

COMUNE DI MARENE

(Provincia di Cuneo)

ZONA DI P.R.G.C. "C2" – AREA SUE 8
COMPARTO "B"

VARIANTE AL
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
APPROVATO CON DELIBERA C.C. n° 35 del 28/04/2003

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

PROPONENTI:

SUPERTINO CATERINA
SUPERTINO MARIA TERESA
CAGLIERO MARIA TERESA
(Eredi di SUPERTINO Domenico)

MARENE li 09/10/2014



IN AR

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

IN AR

1. PREMESSA

Il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa oggetto di modifica interessa le aree urbanistiche **SUE-8 – COMPARTO “B”** del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Il P.E.C. è stato approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 in data 28/04/2003 e la relativa Convenzione è stata stipulata in data **25 novembre 2003** con rogito Notaio Fiorella BORRO, numero 32936/13239 di repertorio.

In conformità agli elaborati progettuali dello strumento attuativo ed alla relativa Convenzione, a fronte della realizzazione della massima capacità edificatoria consentita, i Proponenti avrebbero dovuto dismettere gratuitamente al Comune di Marene metri quadrati 564 (cinquecento sessanta quattro) così suddivisi:

- mq 292 destinati ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio/area a verde);
- mq 272 (duecento settanta due) destinati a viabilità.

In attuazione delle previsioni del P.E.C. approvato, al fine di provvedere all'edificazione del fabbricato di civile abitazione bifamiliare, i Soggetti Attuatori hanno richiesto ed ottenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 24/2005 in data 16/06/2005;
- Permesso di Costruire (in Variante) n° 35/2008 del 01/08/2008.

Con riferimento a quanto autorizzato con i citati titoli edilizi abilitativi, non avendo utilizzato tutta la capacità edificatoria prevista dal P.E.C., le quantità delle superfici da dismettere al Comune di Marene si sono ridotte e contestualmente la Proprietà intenderebbe entrare in possesso di una parte delle aree da adibire a verde privato.

Ai sensi dell'art. 2 della citata Convenzione, le destinazioni d'uso delle aree in dismissione non possono essere modificate se non dietro espresso consenso del Comune (mediante Variante al P.E.C.) e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

In merito ai termini di efficacia del P.E.C. approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 in data 28/04/2003 il tempo massimo di attuazione delle previsioni dello strumento attuativo pari a 10 anni decorre dalla data di stipula del sopraccitato atto di convenzione (25/11/2003); ai sensi dell'articolo 30 – comma 3bis della Legge n° 98/2013 la scadenza del periodo di efficacia, a seguito di apposita istanza di proroga inoltrata dalla Proprietà, risulta prorogata di anni tre e quindi fissata alla data del 25 novembre 2016.

2. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE DI P.E.C.

La trasformazione urbanistica dell'area di P.E.C. ha prodotto, per scelta della Proprietà composta da due nuclei familiari, due unità destinate alla propria residenza, di consistenza volumetrica pari a mc. 767,235, a fronte di una capacità edificatoria prevista dal P.E.C. di mc 1711.

La volumetria effettivamente edificata corrisponde ad una capacità insediata (da considerarsi esaurita) di 8,52 abitanti per i quali la norma prevede una dotazione di standard pari a mq. 213,00 (8,52 ab x 25 mq/ab); di tale entità, un minimo 15 mq/ab (pari a mq. 127,80) sono da dismettere alla Pubblica Amministrazione e 10 mq/ab (pari a mq. 85,20) da monetizzare.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n° 24/2005 del 16/06/2005, è stato corrisposto al Comune di Marene l'importo corrispondente alla monetizzazione di mq. 90,00.

L'area a parcheggio, realizzata lungo la via pubblica, occupa una superficie di mq. 140,00 e quindi sufficiente a soddisfare la dotazione minima di aree in dismissione.

Si viene pertanto a delineare una nuova configurazione delle aree da destinare a standard urbanistici rispetto a quanto previsto dal P.E.C. vigente; è quindi necessario predisporre una Variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo approvato limitatamente al comparto "B".

3. RIFERIMENTI LEGISLATIVI REGIONALI

Il riferimento legislativo regionale è costituito dalla Legge n° 56/77 come modificata ed integrata dalla L.R. n° 3 del 25/03/2013 ed in particolare l'articolo 21 – comma 4 bis che recita:

"Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi."

