

“ATF1.MA4 – Ambiti di
trasformazione urbanistica e
ambientale per insediamenti
integrati nelle frazioni dentro fuso
– Martinetto”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proposta di Piano di Coordinamento

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



Sommario

<u>INTRODUZIONE</u>	<u>2</u>
<u>RIFERIMENTI CATASTALI.....</u>	<u>4</u>
<u>PARAMETRI URBANISTICI ZONA ATF1.MA4.....</u>	<u>6</u>
<u>LINEE GUIDA DEL PIANO DI COORDINAMENTO.....</u>	<u>7</u>
<u>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</u>	<u>9</u>
<u>CONCLUSIONI</u>	<u>12</u>

INTRODUZIONE

Premesso che i sottoscritti proponenti:

1. **Società Euroleba s.r.l.** con sede in Saluzzo, Via Martiri della Liberazione n. 46, iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo con il nr. 02386500041, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo con il nr. 172957, rappresentata dal Sig. Golè Mario, nato a Cuneo il 22 Agosto 1942, residente a Sangano (TO), Via Merlo Albino n. 10 quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della citata società.
2. I **Sig.ri Meineri Irma**, nata a Cuneo il 27.02.1949 (C.F. MNRRMI49B67D205O) e Silvia nata a Cuneo il 30.10.1957 (C.F. MNRSLV57R70D205J) e residenti a Borgo San Dalmazzo, in Via Veglia n. 10 e **Renaudo Giorgetta** nata a Cuneo il 06.06.1948 (C.F. RNDGGT48H46D205M) e residente a Cuneo in Via Dante Livio Bianco n.3;
3. I Comproprietari: **Perron Adriana**, proprietaria per 4/6, **Quaranta Andrea**, proprietario per 1/6 e **Quaranta Ettore**, proprietario per 1/6, residenti a Cuneo, Via S.Michele n°4,

sono proprietari di appezzamenti di terreno ricadenti nell'area d'intervento individuata urbanisticamente dal vigente P.R.G. con la sigla "**ATF1.MA4 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso-Martinetto**". L'intera zona è pianeggiante e non scollegata dal contesto edilizio in quanto limitrofa di aree prettamente residenziali; è dotata, nelle vicinanze, di tutte le urbanizzazioni quali acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione, gas, ecc. come evidenziato nella Tavola 1 allegata.

Tramite i professionisti: Arch. Bodino Angelo, Arch. Nasetta Elio, Arch. Nasetta Michele, Geom. Rosa Renato, i citati proprietari, rappresentando (come meglio specificato in seguito) oltre l'80% dell'edificabilità complessiva del lotto, intendono proporre a codesta Amministrazione il presente Piano di Coordinamento.

L'area di intervento comprende altresì terreni di proprietà dei Sig.ri:

4. **Armando Augusta**, residente a Cuneo, via Bersezio n°10;
 - Fg. 61 mapp.li 733 e 229 per una superficie totale rientrante nel comparto d'ambito pari a mq 400;
5. **Duelli Agostino**, residente a Cervasca, via Mistral n°7;
 - Fg. 68 mapp. 441 di superficie in ambito pari a mq 550;
6. **Golè Valerio**, residente a Cuneo, via S.Michele n°2;
 - Fg. 68 mapp. 605 avente una superficie in ambito di mq 1767.

Il Sig. **Golè** Valerio dopo aver visionato negli uffici dei progettisti dei proponenti, ha espresso l'intenzione di NON PARTECIPARE al Piano di Coordinamento e che si sarebbe riservato di rispondere su esplicita richiesta da parte del comune.



