16,890%	1679,09	186,57
TOTALE	100,00%	9941,40	1204,60

LOTTO N°	SUP. FONDARIA MQ.	SUL RESIDENZIALE MQ.	SUL ALTRI USI MQ.
1	1235,00	714,67	110,00
2	1348,00	714,00	113,74
3	955,00	340,00	90,00
4	628,00	380,00	40,00
5	975,00	340,00	0,00
6	787,05	453,85	0,00
7	737,82	200,00	0,00
8	800,70	200,00	120,00
9	637,00	220,00	0,00
10	633,00	200,00	0,00
11	727,00	210,00	50,00
12	677,73	210	47,09
13	1838,00	625,00	0,00
14	1261,00	727,17	160,80
15	565,00	150,00	0,00
16	533,79	150,00	0,00
17	2176,60	750,00	0,00
18	830,00	125,00	86,57
19	840,00	440,00	0,00
20	880,00	440,00	63,05
21	1000,00	134,09	100,00
22	494,97	127,46	0,00
23	534,97	127,46	63,05
24	426,00	120,00	60,30
25	1241,52	710,00	0,00
26	1140,00	710,00	0,00
27	924,98	422,70	100,00
Rampa (lotti 19-20-22-23-24)	106,85		
quota LOTTO 24	10,22		
quota LOTTI 20 - 22	48,32		
quota LOTTI 19 -23	48,32		
Rampa (lotti 6-11-12)	99,80		

PROPRIETA'	S.F.	SUL TOTALE	
		RESIDENZIALE	ALTRI USI
FAM . BOTTA	10694,12	4.263,67	473,74
GIDUE snc	677,73	210,00	47,09
FAM. BOTTERO CHIAPPELLA	1514,05	663,85	50,00
IMM. EUROPA srl	3629,79	1.447,17	160,80
DOMPE' MARTINA	1361,20	542,70	160,30
FERRERO	1423,29	567,46	63,05
MAROCCO	1423,79	567,46	63,05
GIUGGIA srl	4211,52	1.679,09	186,57
TOTALE MQ.		9941,40	1204,60

La ridistribuzione delle tipologie tiene anche conto dell'assetto planivolumetrico dell'area; si è cercato di mantenere un'altezza massima dei fabbricati distribuita in modo tale da integrarsi al contesto.

Si è esclusa nella proposta progettuale la tipologia di edifici a quattro piani, lasciando però la possibilità ad alcuni specifici lotti di realizzarla. Gli edifici a tre piani sono stati collocati alle estremità del comparto, due a nord, a ridosso dell'area pubblica e tre all'estremità sud del comparto dov'è già presente un fabbricato della medesima altezza.

Molta attenzione è stata anche riservata all'esposizione dei lotti in modo tale da sfruttare, secondo i criteri odierni della bio-architettura, il massimo irraggiamento solare. In funzione di tali scelte sono state assegnate ad ogni singolo lotto le specifiche prescrizioni.

4. DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA CON METODO SINTETICO

Si propone in allegato un prospetto sintetico per la determinazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria compilata con le volumetrie di progetto. Il calcolo completo sulle tabelle comunali è riportato in allegato alla relazione.

Gli importi risultano essere quelli di seguito sintetizzati:

- Oneri derivanti da costruzione di SUL pari a mq. 9.941,00 ovvero (9.941,0 x 3 = 29.824,0 mc.) destinata a residenza:

Oneri urbanizzazione primaria	€ 288.398,08
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 389.799,68

- Oneri derivanti da costruzione di SUL pari a mq. 1.104,00 destinati ad "altri usi" nello specifico D1/D2:

Oneri urbanizzazione primaria	€ 51.280,80
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 17.321,76

- Oneri derivanti da cambio di destinazione d'uso del fabbricato previsto in demolizione di proprietà del signor Dompè Claudio, per costruzione di SUL pari a mq. 100,00 destinati ad "altri usi" assegnata al lotto 27:

Oneri urbanizzazione primaria	€ 4.645,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 1.569,00

Totale Oneri:

Oneri urbanizzazione primaria	€ 344.323,88
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 408.690,44

TOTALE ONERI	€ 753.014,32
---------------------	---------------------

5. OPERE PREVISTE CON URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45, n.2 della L.R. 56/77 si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri della costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51, n.1 L.R. 56/77 e precisamente:

- a) Opere di risanamento e sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) Sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non;
- c) Opere di presa adduzione e distribuzione idrica;
- d) Rete ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- e) Sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) Reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti ed il loro trasferimento al Comune di Fossano verrà eseguito previo collaudo con esito favorevole degli enti interessati, entro tre mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione stesse, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Il progetto del Pec prevede la realizzazione delle opere di seguito descritte.

