

STUDIO TECNICO  
PELLEGRINO & PECOLLO  
ASSOCIATI

PELLEGRINO Arch. Marcellino - PELLEGRINO Geom. Battistino - PECOLLO Geom. Battistino - PELLEGRINO Geom. Luca

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ai sensi dell'Art. 43 Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56  
ambito normativo **APT2.OS6** del vigente P.R.G.C.

RICHIEDENTE: Soc. M.R. S.r.l. Via Torino 381 - CUNEO

**PROGETTO DEFINITIVO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
COMPARTO 1

Disegno tavola

Marzo 2017

Aggiornamenti: .....

.....

.....

.....

**RELAZIONE TECNICA**  
**AMBITI PER FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE**  
**ZONA P.R.G.C. "APT20S6"**  
**COMPARTO "1"**

**PREMESSE**

**Redazione e finalità del piano di coordinamento.**

Il piano di coordinamento ha individuato un nuovo collegamento viario tra la rotonda posta su via Valle Maira e l'asse viario che corre pressoché parallelo a tale viabilità in grado di garantire la realizzazione di tre Comparti in cui concentrare:

- nel primo comparto la gran parte della capacità edificatoria dei terreni posseduti dalla società M.R. srl
- nel secondo comparto la capacità edificatoria della ditta L'agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe snc
- nel terzo comparto le residue aree possedute dalla società M.R. srl e dagli altri proprietari non interessati a dare attuazione all'intervento.

Tale operazione è avvenuta correlando i servizi dei tre comparti all'interno di un disegno unitario in modo tale che la loro realizzazione potrà avvenire in tempi separati senza danni per la funzionalità dell'insieme.

Detto programma di intervento operativo, con la sua completezza di proposizione urbanistica presuppone nel suo complesso l'esecuzione di un quartiere completo di urbanizzazioni primarie e secondarie.

La zona in cui è ubicato l'ambito territoriale oggetto di intervento è sita nel Comune di Cuneo – lungo la Via Valle Maira tra le località di Confreria e Martinetto.

L'area è localizzata a diretto contatto di aree produttive e residenziali che cerca di cucire in un disegno unitario.

Il sito è posto sulla sinistra orografica del torrente Stura di Demonte nei pressi dell'imbocco del viadotto Soleri.

L'area ricade nella zona Normativa di P.R.G.C. denominata "**APT2<sub>os6</sub>**" (**AMBITI PER FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE**) art. 53.05 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Il perimetro dell'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo ed individuata dal Piano di Coordinamento è già individuato sulla cartografia di P.R.G.C.

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

|                                                                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Comparto "1"</b> proprietà M.R. S.R.L.                                                              | <b>mq 7.942</b> |
| <b>Comparto "2"</b> proprietà L'agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe snc              | <b>mq 7.278</b> |
| <b>Comparto "3"</b> proprietà M.R. S.R.L. e proprietari non interessati all'attuazione dell'intervento | <b>mq 1.228</b> |
| <b>Per totali</b>                                                                                      | <b>mq16.448</b> |

All'interno del comparto 1 ricade un'area di proprietà della Provincia di Cuneo già utilizzata dal Comune di Cuneo per la realizzazione delle rotonda di **mq 286**;

In data 6.2.2014 è stata presentata la proposta di Piano di Coordinamento relativo ai tre comparti unificati, al fine di procedere con l'approvazione del Consiglio Comunale;

La Giunta Comunale ha approvato il piano di coordinamento con delibera n. 165 del 13.8.2014

**A seguito di tale approvazione si è provveduto alla redazione del presente progetto di P.E.C. che interessa il solo comparto 1**

# **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPARTO "1"**

## **1) LO STATO DI FATTO**

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

L'area interessata dal Piano Esecutivo Convenzionato si configura nel territorio Comunale in zona " **APT2<sub>os6</sub>**" di P.R.G.C. , e comprende parte delle aree che il piano regolatore individua come "Ambiti di trasformazione per attività".

