

COMUNE DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

Oggetto : **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**
VARIANTE P.E.C. N. 28

(foglio 126 mappali 267, 340, 271/p)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
RELAZIONE FINANZIARIA
TEMPI DI REALIZZAZIONE
SCHEMA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

Proprietà : **CHERASCO COSTRUZIONI s.r.l.**
Via Vittorio Emanuele, 32 - Cherasco
SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE s.a.s.
Via Don Orione, 188 - Bra
DOGLIANI Domenico
Via Beato Amedeo, 10 - Cherasco

LEGGE REGIONALE n°. 56/1977 e successive modificazioni

1. Situazione giuridico amministrativa e prescrizioni degli strumenti urbanistici.

a) Il presente **Piano Esecutivo Convenzionato** si inquadra nelle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Fossano che classifica l'area in oggetto come segue:

Ambiti urbani produttivi in attuazione

Inoltre la Variante parziale 5 al PRGC approvata con D.C.C. n. 97 in data 21/12/2011, all'Art. 45 paragrafo 3 comma b), prevede ***“la conversione dell'area in residenziale a condizione che il 50% dell'area oggetto di variazione sia ceduta all'Amministrazione Comunale che procederà ad attuarla con i criteri e per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica senza che ciò costituisca variante al PRG. In tal caso sono applicati i parametri e prescrizioni di cui all'art. 39 con indice fondiario pari a 0,75 mc./mq.”***;

La disposizione planimetrica indicativa degli edifici è riportata nelle tavole allegate.

In particolare dovranno essere rispettate le fasce di rispetto con distanza dai confini pari all'altezza del fabbricato (min. mt. 5,00), mt. 5,00 dalle strade interne di lottizzazione e mt. 25,00 dalla S.S. 231.

La dislocazione dei parcheggi all'interno delle aree a servizi non è vincolante e potrà essere soggetta a varianti in fase di realizzazione.

2. Specificazione delle aree da dismettere in uso pubblico.

Sarà dismessa gratuitamente al Comune di Fossano la seguente area di **mq. 1.711** così suddivisa:

- **mq. 279 per realizzazione di viabilità pubblica.**
- **mq. 532 per verde pubblico.**
- **mq. 900 per parcheggi pubblici** (compresa area di manovra e viabilità).

Inoltre secondo quanto disposto dal sopracitato art. 45 paragrafo 3 comma b) della Variante Parziale n. 5 la Proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, **a cedere gratuitamente in proprietà al Comune l'area di mq. 7.780 per finalità di edilizia sociale.**

Le aree di cui trattasi sono indicate nella Tav. 3 e verranno riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale, all'atto della consegna (vedere art. 14) E' inteso che resta a carico della proponente o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle aree a servizi fino alla consegna.

3. Stima degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree a totale carico dei privati.

Opere di urbanizzazione a carattere pubblico:

1) Opere Stradali e Parcheggi

<i>D MT AA 010</i>	Scavo di sbancamento, anche a campioni di qualsiasi lunghezza da eseguirsi con mezzi meccanici, in materie di qualunque natura e consistenza asciutte o bagnate, compresi i muri a secco od in malta di scarsa consistenza, compreso le rocce tenere da piccone, ed i trovanti anche di roccia dura inferiori a 1,00 m ³ ed anche in presenza d'acqua, eseguito per apertura della sede stradale e relativo cassonetto			
<i>D MT AA 015</i>	Scavo di sbancamento come alla voce precedente, ma con trasporto in cantiere per il successivo riutilizzo			
	m ³ 986,00	a €/m ³ . 4,83	€	4.762,38
<i>D LS AA 010</i>	Fondazioni stradali in misto granulare stabilizzato con legante naturale, compresa l'eventuale fornitura dei materiali di apporto o la vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine, compresa ogni fornitura, lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.			
	m ³ . 788,80	a €/m ³ 25,65	€	20.232,72
<i>D LS AA 015</i>	Fornitura, stesa e cilindratura di detrito di cava per la regolarizzazione superficiale della fondazione stradale compreso ogni onere per la sagomatura della piattaforma stradale secondo le specifiche tecniche, misurato in opera con spessore 5 - 7 cm.			
	m ² 1.972,00	a €/m ² 4,50	€	8.874,00
<i>D LS BB 010</i>	Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder), ottenuto con graniglia e pietrischetti, sabbia e bitume, confezionato a caldo con idonei impianti, con dosaggi e modalità indicati dalle Norme Tecniche di Appalto, con bitume di prescritta penetrazione, posto in opera con idonee macchine vibro-finitrici, compattato con rulli a ruote pneumatiche e metalliche, compresi nel prezzo ogni materiale, lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, solo esclusa la spruzzatura preliminare del piano di posa con emulsione bituminosa.			
	a per uno spessore medio finito di 4 cm			
	m ² 1.544,00	a €/m ² 6,22	€	9.603,68

