

COMUNE DI CUNEO

PROVINCIA DI CUNEO

PROGETTO PRELIMINARE di
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

redatto ai sensi art. 43 L.R.U.56/77 e s.m.e.i.

ZONA DI P.R.G.C. - AR -

Ambiti di riqualificazione urbana

- AR.1 - CORSO ALCIDE DE GASPERI * COMPARTO 2subA
- AR.2 - VIA BERRINI - VIA TANCREDI DOTTA PEC IN VARIANTE

COMMITTENTI: Sig.ra ARIONE Laura

Sig.ra ARIONE Nicole

Sig.ra ARIONE Rosanna

Sig.ra MARTINI Vanna

Soc. PROGRAMMA SVILUPPO SRL

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

scale

data

riferimenti

G:\LAVORI PAOLO\PECROVERE_VIA PERTINI

ALL.

1

Dott. Arch. FINO Umberto

STUDIO
TECNICO

dott. architetto
Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III n. 21/B
12100 CUNEO

tel: 017167943

fax: 0171603647

mail: archfino@cuneo.net

RELAZIONE TECNICA di:
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ZONA DI PRG – AR -

Ambiti di riqualificazione urbana

“AR.1” C.so Gasperi.
“AR.2” Via Berrini Via Tancredi Dotta VARIANTE PEC

1)PREMESSE

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato prende in considerazione gli Ambiti di intervento AR – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (AR.1 e AR.2), prevedendone l'accorpamento in un unico PEC al fine di consentire una redistribuzione e una ridefinizione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G., si rimanda ai successivi capitoli le specifiche di tutte le modifiche di dettaglio e di variante apportate nel presente Piano.

AMBITO DI INTERVENTO ZONA DI PRG AR.1 – CRONISTORIA -

L'area territoriale complessiva dell'ambito AR.1 risulta essere di mq 51.195 di cui mq 25.694 già attuati da specifici strumenti urbanistici esecutivi attraverso il “regime di salvaguardia” individuato sul fronte di C.so De Gasperi e regolamentato dai disposti dell'art. 54 dlle N.D.A.

Con Delibera Giunta Comunale n. 264 del 14/12/2017 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano di coordinamento in ambito AR.1, della parte restante dell'ambito per una superficie complessiva pari a mq 25.501,00 per insediamento residenziale -terziario.

Tale Piano di coordinamento prevede la creazione di n. 2 comparti di interventi rispettivamente:

Comparto 1 mq 6.365 proprietà proponente;

Comparto 2 mq 19.136 proprietà non proponente;

Alcuni proprietari appartenenti al Comparto 2 hanno presentato in data 23/07/2018 un' ulteriore proposta di Piano di coordinamento di scomposizione in n. 2 sub comparti indipendenti tra loro e funzionali e realizzabili anche in tempi diversi.

Tutto ciò premesso si rimanda alle specifiche tavole di Piano di Coordinamento e la seguente proposta di PEC specifico relativamente al comparto **2subA** di seguito descritto, mantenendo invece inalterato quanto già previsto e autorizzato relativamente al comparto 1 .

AMBITO DI INTERVENTO ZONA DI PRG AR.2 – CRONISTORIA -

L'area territoriale complessiva è ubicata all'interno del Comune di Cuneo, si affaccia su Via Berrini e su Via Tancredi Dotta.

La superficie territoriale complessiva dell'area AR.2 è pari a mq 4.242,00.

Il PEC in ambito AR.2 è stato presentato in data 11/03/2014, integrato in data 17/04/2015 prot n. 23221, esaminato dalla Commissione Consiliare del 07/07/2014 e accolto con Determina Dirigenziale n. 1054 del 08/08/2014.

Con delibera Giunta Comunale n. 191 del 22/09/2015 è stato definitivamente approvato il PEC e la Convenzione edilizia è stata stipulata in data 07/03/2016 rep. n. 97340 raccolta n. 11966.

