

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA AR .2
Ambito di riqualificazione urbana

3.1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPONENTE : PROGRAMMA SVILUPPO S.r.l.
con sede in Via F. Cavallotti n° 3 - CUNEO

Arianna Bernabei - Architetto



Aprile 2015

COMUNE DI CUNEO

P.E.C. AREA AR.2

RELAZIONE

1 - PREMESSA

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Delibera di Giunta Regionale n°40-9137 del 07/07/2008.

L'area interessata dal presente P.E.C. , di complessivi 4242 mq, è contraddistinta con la sigla A.R2.

Si tratta di un'area inclusa nei cosiddetti *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani*, riguardanti aree, costruite o libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati. Nello specifico l'area in oggetto rientra tra gli *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dismesse o sottoutilizzate da rifunzionalizzare per insediamenti.

L'attuazione dell'area in questione è soggetta a P.E.C. (Lur 56/1977 articolo 43).

2 - LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PEC

Le caratteristiche edificatorie dell'ambito sono previste dall'art. 50 delle Norme di Attuazione del PRG, riportate di seguito.

Norme di attuazione PRG

Art.50

Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)

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

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

50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,45 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp (prescritta nelle AR ≥ 2 ha)
- Uf max ACE + VE = 1,2 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs
- Numero massimo dei piani: AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile

- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.M. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

Tabella di zona

OFFERTA PRG
ALTIPIANO

ALTIPIANO

AR Ambiti di riqualificazione urbana (art.50 N.d.A.)

Ripartizione della superficie dell'ambito:

ACE priv =	25%	ST
VE priv =	25%	ST
VS =	40%	ST
ERP =	10%	ST

Grandezze urbanistiche:			Note:
UT =	0,45	mq/mq	ERP prescritta nelle AR > 2ha per recepimento SUL da ambiti AV
UT ERP =	0,06	mq/mq	
Ufmax (Ace+Ve) =	1,20	mq/mq	

Grandezze Ecologiche:			
A=	40	alberi/ha	St
Ar=	60	arbusti/ha	St
Ip (ACE+VE)>	50%	(ACE+VE)	
Ip (VS)>	50%	VS (esclusi sedimi stradali)	

Località	n°	St mq.	ACE priv mq.	VE priv mq.	VS [mq]			(VS) erp mq.	VS tot. mq.	SU priv. mq.	SU erp mq.	SU tot mq.	STANZE - CIRT						Volume res. previsto b	Volume res. previsto a	Alberi A	Arbusti Ar	IP (ACE+VE) 50%	IP 50%VS
					VS	ST	VS tot						MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a							
C.so de Gasperi - V. Pertini	1	51.195	12.799	12.799	10.268	6.028	16.296	5.565	21.861	23.038	3.339	26.377	184	323	101	285	424	37.662	58.395	205	307	12.799	5.134	
Via Berrini - Via T. Dotta Rosso	2	4.453	1.113	1.113	2.227	0	2.227	445	2.227	2.004	267	2.004	16	28	8	24	36	3.207	5.010	18	27	1.113	1.114	
TOTALI		55.648	13.912	13.912	12.495	6.028	18.523	5.565	24.088	25.042	3.339	28.381	200	351	109	309	460	40.869	63.405	223	334	13.912	6.248	

MIN: Superficie utile ammessa / stanze residenziali private ammesse
MAX: Superficie utile ammessa / stanze residenziali private ammesse (quota prescritta MIN + Flessibile)
ERP: Superficie utile / stanze residenziali per edilizia residenziale pubblica
CIRT TOTb: Capacità insediativa teorica nell'ipotesi bassa [MIN+ERP]
CIRT TOTa: Capacità insediativa teorica nell'ipotesi alta [MAX+ERP]
OFFERTA RESIDENZIALE: Stanza priv. =150 mc - Stanza erp = 100 mc

3 - CARATTERISTICHE DELL'AREA:

LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area di cui si tratta è ubicata all'interno del Comune di Cuneo, si affaccia a nord-est su Via Nino Berrini, a sud-est su area libera di proprietà comunale a destinazione residenziale, a sud-ovest su Via Tancredi Dotta Rosso, a nord-ovest su lotto residenziale edificato di proprietà privata. L'area, morfologicamente piana, non presenta limitazioni di carattere geologico-tecnico e non è interessata da vincoli di tipo ambientale.