RIFERIMENTI CATASTALI

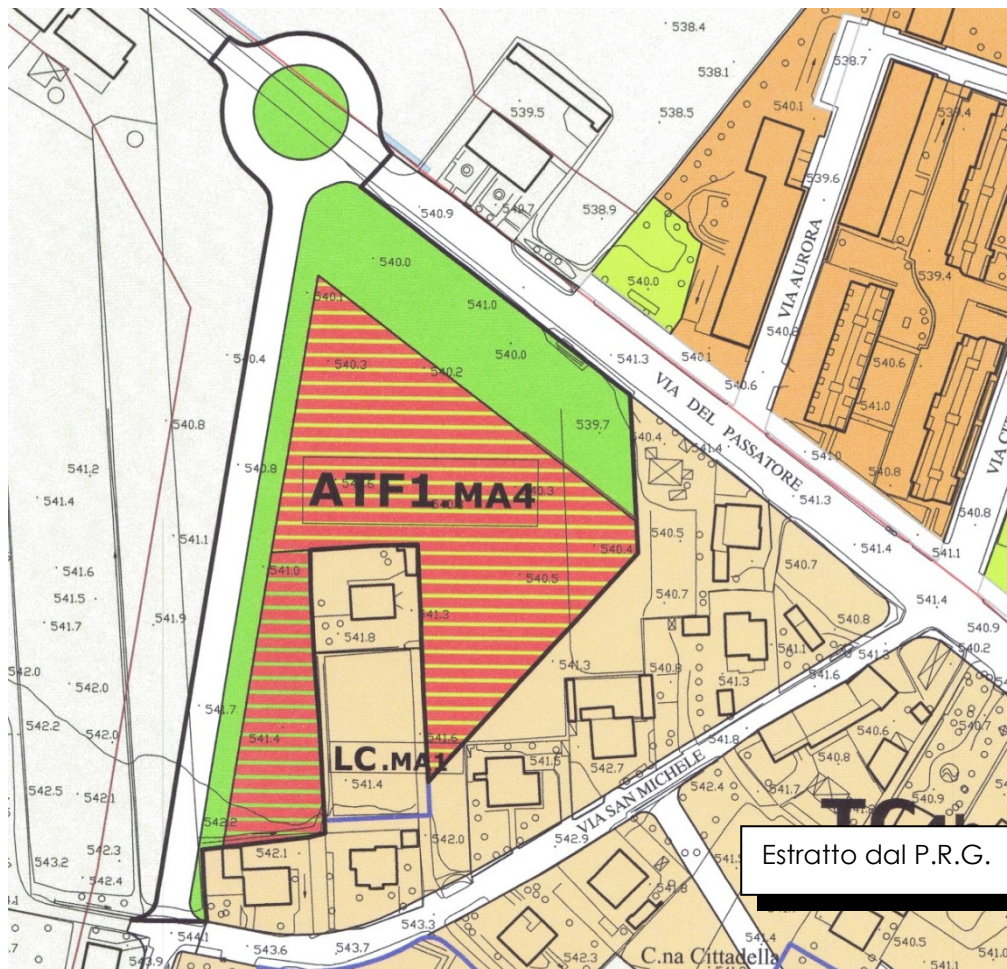
Le proprietà catastali dei lotti di terreno interessati dall'intero ambito "ATF1.MA4" risultano essere così suddivise:

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE CATASTALE mq.
Soc. Euroleba s.r.l. (proponente)	68	803	6209
	68	802	478
	68	593	3670
Meineri Irma, Silvia e Renaudo Giorgetta	68	352	10457
Golè Valerio	68	605	2930
Perron Adriana e Quaranta A. e E.	68	594	1200
Duelli Agostino	68	2685	2685
Armando Augusta	61	733	36156
	61	229	410
Prop. Pubblica – canale irriguo	61		
Prop. Pubblica – strada pubblica	61		

Alcuni dei mappali ricadenti sono interessati soltanto marginalmente e nella tabella seguente vengono evidenziate le effettive superfici ricadenti nell'ambito "ATF1.MA4"

PROPRIETA'	Fg.	MAPPALI	SUPERFICIE CATASTALE mq.	SUPERFICI RICADENTI IN AMBITO ATF1.MA4 – mq.	TOTALI mq.
Soc. Euroleba s.r.l.	68	803	6209	6209	10357
	68	802	478	478	
	68	593	3670	3670	
Meineri Irma, Silvia e Renaudo Giorgetta	68	352	10457	6013	6013
Golè Valerio	68	605	2930	1767	1767
Perron Adriana e Quaranta A. e E.	68	594	1200	607	607
Duelli Agostino	68	2685	2685	550	550
Armando Augusta	61	733	36156	250	400
	61	229	410	150	
Prop. Pubblica – canale irriguo	61			68	545
Prop. Pubblica – strada pubblica	61			477	
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE dell'ambito ATF1.MA4 mq					20.239

Come risulta dalla tabella su esposta, la superficie territoriale complessiva ricadente nell'ambito "ATF1.MA4" risulta essere pari a mq 20.239, della quale, quella dei soli proponenti: Soc. Euroleba s.r.l., Eredi di Golè Giuseppina (Meineri/Renauo) e Perron/Quaranta, è pari a mq. $(10.357+6.013+607) = \text{mq. } 16.977$, corrispondente all'83,9% della Superficie Totale.