Per il fabbricato in progetto è stato ottenuto regolare Permesso di Costruire n. 125 del 21/11/2016 con inizio lavori in data 30/11/2016 ed è attualmente in corso di costruzione.

Nell'ambito del suddetto PEC è stato previsto un fabbricato misto Residenziale e terziario/commerciale sulla base delle superfici minime e massime previste nella scheda di zona.

Con la presente proposta si intende procedere con una Variante al PEC AR.2 (già approvato) al fine di rilocalizzare parte delle destinazioni d'uso previste in Ambito di PEC AR.2 a favore di altro ambito AR.1 e viceversa.

Verranno ora di seguito analizzate tutte le superfici e le relative compensazioni.

2) ATTUAZIONE SPECIFICA DEL P.E.C. AR.1 COMPARTO "2 SUB_A"

2.1 Riferimenti normativi.

La zona in cui è ubicato l'ambito territoriale oggetto di intervento è situata nel Comune di Cuneo – in Via Sandro Pertini – via vecchia di borgo e corso Gasperi, ricade nella zona Normativa di P.R.G.C. denominata "AR.1" (ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT) art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Le norme di P.R.G.C. prevedono che gli interventi debbano essere attuati mediante la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo in particolare P.E.C. a sensi art. 43 – 44 della Legge Regionale Urbanistica 56/77.

La richiesta di suddivisione del comparto risulta la seguente:

COMPARTI MINIMI DI INTERVENTO.

AREA PRG	SUP. TERRITORIALE	PERCENTUALE
AMBITO piano di coordinamento AR.1 approvato D.G.C. n. 264/2017	MQ 25.501	100%
COMPARTO "1" autorizzato non modificato	MQ 6.365	25,00%
COMPARTO "2 sub A" proprietà proponente	MQ 4.154	16,25%
COMPARTO "2 sub B" proprietà non proponente	MQ 14.982	58,75%

3)LO STATO DI FATTO

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

L'area interessata dal Piano di coordinamento si configura nel territorio Comunale in zona "AR.1" di P.R.G.C. , e comprende parte delle aree che il piano regolatore individua come " Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani

Tale area confina:

A est dalla Via Vecchia di Borgo;

A sud da Via Pertini;

Ad ovest da C.do De Gasperi;

a Nord con insediamento residenziale di alcuni decenni orsono che comprende una occlusione terminale della Via Madonna del Colletto.

Il terreno, è parzialmente edificati con fabbricati di vecchia costruzioni che verranno secondo le regole di Piano demoliti per il recupero della volumetria esistente, la restante parte risulta prato con andamento principalmente pianeggiante caratterizzato dalla presenza nel sottosuolo di depositi alluvionali della pianura principale.

3.2 Catasto

L'area dei terreni partecipanti al PEC COMPARTO "2 subA" è composta da terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

comparto 2 oggetto di trasformazione

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL Piano di Coordinamento (mq)
82	404	4.051	4.051
82	405	103	103
	TOTALE MQ		4.154

3.3 elenco proprietà

I terreni ricadenti nell'area oggetto d'intervento sono di proprietà:

FOGLIO	N. MAPPALE	PROPRIETA'

82		ARIONE LAURA
	404	ARIONE NICOLE
	405	ARIONE ROSANNA
		MARTINI VANNA

4)PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

4.1) Il piano regolatore generale di Cuneo.

Il P.R.G.C di Cuneo include l'area interessata dal Piano Coordinamento in zona

AR.1

Art. 50 delle NTA

50.1 Gli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: Ambiti di riqualificazione urbana (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunionalizzare per insediamenti e Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.

50.2 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani sono specificati nei seguenti commi.