La superficie territoriale complessiva dell'area AR.2, come da conteggi di seguito riportati, è pari a 4.242 mq.

La superficie complessiva risulta così costituita:

Aree di proprietà PROGRAMMA SVILUPPO s.r.l.

Foglio 91 - mappale	725	mq.	66
“	728	mq.	357
“	2597	mq.	1.214
“	2600	mq.	256
“	2603	mq.	228
“	675	<u>mq.</u>	<u>2121</u>

*** Superficie complessiva** **mq. 4.242 (100,00%)**

***** La superficie complessiva dell'area, come da rilievo topografico, corrisponderebbe a circa mq. 4.419,00 (circa mq. 177,00 in più rispetto a quanto risulta invece dalla sommatoria delle superfici dedotte dai mappali catastali sopra riportati), mentre la superficie dell'area come riportato da tabella di zona (rif. pag. 3 della presente relazione) corrisponderebbe a mq. 4.453,00 (circa mq. 211,00 in più rispetto a quanto risulta invece dalla sommatoria delle superfici dedotte dai mappali catastali sopra riportati).

A fronte di tale discrepanza, ai fini dei conteggi relativi all'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area, è stato considerato il valore minore tra i tre, pari a mq. 4.242,00 come da catasto terreni del Comune di Cuneo.

4 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE DI PEC

AR . 2 - Ambito di riqualificazione urbana

SUP. TERRITORIALE mq. 4242

ACE 25% x 4242 = 1060.5
VE 25% x 4242 = 1060.5
VS 50% x 4242 = mq. 2121
I.P. 50% (1060.5 + 1060.5) = mq. 1060.5 (verde privato)
I.P. 50% (2121) = mq. 1060.5 (verde pubblico)

UT 0,45 mq/mq x 4242 = mq. 1908.9 SUL
UF 1,20 mq/mq x 2121 = mq. 2545.2
* aree disp. AV1 =
8702 mq. x 0,05 mq/mq = 435.10 mq.

40+30% Residenziale = mq. 1336.23
30% Terziario = mq. 572.67
40+30% Residenziale = mq. 304.57
30% Terziario = mq. 130.53

SUL max Residenziale mq. 1640.80
mq. 703.20
SUL max Terziaria

Totale 2344 mq.

* Le aree utilizzate in AV1 sono evidenziate nell'allegato 2b (Titoli di proprietà) al Modello di presentazione del Piano Esecutivo Convenzionato

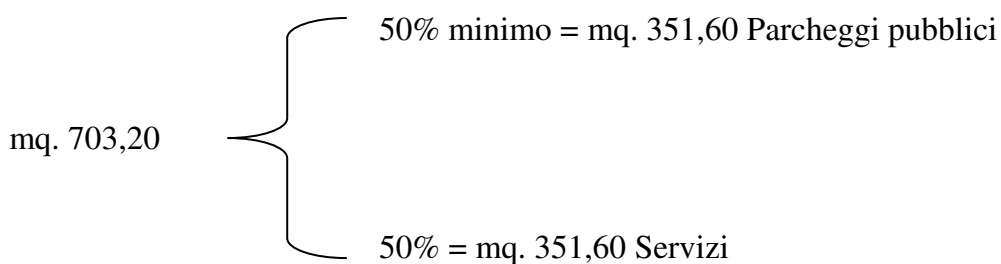
5 - VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI - Art. 21 – L.R. 56/77

Standards Urbanistici per superfici residenziali (art.21 L.R.56/77 comma 1)

- SUL residenziale complessiva = mq. 1.640,80
- Parametro da adottare ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica SUL/30mq (art.6.05 NdA PRGC)
- Calcolo abitanti teorici insediabili: $\text{SUL mq } 1.640,80 / 30 = \text{n}^\circ \text{ Ab. } 54,69$
- Calcolo della superficie a servizi: $\text{Ab. } 54,69 \times 25 \text{mq/ab} = \text{mq. } \mathbf{1.367,25}$
- Ripartizione di massima indicata dall'art. 21 della L.R. 56/77
 - a – $\text{n}^\circ 54,69 \times 7 = \text{mq. } 382,83$ (istruzione)
 - b – $\text{n}^\circ 54,69 \times 3 = \text{mq. } 164,07$ (interesse comune)
 - c – $\text{n}^\circ 54,69 \times 12,5 = \text{mq. } 683,63$ (spazi pubblici a parco-gioco-sport)
 - d – $\text{n}^\circ 54,69 \times 2,5 = \text{mq. } 136,73$ (parcheggi pubblici)

