

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Inquadramento territoriale-urbanistico con prescrizioni del PRGC

L'intervento in progetto riguarda la frazione di Madonna dell'Olmo nell'area che il vigente Piano Regolatore denomina APT2.OS4 "Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT)" e che destina a nuovi insediamenti produttivi: artigianali e industriali, terziarie: commerciali e direzionali. Tali aree (APT) sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle nuove aree produttive.

L'area in oggetto essendo APT2 si qualifica come "Ambiti per funzioni produttive e terziarie" ed è quindi normata dall'art. 53.05.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. e dalla "Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione" G2 scheda APT2.OS4 di cui si riportano di seguito le prescrizioni:

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 40% St
- Ve = 20% St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,50 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m
- A = 30 alberi/ha; Ar = 50 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate 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.I. 1444/68

Mix funzionale

- Produttive: artigianali e industriali
- Terziarie: commerciali, direzionali max 20% Sul;
- Funzioni Abitative: è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva.

La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzino non saranno conteggiate nella Sul.

L'area da lottizzare fa parte del comparto APT2.OS4 che il piano di coordinamento approvato con Delibera di Giunta n. 307 nella seduta del 21/11/2012 ha suddiviso in 6 comparti indipendenti tra loro sia nel momento di realizzazione che nelle opere.

La richiesta in oggetto riguarda l'urbanizzazione relativa al comparto 3 che si trova a diretto contatto sia del comparto 1 (già urbanizzato) che della strada pubblica di accesso al PEC (Via Negri di Sanfront). Il comparto 3 risulta essere cardine per lo sviluppo dell'intera area in quanto la sua posizione di centralità ed il collegamento diretto con via Negri di Sanfront rendono la sua realizzazione fondamentale per il futuro sviluppo degli altri comparti.

2 L'area interessata: descrizione del sito

L'area interessata dall'intervento è un'area sostanzialmente piana tipica della pianura cuneese che presenta una pendenza massima sulla direttrice sud-ovest/nord-est pari a circa l'1/1,5%.

L'area agricola, al di sotto del primo strato di humus è caratterizzata da suoli a buona portanza con abbondante presenza di ghiaie e sabbie miste ideali per l'edificazione.

Il livello delle acque di falda desumibile da perforazioni effettuate nelle immediate vicinanze è collocato a circa 60 metri al di sotto del suolo.

Sul fronte di levante corre l'antica strada che collegava la città di Cuneo a Busca. Tale viabilità è da tempo semi abbandonata e nella parte a monte di Via Negri di Sanfront (salvo il primo tratto) risulta percorribile dai soli mezzi agricoli e dai pedoni.

Gli altri lati del comparto sono posizionati all'interno degli appezzamenti di terreno e non confinano con ripe o confini significativi.

L'area è attraversata da ovest ad est da un canale irriguo che in corrispondenza di via Antica di Busca si sovrappone ai canali esistenti che corrono sui due lati della strada. Un altro canale corre lungo il lato di giorno parallelamente al comparto 1. Tale canale serve per l'irrigazione dei terreni interessati dal PEC.

Si ravvisa la presenza di una linea elettrica che parte da una esistente cabina elettrica posta a levante di via Antica di Busca e raggiunge Tetto Lupotto. Tale linea verrà rimossa dalla società proprietaria (Enel) nel corso delle urbanizzazioni e sarà sostituita da linee posate all'interno dei cavidotti del Pec. Si ravvisa anche la presenza di una linea telefonica che corre lungo la via Antica di Busca e raggiunge lo stesso Tetto Lupotto. Come già per la linea elettrica, si procederà alla soppressione della linea da parte della società proprietaria (Telecom) ed al posizionamento dei cavi nei cavidotti che sono previsti.

Presenza invece significativa ed importante è la fognatura che a partire dall'incrocio tra Via Negri di Sanfront e Via Antica di Busca raggiunge con due tratti di fognatura separati il comparto 1 dell'area APT2.OS4 e le aree in corso di realizzazione nell'area ATF1. MO1 del vigente Piano Regolatore.

Tali fognature si integrano perfettamente con le altre urbanizzazioni previste nel progetto.