50.3 AR – Ambiti di riqualificazione urbana Ripartizione della superficie dell'Ambito -

ACE = 25% St -

Ve = 25% St -

Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza -

Ut = 0,45 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp (prescritta nelle AR ³ 2 ha) - Uf max
ACE + VE = 1,2 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV -

Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE +Ve) - Ip (Vs) > 50% Vs -

Numero massimo dei piani:

AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile -

A = 40 alberi/ha;

Ar =60 arbusti/ha Parametri edilizi -

Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG -

Dc e da 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.L. 1444/68

Mix funzionale -

Abitative: Superficie minima = 40% Sul-

Terziarie: Superficie minima = 30% Sul -

Quota flessibile = 30% Sul -

Funzioni escluse: Produttive

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:

DISMISSIONI GENERALI	SUPERFICI DA P.R.G.	SUPERFICI IN PROGETTO
Sup. Territoriale	Mq 4.154	Mq 4.154
Verde servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)	Vs = 50% del St Mq 2.077,00	Mq 2.077,00
Area di concentrazione edilizia (ACE)	ACE = 25% del St Mq 1.038,50	Mq 1.038
erde privato con valenza	Ve = 25% del St	

ecologica (Ve)	Mq 1.038,50	Mq 1.039
S.U.L. MASSIMA DISPONIBILE	Ut = 0,45 mq/mq Mq 1.869,30	Ut = 0,45 mq/mq Mq 1.869,30

Vs in progetto mq 2.077 di cui:	
parcheggi pubblici	Mq 686
Verde pubblico	Mq 288
Marcia piede	Mq 486
Viabilità in asfalto	Mq 617

Verifica indice di permeabilità Ip (Vs) > 50% del (Vs)	
Sup. permeabile richiesta con esclusione della viabilità e dei marciapiedi mq 974 x 50% =	Mq 487
Verde pubblico al 100%	Mq 288
Marcia piede permeabile in autobloccanti al 50% di mq 486	Mq 243
TOT. Superficie permeabile	Mq 531 > mq 487 RICHIESTO VERIFICATO

ACE + Ve in progetto mq 2.077 di cui:	
ACE: area di Concentrazione Edilizia	Mq 1.038
Ve: Verde privato	Mq 1.039

Verifica indice di permeabilità Ip (ACE+Ve) > 50% del (Ace+Ve)	
Sup. permeabile richiesta	Mq 1.038,50
Verifica Ip ACE+Ve: la tabella sopra riportata rappresenta le superfici minime e massime che il lotto previsto in progetto dovrà rispettare per ACE e Ve per le verifiche esecutive si rimanda agli elaborati tecnici di Permesso di costruire del fabbricato sulla base pertanto della sagoma definitiva di progetto e organizzazione lotto fermo restando i parametri minimi e massimi previsti .	

4.3) Le aree di attuazione urbanistica ed edilizia, -VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI (P2)	
PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
SUL Residenziale in Progetto mq 55,00	
Ai sensi dell'Art. 21 L.R. 56/77 (2,5 mq per abitante)	

Capacità insediativa teorica SUL/30mq (art. 6.05 NTA) abitanti previsti: $55/30 = 1,83 = 2$ $P2 = 2 \text{ ab.} \times 2,5 \text{ mq} =$	MQ 5,00
Ai sensi dell'Art. 20 delle NTA (1mq/10mqSUL) $P2 = 55 \text{ mq} \times 1 / 10 =$	MQ 5,50
TOTALE SUP. P2 RESIDENZIALE peggiorativa	MQ 5,50

FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI (P2)

PER LA DESTINAZIONE COMMERCIALE

(per attività di dettaglio < di mq 250,00)

(Con superficie di vendita < di mq 400,00 da non verificare con la L. del Commercio)

SUL Commerciale in Progetto mq 1.070,00

Ai sensi dell'Art. 21 L.R. 56/77 (100% della SUL) $P2 = \text{mq } 1070 \times 100\% =$	MQ 1070,00
Ai sensi dell'Art. 20 delle NTA (3mq/10mq SUL) $P2 = 1070 \times 3 / 10 =$	MQ 321,00
TOTALE SUP. P2 COMMERCIALE peggiorativa	MQ 1070,00