Standards Urbanistici per insediamenti direzionali e commerciali (art.21 L.R.56/77 comma 3)

- SUL terziaria complessiva = mq. 703,20
- Calcolo della superficie a servizi = $\text{mq. } 703,20 \times 100\% = \text{mq. } \mathbf{703,20}$
- Suddivisione della superficie a servizi



Totale superficie a servizi richiesta (art. 21 L.R. 56/77)

$\text{Mq. } 1.367,25 + 703,20 = \text{mq. } \mathbf{2.070,45}$ di cui mq. 488,33 (mq. 136,73 + mq. 351,60) a parcheggi pubblici.

Ripartizione delle superfici a servizi previste nel Piano Esecutivo Convenzionato

Totale Superfici a servizi previste (Vs)	mq.	2.121,00
a – istruzione.....	mq.	0,00
b – interesse comune.....	mq.	0,00
c – parco – gioco - sport	mq.	541,00
d – parcheggio.....	mq.	1.580,00
Totale generale	mq.	2.121,00

Verifica fabbisogno di parcheggi pubblici (P2) - Art. 20 NdA P.R.G.C.

RESIDENZIALE..... 1mq. /10MQ SUL
TERZIARIO 4mq. /10MQ SUL

SUL RESIDENZIALE 1.640,80 MQ
PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI..... **164,08 MQ**

SUL TERZIARIO..... 703,20 MQ
PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI..... **281,28 MQ**

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI 445,36 MQ

(Art. 20 NdA P.R.G.C)

Trattandosi di intervento indiretto, la quota di parcheggio pubblico dovrà essere reperita nella quantità maggiore derivante dalla verifica dello standard di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e la quantità sopra riportata.

Pertanto, essendo la quota di parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della Lur 56/77 maggiore di quella di cui all' Art. 20 delle NdA P.R.G.C. (**488,33 mq > 445,36 mq**), la superficie dei parcheggi pubblici in progetto sarà la seguente:

PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO 1.530 MQ > 488,33

6 - LE PREVISIONI DI P.E.C.

Il terreno asservito alla costruzione presenta una forma rettangolare ed ha una superficie pari a mq. 2121 (Superficie fondiaria).

Il fabbricato in progetto verrà collocato in posizione quasi baricentrica rispetto al lotto, mentre la restante porzione di terreno ad esso circostante verrà destinata a verde privato, in misura tale da soddisfare l'indice di permeabilità I.P. richiesto dal Piano.

Il fabbricato, nel rispetto di quanto prescritto dalle NdA del PRG, prevede n.4 piani fuori terra + sottotetto abitabile, oltre a n.2 piani di autorimesse private interrato.

Verranno rispettati tutti i parametri edilizi richiesti dall'art. 50 delle NdA del PRG, che sono nello specifico:

Ds = 10,00 m. dal confine stradale

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.M. 1444/68.

Verifica Superficie permeabile

Come stabilito nell'art. 50 delle NdA del PRG la superficie permeabile da reperire in ambito ACE+VE è pari al 50% della superficie medesima; pertanto:

poiché $ACE+VE = 1.060,5 + 1.060,5 = 2.121$ mq.

e dovendo essere I.P. $(ACE+VE) > 50\% (ACE+VE)$,

la superficie permeabile richiesta dovrà essere $> 50\% \times 2.121$ mq, e quindi $> 1.060,5$ mq

Il PEC prevede di reperire, in ambito ACE+VE mq. 1.063,00 di superficie permeabile, in rapporto pertanto superiore alle richieste di piano.

Analoga quantità è richiesta in ambito Vs in quanto, sempre come stabilito nell'art. 50 delle NdA del PRG, Ip (Vs) dovrà essere $> 50\% Vs$,

pertanto:

poiché $Vs = 2.121$ mq.

e dovendo essere I.P. $(Vs) > 50\% (Vs)$,

la superficie permeabile richiesta dovrà essere $> 50\% \times 2.121$ mq, e quindi $> 1.060,5$ mq

Il PEC prevede di reperire in ambito Vs mq. 591,00 di superficie permeabile (mq. 541 relativi all'area verde e mq. 50,00 relativi alle aiuole del parcheggio), in questo caso in rapporto inferiore alle richieste di piano. La deroga alle disposizioni di piano è in tal caso legittimata dalla necessità di adeguare il progetto alle prescrizioni contenute nella D.D. di accoglimento (N. 1054 del 08/08/2014).