4. OGGETTO DELLA VARIANTE DI P.E.C.

Oggetto della Variante di P.E.C. è la monetizzazione di un'area, di superficie pari a 152 mq, indicata dal P.E.C. vigente come "area prevista in dismissione" da destinare ad aiuola tra l'area adibita a parcheggio e la recinzione delle Proprietà private.

La presente Variante di P.E.C. introduce, nella parte cartografica, le modifiche relative all'individuazione delle aree da destinare a standard urbanistici.

Lo schema di "atto integrativo alla Convenzione" disciplina, in termini normativi, le seguenti procedure:

- la dismissione delle aree destinate a viabilità ed a servizi pubblici;
- la monetizzazione delle aree destinate a servizi sociali non reperite all'interno della perimetrazione del P.E.C. – comparto "B";

5. MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

L'importo unitario della monetizzazione delle aree a standard è proposto dai Soggetti Attuatori all'Amministrazione Comunale nella misura di Euro 55,00 per ogni metro quadrato.

Premesso che il dettato dell'art. 21 – comma 4bis della legge regionale n° 56/77 così come modificato ed integrato dalla Legge Regionale n° 3 del 25/03/2013 recita testualmente <<..... i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma,, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.>> si ritiene che, per le aree urbane prive di capacità edificatoria, il giusto prezzo possa corrispondere a circa la metà del costo di mercato (80/100 €/mq) delle aree fabbricabili assimilabili per indice volumetrico (1,10 mc/mq) e collocazione urbanistica.

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Alla presente relazione è allegato il computo metrico estimativo (concernente le opere afferenti il comparto "B") estrapolato dall'elaborato allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui il Permesso di Costruire n° 17/2004 ed afferente i comparti A e B del S.U.E. 8.

Il predetto computo metrico riguarda:

- le opere relative alla sistemazione delle aree destinate a viabilità e parcheggio;
- le opere fognarie per lo smaltimento delle acque nere;
- le opere fognarie per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- le opere di illuminazione pubblica;
- le opere idrauliche per l'estensione della rete idrica.

Il costo stimato delle opere è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione forfettariamente determinati in occasione del rilascio del Permesso di Costruire n° 24/2005 del 16/06/2005.

7. PROCEDURA DI V.A.S.

L'allegata Variante al P.E.C. fa riferimento ad un Piano Esecutivo Convenzionato approvato nel 2003 e ormai realizzato in tutte le sue componenti fondamentali (nuovi edifici residenziali, viabilità, infrastrutture e allacciamenti).

La modifica proposta prevede esclusivamente il passaggio di proprietà (da pubblica a privata) di un'area adibita a verde prativo; non sono pertanto previste modifiche all'assetto localizzativo delle previsioni e delle dotazioni territoriali, né tantomeno modifiche agli indici di edificabilità, agli usi ammessi e ai contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi.

La possibilità di monetizzare l'area in questione è emersa in quanto la capacità edificatoria realizzata in fase di attuazione del P.E.C. è risultata decisamente inferiore a quella prevista dallo strumento vigente e pertanto le aree da dismettere all'Amministrazione Comunale possono essere ridotte.

Si ritiene pertanto che la Variante al P.E.C. proposta non incida in alcun modo sulle componenti ambientali e pertanto non viene attivata la procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S .

RELAZIONE FINANZIARIA

La seguente tabella riporta le somme relative:

- agli oneri di urbanizzazione afferenti l'intervento edilizio;
- al costo delle opere di urbanizzazione a scomputo;
- all'importo della monetizzazione delle aree non dismesse.

Importo degli oneri di urbanizzazione (non corrisposti) forfettariamente determinati in occasione del rilascio del Permesso di Costruire n° 24/2005 del 16/06/2005:	€. 14.210,46
Costo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri (ved. computo metrico estimativo allegato):	€. 16.788,34
Importo della monetizzazione delle aree non dismesse: mq. 152 x €/mq 55,00 =	€. 8.360,00