<i>D L S B B 015</i>	Conglomerato bituminoso, per strato di usura, ottenuto con impiego di pietrischetti e di graniglie, sabbie ed additivi, confezionato a caldo con bitume di prescritta penetrazione, in idonei impianti, con i dosaggi e le modalità indicati nelle Norme Tecniche di Appalto, steso in opera a perfetta regola d'arte compattato con rulli idonei (gommati o metallici) il tutto secondo le prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche, esclusa la spruzzatura preliminare del piano di posa con emulsione bituminosa.		
	a per uno spessore medio finito di 3 cm		
	m² 1.544,00	a €/m² 4,82	€ 7.442,08
	Totale € 50.914,86		

2) Realizzazione di marciapiedi e posti auto

D L S B B 075	Fornitura e posa in opera di bordonali in calcestruzzo prefabbricato vibrocompresso su cordolo di fondazione in calcestruzzo dosato a 250 kg/m ³ , di sezione approssimativamente 40x25 cm, armatura longitudinale min 4 Ø 14 e staffe 3 Ø 6 al metro, compreso scavo, trasporto a rifiuto del materiale di risulta, stilatura dei giunti con cemento pigmentato, successivo riempimento dello scavo. Sono comprese curve, pezzi speciali per scivoli e rampe o simili b. sezione cordolo 12/15 x 25 cm m. 248,50	a €/m 31,50	€	7.827,75
01.P11B42.040	Marmette autobloccanti in calcestruzzo cementizio vibrato e pressato ad alta resistenza (Resistenza caratteristica 500kg/cm ²) per pavimentazione esterna con disegno a scelta della città spessore cm 7-8 colore rosso-giallo-nero m ² 428,00	a €/m ² 17,50	€	7.490,00
01.A23.C80.010	Posa di pavimentazione in marmette autobloccanti di calce strutto pressato e vibrato, comprendente la provvista e lo stendi mento della sabbia per il sottofondo da cm 4 a cm 6, la compattazione con piastra vibrante dei blocchetti e la chiusura degli interstizi tra un elemento e l'altro mediante lavatura e scopatura. m ² 428,00	a €/m ² 12,65	€	5.414,20
Totale			€	20.731.95

3) Realizzazione illuminazione su strade interne al P.E.C. (n. 4 pali)

<i>D I E I P 005</i>	Esecuzione scavo in sezione ristretta ed obbligata, eseguito a macchina in terreno di qualsiasi natura e consistenza, profondità 0,8 m, larghezza massima consentita 0,4 m (0,32 m ³), per posa tubazioni e/o cavi elettrici, compreso reinterro e trasporto a discarica del materiale di risulta. a sezione obbligata 0,40x0,40 m. m. 135,00 a €/m. 10,20 € 1.377,00		
<i>D I E I P 015</i>	Fornitura e posa in opera, in scavo predisposto, di cavidotto corrugato a doppia parete, a norme CEI EN 50086-1-2-4, resistenza allo schiacciamento 450N, colore rosso, escluso cls, con raccordi e filo di traino per posa conduttori. c Ø 90 mm; ml. 135,00 a €/ml. 5,82 € 785,70		

