



PROVINCIA DI CUNEO

Comune di Cervasca



Piano Esecutivo Convenzionato

Frazione San Defendente di Cervasca Zona SUE 8p bis

Progetto Urbanistico

TAVOLA 0:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICA

LA PROPONENTE:

Società

"LA PICCOLA SNC di Bono Onorato Luigi & C"

legale rappresentante

Sig **BONO Onorato Luigi**

Data: _____

Studio Tecnico Geom. Agostino SPIRIDIONE
Via Martiri della libertà 8 – 12010 CERVASCA
Tel. 0171/85447
e-mail: ago@studiogeom.191.it

Studio Tecnico Arch. Laura MENARDI
Via Dronero n° 4 – 12100 CUNEO
Tel. 0171/691301
e-mail: laura.menardi@archiworldpec.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Riferimenti normativi:

- Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.) coordinato ed integrato dal D.lgs del 27 dicembre 2002 n° 301 (piano esecutivo convenzionato)
- Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni artt. 39 e 43
- Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cervasca.

Il Piano Esecutivo Convenzionato non comporta varianti al P.R.G. vigente, pertanto potrà essere immediatamente approvato dal Consiglio Comunale.

Situazione catastale:

Il terreno in oggetto è individuato a Catasto Terreni al foglio 6 di Cervasca mappali 1166-1167.

Situazione da P.R.G.:

L'area oggetto di pianificazione urbanistica è situata alla periferia sud della frazione San Defendente di Cervasca, adiacente a zone già completamente urbanizzate, destinate ad attività di tipo industriale/artigianale attinenti con la zona in oggetto.

L'area in progetto ricade nell'ambito della zona "Dn8", nel comparto denominato "SUE 8.p bis" (aree ed impianti produttivi ed artigianali di nuova edificazione - art. 22-24 delle N.t.A.).

Stato attuale dell'area:

Allo stato di fatto l'area sulla quale si andranno a realizzare le opere in progetto risulta essere incolta. Il fondo è di forma pressoché rettangolare, i confini sono ben definiti e facilmente individuabili sul posto: sul lato nord vi è Via Cuneo, sul lato ovest un muretto di contenimento in c.a. con sovrastante ringhiera che costeggia Via I Maggio; sul lato sud una bealera irrigua di proprietà delimita il confine con la restante area artigianale, che si estende anche sul lato est.

Il terreno è posto ad una quota inferiore rispetto a Via I Maggio e Via Cuneo, con un dislivello di circa 150 cm rispetto a Via I Maggio, con pendenza decrescente verso il lato di levante.

Attualmente l'accesso al fondo avviene tramite passaggio carraio posto lungo Via Cuneo.

Progetto della sistemazione dell'area:

La progettazione dell'area oggetto di pianificazione urbanistica è stata realizzata considerando, oltre le prescrizioni di P.R.G., anche i principi di funzionalità e di uniformità: in particolar modo nella distribuzione, concentrata ed ordinata, del parcheggio pubblico e delle aree verdi piantumate, che sono state studiate in modo tale da ridurre il più possibile il dispendio di suolo, conservando comunque un elevato grado di efficienza, praticità e sicurezza veicolare.

Più nel dettaglio la sistemazione dell'area prevedrà:

- Realizzazione di parcheggio pubblico sul lato nord del lotto in oggetto, con accesso unico da Via I Maggio, costituito da area di manovra, zona di inversione e posteggi. Sarà completato un tratto di area verde contiguo all'area servizi esistente, il parcheggio sarà separato da Via Cuneo tramite bordonale in cls.

- Nell'area di intervento saranno individuati 6 lotti edificabili con accesso carraio lungo Via I Maggio, delimitati da muretto in C.A. con sovrastante recinzione metallica. Rispetto all'attuale ciglio stradale gli accessi saranno arretrati di 3 ml, in deroga alle attuali N.T.A., e saranno del tipo scorrevole automatizzato, inoltre sarà possibile affiancare all'accesso carraio un accesso pedonale avente le stesse caratteristiche tipologiche del cancello. Per ciascun lotto verrà realizzata un'area verde privata, esterna alla recinzione. Tale area, parallela al sedime di Via I Maggio, verrà utilizzata per il passaggio nel sottosuolo delle opere impiantistiche a servizio dei lotti. La superficie attualmente utilizzata come posteggio e quella destinata nel progetto ad area di transito per accedere ai singoli lotti è stata rilocalizzata nella zona adibita - nel progetto - a parcheggi pubblici.

Lungo il lato di levante, confinante con il lotto agricolo (mappale 1168), verrà realizzata una recinzione a gradini formata da muretto in c.a. con sovrastante cinta in metallo: la quota della sommità del muretto in c.a. non sarà superiore di 80 cm dal piano di campagna attuale del limitrofo lotto. A circa 1 metro dal confine in questione, parallela alla recinzione ed interni ai lotti, sarà individuata una scarpata che sorreggerà un piccolo terrazzamento, il tutto realizzato con pali in legno trattato attraverso l'impiego di costruzioni di ingegneria naturalistica. Tale scelta è anche dettata dal migliorare esteticamente il lato est del Pec ad oggi molto visibile da Via Cuneo, oltre che ad una migliore fruizione del lato retrostante i futuri fabbricati.

