



ZENIT studio tecnico associato
Giuseppe Prato geometra
Christian Blesio geometra
Laura Tanca geometra
Via Cuneo 14/e - 12020 Villafalletto CN
tel. +039 171 942.024 fax +039 171 942.128
e-mail studio.zenit@gem.it - studio.prato@gem.it

Studio Tecnico
Arch. Merenda Silvia
Fraz. Vallera 117
12023 - CARAGLIO (CN)

COMUNE DI CUNEO
Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale
per insediamenti integrati nelle frazioni

- sigla ATF1-MG4 -

- PROGETTO DEFINITIVO -

LOCALITA' : Cuneo - Località: Madonna delle Grazie - via Cherasco - Monforte

PROPONENTI : Società M.d.G srl
Signori: GIORDANO Giovanni, GIORDANO Marisa, DADONE Anna,
PITTAVINO Bartolomeo, PITTAVINO Mauro, LAVEDER Antonio,
LAVEDER Laura, LOMBARDO Rosanna.

TAVOLA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NUMERO

C

rife pratica :

rife lavoro :

data aggiornamento :

Cuneo lì, 15 gennaio 2014

Arch. Silvia Merenda

I proponenti

Geom. Christian Blesio

M.d.G. s.r.l.
Via Torre Acceglio, 24 d
12100 CUNEO
C.F. e P.IVA 03484620046

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMUNE DI CUNEO AREE URBANISTICHE ATF1.MG4

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA

1) Proponenti:

Società M. d. G. srl con sede in Cuneo -03484620046- ;

GIORDANO Giovanni nato a Cuneo il 11/04/1939 -GRD GNN 39D11 D205T-;

GIORDANO Marisa nata a Cuneo il 24/07/1940 -GRD MRS 40L64 D205W-;

DADONE Anna nata a CUNEO il 05/07/1937 -DDNNNA37L45D205P- ;

PITTAVINO Bartolomeo nato a CUNEO il 01/12/1934 -PTTBTL34T01D205E;

PITTAVINO Mauro nato a CUNEO il 13/10/1966 -PTTMRA66R13D205K ;

LAVEDER Antonio nato a RIVAMONTE il 27/11/1919 – cod. fisc. LVD NTN 19S27 H327P-;

LAVEDER Laura nata a CUNEO il 14/08/1965 –cod. fisc. LVD LRA 65M54 D205U- ;

LOMBARDO Rosanna nata a PORTIGLIOLA il 19/11/1959 –cod. fisc. LMB RNN 59S59 G905K-;

2) PREMESSE

2.1) Finalità del piano esecutivo convenzionato.

Il piano esecutivo convenzionato (P.E.C) ha come oggetto e finalità l'integrazione di alcuni servizi, la realizzazione di un collegamento viario e la distribuzione di una nuova area residenziale, con la conseguente definizione di un programma di intervento in funzione delle attuali esigenze di mercato relative a tale destinazione.

Detto programma di intervento operativo, con la sua completezza di proposizione urbanistica presuppone la contemporanea esecuzione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

In questo modo si potrà rispondere alle esigenze pregresse proponendo soluzioni diversificate in un contesto urbanisticamente ed ambientalmente pianificato.

2.2) Riferimenti normativi.

Il Comune di CUNEO, quale Ente Programmatore del Territorio comunale, è dotato di un P.R.G.C. approvato con

- Deliberazione Programmatica D.C.C. n. 16 del 29 novembre 2000.
- Progetto Preliminare D.C.C. n. 12 del 29 gennaio 2002.
- Adozione controdeduzioni D.C.C. n. 79 del 29 giugno 2004 , D.C.C. n. 81 del 30 giugno 2004 D.C.C. n. 82 del 1 luglio 2004.
- Progetto Definitivo D.C.C. n. 147 del 21 dicembre 2004,
- Adozione controdeduzioni D.C.C. n. 41 del 21 marzo 2007
- Approvato con D.G.R. n. 40-9137 del 07 luglio 2008
- Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008
- Presa d'atto D.C.C. n. 115 del 25 novembre 2008
- Correzione di errori materiali D.C.C. n. 116 del 25 novembre 2008

Nell'ambito di detto strumento urbanistico le aree in oggetto risultano inserita in un ambito identificato con la Sigla ATF1.MG4 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni normata dall'Art. 52 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.