Tale area confina:

A nord ovest con aree comprese in ambito " **APT2<sub>os6</sub>**" (comparto n. 2) ;

a nord est con aree comprese in ambito " **APT2<sub>os6</sub>**" (comparto n. 3) e con aree in ambito "ATF1. MA5" del P.R.G.C. ,;

a sud est con le aree pubbliche di Via Valle Maira;

A sud ovest con aree comprese in ambito " TC6" del P.R.G.C. ,;

Il terreno, attualmente in parte agricolo ed in parte utilizzato come parcheggio della vicina concessionaria, è privo di piantumazioni arboree significative. Si riscontra la presenza di due alberi uno dei quali verrà inserito nell'ambito delle aree verdi mentre il secondo sarà abbattuto per consentire il corretto innesto della nuova viabilità con la rotonda.

L'area presenta andamento principalmente pianeggiante caratterizzato dalla presenza di depositi alluvionali della pianura principale con pendenza massima sull'asse sudest /nord ovest.

### **1.2 Catasto**

L'area dei terreni partecipanti del presente P.E.C. è composta da terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo.

Foglio 68 mappali n. 1438, 1439, 1441, 1442, 1443, 1444 parte e 1445 meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 7.656

Tale terreno è interamente della società M.R. S.R.L.

Oltre al terreno predetto risulta un terreno di proprietà della Provincia di Cuneo in mappa al foglio 51 mappale n. sup. 286

Per un totale di 7.942 mq. compresi in zona "APT2OS6" del vigente P.R.G.C.

## **2) CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

### **3.1) Caratteristiche geofisiche**

L'area si configura nel suo corpo principale con andamento pianeggiante con forma geometrica discretamente regolare a forma di rettangolo, 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 con portate valutabili al di sopra dei 2 Kg/cm.

### **3.2) Caratteristiche igieniche ambientali.**

La particolare forma del comparto "1" ricuce un'area marginale posta lungo la provinciale detta Valle Maira con una area edificabile di discrete dimensioni che sfrutta in modo compiuto attraverso la realizzazione di un unico lotto edificabile.

L'ambito esprime una vocazione a trasformazione a carattere produttivo polivalente, volta al consolidamento dei tessuti esistenti.

La nuova edificazione andrà a posizionarsi in modo tale da completare un'area edificabile preesistente e ricompresa tra le aree della zona "TC6" del vigente P.R.G.C. Sull'area attigua di proprietà della parte richiedente è insediata la concessionaria Toyota che necessita di alcuni ampliamenti che potrebbero svilupparsi sull'area in oggetto.

### 3)PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

#### **3.1) Il piano regolatore generale di Cuneo.**

Il P.R.G.C di Cuneo include l'area interessata dal P.E.C. in zona APT2OS6 (ambiti di trasformazione per attività).

La zona di PRG APT2OS6 normata all'art. 53.05.2 consta dei seguenti parametri urbanistici:

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 40% St
- Ve = 20% St
- Vs = 40% St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,50 mq/mq
- Ip (ACE+Ve) > 20% (ACE+Ve)
- Ip (Vs) > 40% Vs
- H max o numero massimo dei piano = m 9,00

A= 30 alberi/ha; Ar = 50 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 individuate in cartografia di PRG;
- Dc e aree a servizi = 5,00 m;
- 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:*

- *Produttive:* artigianali e industriali.
- *Terziarie:* commerciali, direzionali max 20% Sul
- *Funzioni abitative:* è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva.