Pianificazione dei lotti:

La lottizzazione prevede l'individuazione di 6 lotti di terreno (1,2,3,4,5,6) di forma rettangolare, posti a lato Via I Maggio. A ciascuno di essi è stata attribuita la superficie copribile massima, considerando comunque le distanze da confini, strade e

fabbricati. Le quote altimetriche di ciascun lotto seguiranno la pendenza della viabilità pubblica esistente. E' prevista la costruzione di fabbricati in aderenza tra lotti adiacenti.

Cessione delle opere e delle aree:

Tramite stipula della Convenzione Urbanistica, la società proponente si impegna a realizzare e a cedere al Comune di Cervasca tutte le opere di urbanizzazione interne al P.E.C. descritte nella relazione tecnica: in particolare l'area destinata a servizi collettivi e tutti gli impianti tecnologici sino al punto di consegna, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Durata dei lavori:

La durata del Piano Esecutivo Convenzionato sarà di cinque anni, a decorrere dalla data della stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Cervasca.

Il completamento e la cessione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro i termini indicati nella convenzione urbanistica.

Lo schema di Convenzione segue sostanzialmente le indicazioni dell'art. 43 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

RELAZIONE TECNICA

Sede viaria:

Come già descritto in precedenza, parte degli attuali parcheggi a correre posti a lato di Via I Maggio saranno rimossi al fine di poter realizzare gli accessi carrai ai lotti previsti dal PEC; lo spazio perso sarà recuperato all'interno del parcheggio pubblico previsto sul lato nord del fondo. In corrispondenza dei nuovi accessi l'attuale muro di contenimento verrà rimosso sino al piano strada.

Il parcheggio pubblico avrà unico accesso da Via I Maggio e prevede un parziale adeguamento dell'area verde esistente, sarà realizzato alla quota della viabilità attuale e raccordato con la quota stradale di Via Cuneo. Al suo interno saranno previsti n. 13 posteggi per autovetture, serviti da area di manovra. Sul fondo del parcheggio è previsto uno spazio libero per consentire l'inversione dei veicoli ed un ulteriore accesso carraio a servizio del lotto n. 6. Sul lato nord-ovest del posteggio in progetto sarà realizzata un'area verde per completare ed uniformare lo sviluppo di quella esistente. L'area di sosta sarà completamente bitumata, mentre l'aiuola sarà seminata a tappeto verde e delimitata da dei bordonali in cls.

Tipologia edilizia:

All'interno dei lotti previsti saranno realizzati edifici di tipo industriale/artigianale in aderenza l'uno con l'altro, formati da struttura prefabbricata e tamponamenti con rifinitura tipo, liscia, marmo lavato, spazzolato, bocciardato, levigato, martellinato o fondo cassero con colorazioni con gradazioni tenui fondo cassero. La copertura sarà prefabbricata a 2 falde con l'inserimento di lucernari ove necessario e la predisposizione per l'installazione di eventuali impianti fotovoltaici.

Le aperture saranno ad ampio specchio del tipo a nastro, per consentire un' idonea illuminazione interna, i portoni carrai dovranno essere di tipo ripieghevole con la possibilità di installare telo ad avvolgimento automatico. I serramenti potranno essere in pvc o alluminio.

Le facciate degli edifici oltre ad essere quelle tipiche dei capannoni prefabbricati, potranno essere tinteggiate con colori tenui o rivestite da pannellature in metallo e/o legno.

Per ciascun lotto sarà consentita la realizzazione di alloggi a servizio del proprietario o del custode, con superficie utile max di 180 mq. Il numero massimo consentito per ogni lotto e/o unità produttiva è di 2 unità.

Le recinzioni di ciascun lotto dovranno essere identiche per dimensioni e linearità per tutti i lotti formati il P.E.C.

Fognatura - Tavola 7a:

L'allaccio alla fognatura esistente avverrà nel pozzetto monolitico esistente nei pressi dell'incrocio tra Via Cuneo e Via I Maggio: si prevede di perforare il manufatto attuale e posizionare la condotta, al di sotto del verde privato dei lotti in progetto, parallelamente alla Via I Maggio. La nuova tubazione sarà in polipropilene a parete piena, con pendenza pari all' 1%, diam 160.

In corrispondenza della dividente dei lotti 1-2, 3-4 e 5-6 e nei pressi del nuovo allaccio saranno posizionati pozzetti monolitici a sezione circolare diam 80, con fondo rivestito in materiale plastico tipo polipropilene a tenuta idraulica e sovrastante chiusino in ghisa sferoidale diam 600, per consentire l'allaccio dei vari lotti. La realizzazione della rete fognaria in progetto prevede la rottura di parte del sedime di Via I Maggio e l'attraversamento al di sotto della bealera irrigua esistente, per consentire l'allacciamento. Le opere in progetto non sono da considerarsi come estensione della pubblica fognatura ma come una condotta privata.

