

“ATF1.CO₃ – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso - Confreria”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano di Coordinamento

Arch.tti. Nasetta Elio, Nasetta Michele, Bodino Angelo,
Geom. Rosa Renato



PREMESSA

I sottoscritti proprietari:

1. **Pellegrino Giuseppe**, nato a Vernante (CN) il 20/07/1953 (C.F. PLL GPP 53L20 L771W)
e **Arpino Valeria**, nata a Boves (CN) il 16/03/1954 (C.F. RPN VLR 54C56 B101Y);
2. **Golè Franca**, nata a Cuneo il 17/02/1952 (C.F. GLO FNC 52B57 D205S)
e **Golè Piera**, nata a Cuneo il 07/08/1946 (C.F. GLO PRI 46M47 D205N);
3. **Ricci Piera**, nata a Cuneo il 09/06/1944 (C.F. RCC PRI 44H49 D205S,
4. **Rosa Maddalena**, nata a Centallo (CN) il 28/11/1927 C.F. (RSO MDL 27S68 C466S),
Cerato Pietro, nato a Boves (CN) il 12/01/1947 C.F. (CRT PTR 47A12 B101C),
Revello Carla, nata a Cuneo il 28/09/1949 C.F. (RVL CRL 49P68 D205R);
5. **Perona Paolina**, nata a Cuneo il 17/10/1925 C.F. (PRN PLN 25R57 D205D;
6. **Martini Carolina**, nata a Cuneo il 05/12/1924 C.F. (MRT CLN 24T45 D2505Z),
Parola Carla, nata a Cuneo il 02/04/1955 C.F. (PRL CRL 55D42D205W, **Parola Franca**, nata a Cuneo il 13/05/1948 C.F. (PRL FNC 48E53 D205G),
7. **Blua Angela**, nata a Cuneo il 27/03/1950 C.F. (BLU NGL 50C67 D205Y), **Blua Roberto**, nato a Cuneo il 02/11/1966 C.F. (BLU RRT 66S02 D205A), **Blua Dario**, nato a Cuneo il 08/12/1962 C.F. (BLU DRA 62T08 D205F) e **Blua Maria Gabriella**, nata a Cuneo il 25/02/1940 C.F. (BLU MGB 40B65 D205A);

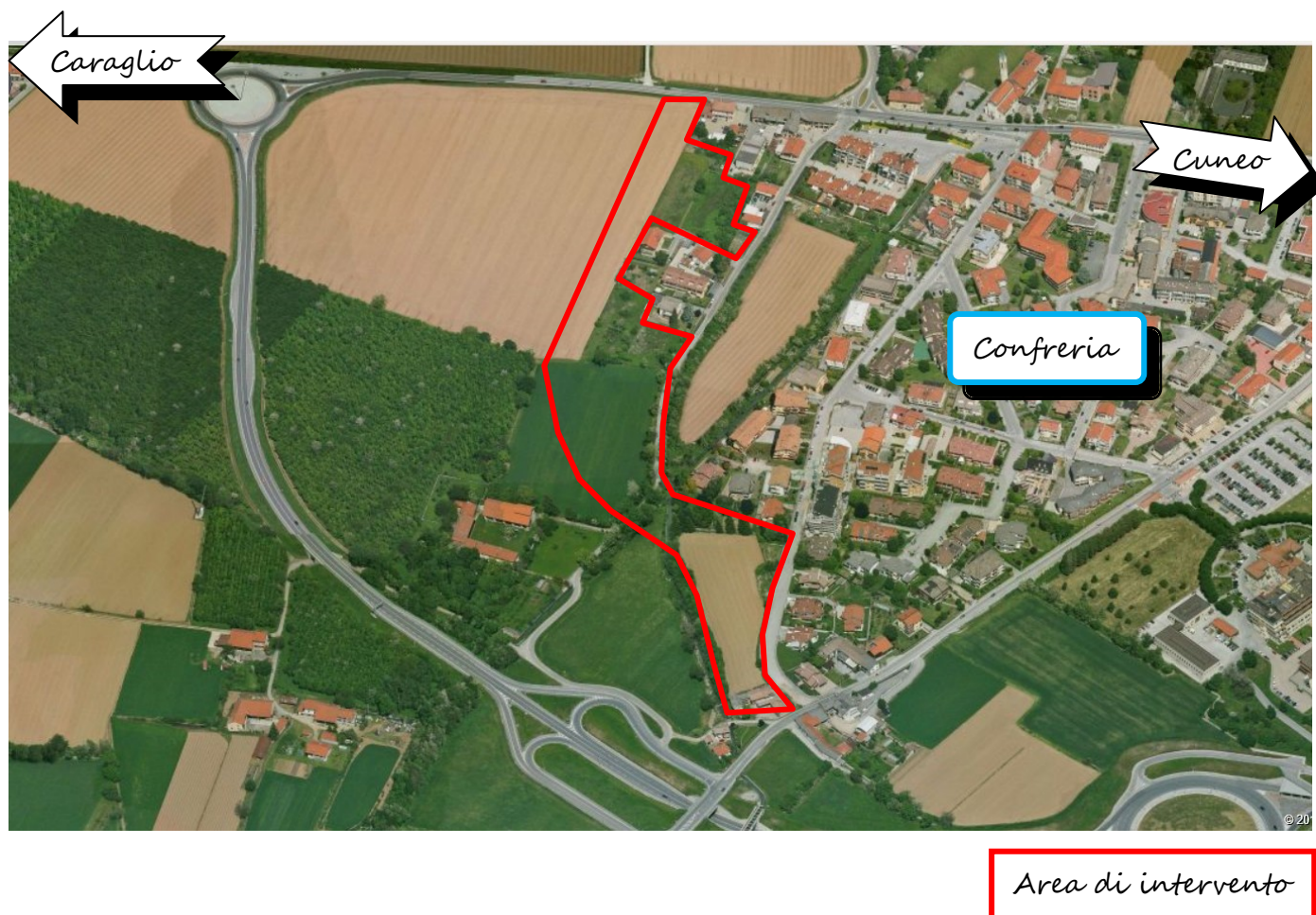
sono intestatari di appezzamenti di terreno ricadenti nell'area d'intervento individuata urbanisticamente dal vigente P.R.G. con la sigla **"ATF1.CO3 – Ambiti di**

trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso-Confreria”.

L'intera zona è pianeggiante, non scollegata dal contesto edilizio in quanto limitrofa di aree prettamente residenziali ed è dotata, nelle vicinanze, di tutte le urbanizzazioni quali acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione, gas, ecc.

L'area di intervento comprende altresì terreni di proprietà di:

8. **Comune di Cuneo**, C.F. (00480530047).

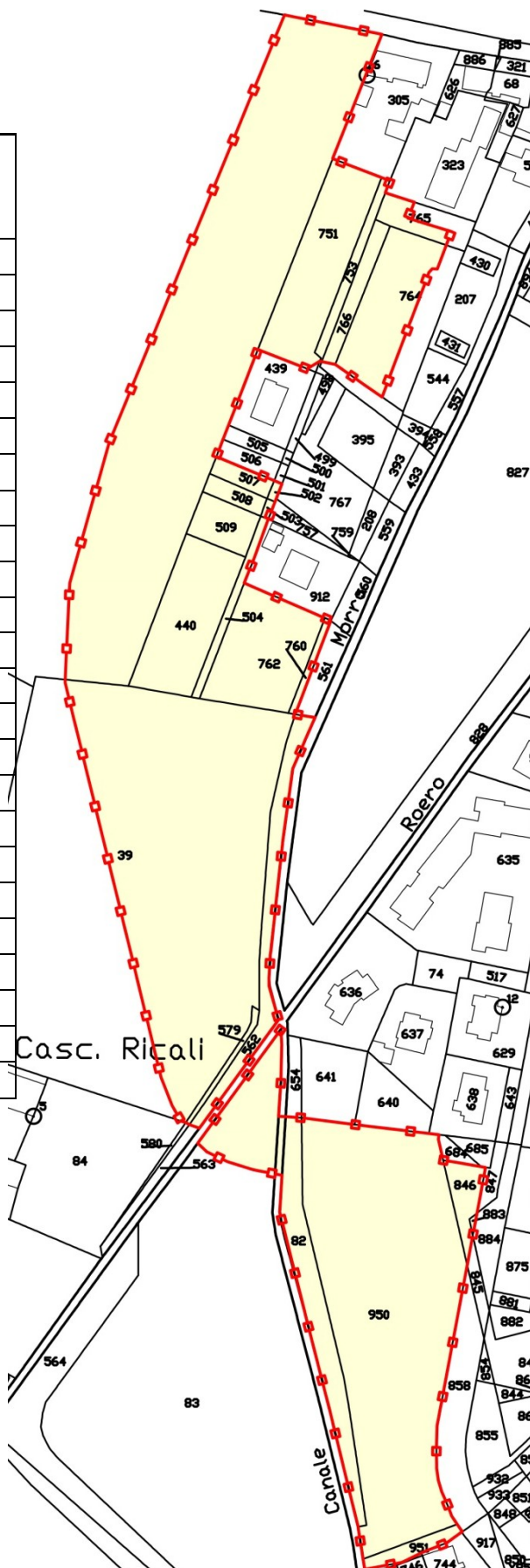


RIFERIMENTI CATASTALI

Le proprietà catastali dei lotti di terreno interessati dall'intero ambito

“ATF1.CO3” risultano essere così suddivise:

PROPRIETA'	FG.	MAPP.	SUPERFICIE CATASTALE mq.
Pellegrino Giuseppe e Arpino Valeria	69	751	1800
		753	280
Golè Franca e Golè Piera	69	760	118
		762	1589
		764	2032
		765	442
		766	584
Ricci Piera	69	440	1584
		504	230
		509	450
Rosa Maddalena, Cerato Pietro e Revello Carla	69	502	25
		503	25
		507	190
		508	190
Perona Paolina	69	1	65570
		39	17440
Martini Carolina, Parola Carla, Parola Franca, Blua Angela, Blua Roberto Blua Dario e Blua Maria Gabriella	69	82	1294
		83	14785
		846	335
		883	11
		950	7723
		951	200
Comune di Cuneo	69	562	1000
		579	87