3. La situazione catastale

La situazione catastale relativa all'ambito APT2.OS4 comparto 3 è la seguente:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP. MAPPALE COMPRESA NEL PEC (mq)	PROPRIETA'
57	315	10738	Per il 28,28% in proprietà della società AIMAR MENARDI e per il 71,72% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL
57	316	59	Per il 28,28% in proprietà della società AIMAR MENARDI e per il 71,72% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL
57	317	18091	Per il 28,28% in proprietà della società AIMAR MENARDI e per il 71,72% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL
57	318	1570	Per il 28,28% in proprietà della società AIMAR MENARDI e per il 71,72% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL
57	320	497	Per il 28,28% in proprietà della società AIMAR MENARDI e per il 71,72% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL
57	308	3731	Per il 28,26% in proprietà dei sig.ri BRIGNONE Giovanni e ISOARDO Agnese e per il 71,74% in proprietà della società

			MICHEL RETTILI SRL
57	309	2287	Per il 28,26% in proprietà dei sig.ri BRIGNONE Giovanni e ISOARDO Agnese e per il 71,74% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL
57	310	132	Per il 28,26% in proprietà dei sig.ri BRIGNONE Giovanni e ISOARDO Agnese e per il 71,74% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL
57	311	3589	Per il 28,26% in proprietà dei sig.ri BRIGNONE Giorgio e PAROLA Giuliana e per il 71,74% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL
57	313	2805	Per il 28,26% in proprietà dei sig.ri BRIGNONE Giorgio e PAROLA Giuliana e per il 71,74% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL

per un totale di 43.499 mq. compresi in zona “APT2.0S4” del vigente P.R.G.C.

4. Descrizione dell'intervento

Il progetto del PEC individua due aree edificabili indipendenti. Una di superficie pari a 18.720 mq. sarà utilizzata da una sola ditta che realizzerà il suo stabilimento. La seconda che ha una superficie pari a 7379 non ha ancora una destinazione specifica. E' però stata strutturata in modo tale da renderne possibile sia il suo utilizzo come unico corpo che suddivisa in più lotti.

La viabilità in progetto ricalca in modo puntuale quanto previsto dal P.R.G.C. Infatti parallelamente a via Antica di Busca sarà realizzata una viabilità in proseguimento a quella già realizzata dal comparto n. 1 mantenendone la tipologia e larghezza. Sul proseguimento di via Negri di Sanfront (viabilità principale di ingresso alla nuova area) è stata realizzata la nuova viabilità di accesso al comparto ed alla zona “APT2.0S4”. Questa nuova viabilità è stata studiata in modo da individuare una strada di scorrimento poco interessata dagli accessi privati diretti ed una viabilità parallela che potrà essere utilizzata sia come parcheggio che come ingresso ai lotti posti a valle della strada. Tale conformazione è stata decisa in quanto il lotto denominato “area edificabile n. 1” che sarà utilizzato da una sola ditta avrà solamente un accesso non principale affacciato direttamente su questo tratto di strada. L'accesso principale al lotto sarà infatti ricavato sul lato di ponente dell'area edificabile n. 1 dove è stata previsto uno spazio destinato a parcheggi e verde.

La realizzazione della rotonda permetterà il corretto collegamento degli altri comparti previsti dal Piano di Coordinamento.

5. Scheda quantitativa dei dati del Piano Esecutivo Convenzionato

Occorre rilevare che:

- Preliminarmente verrà operato uno scambio di aree tra l'amministrazione comunale e la parte proponente il piano sotto forma di permuta. Nell'ambito di tale scambio le parti si scambieranno una superficie di mq. 497 precisamente individuata sugli elaborati grafici al fine di regolarizzare la forma del comparto senza modificare le superfici edificabili ed a servizi;

- Nell'ambito del PEC i proponenti si impegnano ad urbanizzare quanto previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione senza nulla chiedere salvo lo scomputo degli oneri. Tutto ciò al fine di urbanizzare in modo organico tutte le aree a servizi poste a servizio dei propri lotti.

Tutto ciò premesso si precisa che:

La superficie territoriale d'intervento prevista dal Piano Regolatore in ambito APT2.OS4 comparto 3 è pari a 43.499 mq.