*Nell'ambito del comparto, l'applicazione degli indici edilizi dell'ambito polifunzionale integrato urbano APT2OS6 risulta essere la seguente:*

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 2981 mq. < al 40% St
- Ve = 1531 mq. pari al 20% St
- Vs = 3144 mq. > al 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

$S_t = 7656 \text{ mq. (*)}$

$S_f = 4512 \text{ mq.}$

-  $U_t = 0,50 \text{ mq/mq}$

-  $I_p (ACE+Ve)=100\% (Ve)$

-  $H_{max} = m 9,00$

-  $A = 30 \text{ alberi/ha}; Ar = 50 \text{ arbusti/ha}$

*(\*)  $S_t$  con le aree di proprietà della Provincia non oggetto di cessione mq. 7942*

Parametri edilizi:

-  $D_s = 10,00 \text{ m}$

-  $D_c = \text{Distanza dai confini e da aree a servizi: } 5,00 \text{ m}$

-  $D = \text{distanza tra le costruzioni: } 10,00 \text{ m o in aderenza}$

Mix funzionale:

- *Produttive:* artigianali e industriali.

- *Terziarie:* commerciali, direzionali max 20% Sul

- *Funzioni abitative:* è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva.

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

Le condizioni di insediabilità sono state ampiamente verificate nell'approvazione del Piano di Coordinamento, alla luce di tutta la normativa vigente e con riferimento alle situazioni oggettive riportate 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 presente documento avrà efficacia, ovvero dalla data in cui, dopo l'approvazione definitiva avvenuta da parte della Giunta Comunale, verrà stipulata la convenzione notarile riguardante la realizzazione da parte dei lottizzanti 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 nella convenzione.



## **4)ATTUAZIONE DEL P.E.C.**

### **4.1) Vincoli e tolleranze progettuali.**

Al progetto di P.E.C. si allegano le Norme 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 di Piano devono intendersi vincolati, salvo le piccole modifiche ammesse ed ammissibili che saranno precisate in sede di esecuzione conseguenti alla progettazione esecutiva delle opere previste.

### **4.2) Le aree di attuazione urbanistica ed edilizia, -DISMISSIONI-**

Si riporta qui di seguito le specifiche di cessione riportate negli elaborati grafici in particolare:

#### **COMPARTO "1"**

| <b>DISMISSIONI GENERALI</b>                          | <b>SUPERFICI DA P.R.G.</b>                | <b>SUPERFICI IN PROGETTO</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| Sup. Territoriale                                    | Mq 7.942                                  |                              |
| Sup Territoriale privata                             | Mq 7.656 netto privato                    | Mq 7.656                     |
| Verde servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs) | Vs > 40% del St<br>Mq 3.144 + 286 = 3.430 | Mq 3.430                     |
| Area di concentrazione edilizia (ACE+VE)             | ACE+VE < 60% del St<br>Mq 4512            | Mq 4.512                     |
| Superficie Utile Lorda realizzabile (SUL)            | SUL = 50% del St<br>Mq 3.828              | Mq 3.828                     |

| <b>Vs in progetto mq 3.430 (conteggiando già i 286 mq. di prop. pubblica) di cui:</b> |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Aree di circolazione interne a servizi                                                | Mq 987   |
| Aree a parcheggi pubblici                                                             | Mq 856   |
| Aree verdi e permeabili                                                               | Mq 873   |
| Aree a marciapiede                                                                    | Mq 714   |
| Totale                                                                                | Mq 3.430 |

| <b>ACE + Ve in progetto mq 4.714 di cui:</b> |          |
|----------------------------------------------|----------|
| ACE                                          | Mq 3.144 |
| Verde privato                                | Mq 1.531 |

| <b>Indice di utilizzazione territoriale 0,50 mq/mq</b>        |
|---------------------------------------------------------------|
| Superficie territoriale mq 7.656 x 0,50 = <b>mq SUL 3.828</b> |

#### 4.3) Gli interventi.

Il presente P.E.C. prevede l'individuazione di un solo lotto edificatorio e precisamente:

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Lotto n. 1 | Sup. netta mq. 4.512 |
|------------|----------------------|

In sede di richiesta di Permessi di Costruire potranno essere modificate le destinazioni d'uso, la dimensione e il numero degli edifici, 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.