<i>D IE IP 020</i>	Esecuzione di massello in calcestruzzo, classe di resistenza Rck 20, dello spessore di 15 cm a protezione del cavidotto. ml. 135,00	a €/ml. 3,17	€	427,95
<i>D IE IP 025</i>	Formazione di basamento in calcestruzzo cementizio, classe di resistenza Rck 25 Mpa, completo di foro per alloggiamento palo in acciaio e vano per passaggio cavi dalla trincea, compreso scavo, formazione casseraatura, il suo ricupero e la successiva sistemazione del terreno circostante. c dimensioni 0,85 x 0,85 x 1,00 m n. 4	a €/cad. cad. 214,25	€	857,00
<i>D IE IP 050</i>	Fornitura e posa in opera di pozzetto stradale prefabbricato in scavo predisposto, completo di chiusino in ghisa carreggiabile con scritta "ILLUMINAZIONE PUBBLICA". b dimensioni interne 40 x 40 x 40 cm n. 4	a €/cad. 119,00	€	476,00
<i>D IE IP 066</i>	Fornitura e posa in opera, in basamento esistente, palo in acciaio S235JR rastremato diritto, spessore 4 mm, zincato a caldo (norma UNI EN ISO 1461), fabbricato per unione mediante innesto e saldatura circonferenziale di spezzoni di tubo saldato ad alta frequenza ERW, diametro in testa 70 mm, completo di asole per infilaggio cavi e per morsettiera, guaina termorestringente per zona incastro nel basamento e sabbia per fissaggio. a lunghezza totale 8,8 m - Ø alla base 127 mm - massa 82 kg n. 4	a €/cad. 360,00	€	1.440,00
<i>D IE IP 070</i>	Fornitura e posa in opera di attacco a pipa per palo in acciaio zincato, sporgenza 25 cm, inclinazione 15°. a a 1 via n.4	a €/cad. 47,00	€	188,00
<i>D IE IP 075</i>	Fornitura e posa in opera di sbraccio cilindrico a squadro o curvato, per palo in acciaio zincato, inclinazione 15° a sbraccio singolo, lunghezza 1 m. n. 4	a €/cad. 62,00	€	248,00
<i>D IE IP 090</i>	Fornitura e posa in opera di interruttore crepuscolare, con doppia soglia di intervento regolabile (1-30 e 20-1000 lx), compresa linea in cavo FG7, di lunghezza massima di 20 m, a tre conduttori. n.1	a €/cad. 134,50	€	134,50
<i>D IE IP 095</i>	Fornitura e posa in opera di morsettiera per palo tondo, per cavi fino a 16 mm², con base e coperchio in resina poliammidica autoestinguente, isolata in classe II, per incasso su palo; serraggio indipendente dei conduttori con viti in acciaio inox AISI 304, tensione nominale 500V, max 63A, completa di portafusibile sezionabile con cartuccia 8,5x31,5 - 380V; grado di protezione sul perimetro del coperchio IP 43, in zona ingresso cavi IP 23, compreso serraggio cavi. c tetrapolare per feritoia 186x45 n. 4	a €/cad. 30,50	€	122,00
<i>D IE IP 100</i>	Fornitura e posa in opera di portello per palo tondo, in lega di alluminio, UNIEN 1706 AC-46100, pressocolata, spessore minimo 2,5 mm; trattamento delle superfici mediante granigliatura metallica. Viti di serraggio staffe con testa emisferica ed impronta triangolare, a lati semitondi, in acciaio inox AISI 304. Guarnizione di tenuta in gomma antinvecchiante a sezione rettangolare con testate semitonde, durezza 50Sh colore nero. Grado di protezione IP54.			

