

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

A.S.L. 15

VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Zona API1.4 di P.R.G. "COMPARTO "A"

Ambiti polifunzionali integrati urbani

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

PEC approvato con D.G.C. n. 261 del 27/09/2011

Convenzione Edilizia rep. n. 11461 del 26/07/2012

PROPONENTE:

Sig. GIRELLO Oscar

LOCALITA' DI
INTERVENTO:

CUNEO - Via Cascina Colombaro

progetto

Preliminare	☒
Definitivo	☐
Esecutivo	☐
	☐

allegato

Relazione tecnico - illustrativa

numero

[1]

data

Cuneo: marzo 2026

scala

**STUDIO
TECNICO**

dott. architetto
Oscar GIRELLO

Via XX Settembre, 12
12100 CUNEO

tel: 0171691023
mail: ogirell@tin.it

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
AMBITI POLIFUNZIONALI INTEGRATI URBANI
ZONA P.R.G.C. "API1.4 ALTIPIANO"
COMPARTO "A"

1) PREMESSE

1.1 Piano esecutivo convenzionato "COMPARTO A"

La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C) è stata presentata in data 07/04/2011 PROT N. 19836 e successivamente integrata in data 03/06/2011 prot n. 30984 e in data 29/08/2011 prot n. 46926.

Il Dirigente del settore Programmazione del territorio, con provvedimento n. 35136 del 23/06/2011, accoglieva il Piano Esecutivo Convenzionato e pubblicato all'Albo Pretorio per la dura di 15 giorno.

Con Deliberazione n. 261 del 27/09/2011, esecutiva in data 16/10/2011, la Giunta comunale ha approvato il PEC e il relativo Schema di Convenzione.

Tutto ciò premesso in data 26/07/2012, rogito Segretario comunale Dott. Pandiani n. 11461 di repertorio è stata firmata la **Convenzione edilizia**, nella quale il proponente il P.E.C. si è assunto tutti gli oneri e doveri citati nella già menzionata Convenzione.

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

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

1.2 Permesso di Costruire Opere di Urbanizzazione – Inizio Lavori OO.UU.

Il Progetto Opere di Urbanizzazione è stato presentato in data 03/04/2012 prot. n. 19618/2012 e con Permesso di Costruire n. 39 del 19/04/2013 è stato rilasciato lo specifico Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione inerenti il Piano Esecutivo Convenzionato COMPARTO "A" zona API1.4 del PRGC.

Le Opere di Urbanizzazione sono iniziate e completamente ultimate, in data 29/01/2019 è stato rilasciato Certificato di Collaudo Finale delle opere di urbanizzazione con documento Prot. Comune di Cuneo n. 7708 del 30/01/2019;

1.3 Richiesta di Variante al P.R.G.

Il Titolare del PEC in attuazione, API1.4 COMPARTO"A", ha presentato, in data 7 settembre 2023, le proprie osservazioni alla Variante al P.R.G.C. condividendo l'iter di modifica del P.R.G. avviato dall'Amministrazione. Ha quindi evidenziato la sostanziale inattuabilità di un'altra previsione urbanistica del P.R.G., costituita da diritti edificatori maturati a seguito della cessione in favore del Comune delle aree destinate alla viabilità – in attesa di localizzazione – ed ha proposto di trasferire mq 2000 di tale area in ambito "API 1.4 – Comparto A", mantenendo i residui 1.794,00 mq in ambito TC6 con conseguente variazione dei contenuti dell'Art 45 delle NTA del PRGC.

Ha altresì richiesto di realizzare gli standard parcheggio pubblico dell'area API 1. 4 Comparto A sul lotto destinato a parcheggio pubblico di nuova previsione (Ex area ERP).

Con scrittura privata autenticata per accordo integrativo di procedimento n. di repertorio 12268 del 22/03/2024, Registrato a Cuneo, Serie 1T n. 6821 del 10/04/2024, sono stati accordati i disposti di cui agli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7, del medesimo accordo procedimentale;

Con variante parziale n. 35 del PRGC Comune di Cuneo, (approvato Definitivamente con Delibera C.C. n. 109 del 18/12/2023), sono stati approvati i contenuti dell'accordo procedimentale n. di repertorio 12268 del 22/03/2024, Registrato a Cuneo, Serie 1T n. 6821 del 10/04/2024;

1.4 Necessità di variante al PEC.

Alla luce di tutto quanto esposto è intenzione del proponente il PEC concretizzare quanto precedentemente richiesto tramite la redazione della presente Variante di PEC.

Tale variante viene redatta al fine di perfezionare quanto sopra codificato e previsto all'interno della scrittura privata autenticata per accordo integrativo di

procedimento n. di repertorio 12268 del 22/03/2024, Registrato a Cuneo, Serie 1T n. 6821 del 10/04/2024.

In particolare, la Variante in essere interessa:

- **La realizzazione di n. 02 – due parcheggi pubblici al servizio dei costruenti fabbricati del PEC API 1.4 Comparto A;**
- **La realizzazione di N. 2 attraversamenti pedonali protetti di cui uno come da Vostra richiesta a seguito di parere del 2101/2026 prot n. 6403 in corrispondenza dell'incrocio di Via Tiepolo;**
- **L'adeguamento di talune opere di urbanizzazione esistenti, alle opere di variante al PEC;**
- **Il trasferimento di mq 2000 di S.U.L. conformemente a quanto previsto con la variante parziale n. 35 al PRGC di Cuneo, ed ai contenuti dell'accordo integrativo di procedimento n. di repertorio 12268 del 22/03/2024, Registrato a Cuneo, Serie 1T n. 6821 del 10/04/2024;**

Al fine di procedere alle successive fasi di approvazione della Variante il proponente il PEC con nota del 26/06/2025 ha presentato all'Amministrazione comunale una proposta di variante da sottoporre a parere preventivo alle riunioni intersettoriali interne agli uffici comunali.