## **5) IL PIANO**

### **5.1)Elaborati grafici ed allegati tecnici di progetto.**

| N. allegato | Titolo allegato                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Tav. 1: Estratto di C.T.R., PRGC, sviluppo del comparto 1, inserimento nel PRGC        |
| 2           | Tav. 2: Estratto catastale e planimetria dell'area di PEC                              |
| 3           | Tav. 3: Rilievo altimetrico: planimetrie e sezioni                                     |
| 4           | Tav. 4: Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi ed aree pubbliche                |
| 5           | Tav 4a: Particolari viabilità                                                          |
| 6           | Tav. 5: Opere di urbanizzazione: tavola generale con sovrapposizione delle opere       |
| 7           | Tav. 6: Opere di urbanizzazione: condotte gas                                          |
| 8           | Tav. 7: Opere di urbanizzazione: linee telefoniche                                     |
| 9           | Tav 7a: Opere di urbanizzazione: linee telefoniche particolari                         |
| 10          | Tav. 8: Opere di urbanizzazioni: acquedotto                                            |
| 11          | Tav. 9: Opere di urbanizzazione: fognatura                                             |
| 12          | Tav. 9a: Opere di urbanizzazione: fognatura particolari                                |
| 13          | Tav. 10: Opere di urbanizzazione: raccolta e dispersione acque meteoriche              |
| 14          | Tav. 10a: Opere di urbanizzazione: raccolta e dispersione acque meteoriche particolari |
| 15          | Tav. 11: Opere di urbanizzazione: linee elettriche                                     |
| 16          | Tav. 11a: Opere di urbanizzazione: linee elettriche particolari                        |
| 17          | Tav. 12: Opere di urbanizzazione: illuminazione pubblica                               |
| 18          | Tav. 12a: Opere di urbanizzazione: illuminazione pubblica particolari                  |
| 19          | Tav. 13: Opere di urbanizzazione: aree verdi e superfici permeabili                    |

|    |                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------|
| 20 | Tav. 14: Planimetria e schemi di massima dell'intervento previsto |
| 21 | Tav. 15: Dimostrazione dell'impatto formale del PEC               |
| 22 | Pareri ACDA, ENEL, TELECOM e ITALGAS                              |
| 23 | Elenco prezzi                                                     |
| 24 | Computo metrico                                                   |
| 25 | Relazione illustrativa                                            |
| 26 | Elaborato fotografico                                             |
| 27 | Norme di attuazione                                               |
| 28 | Relazione geologica                                               |

## **5.2) Criteri di impostazione del PEC**

Nell'impostazione del PEC. si è inteso realizzare le indicazioni di Piano Regolatore Generale Comunale, mantenere la coerenza con le previsioni del Piano di Zona, sulla base del Progetto di Piano di coordinamento nel rispetto del territorio adiacente a quello interessato e nel rispetto delle previsioni di strutturazione urbanistica dei servizi.

Al fine di realizzare un complesso ambientale e funzionale si sono fatte le seguenti scelte.

- a) tenuto conto dell'andamento e della forma del terreno, dell'esposizione, dei fabbricati limitrofi, della presenza di un diritto di passaggio di collegamento tra un retrostante terreno e Via Valle Maira oltre che in coerenza a quanto disposto dal piano di coordinamento, si è realizzato un solo lotto edificabile su cui sarà realizzato l'edificio o gli edifici futuri in modo da sfruttare le uniche posizioni che consentono l'edificabilità.

In particolare il lotto edificabile è stato posizionato a diretto contatto dell'area su cui sorge la concessionaria Toyota i cui edifici sono proprietari della società proponente

- b) L'accesso al comparto avverrà in forma diretta a partire dalla esistente rotonda posta sull'incrocio tra Via Valle Maria e via S. Giacomo

Tale soluzione coerente con la scelta operata dal P.R.G.C. offrirà in futuro la possibilità di un ampliamento delle aree di circolazione sulle retrostanti aree edificabili in direzione della viabilità della frazione Cerialdo.

