

PROPOSTA PIANO DI COORDINAMENTO

Ambito di riqualificazione urbana AR.3b (Art. 50.03.01 N.d.A.)

CITTA' DI CUNEO - PROVINCIA DI CUNEO

PROPRIETA'

Rocare Società Semplice
Piazza Biancamano 13 - 12100 CUNEO
rocare.s.s@postecert.it

PROGETTO

L'ARCADIA ARCHITETTI ASSOCIATI
ARCHITETTO ULRICO CAVALLO
ARCHITETTO DARIO RE
P.IVA 02455240040
VIA LUIGI EINAUDI 22 - 12100 CUNEO
TEL. +39.0171.699303
cavallo_re@libero.it

ELABORATO

3/a

ELABORATO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

DICEMBRE 2023

REVISIONE

01 18.03.2024

02

03

04

SOMMARIO

LA PROPRIETA'	pag. 3
SITUAZIONE CATASTALE	pag.3
PREVISIONI DI P.R.G.	pag.4
IL PIANO DI COORDINAMENTO	pag.6
Modalità di attuazione	pag.6
Servizi esistenti	pag.6
Il "Comparto 1"	pag.7
Il "Comparto 2"	pag.9
Gli extra oneri	pag.10
Contributo straordinario	pag.10
Eventuale SUL residua	pag.11

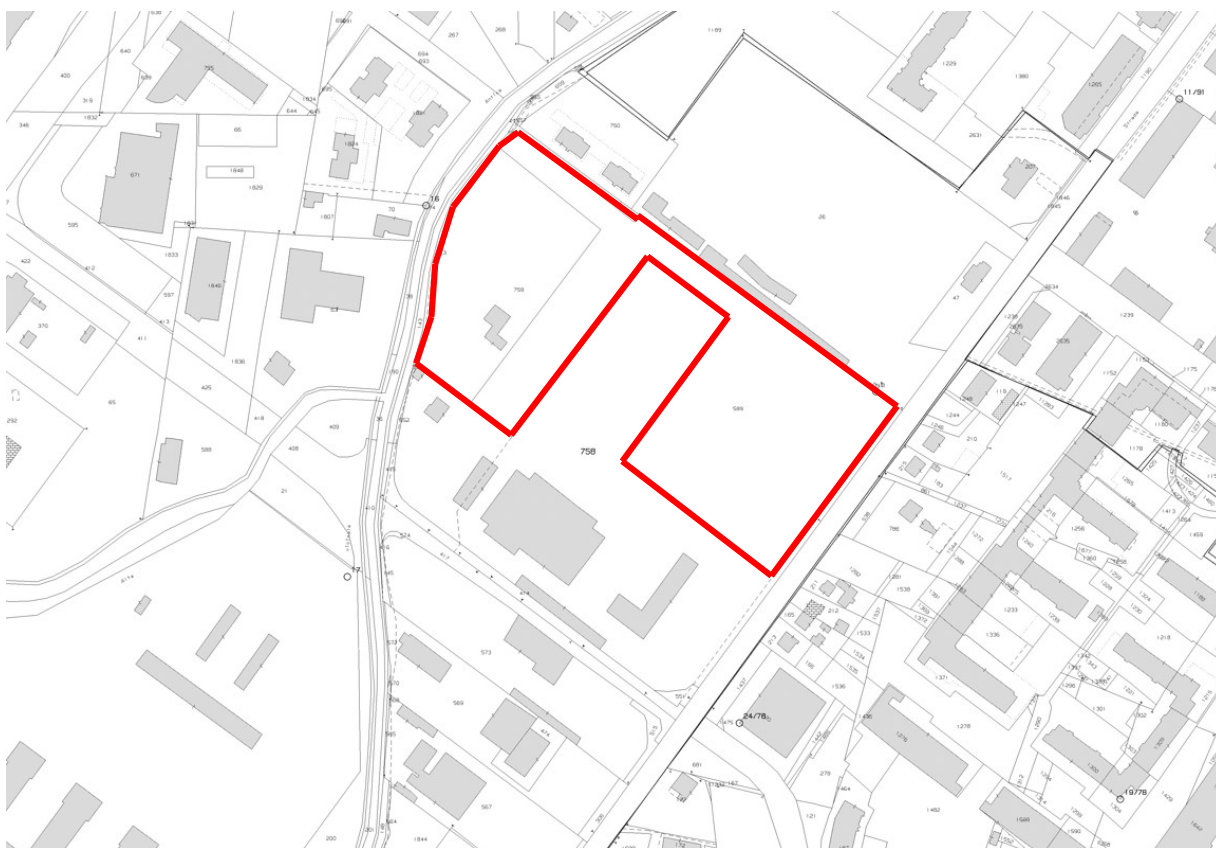
LA PROPRIETA'