In tale riunione, sono state esaminate le proposte di Variante e in data 07/07/2025 è stato trasmesso il parere preventivo con le seguenti considerazioni:

In merito alla proposta trasmessa, potete procedere allo sviluppo della proposta considerando però l'estensione dello spartitraffico su via Cascina Colombaro per ulteriori 20m circa, al fine di inglobare, nella misura di sicurezza, anche l'accesso alla rampa degli interrati già esistente con vostra proprietà, e prevedere, immediatamente a monte di questa estensione di spartitraffico, un passaggio pedonale protetto da isolotto anche sul lato "a monte". Tale protezione per l'attraversamento pedonale dovrà prevedere illuminazione dedicata, avanzamenti da entrambi i lati nell'area dei parcheggi, e flash di segnalazione. I dettagli di tale misura andranno visti con gli uffici del Settore LLPP. Nessuna "opzione" da prevedersi relativamente a futuri parcheggi sopraelevati nell'area ex ERP.

Alla luce di tali considerazioni e in vista delle previsioni di variante vengono qui di seguito sviluppati i punti della variante stessa e relativi oneri.

2) LO STATO DI FATTO

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

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

Tale area confina:

A nord con terreni di proprietà ferrovia e il fiume stura;

a est con il ponte dell'Est-ovest di recente realizzazione;

a ovest con la centralina Enel e un fabbricato di civile abitazione;

A sud con la via vecchia Cascina Colombaro ;

Il terreno, attualmente agricolo, è privo di piantumazioni arboree significative, Il terreno presenta andamento principalmente pianeggiante caratterizzato dalla presenza di depositi alluvionali della pianura principale.

2.2 Catasto

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

COMPARTO "A"

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUP REALE MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL presente P.E.C (mq)
83	734	6108	-----	6108
83	431	648	-----	648
83	513	923	-----	923
83	518	83	-----	83
83	511	843	-----	843
83	722	460	-----	460
83	723	25	-----	25
83	515	1463	-----	1463
83	727	1311	-----	1311

83	726	1527	-----	1527
83	728	20	-----	20
83	516	342	-----	342
83	507	287	-----	287
83	510	1231	-----	1231
	TOTALE			15.271

La superficie oggetto del **COMPARTO "A"** risulta essere di mq **15.271**

2.3 elenco proprietà

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

FOGLIO	N. MAPPALE	PROPRIETA'
83	734	Oscar Girello
83	431	COMUNE DI CUNEO
	513	
	518	
	511	
	722	
	723 (Cabina Enel)	
	515	
	726	
	727	
	728	
	516	
	507	
	510	

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 API1.4 (ambiti polifunzionali integrati urbani).

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

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 35% St
- Ve = 5% St (**così come modificato a seguito di variante al PRG**)
- Vs = 60% St (di cui per ERP max 10% St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE+Ve)>100% (Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs (**così come modificato a seguito di variante al PRG**)
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4
- A= 40 alberi/ha; Ar= 60 arbusti/ha

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

Parametri edilizi:

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

Mix funzionale:

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

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

Le condizioni di insediabilità sono state ampiamente verificate nell'approvazione del Piano di Coordinamento e nella successiva approvazione del Piano Esecutivo convenzionato e firma della Convenzione.

3.3) Prescrizioni di attuazione e validità del PEC di Variante:

L'ultimazione del PEC originario di cui a Convenzione rogito Segretario Comunale, n. 11461 di repertorio in data 26/07/2012, è prevista entro il **26/07/20231**, come da prot. n. 62679 del 25/07/2025, ai sensi dei decreti di proroga intervenuti dalla data di approvazione.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati e opere di urbanizzazione), di cui alla presente variante di PEC, comporta una proroga di **07 (anni)** dalla data attuale di fine PEC prevista per il **26/07/2031**. L'ultimazione dell'intervento, (fabbricato ed opere di urbanizzazione), dovrà completarsi quindi entro la data del **26/07/2038**, salvo ulteriori proroghe concesse o di legge.

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

4) ATTUAZIONE DEL P.E.C.

4.1) Le aree di attuazione urbanistica ed edilizia, -DISMISSIONI-

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

COMPARTO "A"

DISMISSIONI GENERALI	SUPERFICI DA P.R.G.	SUPERFICI IN PROGETTO
Sup. Territoriale	Mq 15.271	Mq 15.271
Verde servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)	Vs = 60% del St Mq 9.162,60	Mq 9.163
Area di concentrazione edilizia (ACE)	ACE = 35% del St Mq 5.344,85	Mq 5.344,00
Verde privato con valenza ecologica (Ve)	Ve = 5% del St Mq 763,55	Mq 764

- La superficie Fondiaria (ACE+VE) 40% St pari a **mq 6108** corrispondente ai seguenti mappali:
 - o mappale **734** superficie compresa nel PEC **mq 6108**

ACE + Ve in progetto mq 6.108 di cui:	
ACE (35%ST)	Mq 5.344
Verde privato (5%ST)	Mq 764

Vs in progetto di Variante mq 9.163 (non modificato rispetto al PEC Originario) di cui:	
parcheggi pubblici (realizzati)	Mq 1.624
parcheggi pubblici (Area Gelso)	Mq 450
parcheggi pubblici (Ex area ERP)	Mq 1.520
Ciclabile	Mq 735
Verde pubblico	Mq 2.447
Marciapiede	Mq 839
Viabilità esistente e progetto	Mq 1.548
TOTALE	MQ 9163

- Opere di urbanizzazione primaria (VS) 60 % St **mq. 9163** corrispondente al Foglio 83 di Cuneo ai seguenti mappali:
 - o Mappale **431** superficie compresa nel PEC mq **648**
 - o Mappale **513** superficie compresa nel PEC mq **923**
 - o Mappale **518** superficie compresa nel PEC mq **83**
 - o Mappale **511** superficie compresa nel PEC mq **843**
 - o Mappale **722** superficie compresa nel PEC mq **460**
 - o Mappale **723** superficie compresa nel PEC mq **25** (cabina Enel)
 - o Mappale **515** superficie compresa nel PEC mq **1.463**
 - o Mappale **727** superficie compresa nel PEC mq **1.311**
 - o Mappale **726** superficie compresa nel PEC mq **1.527**
 - o Mappale **728** superficie compresa nel PEC mq **20**
 - o Mappale **516** superficie compresa nel PEC mq **342**
 - o Mappale **507** superficie compresa nel PEC mq **287**
 - o Mappale **510** superficie compresa nel PEC mq 1.231
 - **TOTALE mq 9163,00**

Verifica indice di permeabilità $I_p V_s = 20\% V_s$ ($I_p V_s$): $9.163 \times 0.20 = 1.832,60$ richiesto	
Superficie a verde (in parte già realizzata e in parte di progetto)	Mq 2.447,00
Parcheggi pubblici in Gree-blok cemento (I_p 70%) (già realizzati)	Mq 345,80
Stalli parcheggi in autobloccanti drenanti in progetto (I_p 70%)	Mq 785,40
Marciapiede in autobloccanti (I_p 50%) (in parte già realizzati e in parte in progetto)	Mq 419,50
$I_p V_s$ mq 3.997,70 > di mq 1.832,60 richiesto VERIFICATO	

Il **comparto "A"** rinuncia alla sua quota residenziale a favore degli altri comparti come da Piano di Coordinamento approvato.

