

Comune di CUNEO

Provincia di Cuneo

**VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
**\* PROGETTO DEFINITIVO \***  
**Zona ATF2.SP2 di P.R.G.**

Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni

- PEC approvato D.C.C. n. 40 del 19/04/2010 -
- Convenzione Edilizia rep. n. 11300 del 30/06/2010 -

Committente: - SOC. AURORA Srl  
- SOC. CIGA Srl

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI VARIANTE

allegato	data	scala	riferimento
<b>1</b>	_____	<u>-----</u> _____	

**STUDIO  
TECNICO**

dott. architetto  
**Umberto FINO**

Via Carlo Emanuele III n. 21/B  
12100 CUNEO

tel: 017167943  
fax: 0171603647  
mail: archfino@cuneo.net

- SOC AURORA SRL

\_\_\_\_\_  
- SOC. CIGA SRL

**RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE**  
**AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE PER INSEDIAMENTI**  
**INTEGRATI NELLE FRAZIONI ZONA P.R.G.C. "ATF2.SP"**

**1)PREMESSE**

**1.1 Piano esecutivo convenzionato.**

La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato(P.E.C) è stata presentata in data 23/01/2009 e successivamente integrata in data 25/02/2010 prot n. 12003; il progetto è stato discusso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente della Seduta del 11/05/2009; il sindaco con decreto n. 16 del 25/05/2009 accoglieva il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., corredato degli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati presso la segreteria del Comune.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 19/04/2010 esecutiva il 09/05/2010 si approvava il PEC ed il relativo schema di convenzione.

Tutto ciò premesso in data 30/06/2010 rep. n. 11300 è stata firmata la **Convenzione edilizia**, nella quale i proponenti il P.E.C. si sono assunti tutti gli oneri e doveri citati nella predetta 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 17/11/2010 prot n. 64595/2010 e con Permesso di Costruire n. 122 del 20/08/2010 è stato rilasciato lo

specifico Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione inerenti il Piano Esecutivo Convenzionato in ambito ATF2.SP2 del vigente PRG in località Spinetta. In data 17/10/2012 è stato dato il relativo inizio lavori delle opere di urbanizzazione e sono attualmente in corso di realizzazione.

### **1.3 Pareri interni richiesti all'Amministrazione Comunale.**

A seguito di attente valutazioni sull'organizzazione dei lotti in progetto è stata valutata la possibilità di modifica la viabilità privata interna al comparto creando un nuovo sbocco sulla viabilità pubblica; tali modifiche sono possibili purchè le variazioni non vadano a modificare l'impostazione generale del PEC o gli standards in dismissione.

Prima di ufficializzare ogni tipo di modifica proposta, i proponenti il PEC hanno fatto formale richiesta agli Enti Competenti (ufficio strade e polizia municipale) richiesta di autorizzazione per un nuovo accesso carraio pedonale sulla viabilità pubblica prevista nel Piano esecutivo Convenzionato, presentato in data 11/05/2010.

Con nota del 13/06/2011 prot n. 32637 **l'uffici strade** esprimeva il proprio **Nulla Osta** per quanto di competenza alla realizzazione del nuovo accesso carraio, con le prescrizioni inerenti la realizzazione di adeguati scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche e idoneo arretramento dell'eventuale cancello rispetto alla carreggiata.

Con nota specifica anche il **comando polizia municipale** esprimeva il proprio **Nulla Osta** di competenza alla realizzazione del nuovo accesso carraio.

### **1.4 Richiesta di Variante al P.R.G..**

A seguito dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo all'Ambito di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni ambito ATF2.SP2; i proponenti evidenziarono la necessità di favorire una miglior organizzazione interna dei lotti edificabili per garantire un utilizzo più razionale dell'edificato e una miglior organizzazione dei servizi interni, senza incremento della S.U.L. prevista.

Visto il grave periodo di crisi economico l'amministrazione intende sostenere l'effettiva fattibilità degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) già approvati apportando degli aggiustamenti ritenuti funzionali ad una loro più rapida attuazione.