Verifica fabbisogno di parcheggi privati (P1) - Art. 20 NdA P.R.G.C.

Come stabilito all'art. 20 delle NdA del PRG, dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggi privati pari alle quote minime di SUL di seguito riportate, rispettivamente calcolate sia per destinazione d'uso residenziale, sia per quella a terziario:

RESIDENZIALE..... 4mq. /10MQ SUL

TERZIARIO 3mq. /10MQ SUL

SUL - RESIDENZIALE..... 1.640,80 MQ

PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI **656,32 MQ**

SUL - TERZIARIO 703,20 MQ

PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI **210,96 MQ**

Dovrà essere pertanto reperita una superficie da destinare a parcheggio privato in misura pari a mq. $656,42 + 210,96 =$ mq. 867,28 complessivi.

Il PEC prevede la realizzazione di una superficie destinata a parcheggio privato pari a mq. 1.065,00, pertanto in misura superiore a quella richiesta.

Accessi pedonali e carrai

L'area su cui insisterà il fabbricato avrà il proprio ingresso pedonale su Via Nino Berrini, mediante realizzazione di percorso pavimentato largo m.2,20 ed avente una pendenza del 5%, posto in posizione centrale rispetto al porticato ubicato al piano terreno. Di qui si accederà ai due corpi scala in progetto, situati in posizione simmetrica rispetto all'asse centrale dell'edificio. L'intervento prevede un secondo ingresso pedonale dal parcheggio pubblico che verrà realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione nella porzione di area in cessione prospiciente Via T. Dotta Rosso.

È altresì previsto un accesso carraio, con rampa di ingresso ai due piani di autorimessa interrata in progetto; trattandosi di nuova costruzione, come richiesto dal Regolamento Edilizio vigente, la distanza minima tra la carreggiata pubblica e la livelletta inclinata della rampa di collegamento agli spazi interrati, dovrà essere non inferiore a 4,50 m.

La rampa di ingresso al primo piano interrato, essendo rettilinea e a doppio senso di marcia, avrà larghezza non inferiore a 5,00 m. La seconda rampa, di collegamento con il secondo piano interrato, essendo curvilinea e a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo, avrà larghezza non inferiore a 3,50 m. In questo caso il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, dovrà essere non inferiore a 6,75 m.

Il dislivello attualmente esistente tra l'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico e Via Tancredi Dotta Rosso, pari a circa 60-70 cm., sarà colmato mediante riporto di terreno in modo tale da garantire un accesso in quota al parcheggio ed il conseguente superamento delle barriere architettoniche.

Tipologia edilizia

Il fabbricato in progetto si svilupperà su n.4 piani fuori terra + sottotetto abitabile (art. 50 delle NdA del PRG). Al piano terreno saranno ubicati gli ingressi ai due corpi scala; vi si accederà da spazio condominiale aperto su “pilotis”.

Sono previsti due piani di autorimesse interrati. Come stabilito all’art. 20 delle NdA del PRG, dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggi privati in misura pari a mq. 867,28 complessivi. Il PEC prevede la realizzazione di una superficie destinata a parcheggio privato pari a mq. 1.065,00, pertanto in misura superiore a quella richiesta.

Al piano terreno è prevista una quota della SUL da destinare al terziario, mentre la restante quota verrà reperita al piano primo.

Il piano terreno, grazie alla presenza dei “pilotis”, avrà caratteristiche di grande apertura e “trasparenza” sullo spazio circostante.

Le scelte architettoniche cercheranno di sfruttare in modo ottimale l’esposizione dell’edificio, attraverso la realizzazione di logge e balconi.

Un’attenzione particolare, nelle successive fasi progettuali, verrà destinata alla scelta dei materiali e delle soluzioni tecnologiche al fine di ottenere un fabbricato dalle elevate prestazioni dal punto di vista del risparmio energetico. Obiettivo non secondario è anche quello di operare scelte formali e tipologiche mirate all’ottenimento di un’elevata qualità architettonica.