Totale superficie parcheggi pubblici richiesti:

mq 5,50 + mq 1070,00 =

Mq 1075,50

VERIFICA Parcheggi PUBBLICI

PARCHEGGI PUBBLICI IN AMBITO DI PEC	MQ 686 > DEL 50% richiesto ai sensi art. 21 L.R. 56/77
PARCHEGGI ASSERVITI AD USO PUBBLICO	MQ 390
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI	MQ 1076,00
MQ 1076 > MQ 1075,50 PERTANTO VERIFICATO	

FABBISOGNO Parcheggi Privati (P1)

Superf. Parcheggi privati richiesti 1mq / 10mc di costruzione

Ai sensi della LEGGE TOGNOLI (1 mq / 10 mc di costruzione)

SUL COMPLESSIVA IN PROGETTO $(1070+55) = \text{mq } 1125,00$

Calcolo volume virtuale edificio in progetto: mq 1125 (1070+55) x H 3,50 m = MC 3937,50 P1 = mc 3937,50 x 1 / 10 =	Mq 393,75
Ai sensi dell'Art. 20 delle NTA Destinazione Residenziale (4mq/10mq di SUL) Destinazione Commerciale (3mq / 10 mq di SUL) (per attività di dettaglio < di mq 250,00) (Con superficie di vendita < di mq 400,00 da non verificare con la L. del Commercio) P1 residenziale mq 55 x 4 / 10 = mq 22,00 P1 Commerciale mq 1070 x 3 / 10 = mq 321	MQ 343,00
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI con la verifica più peggiorativa	MQ 393,75

VERIFICA Parcheggi Privati ai sensi della LEGGE 122/89 LEGGE TOGNOLI in quanto la più peggiorativa	
PARCHEGGI PRIVATI PIANO TERRA	MQ 394
MQ 394 > MQ 393,75 PERTANTO VERIFICATO	

5) ATTUAZIONE DEL PEC CONGIUNTO AR.1 E AR.2 -VERIFICA DESTINAZIONI D'USO

5.1)Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art. 50 delle NTA devono essere previsti:

- mix funzionale
 - Abitative: superficie minima = 40% della SUL;
 - Terziarie: Superficie minima = 30% della SUL
 - Quota flessibile = 30% della SUL
- Funzioni escluse: Produttive

DESTINAZIONI D'USO AMBITO AR.1 DA SCHEDA DI P.R.G.

ZONA AR.1	Ut = 0,45 mq/mq	Di cui Commerciale/ terziario minima 30%	Di cui abitativo minimo 40%	Di cui flessibile pari al 30%
Superficie AMBITO AR.1 MQ 4.154	Mq 1.869,30	Mq 560,79	MQ 747,72	Mq 560,79

DESTINAZIONI D'USO AMBITO AR.2 APPROVATO CON D.G.C. N. 191 DEL 22/09/2015

ZONA AR.2	Ut = 0,45 mq/mq + AV1 0,05 mq/mq	Di cui terziario 30%	Di cui abitativo 40%+ flessibile 30%
Superficie AMBITO AR.2 MQ 4.242	Mq 2.344	Mq 703,20	MQ 1640,80

Le Norme Tecniche di attuazione all'art 49.06 prevedono che si possa rinunciare alla quota minima relativa all'edificazione terziaria/commerciale, mentre sia inderogabile la realizzazione della quota Residenziale prevista nella relativa scheda (40%).

Per tali motivi i proprietari delle aree **AR.1** e **AR.2** con la presente proposta di PEC E DI VARIANTE PEC APPROVATO intendono ridistribuire all'interno delle due zone **AR** le destinazioni d'uso previsti dal PRG, verificando congiuntamente suddetti limiti previsti dalla scheda.