Alla luce di tutte queste considerazioni si è ritenuto ragionevole consentire un ampliamento della perimetrazione dell'ambito verso il lato sud per una profondità di 18 m inglobando terreni di proprietà dei proponenti il P.E.C., si precisa che la modifica è di lieve entità e non comporta incrementi della S.U.L. edificabile originariamente ammessa dal P.R.G.

Tutto Ciò premesso in data 14/01/2014 prot n. 2266 i proponenti il P.E.C. hanno fatto formale richiesta di Variante al P.R.G. vigente, la proposta è stata recepita dall'Amministrazione Comunale che con Delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 27/10/2015 ha approvato il Progetto Preliminare della Variante n. 19 al PRG; la suddetta variante è stata trasmessa agli enti competenti e con Delibera Consiglio Comunale n. 4 del 25/01/2016 è stata approvata definitivamente la Variante n. 19 al P.R.G. con efficacia esecutiva dalla pubblicazione sul B.U.R. avvenuta in data 04/02/2016.

### **1.5 Necessita' di variante al PEC.**

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

Tale variante viene redatta al fine di perfezionare L'ampliamento concesso dall'Amministrazione Comunale, con la variante al PRG precedentemente citata, e sistemare la nuova distribuzione dei lotti interni con la modifica della viabilità interna, la realizzazione del nuovo sbocco e la costruzione di una nuova area a parcheggio.

In particolare la Variante in oggetto non va a modificare l'attuale superficie già ceduta al Comune di Cuneo ma, rimodella e ridisegna la planimetria approvata sulla base delle nuove esigenze riscontrate durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Al fine di procedere alle successive fasi di approvazione della Variante i proponenti il PEC con nota del 18/01/2016 hanno presentato all'Amministrazione comunale una proposta di variante da sottoporre a parere preventivo alle riunioni intersettoriali interne agli uffici comunali.

In tale riunione svoltasi in data 20/01/2016 sono state esaminate le proposte di Variante e in data 26/01/2016 è stato trasmesso il parere preventivo con le seguenti considerazioni:

1 - apertura nuovo accesso carraio sulla strada in cessione: **accettabile vista la tipologia di strada;**

2 - modifica dell'area verde adiacente alla strada con la creazione, nella prima parte della stessa, di un parcheggio pavimentato in green block e presenza di alberi sul perimetro della stessa: **accettabile visto che sarebbe anche utilizzabile l'area a parcheggio per l'accompagnamento ed il recupero dei bambini alla adiacente scuola elementare.**

3 - allargando il PEC verso il mulino, sul fronte dell'ampliamento, in continuità alla ciclabile prevista nel PEC approvato, si propone di cedere la superficie necessaria ad una eventuale futura estensione della ciclabile: **va bene la cessione ma non realizzare alcuna opera di urbanizzazione sulla stessa.**

Tutto ciò premesso, i sottoscritti hanno presentato in data 12/04/2016 prot n. 24600 la proposta di VARIANTE al PEC precedentemente approvato .

Il progetto Preliminare di Variante al PEC è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 1664 del 18/11/2016 e successivamente pubblicato ai sensi di legge. Nei termini di legge, non sono pervenute alcuna osservazione al PEC si può pertanto procedere alla presentazione del presente **PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE** adeguando lo stesso alle prescrizioni del provvedimento di accoglimento.

## **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 "ATF2.SP" di P.R.G.C. , e comprende parte delle aree che il piano regolatore individua come "Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali".