	b per feritoia 186x45 n. 4	a €/cad. 24,00	€	96,00
<i>D IE IP 105</i>	Fornitura e posa in opera di guaina termorestringente autoestinguente, lunghezza 0,5 m, applicata a caldo con resina nella zona di incastro del palo in acciaio nel basamento in cls. b per palo Ø 120-150 mm n. 4	a €/cad. 31,30	€	125,20
<i>D IE IP 115</i>	Fornitura e posa in opera di armatura stradale isolata in classe II, con corpo completo di telaio in alluminio pressofuso, attacco testapalo Ø 60/76 mm, riflettore in alluminio ossidato anodicamente e brillantato con recuperatori di flusso e ottica antinquinamento luminoso (zona 1), copertura apribile a cerniera in alluminio pressofuso in unico pezzo, diffusore in vetro temprato sp. 5 mm, verniciatura a polvere poliestere previo trattamento di cromatazione resistente alle nebbie saline, portalamпада in ceramica e contatti argentati. Cablaggio 230V/50Hz, guarnizione in gomma siliconica, filtro anticondensa, attacco rotante con scala goniometrica di regolazione del corpo. Rispondenza alle norme EN60598, grado di protezione IP 66 sia per vano lampada che per vano accessori. Compreso collegamenti alla morsettiera. d armatura con lampada al joduri metallici - JM-T 250 W n. 4	a €/cad. 299,00	€	1.196,00
<i>D IE CC 020</i>	Fornitura e posa in opera di cavi per energia, in tubazione esistente, flessibili multipolari con isolamento in gomma e guaina pvc colore grigio, FG7-OR 0,6/1 kV, non propaganti incendio a norme CEI 20-13 e 20-22 II, Tab. CEI-UNEL 35375, per posa fissa: k 4 x 4 mm²; m 4,09 m. 135,00	a €/m. 4,09	€	552,15
<i>D IE LL 125</i>	Fornitura e posa in opera, in armature esistenti, di lampade a vapori di sodio alta pressione, tonalità di luce 2000 °K, Ra 20, ellissoidale con bulbo diffondente. Attacco E27/40, alimentazione a tensione 230 V. c potenza 150W cad. n. 4	a €/cad. 34,10	€	136,40
Totale € 8.161,90				

4) Segnaletica stradale orizzontale

<i>D SS CC 010</i>	Realizzazione di strisce di mezzzeria, corsia ecc. per ogni metro di striscia effettivamente verniciata. b striscia di larghezza 15 cm ml. 296,00	a €/ml 0,65	€	192,40
Totale € 192,40				

5) Realizzazione area verde

<i>D LS BB 075</i>	Fornitura e posa in opera di bordonali in calcestruzzo prefabbricato vibrocompreso su cordolo di fondazione in calcestruzzo dosato a 250 kg/m³, di sezione approssimativamente 40x25 cm, armatura longitudinale min 4 Ø 14 e staffe 3 Ø 6 al metro, compreso scavo, trasporto a rifiuto del materiale di risulta, stilatura dei giunti con cemento pigmentato, successivo			
--------------------	---	--	--	--

	riempimento dello scavo. Sono comprese curve, pezzi speciali per scivoli e rampe o simili		
	b. sezione cordolo 12/15 x 25 cm		
	m. 75,00	a €/m 31,50	€ 2.362,50
<i>D MT CC 060</i>	Fornitura e stesa di terreno vegetale per aiuole verdi e per rivestimento scarpate in trincea, proveniente sia da depositi di proprietà dell'amministrazione che direttamente fornito dall'Impresa, a qualsiasi distanza e miscelato con sostanze concimanti, pronto per la stesa anche in scarpata, sistemazione e semina da compensare con la voce di elenco sulla sistemazione in rilevato senza compattamento. Il terreno vegetale potrà provenire dagli scavi di scoticamento, qualora non sia stato possibile il diretto trasferimento dallo scavo al sito di collocazione definitiva		
	m³ 133,00	a €/m³ 10,00	€ 1.330,00
<i>D VS AA 010</i>	Esecuzione di preparazione del terreno a prato, compresa la fresatura, la concimazione e la semina (compresa la fornitura delle sementi), la rastrellatura, il rinterro del seme, la rullatura ed ogni opera relativa e necessaria a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.		
	m² 532,00	a €/m² 2,74	€ 1.457,68
<i>D IN BB 030</i>	Fornitura compreso il trasporto e lo scarico sul luogo della messa a dimora delle sottotree lencate specie arboree, da impiegarsi in operazioni di forestazione urbana cfr = circonferenza del tronco in centimetri misurata a 1,00 m da terra h. = altezza complessiva della pianta dal colletto in metri v = pianta fornita in vaso z = pianta fornita in zolla ha = altezza da terra del palco di rami inferiore in metri o betulla cfr. 20-25 ha = 3,50 z		
	n. 15	a €/cad. 255,13	€ 3.826,95
Totale			€ 8.977,13