4.2) Gli interventi.

Il presente P.E.C. prevede il riparto dell'area edificabile in 1 lotto edificatorio così suddivisi:

Lotto	Sup. netta mq.
1	6.108
Totali	6.108

Indice di utilizzazione territoriale 0,30 mq/mq
Superficie territoriale mq $15.271 \times 0,30 =$ mq S.U.L. 4.581,30 (vedi Tav. 5 di Piano)
S.U.L. in trasferimento da Ambito TC6 (Diritti edificatori dalla Cessione di Viabilità) Variante Parziale al PRG approvazione D.C.C. n. 109 del 18/12/2023= mq 2.000,00
TOTALE SUL DISPONIBILE IN VARIANTE = MQ 6.581,00

Il progetto di PEC prevede la realizzazione di n. 3 fabbricati di cui n. 1 fabbricato già realizzato e in corso di ultimazione.

Per la verifica Parcheggi Pubblici sono state ipotizzate le seguenti destinazioni compatibili con le Norme tecniche di attuazione del PEC e secondo le regole e destinazioni previste dalle N.T.A. del PRG.

IPOTESI S.U.L. PREVISTE NELLA VARIANTE DI P.E.C.		
TOTALE S.U.L. IMPEGNATA SUI FABBRICATI PREVISTI		S.U.L.
FABBRICATO "A" (in parte già realizzato)	PIANO -1 (da ultimare) PIANO TERRA (ultimato) PIANO PRIMO (ultimato)	Mq 2.122,88
FABBRICATO "B" (in progetto)	PIANO -1 PIANO TERRA PIANO PRIMO	Mq 2.043,00
FABBRICATO "C" (in progetto)	PIANO -1 PIANO TERRA PIANO PRIMO	Mq 2.414,00
TOTALE S.U.L. IN PROGETTO DI PREVISIONE		Mq 6.579,88
Mq 6579,88 < mq 6.581,30 MASSIMO CONSENTITO (VERIFICATO) LA DISPOSIZIONE DELLA S.U.L. ALL'INTERNO DEI TRE FABBRICATI, E' UNA PREVISIONE, DI CONSEGUENZA TALE S.U.L. POTRA' ESSERE MODIFICATA ALL'INTERNO DI ESSI COL SOLO RISPETTO DELLA S.U.L. MASSIMA EDIFICABILE.		

CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI (P2) SECONDO LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NELLA VARIANTE DI P.E.C.
L'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG "<i>Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati</i>" stabilisce la dotazione minima di Parcheggi Pubblici (P2) da reperire, lo stesso articolo stabilisce che la quota di P2 sarà la quantità maggiore derivata dalla verifica dello standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.
- <u>Destinazione commerciali:</u> ai sensi delle NTA art. 20 la dotazione minima di P2 (parcheggi pubblici) è pari a 4 mq ogni 10 mq SUL (40%), al confronto, l'art. 21 della L.R. 56/77 stabilisce che la quota a parcheggio pubblico (P2) deve essere il 100% della Sup. commerciale; pertanto, nel conteggio è stata presa in considerazione la norma ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 in quanto la peggiorativa. - <u>Destinazione Direzionale:</u> ai sensi delle NTA art. 20 la dotazione minima di P2 (Parcheggi Pubblici) è pari a 4 mq ogni 10 mq SUL (40%), al confronto l'art. 21 della L.R. 56/77 stabilisce, che la quota a parcheggio pubblico (P2) deve essere il 50% della Sup. Direzionale, pertanto, nel conteggio è

stata presa in considerazione la norma ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 in quanto la peggiorativa.

- **Destinazione Artigianale:** ai sensi delle NTA art. 20 la dotazione minima di P2 (parcheggio pubblico) è pari a 2 mq ogni 10 mq SUL (20%), al confronto l'art. 21 della L.R. 56/77 stabilisce che la quota a parcheggio pubblico deve essere pari al il 20% della Sup. territoriale pertanto, **nel conteggio è stata presa in considerazione la norma ai sensi dell'art. 20 della NTA in quanto la peggiorativa.**

FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI (P2):

Destinazione commerciali: calcolati ai sensi Art. 21 L.R. 56/77 pari al 100% S.U.L., così come definito all'art. 85.6 delle NTA;

Destinazione Direzionale: calcolati ai sensi Art. 21 L.R. 56/77 pari al 50% S.U.L.;

Destinazione Artigianale: calcolati ai sensi dell'Art. 20 delle NTA 2mq ogni 10mq S.U.L. ;

PREVISIONE DESTINAZIONI DI P.E.C.		S.U.L. Commercia le	S.U.L. Terziaria	S.U.L. Artigianal e	Mq Parcheggi Pubblici
FABBRICATO "A" (in parte realizzato)	PIANO -1 (ancora da realizzare)	-----	MQ 256,10	-----	Mq 128,05
	PIANO -1 (realizzato)	-----	Mq 431,00	-----	Mq 215,50 *
	PIANO TERRA (realizzato)	Mq 719,10	-----		Mq 359,54*
	PIANO PRIMO (realizzato)	Mq 716,71	-----		Mq 358,36*
FABBRICATO "B" (in progetto)	PIANO -1	-----	Mq 616,00	-----	Mq 308,00
	PIANO TERRA	Mq 699,00	-----	-----	Mq 699,00
	PIANO PRIMO	Mq 728,00	-----	-----	Mq 728,00
FABBRICATO "C" (in progetto)	PIANO -1	-----	-----	Mq 504,00	Mq 100,80
	PIANO TERRA	Mq 921,00	-----	-----	Mq 921,00
	PIANO PRIMO	-----	-----	Mq 989,00	Mq 197,80
TOTALE FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI (P2)					Mq 4.016,05

Relativamente alle superfici destinate a parcheggio pubblico P2 del "fabbricato A" evidenziate con l'asterisco (*) sono le superfici già dichiarate e autorizzate con il Permesso di costruire rilasciato n. 129 del 13/12/2016, successiva variante al P. di C. n. 33 del 05/03/2018 e successive Scia Alternativa al P. di C. in variante alle sopra autorizzazioni menzionate, nonché alle richieste di agibilità parziali presentate in data 08/03/2018, in data 24/09/2019 prot n. 64746, in data 20/01/2020 prot n. 4250, in data 28/01/2021 prot n. 7091 e in data 24/05/2024 prot n. 45932 in attuazione delle pratiche anzidette.