Tale area confina:

A nord con la parte edificata della frazione in particolare le scuole elementari e abitazioni;

a est con la strada comunale Via Gauteri;

a ovest con terreni agricoli attualmente coltivati;

A sud con terreni agricoli attualmente coltivati;

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:

<b>FOGLIO</b>	<b>N. MAPPALE</b>	<b>SUP CATASTALE MAPPALE (mq)</b>	<b>SUP.MAPPALE COMPRESA NEL presente P.E.C (mq)</b>
95	746	378	378
95	744	4.252	4.252
95	249	173	173
95	748	196	196
95	742	249	249
95	Canale lupa	-----	29
95	869	558	558
95	870	520	520
95	871	520	520
95	872	520	520
95	873	508	508
95	874	43	43
95	875	601	601
95	876	91	91
95	877	71	71
95	878	71	71
95	879	71	71
95	880	52	52
95	881	39	39
95	882	43	43
95	882	89	89
95	884	67	67
95	885	65	65
95	886	143	143
95	887	593	593
95	888	512	512
95	889	504	504
95	890	512	512

95	891	543	543
95	892	47	47
95	893	555	555
95	894	524	524
95	895	512	512
95	896	513	513
95	897	521	521
95	898	139	139
95	899	66	66
95	900	567	567
95	901	39	39
95	902	70	70
95	903	67	67
95	904	65	65
95	905	39	39
95	906	588	588
95	907	141	141
95	908	81	81
95	909	61	61
95	910	31	31
95	911	1008	1008
95	912	636	636
95	913	615	615
95	914	685	685
	<b>TOTALE MQ</b>		<b>19.583</b>

La superficie oggetto di Strumento urbanistico DI VARIANTE risulta essere di mq **19.583**.

### **2.3 elenco proprietà**

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

<b>FOGLIO</b>	<b>N. MAPPALE</b>	<b>PROPRIETA'</b>
95	746	COMUNE DI CUNEO
	744	
	249	
	748	
	742	
95	869	
	870	
	871	
	872	

	873	SOC. CIGA SRL
	874	SOC. AURORA SRL
	875	
	876	
	877	
	878	
	879	
	880	
	881	
	882	
	883	
	884	
	885	
	886	
	887	
	888	SOC. CIGA SRL
	889	SOC. AURORA SRL
	890	
	891	
	892	
	893	
	894	
	895	
	896	
	897	
	898	
	899	
	900	
	901	
	902	
	903	
	904	



	905	
	906	
	907	
	908	
	909	
	910	
	911	
	912	
	913	
	914	
95	Canale LUPA	CONSORZIO CANALE

### 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 APF2. SP(ambiti di trasformazione urbanistica ambientale).

La zona di P.R.G. APF2.SP normata all'art. 52.04 consta dei seguenti parametri urbanistici:

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE= 35% St
- Ve = 35% St
- Vs = 30% St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACE+Ve)>50% (ACE+Ve)
- Ip (Vs) > 90% Vs
- numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
- A= 60 alberi/ha; Ar= 80 arbusti/ha

*Parametri edilizi:*

- Ds = 10,00 m ;
- Distanza dai confini = 5,00 m;
- D = 10,00 m;

Mix funzionale:

- *abitative*: Superficie utile minima = 70% Sul;
- Quota flessibile = 30% Sul;
- *Funzioni escluse*: Produttive

Relativamente all'ambito ATF2.SP2 è confermata la precedente SUL di mq 3.518

### **3.2) 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 proposta di PEC approvata.

## **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:

<b>DISMISSIONI GENERALI</b>	<b>SUPERFICI DA P.R.G.</b>	<b>SUPERFICI IN PROGETTO</b>
Sup. Territoriale	Mq 17.590	Mq 17.590
Verde servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)	Vs = 30% del St Mq 5.277	Mq 5.277
Area di concentrazione edilizia (ACE)	ACE = 35% del St Mq 6.156,50	Mq 6.153
Verde privato con valenza ecologica (Ve)	Ve = 35% del St Mq 6.156,50	Mq 6.160
TOTALE ACE+Ve		Mq 12.313,00

<b>DISMISSIONI GENERALI</b>	<b>AMPLIAMENTO</b>
Sup. Territoriale	Mq 1.993,00
Verde servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)	Mq 43,00
Totale ACE+Ve	Mq 1.950,00

