

COMUNE di LAGNASCO

PROVINCIA di CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Via XXV Aprile

f. 14 mappali 725, 726, 728, 729, 752,
753, 754, 755, 756, 757, 758 e 759
Area RES3 del P.R.G. vigente

**RELAZIONE e COMPUTO METRICO
ESTIMATIVO OPERE di URBANIZZAZIONE**

i proponenti
"IL BASTIONE s.r.l."
"IL QUADRIFOGLIO s.s."

il progettista
Costamagna Arch. Massimo

"IL QUADRIFOGLIO s.s."

Lagnasco,



PROGETTI e servizi tecnici

Via Vittorio Emanuele 23, 12041 Bene Vagienna (CN) – tel. e fax. 0172.654646 – e-mail: emmeciprogetti@gmail.com

COMUNE di LAGNASCO

P.E.C. - AREA RES3

RELAZIONE SUI COSTI DI URBANIZZAZIONE

1. PREMESSA

Il Comune di Lagnasco è dotato di P.R.G. approvato ai sensi della L.R. 56/77 e di successive varianti di cui l'ultima approvata con D.G.R. n. 6-22542 del 22/10/1997. L'Amministrazione comunale pertanto ha inserito oltre ad altre aree a destinazione residenziale, anche quella in oggetto contraddistinta con la sigla RES3.

Trattasi di area di completamento.

L'attuazione dell'area è soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato che viene proposto dai proprietari ai sensi degli Art. 44 e seguenti della legge urbanistica regionale.

2. CARATTERISTICHE DELL'AREA.

L'area in oggetto è ubicata nel capoluogo del Comune di Lagnasco in posizione favorevole in quanto nelle immediate vicinanze del centro abitato.

E' in una condizione morfologica di pianura, non presenta particolari limitazioni di carattere geologico-tecnico e neppure risulta interessata da vincoli di tipo ambientale.

La superficie territoriale complessiva di intervento dell'area RES3 è di mq. 11.125 come da perimetrazione indicata negli elaborati grafici.

La superficie territoriale complessiva in proprietà della Soc. "IL BASTIONE s.r.l." per i mappali 725, 726, 728, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758 e 759 e "IL QUADRIFOGLIO s.s." per i mappali e 729 risulta così costituita:

mappale	725	mq. 3.767
mappale	726	mq. 1.520
mappale	728	mq. 1.100
mappale	729	mq. 367

mappale	752	mq.	488
mappale	753	mq.	409
mappale	754	mq.	499
mappale	755	mq.	394
mappale	756	mq.	452
mappale	757	mq.	443
mappale	758	mq.	434
mappale	759	mq.	1.252
	totale	mq.	11.125

Questo valore rappresenta pertanto la superficie territoriale (S.T.) dell'area RES3.

Il P.R.G.C. vigente prevede nella tabella di zona le seguenti caratteristiche edificatorie:

- densità territoriale in progetto : 0,50 mc./mq.
- rapporto di copertura : 20%
- altezza massima : 7,00 mt.
- nr. di piani fuori terra : 2

Sulla base di quanto contenuto nella convenzione edilizia stipulata in data 15 aprile 1999 Rep. 154972 Racc. 21857 tra il Comune di Lagnasco e le Società "Il BASTIONE s.n.c." ed "Il QUADRIFOGLIO s.s.", venne assegnato un volume edificabile pari a mc. 7.000.

In tempi successivi i proponenti provvedettero a realizzare una serie di fabbricati residenziali a schiera facenti parte dell'ex comparto B (mappali 750, 751 posti al di fuori della perimetrazione P.E.C. proposta e mappali 752,753,754,755,756,757,758 posti all'interno della perimetrazione P.E.C. proposta) e sviluppando un volume pari a mc. 3.113.

Gli stessi proponenti provvedettero inoltre ad alienare porzione di terreno residenziale (attuale mapp. 890 – ex comparto A) al Sig. Barale Mario sul quale venne edificato un fabbricato con volumetria pari a mc. 571,50.

Alla data odierna pertanto il volume esistente sull'area è pari a mc. 3.684,50.

La volumetria rimanente è pertanto pari a mc. 3.315,50 (mc. 7.000 – mc. 3.113 – mc. 571,50).

La ripartizione della stessa sui lotti oggetto di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato verrà assegnata ai lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 come segue:

LOTTO 1	sup. fondiaria mq.	1.167,37	volume assegnato mc. 750
LOTTO 2	sup. fondiaria mq.	763,28	volume assegnato mc. 470
LOTTO 3	sup. fondiaria mq.	1.168,40	volume assegnato mc. 470
LOTTO 4	sup. fondiaria mq.	815,25	volume assegnato mc. 470
LOTTO 5	sup. fondiaria mq.	1.161,59	volume assegnato mc. 470
LOTTO 6	sup. fondiaria mq.	1.244,78	volume assegnato mc. 685,5

Si precisa che l'assegnazione di volume di cui sopra è indicativa e non vincolante quindi i proponenti si riservano sin d'ora la facoltà di provvedere allo spostamento e nuova ripartizione della stessa pur mantenendo e rispettando la quantità totale prevista.