La presente proposta di **"Piano di Coordinamento"** riguarda un'area prevalentemente pianeggiante, posta lungo c.so Francia nel settore sud della città, che il vigente P.R.G. classifica come **"AR 3b - Ambito di Riqualificazione urbana"** e risulta interamente di proprietà della **Società Semplice ROCARE** (C.F. 96075330041), con sede legale in Cuneo (CN) p.zza Biancani n. 13, regolarmente iscritta alla C.C.I.A.A. di Cuneo al Numero REA CN-269714.



SITUAZIONE CATASTALE

L'area in oggetto è censita parte a Catasto Terreni al foglio 82, particella 589 di 21.192 mq e parte a Catasto Fabbricati al foglio 82, Sub. 759/2 cat. D/6 (già a Catasto Terreni al foglio 82, particella 111 di 8.492 mq.). L'ammontare complessivo della superficie catastale risulta quindi di 29.684 mq..



PREVISIONI DI P.R.G.

L'Ambito è individuato dal vigente P.R.G. come "AR.3b- Area ex Enel" e l'art. 50.03.01 delle Norme di Attuazione prevede i seguenti parametri.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

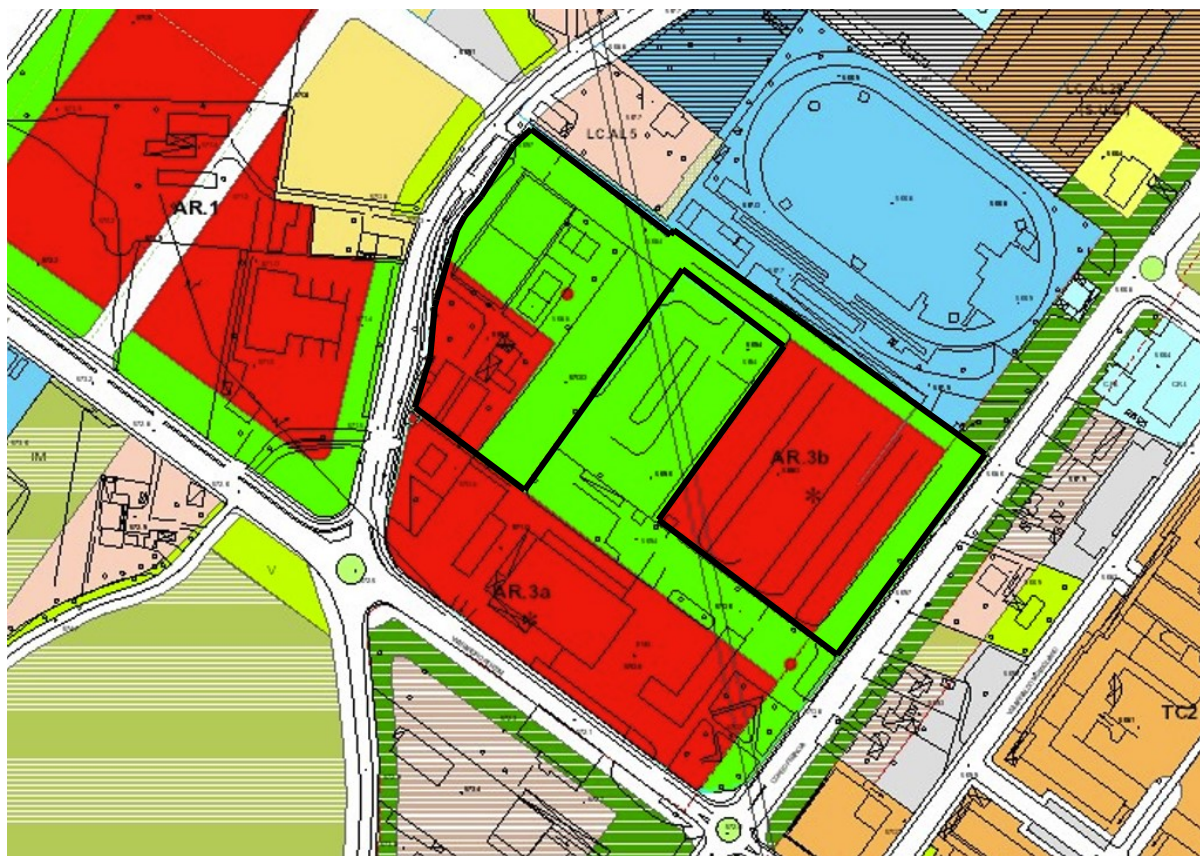
- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,50 mq/mq
- Uf max ACE + VE = 1,00 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 30% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs
- Numero massimo dei piani: AR.3 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio
- A = 40 alberi/ha;
- Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale
- 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

