

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Zona API1.4 di P.R.G.

LOCALITA' DI INTERVENTO: Cuneo - Via Cascina Colombaro

COMPARTO B

COMUNE DI CUNEO
Prot. 20120006004 Data 30-01-2012Cat. 10 Cla. 10 Fas. 0
Ufficio carico
PROGRAMMAZIONE TERRITORIO
Numero allegati 0

PROPRIETA'

LOVERA Marco

BERNARDI Diego



* 0 0 1 2 G 5 B 4 0 P *

PROGETTO P.E.C.
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

tavola numero

[A]

Cuneo li 16/01/2012

scala

1:500

PROGETTISTA

STUDIO TECNICO

Arch. Angelo Bodino - via B.Bruni 7 -

12100 CUNEO

TEL E FAX 0171 67452

E-MAIL: studiobodino@alice.it



COLLABORATORE

STUDIO TECNICO

Geom. Renato Rosa - via B.Bruni 7 -

12100 CUNEO

TEL E FAX 0171 699501

E-MAIL: rosa_renato@yahoo.it



RELAZIONE TECNICA
AMBITI POLIFUNZIONALI INTEGRATI URBANI
ZONA P.R.G.C. "API1.4 ALTIPIANO"
PEC COMPARTO "B"

PREMESSE

La zona in cui è ubicato l'ambito territoriale oggetto di intervento è sita nel Comune di Cuneo – posta al margine dell' esistente area produttiva situata sull'altipiano tra la frazione di San Rocco Castagnaretta e il margine ovest della città , è posta sulla destra orografica del torrente Stura in prossimità del nuovo ponte dell'Est-Ovest che attraversa l'altipiano, ricade nella zona Normativa di P.R.G.C. denominata "API1.4." (Ambiti polifunzionali integrati urbani art. 53.03 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Il perimetro dell'area da sottostare a strumento urbanistico esecutivo tramite Piano di Coordinamento è già stato individuato sulla cartografia di P.R.G.C.

L'intero intervento si compone di n. 3 comparti di intervento

Comparto "A" di mq 15.271

Comparto "B" di mq 9.070

Comparto "C" di mq 5.643

Per totali mq 29.984

Vi è poi una parte delle proprietà che hanno fatto formale richiesta di rinuncia di partecipazione per un totale di **mq 3.750**

Una parte di proprietà interessata da Enti statali quali ferrovie e poste italiane di **mq 1.699;**

In data 11.11.2010 prot. n. 63383 è stata presentata la proposta di Piano di Coordinamento relativo ai tre comparti unificati, al fine di procedere con l'approvazione del Consiglio Comunale;

in data 29.11.2010 la Commissione Consiliare ha esaminato il progetto di cui sopra chiedendo alcune modifiche agli elaborati al fine di poter concludere l'iter di approvazione del Piano, inoltre in tale sede si è preso atto della rinuncia dei proprietari facenti attualmente parte del comparto, stralciandoli dall'ambito API1.4 con variante urbanistica specifica e saranno destinati a verde privato.

Successivamente con Delibera di Consiglio n. 126 del 14.12.2010 è stato definitivamente approvato il Piano di Coordinamento.

A seguito di tale approvazione si è provveduto alla redazione del presente progetto di P.E.C. suddiviso per comparti "A-B-C"

Il Comparto A ha presentato il proprio progetto di P.E.C. che è stato approvato dalla Giunta Comunale in data 27/09/2011; allegata al P.E.C. è stata approvata una bozza di convenzione programmatica per i successivi interventi relativi ai Comparti "B" e "C", che, di comune accordo, hanno definito le proprie competenze relative ai comparti sopracitati.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPARTO "B"

1) STATO DI FATTO

1.1 Inserimento del P.E.C. nel territorio comunale.

L'area interessata dal Piano Esecutivo Convenzionato del comparto B si configura nel territorio Comunale in zona "API1.4" di P.R.G.C. , e comprende parte delle aree che il piano regolatore individua come "Ambiti polifunzionali integrati urbani".

