

COMUNE DI SCARNAFIGI
(Provincia di Cuneo)

AREA URBANISTICA R 4.4 - parte
Vicolo Campagna

PROGETTO DI
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(art. 43 – Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PROPONENTI:

SANTEGIDIO S.a.s. di GALFRE' EGIDIO & C.
GAVEGLIO LIVIO
GAVEGLIO VALTER

SCARNAFIGI aprile 2014



Studio Associato IN.AR. – INGEGNERIA ED ARCHITETTURA
– Via Moncenisio n° 11 – VINOVO (TO) 10048 –
Tel. 011/965.25.07 – Fax 011/993.06.79 – e-mail: info@studioinar.eu
P.IVA: 06863430010



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE – PREVISIONI DI P.R.G.C.

L'area oggetto d'intervento, morfologicamente pianeggiante, si colloca alla periferia nord-est del Comune di Scarnafigi, limitrofa al nucleo edificato; attualmente è coltivata a frutteto e l'accesso è praticato dal vicolo Campagna.

Nella mappa del Catasto dei Terreni gli immobili oggetto di strumento urbanistico attuativo sono individuati come segue:

- Foglio 17, mappale 302, di proprietà della società SANTEGIDIO s.a.s. di Galfrè Egidio & C.;
- Foglio 17, mappale 1100, di proprietà del Signor GAVEGLIO Livio;
- Foglio 17, mappale 1099, di proprietà del Signor GAVEGLIO Valter;

L'area afferente il P.E.C. è definita dallo strumento urbanistico generale con la sigla **“R4” – aree residenziali di nuovo impianto**; in particolare viene meglio identificata come **“AREA R4.4”**.

Le aree così classificate sono destinate alla nuova edificazione per usi residenziale, artigianale di servizio non nocivo e non molesto, commerciale e direzionale.

Come previsto all'articolo 18 delle N.T.A., l'utilizzo edificatorio deve essere realizzato con strumenti urbanistici esecutivi, anche di iniziativa privata, purché la superficie minima interessata dal S.U.E. sia superiore a mq 5.000.

L'area è servita dai principali servizi pubblici:

- l'accesso è garantito dalla viabilità carrabile e pedonale (vicolo Campagna);
- lo smaltimento dei reflui (acque nere) è garantito dalla fognatura in gres (costruita negli anni '60) corrente nel sottosuolo di vicolo Campagna e confluyente nel collettore di via Ballario già in gestione alla Soc. Alpiacque;
- l'acquedotto ha provveduto ad estendere la rete idrica lungo il vicolo Campagna;
- l'azienda distributrice del gas ha provveduto ad estendere la rete lungo il vicolo Campagna (Soc. Somet);
- l'energia elettrica sarà fornita dall'ENEL previa costruzione di una cabina di trasformazione prevista nell'ambito delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del P.E.C..

2 PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI P.E.C.

L'area oggetto di redazione di strumento urbanistico attuativo risulta classificata in "Classe II – Aree del territorio comunale comprese nella fascia C del P.S.F.F. ed esterne alla delimitazione della Fascia B".

Tale classe, ai sensi della Circ. P. Reg. Piemonte n° 7/LAP/1996, esprime condizioni di pericolosità geomorfologica moderata che possono essere agevolmente superate mediante i necessari accorgimenti tecnici.

In particolare, in dette aree, l'edificazione di vani interrati o seminterrati potrà avvenire a condizione che l'utilizzo degli stessi sia destinato a magazzini, cantine e/o autorimesse. Viene prescritto, inoltre, il divieto di stoccaggio e/o deposito di materiali nocivi o inquinanti nonché il posizionamento della residenza sopra la quota compatibile con la piena di riferimento. Inoltre, le autorizzazioni o permessi ad edificare rilasciate dal Comune nelle aree ricadenti in Fascia C i cui interventi interferiscono con la quota compatibile della piena di riferimento sono subordinate alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria, registrata e trascritta, che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale per eventuali danni.