Considerando che è intenzione della zona AR.1 realizzare un unico fabbricato di tipo Commerciale e non intende sfruttare la totale quota minima di residenziale e al contempo nella zona AR.2 si intende realizzare un unico fabbricato di tipo residenziale e non si intende sfruttare la totale quota commerciale prevista, la proposta di PEC prevede la trasformazione, della quota terziaria prevista in ambito **AR.2** di mq **703,20 approvata con D.G.C. n. 191 del 25/09/2015**, in destinazione residenziale, mentre la destinazione commerciali verrà attribuiti alla zona AR.1.

Al fine del soddisfacimento della quota minima residenziale, l' Ambito AR.1 dovrà realizzare in ogni caso una quota residenziale minima pari a mq 44,52 nel rispetto dei minimi normativi.

RIEPILOGO DELLE NUOVE DESTINAZIONI PREVISTE IN PROGETTO AMBITO AR.1

ZONA AR.1	Ut = 0,45 mq/mq	Superficie a destinazione Commerciale IN PROGETTO	Superficie a destinazione abitativa in ambito di P.E.C. IN PROGETTO	Superficie a destinazione COMMERCIALE RECUPERATA DALL'AMBITO AR.2 IN SOSTITUZIONE DEL RESIDENZIALE
Superficie AMBITO AR.1 MQ 4.154	Mq 1.869,30 (invariato)	Mq 1.070	MQ 55,00	Mq 703,20

DESTINAZIONI D'USO AMBITO AR.2 IN VARIANTE

ZONA AR.2	Ut = 0,45 mq/mq + AV1 0,05 mq/mq INVARIATO	SUPERFICIE A DESTINAZIONE COMMERCIALE	SUPERFICIE A DESTINAZIONE ABITATIVO (INVARIATO)	SUPERFICIE ABITATIVA RECUPERATA DALL'AMBITO AR.1
Superficie AMBITO AR.2 MQ 4.242	Mq 2.344 (invariato)	-----	MQ 1640,80	MQ 703,20

5.2)Verifica Parcheggi pubblici e privati in ambito AR.2 a seguito di variante

Considerando che il trasferimento di volumetria residenziale in **AMBITO AR.2** modifica il soddisfacimento degli standard minimi previsti per i **parcheggi pubblici e privati**, vengono qui di seguito e rappresentate nelle specifiche tavole grafiche i nuovi conteggi delle verifiche anzidette:

FABBISOGNO Parcheggi Pubblici AREA AR.2

Destinazione Residenziale : SUL IN PROGETTO Ai sensi Art. 20 della NTA, in quanto la peggiorativa rispetto la verifica art. 21 della L.R. 56/77

Destinazione Residenziale: 1mq/10mq SUL IN PROGETTO Ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A.

SUL RESIDENZIALE PREVISTA MQ 2.344 X 1 / 10	MQ 234,40
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI	MQ 234,40

VERIFICA Parcheggi Pubblici	
PARCHEGGI PUBBLICI IN AMBITO DI PEC	MQ 1530
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI	MQ 1.530
MQ 1530 > MQ 234,40 PERTANTO VERIFICATO	

FABBISOGNO Parcheggi Privati (P1) ai sensi art. 20 N.T.A. AREA AR.2	
Destinazione Residenziale : 4mq/10mq SUL IN PROGETTO;	
SUL RESIDENZIALE PREVISTA MQ 2344 X 4 / 10	MQ 937,60
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI ai sensi art. 20 NTA	MQ 937,60

VERIFICA Parcheggi Privati ai sensi art. 20 delel NTA	
PARCHEGGI PRIVATI PIANO SECONDO INTERRATO	MQ 474,56
PARCHEGGI PRIVATI PIANO PRIMIO INTERRATO	MQ 590,44
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI REALIZZATI	MQ 1065,00
MQ 1065 > MQ 937,60 PERTANTO VERIFICATO	

5.3) Opere di urbanizzazione/ Dismissioni ambiti AR.1 e AR.2

Come si evince dalle indicazioni di PEC i rapporti tra i due ambiti riguardano esclusivamente il cambio e trasferimenti di SUL, pertanto il PEC AR.2 in Variante non assumerà nessun impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla zona AR.1 e allo stesso tempo per l'Ambito AR.2 resteranno invariati tutti gli impegni previsti in Convenzione firmata in data 07/03/2016 rep. n. 97340, di cui la zona AR.1 sarà totalmente estranea.