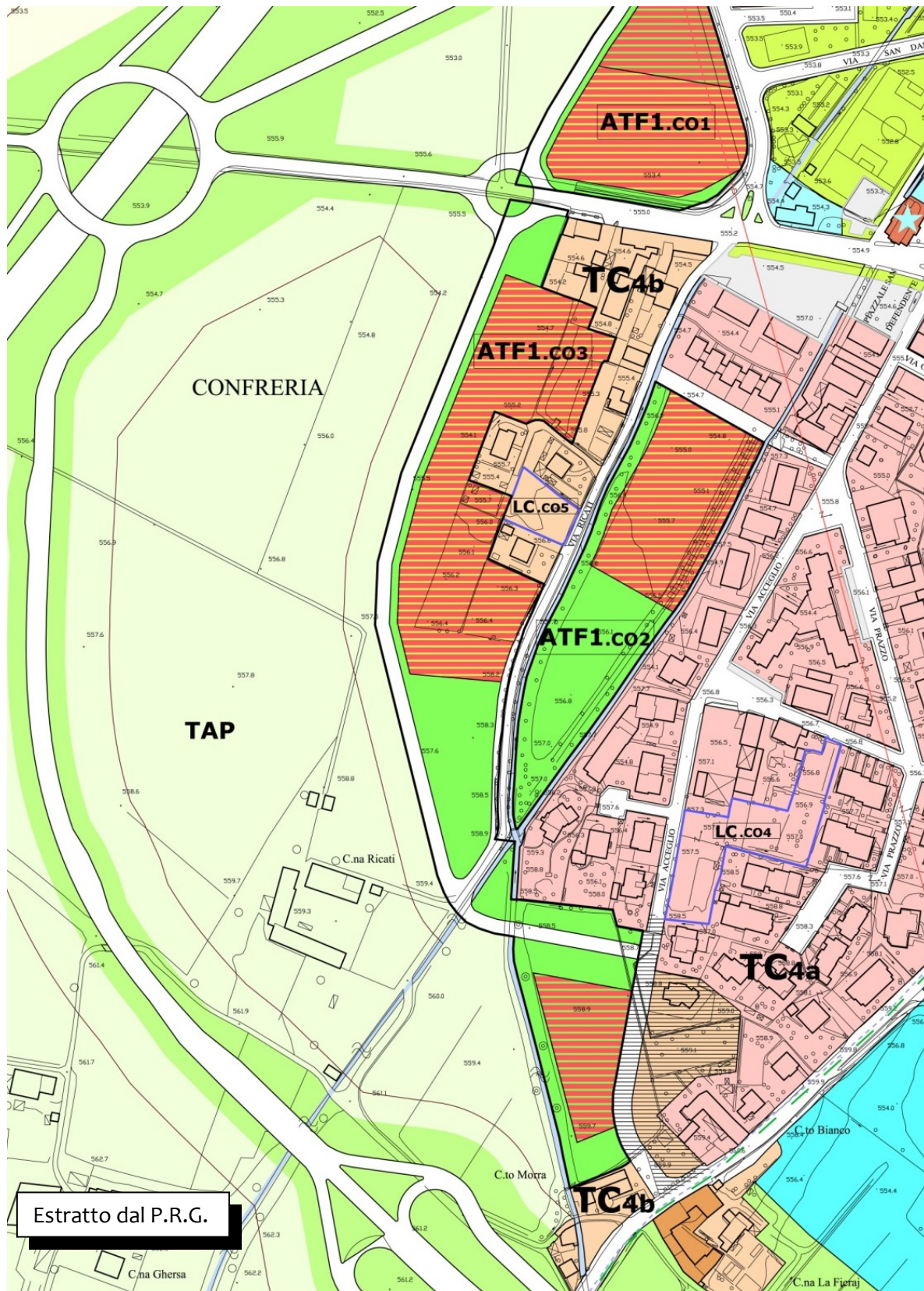
SUPERFICI

Alcuni dei sopracitati mappali sono interessati soltanto marginalmente e nella tabella seguente vengono evidenziate le effettive superfici ricadenti nell'ambito "ATF1.CO3"

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE CATASTALE mq.	SUPERFICI RICADENTI IN AMBITO ATF1.CO3 – mq.	TOTALI mq.
Pellegrino Giuseppe e Arpino Valeria	69	751	1800	1761	2041
		753	280	280	
Golè Franca e Golè Piera	69	760	118	118	3690
		762	1589	1589	
		764	2032	1384	
		765	442	245	
		766	584	354	
Ricci Piera	69	440	1584	1584	2264
		504	230	230	
		509	450	450	
Rosa Maddalena, Cerato Pietro e Revello Carla	69	502	25	25	430
		503	25	25	
		507	190	190	
		508	190	190	
Perona Paolina	69	1	65570	10913	20325
		39	17440	9412	
Martini Carolina, Parola Carla, Parola Franca, Blua Angela, Blua Roberto Blua Dario e Blua Maria Gabriella	69	82	1294	1294	10553
		83	14785	990	
		846	335	335	
		883	11	11	
		950	7723	7723	
		951	200	200	
Comune di Cuneo	69	562	1000	241	328
		579	87	87	
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE dell'ambito ATF1.CO3 mq					39631

Come risulta dalla tabella su esposta, la superficie territoriale complessiva ricadente nell'ambito "ATF1.CO3" è pari a mq **39.631**.

Attualmente, il P.R.G. del Comune di Cuneo, prevede un'edificabilità concentrata nella parte Nord dell'Ambito; un'ampia area verde pubblica centrale a cavallo di via Ricati, e una quota "ECA" viene localizzata nell'estremità a Sud.



PARAMETRI URBANISTICI ZONA ATF1.CO3 - come da N.d.A. -

Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 20% St

- Ve = 20% St

- Vs = 60% St

(di cui per Eca max 10% di St – per l'ATF1. MA2-MA3-MA4-MA5-MO4-MO5-MO7-MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,15 mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di ECA

- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq

- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)

- Ip (Vs) > 70% Vs

- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra

- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 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.l. 1444/68

Mix funzionale

- Abitative: Superficie minima = 60% Sul

- Terziarie: Superficie minima = 20% Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13

- Quota flessibile = 20% Sul

- Funzioni escluse: Produttive

LINEE GUIDA DEL PIANO DI COORDINAMENTO IN PROGETTO

I proprietari: **Perona Paolina (Comparto 1)**, per una superficie pari a 20.325 m²;
Pellegrino Giuseppe e Arpino Valeria, (Comparto 2/A) per una superficie pari a 2.041 m²; **Ricci Piera**, (Comparto 2/B) per una superficie pari a 2.264 m², per una superficie complessiva del **Comparto 2** pari a 4.305 m²;

raggiungendo la superficie complessiva dei comparti proponenti di **24.630 m²**, pari al **62.15%** della superficie Territoriale dell'ambito, hanno incaricato i professionisti Arch. Nasetta Elio, Arch. Nasetta Michele, Arch. Bodino Angelo, e Geom. Rosa Renato; rappresentando la quota di maggioranza dell'edificabilità complessiva del lotto, presentano a codesta Amministrazione il Piano di Coordinamento redatto secondo le norme di attuazione del vigente P.R.G..