3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, nel rispetto degli indici di utilizzazione territoriale, propone un insediamento a destinazione residenziale per complessivi mc. 8.941,50 di volumetria così ripartiti:

- mc 2.544,00 espressi dal lotto di proprietà SANTEGIDIO s.a.s.;
- mc 4.877,50 espressi dal lotto di proprietà GAVEGLIO Livio;
- mc 1.520,00 espressi dal lotto di proprietà GAVEGLIO Valter.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la costruzione di fabbricati eretti a uno/due piani fuori terra di tipo plurifamiliare e unifamiliare.

La distribuzione urbanistico-ambientale degli edifici consente di dare luogo a delle ampie aree interne destinate a verde privato piantumate con essenze arboree autoctone di medio/alto fusto.

Le sagome dei fabbricati illustrate negli elaborati cartografici potranno variare nella loro configurazione in pianta ed in elevazione, nel numero di unità edilizie, nella configurazione perimetrale, in altezza e consistenza, sempre nella salvaguardia dell'indirizzo tipologico ed ambientale che l'insieme del progetto planovolumetrico propone.

4 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO

La tabella seguente riporta i dati quantitativi dell'intervento:

	P.R.G.C.	PROGETTO P.E.C.
Superficie territoriale misurata		mq 9.935
Densità volumetrica territoriale	0,90 mc/mq	mc 8.941,50
Abitanti insediabili	1 ab. / 120 mc	ab. 75
Aree per pubblici servizi	Min 25 mq / ab.	mq 1.878
Aree per viabilità pubblica		mq 1.875
Aree fondiaria di pertinenza degli edifici residenziali previsti nell'ambito del PEC		mq 5.728
Area fondiaria di proprietà SANTEGIDIO s.a.s. a servizio dell'insediamento confinante		mq 149
Area fondiaria di proprietà GAVEGLIO Livio a servizio del lotto adiacente		mq. 111
Area occupata dall'alveo della bealera (in parte intubata)		mq 194

5 STANDARD URBANISTICI

Relativamente alla dotazione di standards urbanistici di cui all'art. 21 della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i., le N.T.A del vigente P.R.G.C. prescrivono, per l'area urbanistica R4.4, un fabbisogno di 25 mq per abitante insediato.

Il Progetto di P.E.C. prevede l'insediamento di n° 75 nuovi abitanti per cui si registra un fabbisogno di aree per servizi pubblici pari a mq. 1.875 (di cui per parcheggi pubblici: $2,5 \text{ mq/ab} \times 75 \text{ ab} = \text{mq. } 187,50$).

A fronte del citato fabbisogno, l'allegato progetto di P.E.C. individua le aree a parcheggio, la viabilità pedonale e l'area dove ubicare la cabina elettrica, la cui superficie misura complessivamente mq. 1.878; tali aree saranno oggetto di dismissione al Comune di Scarnafigi con le modalità indicate nei paragrafi successivi e normate dalla Convenzione Edilizia.

6 AREE PER VIABILITA'

Il progetto di P.E.C. individua le aree da destinarsi a viabilità pubblica e precisamente:

- sedime del vicolo Campagna già urbanizzato da parte della soc. Santegidio s.a.s. secondo quanto riportato nel Permesso di Costruire n° 372 del 24/10/2013 rilasciato per la “Sistemazione di area a parcheggio, recinzione della stessa e realizzazione di sede viabile carrabile”;
- area pubblica di servizio al parcheggio ed accesso ai fabbricati residenziali (su area di proprietà Gaveglio Livio).

Le predette aree, di superficie complessiva pari a mq 1.875, saranno oggetto di dismissione al Comune di Scarnafigi con le modalità indicate nei paragrafi successivi e normate dalla Convenzione Edilizia.

7 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In merito alle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, previste nell'ambito del progetto di P.E.C., si evidenzia che alcune opere risultano essere già state realizzate da parte della Proponente Santegidio s.a.s. e risultano abilitate con Permesso di Costruire n° 372 del 24/10/2013.

Tali opere sono le seguenti:

- o viabilità veicolare di Vicolo Campagna;
- o illuminazione pubblica su Vicolo Campagna;
- o parcheggio insistente sulla particella n° 302 del Foglio 17 (propr. Santegidio).