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

VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI (P2) in Ambito di P.E.C.	
Parcheggi Pubblici (già realizzati)	Mq 1.624
Parcheggi pubblici (zona Ex ERP)	Mq 1.520
Parcheggi Pubblici (Zona Area Gelso)	Mq 450,00
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO (in ambito di PEC)	Mq 3.594,00
Al fine del soddisfacimento dello standard minimo richiesto nella verifica del Parcheggio Pubblico ai sensi di legge, il proponente si impegna fin d'ora ad assoggettare ad uso pubblico, qual ora necessario, alcune aree private da destinare a parcheggio Pubblico, così come indicato nella Tavola di Variante:	
Aree private Assoggettate ad uso pubblico	Mq 493,00
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO	MQ 4.087,00
Superficie P2 in Progetto mq 4.087,00 > mq 4.016,05 VERIFICATO	
Si precisa che l'indicazione delle aree da assoggettare ad Uso Pubblico sono puramente indicative, sia per forma e superficie. Tali aree individuate potranno pertanto, essere modificate, fisicamente spostate, ed attuate anche all'interno delle sagome dei fabbricati del PEC, in funzione anche delle superfici richieste espresse in sede di richiesta /Variante ai permessi di costruire rilasciati.	
<i>Ai sensi e per gli effetti dell'accordo integrativo di procedimento n. di repertorio 12268 del 22/03/2024, Registrato a Cuneo, Serie 1T n. 6821 del 10/04/2024, secondo quanto indicato in particolare all'art. 6, sarà concessa a parte proponente la possibilità di monetizzare tali standard a parcheggio, secondo le tariffe vigenti, secondo quanto disposto dalle norme di PRGC e dalla Discipline concernente la monetizzazione approvata con D.G.C. n. 62 del 16/03/2017.</i>	

**CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI PRIVATI (P1) SECONDO LE DESTINAZIONI
D'USO PREVISTE NELLA VARIANTE DI P.E.C.**

L'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG "**Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**" stabilisce la dotazione minima di Parcheggi Privati (P1) da reperire, lo stesso articolo stabilisce che la quota di P1 sarà comunque verificata salvi i valori minimi stabiliti dalla L.122/89 Tognoli).

FABBISOGNO PARCHEGGI PRIVATI (P1): (art. 20 delle NTA)

Destinazione commerciali: ai sensi dell'art. 20 NTA i parcheggi privati (P1) sono pari a **3 mq ogni 10 mq SUL**;

Destinazione Direzionale: ai sensi dell'art. 20 NTA i parcheggi privati (P1) sono pari a **3 mq ogni 10 mq SUL**;

Destinazione Artigianale: ai sensi dell'art. 20 NTA i parcheggi privati (P1) sono pari a **3 mq ogni 10 mq SUL**;

PREVISIONE DESTINAZIONI DI P.E.C.			S.U.L. Commerci ale	S.U.L. Terziaria	S.U.L. Artigianale	VOLUME	Mq Parcheggi Privati (art.20)
FABBRICATO "A" (in parte realizzato)	PIANO -1 (ancora da realizzare)		-----	Mq 256,10	-----	Mc 845,13	Mq 76,83
	PIANO -1 (realizzato)		-----	Mq 431,00	-----	Mc 1422,30	Mq 129,30
	PIANO TERRA (realizzato)		Mq 719,10	-----	-----	Mc 2516,75	Mq 215,73
	PIANO PRIMO (realizzato)		Mq 716,71	-----	-----	Mc 2365,14	Mq 215,01
FABBRICATO "B" (in progetto)	PIANO -1		-----	Mq 616,00	-----	Mc 2032,80	Mq 184,80
	PIANO TERRA		Mq 699,00	-----	-----	Mc 2306,70	Mq 209,70
	PIANO PRIMO		Mq 728,00	-----	-----	Mc 2.402,40	Mq 218,40
FABBRICATO "C" (in progetto)	PIANO -1		-----	-----	Mq 504,00	Mc 1663,20	Mq 151,20
	PIANO TERRA		Mq 921,00	-----	-----	Mc 3039,30	Mq 276,30
	PIANO PRIMO		-----	-----	Mq 989,00	Mc 3263,70	Mq 296,70
TOTALE FABBISOGNO PARCHEGGI PRIVATI (P1) (art. 20 NTA)							Mq 1.973,97

FABBISOGNO PARCHEGGI PRIVATI (P1) (ai sensi della Legge Tognoli (Legge 24 marzo 1989 n. 122)) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad **1,00 mq per ogni 10 mc** di

costruzione.						
PREVISIONE P.E.C.	DESTINAZIONI DI		S.U.L. Commerci ale	S.U.L. Terziaria	S.U.L. Artigianale	VOLUME Mq Parcheggi Privati (tognoli)
FABBRICATO "A" (in parte realizzato)	PIANO -1 (ancora da realizzare)	-----		Mq 256,10	-----	Mc 845,13 Mq 84,51
	PIANO -1 (realizzato)	-----		Mq 431,00	-----	Mc 1422,30 Mq 142,23
	PIANO TERRA (realizzato)	Mq 719,10	-----	-----	-----	Mc 2516,75 Mq 251,67
	PIANO PRIMO (realizzato)	Mq 716,71	-----	-----	-----	Mc 2365,14 Mq 236,51
FABBRICATO "B" (in progetto)	PIANO -1	-----		Mq 616,00	-----	Mc 2032,80 Mq 203,28
	PIANO TERRA	Mq 699,00	-----	-----	-----	Mc 2306,70 Mq 230,67
	PIANO PRIMO	Mq 728,00	-----	-----	-----	Mc 2.402,40 Mq 240,24
FABBRICATO "C" (in progetto)	PIANO -1	-----		Mq 504,00	-----	Mc 1663,20 Mq 166,32
	PIANO TERRA	Mq 921,00	-----	-----	-----	Mc 3039,30 Mq 303,93
	PIANO PRIMO	-----	-----	Mq 989,00	-----	Mc 3263,70 Mq 326,37
TOTALE FABBISOGNO PARCHEGGI PRIVATI (P1) L.122/89						Mq 2.185,74
PARAMETRO DI CONFRONTO IN QUANTO PEGGIORATIVA						

VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI in (ACE+Ve)	
Parcheggi Privati Esterni	Mq 1.058,28
Parcheggi privati (a titolo esemplificativo al Piano secondo Interrato Fabbricato "A")	Mq 1.127,46
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI REALIZZATI	Mq 2.185,74
Superficie P1 in Progetto mq 2.185,74 = mq 2.185,74 VERIFICATO	
L'individuazione progettuale delle aree a parcheggio privato (interne ed esterne ai fabbricati), ha valore puramente indicativo ai fini della verifica della variante al PEC. La loro definitiva configurazione, (morfologia, ubicazione nei tre fabbricati e consistenza e superficie, ecc.), sarà determinata in sede di definizione dei relativi titoli abilitativi edilizi, e ciò in funzione delle effettive necessità dimensionali e sempre nel pieno rispetto della normativa vigente.	

VERIFICA Ve VERDE PRIVATO e indice di Permeabilità IP100%Ve in Ambito di P.E.C.	
Ve minimo richiesto 5% ST	Mq 763,55
Ve realizzato in ambito (ACE+Ve)	Mq 863,00
Superficie Ve in Progetto mq 863 > mq 763,55 VERIFICATO	
NUMERO ALBERI RICHIESTO: 40 alberi/ha = 40:10.000=X:15271 = N. 61 di cui:	
in ambito (ACE+VE) pari al 40%	n. 61 x 40% = n. 24
In ambito (VS) pari al 60%	n. 61 x 60% = n. 37 di cui il 50% potrà essere in aree fuori PEC a seguito di accordi con l'ufficio preposto
NUMERO ARBUSTI RICHIESTO: 60 arbusti/ha = 60:10.000=X:15.271 = N. 92 di cui:	
in ambito (ACE+VE) pari al 40%	n. 92 x 40% = n. 37
In ambito (VS) pari al 60%	n. 92 x 60% = n. 55 di cui il 50% potrà essere in aree fuori PEC a seguito di accordi con l'ufficio preposto
Per tutte le specifiche di riferimento e le verifiche analitiche si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.	

5) CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL P.E.C. E DELLA VARIANTE

Nell'impostazione del PEC. si è inteso realizzare le indicazioni di Piano Regolatore Generale Comunale e mantenere la coerenza con le previsioni del Piano di Zona. Come detto in precedenza il PEC ha realizzato tutte le opere di Urbanizzazioni previste nella Convenzione originaria, il tutto secondo gli elaborati grafici presentati e successivamente collaudati con Certificato di collaudo Finale delle opere di urbanizzazione con documento Prot. Comune di Cuneo n. 7708 del 30/01/2019.

La Variante del PEC oggetto di intervento vuole nel suo specifico concretizzare i disposti previsti con l'accordo integrativo di procedimento n. di repertorio 12268 del 22/03/2024, Registrato a Cuneo, Serie 1T n. 6821 del 10/04/2024 sottoscritto dal proponente e concretizzato nella Variante n. 35 al PRG approvato in via definitiva in data 18/12/2023 .

Che recita:

...Il comune procederà all'approvazione Definitivo della Variante Parziale n. 35 confermando l'eliminazione dall'Ambito "API1.4" della SUL relativa all'ERP e prevedendo per il lotto interessato la destinazione parcheggio pubblico.

Lo strumento urbanistico disporrà pertanto il trasferimento di 2000 mq di SUL derivati dalla avvenuta cessione delle aree per la realizzazione della Via Cascina Colombaro all'Ambito API1.4 . Comparto "A" e disporrà che gli standards urbanistici pubblici, riferiti anche a parcheggi e aree verde del Comparto " A" possano essere localizzati nel lotto avente destinazione parcheggio pubblico individuato in catasto terreni al Foglio 83 mappale 726.

Alla luce di tali considerazioni il proponente si impegnerà a:

- trasformare la **Ex area ERP** in **parcheggio pubblico** a disposizione dei costruenti fabbricati a servizio delle nuove previsioni di destinazione d'uso e anche alla luce del trasferimento dei sopra indicati **mq 2000** di S.U.L. aggiuntiva ai fabbricati in progetto.
- Ad integrazione e a sostentamento nella verifica della superficie a parcheggio pubblico, verrà altresì prevista la realizzazione di una **nuova area a parcheggio** da localizzarsi all'interno dell'area verde esistente, chiamata **"Area Gelso"**. Tali aree rispetteranno a pieno le indicazioni e i presupposti di verifica per le permeabilità dei suoli, nonché l'aspetto paesaggistico di inserimento ambientale.
- Come dà indicazioni del Settore Strade del Comune di Cuneo, a seguito di richiesta parere preventivo, sarà prevista la realizzazione di uno **spartitraffico centrale sulla Via Esistente Cascina Colombaro** in modo da meglio organizzare flussi e movimentazione dei veicoli supportati poi da **N. 2 attraversamenti pedonali protetti** con avanzamenti ed illuminazione dedicata.
- **Ripristino parziale** del marciapiede **dissestato** di Via Cascina Colombaro lato n.ri pari.

Per tutte le specifiche di riferimento si rimanda agli elaborati grafici allegati e ai successivi capitoli tecnici su dimensioni e materiali.