Numero d'ordine	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		Unitario	Totale
	PREMESSA Il presente computo metrico estimativo è stato redatto estrapolando i prezzi unitari e le relative descrizioni dall'elaborato allegato al progetto esecutivo delle OO.UU. di cui il Permesso di Costruire n° 17/2004.							
	VIABILITA' - PARCHEGGI							
1	Sbancamento generale per formazione di cassonetto su sede stradale e spazio di parcheggio: parcheggio strada Sommano mc.	131,00 251,00			0,50 0,50	65,50 125,50 191,00	3,10	592,10
2	Posa bordure di contenimento marciapiede con elementi in cls vibrato da cm 100x12x25 su fondazione in cls, compreso il rinfiacco Sommano ml.	2,00	29,10			58,20 58,20	16,53	962,05
3	Sottofondo marciapiedi in cls al 250 dello spessore di cm. 10/15 con rete elettrosaldata, in opera rigonato: marciapiede Sommano mq.		26,70	1,50		40,05 40,05	10,40	416,52
4	Pavimentazione in masselli autobloccanti da cm 6, colore bruno-porfido, in opera su idoneo sabbione: marciapiede Sommano mq.		26,70	1,40		37,38 37,38	15,50	579,39
5	Formazione di cassonetto stradale con materiale anidro di cava idoneo per riempimenti e rilevati stradali, steso in opera e rullato parcheggio sede stradale Sommano mc.	131,00 251,00			0,30 0,30	39,30 75,30 114,60	9,30	1.065,78
6	Preparazione fondo da bitumare con tout-venant o detrito di cava, steso e rullato con le dovute pendenze, spessore medio cm 10/15: parcheggio sede stradale Sommano mq.	131,00 251,00				131,00 251,00 382,00	3,10	1.184,20
7	Asfaltatura in conglomerato bituminoso avente i requisiti di legge per pavimentazioni stradali, steso con vibrofinitrice e rullato, spessore finito cm 10, compreso il trattamento di saturazione superficiale con emulsione:							

Numero d'ordine	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		Unitario	Totale
	parcheggio sede stradale Sommano m	131,00 251,00				131,00 251,00 382,00	7,43	2.838,26
8	Segnaletica orizzontale per delimitazione spazi di sosta nelle forme previste dalla legge: Sommano a corpo					1,00	516,46	516,46
9	Lavori non suscettibili di esatta valutazione ed imprevisi (15%) importo voci da 1 a 8					8.154,76	15,00%	1.223,21
	Parziale VIABILITA' - PARCHEGGI							9.377,97
	OPERE FOGNARIE							
10	Scavo a sezione obbligata con mezzi meccanici, compreso eventuali sbadacchiature a mano, il successivo reinterro ed il trasporto a discarica del materiale di risulta e l'eventuale taglio asfalto; Sommano mc	2,00	33,30	0,80	1,00	53,28 53,28	6,85	364,97
11	Fornitura e posa in opera di tubo in PVC rigido per fognature, serie Uni 7447-75 tipo 303/31, diam. 315 mm., giunto a bicchiere con anello elastomerico toroidale, con pendenza media del 4/1000, compreso il calo nella fossa, l'allineamento, l'esecuzione dei giunti, l'innesto di riduttori e raccordi per tubazioni secondarie in caso di scarico, i pezzi speciali occorrenti di qualsiasi diametro, il reinterro, il costipamento e gli oneri accessori, la fornitura e la posa in opera di sabbione per il letto di posa della tubazione, il rinfianco e la cappa superiore in magrone cementizio dello spessore min. cm 10: fognatura nera fognatura bianca Sommano ml		33,30 33,30			33,30 33,30 66,60	33,00	2.197,80
12	Fornitura e posa in opera di tubo in PVC rigido per allacciamento delle caditoie, diam. 160 mm., giunto a bicchiere con anello elastomerico toroidale, con pendenza media del 4/1000, compreso rinfianco in sabbione: Sommano ml.	6,00	3,00			18,00 18,00	19,00	342,00
13	Fornitura in opera di pozzetto in cls prefabbricato compreso l'allaccio a tenuta con le tubazioni, il sottofondo ed il rinfianco in cls di cm 10, il reinterro, la fornitura e posa in quota del chiusino in ghisa carrabile ed ogni altro onere: Sommano cad.	1,00				1,00 1,00	151,52	151,52