Tale area confina:

A nord con via Cascina Colombaro

a est con fabbricati pubblici della scuola Istituto Tecnico Industriale Statale (ITIS) e del Provveditorato agli studi

a ovest con fabbricati residenziali e produttivi prospicienti la via Cascina Colombaro di circonvallazione collegata con via degli Artigiani;

A sud con i mappali di proprietà del Comparto "C";

1.2 Catasto

L'area dei terreni partecipanti del presente P.E.C., del Comparto "B" ha una superficie di mq 9070 ed è composta da terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

Foglio 82 – mappale 673	di mq 4810
Foglio 82 – mappale 196/parte	di mq 2540
Foglio 82 – mappale 17/parte	di mq 1501
Foglio 82 – mappale 192/parte -1192/parte	di mq 219

Per una migliore identificazione dei mappali si fa riferimento alla tavola 1 del progetto e alla seguente tabella già allegata al Piano di Coordinamento presentato

1.3 elenco proprietari

In dettaglio si elencano qui di seguito i proprietari dei terreni sopracitati:

- LOVERA MARCO nato a Saluzzo il 03.09.1959 (cf: LVRMRC59P03H727A)
LOVERA ALBERTO BARTOLOMEO nato a Saluzzo il 20.02.1949
(cf:LVRLRT49B20H727F) Proprietari dei Mappali 673 di mq 4810 e 196 di mq 3670 in parti uguali
- Eredi di Lovera Rosa
LOVERA MARCO nato a Saluzzo il 03.09.1959 (c.f. LVRMRC59P03H727A)
prop.per 1/12
LOVERA ALBERTO BARTOLOMEO nato a Saluzzo il 20.02.1949
(cf.LVRLRT49B20H727F) prop.per 1/12
LOVERA MARIA ROSA nata a Saluzzo il 10/04/1943 (c.f.
LVRMRS43D50H727J) prop.per 1/12
LOVERA BRUNA nata a Saluzzo 23/01/1947 (c.f. LVRBRN47A63H727Y)
prop.per 1/12
LOVERA CATERINA ANNA nata a Cuneo il 28.07.1922 (c.f.
LVRCRN22L68D205J) prop. per 4/12
GHIGLIONE GIOVANNI nato a Saluzzo il 24/06/1946 (c.f.
GHGGNN46H24H747G) prop. per 1/12

GHIGLIONE ROSALBA nata a Saluzzo il 23/11/1948 (c.f. GHGRLB48S63 H727O) prop. per 1/12

GHIGLIONE ANNA MARIA nata a Saluzzo il 16/03/1954 (c.f. GHGNMR54C56H727O) prop. per 1/12

GHIGLIONE SILVIA nata a Saluzzo il 03/01/1956 (c.f. GHGSLV56A43H727Y) prop) per 1/12 del mappale 17 di mq 1980

- BERNARDI DIEGO nato a Cuneo il 14.08.1971 (cf: BRNDGI71M14D205A) proprietario del mappale 192 di mq 602

COMPARTO "B" – TABELLA COME DA PIANO DI COORDINAMENTO

PROPRIETA'	FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUPERFICIE MAPPALI INSERITA NELL'AMBITO API1.4 (mq)
LOVERA MARCO LOVERA ALBERTO	82	673	4810	4810
LOVERA MARCO LOVERA ALBERTO	82	196	3670	2540 (mapp. 196/parte)
EREDI LOVERA ROSA	82	17	1980	1501 (mapp. 17/parte)
BERNARDI DIEGO	82	192 - 1192	602	219 (mapp. 192/parte- 1192/parte)
		TOTALE MQ		9070

A seguito di accordi, frazionamenti eseguiti in sito e perequazioni fra le proprietà dei Comparti "B" e "C", l'area dei terreni del presente P.E.C. risulta essere come segue, riportando i numeri dei mappali frazionati e quelli derivanti dalle reciproche perequazioni:

COMPARTO "B" – ELENCO PROPRIETARI E TERRENI DEFINITIVI INSERITI NEL PEC A SEGUITO DI FRAZIONAMENTI E PEREQUAZIONE

PROPRIETA'	Mappali principali	SUPERFICIE PEC	Identificazione mappali frazionati	SUP.MAPPALI FRAZIONATI INSERITI NEL presente P.E.C (mq)	Note
Lovera Marco Lovera Alberto	F.82 - 673	4810	673/parte 673/parte	2804 2006	Derivanti dal frazionamento del mappale 673
Lovera Marco Lovera Alberto	F.82 - 196	2532	196/parte 196/parte 196/parte 196/parte	1865 576 71 20	Derivanti dal frazionamento del mappale 196 di mq 2532 comprese nel PEC
Eredi Lovera Rosa	F.82 - 17	802	17/parte 17/parte	798 4	Derivanti dal frazionamento del mappale 17 di mq 802 compresi nel PEC.
Bernardi Diego	F.82 -192	219	192/parte 192/parte	62 157	Derivante dal frazionamento del mappale 192 di mq 219 compresi nel PEC
Terreni provenienti dalla perequazione con il comparto C					
Eredi Lovera Rosa	F.83 - 443	290		290(*)	Proveniente da soc: BMP Srl proprietario del mappale 443 di mq 290
	F. 82 - 281	417	281/parte	417(*)	Proveniente da Lovera Silvio proprietario del mappale 281 di mq 475
TOTALE MQ				9070	

(*) In accordo fra le parti in perequazione con frazionamenti il Comparto B comprende i mappali 443 di mq 290 e 281/a di mq 417 per una superficie complessiva di mq 707; per conferimento in perequazione la stessa superficie di mq 707 saranno trasferiti da eredi Rosa facenti parte del Comparto B al Comparto C in modo tale da non variare la superficie totale del PEC di mq 9070

2) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

3.1) Caratteristiche geofisiche

L'area si configura con andamento pianeggiante con forma geometrica irregolare con caratteristiche ottime per quanto riguarda il deflusso delle acque meteoriche grazie soprattutto al grado di alta permeabilità del suolo.

Il sottosuolo è caratterizzato dalla conformazione tipica della pianura alluvionale circostante la città di Cuneo ossia da stratificazione ghiaiosa uniforme e compatta. I terreni sono serviti da acqua irrigua derivante dalla presenza del canale del consorzio Irriguo Bealera Grossa di Cuneo.

3.2) Caratteristiche igieniche ambientali.

Per quanto concerne l'edificazione si afferma il principio che le costruzioni, la sistemazione del terreno e le opere relative devono essere tali da conferire all'intero insediamento un aspetto unitario.

Trattandosi di un settore urbanizzato, parte con residenze e parte con edifici produttivi, con presenza di edifici isolati, con l'attuazione di fabbricati del Comparto B, si completa il disegno urbanistico della zona.

L'ambito esprime una vocazione a trasformazione a carattere produttivo polivalente, volta al consolidamento dei tessuti esistenti ed alla valorizzazione delle residenze esistenti; in tal senso si è proceduto a concentrare nel comparto B tutta la quota residenziale dell'intero ambito compresa nei Comparti A, B e C, in modo tale da ricucire la zona residenziale esistente con conseguente valorizzazione del posizionamento del fabbricato di edilizia ERP individuato nell'adiacente comparto A.

In particolare le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in modo tale da costituire un'area di filtro posta tra i tessuti edilizi esistenti, quelli di progetto e il sistema dei campi e viario adiacente.

Un elemento unificante sarà costituito dalla tipologia edilizia adottata; si cercherà in ogni caso di adottare soluzioni costruttive diversificate in modo da ottenere un risultato uniformemente differente, ma nello stesso modo sarà garantita la tipologia tipica del territorio piemontese.

Altri elementi di unificazione si identificano nelle prescrizioni relative all'arredo delle aree libere, alla viabilità pedonale, alle caratteristiche delle recinzioni, ai materiali di facciata.

3) PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

3.1) Il piano regolatore generale di Cuneo.

Il N.P.R.G. di Cuneo include l'area interessata dal P.E.C. in zona API1.4 (ambiti polifunzionali integrati urbani).

La zona di PRG API1.4 normata all'art. 53.03 consta dei seguenti parametri urbanistici:

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 30% St
- Ve = 10% St
- Vs = 60% St (di cui per ERP max 10% St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE+Ve) > 100% (Ve)
- Ip (Vs) > 60% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4
- A= 40 alberi/ha; Ar= 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi:

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori ;
- Distanza dai confini e da aree a servizi= 5,00 m individuato in cartografia di P.R.G.;
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.M. 1444/1968;

Mix funzionale:

- *abitative*: max 15% Sul +l'intera quota Erp;
- *Terziarie* = Terziarie, commerciali, fieristico-espositivo, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: Compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate.

3.2) Condizioni di insediabilità del P.R.G.C.

Le condizioni di insediabilità sono state ampiamente verificate nell'approvazione del Piano di Coordinamento e alla luce di tutta la normativa vigente e con riferimento alle situazioni oggettive già nella prima parte della relazione illustrativa.

3.3) Prescrizioni di attuazione:

Il tempo prevedibile per la realizzazione delle opere previste nel presente P.E.C. partirà dalla data in cui il P.E.C. avrà efficacia, ovvero dalla data in cui, ad approvazione definitiva avvenuta da parte della Giunta Comunale, verrà stipulata la convenzione notarile riguardante la realizzazione da parte dei proprietari delle aree interessate delle opere di urbanizzazione e la contestuale dismissione delle aree.

Circa le modalità di dette realizzazioni, che verranno assunte in carico contestualmente dal proponente avente causa si rimanda a quanto specificato nel documento "bozza di convenzione".

4) ATTUAZIONE DEL P.E.C.

4.1) Vincoli e tolleranze progettuali.

Al progetto di P.E.C. si allega il Regolamento di Attuazione contenente le principali norme complementari e quelle generali vigenti (Piano Regolatore Generale) per la realizzazione esecutiva del piano.

Tali norme concernono prevalentemente le tolleranze progettuali ammesse rispetto alle prescrizioni di Piano e le caratteristiche delle costruzioni previste.

In genere, gli elementi grafici e normativi contenuti negli elaborati del P.E.C. devono intendersi vincolanti, salve le piccole modifiche ammesse ed ammissibili che saranno precisate in sede di esecuzione conseguenti alla progettazione definitiva delle opere previste, da presentare con la richiesta del permesso di costruire dei singoli edifici, nonché quelle riguardanti le opere di urbanizzazione.

Destinazioni d'uso

A seguito accordo fra i vari comparti A – B – C come risulta dal piano di coordinamento approvato nell'intera area d'ambito pari a mq. 20.984, il comparto A ed il comparto C hanno rinunciato alla quota S.U.L. residenziale a favore del comparto B (che a sua volta ha rinunciato parte della quota produttiva- commerciale, a favore agli altri comparti); a seguito di tale accordo risulta la suddivisione delle S.U.L. con le relative destinazioni per ogni Comparto così come segue:

COMPARTI COMPRESI NELL'Ambito APII.4	SUL di competenza di ogni comparto come da Piano di Coordinamento	Terziario- turistico commerciale - produttivo mq.	Residenziale
Comparto A	4.581	4.581	-----
Comparto B	2721	1.372	1.349* ottenuto da 15% di 8995
Comparto C	1693	1.693	-----
TOTALE mq.	8995	7646	1.349*

(*)La scelta fra i vari comparti di destinare la quota residenziale a favore del comparto B è significativa poiché in tal modo è possibile ricucire un'ampia area residenziale a ridosso degli adiacenti fabbricati pubblici della Scuola ITIS e del

Provveditorato agli studi e impedire l'insediamento di un edificio produttivo-commerciale di grandi dimensioni non integrato nel tessuto dell'area esistente.