Della superficie totale del comparto 3 una superficie pari a 17.400 mq. pari al 40% della St sarà ceduta all'amministrazione comunale ed in parte urbanizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il tutto secondo lo schema che segue:

Superficie territoriale (St) prevista dal PRGC in ambito APT2.OS4 comparto 3	43.499 mq.
Superficie (Vs) totale da cedere al comune di Cuneo pari al 40% di St	17.400 mq.
Superficie fondiaria (ACE+VE) pari al 60% di St	26.099 mq.
Superficie Utile Lorda realizzabile = 43.499 mq. (St) x 0,5 (Ut) = S.U.L.	21749 mq.

6. Superfici da urbanizzare e da cedere al Comune di Cuneo per destinazioni pubbliche (Vs) e verifica dei parametri edilizi-urbanistici ed ecologici-ambientali

Come già indicato in precedenza le aree da cedere all'amministrazione comunale per destinazioni pubbliche (Vs) saranno pari a 17.400 mq. = 40% di St suddivise come di seguito elencato:

Sup. (Vs) da cedere e urbanizzare in parte in ambito APT2.OS4 comparto 3	17.400 mq.
Sup. (Vs) da urbanizzare in ambito APT2.OS4 comparto 1	2.502 mq.
TOTALE AREE	19.902 mq.

Le predette aree nell'ambito del PEC hanno le seguenti destinazioni:

	COMPARTO 3 + COMPARTO 1	
• viabilità	8.822 mq. + 391 mq.	9.213 mq.
• marciapiedi e percorsi pedonali	1.644 mq. + 107 mq.	1.751 mq.
• parcheggi	4.458 mq. + 1.175 mq.	5.633 mq.
• verde pubblico	<u>2.476 mq. + 829 mq.</u>	<u>3.305 mq.</u>
	17.400 mq. + 2.502 mq.	19.902 mq.

Tutte le predette aree di proprietà dei proponenti comprese nel comparto 3 saranno cedute gratuitamente al Comune di Cuneo ed in parte urbanizzate. Le aree comprese nel comparto 1 già di proprietà del Comune di Cuneo saranno urbanizzate a carico dei proponenti.

- Verifica rispetto individuazione parcheggi privati di uso pubblico come previsto dall'art. 20 delle N.d.A. del vigente PRG
 - Parcheggio privato di uso pubblico richiesto per interventi produttivi (CUB) 2mq/10 mq SUL
 - SUL massima realizzabile 21.749 mq
 - Parcheggi richiesti dalle attuali normative di PRG $21.749 \text{ mq SUL} \times 20\% = 4349,80$
 - Parcheggi pubblici previsti 4.458 all'interno del comparto 3 (maggiori dei 4.349,80 richiesti) + 1.175 che verranno urbanizzati nel comparto 1

- Verifica del rispetto della superficie permeabile come previsto dall'art. 53.05.2 delle N.d.A. del vigente PRG
 - Superficie permeabile da realizzare calcolata in ragione del 20% della VS non individuata come viabilità sulle planimetrie di PRG
 - VS prevista in cessione 17.400
 - Superficie individuata a viabilità compresa nel comparto 3 sulla cartografia di PRG pari a 8.600 mq.
 - Superficie permeabile da individuare VS 17.400 mq. – Sup. individuata a viabilità sul PRG 8.600 mq. = 8.800 mq. $\times 20\%$ di previsione PRGC = 1.760 mq.
 - Superficie permeabile prevista della proposta di PEC 2.476 mq. nel comparto 3 + 829 mq. nel comparto 1 > dei 1.760 mq. richiesti

7. Opere di urbanizzazione

Il P.E.C. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per urbanizzare parte delle aree pubbliche oggetto di cessione.

Più precisamente i proponenti si assumono gli oneri di costruzione di parte delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) opere di risanamento e sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere idoneo il terreno all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- e) sistemazione e distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per telefono;
- f) sistemazione delle aree previste a verde nelle modalità indicate nel computo allegato;
- g) sistemazione rete ed impianto di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

8. Relazione finanziaria con stima sommaria degli oneri derivante dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra i proponenti

L'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto di P.E.C. comporta un impegno finanziario di spesa variabile in quanto legato alle aree che verranno urbanizzate.