Il perimetro delle aree da sottostare a strumento urbanistico esecutivo è già individuato sulla cartografia di P.R.G.C.

In data 22 novembre 2013 con Determina del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio n. 178/ATR, n. raccolta 1597 è stato accolto il piano Piano Esecutivo Convenzionato “ ATF1.MG4 “ (pubblicato a partire dal 03/12/2013).

3) LO STATO DI FATTO

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

L'area interessata dal P.E.C. confina:

A nord con la strada Comunale via Cherasco;

A Est e Ovest con terreni proprietà private di terzi

A sud con la strada via Monforte oltre a terreni in proprietà private di terzi;

Il terreno, posto, nelle immediate vicinanze della frazione di Madonna delle Grazie (ad una distanza di circa mt. 200 dal centro frazionale), ha una forma pressoché regolare, con superficie pianeggiante, ad oggi utilizzato nell'ambito agricolo ed adibito a prato irriguo, privo di importanti piantumazioni. L'accesso al lotto avviene sia dal lato nord, direttamente dalla strada comunale denominata via Cherasco, sia dal lato sud, dalla strada comunale via Monforte.

3.2) Catasto

Vedi Tabella dei dati catastali nell'Elaborato n. 1 e le visure allegate.

La proprietà degli immobili compresi nel presente S.U.E. relativo all'area ATF1.MG4 è quella risultante dalle visure catastali che si allegano alla presente, risultando correttamente introdotti gli atti notarili o i titoli di provenienza degli istanti.

- In particolare dalle visure catastali, le proprietà dei terreni, anche parzialmente ricompresi nella presente area urbanistica, sono risultate come segue:

Foglio	mappale	qualità	Cl.	Sup. Ha	R.D. €.	R.A. €.
104	238	Sem. Irr. arb	2	00.64.59	61,71	31,69

superficie inserita in P.R.G.C. : mq. 5930,00

intestate a:

Società M D G srl con sede in Cuneo -03484620046- proprietà per 2/4;
GIORDANO Giovanni nato a Cuneo il 11/04/1939 -GRD GNN 39D11 D205T-, proprietà per 1/4;
GIORDANO Marisa nata a Cuneo il 24/07/1940 -GRD MRS 40L64 D205W-, proprietà per 1/4

Foglio	mappale	qualità	Cl.	Sup. Ha	R.D. €.	R.A. €.
104	196	Sem. Irr. arb	2	00.10.00	9,55	4,91

superficie inserita in P.R.G.C. : mq. 770,00

intestato a: DADONE Anna nata a CUNEO il 05/07/1937 -DDNNNA37L45D205P- cousufrutto con diritto di accrescimento;

PITTAVINO Bartolomeo nato a CUNEO il 01/12/1934 -PTTBTL34T01D205E-,
 cousufrutto con diritto di accrescimento;
 PITTAVINO Mauro nato a CUNEO il 13/10/1966 -PTTMRA66R13D205K, nuda
 proprietà

Foglio	mappale	qualità	Cl.	Sup. Ha	R.D. €.	R.A. €.
104	721	Sem. Irr. arb	2	00.05.17	4,94	2,54

superficie inserita in P.R.G.C. : mq. 517,00

intestato a: LAVEDER Antonio nato a RIVAMONTE il 27/11/1919 – cod. fisc. LVD NTN 19S27
 H327P-, usufrutto 1/1

