



STUDIO D'INGEGNERIA
Ing. Luigi LERDA
Ing. Guido LERDA

Via Santa Maria n°5
12100 CUNEO
TEL 0171 699198
FAX 0171 695189
Email: studiolerda@studiolerda.it
C.F. e P.IVA 02131720043

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ZONA API2.OS2 DEL PRG VIGENTE

RELAZIONE TECNICA

PROPONENTE:
PORTA ROSSA S.P.A.

PROGETTISTI:
Ing. Guido Lerda

Arch. Luca Massimino

DATA:
4 settembre 2019

L'area oggetto del presente P.E.C. è individuata dal vigente P.R.G. con la sigla API2.OS2 e ricade nella parte nord del territorio comunale, nei pressi dello svincolo dell'autostrada A33, uscita Cuneo centro.

Il primo comparto della Zona di P.R.G.C. è stato attuato mediante PEC e relativa Convenzione Edilizia del 10 maggio 2006 Rogito Notaio Martinelli Rep. 169204 Racc. 27475.

La superficie complessiva dell'area è pari a mq. 267.022 mq, di cui 121.571 già realizzati. Con il presente PEC si intendono completare i restanti 145.451 mq (da tabella di PRG).

Catastalmente tale area è individuata al foglio 33, mappali: 146, 180, 186/a, 22, 23, al foglio 34, mappali: 666/a, 96/a, 856/a, 774, 18, 51, 689, 693, 697, 698, 701, 769, 773, 777, 810, 812, 814, 816, 818, 832, 835, 837, 844, 811, 815, 813, 817, 819.

Le proprietà dell'area e le relative superfici sono indicate nel seguente prospetto:

FOGLIO	Nr. Mapp.	SUP. MAPPALE compresa nel P.E.C	PROPRIETA'
33	146	15980	Porta Rossa S.p.A.
33	180	15145	
33	186/a	141	
33	22	832	
33	23	229	
34	666/a	13327	
34	96/a	531	
34	856/a	1581	
34	774	59	
34	18	4123	
34	51	3240	
34	689	11257	
34	693	160	
34	697	150	
34	698	597	

34	701	153	
34	769	3977	
34	773	716	
34	777	2726	
34	810	4471	
34	812	49023	
34	814	1581	
34	816	7020	
34	818	3484	
34	832	71	
34	835	04	
34	837	2600	
34	844	190	
34	811	529	Comune di Cuneo
34	815	2449	
34	813	125	
34	817	28	
34	819	44	
TOTALE		146.543	

Le superfici derivanti dalla tabella catastale sono maggiori rispetto alla superficie prevista dal PRG. I calcoli urbanistici verranno eseguiti basandosi sulle superfici previste da PRG.

Come si evidenzia nella planimetria di progetto la viabilità proposta dal PEC completa l'area precedentemente urbanizzata dal primo intervento. In questa fase vengono a crearsi tre zone distinte in cui è concentrata la superficie fondiaria, una delle quali, quella centrale, composta da un unico grande lotto.

Il verde pubblico viene concentrato nella zona circostante la Cascina La Grossa per preservarne l'aspetto rurale. Altre aree verdi sono distribuite ai confini dell'area, a margine della viabilità pubblica. In queste zone sono previsti filari di alberature con lo scopo di mitigare l'impatto dell'area produttiva.

I parcheggi pubblici sono sviluppati lungo la viabilità, in particolare sono concentrati nella parte sud-est, nei pressi dei lotti 9, 10, 11, 12. In questa zona i parcheggi sono realizzati a doppia striscia a ridosso dei lotti privati, seguendo la disposizione tipo realizzata di fronte all'attività Damilano.

Lungo via Bra viene realizzata la pista ciclabile, in modo da poter essere collegata successivamente a quella da prevedersi nel PEC Miac adiacente. Nella parte nord dell'intervento, viene estesa la parte asfaltata dietro ai capannoni come ciclabile.

La superficie fondiaria risultante viene destinata ad attività produttive con l'individuazione di 12 lotti.

Nel prospetto che segue si illustra la ripartizione della superficie di P.E.C. nelle varie destinazioni:

A)	aree di pertinenza per opere ed edifici privati:	
	A1 per destinazione produttiva	mq. 87.211

	Totale aree private	mq. 87.211
		=====
B)	aree destinate ad opere urbanizzative:	
	B1 viabilità pubblica.....	mq. 17.502
	B2 parcheggi pubblici.....	mq. 2.930
	B3 marciapiedi pubblici.....	mq. 2.819
	B4 verde pubblico.....	mq. 34.352
	B5 pista ciclabile	mq. 439
	B6 parcheggi pubblici drenanti.....	mq. 1.290

	Totale aree pubbliche (in dismissione)	mq. 59.332
		=====
		=====
	TOTALE A + B.....	mq. 146.543

La S.U.L. prevista dal P.E.C. è pari a mq. 58.180

I valori di progetto verificano i parametri di P.R.G. in quanto:

- $VS = 145.451 \times 40\% = 58.180 < 59.332$ di progetto
- $ACE + Ve = 145.451 \times 60\% = 87.271 > 87.211$ di progetto

➤ $SUL = 145.451 \times 0,40 = \text{mq. } 58.180,4 > 58.180$ di progetto

Gli importi relativi alle opere di urbanizzazione previste (escludendosi le sistemazioni delle aree private soggette ad uso pubblico) ammontano ad € 1.938.934,26 e sono ripartiti nel seguente modo:

demolizioni e scavi	€	40.247,15
fognatura	€	76.811,21
acquedotto	€	64.366,45
strade	€	948.779,75
aree verdi	€	292.259,65
opere edili	€	60.055,56
impianti tecnologici	€	216.684,28
opere già realizzate e cedute	€	208.350,69
oneri per la sicurezza	€	32.000,00
Per un importo totale di	€	1.939.554,74