

## **RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO**

**Relazione tecnica allegata al PIANO DI COORDINAMENTO – Zona ATF1.MO3**  
**Integrazioni Lett. Comune di Cuneo prot. n. 2135 del 11/01/2013**  
**- AGGIORNAMENTO PER INSERIMENTO NUOVO LOTTIZZANTE -**

Il sottoscritto **BERTOLA Arch. Marco** C.F. BRTMRC75H30D205N iscritto all'Ordine degli Architetti di Cuneo al n. 848, P.IVA 02796750046 con studio tecnico in Cuneo – Piazza Galimberti n. 9, i tecnici **FORNERIS Geom. Maurizio**, nato a Cuneo il 26/12/1977 C.F. FRNMZ77T26D205P iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo al n. 2699, **FORNERIS Geom. Marco**, nato a Cuneo il 22/10/1945 C.F. FRNMRC45R22D205S iscritto al Collegio dei Geometri al n. 1035 e **DUTTO Geom. Massimiliano**, nato a Cuneo il 07/07/1986 C.F. DTTMSM86L07D205N iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo al n. 3069, dello **STUDIO TECNICO GEO** con domicilio fiscale in Cuneo, Corso Monviso n° 31 (tel. 0171/648899) P.IVA 03265890040 e il tecnico **TOMATIS Arch. Livio** C.F. TMTLVI54B25B719L, iscritto all' Ordine degli Architetti di Cuneo al n. 760, con studio in Cuneo – Corso S. Santarosa n. 28, P.IVA 03153700046; incaricati dai proprietari dei rispettivi terreni ricadenti nel presente S.U.E. di redigere il Piano di Coordinamento relativo all'ambito **ATF1.MO3** di Cuneo – Fr. Madonna dell' Olmo, precisano quanto segue.

### *Premesso*

- Che in data 05.02.2014 è stato approvato dal Comune di Cuneo il Piano di Coordinamento con delibera n. 16;
- Che in data 19.02.2015 e 20.03.2015, sono state presentate le richieste di variante per lievi modifiche alla perimetrazione dell'ambito;
- Che in data 25.01.2016 è stata approvata la variante con delibera n. 19 e successiva pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 5 del 04.02.2016;

### UBICAZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal presente Piano di Coordinamento, identificata nel P.R.G. del Comune di Cuneo dall' Ambito "ATF1.MO3" si trova in Fr. Madonna dell'Olmo, a ridosso della Via della Battaglia, della ferrovia Cuneo-Limone e della Via tetto Bovis, in zona già in parte urbanizzata.

Essa viene a trovarsi in continuità con le zone di completamento TC4b affacciate sulla strada Via della Battaglia e sul lato opposto con il S.U.E. ATF1.MO2, cui l'ambito risulta collegato tramite l'attuale Via tetto Bovis in previsione di ampliamento e conseguentemente collegato con la Via Valle Po.

Attualmente l'area di S.U.E. interessata risulta libera da fabbricati e i terreni sono attualmente utilizzati per scopi prevalentemente agricoli.

1/4

#### **STUDIO TECNICO GEO**

**Forneris geom. Marco – Forneris geom. Maurizio – Dutto geom. Massimiliano**

CUNEO – Corso Monviso n. 31 – Tel. 0171-648899 Fax. 0171-601427

#### **STUDIO DI ARCHITETTURA**

**Architetto BERTOLA Marco**

CUNEO – Piazza Galimberti n. 9 – Tel. 338-1062478 Fax. 0171-648561

#### **STUDIO TECNICO**

**TOMATIS ASSOCIATI ...idee e progetti**

CUNEO – Corso S. Santarosa n. 28 - Tel. 0171-601287 Fax. 0171-455270

## **RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO**

**Relazione tecnica allegata al PIANO DI COORDINAMENTO – Zona ATF1.MO3  
Integrazioni Lett. Comune di Cuneo prot. n. 2135 del 11/01/2013  
- AGGIORNAMENTO PER INSERIMENTO NUOVO LOTTIZZANTE -**

### CONSIDERAZIONI SULLA PERIMETRAZIONE DEL S.U.E.

La perimetrazione dell'Ambito ATF1.MO3, variata a seguito dello scorporo della rotonda sulla ferrovia e il recente ampliamento su Via della Battaglia, segue in massima parte i confini catastali dei terreni e risulta di **mq. 77.647,00.**

Si precisa che con il presente Piano di Coordinamento, come già definito in precedenza, sono stati identificati due Blocchi distinti di intervento in quanto non tutte le proprietà hanno aderito al Progetto di piano e conseguentemente sono state apportate alcune modifiche alla distribuzione e identificazione delle aree edificabili e di quelle in cessione al fine di rispettare il più possibile le percentuali di competenza delle proprietà aderenti (Blocco A) e delle Non aderenti (Blocco B).