A seguito di tali accordi il comparto B, come risulta dalle premesse della bozza di convenzione del P.E.C. del Comparto A ha le seguenti destinazioni d'uso di S.U.L. sulla propria area.

Per una migliore identificazione delle tabelle si rimanda a quanto esposto nelle TAV. 3

4.2) Le aree di attuazione urbanistica ed edilizia, -

Si riporta qui di seguito le specifiche riguardanti la cessione delle aree pubbliche Vs, aree di concentrazione edilizia (ACE) e verde privato a valenza ecologica Ve riportate negli elaborati grafici di progetto.:

COMPARTO "B" -Tabella riassuntiva e attuativa

	SUPERFICI DA P.R.G.	SUPERFICI IN PROGETTO
Verde servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)	Vs = 60% di St mq 9070 Mq 5.442	Mq 5.442
Area di concentrazione edilizia (ACE)	ACE = 30% di St mq 9070 Mq 2.721	Mq 2.721
Verde privato con valenza ecologica (Ve)	Ve = 10% di St mq 9070 Mq 907	Mq 907
ACE + Ve	Ace+Ve = 40% di St mq 9070 Mq (2721+907) = mq 3628	
Totale superficie territoriale (St)		Mq 9070

DISMISSIONI Vs

parcheggi pubblici	mq 1.081
Verde pubblico	mq 2.618
Marciapiedi	mq 454

Viabilità'	mq 1.289
Vs in progetto	mq 5.442

Verifica indice di permeabilità Ip Vs = 60%Vs (Ip VS con esclusione della viabilità e parcheggi asfaltati)		
Superficie a verde mq 2.322 x 100% Ip		mq 2.322
Parcheggi pubblici in autobloccanti e ghiaietto mq 536 x 90% Ip		mq 482
Marciapiede in autobloccanti mq 454 x 50% Ip		mq 227
Accessi in autobloccanti e ghiaietto mq 296 x 90% Ip		mq 266
IpVs richiesto 60% di mq 5442 = mq 3265	VERIFICATO	mq 3.297

Verifica dotazione minima parcheggi pubblici (art.20 delle N.di A.)		
Cu B Abitative – Parcheggi Pubblici P2 - 1mq/10 mq di SUL		
1/10 di 1349 mq		= mq 134,90
Cu B terziario/commerciale/residence 4mq/10mq di SUL		
4/10 di 1372 mq		= mq 548,80
Totale superficie parcheggi pubblici da N.di A. del N.P.R.G		mq 683,70
Superficie parcheggi pubblici		
(vedi tavole 3 e computo metrico estimativo)		mq 1081,00

4.3) Gli interventi.

Il presente P.E.C. prevede il riparto dell'area edificabile in 3 lotti edificatori con un'ACE+Ve così suddivisi:

	ACE+Ve	SUL	Destinazione
Lotto 1	mq 869	mq 1372	terziario- commerciale – turistico ricettivo
Lotto 2	mq 2582	mq 1280	residenziale
Lotto 3	mq 177	mq 69	residenziale
totali	mq 3628	mq 27211	

In sede di richiesta di Permessi di Costruire potranno essere modificate le destinazioni d'uso, la dimensione e il numero degli edifici e dei lotti, il tutto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G.C. e del presente P.E.C., fermo restando che non potranno essere modificate la perimetrazione, la forma e la dimensione delle strade di P.E.C. e delle aree a servizi pubblici.

Per quanto concerne le caratteristiche edificatorie si rimanda a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di attuazione allegate.

5) IL PIANO

5.1)Elaborati grafici ed allegati tecnici di progetto.