<b>Vs in progetto mq 5.277 di cui:</b>	
parcheggi pubblici	Mq 669
Verde pubblico	Mq 2.216
Marciapiede	Mq 378
Ciclabile	Mq 360
Viabilità in asfalto	Mq 1.453
Viabilità in autobloccanti	Mq 201

<b>ACE + Ve in progetto mq 14.263 (12.313+1.950) di cui:</b>	
Superficie lotti	Mq 12.615
Strada privata	Mq 1.648

<b>Verifica indice di permeabilità Ip (ACE+Ve) &gt; 50% del (Ace+Ve)</b>	
Sup. verde privato	Mq 7.150
Totale verde privato	Mq 7.150
Ip(ACE+Ve) mq 7.150 > di mq 7.131,50 richiesto VERIFICATO	

<b>Parcheggi pubblici</b>	
Ai sensi Art. 20 delle N.T.A. superficie a parcheggio pubblico pari a 1 mq ogni 10 SUL= 17.590 x 0,20 = mq 3.518 SUL in progetto.	
Sup a parcheggio mq 669 > di mq 351,80 richiesti.	

#### **4.2) Gli interventi**

Il presente P.E.C. prevede il riparto dell'area edificabile in lotti edificatori suddivisi così come rappresentato sugli elaborati grafici di P.E.C.;

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

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

## **5) IL PIANO**

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

<b>TAV. N°</b>	<b>TITOLO DELLA TAVOLA</b>	<b>scale</b>
01	Estratti catastale e di P.R.G.	Varie
02	Planimetria di piano – Dismissione e verifica IP	1:500
FASCICOLO URBANIZZAZIONI COMPOSTO DA:		
03	Rilievo stato di fatto –Piano quotato-	1:1000
04	Sovrapposizione del progetto con il rilievo	1:1000
05	Planimetria di sovrapposizione tra pec autorizzato e proposta di variante	1:1000
06	Planimetria opere stradali + sezioni strada	1:1000 – 1:100
07	Planimetria rete fognatura nera + particolari costruttivi	1:1000 – 1:50
08	Planimetria rete fognatura bianca + particolari costruttivi	1:1000 – 1:50
09	Planimetria rete acquedotto e metano + particolari costruttivi	1:1000 – 1:50
10	Planimetria telecom + particolari costruttivi	1:1000 –1:50
11	Planimetria elettrica + particolari costruttivi	1:1000 –1:50
12	Planimetria canali irrigui + particolari	1:1000 – 1:50
13	Planimetria illuminazione pubblica + particolari costruttivi	varie
14	Planimetria area verde, irrigazione e arredo urbano	1:500
15	Planimetria area verde impianto irrigazione	1:400
16	Planimetria superamento barriere architettoniche	1:1000

\*\*\*\*\*

17	Rendering della tipologia di PEC	scale varie
*****		
18	Profilo strade e fognatura nera	1:1000/1:100

- Allegato 1 Relazione illustrativa di Variante;
- Allegato 2 Computo metrico estimativo;
- Allegato 2/1 Computo metrico estimativo opere aggiuntive per contributo straordinario;
- Allegato 3 Quadro di raffronto computo Autorizzato e in Variante;
- Allegato 4 Norme tecniche di attuazione;

- Allegato 5 Relazione illuminotecnica di Variante;
- Bozza di convenzione modificata;

## **5.2) Criteri di impostazione del P.E.C. E della VARIANTE**

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 frazionali.