Il presente Piano di Coordinamento prevede precise indicazioni, cessioni e ripartizioni di superfici edificabili fra tutte le proprietà ricadenti nell'ambito.

I conteggi tengono conto dei principi e delle regole della perequazione urbanistica previste dalla Città di Cuneo, in modo tale da garantire ai proprietari, che parteciperanno alla stesura del successivo P.E.C., indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere mediante sottoscrizione di una Convenzione, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, come meglio identificato nelle tavole progettuali allegate.

Per ottimizzare l'intervento e razionalizzarlo in modo tale che tutte le proprietà siano autonome ed interrelate tra loro, come risulta dalle tavole di

progetto, sono stati dunque individuati cinque comparti, di cui, due proponenti il piano, e tre non proponenti come da tabella allegata:

PROPONENTI

- Comparto 1 (Perona Paolina) evidenziato in Rosso
- Comparto 2 (Pellegrino-Arpino, Ricci) evidenziato in colore Rosa

PARTECIPANTI NON PROPONENTI

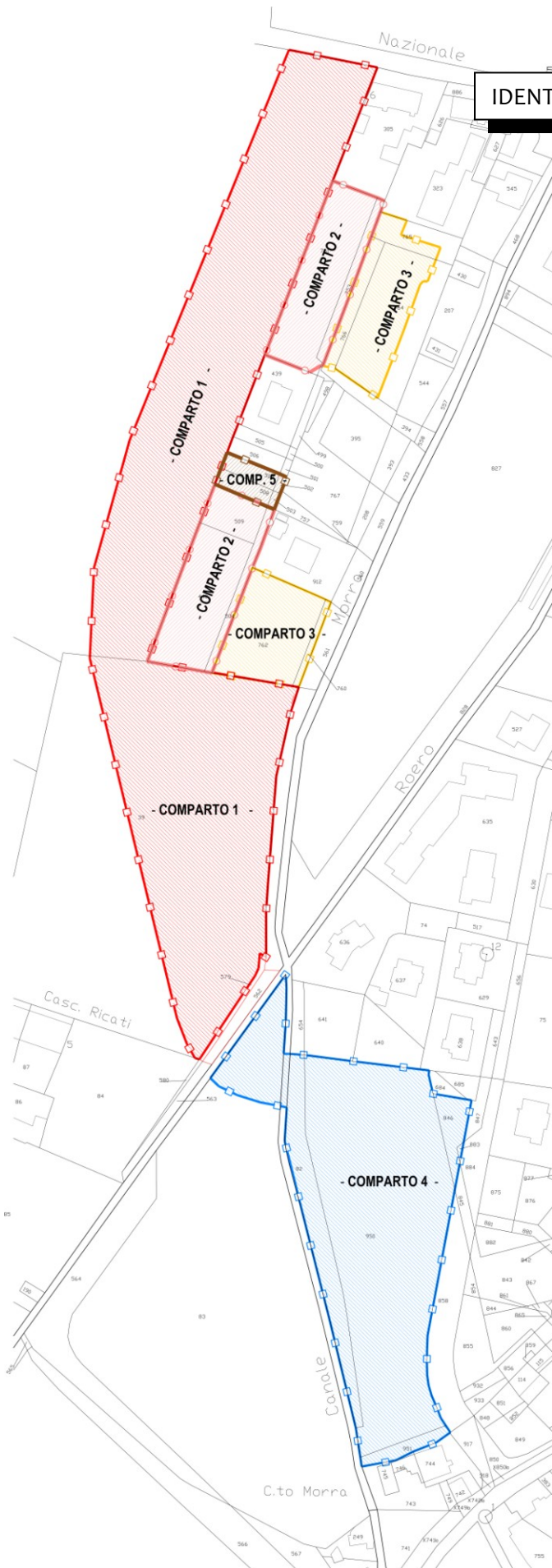
- Comparto 3 (Golè Franca e Piera), colore Giallo
- Comparto 4 (Blua e altri), colore Blu
- Comparto 5 (Rosa, Cerato, Revello), colore Marrone

I due comparti proponenti presentano una soluzione del piano che garantisce a tutti i proprietari, partecipanti e non, la possibilità di attuare la propria edificabilità, mediante la cessione, nelle quote di competenza, nei modi e nei tempi di attuazione del conseguente P.E.C. .