Visto che nell'area oggetto di lottizzazione saranno localizzate principalmente fabbricati a destinazione produttiva o artigianale, gli oneri che dovrebbero essere corrisposti da queste attività confrontate alle spese relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione risultano essere di

molto inferiori. A tale proposito in fase di computo metrico si è divisa l'urbanizzazione complessiva del comparto 3 in più aree in modo da poterne valutare i costi e graduare l'impegno realizzando anche solo parte delle opere di urbanizzazione. Si intende operare in modo da garantire e realizzare la viabilità principale e le aree di servizio attigue agli edifici tralasciando la realizzazione delle aree al momento non importati per l'utilizzo del comparto 3.

Nel contempo, come sopra anticipato, si intende urbanizzare un'area già di proprietà comunale il cui completamento era previsto nell'ambito del comparto 1 e che al momento non risulta urbanizzata. L'urbanizzazione della suddetta area risulta necessaria per dare continuità alle urbanizzazioni poste di fronte all'area edificabile n. 1 che altrimenti risulterebbe incompleta ed impropria.

Il comparto 3 è caratterizzato da due realtà molto diverse. La società Michel Rettili che risulta essere proprietaria del 71,72% dell'area intende edificare il prima possibile un edificio produttivo per la lavorazione delle pelli pregiate, mentre gli altri proponenti intendono urbanizzare le aree per poi vendere i lotti edificabili in un secondo momento. A tale proposito si è diviso il comparto 3 in due subcomparti attuativi il subcomparto 3/a all'interno del quale è individuata l'area edificabile n. 1 che sarà di competenza della società Michel Rettili Srl. Il subcomparto 3/b all'interno del quale è individuata l'area edificabile n. 2 che sarà di competenza dei sig.ri Brignone Giovanni, Isoardo Agnese, Brignone Giorgio, Parola Giuliana e della Società Semplice Aimar Menardi.

I costi attinenti ai due subcomparti sono come di seguito indicati e suddivisi:

Opere che riguardano il SUBCOMPARTO 3/A individuato sugli elaborati grafici e la cui realizzazione sarà a carico della società Michel Rettili srl che risulterà assegnataria dell'area edificabile n. 1		
Sbancamento e scavi	€	132.011,60
Muretti	€	49.158,50
Marciapiedi	€	71.112,90
Carreggiata stradale e parcheggi	€	178.536,27
Verde	€	60.160,78
Acquedotto	€	18.714,54
Fognatura	€	10.871,96
Raccolta acque meteoriche	€	34.955,65
Intubazione canale	€	7.276,45
Illuminazione pubblica	€	48.594,75
PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO	€	611.393,46

Opere che riguardano il SUBCOMPARTO 3/B individuato sugli elaborati grafici e la cui realizzazione sarà a carico di sig.ri Brignone Giovanni, Isoardo Agnese, Brignone Giorgio, Parola Giuliana e della società semplice Aimar Menardi che risulterà assegnataria dell'area edificabile n. 2		
Sbancamento e scavi	€	39.980,99
Muretti	€	19.135,71
Marciapiedi	€	21.505,95
Carreggiata stradale e parcheggi	€	64.849,61
Verde	€	18.794,07
Acquedotto	€	666,00

Fognatura	€	880,00
Raccolta acque meteoriche	€	7.944,43
Intubazione canale	€	11.830,03
Illuminazione pubblica	€	8.019,95
Costo della sicurezza	€	3.872,13
PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO	€	197.478,87

Opere che risultano essere CONGIUNTE ai due SUBCOMPARTI. Più precisamente le opere sotto indicate sono esterne alle aree di competenza dei proponenti o non imputabili ad un solo sub comparto, ma risultano essere necessarie alla corretta urbanizzazione e successivo collaudo delle opere previste. La loro realizzazione sarà realizzata da tutti i proponenti percentualmente alle quote in proprietà all'interno del comparto 3

Realizzazione accesso al PEC	€	7.953,60
Intubazione canale	€	13.522,78
Realizzazione canale di scolo	€	2.746,08
PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO	€	24.222,46

RIASSUNTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA IMPUTARSI AL SUBCOMPARTO 3/A ED AL SUBCOMPARTO 3/B				
Proponente	n. area	Costo urbanizzazione	% competenza	Totale
Michel Rettili (Subcomparto 3/a)	1	€ 432.793,18	100%	€ 432.793,18
	3	€ 94.281,44	100%	€ 94.281,44
	4	€ 84.318,84	100%	€ 84.318,84
	Opere congiunte	€ 24.222,46	71,72%	€ 17.372,35
	TOTALE			€ 628.765,81
Brignone Giovanni, Isoardo Agnese, Brignone Giorgio, Parola Giuliana e della società semplice Aimar Menardi (Subcomparto 3/b)	2	€ 197.478,87	100%	€ 197.478,87
	Opere congiunte	€ 24.222,46	28,28%	€ 6.850,11
	TOTALE			€ 204.328,98

Non saranno edificate le aree 5, 6 e 7 perché come specificate precedentemente la loro realizzazione non risulta essere necessaria per lo sviluppo delle aree edificatori in progetto. La suddetta scelta è stata operata sulla base delle seguenti valutazioni:

- le aree n. 1 e 2 sono funzionali e necessarie per l'attuazione del PEC
- l'area 3 anche se extra PEC deve essere compresa per il completamento organico delle urbanizzazioni sull'area antistante l'“area edificabile n. 1”;
- è stata inserita l'area 4 (rotonda) che risulta necessaria per il corretto collegamento dei futuri comparti 2, 4 e 6
- l'area 5 risulta essere il controviale verso il comparto 4 che al momento non trova attuazione;
- l'area 6 risulta essere l'accesso verso il comparto 4 che al momento non trova attuazione;
- l'area 7 risulta essere il controviale verso il comparto 2 che al momento non trova attuazione;

8. Tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle priorità

I tempi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:

“SUBCOMPARTO 3/A”

All'interno del lotto edificabile del Subcomparto 3/a verrà realizzato uno stabilimento industriale destinato all'attività di conceria di pelli pregiate. Unitamente alla presente si convenziona anche la realizzazione del fabbricato sopra menzionato che sarà in seguito autorizzato mediante la presentazione di una super DIA il tutto come meglio specificato negli articoli successivi. Per questo motivo le opere di urbanizzazione e la realizzazione del fabbricato potranno iniziare contemporaneamente. Resta sottinteso che l'agibilità del fabbricato sarà subordinata al collaudo da parte degli uffici tecnici del Comune di Cuneo delle opere di urbanizzazione. Per problemi tecnici di assestamento il tappetino di usura possa essere realizzato (se necessario) tra gli 8 ed i 14 mesi dopo il collaudo delle opere. Questo per permettere gli assestamenti del terreno nel caso in cui le opere di urbanizzazione vengano realizzate in breve tempo. Al collaudo delle opere di urbanizzazione la polizza fideiussoria verrà svincolata solo in parte in modo da lasciare l'opera ancora da realizzare coperta. La decisione relativa alla realizzazione del tappetino d'usura verrà presa in accordo tra il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione e l'ufficio lavori pubblici.

“SUBCOMPARTO 3/B”

FASE 1

Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, tracciolino ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento.

FASE 2

Entro la richiesta di agibilità del primo fabbricato ultimato: posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, posa dei pali di illuminazione, collegamento ai servizi tecnologici e pavimentazione bitumosa delle strade, sistemazione delle aree verdi comprese di impianto di irrigazione e piantumazione delle alberature e delle siepi previste.

FASE 3

Ad avvenuta ultimazione di tutti gli interventi edilizi e comunque a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale: tappeto di usura della viabilità e dei parcheggi.

Come si può evincere dagli schemi precedenti e dalla planimetria di suddivisione delle aree allegata alla presente le superfici oggetto di urbanizzazione sono legate alla attuazione dei due comparti edificatori previsti.

Si precisa pertanto che all'interno delle tempistiche sopra indicate i tempi attuativi delle opere di urbanizzazione saranno diversi per quanto attiene la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza diretta dei due singoli comparti e precisamente:

- L'area edificabile n. 1 dovrà prima di ottenere l'agibilità aver totalmente completato le opere di urbanizzazione di competenza e precisamente le aree n. 1, 3 e 4.
- L'area edificabile n. 2, dovrà prima di ottenere la prima agibilità aver totalmente completato le opere di urbanizzazione di competenza e precisamente l'area n. 2.

Restano escluse dalla presente (come sopra ben riportato) le aree n. 5, 6 e 7.

Data 08 Luglio 2013

Timbro e firma Tecnici