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

- 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 esistente di Via Gauteri,
- b) l'accesso all'intera area avverrà dal costruendo ponticello su via Gauteri nei pressi dell'accesso già esistente che conduce alle scuole elementari della frazione.
- c) Come si evince dagli elaborati grafici, l'impostazione planimetrica rispetta a pieno le indicazioni di Piano Regolatore, prevedendo un'ampia area verde di filtro con le scuole elementari utilizzabile anche dagli alunni come gioco e svago, le dimensioni delle strade pubbliche rispettano le indicazioni di Piano come anche l'individuazione dei marciapiedi e la localizzazione dei parcheggi.
- d) Al fine di migliorare la fluibilità degli spazi e agevolare la sosta, si è pensato nella proposta di variante di modificare le due ampie aree verdi, creando un'area a parcheggio che possa essere utilizzata sia da futuri abitanti del pec sia dai visitatori alla scuola che in caso di eventi, manifestazioni, recite abbiano una zona protetta per la sosta.**
- e) Lungo tutta la viabilità pubblica verrà prevista una buona alberatura di mascheramento e mitigazione dell'intervento;

- f) Lo stesso sarà realizzato lungo la viabilità comunale Via Gauteri, sul confine del canale che costeggia tutta l'area, in tale zona sarà altresì realizzata una pista ciclabile ecologica lontana dalla viabilità comunale; **la variante al PRG che ha autorizzato l'ampliamento del PEC, ha previsto inoltre lo spazio per il futuro ampliamento della ciclabile, attualmente senza opere previste ma propedeutica ad un futuro sviluppo.**
- g) **L'accesso ai lotti sarà invece garantita tramite la realizzazione di un doppio accesso autorizzato con una circolazione interna a "ferro di cavallo" il tutto per meglio organizzare l'area interna ai lotti.**
- h) Ogni lotto al suo interno dovrà realizzarsi idonei spazi utilizzati per la sosta privata dei veicoli.

## **6 – SERVIZI DEL P.E.C. –**

### **-6.1 situazione esistente –**

#### *Viabilità:*

vi è una viabilità esistente che permette l'accesso alle abitazione limitrofe, alla scuola elementare e ai campi, dovrà essere mantenuta e integrata con le previsioni di Piano Regolatore.

#### *Fognatura:*

La zona risulta servita da fognatura pubblica, che corr lungo Via Cauteri, 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 Gauteri

#### *Illuminazione pubblica:*

La zona non risulta essere servita da illuminazione pubblica. La stessa è prevista dal presente progetto.

#### *Energia Elettrica:*

Secondo le indicazioni dell'Enel, la nuova area sarà alimentata dalla esistente cabina, già realizzata nei pressi del Mulino. La rete di distribuzione dovrà, tenere conto delle indicazioni forniteci dall'ante erogatore.

#### *Telefono:*

L'area è servita da una palizzata aerea che costeggia il canale, dovrà essere interrata e sarà l'allacciamento all'area interessata.

#### *Metano:*

Non si prevede la realizzazione della rete di distribuzione di gas metano, a seguito delle indicazioni delle utenze, si prevede l'installazione di singoli serbatoi interrati di gas GPL.

### **-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 e il marciapiede da ambo i lati di m 2,00. E' stata realizzata una viabilità privata di smistamento dei lotti di dimensione di mt 6,00

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 **esistenti e in previsione di variante***

Le aree a parcheggi pubblici sono state localizzate in modo da soddisfare al meglio le esigenze dei visitatori, **localizzata nei presi dei due accessi** privato all'area **e alle scuole elementari**. Tali aree sono accessibili dalla strada pubblica, avrà un elevato grado di permeabilità realizzata in Gree-blok di cemento con finitura a pietrischetto

#### *Adduzione dell'acqua potabile*

L'acqua potabile sarà fornita tramite l'allacciamento all'acquedotto comunale lungo la strada Comunale Via Gauteri, 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 futuro progetto esecutivo.

**Il tutto verrà realizzato secondo il parere dei competenti Uffici ACDA rilasciato in data 07/07/2009 prot n. 3843/2009, non modificato rispetto al progetto originale.**

#### *Impianto della fognatura e scarico acque bianche*

Per quanto concerne le opere relative allo smaltimento delle acque nere, sentiti gli enti competenti, si prevede la realizzazione di un tratto di fognatura su Via Gauteri per poi realizzare la fognatura nel PEC in progetto, **il tutto autorizzato dall'ACDA con parere del 07/07/2009 prot n. 3843/2009, non modificato rispetto al progetto originale.**

Gli scarichi bianchi delle aree e dei percorsi privati verranno smaltiti tramite la realizzazione di un fognatura bianca che verrà scaricata in singoli pozzi perdenti come specificato nelle tavole di Piano.