PARAMETRI URBANISTICI ZONA ATF1.MA4

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 Erp 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 Erp
- 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
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m

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

La presente proposta di 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.

I proponenti: Soc. Euroleba S.r.l., Sigg.ri Meineri Irma, Silvia e Renaudo Giorgetta, Sig.ri Perron Adriana e Quaranta Andrea e Stefano, si avvalgono della facoltà prevista dalle Norme del P.R.G., che consente, qualora non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito d'intervento, rappresentando più del 50,1% della proprietà dell'intero ambito, di presentare all'Amministrazione Comunale un Piano di Coordinamento.

Per ottimizzare l'intervento e razionalizzarlo in modo tale che i sub-comparti siano autonomi ed interrelati tra loro, come risulta dalle tavole di progetto si sono individuati i seguenti 5 Sub-Comparti:

COMPARTO 1 – EUROLEBA S.r.l.	– PROPONENTE
COMPARTO 2 – MEINERI-RENAUDO	– PROPONENTI
COMPARTO 3 – PERRON-QUARANTA	– PROPONENTI
COMPARTO 4 – GOLE' VALERIO	– NON PARTECIPANTE
COMPARTO 5 – DUELLI-ARMANDO	– NON PARTECIPANTI

Tutti i comparti risultano conformi agli standards urbanistici e sono resi autonomi per quanto riguarda l'esecuzione delle opere spettanti.

Ad ognuno di essi, come risulta dalle tabelle seguenti, sono state quindi assicurate le rispettive quote di proprietà ed i rispettivi parametri urbanistici previsti dalle norme di attuazione ed indicati nelle schede di zona.

Tabella delle superfici dei terreni rientranti nell' AMBITO

DATI CATASTALI					DATI DA AMBITO ATF1.MA4										DATI PROGETTO			DATI DA AMBITO ATF1.MA4		
	PROPRIETA'	Fig.	Mapp.	Sup. Cat.	Ambito P.E.C. ATF1.MA4	St. ATF1.MA4	% propr.	Vs 60% di St	ACE+VE 40% di St	LOTTO EDIFICABILE RESID. ACE+VE	LOTTO AV.1	AV.1 VERDE PRIVATO	AV.1 EDIFICABILE	SUL Totale 0,60 mq/mq di ACE+Ve	S.U.L. RESID Consentita Ut=0,15 mq/mq di St.	S.U.L. Avi.1 Consentita				
PROPONENTI	SUB-COMPARTO 1	68	803	6209	6209	10357	51,2%	6214	4143	2589	1554	172	1382	2486	1554	932				
		68	802	478	478															
		68	593	3670	3670	10357														
	TOTALE 1																			
	SUB-COMPARTO 2	68	352	10457	6013	6013	29,7%	3608	2405	1503	902	902	0	1443	902	541				
	TOTALE 2																			
SUB-COMPARTO 3	PERRON - QUARANTA	68	594	1200	607	607	3,0%	364	243	152	91	91	0	146	91	55				
	TOTALE 3					607														
						16977	PARZIALE 83,9%	10186	6791	4244	2547	1165	1382							
NON PARTECIPANTI	SUB-COMPARTO 4	GOLE' VALERIO	68	605	2930	1767	8,7%	1060	707	442	265			424	265	159				
		TOTALE 4				1767		1060	707	442	265			424	265	159				
	SUB-COMPARTO 5	DUELLI AGOSTINO	68	441	2685	550	2,7%	330	220	138	83			132	83	50				
		ARMANDO AUGUSTA	61	733	36156	400	2,0%	240	160	100	60			96	60	36				
		TOTALE 5				950		570	380	238	143			228	143	86				
	PROPRIETA' PUBBLICA	CANALE IRRIGUO	61			68	0,3%	41	27	17	10			16	10	6				
		STRADA PUBBLICA	61			477	2,4%	286	191	119	72			114	72	43				
TOTALE SUPERFICI DI AMBITO ATF1.MA4						20239	100,0%	12143	8096	5060	3036		4857	3036	1822					

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano di Coordinamento proposto rispecchia planimetricamente quanto indicato nella tavola di Piano Regolatore.