6 – SERVIZI DEL P.E.C. –

6.1) Servizi esistenti:

Viabilità e ciclabili:

l'area è costeggiata dalla Viabilità esistente di Via Colombaro e successivamente con P. di C. n. 39 del 28/03/2013 relativo alle opere di urbanizzazione è stato realizzato il nuovo tratto di viabilità sulla Via Vecchia Cascina Colombaro di accesso al Comparto B e di accesso alla Ex Area ERP nonché la nuova pista ciclabile, in tutto secondo quanto previsto dalla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 26/07/2012 rep n. 11461 e con Certificato di Collaudo Finale del 29/01/2019 rilasciato in data 30/01/2019 prot n. 7708.

Non sono previste opere aggiuntive nella Variante

Parcheggi:

l'area attualmente è servita dai parcheggi esistenti realizzati con P. di C. n. 39 del 28/03/2013 relativo alle opere di urbanizzazione, in tutto secondo quanto previsto dalla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 26/07/2012 rep n. 11461 e con Certificato di Collaudo Finale del 29/01/2019 rilasciato in data 30/01/2019 prot n. 7708, **nella presente Variante si prevede la realizzazione di n. 2 nuove aree destinate a parcheggio pubblico.**

Fognatura:

La zona è servita da fognatura pubblica specificatamente:

- Condotta di tipo bianca (raccolta acque stradali e coperture) sulla nuova via cascina colombaro
- Condotta nera (reflui domestici) che si sviluppa sulla via vecchia cascina colombaro.

Successivamente con P. di C. n. 39 del 28/03/2013 relativo alle opere di urbanizzazione, sono state realizzate le nuove tubazioni di scarico acque meteoriche in tutto secondo quanto previsto dalla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 26/07/2012 rep n. 11461 e con Certificato di Collaudo Finale del 29/01/2019 rilasciato in data 30/01/2019 prot n. 7708.

Non sono previste opere aggiuntive nella Variante

Acquedotto:

La zona è servita da una linea principale dell'acquedotto in ghisa posta sul marciapiede esistente di via Cascina Colombaro, successivamente con P. di C. n. 39 del 28/03/2013 relativo alle opere di urbanizzazione sono state apportate le previste estensioni in tutto secondo quanto previsto dalla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 26/07/2012 rep n. 11461 e con Certificato di Collaudo Finale del 29/01/2019 rilasciato in data 30/01/2019 prot n. 7708.

Non sono previste opere aggiuntive nella Variante

Illuminazione pubblica:

La zona risulta essere servita da illuminazione pubblica, che illumina la viabilità esistente di Via Cascina Colombaro, successivamente con P. di C. n. 39 del 28/03/2013 relativo alle opere di urbanizzazione sono state realizzati i previsti impianti di illuminazione a servizio delle viabilità e dei parcheggi, il tutto secondo quanto previsto dalla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 26/07/2012 rep n. 11461 e con Certificato di Collaudo Finale del 29/01/2019 rilasciato in data 30/01/2019 prot n. 7708.

nella presente Variante si prevede la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione a servizio delle costruenti nuove strutture (parcheggi e attraversamento pedonale).

Energia Elettrica:

Con P. di C. n. 39 del 28/03/2013 relativo alle opere di urbanizzazione sono state realizzati i previsti impianti di estensione dell'Energia elettrica, il tutto secondo quanto previsto dalla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 26/07/2012 rep n. 11461 e con Certificato di Collaudo Finale del 29/01/2019 rilasciato in data 30/01/2019 prot n. 7708.

Non sono previste opere aggiuntive nella Variante

Telefono:

Con P. di C. n. 39 del 28/03/2013 relativo alle opere di urbanizzazione sono state realizzati i previsti impianti di estensione della rete Telefonica, il tutto secondo quanto previsto dalla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 26/07/2012 rep n. 11461 e con Certificato di Collaudo Finale del 29/01/2019 rilasciato in data 30/01/2019 prot n. 7708.

Non sono previste opere aggiuntive nella Variante

6.2) Situazione dei servizi in progetto di Variante

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:

Parcheggi in progetto di Variante

Le aree a parcheggi pubblici sono state localizzate in modo da soddisfare al meglio le esigenze dei visitatori, localizzato secondo le indicazioni e le previsioni Comunalì.

Le due nuove aree saranno realizzate:

- All'interno della Ex Area Erp;
- All'interno dell'esistente area verde "Area Gelso"

La filosofia e lo scopo dell'area Ex ERP è sicuramente quella di sfruttare al massimo gli spazi e la superficie, prevedendo una tipologia di "Piazza aperta" in cui sono dislocati parcheggi e aiuole verdi alberate in parte realizzate a prato e in parte del tipo arido; mentre la nuova area a parcheggio nell' "Area Gelso" vuole nel suo piccolo supportare la carente dotazione di parcheggi pubblici della zona mantenendo il più possibile integro l'aspetto verde con mitigazioni di materiali e mascherature; tali aree sono accessibili dalla strada pubblica.

Al fine di garantire la verifica dell'I.P. (Indice di permeabilità) gli stalli dell'area Ex ERP saranno realizzati in autobloccanti drenanti di cemento con finitura superficiale a pietrischetto, un prodotto in grado di far penetrare le acque meteoriche mantenendo tutte le caratteristiche e prestazioni nel tempo, mentre le

corsie saranno realizzate in asfalto del tipo tradizionale in binder impermeabile, un materiale di facile manutenzione, ma di grande qualità.

Il parcheggio nell'area Gelso verrà invece realizzato totalmente in autobloccante drenante, di colore verde, con la delimitazione degli stalli e della corsia di accesso con una colorazione neutra tipo grigia che permetta al fruitore di capire l'organizzazione del parcheggio.

Su richiesta dell'Amministrazione comunale è stato inoltre previsto il prolungamento dell'attuale spartitraffico che parte dalla rotatoria esistente, fino a raggiungere il nuovo parcheggio dell'area Gelso e il successivo ingresso ai piani inferiori del fabbricato "A".

Vista la numerosa affluenza di visitatori è stata inoltre prevista la realizzazione di n. 2 attraversamenti pedonale protetto di collegamento tra i due lati di Via Cascina Colombaro, escludendo l'attraversamento esistente centrale ma poco sicuro.

Sommariamente verranno a realizzarsi le seguenti lavorazioni:

NUOVO PARCHEGGIO AREA EX ERP.