A ridosso dei lotti edificabili sono previste tre aree a parcheggio:

- Via Santa Lucia Sull'accesso all'area residenziale da via Santa Lucia si prevede la realizzazione di una strada di penetrazione con rotonda per inversione del senso di marcia; ai lati della strada è prevista la realizzazione di parcheggi lato strada. Una pista ciclabile con alberata lungo la via chiude l'area a verde su via Santa Lucia. Il progetto di sistemazione dell'area prevede la realizzazione di prato con irrigazione automatica; alcune parti sono risolte con tappezzanti. Lungo via Santa Lucia si prevede la posa di alberi; altri 6 alberi sono stati posti a ridosso dell'area a parcheggio per ombreggiarla. Si doterà l'area verde con cestini e panchine. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 16 e relativo computo.

- Via del Lucchetto Si prevede l'allargamento della strada esistente e la sua trasformazione a "zona 30" risistemando e allargando le aree a parcheggio a lato della strada. All'incrocio con via Borra si prevede la realizzazione di un dosso di rallentamento su cui avvengono anche gli attraversamenti pedonali e ciclabili. A ridosso dei parcheggi è prevista la posa di alberi in modo da creare aree ombreggiate di parcheggio ed un effetto viale anche su via del Lucchetto. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 16 e relativo computo.
- Parcheggio nord Si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio a ridosso dell'accesso nord all'area residenziale ed ai lotti 1 e 2; l'area serve oltre che l'area residenziale stessa, anche l'area a verde pubblico ed attrezzato. Si prevede la realizzazione dell'accesso a tale area dalla nuova strada; una serie di alberature arricchisce l'area garantendo i giusti ombreggiamenti al parcheggio. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 15 e relativo computo.
- Area a verde attrezzato. Nell'area verde prevista all'angolo tra via Santa Lucia e la nuova strada a nord, si prevede la realizzazione di un area con giochi bimbi e panchine. A ridosso della rotonda è stata lasciata un'area semplicemente a prato a disposizione per eventi collegati alle attività sportive, che utilizzano il percorso di via Santa Lucia, così come richiesto da uffici Comunali competenti. Il progetto prevede la realizzazione di prato verde con impianto di irrigazione; in alcune zone è prevista la posa di tappezzanti. Lungo il perimetro dell'area è prevista la messa a dimora di alberature a creare l'effetto viale lungo la strada. L'area giochi delimitata da alberature atte ad ombreggiare la zona in cui è previsto l'impianto dei giochi per bambini. La delimitazione dell'area giochi è prevista con bordonali in tavole di legno; ai sensi della normativa Uni 1176 per il gioco dei bambini si prevede di inghiaiare l'area con bisello di ghiaia. Si prevede il posizionamento di panchine e cestini e l'illuminazione dell'area. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 15 e relativo computo.

La strada privata interna è a solo servizio delle residenze e non vuole essere alternativa a quella nord, prevista dal PEC, che consentirà di avere un flusso di traffico continuo tra Viale Regina Elena e via Soracco.

Gli accessi ai lotti da via Santa Lucia, via del Lucchetto e dal nuovo parcheggio nord, sono muniti di ingressi carrai, chiusi con cancelli ed ingressi pedonali.

Lo studio della viabilità realizzato dall'ingegner Angaramo, allegato alla presente soluzione progettuale, conferma la sostenibilità dei flussi di traffico derivanti dalla nuova lottizzazione sulla viabilità esistente, in particolar modo su via del Lucchetto.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primarie da computo secondo progetto ammonta a €. 426.545,74 così suddiviso:

- Parcheggio lato Via Santa Lucia	€.140.571,74
- Sistemazione Via del Lucchetto	€.102.461,49
- Sistemazione parcheggio nord	€.183.512,71

TOTALE	€.426.545,74
--------	--------------

L'importo da scomputare risulta €. 344.323,88, pertanto si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria da formalizzarsi in convenzione.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria da computo secondo progetto ammonta a €. 420.619,98 così suddiviso:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| - Piste ciclabili | €.189.349,83 |
| - Allestimento aree verdi | €.231.270,15 |

TOTALE	€.420.619,98
--------	--------------

L'importo da scomputare risulta € 408.710,44 pertanto si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria da formalizzarsi in convenzione.