LAVEDER Laura nata a CUNEO il 14/08/1965 –cod. fisc. LVD LRA 65M54 D205U- nuda
 proprietà per ½

LOMBARDO Rosanna nata a PORTIGLIOLA il 19/11/1959 –cod. fisc. LMB RNN 59S59
 G905K-

In sede di rilievo celerimetrico del sito, ed alla sovrapposizione della mappa catastale con il
 P.R.G.C., si è rilevato che il perimetro dell'area ATF1.MG4 non corrisponde al limite di proprietà
 catastale. Seguendo una prassi consolidata, ed in accordo con l'ufficio tecnico si procederà
 seguendo esattamente il limite di PEC rappresentato graficamente sulle tavole di Piano
 Regolatore.

La presente proposta di piano esecutivo convenzionato, è formulata da parte di tutti i proprietari
 dei fondi.

4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

4.1) Caratteristiche geofisiche

L'area si configura con andamento pianeggiante con forma geometrica regolare, 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.

4.2) 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.

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.

5) PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

5.1) Piano Regolatore Generale - Norme di attuazione del P.R.G.C vigente

Il P.R.G.C vigente include l'area interessata dal P.E.C. in zona Sigla ATF1.MG4 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni

Art.52

Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)

52.01 Gli *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso.

52.02 I parametri e gli indici per gli *Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* sono di seguito specificati:

52.03 ATF1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso
Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St – per l'ATF1. MA2–MA3–MA4–MA5–MO4–MO5–MO7–MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,15 mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di Erp
- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 70% Vs
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 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 = 60% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20% Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Quota flessibile = 20% Sul

- *Funzioni escluse*: Produttive

L'attuazione dell'ambito ATF1.M03 è subordinato alla contemporanea realizzazione della passerella ciclo-pedonale affiancata al ponte esistente sull'attuale trincea ferroviaria.

L'ambito ATF1.M01 è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE + Ve = 52% St

- Vs = 48% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 2.427,50 media mq/ha 35,9% ERL - 41,02% ERP – 23,08 comm./dir./ric.

- Uf max. (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq per comparti residenziali

- Uf max. (ACE+Ve) = 0,70 mq/mq per comparti commerciali - turistico - ricettivi

- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali

- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi

- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali

- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti commerciali - turistico - ricettivi

- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra

- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso

- 76,92% Abitative - 23,08% commerciali - turistico - ricettive

52.04 ATF2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso

Ripartizione della superficie dell'Ambito

52.05 Per quanto attiene gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella ammessa dall'ambito sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5.2) Parametri PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA

Ripartizione della superficie dell'ambito:

ST.....= mq 7254

ACE+ VE (pari a 40% di St).. = mq 2902

Vs (pari a 60% di St)= mq 4352

- Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

Ut = 0,15 mq/mq = mq 1088

Uf max (ACE+Ve)= mq 1741

SUL Ut= mq 1088

SUL (trasferimento AV) = mq 326,50

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

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

5.4) Prescrizioni di attuazione:

Le verifiche di rispetto degli standards verranno predisposte in riferimento alla consistenza totale del P.E.C.

Il tempo prevedibile per la realizzazione delle opere previste nel presente P.E.C. si può ragionevolmente fissare in anni cinque a partire dalla data in cui il presente documento avrà efficacia, ovvero dalla data in cui, ad approvazione definitiva avvenuta da parte del Consiglio 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 da tutti i proponenti aventi causa si rimanda a quanto specificato nel documento "bozza di convenzione".

6) ATTUAZIONE DEL P.E.C.

6.1) 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 di Piano devono intendersi vincolati, salve le piccole modifiche ammesse ed ammissibili che saranno precisate in sede di esecuzione conseguenti alla progettazione esecutiva delle opere previste.

I fabbricati sono indicati negli elaborati di piano nel loro massimo ingombro, tali da consentire l'utilizzazione territoriale massima ammissibile. In sede di redazione del progetto architettonico, finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire, i fabbricati potranno essere variati nel rispetto della superficie massima coperta ammissibile sull'area urbanistica.