Viene prevista l'ampia rotonda progettata sulla Via del Passatore che servirà per disimpegnare la nuova viabilità pubblica di collegamento con la Frazione di Confreria.

La suddetta strada collegherà la Via del Passatore con Via San Michele, avrà una larghezza di mt. 11, prevederà su entrambi i lati la realizzazione dei marciapiedi e, come previsto nel Piano Regolatore, verrà delimitata sul lato EST, da una fascia Verde (privata).

In aggiunta a quanto previsto dal piano regolatore, è stata prevista una strada di accesso, a servizio dei lotti interni, con relativi parcheggi pubblici e marciapiedi. Essendo essa a servizio dei residenti e necessaria a garantire l'accesso alle proprietà, pur essendo stata ceduta come VS, sarà da intendersi come strada ad utilizzo privato. Ciò significa che sarà previsto l'uso e la manutenzione ordinaria e straordinaria, sia della strada che del parcheggio interno, a carico delle proprietà private; sarà inoltre regolamentato l'accesso tramite barra ad apertura automatica posta all'ingresso della via, con orario di apertura e chiusura controllato privatamente.

Si presuppone che, invece, venga esclusa dalla manutenzione privata l'illuminazione della suddetta strada, che per ragioni di funzionalità verrà intesa a carico del Comune.

In definitiva, all'interno dell'intero Ambito sono stati localizzati ampi parcheggi ed aree verdi a pieno 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.

Descrizione dei singoli sub-comparti.

SUB-COMPARTO 1 – SOCIETA' EUROLEBA

Il Sub- Comparto 1 è riferito alla esclusiva quota di proprietà della Società Euroleba s.r.l..

Tale Società è una dei tre proprietari proponenti il presente Piano di Coordinamento ed il sub-comparto è identificato nelle tavole grafiche con linea di perimetro di colore magenta.

La sua Superficie Territoriale, ricadente esclusivamente nell'ambito, è pari a m² 10.357.

La superficie di "Area di concentrazione edilizia" e di "Verde privato con valenza ecologica" (ACE+VE) è pari a m² 4.143 che corrisponde al 40% della propria Superficie Territoriale.

La superficie di "Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo" (Vs) è pari a m² 6.214 che corrisponde al 60% della Superficie Territoriale.

SUB-COMPARTO 2 – MEINERI-RENAUDO

Il secondo Sub-Comparto si riferisce alla quota di proprietà Meineri Irma, Silvia e Renaudo Giorgetta anch'essi proponenti del Piano di Coordinamento.

Tale comparto è delimitato sulle Tavole di Progetto con linea di perimetro di colore blu.

La sua Superficie Territoriale, ricadente esclusivamente nell'ambito, è pari a mq. 6013.

La sua superficie di "Area di concentrazione edilizia" e di "Verde privato con valenza ecologica" (ACE+VE) è pari a mq. 2405 che corrisponde al 40% della propria Superficie Territoriale.

La superficie di "Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo" (Vs) è pari a mq. 3608 che corrisponde al 60% della Superficie Territoriale.

SUB-COMPARTO 3 – PERRON-QUARANTA

Il terzo comparto proponente si riferisce alla quota di proprietà Perron Adriana e Quaranta Andrea ed Ettore, tale comparto, è delimitato con perimetro di colore verde

La superficie territoriale ricadente esclusivamente nell'ambito, è pari a mq 607.

La superficie di "Area di concentrazione edilizia" e di "Verde privato con valenza ecologica" (ACE+VE) è pari a mq. 243 che corrisponde al 40% della propria Superficie Territoriale.

La superficie di "Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo" (Vs) è pari a mq. 364 che corrisponde al 60% della Superficie Territoriale.

In accordo con gli altri due proponenti, il sub-comparto 3, pur essendo autonomo sia come urbanizzazioni che come accesso privato da Via San Michele, partecipa con le rispettive quote di cessione del Vs.

Le spese di realizzazione e conseguente fidejussione, verranno sostenute dai sub-comparti 1 e 2 nelle rispettive quote. A prescindere dal costo effettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, la proprietà Perron-Quaranta corrisponderà agli altri due proponenti (Euroleba e Meineri-Renaudo), per le rispettive quote di proprietà, la monetizzazione degli oneri quale risulterà dall'applicazione dei valori deliberati dal Comune di Cuneo.