La viabilità superato il comparto si diramerà quindi sul comparto n. 2 del Piano di coordinamento e sulle aree ad esso limitrofe.

- c) A diretto contatto della rotonda è stata prevista un'area verde che assorbe l'area verde esistente e la relativa alberatura.
- d) Sull'area residua generata dall'andamento diagonale della viabilità rispetto al lotto, ovvero nel tratto di innesto ortogonale con la rotonda, sono stati realizzati i parcheggi pubblici con doppio collegamento alla nuova viabilità.

Tale modalità attuativa oltre che garantire il parcheggio, consentirà temporaneamente ai mezzi industriali (Tir) l'inversione della direzione di marcia fino a quando non sarà completata la viabilità prevista dal piano.

- e) Sul reliquato di terreno decentrato a diretto contatto della viabilità e dei parcheggi è stato individuato il sito dove potrà essere realizzata – se necessario – la cabina Enel di distribuzione.
- f) L'accesso ai lotti avverrà direttamente dalla prevista viabilità nei punti che verranno individuati nel corso dei lavori sulla base del fabbisogno reale.  
A tal fine sono stati riportati n. 3 punti di accesso da verificare e confermare in fase attuativa.
- g) Il lotto edificabile dovrà individuare al suo interno idonei spazi utilizzati per la sosta privata dei veicoli.
- h) All'interno del lotto saranno realizzate le aree a verde privato come stabilito dalla Normativa vigente.

## **6 – SERVIZI DEL P.E.C. –**

### **6.1) Servizi esistenti:**

#### Viabilità:

L'area interessata dal PEC si affaccia direttamente su Via Valle Maira e sulla relativa rotonda alla quale ha fin da ora accesso diretto.

Il PEC prevede per la realizzazione della nuova viabilità, la demolizione di un tratto di marciapiede ed il raccordo diretto con la rotonda.

#### Fognatura:

La zona è servita da fognatura pubblica e precisamente da una condotta principale che corre lungo Via Valle Maira. Nel punto di innesto della nuova viabilità è presente un pozzetto che non verrà sfruttato per il nuovo collegamento.

Il collegamento della nuova fognatura avverrà mediante la realizzazione di un nuovo pozzetto su cui verrà fatta convergere la fognatura in progetto.

La nuova fognatura sarà caratterizzata da due tratti con andamento rettilineo. Nel punto di convergenza sarà realizzato un pozzetto così come nella parte terminale. A questo ultimo pozzetto potranno collegarsi le fognature di futura realizzazione.

L'edificio o gli edifici che verranno realizzati si collegheranno direttamente alla nuova rete fognaria.

#### Raccolta acque stradali

è prevista la posa di caditoie stradali e la realizzazione di apposita condotta di collegamento tra le caditoie per la raccolta delle acque stradali con attestazione in appositi pozzi perdenti

#### Acquedotto:

La zona è servita da una linea principale dell'acquedotto consortile con condotta in ghisa posta al di sotto di via Valle Maira.

A partire da tale condotta, è prevista la posa di una nuova condotta al di sotto delle nuove aree pubbliche che fronteggiano i nuovi edifici in progetto. La condotta terminerà nel punto di innesto con il comparto 2.

A tale nuova tubazione potranno collegarsi i nuovi edifici in progetto

#### Illuminazione pubblica:

La zona risulta essere servita da illuminazione pubblica, che illumina l'esistente viabilità di Via Valle Maira e la relativa rotonda. L'illuminazione pubblica si sviluppa sulla nuova viabilità prevista e sulle aree a parcheggio.

#### Energia Elettrica:

Lungo la Via Valle Maira esiste una dorsale elettrica costituita da cavi interrati. La società Enel ha richiesto l'interramento di cavidotti a partire da tale dorsale fino al punto in cui potrà in futuro essere realizzata la cabina elettrica.

Sempre la società Enel ha chiesto l'interramento di tre cavidotti paralleli su tutta la lunghezza della nuova viabilità con collegamento dei medesimi alla nuova cabina e ad uno dei pali esistenti per garantire una pluralità di possibilità operative.