6.2) Le aree di attuazione urbanistica ed edilizia – DISMISSIONI -

La legge Regionale 56/77 stabilisce quale sia la dotazione minima da rispettare per aree per parcheggio, verde ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi.

Nell' Art. 52.03 delle N. di A. si stabilisce che la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali, di nuovo impianto è pari al 60% della superficie territoriale delle aree.

6.3) Gli interventi

Il presente P.E.C. prevede il riparto dell'area edificabile in n. 1 lotto della superficie complessiva di mq. 2902.

La destinazione della superficie coperta sarà stabilita in sede di richiesta del singolo Permesso di Costruire e dovrà essere compatibile con la destinazione prevista per la zona.

In sede di richiesta di Permessi di Costruire potranno essere modificate, 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.

7) IL PIANO

7.1) Elaborati grafici ed allegati tecnici di progetto.

Elaborati grafici

Elaborato 1) Tabella di individuazione delle proprietà - Estratto della tabella di zona

del P.R.G.C. – Estratto della mappa catastale – Estratto del P.R.G.C.

Elaborato 2) Rilievo plano-altimetrico dell'area e delle opere di urbanizzazione presenti.

Elaborato 3) Planimetria generale di piano, individuazione dei lotti e delle aree ad uso pubblico

Elaborato 4) Profilo longitudinale e sezioni trasversali sull'area oggetto di PEC.

Elaborato 5) Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria

Elaborato 6) Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria: smaltimento acque meteoriche

Elaborato 7) Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria: muri di contenimento e
recinzioni

Elaborato 8) Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria: segnaletica stradale e
superamento barriere architettoniche

Elaborato 9) Particolari Costruttivi

Elaborato 10A) Verifiche standard dotazioni urbanistiche in progetto

Elaborato 10B) Verifiche superfici standard in progetto

Elaborato 11) Verifiche parametri urbanistici ed ecologici – ambientali

Elaborato 12) Elaborati progettuali di massima Edificio 1

Elaborato 13) Elaborati progettuali di massima Edificio 2

Allegati

Allegato A) Titoli di proprietà

Allegato B) Documentazione fotografica

Allegato C) Relazione illustrativa

Allegato D) Norme tecniche di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato

Allegato E) Elenco prezzi Unitari

Allegato F) Computo metrico estimativo

Allegato G) Schema di convenzione

Allegato H) Bozza di frazionamento catastale

Allegato I) Verifica inserimento planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato nelle tavole di
Piano Regolatore

7.2) Criteri di impostazione del P.E.C.

Nell'impostazione del Piano Esecutivo Convenzionato si è inteso realizzare le indicazioni date dall'Amministrazione Comunale in parziale modifiche di quanto rappresentato graficamente nelle tavole grafiche di Piano Regolatore Generale Comunale, nel rispetto del territorio adiacente a quello interessato e nel rispetto delle previsioni di strutturazione urbanistica dei servizi frazionali. Tutto ciò al fine di realizzare un complesso ambientale e funzionale.

A tale scopo:

- a) 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 la viabilità in progetto.
- b) Si è adottata una tipologia edilizia che, soddisfacendo la fabbricabilità massima di Piano Regolatore, evita la monotonia della fabbricazione in linea, articolandosi in cellule elementari ripetute e tra loro composte volumetricamente con criteri planimetrici di aggregazione tali da dare forma e spazi ambientali fruibili ai visitatori.

8.1) SERVIZI:

8.1) Servizi esistenti:

Fognatura:

La zona risulta servita da tre condotte fognarie pubbliche per la raccolta delle acque nere, già realizzata sotto la sede stradale di via Cherasco e via Monforte, poste in prossimità dell'area in oggetto

Acquedotto:

La zona è servita da due linee dell'acquedotto posta sulle adiacenti strade comunali

Illuminazione pubblica:

La zona è servita da illuminazione pubblica da due linee di illuminazione a servizio delle strade pubbliche.