Aree in cessione

Conformemente a quanto stabilito dall’art. 50 delle NdA del PRG, è prevista la cessione di una quota di superficie territoriale da destinare a *Verde, servizi pubblici e d’interesse collettivo* Vs, pari al 50% St. = 2.121,00 mq.

Tale area, come individuata nello stralcio di tavola di PRG allegata, si affaccia a sud-ovest su Via Tancredi Dotta Rosso, a sud-est su area di proprietà comunale e a nord-est su Via Nino Berrini.

Come riportato negli elaborati di progetto quota parte della superficie in cessione, pari a 1.530,00 mq. verrà destinata a parcheggio pubblico, in quantità tale da soddisfare ampiamente il fabbisogno di parcheggi pubblici richiesti; la restante quota corrispondente a 591,00 mq. (di cui 50,00 mq. destinati ad aiuole interne al parcheggio) sarà invece sottoposta ad una sistemazione a verde di massima, in quantità inferiore alle vigenti previsioni urbanistiche. **La deroga agli standard urbanistici è legittimata dalla necessità di adeguare il progetto alle prescrizioni contenute nella D.D. di accoglimento (N. 1054 del 08/08/2014).**

L’area a parcheggio pubblico sarà accessibile da Via Tancredi Dotta Rosso, superando l’attuale dislivello mediante opere di riporto terreno. L’area verde sarà accessibile sia da Via Nino Berrini che da Via Tancredi Dotta Rosso.

Superamento delle barriere architettoniche

- L’ingresso pedonale al fabbricato avverrà da Via Nino Berrini attraverso percorso pavimentato in materiale antisdrucchiabile, avente una larghezza di circa 2,40 m. ed una pendenza max. del 5% . La pendenza trasversale massima ammissibile è dell’1%.

Essendo lo sviluppo lineare del percorso <15m., non sarà necessario prevedere ripiani orizzontali di sosta. Poiché il percorso pedonale risulta essere adiacente a zone non pavimentate, sarà necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone.

Lo spazio aperto a pilotis sarà pavimentato in materiale antisdrucchiolevole. Gli elementi costituenti la pavimentazione dovranno presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

I grigliati inseriti nella pavimentazione (aerazione autorimessa) dovranno essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ed elementi paralleli dovranno comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

E' previsto un secondo ingresso al fabbricato in corrispondenza del parcheggio pubblico in progetto su Via Tancredi Dotta Rosso; eventuali variazioni di livello tra l'area privata ed il parcheggio saranno raccordate con lievi pendenze. La pendenza del percorso sarà comunque mediamente inferiore al 5% . La pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1% (art. 8.2.1, D.M. 236/89).

- L'ingresso al parcheggio pubblico previsto come quota parte dell'area in cessione, ubicato lungo Via Tancredi Dotta Rosso, sarà realizzato a livello con la strada: l'attuale differenza di quota, come si evince dagli elaborati di progetto allegati, verrà pertanto superata mediante realizzazione di riporto di terreno.

L'interno dell'area, pavimentato in asfalto, sarà percorribile in modo agevole data l'assenza di dislivelli o di gradini.

E' prevista una lieve pendenza (1-2% ca.) della pavimentazione strettamente funzionale alla raccolta delle acque piovane, che verranno convogliate nelle caditoie posizionate centralmente all'area, come da elaborati grafici di progetto.

Le eventuali variazioni di livello dei percorsi verranno raccordate con lievi pendenze. La pendenza dei percorsi sarà mediamente inferiore al 5% . La pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1% (art. 8.2.1, D.M. 236/89).

Il parcheggio pubblico avrà disponibilità di circa n.53 posti auto di cui n.2 per disabile.

- La quota parte dell'area in cessione destinata a verde pubblico sarà accessibile sia da Via Nino Berrini che da via Tancredi Dotta Rosso; su quest'ultimo fronte sarà necessario realizzare un riporto di terreno opportunamente modellato a rampa, di pendenza media pari al 5%.

Tale area, come richiesto dall' Amministrazione, verrà sottoposta ad una sommaria sistemazione di massima ed esclusivamente seminata a prato.