6. OPERE PREVISTE CON MANOVRA "PEREQUATIVA"

La progettazione dell'area segue l'indicazione del piano regolatore ovvero la cessione di aree (aree verdi) e l'individuazione dei lotti edificabili nella restanti parti (parti arancioni).

A carico del comparto, con manovra perequativa, le norme di attuazione prevedono:

- Rotatoria prevista fra via Santa Lucia e via Cardinal Beltramo;
- Rotatoria prevista fra via del Lucchetto e via Cardinal Beltramo;
- Tratto di strada tra via Santa Lucia e via del Lucchetto

L'importo delle opere da riconoscersi è pari a € 21,22 per mq di superficie territoriale aggiornati annualmente con riferimento alla variazione *Istat dell'indice di costruzione di un fabbricato residenziale* a decorrere dalla data di approvazione della Variante parziale n.10 al P.R.G.C.

➤ Calcolo carico perequativo teorico

Area oggetto di PEC e trasformate in aree verdi di cui si recupera SUL

50.660,00 mq x 21.22 €/mq =	1.075.005,20 €	+
4.570 mq x 21.22 €/mq =	96.975,40 €	=

TOTALE	1.171.980,60 €	<u>carico perequativo teorico</u>
--------	-----------------------	-----------------------------------

➤ Capitalizzazione aree cedute

Da 30,00 €/mq anno da marzo 2010 ad luglio 2014 il coefficiente di rivalutazione ISTAT è 1,079 per cui € 30.00 x 1.079 = € 32.37

mq 22.797,00 per "Aree per servizi, attrezzature e verde pubblico" x 32.37 €/mq =
€ 737.938,89

➤ Importo finale opere perequate a carico del Pec

$$€ = 1.171.980,60 - 737.938,89 = \mathbf{€ 434.041,71}$$

Le opere da realizzarsi con carico perequativo previste dalle Norme del PRGC sono:

- A) Rotonda su Via del Lucchetto

La realizzazione di tale opera è prevista parte su aree entro il perimetro del Pec e parte su aree pubbliche. Quindi essendo totale la disponibilità dell'area, l'opera verrà realizzata secondo progetto di cui alla tavola 17 e relativo computo, concordato con l'ufficio Lavori Pubblici del Comune di Fossano nei tempi previsti da convenzione.

- B) Rotonda su Via Santa Lucia

La realizzazione di tale opera è prevista in parte entro aree oggetto di Pec, in parte su aree pubbliche disponibili, in parte su aree di proprietà di terzi. Sarà compito dell'amministrazione quello di mettere a disposizione le aree per la realizzazione di tale opera secondo i tempi previsti dalla convenzione. Qualora tali porzioni di aree non fossero disponibili entro i termini previsti dalla convenzione, con semplice delibera di Giunta e senza variante al PEC o alla convenzione, sarà possibile utilizzare la somma destinata a tale opera per opere differenti, da concordarsi, oppure monetizzare tale somma.

- C) Strada tra via Santa Lucia e via del Lucchetto

La realizzazione di tale opera è prevista entro aree oggetto di Pec. Nelle opere realizzate con carico perequativo è stata contabilizzata la realizzazione della strada dal fossato laterale lato nord fino al bordonale sul lato sud e del marciapiede pedonale parallelo alla pista ciclabile bordonali compresi.

Le norme di attuazione del P.R.G.C. ipotizzano l'utilizzo della cifra residua per la redazione dello studio di fattibilità del tratto di strada a nord-ovest individuata fra l'incrocio di via Mons. Angelo Soracco, Via Card. Beltramo, il canale di Bra e l'innesto con la tangenziale. Tale cifra non risulta disponibile in quanto viene assorbita totalmente dalle opere.