- Decespugliamento e scavo di sbancamento dell'intera area;
- Intubamento bealera esistente di scolo acque ed irrigazione campi limitrofi;
- Realizzazione del cassonetto stradale in tou-venant;
- Rimozione cordoli esistenti e rifacimento di parte del marciapiede esistente lato Via cascina Colombaro degradato e ammalorato;
- Fornitura e posa di cordoli in pietra a delimitazione dei marciapiedi di collegamento tra il parcheggio e il marciapiede esistente, nonché per la realizzazione delle aiuole verdi;
- Fornitura e posa di cordolo in cls a delimitazione degli stalli e delle corsie di manovra;
- Preparazione del piano di posa in detrito fine di cava;
- Fornitura e posa di autobloccanti drenanti/forati compresa la saturazione dei fori in ghiaia pisello;
- Realizzazione delle corsie di manovra in asfalto impermeabile (binder) spessore cm 10;
- Fornitura e posa di terra agraria per allestimento aree verdi;

- Realizzazione della rete di scarico acque meteoriche supplementari al drenante compreso di Tubazione in PCV diam 160/200, rinfianco in cls, realizzazione di pozzetto 40x40 per la formazione della caditoia stradale e scarico nella tubazione esistente o in caditoia esistente;
- Segnaletica orizzontale e verticale per la regolamentazione degli afflussi;

NUOVO PARCHEGGIO AREA EX GELSO.

- Scavo di sbancamento dell'intera area;
- Realizzazione del cassonetto stradale in tou-venant;
- Rimozione cordoli esistenti e rifacimento di parte del marciapiede esistente lato Via cascina Colombaro al fine di creare il nuovo accesso sulla viabilità esistente;
- Fornitura e posa di cordoli in pietra a delimitazione del parcheggio con la restante area verde;
- Preparazione del piano di posa in detrito fine di cava;
- Fornitura e posa di autobloccanti drenanti/forati compresa la saturazione dei fori in ghiaia pisello di colore verde e la delimitazione della viabilità e degli stalli in autobloccante colore grigio;
- Fornitura e posa di terra agraria di raccordo con l'area verde rimanente;
- Realizzazione della rete di scarico acque meteoriche supplementari al drenante compreso di Tubazione in PCV diam 160/200, rinfianco in cls, realizzazione di pozzetto 40x40 per la formazione della caditoia stradale e scarico nella tubazione esistente o in caditoia esistente;
- Segnaletica orizzontale e verticale per la regolamentazione degli afflussi;

REALIZZAZIONE DI SPARTITRAFFICO CENTRALE SU VIA CASCINA COLOMBARO.

- Rimozione cordoli esistente isola centrale, al fine di creare un idoneo raccordo con lo spartitraffico;
- Taglio asfalto esistente al fine di consentire la rimozione dell'asfalto esistente per far posto alla nuova isola spartitraffico;
- Fornitura e posa di cordolo in pietra al fine di creare la nuova isola centrale compresa la fondazione del cordolo;
- Fornitura e posa di autobloccanti tipo cuneo compreso il sottofondo in cls;
- Ripristini dell'asfalto in conglomerato bituminoso;

- Ripristino della segnaletica orizzontale;

REALIZZAZIONE DI N. 2 ATTRAVERSAMENTI PEDONALI PROTETTI.

- Rimozione cordoli esistente del marciapiede al fine di creare i nuovi avanzamenti;
- Taglio asfalto esistente al fine di consentire la rimozione dell'asfalto esistente per far posto alle nuove isole spartitraffico per avanzamenti;
- Fornitura e posa di cordolo in pietra al fine di creare i nuovi avanzamenti compresa la fondazione del cordolo;
- Fornitura e posa di autobloccanti tipo cuneo compreso il sottofondo in cls;
- Ripristini dell'asfalto in conglomerato bituminoso;
- Ripristino della segnaletica orizzontale;
- Creazione dell'attraversamento pedonale in vernice bianca;

Illuminazione pubblica di variante

Come detto in precedenza le nuove opere previste in Variante dovranno essere illuminate secondo un progetto illuminotecnico allegato alla variante di PEC.

Sommariamente si verranno ad eseguire le seguenti lavorazioni:

- Scavo a sezione obbligata;
- Fornitura e posa di cavidotto in polietilene corrugato diam. 110;
- Realizzazione di pozzetti di ispezione con chiusino in ghisa;
- Realizzazione di idonei plinti di fondazioni calcolati secondo il palo di illuminazione installato;
- Fornitura e posa di cavi per alimentazione armatura fino al palo di illuminazione esistente da cui allacciarsi 4x4 o 2x2,5;
- Fornitura e posa di palo conico verniciato di altezza fuori terra a pari a mt 9,00 compreso sbraccio di mt 2,5 da utilizzare per i due parcheggi in progetto;
- Fornitura e posa di palo conico verniciato di altezza fuori terra mt 5,00 completo di sbraccio di mt 2,50 da utilizzare per l'attraversamento pedonale;
- Fornitura e posa di armatura stradale tipo AEC Italo 1 di varie potenze per soddisfare i requisiti minimi di illuminazione per i parcheggi e per l'attraversamento pedonale;

Sistemazione delle aree verdi

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

Tali opere prevedono la sistemazione a verde delle aree interne al parcheggio ex ERP e la sistemazione dell'area verde manomessa per la realizzazione del parcheggio Area "Gelso"

Sommariamente si verranno ad eseguire le seguenti lavorazioni:

- Sistemazione delle aiuole a verde – prato;
- Sistemazione dell'aiuola di raccordo con la proprietà privata in finitura arida comprendente telo pacciamante e finitura superficiale in spaccato di cava;
- Irrigazione delle alberate con impianto dedicato con ala gocciolante;
- Impianto di irrigazione tradizionale con irrigatori dinamici suddivisi per settore utilizzando il pozzetto esistente già realizzato per le aiuole limitrofe esistenti compresa di tubazioni, pozzetti scavi e ripristini;
- Modifica impianto di irrigazione esistente area "Gelso" per far posto al nuovo parcheggio;
- Arredo verde:

1) sull'area a parcheggio Ex ERP saranno messe a dimora le seguenti specie alberate:

a. n. 3 PRUNUS SUBHIRELLA AUTUMNALIS Circonferenza 16/18

b. n. 2 HIBISCUS SYRIACUS Circonferenza 16/18

2) Sull'area a parcheggio "Gelso" attualmente vi sono due piante esistente, al fine di creare un idoneo mascheramento del futuro parcheggio si prevedono:

a. N. 2 faggi

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

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 la superficie utile lorda degli edifici (massima consentita pari a mq 6.581,30) , 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 definiti in sede di progetto potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

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 già realizzate e le future opere da realizzare.