6) Realizzazione rete fognaria

	Acque nere		
<i>D FA AA 005</i>	Scavo per la posa di condotte fognanti o per acquedotti, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutta o bagnata, anche in presenza d'acqua con battente non superiore a 20 cm; escluse le rocce tenere o le rocce da mina, i trovanti superiori a 0,5 m³, nonché le murature a calce o cemento. Compreso il deposito dei materiali ai lati dello scavo o il trasporto a rifiuto od a discarica a qualsiasi distanza del materiale eccedente. Fino alla profondità di 2,00 m sotto il piano di sbancamento. Pareti a scarpa 1/5		
	m³ 40,00	a €/m³ 9,05	€ 362,00
<i>D FA EE 015</i>	Fornitura e posa in opera di tubi in PVC SN 4 in barre da 6 m., completi di bicchiere di tenuta UNI EN 1401, rinfiacati con sabbione sino a 10 cm sopra il tubo, compresi eventuali pezzi speciali, collanti, solo escluso lo scavo ed il reinterro. e diam. 315 mm		
	m. 115,00	a €/m. 41,20	€ 4.738,00
<i>D FA GG 010</i>	Fornitura e posa in opera di pozzetto in cls prefabbricato, compreso l'allaccio a tenuta d'acqua con le tubazioni, il sottofondo, ed il rinfiacco in cls con relativo reinterro, posa in quota del chiusino carrabile (fornito a parte), il trasporto a discarica del materiale di risulta ed ogni altro onere.		

	e dimensioni 70x70 cm h max 200 cm n. 4	a €/cad. 294,36	€	1.177,44
D MT CC 005	Reinterro a macchina dopo ultimazione dei manufatti con il materiale di scavo precedentemente estratto, depositato in adiacenza degli scavi, compresa la costipazione e la regolarizzazione. m³ 40,00	a €/ m³ 3,77	€	150,80
B ED II 090	Chiusini in ghisa sferoidale I chiusino ghisa sferoidale 60x60 D400 n. 4	a €/cad. 109,70	€	438,80
D FA AA 005	Acque bianche Scavo per la posa di condotte fognanti o per acquedotti, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutta o bagnata, anche in presenza d'acqua con battente non superiore a 20 cm; escluse le rocce tenere o le rocce da mina, i trovanti superiori a 0,5 m³, nonché le murature a calce o cemento. Compreso il deposito dei materiali ai lati dello scavo o il trasporto a rifiuto od a discarica a qualsiasi distanza del materiale eccedente. Fino alla profondità di 2,00 m sotto il piano di sbancamento. Pareti a scarpa 1/5 m³ 35,00	a €/m³ 9,05	€	316,75
D FA EE 015	Fornitura e posa in opera di tubi in PVC SN 4 o SN8 in barre da 6 m., completi di bicchiere di tenuta UNI EN 1401, rinfiancati con sabbione sino a 10 cm sopra il tubo, compresi eventuali pezzi speciali, collanti, solo escluso lo scavo ed il reinterro. d diam. 250 mm m. 115,00	a €/m. 33,50	€	3.852,50
D LS DD 035	Fornitura e posa in opera di pozzetto per caditoie di raccolta d'acqua, in cemento prefabbricato od in muratura di mattoni pieno dello spessore di 12 cm con intonaco interno in malta di cemento dosato a 500 kg/m³, compreso lo scavo e trasporto a discarica dei materiali di risulta e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte. b delle dimensioni interne di 40 x 40 x 80 cm n. 4	a €/cad. 75,20	€	300,80
D MT CC 005	Reinterro a macchina dopo ultimazione dei manufatti con il materiale di scavo precedentemente estratto, depositato in adiacenza degli scavi, compresa la costipazione e la regolarizzazione. m³ 35,00	a €/ m³ 3,77	€	131,95