Numero d'ordine	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		Unitario	Totale
14	Fornitura e posa in opera pozzetto per caditoie raccolta acqua, in cls prefabbricato compreso l'allaccio a tenuta con le tubazioni, il sottofondo ed il rinfiacco in cls di cm 10, il reinterro, la fornitura e posa in quota della griglia in ghisa carrabile ed ogni altro onere: Sommano ml.	6,00				6,00 6,00	62,00	372,00
Parziale OPERE FOGNARIE								3.428,29
ILLUMINAZIONE PUBBLICA								
15	Scavo a sezione obbligata con mezzi meccanici, compreso eventuali sbadacchiature a mano, il successivo reinterro ed il trasporto a discarica del materiale di risulta: cavidotto IP Sommano mc		33,50	0,60	0,80	16,08 16,08	8,14	130,89
16	Condutture in PVC corrugato da mm. 125, da posare entro stesso scavo, compreso il fondo e rinfiacco in sabbione, le derivazioni per lotti ed ogni onere: cavidotto IP Sommano ml.		33,50			33,50 33,50	8,00	268,00
17	Fornitura e posa entro cavidotto di cavo tipo FG070R/4 sez. 4x6, compreso la sistemazione ed il collegamento nelle cassette di derivazione: alimentazione IP Sommano ml.		38,00			38,00 38,00	3,10	117,80
18	Fornitura e posa di cavo elettrico sezione 2x2,5 per alimentazione su pali armature da pozzetto ad armatura Sommano m	2,00	9,00			18,00 18,00	2,50	45,00
19	Formazione di plinti reggipali, in cls al 300, compreso scavo, eventuali cassetture, tubo in cls da cm 20 per inserimento palo, fori passacavo ed ogni onere: Sommano mc.	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00 2,00	83,60	167,20
20	Fornitura in opera di pozzetti in cls, per allacciamento pali, da realizzare alla base degli stesis, da cm 30x30x30, in elementi prefabbricati con chiusino in ghisa carreggiabile: Sommano cad	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00 2,00	74,10	148,20
21	Pali di illuminazione in acciaio zincato, tipo tronco-conici, altezza mt. 8,00 circa fuori terra, con armature delle migliori marche ed aventi lampade a mercurio da 150W, dispositivo per accensione a tempo, collare in cls alla base del palo e ogni onere annesso;							

Numero d'ordine	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		Unitario	Totale
	Sommano cad.	2,00				2,00		
						2,00	677,00	1.354,00
22	Dispersore a puntazza, compresa fornitura e posa in opera di dispersore di terra L= 1500 mm e cordina GV 16 mmq:							
	Sommano cad.	2,00				2,00		
						2,00	82,63	165,26
	Parziale ILLUMINAZIONE PUBBLICA							2.396,35
	OPERE IDRAULICHE							
23	Scavo a sezione obbligata con mezzi meccanici, compreso eventuali sbadacchiature a mano, il successivo reinterro ed il trasporto a discarica del materiale di risulta e l'eventuale taglio asfalto:							
	Sommano mc		33,50	0,80	1,00	26,80		
						26,80	6,85	183,58
24	Fornitura in opera di pozzetti in cls per alloggiamento saracinesche, da cm. 60x60x100, con pareti prefabbricate, compreso il rinfianco in cls, chiusini in ghisa sferoidale di tipo carreggiabile e fori passacondutture:							
	Sommano cad.	1,00				1,00		
						1,00	145,00	145,00
25	Rete idrica per distribuzione acqua e antincendio, da realizzare con condutture in P.E.A.D. ad alta densità PN 16, del diametro interno di mm 90, posate entro scavo, compreso rinfianco in sabbione, giunti, pezzi speciali e collegamenti ai lotti a mezzo derivazione aventi lunghezza di mt 2/3 circa con tappo di chiusura ed ogni onere:							
	Sommano ml.	33,50				33,50		
						33,50	18,10	606,35
26	Fornitura e posa di idranti a colonna allacciati su rete idrica:							
	Sommano cad.	1,00				1,00		
						1,00	470,00	470,00
27	Fornitura e posa di saracinesche in ghisa sferoidale flangiate in opera con ogni onere e pezzi speciali, per condutture del diametro di mm. 90:							
	Sommano cad.	1,00				1,00		
						1,00	180,80	180,80
	Parziale OPERE IDRAULICHE							1.585,73

Numero d'ordine	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		Unitario	Totale

QUADRO RIASSUNTIVO	
VIABILITA' - PARCHEGGI	€ 9.377,97
OPERE FOGNARIE	€ 3.428,29
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 2.396,35
OPERE IDRAULICHE	€ 1.585,73
TOTALE	€ 16.788,34