N.	Descrizione	Scala
1	Estratti di PRG, catastale e Planimetria PEC ridotta alla scala delle tavole PRG	Varie
2	Rilievo stato di fatto (Piano quotato)– documentazione fotografica	1:500
3	Planimetria generale del PEC	1:500
4	Progetto Plano-volumetrico delle tipologie edilizie	1:200
5	Planimetria catastale delle aree di cessione	1:500
6	Planimetria e schemi per il superamento delle barriere architettoniche	1:500 – 1:50
7	Planimetria inserimento ambientale – Aree verdi	1:500

	pubbliche	
8	Progetto fognatura bianca e nera + particolari costruttivi	1:500 – 1:50
9	Progetto acquedotto + particolari costruttivi	1:500 – 1:50
10	Progetto Opere stradali	1:500 – 1:50
11	Progetto rete Telecom	1:500
12	Progetto rete Enel	1:500
13	Profili longitudinali strada e fognature bianca e nera	1:200
14	Progetto verde pubblico – impianto di irrigazione	1:200 – 1:1000
15	Schema per calcoli superfici aree oggetto di intervento	
16	Viste rendering – edifici residenziali	
17	Planimetria Ambito API1.4 – Comparti A-B-C	1:1000

ALL. N°	TITOLO ALLEGATO
A	Relazione tecnica descrittiva
B	Bozza schema di convenzione
C	Norme Tecniche di attuazione
D	Elenco Prezzi unitari
E	Computo metrico estimativo
F	Relazione asseverata del rilievo
G	Relazione geotecnica
H	Bozza di frazionamento
I	Progetto Impianto di illuminazione pubblica

5.2) Criteri di impostazione del PEC

Nell'impostazione del PEC. si è inteso realizzare le indicazioni del N.P.R.G., nel rispetto del territorio esistente e nel rispetto delle previsioni urbanistiche del Piano di Coordinamento approvato.

6 – URBANIZZAZIONI DEL P.E.C. –

6.1) Servizi esistenti:

Viabilità:

l'area è costeggiata dalla nuova Viabilità di Via Cascina Colombaro

Fognatura:

La zona è servita da fognatura pubblica specificatamente:

- Condotta di tipo bianca
- Condotta nera

Acquedotto:

La zona è servita da una linea principale dell'acquedotto in ghisa posta nelle adiacenze via Cascina Colombaro

Illuminazione pubblica:

La zona risulta essere servita da illuminazione pubblica dalla via Cascina Colombaro ,

Telefono:

La zona è servita da linee telefoniche della TELECOM ITALIA disposta lungo la Via Cascina Colombaro

6.2) Urbanizzazioni in progetto

Tenuto conto dello stato di fatto e sentiti i competenti uffici comunali, le realizzazioni dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria vengono previsti con le seguenti modalità:

Viabilità di P.E.C.e collegamento con il comparto A

Nel tratto interessato dall'intervento su Via Cascina Colombaro da parte del comparto A verrà realizzato un nuovo sbocco sulla adiacente via Cascina Colombaro e sulla stessa che costituisce l'arteria principale tramite una viabilità di penetrazione nel proponente comparto.

Da questa nuova viabilità verrà creato il nuovo accesso al comparto "B" in modo tale da collegare i servizi primari all'urbanizzazione esistente quali acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, enel, telecom,ect.

Sommariamente verranno a realizzarsi nel Comparto B le seguenti urbanizzazioni:

Opere stradali

- Scavo di sbancamento del terreno di coltivo;
- Realizzazione del cassonetto stradale in Tout-venant per formazione sedi stradali;
- Fondazione in CA per posa cordoli;
- Fornitura e posa cordoli in cls, e pietra;
- Preparazione del piano stradale con detrito fine di cava per la formazione delle pendenze;
- Strato di base in conglomerato bituminoso (Binder) spessore cm 8;
- Tappeto di usura cm 4;
- Realizzazione dei marciapiedi in autobloccanti tipo Cuneo su letto di sabbia;
- Segnaletica orizzontale e verticale di sicurezza;

Parcheggi

Le aree a parcheggi pubblici sono state localizzate in modo da soddisfare al meglio le esigenze dei visitatori, localizzata nei pressi dell'accesso privato all'area. Al fine di garantire la verifica dell'I.P. (Indice di permeabilità) i parcheggi saranno realizzati in gree-blok di cemento con finitura superficiale a pietrischetto.; tali aree a parcheggi sono accessibili dalla strada pubblica realizzata completamente in asfalto.