7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione in progetto consistono nella realizzazione di un'area destinata a parcheggio pubblico per la quota parte dell'area in cessione pari a mq. 1.530,00 e nella sistemazione di massima a verde pubblico della restante quota parte pari a mq. 591,00 (di cui 50,00 mq. destinati ad aiuole interne al parcheggio).

Area a parcheggio pubblico

L'area a parcheggio pubblico sarà accessibile da Via Tancredi Dotta Rosso, superando l'attuale dislivello mediante opere di riporto terreno. Sarà pavimentata in asfalto, con la seguente sezione stratigrafica:

- 70 cm. circa di materiale di cava (di cui 35 cm. a compensazione delle operazioni di scotico e scavo di bonifica);
- 20 cm. di fondazione in misto granulare stabilizzato;
- 10 cm. di pavimentazione stradale (binder).

Le acque meteoriche saranno raccolte in n.3 caditoie disposte in posizione centrale rispetto alla corsia di manovra; la pavimentazione avrà pertanto una sezione "a corda molle" con pendenze atte a convogliare centralmente le acque (circa 1-2%). Come specificato in uno dei paragrafi successivi, è prevista la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione con n.3 punti luce su palo.

Rifacimento marciapiede su V. Berrini

E' previsto il rifacimento del tratto di marciapiede antistante la proprietà su via Nino Berrini, attualmente in terra battuta, da realizzarsi in autobloccanti e con mantenimento degli esistenti bordonali. A tal fine è prevista la rimozione della pavimentazione esistente con scavo a sezione obbligata lungo tutto il tratto interessato (circa 40cm.), con successivo rifacimento dei sottofondi (circa 30 cm. di misto granulare stabilizzato), e posa di masselli autobloccanti s=8cm. su letto di sabbia s=4cm.

In corrispondenza degli accessi carrai si prevede la realizzazione di trave ribassata al di sotto del bordonale.

Illuminazione pubblica

E' altresì prevista la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica all'interno dell'area a parcheggio, con installazione di n. 3 punti luce su palo aventi le seguenti caratteristiche: armatura stradale con 48 led, potenza totale 78W, (Tipo SCHREDER Art. TECEO 1) con dimmerazione automatica, su palo conico in acciaio zincato altezza f.t. 8 mt interramento 0,8 mt spessore 4mm, da posare in basamento in cls dimensioni 100x100x100 cm e sbraccio in acciaio zincato a caldo lunghezza 1,5m e altezza 1 mt, come da particolare costruttivo, completo di ogni accessorio e utili per conseguire un lavoro secondo norma.

L'impianto verrà alimentato dall'impianto di illuminazione esistente di Via Tancredi Dotta

Rosso / Via Guido Verzone. Verrà installato nuovo interruttore magnetotermico all'interno del quadro elettrico esistente installato in Via Guido Verzone / Rotatoria Via Bodina. L'impianto sarà composto da linea dorsale in cavo doppio isolamento FG7OR 0,6/1kV transitante in nuovo cavidotto in pvc interrato.

E' stata prevista la fornitura e posa di un cavidotto interrato predisposto su Via Tancredi Dotta Rosso e su Via Nino Berrini transitante sotto il marciapiede esistente.

Come concordato con l'Amministrazione verrà realizzato uno scavo a sezione obbligata profondo 80 cm.. con massetto di cemento a copertura; contestualmente verranno posizionati alcuni pozzetti rompitratta.

E' stata inoltre richiesta la posa di cavidotto D=110 mm. anche internamente all'area, a ridosso del marciapiede esistente, come predisposizione per eventuale ristrutturazione generale dell'impianto di illuminazione pubblica su Via Tancredi Dotta Rosso. Infine, come richiesto, verrà predisposto un cavidotto D=110 mm. entro scavo profondo 80 cm. e con copertura in massetto di cemento, anche al di sotto del marciapiede su Via Nino Berrini, nel tratto antistante la proprietà, con posizionamento di n. 2 pozzetti.

Per una descrizione tecnica maggiormente dettagliata dell'impianto si rimanda alla relazione tecnico illustrativa e al calcolo illuminotecnico allegati al progetto.

Raccolta acque meteoriche

Le acque meteoriche del parcheggio saranno raccolte in n.3 caditoie in ghisa disposte in posizione centrale rispetto alla corsia di manovra; la pavimentazione avrà pertanto una sezione "a corda molle" con pendenze atte a convogliare centralmente le acque (circa 1-2%).