Le predette opere, il cui valore viene determinato con computo metrico estimativo allegato alla Relazione finanziaria e successivamente decurtato del 20% per vetustà, saranno scomputabili fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo in capo alla società Santegidio o suoi aventi causa.

A completamento delle opere di urbanizzazione in capo alla Società Santegidio si elencano le seguenti opere che risultano ancora da realizzare nell'ambito del P.E.C.:

- o rimozione del cancello carraio e adeguamento della struttura adibita a pensilina per il passaggio pedonale di ingresso nell'area di proprietà Santegidio destinata a parcheggio pubblico;

- segnaletica stradale relativa all'area a parcheggio individuata sull'area di proprietà Santegidio;
- rete per lo smaltimento delle acque meteoriche della stessa area a parcheggio

Tali opere, il cui valore viene determinato con computo metrico estimativo allegato alla Relazione finanziaria, saranno scomputabili fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo in capo alla società Santegidio o suoi aventi causa.

Le opere di urbanizzazione primaria che risultano da realizzare, nell'ambito del P.E.C., dai Proponenti Gaveglio Livio e Valter sono le seguenti:

- sistema di viabilità pedonale su Vicolo Campagna comprensivo della segnaletica stradale;
- spazio di parcheggio e relativo sistema veicolare/pedonale insistenti sulla particella n° 1100 del Foglio 17 (propr. Gaveglio Livio) comprensivo della segnaletica stradale;
- rete per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- estensione dell'impianto di illuminazione pubblica;
- realizzazione di cabina di trasformazione elettrica e relativi cavidotti da concedere in uso all'Enel.

Tali opere, il cui valore viene determinato con computo metrico estimativo allegato alla Relazione finanziaria, saranno realizzate a cura e spese dei Proponenti Gaveglio Livio e Valter (eventuali loro eredi od aventi causa) e portati a scomputo fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al momento del rilascio dei titoli edilizi abilitativi previsti sulle aree di loro proprietà.

8 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

In sede di istanza del titolo edilizio abilitativo per ogni fabbricato previsto in attuazione del P.E.C. sarà determinato e corrisposto il contributo relativo al costo di costruzione secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

9 DISMISSIONI

Il progetto di P.E.C. propone la dismissione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula dell'allegata Convenzione Edilizia della seguente area:

- viabilità veicolare di Vicolo Campagna, con annessa area da destinare alla viabilità pedonale.

L'impianto di illuminazione pubblica del vicolo Campagna, una volta alimentato tramite la nuova cabina, sarà preso in carico dall'Amministrazione Comunale.

La dismissione da parte della Proprietà Gaveglione dell'alveo occupato dalla bealera corrente lungo il vicolo Campagna nonché la dismissione delle aree per pubblici servizi relativi alla cabina elettrica, ai parcheggi e della residua parte di viabilità pedonale dovrà avvenire previo collaudo delle opere ivi previste e **prima del rilascio del certificato di agibilità dell'ultimo fabbricato previsto dal P.E.C. e comunque entro i termini di validità della presente convenzione**, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale.

La prevista cabina di trasformazione elettrica, ad avvenuta ultimazione e collaudo, sarà oggetto di concessione in uso all'Enel e successivamente oggetto di dismissione gratuita all'Amministrazione Comunale. La costruzione e la concessione in uso all'Enel della nuova cabina di trasformazione dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione del primo fabbricato previsto dal P.E.C.

La dismissione dello spazio a parcheggio previsto sulla proprietà Santegidio e relativo percorso pedonale, con presa in carico della rete smaltimento acque meteoriche e dell'impianto di illuminazione pubblica, dovrà avvenire **a completamento dell'intervento edilizio previsto sull'area** della stessa Proprietà prima del rilascio del relativo certificato di agibilità. Contestualmente all'atto di dismissione dell'area, la Santegidio si riserva la facoltà di richiedere, dietro adeguato corrispettivo economico, il diritto di superficie per il mantenimento della pensilina esistente ai fini di un utilizzo promozionale per l'adiacente attività di tipo socio-sanitaria.

10 TEMPI DI ATTUAZIONE

Il PEC ha validità di dieci anni dalla stipula della convenzione.