Nella nuova perimetrazione dell'area RES3 risulta già realizzata una superficie di viabilità pari a mq. 586,87 (mapp. 728 parte). Verranno inoltre realizzati e dismessi al Comune di Lagnasco ulteriori spazi sempre destinati a viabilità aventi superficie pari a mq. 527,89 (mapp. 728 parte e 729). In fase progettuale si è ritenuto opportuno individuare all'interno della superficie suddetta, in posizione adiacente al manufatto utilizzato come cabina (pozzo irriguo Canale del Molino), uno spazio destinato a parcheggio avente capacità pari a 4 posti auto.

In merito alle superfici destinate a marciapiede (largh. m. 1,50) risultano già realizzati mq. 284,46. In aggiunta alle predette quantità verranno prolungati tali spazi come rappresentato negli elaborati grafici risultando ulteriori superfici pari a mq. 49,78.

Pertanto, alla luce delle richiamate prescrizioni, in sede di verifica delle previsioni progettuali si assume tale quantità, in quanto atta a soddisfare la dotazione prevista nella tabella di zona.

Di comune accordo con l'Amministrazione Comunale si è ritenuto opportuno provvedere alla sistemazione dell'area adiacente e circostante il fabbricato cabina creando attorno alla stessa una delimitazione costituita da un muretto di recinzione in cls. armato con soprastante rete plastificata e piantumazione di siepe arborea prevedendo inoltre un accesso pedonale con il posizionamento di un cancelletto in ferro a disegno lineare il tutto come rappresentato sulle allegare tavole progettuali.

Date le modeste dimensioni dell'area, il progetto di P.E.C. risulta di semplice composizione e attuazione.

Si prevede, come accennato in precedenza, la realizzazione di nuovo tratto di strada come segue:

- Tratto di strada di prolungamento di Via XXV Aprile di larghezza mt. 6,00 ed area circostante il manufatto cabina per una superficie totale pari a mq. 527,89.

Verranno inoltre realizzati nuovi tratti di marciapiede e più precisamente:

- Tratto su Via XXV Aprile di larghezza mt. 1,50 antistante il mappale 758 ed il lotto 1 per una superficie pari a mq. 45,90.
- Tratto su Via XXV Aprile di larghezza mt. 1,50 antistante il lotto 5 per una superficie pari a mq. 3,88.

L'area rimanente di mq. 9.492 costituisce la superficie fondiaria.

Dalla suddetta devono essere sottratte tutte le superfici di cui ai mappali, 752, 753, 754, 755, 756, 757 e 758 costituenti lotti già edificati per un totale di mq. 3.119 nei quali sono stati realizzati fabbricati con tipologia a schiera.

E' inoltre da detrarre l'area occupata dal fabbricato-cabina ed il sedime circostante per una superficie di mq. 73.

La rimanente superficie fondiaria ovvero mq. 6.300 (9.492- 3.119 - 73) verrà, nel presente Piano Esecutivo Convenzionato, suddivisa in n. 6 lotti ai quali verrà assegnata inoltre una volumetria. La disposizione planimetrica di ogni singolo lotto, indicata nelle tavole progettuali ha titolo puramente documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e potrà essere variata negli atti tecnici a corredo delle singole domande di Permesso a Costruire ed in sede di attuazione potranno essere altresì aggregati i lotti senza che ciò costituisca Variante al Piano Esecutivo Convenzionato.

La tipologia dei fabbricati oggetto di futura realizzazione sarà di tipo mono-bifamiliare e plurifamiliare.

In sintesi i dati quantitativi del P.E.C. saranno:

a) Superficie territoriale complessiva:	mq. 11.125
b1) Superficie destinata a viabilità esistente	mq. 586,87
b2) Superficie destinata a viabilità in progetto:	mq. 527,89

b3) Superficie fabbricato-cabina e sedime circostante	mq.	73
c1) Superficie destinata a marciapiedi esistenti	mq.	284,46
c2) Superficie destinata a marciapiedi in progetto	mq.	49,78
d2) Superficie fondiaria esistente	mq.	3.119
d2) Superficie fondiaria in progetto	mq.	6.300
e1) Volume già realizzato	mc.	3.684,50
e2) Volume in progetto	mc.	3.315,50

La sistemazione della aggetto di cessione in progetto comporta una spesa a carico dei proponenti pari ad €. 48.722,18 (diconsi euro quarantottomilasettecentoventidue/18) come da allegato computo metrico estimativo.