- A) Rotatoria lato Via Santa Lucia	€ 78.883,64
- B) Rotatoria Via del Lucchetto	€ 106.598,64
- C) Strada tra via del Lucchetto e via Santa Lucia	€ 256.175,76

TOTALE	€ 441.658,04
--------	--------------

Non risulta cifra residuo a disposizione.

7. OPERE DI ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURALE PER MIGLIORIE DELL' IMPIANTO RACCOLTA ACQUE BIANCHE CON RECUPERO IMPORTO DA COSTO DI COSTRUZIONE

E' emerso in sede di sopralluoghi, l'inadeguatezza della rete di raccolta delle acque bianche su via del Lucchetto. Nella parte nord, le caditoie sono collegate direttamente alla fognatura nera, verso sud fino all'incrocio di via del Lucchetto con via Monsignor Dionisio Borra, esiste un tratto di bianche che ivi si collega alla nera. Esistono inoltre problemi di intasamento della fogna lungo via Monsignor Dionisio Borra.

Dietro richiesta dell'Azienda Alpi Acque e con parere favorevole dell'ufficio Lavori Pubblici del Comune di Fossano, si è convenuto essere necessaria la realizzazione di una nuova dorsale di acque bianche a partire dal dosso di via del Lucchetto verso sud, fino all'incrocio dove è attesa la realizzazione della nuova rotonda per proseguire poi lungo via Cardinal Beltramo sino all'incrocio con Via Mons. Dionisio Borra dov'è previsto l'allaccio con la dorsale esistente dove esistono sezioni adeguate.

Tale operazione permette di diminuire la portata della fogna esistente nei punti di maggior criticità.

Fognatura acque bianche parte su via del Lucchetto e via Mons. Beltramo fino alla condotta di raccordo con il Rio San Giacomo. € **101.470,66**

8. VERIFICHE DIMENSIONALI DI PROGETTO

Parcheggi pubblici

Nella progettazione del PEC ci si è avvalsi per la sola destinazione d'uso residenziale, della possibilità prevista dalla norma che nel caso in cui gli "Standards di usi pertinenziali" vengano garantiti in quantità superiore al doppio rispetto a quanto stabilito dall'articolo 103, la verifica degli "Standards di usi pubblici" sia limitata alla superficie minima di 5 mq/75 mc.

Per quanto riguarda gli "altri usi" ci si è avvalsi di quanto stabilito dall'articolo 103 della NTA per le destinazioni d'uso C1 "commercio al dettaglio".

Pertanto le aree a parcheggio pubblico da realizzarsi sono:

1) *Uso residenziale*

Sul mq. $9.941 \times 3 \text{ ml} = 29.824,00 \text{ mc} \times 5 \text{ mq} / 75 \text{ mc} = 1.988,26 \text{ mq}$

2) *Altri usi C1*

Sul mq. $1.104,60 \times 1.0 \text{ mq/mq}$ (ai sensi art 103 Norme attuazione Prgc)= 1.104,60 mq

3) *Sul di recupero da demolizione fabbricato di Proprietà Dompè collocata nel lotto 27.*

Sul mq. $100 \times 1 \text{ mq/mq}$ (ai sensi art 103 Norme attuazione Prgc)= 100 mq

Totale aree a parcheggio pubblico da realizzare =

= 1)+2)+3) = $1.988,26 + 1.104,60 + 100 = \mathbf{3.192,86 \text{ mq}}$

E' prevista la realizzazione di tre aree a parcheggio così come graficamente individuato sulla Tavola 3

- Parcheggio lato di via Santa Lucia	mq.	1.538,00
- Parcheggio lungo strada del Lucchetto	mq.	365,00
- Parcheggio a nord	mq.	2.024,00

Totale **mq. 3.927,00 VERIFICATO**

Verifica ai sensi dell' art. 11 Nda del PRGC vigente degli standards nelle aree a parcheggio pubblico

Verifica posti auto

Sup netta aree a parcheggio

mq. $756,00(\text{via Santa Lucia}) + 365,00(\text{via del Lucchetto}) + 1260,00(\text{parcheggio nord}) = 2381 \text{ mq} : 25 \text{ mq} = 95,24 \text{ posti auto}$

Posti auto in progetto:	via Santa Lucia	n. 26
	via del Lucchetto	n. 16
	Parcheggio nord	n. 52