In modifica alla presentazione del Piano di Coordinamento del 05-02-2014 sono state apportate le seguenti variazioni:

- a) La modifica della superficie dell'ambito a seguito di approvazione n. 19 del 25.01.2016, passando da una superficie di mq 76.788,00 ad una di mq 77.647,00;
- b) La rettifica della superficie AV, ricalcolata e ricollocata con una migliore distribuzione;
- c) è stata presa in considerazione la volontà di apportare alcuni miglioramenti all'area dell'Ing. Arnaudo (mapp. 195 et 47), anche in virtù di un mantenimento della posizione della fognatura comunale esistente, si è ritenuto quindi di individuare i lotti più a nord in modo da non eseguire opere troppo invasive;
- d) dovrà essere mantenuta la fascia di verde lungo la strada centrale del SUE, in quanto è presente un'importante bealera a cielo-aperto, per l'irrigazione dei terreni dei proprietari NON Aderenti;

Il blocco dei lottizzanti Aderenti (Blocco A) risulta pertanto di superficie pari a mq. 66.226,00 corrispondenti al **85,29 %**, mentre il Blocco B non aderente, corrisponde al restante 14,71 % dell'intero ambito pari a mq. 11.421,00.

A tal proposito, si ribadisce che i proprietari dei terreni interessati dall'ampliamento della Via Tetto Bovis sono stati considerati all'interno del Blocco Aderente A (identificati nelle planimetrie come "lotto Via Tetto Bovis") in quanto, in seguito alle richieste di adesione formulate dal Comune di Cuneo, hanno espresso la volontà di vendere la propria quota di proprietà. In considerazione dei colloqui con i funzionari comunali, in sede di esecutività del successivo P.E.C. verranno esaminate le modalità di coinvolgimento di detti proprietari per realizzare l'ampliamento di detta strada Via Tetto Bovis.

Nella denegata ipotesi in cui detti proprietari si rendessero indisponibili a qualsivoglia coinvolgimento, in sede del progetto esecutivo del PEC verranno valutate alternative soluzioni di

2/4

#### **STUDIO TECNICO GEO**

**Forneris geom. Marco – Forneris geom. Maurizio – Dutto geom. Massimiliano**

CUNEO – Corso Monviso n. 31 – Tel. 0171-648899 Fax. 0171-601427

#### **STUDIO DI ARCHITETTURA**

**Architetto BERTOLA Marco**

CUNEO – Piazza Galimberti n. 9 – Tel. 338-1062478 Fax. 0171-648561

#### **STUDIO TECNICO**

**TOMATIS ASSOCIATI ...idee e progetti**

CUNEO – Corso S. Santarosa n. 28 - Tel. 0171-601287 Fax. 0171-455270

## **RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO**

**Relazione tecnica allegata al PIANO DI COORDINAMENTO – Zona ATF1.MO3  
Integrazioni Lett. Comune di Cuneo prot. n. 2135 del 11/01/2013  
- AGGIORNAMENTO PER INSERIMENTO NUOVO LOTTIZZANTE -**

viabilità prevedendo eventualmente una nuova collocazione delle strada ed escludendo l'attuale Via Tetto Bovis.

Sarà inoltre considerata nuovamente la possibilità di spostare l'attuale Canale Roero a bordo PEC, lasciandolo a cielo aperto, con il conseguente leggero spostamento della strada Via Tetto Bovis. Tale ipotesi è stata presa in esame in sede di colloqui con l'Ufficio Strade del Comune in quanto si ritiene di difficile realizzazione un interrimento dello stesso lungo la sezione longitudinale della strada stessa.

### **INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI e di CESSIONE – DIVISIONE in COMPARTI**

In riferimento al comparto generale A – *Aderenti*, vengono identificati n. 4 sottocomparti distinti con i numeri:

1. proprietà Migliaccio, Bruno, Bovis e Ferro, identificato nell'area a nord dell'ambito con una St pari a mq. 26.620,00;
2. proprietà Castellino, Bertola-Chiabrando, identificato nell'area a sud dell'ambito con una St pari a mq. 9.251,00;
3. proprietà del Arnaudo e Pellegrino, identificato nell'area a est dell'ambito con una St pari a mq. 27.102,00;
4. (*Via Bovis*) proprietà del Pellegrino, Fiandino, Fiandrino, Delfino, Callaris, Dutto, Loritano, Rosso, Viada, Rosso, Marengo, Blengino, identificato nell'area a ovest dell'ambito con una St pari a mq. 3.253,00;

si precisa che tutti i 4 sottocomparti rispettano le corrispondenti percentuali di proprietà e di cessione dell'intero ambito, così come il comparto B – *Non Aderenti*.