Totale € 11.472,04

TOTALE A CARICO DELLA PROPONENTE € 100.450,28

4. Tipologia edilizia.

L'intervento edificatorio prevede la realizzazione di fabbricati residenziali indipendenti ma con caratteristiche tipologiche simili. Le costruzioni sono

costituite da un piano abitazione leggermente rialzato rispetto alla quota di campagna, con sottostante piano seminterrato adibito ad autorimessa e servizi. Alcuni fabbricati potranno svilupparsi anche su due piani fuori terra con suddivisione tra la zona "giorno" al piano terra e la zona "notte" al piano primo. Costituite da struttura portante in conglomerato cementizio armato con tamponamenti in doppio muriccio di laterizio ad intonaco in malta di calce, avranno finizioni tali da inserirle nel particolare ambiente in cui si collocano con l'impiego di materiali "naturali" quali il legno per i serramenti esterni, la pietra per particolari rivestimenti e per tutti i muri controterra in elevazione, il cotto per le falde di copertura e per taluni inserimenti nelle pareti intonacate.

Gli elementi unificanti saranno i seguenti:

- . copertura in cotto con manti di copertura identico per tutti gli edifici residenziali
- . serramenti esterni in legno del tipo "persiane" o "tapparella"
- . finitura esterna con arricciatura alla piemontese
- . ringhiere in ferro a semplice disegno
- . eventuali archi e lesene dovranno essere realizzati e dimensionati con attenzione al riferimento storico ed armoniosamente inseriti nel contesto dell'edificio
- . uso della pietra per muri controterra.

La progettazione avrà come criterio l'uniformità dei fabbricati anche se questi venissero realizzati in tempi successivi e fossero destinati a committenze diverse: si realizzerà un complesso in cui la ricerca dei materiali, la scelta della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive dovranno permettere il miglior inserimento dei manufatti nell'ambiente.

5. Tempi previsti per l'attuazione di Piano.

I tempi previsti per l'attuazione sono specificati nella Convenzione allegata che garantisce la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale carico della proponente, nonché le spese di manutenzione fino alla consegna.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà contemporanea alla costruzione dei fabbricati.

L'intervento sarà realizzato nei termini previsti dalla Legge ed in modo da ottemperare le scadenze previste per il presente P.E.C..

La Proponente richiederà i singoli Permessi di Costruire ed ultimerà le costruzioni entro 36 mesi dal rilascio di queste.

6. Scheda quantitativa dei dati del piano.

- Superficie territoriale del PEC (verificata catastalmente e tramite operazione di rilievo in sito)	mq. 7.780
- Superficie lotti residenziali comprendenti il verde privato	mq. 5.982
- Area cabina Enel già presente	mq. 87
- Superficie per viabilità	mq. 279
- Area adibita a verde pubblico	mq. 532
- Superficie a parcheggio compresa area di manovra	mq. 900
Superficie totale P.E.C.L.I.	mq. 7.780
- Superficie coperta max fabbricati residenziali	mq. 1.350
- Volumetria in progetto con destinazione residenziale	mc. 5.200
- Area da dismettersi gratuitamente al Comune per opere urbanizzazione primaria	mq. 1.711
- Area da dismettersi gratuitamente al Comune per edilizia sociale	mq. 7.780
- Verde privato > 30% S.F. (vedi art. 8 comma 12 NTA) 30% di mq. 7.000 = mq. 2.100	mq. 2.320
Totale area in dismissione gratuita al Comune	mq. 9.491
Totale area a disposizione Richiedenti P.E.C.	mq. 5.982
Area cabina Enel già presente	mq. 87