### *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 automatico di tutte le alberate complete di tubazione PEAD, pozzetti d'ispezione centrali, pozzetti terminali con valvola a volantino, inguainamento delle porzioni sotto strada con tubazione in PVC, sistemazione della aiuole con terra di coltivo, telo antialga, tappezzanti e spaccato di cava;
- realizzazione a prato verde dell'area principale posta a ridosso del muretto delle scuole elementari.

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

## **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 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 max realizzabile MQ 3.518,00**

DESTINAZIONI AMMISSIBILI	SUL MASSIME REALIZZABILI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Importi Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
RESIDENZIALI 100%	Mq 3.518,00	€ 100,19	€ <b>352.468,42</b>
<b>TOTALE IMPORTI DA VERSARE</b>			€ <b>352.468,42</b>

### 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	€	215.036,21
B	Rete fognatura bianca	€	12.009,46
C	Rete fognatura nera	€	31.682,30
D	Rete Acquedotto	€	6.874,51
E	Rete illuminazione pubblica	€	27.218,83
F	Area verde e irrigazione	€	57.091,10
L	Oneri della sicurezza	€	6.988,04
	TOTALE URBANIZZAZIONE	Euro	356.900,45

#### COSTI PREVISTI A CARICO DEI PROPONENTI NON SCOMPUTABILI

G	Rete elettrica	€	3.240,96
H	Rete Telecom	€	6.364,34
	TOTALE URBANIZZAZIONE	Euro	9.605,30

### **8.3) Disposizioni applicative in merito al “ Contributo Straordinario “ di cui all'art. 16 comma 4 lettera D-TER del DPR 380/2001 e s.m.i. - approvazione.**

La Regione Piemonte con D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 “*determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977 ai sensi dell'art 52 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56* “ ha integrato l'allegato “0” delle tabelle parametriche regionali introducendo il punto 4 - “ **Contributo Straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.**”

Con Delibera Consiglio Comunale n. 62 del 25/10/2016 l'Amministrazione Comunale ha deliberato le disposizioni di applicazione del contributo straordinario di cui sopra, approvandone i criteri di determinazione.

Tale contributo straordinario si pone pertanto in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con perizia di stima redatto da tecnico abilitato è stato stimato l'importo del Contributo straordinario, secondo le indicazioni riportate nella Delibera Comunale citata, pari ad **€ 10.602,76**, e nella stessa Delibera Comunale, considerando che tale contributo risulta intimamente correlato all'intervento in essere per la quale viene calcolato, si dà la facoltà di individuare delle lavorazioni aggiuntive all'interno dell'intervento stesso al fine di migliorare il completamento dell'intero intervento.

E stato pertanto redatto specifico computo metrico dei lavori aggiuntivi comprendente il completamento definitivo dell'impianto di irrigazione automatico dell'area verde a prato e la sistemazione di panchine per la sosta:

- Scavo a sezione obbligata per le tubazioni impianto di irrigazione area verde;
- tubazioni in polietilene diam 40-50 per impianto irrigazione;
- Gruppi di scarico per ogni settore completi di pozzetti;
- Fornitura e posa di elettrovalvole per ogni settore;

- Centralina di comando a batteria per settori;
- Irrigatori a turbina per area verde;
- Fornitura e posa di cestini getta – carta;

per tutte le specifiche si rimanda al Computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo.

– IMPORTO LAVORI AGGIUNTIVI.

	Completamento impianto di irrigazione area verde a prato + arredo	€	10.863,30
	<b>TOTALE LAVORI AGGIUNTI</b>	<b>€</b>	<b>10.863,30</b>