Si ribadisce che per quanto riguarda le aree a cessione, si precisa che si è cercato, così come richiesto dal comune, di evitare la realizzazione di piccole porzioni, prediligendo invece delle ampie zone a verde o a parcheggio così da diminuire e razionalizzare i costi di manutenzione e di realizzazione che si presenteranno a opera compiuta.

In particolare, in prossimità delle maggiori concentrazione di ACE + Ve del Blocco A Aderenti (tra Via della Battaglia e la strada centrale del SUE e tra quest'ultima e la strada adiacente dell'ambito ATF.MO2) si sono previsti ampi parcheggi con annesse strade di penetrazione per permettono un più comodo accesso ai lotti edificabili altrimenti difficilmente raggiungibili dalle viabilità principali.

Si ritiene infatti che l'esecuzione di ulteriori strade di penetrazione a carattere "privato", penalizzerebbero ancora una volta i lotti edificabili già interessati da esose cessioni di aree.

3/4

#### **STUDIO TECNICO GEO**

**Forneris geom. Marco – Forneris geom. Maurizio – Dutto geom. Massimiliano**

CUNEO – Corso Monviso n. 31 – Tel. 0171-648899 Fax. 0171-601427

#### **STUDIO DI ARCHITETTURA**

**Architetto BERTOLA Marco**

CUNEO – Piazza Galimberti n. 9 – Tel. 338-1062478 Fax. 0171-648561

#### **STUDIO TECNICO**

**TOMATIS ASSOCIATI ...idee e progetti**

CUNEO – Corso S. Santarosa n. 28 - Tel. 0171-601287 Fax. 0171-455270

## **RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO**

*Relazione tecnica allegata al PIANO DI COORDINAMENTO – Zona ATF1.MO3  
Integrazioni Lett. Comune di Cuneo prot. n. 2135 del 11/01/2013  
- AGGIORNAMENTO PER INSERIMENTO NUOVO LOTTIZZANTE -*

Infine, in riferimento all'individuazione/accorpamento delle aree AV all'interno dell'ambito di piano, dopo un attento esame e dopo numerosi colloqui con le autorità comunali competenti si è previsto di individuare le stesse, in diverse concentrazioni, affinché ogni sottocomparto abbia la stessa percentuale di competenza.

Per quanto riguarda il Blocco Non Aderente, non si è ritenuto di individuare la competente area ad AV demandando agli stessi in caso di edificazione l'onere dell'individuazione e progettazione.

Non sono state invece identificate aree per la concentrazione del 20% di commerciale/terziario in quanto i proprietari aderenti hanno espresso la volontà di realizzare singolarmente dette quote all'interno dei propri lotti senza quindi creare lotti in comproprietà che comporterebbero evidenti problemi di gestione.

In merito alla verifica delle opere di urbanizzazione esistenti (acquedotto e fognatura) si precisa che presi i contatti preliminari con i tecnici dell'ACDA è stata redatta la planimetria che si allega con indicate le soluzioni progettuali delle opere e delle viabilità (sottoservizi).

Si precisa nuovamente che nella fase di incontri preliminari per verificare la fattibilità dell'intervento urbanistico sono stati convocati tutti i proprietari dell'Ambito ATF1.MO3, ma i proprietari definiti NON ADERENTI non hanno espresso interesse a partecipare alla pianificazione della presente proposta e di non aderire al Piano di Coordinamento, e in particolare ai proprietari con maggior consistenza territoriale, sono stata inviate le regolari raccomandate come anzi detto.

Per ulteriori precisazioni sulla destinazione delle aree a cessione e sulla loro localizzazione, fare riferimento all'elaborato progettuale allegato.

In fede.

Cuneo, lì \_\_\_\_\_

**BERTOLA Arch. Marco**

**FORNERIS Geom. Maurizio**

**TOMATIS Arch. Livio**

**FORNERIS Geom. Marco**

**DUTTO Geom. Massimiliano**

4/4

### **STUDIO TECNICO GEO**

**Forneris geom. Marco – Forneris geom. Maurizio – Dutto geom. Massimiliano**

CUNEO – Corso Monviso n. 31 – Tel. 0171-648899 Fax. 0171-601427

### **STUDIO DI ARCHITETTURA**

**Architetto BERTOLA Marco**

CUNEO – Piazza Galimberti n. 9 – Tel. 338-1062478 Fax. 0171-648561

### **STUDIO TECNICO**

**TOMATIS ASSOCIATI ...idee e progetti**

CUNEO – Corso S. Santarosa n. 28 - Tel. 0171-601287 Fax. 0171-455270