11 TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA

I trasferimenti di capacità edificatoria dal presente P.E.C. in altre aree di "atterraggio", come pure gli apporti di capacità edificatoria proveniente da altre aree urbanistiche di "decollo", sono consentiti per tutta la durata del PEC e soggetti ad accordo convenzionale tra l'Amministrazione pubblica ed i Soggetti Attuatori interessati.

In caso di trasferimento della volumetria, le relative aree a standard potranno essere individuate nell'area di atterraggio e/o si potrà fare ricorso all'istituto della monetizzazione.

12 COMPATIBILITA' AMBIENTALE

12.1 Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi del combinato degli artt. 44 comma 2 e 40 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'allegato Piano Esecutivo Convenzionato non è da sottoporre alla verifica di assoggettabilità alla VAS in quanto attuativo di un P.R.G.C. sottoposto ad analisi di compatibilità ambientali ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998 n. 40.

12.2 Ambito territoriale

L'analisi di compatibilità ambientale condotta in fase di definizione delle nuove previsioni di piano regolatore generale inserisce l'area oggetto di P.E.C. in ambito omogeneo definito "aree residenziali di ampliamento a margine di zone urbane" secondo lo schema seguente:

AMBITO OMOGENEO	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	DESTINAZIONE D'USO	INTERAZIONI CON L'INTORNO
Aree residenziali di ampliamento a margine di zone urbane	Aree libere attualmente coltivate	Prevista: prevalente residenziale	Naturale proseguimento dell'edificato su zone di frangia.

Per tali ambiti l'obiettivo di tutela ambientale prioritario si configura essere l'integrazione funzionale con il tessuto esistente coerentemente con i caratteri del tessuto circostante.

12.3 Indirizzi progettuali proposti dal P.E.C.

Il tessuto circostante nel quale si colloca il presente P.E.C. è caratterizzato da immobili a tipologia rurale con caratteri tradizionali e tipici del luogo. La Progettazione, in sede di redazione dei progetti municipali, ha il compito di riprendere, negli elementi componenti (murature, coperture, finestrature, serramenti, balconi, lesene, pilastri, ringhiere, ecc) lo studio compositivo dei fabbricati in progetto, le forme originarie e riproporre i materiali costruttivi formalmente utilizzati nell'epoca di costruzione dei

fabbricati tradizionali del luogo (intonaco a base calce, mattone a vista del tipo “fatto a mano”, ringhiere metalliche a disegno tradizionale, serramenti e gelosie alla piemontese, manto di copertura in tegole di laterizio, ecc).

Al fine di ottenere un effetto di bordo unificato dovrà essere previsto un disegno di insieme delle recinzioni verso gli spazi pubblici.

12.4 Clima acustico e requisiti acustici passivi

Al progetto di P.E.C. viene allegata la relazione sulla valutazione previsionale del clima acustico rilevato nell'area di riferimento.

I progetti municipali dei fabbricati dovranno rispettare la normativa in materia di requisiti acustici passivi degli edifici vigente al momento dell'istanza nonché gli eventuali regolamenti comunali vigenti.

12.5 Prestazioni energetiche degli edifici

I progetti municipali dei fabbricati dovranno rispettare la normativa vigente in materia di prestazioni energetiche degli edifici nonché ogni regolamento comunale emanato in materia di contenimento delle spese energetiche.

12.6 Illuminazione

Trattandosi di area di confine con l'area agricola, particolare attenzione dovrà essere posta al contenimento dell'inquinamento luminoso generato sia in ambito di illuminazione delle aree esterne residenziali sia in ambito dell'illuminazione pubblica al fine della salvaguardia dei bioritmi di piante e animali e delle rotte migratorie dell'avifauna.

12.7 Impermeabilizzazione del suolo e Progetto del verde

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo, anche ai fini di un miglior drenaggio delle acque meteoriche, la superficie fondiaria libera dalle edificazioni dovrà essere principalmente su terrapieno.

Negli spazi su terrapieno dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi di medio-alto fusto di tipologia autoctona finalizzata sia ad un corretto ombreggiamento che ad un equilibrato rapporto tra l'edificato/edificando ed il limitrofo ambiente agricolo.