Energia Elettrica:

Secondo le indicazioni dell'Enel, la nuova area sarà alimentata dalla esistente cabina, già realizzata ed in funzione sull'area limitrofa. La rete di distribuzione dovrà, tenere conto delle indicazioni forniteci dall'Ente Erogatore.

Telefono:

Le aree limitrofe risultano già servite da linee telefoniche aeree della TELECOM ITALIA, la rete di distribuzione prevista tiene conto delle indicazioni forniteci dalla suddetta società.

Metano:

La frazione risulta già servita dal servizio rete di distribuzione di gas metano. Non verrà realizzato un vero e proprio ampliamento della rete, ma verranno portati in prossimità dell'area le tubazioni per permettere l'allacciamento delle unità immobiliari in progetto .

Viabilità esistente:

Attualmente l'accesso all'area PEC avviene mediante due accessi carrai posti uno su via Monforte e una su Via Cherasco

8.2) Servizi in progetto:

Sulla base di quanto sopra, in accordo con gli Uffici Comunali e le società erogatrici dei servizi, le opere di urbanizzazione nel P.E.C. sono le seguenti:

Viabilità in progetto:

STRADA INTERNA

Allo scopo di collegare le due esistenti viabilità comunali (Via Cherasco e Via Monforte) è stata prevista una strada interna anche allo scopo di diminuire l'afflusso su strada via Castelletto Stura degli utenti di via Monforte che voglio raggiungere il centro frazionale. Detta nuova strada è stata dimensionata secondo le prescrizioni comunali con annessi parcheggi e contornata sul lato ovest da marciapiedi, con interposte "isole" a verde che perimetrano detta area. Trovandosi l'attuale piano campagna al di sotto della quota delle due strade comunali e trovandosi via Monforte posta ad una quota di + 1,40 mt rispetto a via Cherasco, si è ritenuto opportuno al fine di non creare una "corda molle" di effettuare un rinterro generale e creare così due livellette, la prima della pendenza longitudinale del 2,30% e l'altra del 0,63%.

Alla carreggiata stradale verrà data una pendenza trasversale (verso l'esterno) del 2 % .

E' stata altresì prevista l'ampliamento della strada via Monforte seguendo il tracciato indicato sul PRG.

In corrispondenza delle strade comunali sono state create due aree da destinare a parcheggio accessibili l'una (quella su via Cherasco) esclusivamente dalla nuova viabilità e l'altra (quella adiacente a via Monforte) con accesso dalla strada comunale e dalla nuova viabilità in progetto e recesso esclusivamente da via Monforte, visto che in tale punto l'angolo di visuale sulla nuova viabilità era parzialmente compromesso dalla recinzione esistente.

Come si evince dagli elaborati si andranno a realizzare le seguenti sezioni stradali:

La sezione della nuova strada è stata così suddivisa:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) porzione fronte lotto soggetto ad edificazione: | 1,50 marciapiede. |
| | 5,00 mt parcheggio. |
| | 6,50 mt di viabilità. |
| b) porzione collegamento a via Monforte: | 1,50 mt marciapiedi |
| | 6,50 mt viabilità |

In particolare le lavorazioni saranno le seguenti;

- scavo di sbancamento e scotico per la realizzazione della sede stradale e aree parcheggi h. media cm 30;
- fornitura e posa aggregati riciclati provenienti da demolizioni o conglomerati bituminosi riciclati per la realizzazione del cassonetto secondo le quote indicate nel profilo longitudinale e sezioni;