#### Telefono:

Lungo la via Valle Maira, al di sotto degli esistenti marciapiedi corre un cavo telefonico attestato ad armadi distributivi preesistenti posizionati sul confine di proprietà.

La società Telecom ha richiesto il posizionamento di un cavidotto lungo tutta la nuova viabilità a partire da un pozzetto che dovrà essere collocato in corrispondenza dell'innesto con l'esistente cavo telefonico.

#### Metanodotto:

Sempre lungo Via Valle Maira corre una tubazione in pressione per la distribuzione e l'erogazione del gas Metano.



La società Italgas ha richiesto il posizionamento di una tubazione lungo tutta la nuova viabilità per l'erogazione del gas ai lotti edificabili previsti. Tale tubazione sarà portata fino al confine di proprietà per una futura estensione sul comparto 2.

## **6.2) Situazione dei servizi 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:

### Aree a servizi interne al PEC

Nel tratto interessato dalla nuova urbanizzazione nella quale è stato individuato un solo lotto edificabile saranno realizzate a partire da via Valle Maira le aree a servizi necessarie per servire il lotto in progetto e per garantire il parziale soddisfacimento dei fabbisogni del futuro lotto che verrà realizzato sul comparto 3. Tutti i servizi saranno realizzati in modo tale che sarà semplice in futuro utilizzarli a favore del comparto n. 2.

All'innesto della nuova viabilità con la rotonda esistente su Via Valle Maira si realizzerà una nuova area verde che assorbirà l'area verde esistente, garantirà un corretto innesto del piano ed una giusta mitigazione dell'impatto ambientale.

Come già segnalato, sull'area residua generata dall'andamento diagonale della viabilità rispetto al lotto, ovvero nel tratto di innesto con la rotonda, sono stati realizzati i parcheggi pubblici con doppio collegamento alla nuova viabilità.

Tale modalità attuativa consentirà oltre al consueto parcheggio l'inversione della direzione di marcia ai mezzi industriali fino a quando non sarà completata la viabilità prevista dal piano regolatore.

Su reliquato non altrimenti utilizzabile è stato individuato il sito dove in futuro potrà edificarsi (se necessario) la cabina elettrica.

Le aree a parcheggio e l'area su cui è previsto il futuro l'allocazione della cabina elettrica sono state contornate da aree permeabili sulle quali saranno piantumate degli alberi e degli arbusti a formare delle siepi sempre con funzione di mitigazione ambientale.

L'accorpamento in unico lotto di tutte delle strutture edificatorie, ha permesso una comoda e corretta distribuzione della viabilità e delle aree a servizio. Ha anche

consentito il collocamento delle aree verdi, permeabili e di servizio in contiguità ai fabbricati residenziali preesistenti.

I nuovi fabbricati verranno invece realizzati in contiguità agli edifici produttivi ed espositivi esistenti consentendo ove necessario un ampliamento della proposta commerciale e produttiva.

Sommariamente verranno a realizzarsi le seguenti lavorazioni:

Realizzazione aree di circolazione e parcheggio:

- Demolizione del marciapiede esistente per l'innesto con la rotonda;
- Scavo di sbancamento del terreno di coltivo;
- Realizzazione dei muretti di recinzione relativamente alle parti prospicienti le aree in cessioni, calcolate al 50% dell'importo;
- 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;

Adduzione dell'acqua potabile

L'acqua potabile sarà fornita dall'allacciamento all'acquedotto comunale mediante la nuova condotta posta in opera al di sotto delle nuove aree viabili.

Impianto della fognatura e scarico acque bianche

La fognatura per la raccolta delle acque reflue sarà posizionata al di sotto del sedime viario e per quanto possibile a centro strada fatta eccezione del tratto terminale dove deve essere garantito l'allacciamento alla fognatura esistente mediante la costruzione di un nuovo pozzetto.