Ad ogni Comparto, come risulta dalle tabelle allegate, sono state assicurate le rispettive quote di cessione, di superficie fondiaria ed i parametri urbanistici previsti dalle norme di attuazione ed indicati nelle schede di zona.

TABELLA RIASSUNTIVA									
		ST	Vs 60% di St	ACE +Ve (comp. AV) 40% di St	→	ACE + Ve	Ve (da Av)	AV	
COMPARTO 1	Perona Paolina	20.325	12195+258= 12453	8130-258= 7872	→	5.081	1.402	1.389	
	- 5 -	430	258-258= 0	172+258= 430	→	108	65+258= 323	-	
	TOTALE	20.755	12.453	8.302	→	5.189	1.725	1.389	
COMPARTO 2	- 2/A - Pellegrino Giuseppe - Arpino Valeria	2.041	1.225	816	→	510	306	-	
	- 2/B - Ricci Piera	2.264	1.358	906	→	566	340	-	
	TOTALE	4.305	2.583	1.722	→	1.076	646	-	
COMP.3	- 3 - Golè Franca - Golè Piera	3.690	2.214	1.476	→	923	553	-	
	TOTALE	3.690	2.214	1.476	→	923	553	-	
COMP.4	- 4 - Blua Angela - Blua Roberto Blua Dario Blua Maria Gabriella Martini Carolina - Parola Carla - Parola Franca	10.553	6.332	4.221	→	2.638	-	1.583	
	TOTALE	10.553	6.332	4.221	→	2.638	-	1.583	
Comune di Cuneo		87	52	35	→	22	-	13	
Comune di Cuneo		241	145	96	→	60	-	36	
TOTALE		328	197	131	→	82	-	49	
TOTALE		ST 39.631	Vs 60% di St 23.779	ACE +Ve (comp. AV) 40% di St 15.852	→	ACE + Ve 9.908	Ve (da Av) 2.924	AV 3.021	

In particolare, si pone in evidenza che, essendo la superficie del Comparto 5 di modesta entità, le quote Sue spettanti, in cessione VS, vengono assolte dal Comparto 1; in tal modo, con la semplice monetizzazione degli oneri, viene garantita l'edificabilità del lotto.