Totale **n. 97 VERIFICATO**

Verifica verde di pertinenza del parcheggio

- Via del Lucchetto
365 mq. : 15 mq = 20 mq area verde
Non presenti nell'area ma realizzati nell'area verde parcheggio nord
- Parcheggio nord
2.024 mq : 15 mq = 134,93 mq area verde
Aiuole realizzate nell'area a parcheggio 111 mq + 140 mq = 251 mq
VERIFICATO assorbendo anche 20 mq area via del Lucchetto
- Via Santa Lucia
1538 mq. : 15 mq = 102,5 mq area verde
Aiuola in progetto 150,60 mq. VERIFICATO

Verifica dotazione alberi nelle aree a parcheggio

- Via Santa Lucia
26 posti : 6 posti = 4,3 alberi
Alberi di pertinenza in progetto 5 VERIFICATO
- Via del Lucchetto
16 posti : 6 posti = 2,6 alberi
Alberi di pertinenza in progetto 3 VERIFICATO
- Parcheggio nord
52 posti : 6 posti = 8,6 alberi
Alberi di pertinenza in progetto 11 VERIFICATO

Parcheggio privato

Viene prescritto a carico di ogni singolo lotto con uso residenziale il reperimento di una quota di "Standards di usi pertinenziali" pari al doppio rispetto a quanto stabilito dall'articolo 103 delle N.T.A. del PRGC per la R1 – Residenza, ovvero 2 posti auto ogni alloggio con un minimo di 0.6 mq/mq di Sul. Le altre prescrizioni dell'articolo 103 rimangono invariate.

Sulla tabella riassuntiva delle capacità edificatorie si è fatta una stima sulla base delle tipologie previste di verifica dello standard.

Verde dotazione verde privato dei lotti privati

In tutti i lotti si prevede una quantità di superficie destinata a verde pari a quella prevista dall'articolo del PRGC, ovvero del 30%.

Sulla tabella riassuntiva delle capacità edificatorie si è fatta una verifica dello standard, eseguita su ogni lotto sulla base delle tipologie previste e sulla sistemazione dei lotti prevista nella tavola 5.

LOTTO N°	Superficie Fondiaria	Verde Privato (m ²) da progetto tavola 5	Verifica Verde Privato (>30%)
1	1235	708,3	57%
2	1348	430,1	32%
3	955	519,19	54%
4	628	228,28	36%
5	975	562,61	58%
6	787	280,35	36%
7	735,83	358,2	49%
8	800,7	537,64	67%
9	637	191,75	30%
10	633	274,61	43%
11	727	383,81	53%
12	677,79	301,99	45%
13	1838	852,81	46%
14	1261	658,63	52%

LOTTO N°	Superficie Fondiaria	Verde Privato (m ²) da progetto tavola 5	Verifica Verde Privato (>30%)
15	565	323,04	57%
16	534,54	274,31	51%
17	2176,6	938,28	43%
18	830	553,21	67%
19	840	347,59	41%
20	880	451,75	51%
21	1000	590,31	59%
22	495,47	295,72	60%
23	535,47	334,75	63%
24	426	249,86	59%
25	1241,5	618,51	50%
26	1140	513,31	45%
27	925,23	282,35	31%

Verde dotazione verde privato alberi ed arbusti

In tutti i lotti si prevede una quantità di superficie destinata a verde pari a quella prevista dall'articolo del PRGC, ovvero del 30%.

Sulla tabella riassuntiva delle capacità edificatorie si è fatta una verifica dello standard, eseguita su ogni lotto sulla base delle tipologie previste e sulla sistemazione dei lotti prevista nella tavola 5.

Verifica piantumazione alberi

Totale S.F. lotti mq. 24.935 x 30%= 7480.5 sup. minima verde privato tutti lotti

7480.5 : 100 mq = 74,8 alberi MINIMO 3 ALBERI A LOTTO

Si demanda la dimostrazione cartografica in sede di istruttoria dei permessi di costruire.

Verifica piantumazione arbusti

Totale verde privato 7480.5 : 10 mq = 748 alberi MINIMO ARBUSTI NEI VERDI

PRIVATI MINIMO 27 PER LOTTO

Si demanda la dimostrazione cartografica in sede di istruttoria dei permessi di costruire.