A ciascuna caditoia corrisponderà un pozzetto prefabbricato in cls con impronta a frattura a mezzo spessore su ognuna delle facce laterali per agevolare la rottura necessaria all'inserimento delle tubazioni.

Gli allacciamenti verranno realizzati con tubi in PVC rigido tipo 302 – UNI EN 1329, diametro esterno mm. 200 sp. 4,9 mm.

Le acque raccolte verranno fatte defluire in pozzo disperdente per lo smaltimento delle acque meteoriche e stradali, da realizzarsi secondo le seguenti caratteristiche: scavo, fornitura e posa di numero 3 (tre) tubi in cemento di sezione circolare del diametro interno pari a mm.1000 circa forati sulle pareti per consentire lo smaltimento delle acque; la fornitura e stesa di ciotoli e ciotoloni di fiume di diametro contenuto tra mm. 100 e mm. 200 circa ; l'allacciamento al pozzo perdente delle tubazioni delle caditoie stradali; la fornitura e posa della soletta di copertura della tubazione in cemento, adatta a sopportare i carichi stradali; la fornitura e posa di chiusino per l'ispezione del pozzo perdente di classe D400 diametro 60 cm, adatto a sopportare i carichi stradali posto alla quota del piano finito senz'altro ulteriore intervento; la fornitura e la stesa del materiale di cava occorrente al riempimento dello scavo circostante il pozzo perdente; la rullatura del materiale di riempimento con impiego di specifiche macchine operatrici ed ogni onere ed intervento atto a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

Il pozzo disperdente avrà scarico troppo pieno sifonato in pubblica fognatura su Via Tancredi Dotta Rosso

Allaccio all'acquedotto ed impianto di irrigazione

All'interno del parcheggio pubblico in progetto è prevista la realizzazione di n.6 aiuole lungo Via Tancredi Dotta Rosso. Come richiesto dall'Amministrazione Comunale verrà realizzato un impianto di irrigazione per tali aiuole, con cameretta interrata 120x120 cm. in cui posizionare il contatore della linea piante; da tale cameretta partirà sia la linea per l'irrigazione delle aiuole, comprensiva di n.6 kit per irrigazione alberi, sia una seconda linea diretta verso Via Nino Berrini e terminante con idrantino.

L'impianto di irrigazione dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni tecniche dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In generale tale impianto avrà le caratteristiche di seguito elencate:

- tutte le condotte, dovranno essere realizzate in PEAD PN.16 per acque potabili, a norme UNI e DIN e dotate di marchio qualità;
- i raccordi dovranno essere tipo Plasson;
- le saracinesche flangiate (flange acciaio zincato), dovranno essere del tipo a corpo piatto e cuneo gommato, PN16;
- le valvole a sfera, dovranno essere del “tipo pesante” minimo PN25 con maniglia lunga;
- i collettori dovranno essere in acciaio zincato “Mannesmann”;
- le botole e chiusini in ghisa sferoidale dovranno essere il Classe C 1225, C 250;
- le botole in lamiera, dovranno essere di tipo carrabile leggero e realizzate con acciaio zincato a caldo (zincatura pesante);
- gli armadietti contenenti centraline, ecc. dovranno essere marca Conchiglia, serie CV, muniti di serratura a chiave Yale n.21;
- la cameretta interrata dovrà essere dotata di scaletta di accesso correttamente fissata alla struttura e di sistema di protezione contro le cadute a botola aperta;
- l'armadio contenente il quadro comando delle elettrovalvole (centralina elettronica e componenti elettrici di comando) dovrà essere posizionata in luogo comodo ed accessibile, del tipo in uso nei giardini pubblici già realizzati e delle dimensioni idonee atte a contenere tutti i componenti richiesti.

Sarà necessario realizzare un **allaccio all'acquedotto** in corrispondenza della condotta esistente su Via Tancredi Dotta Rosso (GH125), mediante tubazione in ghisa sferoidale con giunto, spessore circa 6 mm DN 80.

Come si evince dagli elaborati grafici allegati si prevede un punto di consegna in corrispondenza del muretto di confine tra area pubblica ed area privata, dove potrebbe essere ubicato il contatore per il fabbricato. Da questo punto di consegna si arriverebbe poi alla cameretta interrata 120x120 dove l'Amministrazione Comunale ha già manifestato la volontà di porre il proprio contatore.