- Fornitura e posa di detrito fine per formazione delle pendenze con misto fine di cava steso rullato secondo le pendenze di progetto spessore 15 cm;
- Fornitura e posa di massiciata stradale bituminosa da realizzarsi sulla viabilità e su parte dei parcheggi per uno spessore finito di cm 10;
- Realizzazione di tappeto d'usura spessore finito cm 4;
- Delimitazione dei marciapiedi con fornitura e posa di cordoli in pietra di granito per la delimitazione dei marciapiedi e aree parcheggio;
- Posa di autobloccanti tipo "Cuneo" colore rossi su tutti i marciapiedi ad eccezione del marciapiedi lungo via Cherasco, sul quale verrà mantenuta la bitumatura e la delimitazione lato strada in cordoli in CLS colore rosso (come già realizzato a);
- Realizzazione di segnaletica orizzontale in genere (linee di mezzerie, parcheggi, segnali di arresto e precedenza, attraversamenti, parcheggi disabili).

Fognatura:

Per quanto concerne le opere relative allo smaltimento delle acque nere, così come concordato con l'Acda, viene proposto un semplice allacciamento, non ritenendo necessari e di utilità pubblica la realizzazione di un nuovo tronco fognario pubblico, essendo i fabbricati limitrofi tutti già collegati .

Verrà presentata opportuna istanza di richiesta di allacciamento prima dell'esecuzione dei lavori.

A semplice titolo indicativo, viene ipotizzato il tracciato negli elaborati grafici allegati alla presente.

Adduzione dell'acqua potabile:

Le opere interesseranno la realizzazione di una nuova condotta che collegherà le due esistenti di Via Monforte e via Cherasco e permetterà la predisposizione degli allacciamenti per i lotti. In particolare saranno previste le seguenti lavorazioni:

- Scavo a sezione obbligata di profondità cm 100;
- Fornitura e posa di tubazione in ghisa sferoidale centrifugati e ridotti per acquedotti, con giunto a bicchiere di tipo elastico per diam. 60 posata al di sotto del marciapiede previsto in progetto;
- Fornitura e posa di sabbia fine per copertura delle tubazioni con nastro di segnalazione;
- Messa in opera di pozzetto di manovra 150x150 h180 con chiusino in ghisa sferoidale tipo "Rexel" con guarnizione e cerniera in corrispondenza dell'allacciamento con la condotta esistente su via Cherasco;

- Messa in opera di pozzetto di manovra 120x120 h150 con chiusino in ghisa sferoidale tipo “Rexel” con guarnizione e cerniera in corrispondenza dell’allacciamento con la condotta esistente su via Monforte;
- Posa di saracinesche in ghisa in cuneo gommato a corpo piatto posare nelle camerette;
- Posa di un Idrante sottosuolo.

Il tutto sarà realizzato seguendo il tracciato e le opere indicate nelle tavole di cartografia e previo parere dei Competenti Uffici Comunali.

Parcheggi

Le principali aree a parcheggio pubblici sono state localizzate in prossimità delle due viabilità comunali esistenti, in modo tale da poter essere usufruite anche da altri abitanti della frazione, ed una terza area è posta lungo il lotto oggetto di edificazione.

Tali zone sono accessibili dalla strada tramite idonei accessi, come si è già detto in precedenza, e saranno realizzate in asfalto con unica pendenza trasversale/longitudinale.

Le aree adibite a parcheggi avranno le principali grandezze di:

- dimensioni parcheggio lungo carreggiata: mt 3,00 x 5.00;
- larghezza area manovra: min. m 6,05;
- dimensioni parcheggi disabili:..... non inf. a mt 3,30 x 5,00

Il tutto come si evince dalle tavole grafiche allegate.

Adduzione ai sistemi energetici

La fornitura di energia elettrica sarà concordata con il locale compartimento ENEL secondo le specifiche dell’Ente erogatore, altrettanto dicasi per quella delle linee telefoniche interrato per le quali verranno preventivamente sentiti i competenti uffici.