Nota bene: La superficie dei tre sub-comparti proponenti, destinata ad Av, è pari complessivamente a mq. 2547, di cui: mq 1382 edificabili (>50%) e mq. 1165 destinati a verde privato (inferiori al 50% max consentito). Le suddette superfici sono state ripartite all'interno dei tre sub-comparti con le dovute perequazioni ed in modo tale da soddisfare le esigenze delle rispettive proprietà.

SUB-COMPARTO 4 – GOLE' VALERIO

Il Sig. Golè Valerio è proprietario del terreno delimitato nelle tavole di progetto con colore arancione.

Ricade all'interno dell'Ambito ATF1.MA4 con una superficie Territoriale di mq. 1767.

La superficie di "Area di concentrazione edilizia" e di "Verde privato con valenza ecologica" (ACE+VE) è pari a mq. 707 che corrisponde al 40% della propria Superficie Territoriale.

La superficie di "Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo" (Vs) è pari a mq. 1060 che corrisponde al 60% della Superficie Territoriale.

A seguito di comunicazione a mezzo raccomandata, contattato dai professionisti dei proponenti, ha rinunciato verbalmente a partecipare al Piano di Coordinamento.

Ciononostante, nella proposta di piano è stata individuata e riservata la superficie territoriale di competenza ed è stato progettato un comparto completamente autonomo, che può avvalersi delle opere di urbanizzazione e dell'accesso privato esistenti su via del Passatore. Non necessita peraltro di alcuna perequazione.

Nel caso in cui intendesse aderire al piano di coordinamento, il sub-comparto 4 non dovrà partecipare ad alcuna spesa relativa alle opere di urbanizzazione ricadenti nella proprietà dei tre sub-comparti proponenti.

SUB-COMPARTO 5 – DUELLI-ARMANDO

I proprietari dei terreni delimitati nelle tavole di progetto con colore giallo ricadono all'interno dell'Ambito ATF1.MA4 con una superficie Territoriale di mq. 950.

La superficie di "Area di concentrazione edilizia" e di "Verde privato con valenza ecologica" (ACE+VE) è pari a mq. 380 che corrisponde al 40% della propria Superficie Territoriale.

La superficie di "Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo" (Vs) è pari a mq. 570 che corrisponde al 60% della Superficie Territoriale.

A seguito di comunicazione da parte dei professionisti incaricati dai proponenti proprietari dei sub-comparti 1, 2, 3, a mezzo raccomandata, Duelli ha espresso esplicita rinuncia come risulta dalla lettera allegata (Allegato 1); Armando Augusta, come risulta dall'allegato 2, non ha risposto.

Ciononostante, i progettisti hanno comunque individuato, per essi, un sub-comparto 5 avente le proprie quote di cessione (considerando la quota parte di Vs a Nord, su terreno di proprietà Armando, in corrispondenza della previsione della rotatoria su Via del Passatore) ed individuato in una zona marginale, nell'appendice a SUD dell'ambito, in aderenza al mappale 394, tale per cui, qualora ci sia la definitiva rinuncia, da parte dei proprietari componenti il sub-comparto, a partecipare all'edificazione, il mappale così creato potrà essere razionalmente escluso senza interferire profondamente sul tracciato specificato.

CONCLUSIONI

La presente proposta di Piano di Coordinamento, pur individuando i 5 sub-comparti riferiti a tutti i proprietari, nel caso di rinuncia definitiva dei sub-comparti 4 e 5, ha la possibilità di poter realizzare l'impianto progettuale per i soli tre comparti proponenti, poichè funzionalmente collegati con la viabilità e i servizi pubblici, e indipendenti fra loro, sia per quanto riguarda il rispetto degli standards urbanistici che per i tempi e i modi di intervento e di realizzazione.

Sub-Comparto 1 – Società Euroleba S.r.l.

(per la società Euroleba s.r.l.) Golè Mario _____

Sub-Comparto 2 – Meineri/Renaudo

Meineri Irma _____

Meineri Silvia _____

Renaudo Giorgetta _____

Sub-Comparto 3 – Perron/Quaranta

Perron Adriana _____

Quaranta Andrea _____

Quaranta Ettore _____

I Progettisti:

Arch. NASETTA Elio _____

Arch. NASETTA Michele _____

Arch. BODINO Angelo _____

Geom. ROSA Renato _____

Cuneo li: 21/01/2015