Aiuole verdi

All'interno del parcheggio pubblico in progetto è prevista la realizzazione di n.6 aiuole lungo

Via Tancredi Dotta Rosso, realizzate con terreno fertile da coltivo e copertura in corteccia trattata. In ciascuna aiuola verrà piantato un albero, tipo *Acero Negundo Flamingo*. Verrà realizzato un impianto di irrigazione per tali aiuole, con dotazione di n.6 kit per irrigazione alberi.

Area verde

Come anticipato una quota parte dell'area in cessione verrà sottoposta ad una sistemazione di massima a verde; sono previsti i seguenti interventi:

- pulizia dell'area con decespugliamento e scotico del terreno;
- rimozione delle tettoie metalliche qui presenti;
- modellamento del terreno, mediante piccolo riporto di terra, in corrispondenza dell'ingresso da Via Tancredi Dotta Rosso, per agevolare l'ingresso dei mezzi preposti alla futura manutenzione dell'area;
- pulizia e manutenzione del filari di alberi ubicato lungo il fronte orientale dell'area;
- formazione di un nuovo strato corticale di terreno fertile da coltivo e semina a prato;
- non è previsto impianto di irrigazione.

Per il computo delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi a scomputo degli oneri, viene adottato l'elenco prezzi delle opere di urbanizzazione del Comune di Cuneo.

8 - IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'importo degli **ONERI DI URBANIZZAZIONE** relativo agli interventi progettuali richiesti, con riferimento ai valori unitari riportati nella Determinazione Dirigenziale vigente, avendo compilato la tabella (**Allegato A1**) riportata in appendice alla presente Relazione, ammonta complessivamente ad **€ 203.351,38** (euro duecentotremilatrecentocinquantuno/38).



Città di Cuneo

ALLEGATO A1
Determinazione Oneri di Urbanizzazione

ANNO DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA

2014

Destinazioni	Classi di intervento				Dimens. MQ	Tariffa unitaria		Importo		
						primaria	secondaria	primaria	secondaria	totale
Residenziale	1 tessuto città storica	1.1 senza variazione del				€ 16,66	€ 25,12			
		1.2 con variazione di carico				€ 26,65	€ 40,17			
		1.3 ambiti VCS				€ 26,65	€ 40,17			
	2 tessuto della città consolidata	2.1 con $U_f = 0,35$ e $U_t = 0,70$				€ 33,33	€ 50,19			
		2.2 ambiti VCC				€ 33,33	€ 50,19			
	3 ambiti di trasformazione	3.1 con $U_t \leq 0,35$ mq/mq				€ 50,00	€ 50,19			
Commerciale	Sup. netta < 200 mq.	3.2 con $U_t > 0,35$ e $U_t \leq$		1640,8	€ 33,33	€ 50,19	€ 54.687,86	€ 82.351,75	€ 137.039,62	
		3.3 con $U_t > 0,50$ mq/mq			€ 50,00	€ 50,19				
		Nuovi interventi / ampl.	DEP. **		€ 45,93	€ 39,18				
	Sup. netta > 200 mq < 2000 mq	ristrutturazioni	DEP. **		€ 22,97	€ 19,58				
		Nuovi interventi / ampl.	DEP. **	703,2	€ 55,12	€ 39,18	€ 38.760,38	€ 27.551,38	€ 66.311,76	
		ristrutturazioni	DEP. **		€ 27,56	€ 19,58				
Direzionale	Sup. netta > 2000 mq	Nuovi interventi / ampl.	DEP. **		€ 68,89	€ 39,18				
		ristrutturazioni	DEP. **		€ 34,45	€ 19,58				
		Nuovi interventi / ampl.	DEP. **		€ 68,89	€ 39,18				
		ristrutturazioni	DEP. **		€ 34,45	€ 19,58				
		Nuovi interventi / ampl.	DEP. **		€ 13,78	€ 23,51				
		ristrutturazioni	DEP. **		€ 11,48	€ 19,58				
Turistico Ricettiva										
a scomputo								€ 0,00	
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DA VERSARE (al netto delle detrazioni)								€ 93.448,25	€ 109.903,13	€ 203.351,38