5.2)Gli interventi

Il presente P.E.C. prevede la realizzazione di n. 2 lotti edificabili:

- uno in ambito **AR.1** sulla quale verrà realizzato un fabbricato di tipo commerciale per attività di dettaglio < mq 250,00 e con una superficie di vendita < di mq 400,00,
- uno in ambito **AR.2** sulla quale è in corso di costruzione un fabbricato di tipo residenziale, realizzato secondo i limiti previsti nel PEC approvato e in conformità alla Variante di PEC proposta.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire potrà essere modificata la dimensione, la forma il disegno architettonico della proposta di PEC, il tutto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G.C e del presente P.E.C., fermo restando che non potranno in ogni caso essere modificate la perimetrazione di PEC, la forma e la dimensione delle strade e delle aree a servizi pubblici.

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

6) IL PIANO

6.1)Elaborati grafici ed allegati tecnici di progetto.

TAV. N°	TITOLO DELLA TAVOLA	scale
FASCICOLO ESTRATTI COMPOSTO DA:		
01	Estratti catastale AR.1 - AR.2	1:2000
02	Estratto di PRG AR.1 – AR.2	1:2000
03	Estratto di Piano di coordinamento ambito AR.1	1:2000
04	Estratto di PRG con sovrapposizione del PEC AR.1 in progetto	1:2000
FASCICOLO DELLE DISMISSIONI E VERIFICHE URBANISTICHE		
05	Planimetria di piano AR.1 – Dismissione e verifica IP	1:500
06	Planimetria di piano AR.1 – verifica Parcheggi Pubblici (P2)	1:500
07	Planimetria di piano AR.1 – Verifica Parcheggi Privati (P1)	1:500
08	Planimetria di piano AR.2 – verifica Parcheggi Pubblici (P2)	1:500
09	Planimetria di piano AR.2 – Verifica Parcheggi Privati (P1)	1:500
FASCICOLO URBANIZZAZIONI COMPOSTO DA:		
10	Rilievo stato di fatto –Piano quotato-	1:500
11	Sovrapposizione del progetto con il rilievo	1:500
12	Planimetria opere stradali + sezioni strada	1:500 – 1:50
13	Planimetria rete fognatura nera/bianca + particolari costruttivi	1:500
– 1:25		
14	Planimetria rete acquedotto e metano + particolari costruttivi	1:500 – 1:25
15	Planimetria elettrica e illuminazioni pubblica + particolari costruttivi	1:500 – 1:25
16	Planimetria telefonica + particolari costruttivi	1:500 – 1:25
17	Planimetria area verde, irrigazione e arredo urbano	1:200
18	Planimetria superamento barriere architettoniche	1:500
19	Profilo strade e fognatura nera	1:200/1:200
FASCICOLO TIPOLOGIE EDILIZIE E RENDERING COMPOSTO DA:		
20	Piante tipologie edilizie	1:200
21	Prospetti tipologie edilizie	1:200
22	Rendering della tipologia di PEC	-----
FASCICOLO DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPOSTO DA:		
23	Tabella riepilogativa delle Destinazioni D'uso Ambito AR.1 e AR.2	
24	Destinazione d'uso pec zona AR.2 appr. D.G.C. n. 191 del 25/09/2015	1:500

25	Nuove destinazioni in variante PEC AR.2 a seguito di trasferimento	scala 1:500
26	Destinazione d'uso PEC AR.1 a seguito di trasferimento	scala 1:200

Allegato 1 Relazione illustrativa;

Allegato 2 Computo metrico estimativo di massima;

Allegato 3 Doc Fotografica;

Allegato 4 Norme tecniche di attuazione;

Allegato 5 Relazione Geotecnica;

Bozza di convenzione;

6.2) Criteri di impostazione del P.E.C. Ambito AR.1 Comparto 2 sub A

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

Tutto ciò al fine di realizzare un complesso ambientale e funzionale si sono fatte le seguenti scelte.