1) Con Permesso di Costruire n. 39 del 28/03/2013 sono state realizzate le opere di urbanizzazione previste nel PEC sottoscritte con Convenzione Edilizia firmata in data 26/07/2012 rep. N. 11.461 per un importo complessivo pari ad **€ 452.457,21**, come da certificato di Collaudo Finale del 29/01/2019, rilasciato dal Comune di Cuneo in data 30/01/2019 prot n.7708;

2) Parte proponente dispone della somma di **€ 144.667,00** relativo alle opere di urbanizzazione attinenti **l'originaria area Erp** del PEC API 1.4 Comparto A.

Nell'accordo integrativo di procedimento n. di repertorio 12268 del 22/03/2024, Registrato a Cuneo, Serie 1T n. 6821 del 10/04/2024, all'art. 5, è disposto che
“..L'attuazione del trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 2 comporterà la corresponsione di nuovi contributi di costruzione in aggiunta a quelli dovuti per la realizzazione delle superfici del Comparto A del PEC API 1.4. Tali contributi saranno complessivamente oggetto di compensazione graduale con la somma di € 144.667,00 di cui la parte privata è oggi creditrice nei confronti del Comune”.

3) Sulla base delle previsioni di Variante è stato redatto specifico e dettagliato computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi e più precisamente:

COSTI PREVISTI A SCOMPUTO

A	Parcheggio Area EX ERP	€	253.240,09
B	Parcheggio Area Gelso	€	76.375,86
C	Lavori su Via Cascina Colombaro (spartitraffico centrale)	€	21.880,37
D	Lavori su Via Cascina Colombaro (attraversamento pedonale protetto)	€	19.728,14
	Lavori su Via Cascina Colombaro		

E	(attraversamento pedonale protetto Via Tiepolo)	€	20.252,28
G	Oneri della sicurezza	€	16.495,38
	TOTALE URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO	Euro	408.442,62

RIEPILOGO	
IMPORTO DESUNTO DAL CERTIFICATO COLLAUDO FINALE opere di urbanizzazioni già realizzate e completate	€ 452.457,21
IMPORTO DESUNTO DA ANTICIPAZIONI DI OPERE DI URBANIZZAZIONI (Ex lotto ERP)	€ 144.667,00
OPERE DI URBANIZZAZIONI DA REALIZZARE IN VARIANTE	€ 408.442,62
TOTALE OPERE A SCOMPUTO	€ 1.005.576,83

Il **computo metrico estimativo** allegato al presente livello di progettazione preliminare è stato redatto utilizzando i prezzi unitari desunti dal **Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte 2025**, vigente alla data di redazione del progetto.

Considerato che l'approvazione del progetto definitivo potrà avvenire successivamente alla pubblicazione del nuovo **Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Piemonte 2026**, si precisa che, in sede di redazione/aggiornamento del progetto definitivo e prima dell'approvazione dello stesso, il computo metrico estimativo sarà **adeguato ai prezzi del prezzario regionale vigente ed annesse A.P.**, procedendo all'eventuale aggiornamento delle voci e alla conseguente rideterminazione dell'importo dei lavori.

In considerazione degli aspetti estetici e paesaggistici dell'area in questione, è facoltà di parte proponente, di non procedere alla realizzazione del "Parcheggio dell'area Gelso" e relativi capitoli del progetto ad essa correlati, ("Spartitraffico centrale di Via Cascina Colombaro") e pertanto detti costi non saranno messi a scomputo dell'intervento, resta inteso in ogni caso l'obbligo in capo al

proponente di garantire, il soddisfacimento degli standard minimi di legge, previsti per il parcheggio pubblico per l'attuazione delle attività insediate all'interno delicati progettato nel Comparto A del PEC API 1.4.

8.3) Contributo relativo al Costo di Costruzione.

Ai sensi e per gli effetti dell' accordo integrativo di procedimento n. di repertorio 12268 del 22/03/2024, Registrato a Cuneo, Serie 1T n. 6821 del 10/04/2024, i

contributi relativi al costo di costruzione, potranno essere scomputati così come definito all'art. 5 del medesimo accordo procedimentale, che dispone che "...la compensazione potrà altresì essere applicata in relazione al pagamento di contributi di costruzione attinenti ai titoli abilitativi già rilasciato dal Comune di Cuneo per il completamento del Comparto A, in riferimento ad eventuali varianti a tali titoli, ad eventuali futuri mutamenti di destinazione d'uso , e comunque per ogni altro titolo di debito imputabile alla parte privata, con riferimento all'avvenuta attuazione di tale comparto".

9) ELABORATI DI VARIANTE PEC

9.1) Elaborati grafici ed allegati tecnici di progetto di VARIANTE.

TAV. N°	TITOLO DELLA TAVOLA	scale
01	Estratti catastale e di P.R.G.	varie
02	Planimetria di Piano – Dismissioni, verifica Ip APPROVATO	1:500
03	Planimetria di Piano – Dismissioni VS, Parcheggi Pubblici ed I.P in VARIANTE	1:500
04	Planimetria di Piano: verifica Parcheggi privati, Ve, Ip	1:500
05	Planimetria opere stradali in progetto	1:200
06	Planimetria generale delle sovrapposizioni con le linee di progetto	1:200
07	Sezione A-A' e B-B' esistente e progetto	1:50
08	Planimetria generale rete scarico acque bianche in progetto + particolari costruttivi	1:200-1:10

09	Planimetria generale Opere illuminazione pubblica e particolari costruttivi	1:500
10	Planimetria generale Area verde in progetto	1:200
11	Planimetria generale Impianto di irrigazione in progetto	1:100

- Allegato 1 Relazione tecnico illustrativa;
- Allegato 2 Computo metrico estimativo e analisi Prezzi
- Allegato 3 Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 4 Documentazione fotografica;
- Allegato 5 Relazione Illuminotecnica;
- Bozza schema di Convenzione;

Data marzo 2026