- Abitative = Sul max flessibile mq.3.900 per il comparto “AR.3b”
- Terziari e alberghieri
- Funzioni escluse: Produttive

L’attuazione dell’intervento, è subordinato alla realizzazione di “extra oneri di urbanizzazione” di un’opera pubblica da concordarsi con l’Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell’attuazione dell’opera.

In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n.240 posti auto per il comparto “b” – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore “Cp” vigente di cui alla D.G.C. n.304

del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.

IL PIANO DI COORDINAMENTO

Modalità di attuazione

Se da un canto la presente proposta progettuale coinvolge tutta la superficie territoriale dell'Ambito "AR.3b" in modo da garantire uno sviluppo unitario ed integrato, da un altro, per esigenze operative l'attuazione è prevista in due diverse fasi temporali: prima quella verso c.so Francia, poi quella retrostante. Pertanto indipendentemente dalle superfici fondiarie dei due comparti sopracitati, la verifica dell'Uf s'intende fin d'ora soddisfatta perché l'ambito è da intendersi unitario (AR 3b).

Ai sensi dell'art. 45 comma 3 bis della legge regionale 56/77 e s.m.i., come definito dall'art. 38 della legge regionale 7/2022 denominata "norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia", si prevede tra le procedure autorizzative degli interventi l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato.

Come previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. all'art. 49.07, la superficie dell'Ambito sarà così ripartita:

- un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita come Area di concentrazione edilizia ACE;
- un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica Ve attrezzata a verde privato;
- un'area Vs destinata a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo, viabilità, da cedere interamente al Comune, opportunamente frazionate, mediante convenzione od atto assimilabile o da assoggettare permanentemente ad uso pubblico con apposita convenzione ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77 a discrezione dell'Amministrazione;
- ACE + Ve costituiscono la Superficie fondiaria di cui all'art.21 dell'allegato "B" del R.E.

Ambito riqualificazione urbana AR.3.b		
St		29684 mq
Ace	25% St	7421 mq
Ve	25% St	7421 mq
Vs	50% St	14842 mq
Ut	0,5 mq/mq	
SUL generata	29684 x 0,50	14842 mq
Uf	1,0 mq/mq	
ACE+Ve	14842 x 1,0	14842 mq

Servizi esistenti

L'area che confina ad Est ed Ovest con strade pubbliche, a Nord con il campo di atletica comunale e a Sud con l'ambito "AR.3a" è servita in più punti da tutti i servizi quali fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas, telefonia.

Il “Comparto 1”

La superficie del comparto misura 18.520 mq. e ricade interamente nella particella individuata a catasto terreni al foglio 82, subalterno 589 parte.

Per il suo sviluppo sono previsti i seguenti parametri urbanistici

Ambito riqualificazione urbana AR.3.b “Comparto 1”		
St		18520 mq
Ace	25% St	4630 mq
Ve	25% St	4630 mq
Vs	50% St	9260 mq
SUL attribuita		3800 mq



L'area è costituita da un grande quadrilatero con due strisce strette e lunghe (vedere Tav. 2/a) e più precisamente:

- quadrilatero posto lungo c.so Francia che prevede: a) una striscia di “Vs” in cessione lungo c.so Francia di profondità pari all'allineamento con la perimetrazione “dell'Asse Rettore”, coincidente di fatto con il filo di fabbricazione lato strada dell'attuale cabina ENEL, b) una striscia “Vs” anch'essa in cessione di larghezza pari a 10,00 mt. verso il campo di atletica, c) una zona di forma pseudo rettangolare di “Vs” posta a sud direttamente collegata all'ambito “AR3. a” mediante n.2 varchi che,

se saranno asserviti ad uso pubblico e non ceduti, dovranno intendersi normalmente chiusi ma apribili con modalità da concordare con la proprietà in caso di eventi organizzati dall'amministrazione comunale, d) una zona prevalentemente rettangolare destinata a "ACE+Ve", e) n.2 strisce strette di "ACE+Ve" poste lungo i confini a sud ed ovest del quadrilatero;