Sommariamente verranno a realizzarsi le seguenti opere:

- Scavo di sbancamento;
- Realizzazione del cassonetto stradale in tou-venant;
- Preparazione del piano di posa in detrito fine di cava;
- Fornitura e posa di blocchetti in in Gree-blok di cemento
- Saturazione dei fori in ghiaia pisello drenanti;

Impianto acquedotto

L'acqua potabile sarà fornita tramite l'allacciamento all'acquedotto comunale lungo Via Cascina Colombaro dal punto di partenza del comparto A, il tutto sarà

realizzato seguendo il tracciato e le opere (botole, contatori e idranti) indicate nelle relative tavole di cartografia e nel computo metrico estimativo riguardante le opere di urbanizzazione primaria;

Il tutto verrà realizzato previo parere dei competenti Uffici Comunali.

Sommariamente verranno a realizzarsi le seguenti lavorazioni:

- Scavo a sezione obbligata per posa condotte;
- Fornitura e posa di tubazione in ghisa sferoidale DN 60 , copertura della tubazione in sabbia e nastro segnalatori di "attenzione tubo acqua"
- Realizzazione di pozzetto in CA dimensioni 150x150x180
- Saracinesche in ghisa sferoidale DN 80-65;

Impianto della fognatura e scarico acque bianche

Per quanto concerne le opere relative allo smaltimento delle acque bianche e nere, sentiti gli enti competenti, all'interno del Comparto B verranno realizzate estensioni della fognatura nera e bianca collegate ai pozzetti su Via vecchia Colombaro, nel lotto del comparto A

Sommariamente saranno realizzate le seguenti opere:

- Scavo a sezione obbligata per posa condotte;
- Tubazione in CA autoportante Diam. 50 rivestita con vernici epossidiche per tubazione principale;
- Pozzetti di ispezione in CA 100x100 h max 200 con chiusino in ghisa sferoidale tipo "Rexel";
- Caditoie stradali 40x40 con griglia di raccolta e tubazione di scarico diam . 140-160 al ricettore;

Adduzione sistemi energetici

La fornitura di energia elettrica sarà concordata con il locale compartimento ENEL secondo le specifiche dell'Ente erogatore,

Il Comparto B, così come risulta dalle tavole allegate di progetto, dovrà collegarsi con l'impianto del Comparto A e concludersi con i punti di allacciamento per il Comparto C

Sistemazione delle aree verdi

La sistemazione ed attrezzatura delle aree verdi avverrà secondo le specifiche disposizioni emanate in merito dal competente Ufficio Comunale e riportate nell'allegato progetto esecutivo.

Tali opere prevedono la sistemazione a verde delle aree interne tramite impianto di irrigazione automatico con i seguenti tipi di impianto:

- irrigazione delle alberate con impianto ad allagamento (irrigatore per apparato radicale);
- Impianto di irrigazione delle aiuole verde ad ala gocciolante;
- Impianto di irrigazione tradizionale con irrigatori statici suddivisi per settore.

Per quanto riguarda l'alimentazione irrigua parte sarà allacciata all'acquedotto comunale da realizzarsi secondo le indicazioni dei competenti uffici e parte integrata con l'utilizzo dell'acqua irrigua proveniente dal canale del Consorzio Irriguo Bealera Grossa da convogliare in apposite vasche di accumulo.

In fase esecutiva si richiederà al Consorzio la possibilità di ottenere l'autorizzazione al continuo uso dell'acqua irrigua.