- tenuto conto dell'andamento del terreno e dell'esposizione dei fabbricati limitrofi, si sono planimetricamente orientate le costruzioni in modo da fluire al meglio la distribuzione e l'orientamento verso i fabbricati esistenti LIDL e la viabilità esistente di Via Pertini,
- la nuova viabilità è stata collocata al confine del PEC in una posizione cigliare che sia nello stesso tempo di facile raccordo con le viabilità esistenti.
- Considerando il dislivello naturale tra il terreno esistente e la futura viabilità, è stato previsto in corrispondenza del lato Est del PEC la realizzazione di un muretto di contenimento in C.A. a sostegno della nuova viabilità rispetto al confine stesso.
- Come si evince dagli elaborati grafici, l'impostazione planimetrica modifica le indicazioni di Piano Regolatore e Piano di Coordinamento prevedendo la viabilità traslata rispetto a quanto previsto in fase di stesura PRG, questo per dare luce e razionalità agli interventi proposti, le dimensioni delle strade

pubbliche rispettano le indicazioni di Piano come anche l'individuazione dei marciapiedi e la localizzazione dei parcheggi.

- Lungo tutta la viabilità pubblica sono previsti parcheggi pubblici;
- **L'accesso carraio al lotto sarà garantita tramite la costruenda strada di PEC con doppio accesso carraio all'inizio e alla fine del lotto per lo scarico e carico merci, mentre l'accesso pedonale sarà realizzato dal marciapiede esistente su via Pertini, con idoneo camminamento lungo l' area verde pubblica.**
- Il lotto al suo interno dovrà realizzarsi idonei spazi utilizzati per la sosta privata dei veicoli.

7 – SERVIZI DEL P.E.C. AMBITO AR.1 Comparto 2 sub A–

5.1)Servizi esistenti:

Viabilità:

l'area è confinante con la strada Via Sandro Pertini, viabilità dalla quale si accederà all'area di PEC.

Fognatura:

La zona risulta servita da fognatura pubblica, che corre lungo Via Pertini, mentre non vi è una rete per la raccolta acque meteoriche

Acquedotto:

La zona è servita da una linea dell'acquedotto posta Sulla strada comunale Via Pertini a cui si allaccerà la nuova dorsale di distribuzione

Illuminazione pubblica:

La zona risulta essere servita da illuminazione pubblica.

Energia Elettrica:

Secondo le indicazioni dell' Enel, la nuova area sarà alimentata dalla rete esistente in loco senza necessità di nuove cabine di trasformazione. La rete di distribuzione dovrà, tenere conto delle indicazioni fornite dall' Ente erogatore. Sono presenti sull'area delle tesate aeree che dovranno essere spostate/eliminate da collegamenti interrati.

Telefono:

L'area è servita da una linea aerea che insiste sull'area, dovrà essere interrata/eliminata per far posto alle nuove diramazioni in progetto.

Metano:

Non si prevede la realizzazione della rete di distribuzione di gas metano, la rete principale corre lungo la strada Comunale via Pertini, se ne prevederà se richiesto dai lottizzanti ad un semplice allacciamento del lotto .

-6.2 Situazione dei servizi

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.

Si prevede la realizzazione di una viabilità pubblica interna al P.E.C. composta da un tronco stradale di dimensione mt 7,00 una fila di parcheggi in linea di larghezza m 2,50 con marciapiede di m 2,00, dall'altra parte sono previsti parcheggi perpendicolari alla strada di lunghezza m. 5,95 e un marciapiede di larghezza m. 2,00.