Il tutto si evidenzia negli elaborati grafici allegati in particolare:

Rete Telecom

L’area soggetta a PEC verrà collegata alla rete esistente, lato via Cherasco, con la sola predisposizione di cavidotti, e pozzetti di derivazione nelle aree pubbliche (parcheggi e aree verde). Si prevede quindi Scavo a sezione obbligata;

Rete Enel

L'area soggetta a PEC verrà collegata alla rete esistente con la sola predisposizione di cavidotti nelle aree pubbliche (parcheggi e aree verdi) per eventuali futuri collegamenti. Si prevede quindi:

- Scavo a sezione obbligata;
- Fornitura e posa di tubazione per passacavo alimentazione in polietilene corrugato diam. 160-140;
- Realizzazione di pozzetti di ispezione 60x60 e 80x80;

Rete illuminazione pubblica

La nuova strada in progetto e le aree parcheggio saranno debitamente illuminate mediante la posa di n. 5 punti luce con pali di altezza di m 8 p e armature tipo AEC LED-in 27 led, come meglio descritto nell'allegata relazione illuminotecnica.

Le lavorazioni previste saranno le seguenti:

- Scavo a sezione obbligata;
- Posa di basamento palo in cls;
- Pozzetti stradali in cls 40x40 con chiusino in ghisa;
- Cavidotto da 110 per passacavo alimentazione;
- Linea elettrica - di alimentazione armature stradali;
- Fornitura e posa di palo zincato in ferro conico h variabile ad interdistanza di 25/27 mt;
- Armature stradali a 27 led, in classe II, IP 65;

9) 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:

- a) il percorso pedonale avrà una larghezza minima di m 1,5;
- b) qualsiasi cambio di direzione, avverrà in piano.
- c) Il ciglio del marciapiede sarà sopraelevato di 10-15 cm rispetto al piano stradale e ove necessario sarà raccordato a quest'ultimo mediante scivoli con pendenza longitudinale inferiore al 5%.

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.

10) RELAZIONE FINANZIARIA - STIMA DEI COSTI DI ATTUAZIONE

10.1) 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.

Considerata la destinazione dell'intervento di tipo residenziale, la Determinazione degli oneri di urbanizzazione (anno 2013) per gli ambiti di trasformazione (punto 3.1 con Ut 0,35 mq/mq) ;

- oneri primari **€ 49,60** al mq di superficie realizzata;
- oneri secondari **€ 49,79** al mq di superficie realizzata.

Ipotesi calcolo oneri:

SUL massima realizzabile mq 1088

Oneri urbanizzazione primaria	mq 1088 X €/mq 49,60 = € 53.964,80
Oneri urbanizzazione secondaria	mq 1088 X €/mq 49,79 = € 54.171,52
Totale oneri di urbanizzazione	€ 108.136,32

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.

10.2) Costi relativi alle opere di urbanizzazione:

A scomputo 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 e più precisamente dettagliate nell'allegato computo metrico estimativo e negli elaborati grafici.

RIEPILOGO			
COSTI PREVISTI A SCOMPUTO			
A	DEMOLIZIONI - RIMOZIONI - DISFACIMENTI	€	3.604,26
B	MOVIMENTI TERRA	€	27.915,11
C	DELIMITAZIONI STRADALI	€	24.235,78
D	PAVIMENTAZIONI	€	49.566,43
E	OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO	€	14.696,24
F	SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE	€	10.269,30
G	OPERE PER ACQUEDOTTO	€	8.439,55
H	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€	9.524,70
I	SEGNALETICA STRADALE	€	1.668,92
L	RECINZIONI E PARAPETTI	€	6.090,63
M	ONERI PER LA SICUREZZA	€	4.500,00
	Totale opere scomputabili	€	160.510,92
COSTI PREVISTI NON SCOMPUTAVILI			
	RETE ELETTRICA	€	7.416,15
N	RETE TELECOM	€	2.095,80
	Totale opere non scomputabili	€	9.511,95