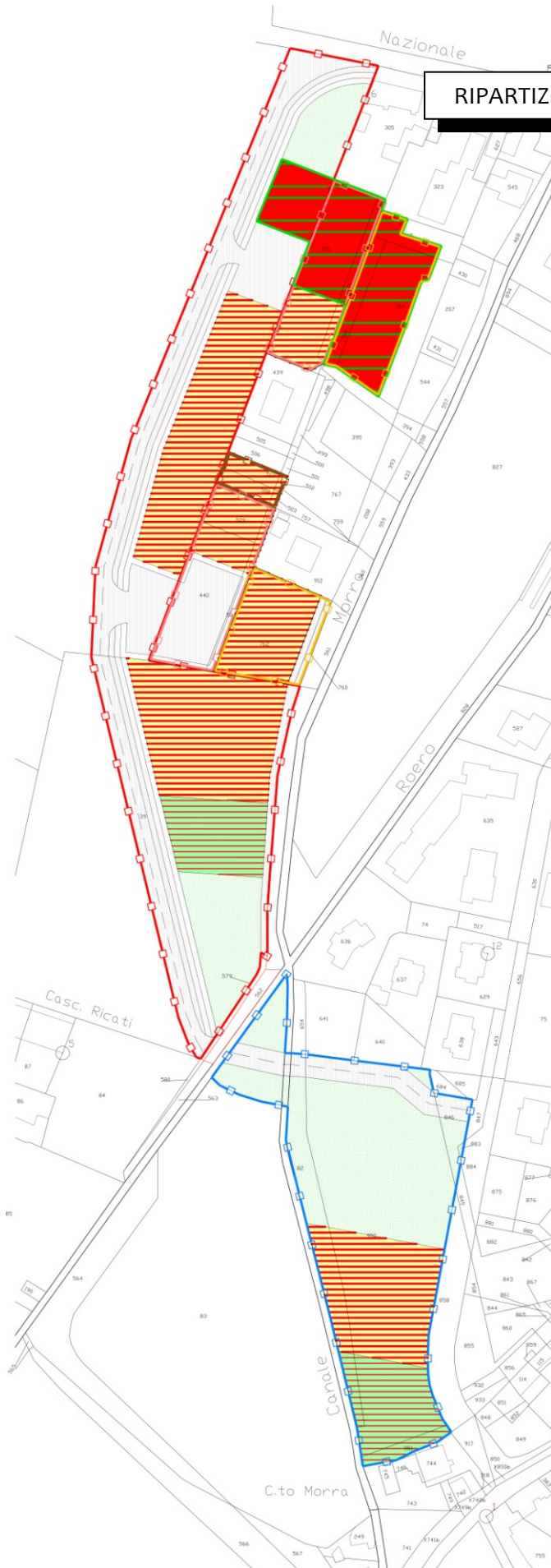


IDENTIFICAZIONE DEI COMPARTI

LEGENDA

COMPARTI	PROPRIETA'
 - COMPARTO 1 -	Perona Paolina
 - COMPARTO 2 -	- Pellegrino Giuseppe, Arpino Valeria - Ricci Piera
 - COMPARTO 3 -	Golè Franca, Golè Piera
 - COMPARTO 4 -	Blua, Martini, Parola
 - COMPARTO 5 -	Rosa Maddalena, Cerato Pietro, Revello Carla

RIPARTIZIONE SUPERFICI E CESSIONI



LEGENDA

	ACE
	AV
	E.C.A.
	VS

TABELLA DELLE SUPERFICI DEI TERRENI

DATI CATASTALI				DATI DA AMBITO ATF1.CO3									
PROPRIETA'				Parziali	Superficie ricadente in AMBITO ATF1.CO3	% propr.	Vs 60% di St.	ACE +Ve (comp. AV) 40% di St	AV	ACE + Ve	Quota Eca 6% di St	S.U.L. RESIDENZIALE COMPRESSIVA 0,60 mq/mq di ACE+VE	S.U.L. AMI
Pierina Pasolina	69	39	17440	9412	9412	23,7%	5657	3705	1412	2333	565	2259	847
	69	1	65570	10913	10913	27,5%	6548	4865	1837	2728	655	2619	982
	TOTALE			20325	20325	51,29%	12195	8130	3049	5081	1220	4878	1829
					S.T.		Vs 60% di St.	ACE +Ve 40% di St	AV	ACE	S.U.L.		
Pellegrino Giuseppe - Alpino Valeria	69	751	18020	1761	1761	4,4%	1067	704	264	440	106	423	158
	69	753	280	280	280	0,7%	168	112	42	70	17	87	25
	TOTALE			2041	2041	5,15%	1225	816	306	510	122	490	184
					S.T.		Vs 60% di St.	ACE +Ve 40% di St	AV	ACE	S.U.L.		
Gola Piera	69	764	20320	1384	1384	3,5%	830	554	208	346	83,0	332	125
	69	765	442	245	245	0,6%	147	98	37	61	14,7	59	22
	69	766	584	334	354	0,9%	212	142	53	89	21,2	85	32
	69	760	118	118	118	0,3%	71	47	18	30	7,1	28	11
	9	762	1589	1589	1589	4,0%	953	636	238	397	95,3	381	143
	TOTALE			3690	3690	9,31%	2214	1476	554	923	221	886	332