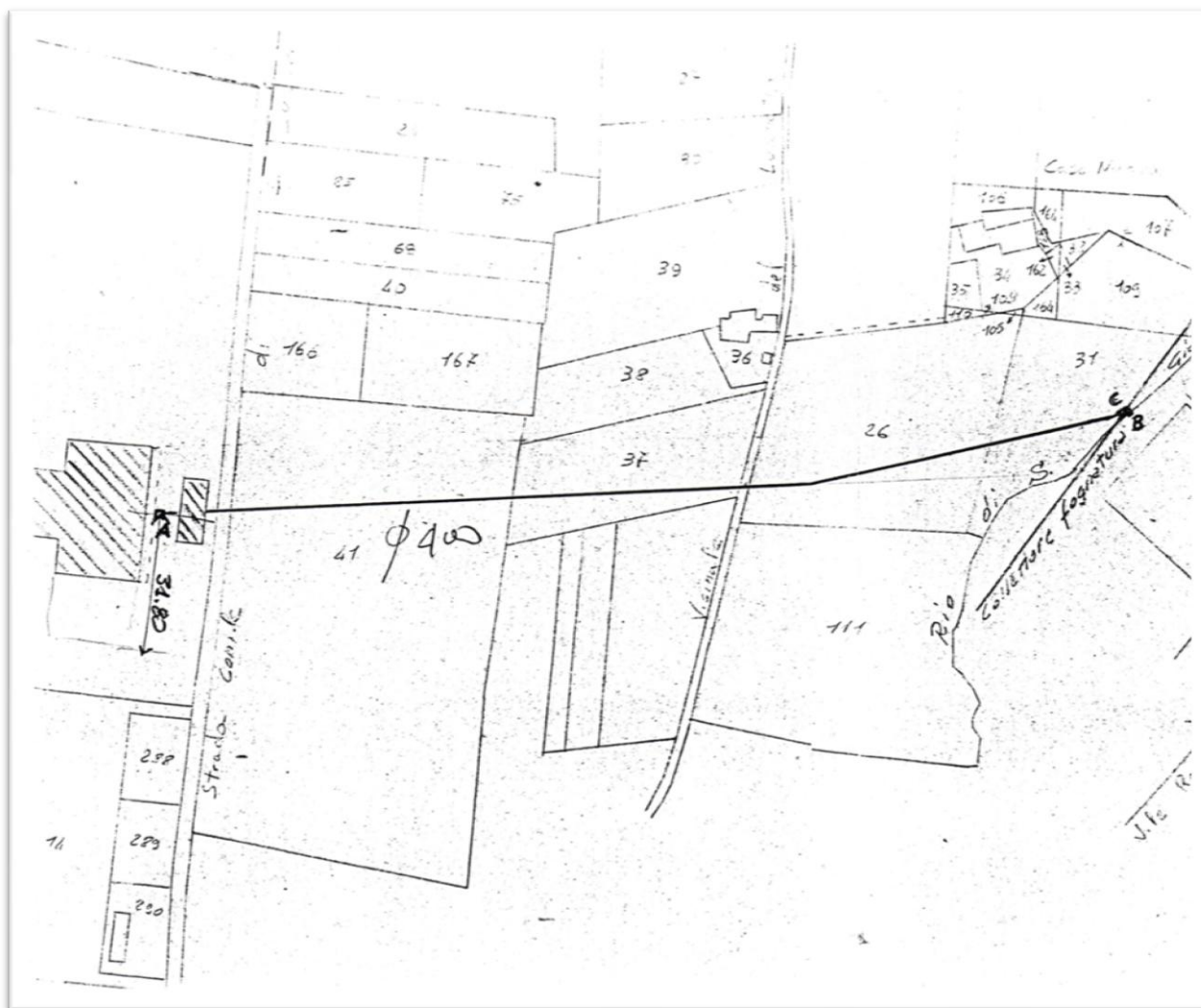
9. DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA AMMESSE

1. C1 - Vendita al dettaglio
2. D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
3. D2 - Attività professionali ed imprenditoriali
4. P1 - Artigianato di servizio e di piccole dimensioni
5. P2 - Artigianato di servizio di grandi dimensioni
6. T1 - Alberghi