Tale viabilità in progetto si unirà in fase successiva alla nuova viabilità già realizzata a valle del comparto.

La viabilità prevista sarà dotata di impianto di smaltimento delle acque meteoriche tramite caditoie poste a distanza non superiore a ml. 25 ed immissione degli scarichi in pozzi perdenti.

In fase esecutiva verranno rispettate le indicazioni le modalità tecniche costruttive, che saranno preventivamente concordate con gli uffici Comunali competenti.

Parcheggi :

Le aree a parcheggi pubblici sono state localizzate in modo da soddisfare al meglio le esigenze dei visitatori, localizzati lungo tutta la costruenda strada. Tali aree sono accessibili dalla strada pubblica.

Adduzione dell'acqua potabile

L'acqua potabile sarà fornita tramite l'allacciamento all'acquedotto comunale lungo la strada Comunale Via Pertini, 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; dall'acquedotto comunale verrà anche prelevata l'acqua di irrigazione delle aree verdi, secondo le modalità indicate nel progetto esecutivo.

Il tutto verrà realizzato secondo il parere dei competenti Uffici ACDA che il sottoscritto è in fase di richiesta.

Impianto della fognatura nera

Per quanto concerne le opere relative allo smaltimento delle acque nere, si prevede l'allacciamento del fabbricato in progetto lungo Via Pertini e non sono previste altre estensioni rete dal momento che lungo la costruenda strada di PEC i fabbricati esistenti sono ad una quota molto più bassa rispetto alla strada e quindi non funzionali rispetto al progetto di PEC.

Adduzione sistemi energetici

La fornitura di energia elettrica sarà concordata con il locale compartimento ENEL secondo le specifiche dell'Ente erogatore, altrettanto dicasi per la realizzazione di adduzione del metano e per quella delle linee telefoniche interrato per le quali verranno preventivamente sentiti i competenti uffici

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.

Le opere previste consistono in:

- realizzazione dell'impianto di irrigazione manuale tramite l'uso di pozzetti di smistamento acqua e porta gomma;
- realizzazione a prato verde dell'area principale posta a ridosso del muretto dell'insediamento.

Per tutte le specifiche si rimanda agli elaborati grafici allegati e al computo metrico estimativo .

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.

Il ciglio del marciapiede sarà sopraelevato di 10-15 cm. Rispetto al piano stradale e ove necessario sarà 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

AR.1 comparto "2 sub A"

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, in conformità ai disposti regionali, 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 il volume e/o per la superficie utile lorda degli edifici, nei tempi e con le modalità stabilite nei singoli permessi di costruire.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificate le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

SUL realizzata così composta:

DESTINAZIONI AMMISSIBILI	SUL MASSIME REALIZZABILI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Importi Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
RESIDENZIALI	Mq 44,52	€ 84,27	€ 3.751,70
COMMERCIALE	MQ 1.070	€ 95,14	€ 101.799,80
TOTALE IMPORTI DA VERSARE			€ 105.551,50

8.2) Costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria:

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 più precisamente dettagliate nell'unito computo metrico estimativo e negli elaborati grafici:

COSTI PREVISTI A SCOMPUTO

A	Opere stradali e parcheggi	€	121.336,45
B	Rete fognatura bianca	€	8.876,91
D	Rete Acquedotto	€	6.075,06
E	Rete illuminazione pubblica	€	2.858,21
F	Area verde e irrigazione	€	10.604,98
	TOTALE URBANIZZAZIONE	Euro	149.751,61

COSTI PREVISTI A CARICO DEI PROPONENTI NON SCOMPUTABILI

G	Rete elettrica	€	9.092,05
H	Rete Telecom	€	5.601,69
	TOTALE URBANIZZAZIONE	Euro	14.693,74