					S.T.		Vs 60% di St.	ACE +Ve 40% di St	AV	ACE	S.U.L.		
Ricci Piera	69	440	1584	1584	1584	4,0%	960	634	238	396	95,0	380	143
	69	534	230	230	230	0,6%	138	92	35	58	13,6	55	21
	69	539	450	450	450	1,1%	270	180	68	113	27,0	108	41
	TOTALE			2264	2264	5,71%	1358	906	340	566	136	543	204
					S.T.		Vs 60% di St.	ACE +Ve 40% di St	AV	ACE	S.U.L.		
Rosa Maddalena - Cerato Piero - Revello Carla	69	538	1190	190	190	0,5%	114	76	29	48	11,4	46	17
	69	533	25	25	25	0,1%	15	10	4	6	1,5	6	2
	69	537	190	190	190	0,5%	114	76	29	48	11,4	46	17
	69	532	25	25	25	0,1%	15	10	4	6	1,5	6	2
TOTALE				430	430	1,09%	258	172	65	108	26	103	39
					S.T.		Vs 60% di St.	ACE +Ve 40% di St	AV	ACE	S.U.L.		
Marini Carolina - Parola Carlo - Parola Franca	69	83	14785	990	990	2,5%	594	396	149	248	59,4	238	89
	69	82	1294	1294	1294	3,3%	775	518	194	314	77,6	311	116
	69	723	7723	7723	7723	19,5%	4684	3039	1138	1901	463,4	1884	695
	69	951	200	200	200	0,5%	120	80	30	50	12,0	48	18
	69	846	335	335	335	0,8%	201	134	80	80	20,1	80	30
	69	883	11	11	11	0,0%	7	4	2	3	0,7	3	1
TOTALE				10553	10553	26,63%	6332	4221	1583	2638	633	2533	950
					S.T.		Vs 60% di St.	ACE +Ve 40% di St	AV	ACE	S.U.L.		
Comune di Cuneo	69	579	87	87	87	0,2%	52	35	13	22	5,2	21	8
	69	562	1000	241	241	0,6%	145	96	36	60	14,5	58	22
TOTALE				328	328	0,83%	197	131	49	82	20	79	30
					S.T.		Vs 60% di St.	ACE +Ve 40% di St	AV	ACE	S.U.L.		
TOTALE SUPERFICI DI AMBITO ATF1.CO4				39631	39631	100%	23779	15852	5945	9908	2378	9511	3567
					S.T.		Vs 60% di St.	ACE +Ve 40% di St	AV	ACE	S.U.L.		