Le aree verdi saranno sistemate come segue:

- Nella zona adiacente all'attuale via Vecchia Cascina Colombaro si propone una barriera verde protettiva di diaframma della grande viabilità su via Cascina Colombaro. L'area sarà sistemata a prato irrigato e alberatura in liquidambar.
- L'area posta lungo il confine ovest del comparto sarà sistemata a prato con irrigazione e piantumazione di arbusti Hibiscus syriacus
- Le zone verdi prospicienti i fabbricati residenziali saranno sistemate a prato irriguo con piantumazione di arbusti Hibiscus syriacus.
- Gli attraversamenti sul verde pubblico per accedere alle aree private saranno realizzati in autobloccanti forati con finitura superficiale verde drenante;
- L'aiuola a confine con lo spiazzo a parcheggio, nella zona confinante con il comparto C, sarà realizzata con siepe di lauro ceraso

per tutte le specifiche delle piante utilizzate e il relativo impianto di irrigazione si rimanda agli specifici elaborati di progetto.

7) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

L'edificazione e l'urbanizzazione di tale area verrà eseguita in ottemperanza ai dispositivi della Legge 13/89 del D.M. attuativo 236/89 e della Lg.104/92, recanti "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".

In particolare, per quanto concerne gli spazi pubblici, ci si atterrà alle seguenti tipologie:

Percorsi: il percorso pedonale avrà una larghezza minima di m. 1.50 e massima 2.00 m da eseguire in piano o con pendenza inferiore all'8%.

Qualsiasi cambio di direzione, avverrà in piano.

Il ciglio del marciapiede sarà sopraelevato di 15-20 cm. rispetto al piano stradale raccordato a quest'ultimo mediante scivoli.

Parcheggi: nelle aree di parcheggio sono stati previsti, in misura di 1 ogni 50 o frazioni di esso, dei posti auto di larghezza non inferiore a mt.3,2 e riservati gratuitamente al servizio di persone disabili.

8) RELAZIONE FINANZIARIA - STIMA DEI COSTI DI ATTUAZIONE

8.1) Oneri di urbanizzazione:

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo l'importo derivante dal prodotto dell'onere unitario (per le classi d'intervento previste) per la superficie utile lorda degli edifici, nei tempi e con le modalità stabilite nei singoli permessi di costruire.

8.2) Costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

A scomputo degli oneri di cui sopra, il proponente si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione, di tutte quelle opere d'interesse specifico dell'intervento ed indispensabile all'utilizzo dell'area dettagliate nell'unito computo metrico estimativo e negli elaborati grafici.

In riferimento alle tavole di progetto ed al computo metrico estimativo allegato si riassumono le voci principali delle opere di urbanizzazione scomputabili e non scomputabili e l'impegno di spesa totale del proponente per la realizzazione delle urbanizzazioni di competenza del Comparto B. Per quanto riguarda le opere scomputate la cifra desunta dal computo è pari a quella indicata nelle premesse del Pec del Comparto A approvato dalla Giunta Comunale in data 27/09/2011.

RIEPIOLOGO COSTI PREVISTI A SCOMPUTO

COSTI PREVISTI A SCOMPUTO			
A	Opere stradali e parcheggi	€	136.919,85
B	Rete fognatura bianca	€	12.315,78
C	Rete fognatura nera	€	21.090,16
D	Rete Acquedotto	€	16.585,67
E	Rete illuminazione pubblica	€	13.768,65
F-G	Area verde (sistemazione verde Area verde (impianto di irrigazione)	€	117.230,88
H	Oneri della sicurezza	€	12.492,57

	TOTALE URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO	Euro	330.403,56
COSTI PREVISTI A CARICO DEI PROPONENTI NON SCOMPUTABILI			
H	Rete elettrica	€	8.439,93
I	Rete telefonica	€	5.214,51
	TOTALE URBANIZZAZIONE NON SCOMPUTABILI	Euro	13.654,44
	Totale opere di urbanizzazione	€	344.058,00

Cuneo, lì 16/01/2012

Per i proponenti

Lovera Marco

Bernardi Diego

I progettisti del PEC

Arch. Angelo Bodino

Geom. Renato Rosa