7. T2 - Ostelli ed altre forme di turismo per il turismo itinerante
8. T5 - Esercizio pubblico
9. S1 - Pubblica amministrazione
10. S2 - Istruzione
11. S3 - Sanità ed altri servizi sociali
12. S4 - Organizzazioni associative
13. S5 - Organizzazione del culto religioso
14. S6 - Attività Ricreative e culturali
15. S7 - Attività sportive
16. S8 - Difesa e protezione civile

10. CONDOTTA ALLACCIAMENTO PRIVATO INSISTENTE SU PARTE DEL PEC

Si conosce la presenza di un allacciamento fognario privato a servizio della Balocco spa che attraversa l'area interessata dal PEC, sui mappali 304 e 37 del foglio 144, della quale risulta richiamo in allegato grafico di corredo ad autorizzazione comunale datata 8 febbraio 1977.



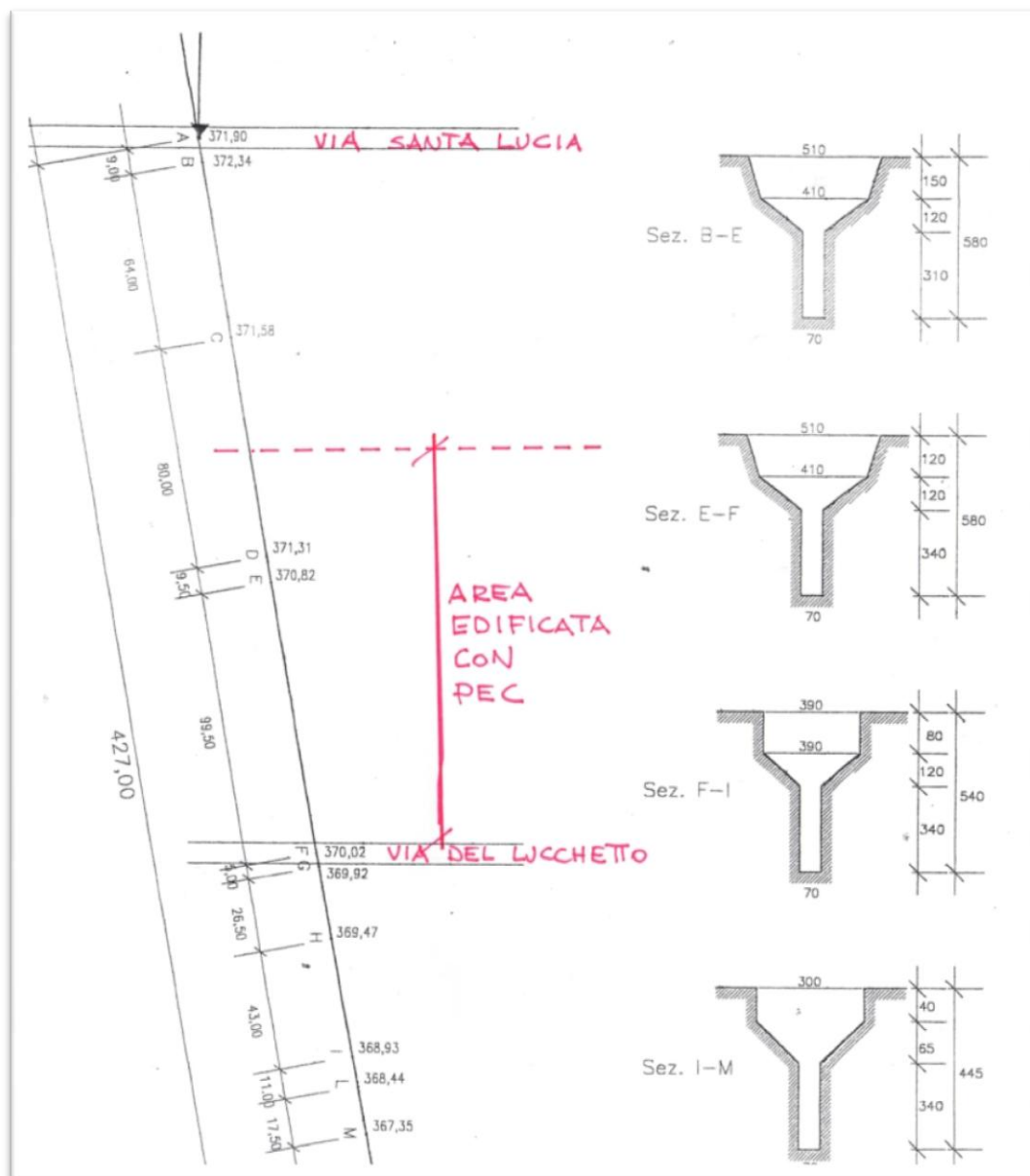
estratto fuori scala dell'allegato grafico alla autorizzazione dove si richiama la presenza della tratta fognaria privata utilizzato per la ricostruzione degli elaborati planimetrici