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano di Coordinamento proposto rispecchia dunque planimetricamente quanto indicato nella tavola di Piano Regolatore fatta salva la rilocalizzazione dell'Eca, che viene spostata a Nord, in prossimità della Strada Provinciale 422 Cuneo-Caraglio.

La viabilità principale prevista dal P.R.G. non subisce modifiche sostanziali se non per la previsione di due spazi destinati a parcheggio pubblico, a servizio del contesto urbano ed a soddisfacimento degli standards urbanistici.

L'idea progettuale parte dal presupposto di evitare contenitori edilizi ad alta densità residenziale, inadeguati alla zona, e prevede quindi costruzioni integrate nell'ambiente frazionale, con unità mono-, bi- o tri- familiari, con altezza non superiore ai due piani più sottotetto.

L'edificazione dell'ACE+Ve è concentrata ed è asservita dalle relative aree destinate a viabilità/parcheggi e aree verdi.

Le zone AV sono in carico al comparto 1 ed al comparto 4 e sono state disposte in modo integrato alla soluzione progettuale generale.

CONCLUSIONI

La presente proposta di Piano di Coordinamento, individua 5 comparti, di cui i primi 2 proponenti per una quota di partecipazione pari al 62% circa.

I comparti 3, 4 e 5 sono da intendersi "non proponenti".

Nel caso di rinuncia definitiva da parte di uno o più comparti, il piano di coordinamento redatto, ha comunque la possibilità di poter realizzare l'impianto progettuale. I comparti che parteciperanno, essendo funzionalmente collegati con la viabilità e i servizi pubblici, ed essendo totalmente indipendenti fra loro, sia per quanto riguarda il rispetto degli standards urbanistici che per i tempi e i modi di realizzazione, potranno, comunque, attuare l'intervento.

- COMPARTO 1-

- **Perona Paolina,** nata a Cuneo il 17/10/1925 C.F. PRN PLN 25R57 D205D;

Fg. 69 Mapp. 1, 39

Perona Paolina

- COMPARTO 2/A-

- **Pellegrino Giuseppe,** nato a Vernante (CN) il 20/07/1953
C.F. PLL GPP 53L20 L771W
- **Arpino Valeria,** nata a Boves (CN) il 16/03/1954
C.F. RPN VLR 54C56 B101Y

Fg. 69 Mapp. 751, 753

Pellegrino Giuseppe

Arpino Valeria

- COMPARTO 2/B-

- **Ricci Piera** nata a Cuneo il 09/06/1944
C.F. RCC PRI 44H49 D205S

Fg. 69 Mapp. 440, 504, 509

Ricci Piera

I Progettisti:

Arch. NASETTA Elio_____

Arch. NASETTA Michele_____

Arch. BODINO Angelo_____

Geom. ROSA Renato_____

Cuneo lì, 16/03/2015