Alla nuova fognatura in progetto si collegheranno direttamente i lotti edificabili.

Le acque meteoriche raccolte dai pozzetti collocati lungo il sedime viario e sul piazzale di parcheggio saranno convogliate in apposite tubazioni e smaltite nel pozzo perdente all'uopo predisposto.

#### Adduzione sistemi energetici

L'energia elettrica sarà garantita dal collegamento dei lotti alla rete elettrica posizionata all'interno dei cavidotti posizionati al di sotto della viabilità prevista.

L'alimentazione elettrica di tali cavidotti sarà garantito dal previsto collegamento ai pali Enel esistenti.

Si presume che gli edifici in progetto saranno collegati agli esistenti quadri elettrici della concessionaria Toyota senza interessare la nuova rete in progetto.

Qualora le potenze richieste non risultassero sopportabili dalle linee attuali, si realizzerà la cabina elettrica nella posizione indicata che potrà essere alimentata dai cavi elettrici posti al di sotto del sedime di Via Valle Maira mediante i nuovi cavidotti espressamente richiesti dall'Enel.

#### 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 dell'area verde posta nell'angolo sud ovest oltre alla realizzazione delle aree permeabili previste sul perimetro del parcheggio e sui reliquati retrostanti il sedime destinato alla futura cabina elettrica.

Il progetto di piano proposto prevede la gestione ed il mantenimento dell'area verde a carico del soggetto proponente dietro il diritto concesso al privato di predisporre sull'area in oggetto uno spazio espositivo su cui esporre delle autovetture. Lo spazio sarà dato in uso alla società proponente per anni 25 a partire dalla firma della convenzione. La società proponente si impegna per tutto

il periodo a effettuare la manutenzione a tutte le aree verdi previste nel PEC. Le modalità di gestione delle aree verdi sono quelle specificate nella convenzione.

## **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. 1,5.

Qualsiasi cambio di direzione, avverrà in piano.

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:

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificate le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi saranno stabiliti in base alle tariffe vigenti al momento della determinazione del Permesso di Costruire. Gli oneri di urbanizzazione non saranno dovuti fino al raggiungimento della somma che i proponenti hanno utilizzato per urbanizzare l'area (vedasi punto successivo)

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

A scomputo parziale (o totale) degli oneri di cui sopra, il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 2 L.R. 56/77, si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione, oltre che di tutte quelle opere d'interesse specifico dell'intervento ed indispensabile all'utilizzo dell'area anche, ed in particolare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria più precisamente dettagliate nell'unito computo metrico estimativo e negli elaborati grafici.

### COSTI PREVISTI A SCOMPUTO

|   |                                                                                      |   |           |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| A | Demolizioni e movimenti terra                                                        | € | 26.416,56 |
| B | Muri di recinzione                                                                   | € | 6.769,23  |
| C | Viabilità veicolare, pedonale, parcheggi<br>(posti lungo il fronte strada dei lotti) | € | 65.438,33 |
| D | Aree verdi e permeabili                                                              | € | 25.566,45 |
| E | Smaltimento acque meteoriche                                                         | € | 8.829,05  |

|   |                                  |      |            |
|---|----------------------------------|------|------------|
| F | Acquedotto                       | €    | 8.196,66   |
| G | Fognatura                        | €    | 21.729,94  |
| H | Intubazione canale irriguo       | €    | 1.352,74   |
| F | Illuminazione pubblica           | €    | 18.320,00  |
| H | Oneri per la sicurezza           | €    | 3.652,38   |
|   | TOTALE URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO | Euro | 186.271,34 |

Risulta inoltre necessario realizzare una serie di urbanizzazioni primarie che non è possibile scomputare quali la realizzazione della rete elettrica, telefonica e quella del metano.

Le urbanizzazioni a scomputo indicate sono rispettivamente riferite al **Comparto "1"** di intervento tramite un computo metrico estimativo analitico sulla base del prezzario del comune di Cuneo attualmente in vigore.