Di tale tracciato, a fini ricognitivi e fatta salva l'approssimazione derivante dall'elemento grafico e dall'effettiva realizzazione, è data nozione nella tav. 7, ove si dimostra la sua compatibilità rispetto gli interventi previsti dallo SUE.. Sulla base delle indicazioni del disegno è stato effettuato un sopralluogo con il gestore del servizio pubblico, in cui non è stata rilevata sul terreno alcuna traccia visibile di manufatti riconducibili alla condotta; nemmeno nel presunto punto di immissione nella tubazione comunale del Rio San Giacomo, nè tanto meno negli attraversamenti sulle tre vie Santa Lucia, via del Lucchetto e via Borra attraversate dal presunto tracciato della condotta fognaria.

La condotta, con i margini di precisione forniti dalla planimetria, dovrebbe passare sotto via Santa Lucia, dove esiste una linea pubblica a quota superiore, attraversa l'area oggetto di Pec; proseguendo poi sotto via del Lucchetto dove esiste altra fognatura pubblica a quote più superficiali. La condotta si presume poi che si inoltri sotto i fabbricati esistenti e la viabilità interna all'ex Comparto F per poi attraversare via Borra e tagliare per il campo fino a raggiungere il collettore generale comunale nel rio San Giacomo. Il tronco di tubatura di allaccio ha una lunghezza di circa 500 mt., nel tragitto non sono visibili pozzetti di ispezione, utili per la rilevazione della direzione e la eventuale manutenzione.

In fase progettuale del PEC il posizionamento degli edifici e della viabilità privata interna è stato pensato per non fare insistere edifici sopra il percorso presunto della condotta. Si precisa inoltre che da disegno di sezione messo a disposizione, nel tratto interessato dall'edificazione, la fogna risulta essere ad una quota compresa tra - 4,30 e - 5,70 metri rispetto al piano di campagna attuale.

I nuovi fabbricati previsti dal PEC hanno l'altezza di primo solaio a circa 50/60 cm. dal piano di campagna. Nel caso di una errata interpretazione del disegno del tracciato, e la condotta passasse sotto i fabbricati, la quota dei loro interrati sarebbe ad una altezza relativa alla condotta tale da non comportare interferenze delle strutture di fondazione con la tubazione. Tale condizione si è già verificata in passato, in occasione della edificazione del PEC "ex comparto F" negli anni '90.



estratto fuori scala della sezione di scavo messo a disposizione dall'azienda
con in rosso note dei progettisti

Il progetto del PEC 62 non prevede nessuna alterazione o modifica di tale condotta. Sulla base delle predette ipotesi non avendo a disposizione il rilievo dettagliato, a titolo di tutela della presenza dell'allacciamento privato, si precisa che si tratta di questioni legate a Codice Civile e non urbanistiche, i proponenti comunque, si impegnano:

- nel tratto che verrà ceduto al Comune e su cui verrà realizzata area a verde e parcheggi, in sede di cessione aree a far evidenziare tale presenza;
- nel tratto che dovrebbe insistere su strada condominiale ovvero fondi privati, i proponenti, in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione a verificare la presenza di eventuali pozzetti e segnalarla alla Balocco spa in modo tale da valutare la realizzazione di pozzetti di ispezione, compatibilmente con il principio del minor danno del lotto servente.

L'argomento viene specificamente trattato all'articolo 18 della convenzione.

11. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie previste e la suddivisione dei lotti sono una traccia all'edificazione dell'area.

E' possibile in sede di presentazione di richiesta di permesso di costruire apportare delle modifiche alle tipologie.

Per le norme compositive si fa riferimento alle Norme di Attuazione.