Acquedotto - Tavola 7b

E' in previsione la realizzazione di una nuova condotta idrica in ghisa sferoidale dn 125 al di sotto del parcheggio pubblico in progetto, che sostituirà, per il tratto

interessato dal Pec, l'attuale tubazione Dn 100 in ferro. La nuova condotta partirà dalla camera di manovra esistente, sino al confine est del parcheggio pubblico dove verrà installata una saracinesca; da quest'ultima partirà un piccolo tratto di tubazione provvisorio, ad intercettazione della tubazione Dn 100 posizionata nell'appezzamento di terreno agricolo a margine del lotto 6, estraneo alla lottizzazione.

Dalla nuova tubazione in ghisa verrà realizzato una condotta che si collegherà ad un nuovo pozzetto 80 x 80 h 100 con chiusino in ghisa, collocato nelle immediate vicinanze del nuovo allaccio. All'interno del pozzetto verranno installati n. 6 contatori idrici per utenze di tipo produttivo, che si collegheranno ai vari lotti tramite tubazione in polietilene che verrà posta al di sotto del verde privato e degli accessi carrai in progetto. La profondità della tubazione sarà di circa 100 cm dal piano di campagna sistemato. Le condotte che vanno dal pozzetto contatori sino ai lotti sono da considerarsi come rete idrica privata, per cui saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione solamente i lavori a monte dei contatori idrici

Linea telefonica - Tavola 7c

La linea telefonica in progetto sarà realizzata con un corrugato flessibile rettilineo in PVC pesante diam 75 e prevedrà l'attraversamento di Via I Maggio in corrispondenza del pozzetto esistente, con il collegamento a n. 3 pozzetti, in corrispondenza dei lotti 1-2, 3-4 e 5-6, il tutto posto al di sotto degli accessi carrai e del verde privato in progetto. Dai pozzetti partiranno i collegamenti interni ai vari lotti.

La profondità della tubazione sarà di circa 100 cm dal piano di campagna sistemato.

L'impianto tecnologico è oggetto di totale scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Linea elettrica - Tavola 7d

La linea elettrica in progetto sarà realizzata con un corrugato flessibile rettilineo in PVC pesante diam 160 e prevedrà l'attraversamento di Via I Maggio in corrispondenza del pozzetto esistente, con il collegamento a n. 3 armadietti atti ad accogliere i contatori elettrici, in corrispondenza dei lotti 1-2, 3-4 e 5-6, il tutto posto al di sotto degli accessi carrai e del verde privato in progetto. Il collegamento proseguirà lungo Via I Maggio ed attraverserà Via Cuneo sino al raggiungimento della colonnina esistente collocata a margine dell'attuale Sp.

In concomitanza con il primo tratto di corrugato elettrico, verranno anche posizionate tubazioni per fibra ottica (Tritubo) che collegheranno i pozzetti elettrici

La profondità della tubazione sarà di circa 120 cm dal piano di campagna sistemato.

L'impianto tecnologico è oggetto di totale scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Metanodotto - Tavola 7e

La rete del gas andrà a servire il PEC in progetto tramite l'attraversamento di Via I Maggio in corrispondenza della condotta esistente, fino all'armadietto in c.a. in

progetto, parallelo alla viabilità comunale attuale, destinato alla collocazione dei contatori: da qui partiranno le tubazioni a servizio di ciascun lotto. Il tratto che va dal punto di intercettazione sino all'armadio misuratori compreso è oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Smaltimento acque meteoriche - Tavola 7f

Una tubazione interrata in Pvc diam 160 sarà destinata alla raccolta delle acque meteoriche, tramite caditoie prefabbricate con chiusino in ghisa, disposte nella parte centrale del parcheggio pubblico in progetto. L'acqua piovana verrà raccolta in apposito pozzo perdente con chiusino di ispezione sovrastante, che disperderà l'acqua nel sottosuolo tramite rinfiando di ghiaia drenante.

L'impianto è oggetto di totale scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Rete illuminazione pubblica - Tavola 7g

La linea di illuminazione degli spazi pubblici in progetto sarà allacciata tramite il pozzetto esistente sul lato di Via Cuneo e sarà costituita da un corrugato flessibile diam 75, che collegherà i vari punti luce a led, identici sotto il profilo estetico e dimensionale a quelli dell'impianto di illuminazione esistente nell'area artigianale adiacente; le 2 armature esistenti una lungo Via Cuneo e una alla fine di Via I Maggio saranno sostituite con 2 corpi illuminante a doppio sbraccio a Led

L'impianto tecnologico è oggetto di totale scomputo dagli oneri di urbanizzazione.