- striscia di "Vs" in cessione posta a confine con il campo di atletica comunale "Walter Merlo" che mette in collegamento il quadrilatero, di cui al punto precedente, con la via vecchia di Borgo San Dalmazzo;
- area disposta parallelamente a c.so Francia confinante con il "Comparto 2", suddivisa in parte a "Vs" in cessione e parte in "ACE+Ve"; resta fin d'ora inteso che quest'ultima potrà subire variazioni di forma o ricollocazioni per consentire uno sviluppo planimetrico ottimale del "Comparto 2".

Vista la particolare conformazione dell'ambito "AR 3b", la perimetrazione dei comparti e la suddivisione tra superfici "ACE + Ve" e "Vs" proposti, al fine di poter garantire l'autonomia funzionale del "Comparto 1", l'accessibilità dell'area "ACE + Ve" confinante con il "Comparto 2" è garantita da una servitù di passaggio su area "Vs" ceduta all'amministrazione di larghezza media di circa 7,00 mt. con sviluppo ad "L" meglio individuata da apposito tratteggio nella planimetria (vedere Tav. 2/a). Nel momento dell'attuazione del "Comparto 1" la società semplice Rocare o chi per essa, nel caso lo ritenga necessario, potrà procedere a proprie spese alla sistemazione con pavimentazione drenante di tutto o parte di tale passaggio.

In riferimento alla possibilità di edificazione a confine, considerato che:

- i) su richiesta dell'Amministrazione comunale che aveva necessità di poter costruire un fabbricato a servizio del campo di atletica "Walter Merlo" posto a confine con il mappale 589 Fg. 82 di proprietà della società semplice Rocare, quest'ultima in data 21.07.2011 si è resa disponibile a sottoscrivere l'atto a repertorio n. 11357 inerente "la costituzione di servitù per la costruzione in deroga alla distanza dai confini"
- ii) al punto 3) dell'atto sopra citato è previsto che a semplice richiesta della società semplice Rocare o aventi causa, in caso di alienazione del mappale 589 del Fg. 82, il comune di Cuneo s'impegna a rimuovere l'intero fabbricato di cui sopra
- iii) il fabbricato in questione è stato costruito, per una lunghezza di oltre 110 mt., sul confine con la proprietà della società semplice Rocare
- iv) Enel distribuzione s.p.a. intende rimuovere la cabina elettrica fuori terra di proprietà presente sull'area del campo di atletica e ricollocarla sul mappale 589 del Fg. 82 in posizione da concordare ma comunque in area "Vs"

la società semplice Rocare o aventi causa rinunciano a richiedere la demolizione del fabbricato a confine realizzato dall'Amministrazione comunale ed accettano la costruzione della cabina elettrica Enel di cui al punto iv) a condizione di poter edificare a confine con la fascia "Vs" di larghezza di 10,00 mt verso il campo di atletica, la cabina Enel, eventuali locali tecnici e tettoie di copertura con altezza massima pari a 5,00 mt.; le coperture dei locali tecnici o delle tettoie non potranno avere sbordi o scaricare acqua sull' adiacente area comunale.

Il "Comparto 2"

La superficie del comparto misura 11.164 mq. e comprende la particella a catasto fabbricati di cui al foglio 82, Sub. 759/2 cat. D/6 (già a catasto terreni al foglio 82, particella 111 di 8.492 mq.) oltre alla particella individuata a catasto terreni al foglio 82, subalterno 589 parte.

Per il suo sviluppo sono previsti i seguenti parametri urbanistici

Ambito riqualificazione urbana AR.3.b "Comparto 2"		
St		11164 mq
Ace	25% St	2791 mq
Ve	25% St	2791 mq
Vs	50% St	5582 mq
SUL attribuita		11042 mq

L'area con forma pseudotrapezoidale prospetta principalmente su via Vecchia di Cuneo e confina con il "Comparto 1", con l'ambito "AR.3a".



La suddivisione tra “ACE+Ve” e “Vs” proposta potrà essere oggetto di variante al presente piano nel momento in cui s’intenda procedere alla sua attuazione. Al riguardo resta sin d’ora inteso che la striscia di “Vs” asservito o ceduto, ipotizzato in continuità con il “Vs” posto in cessione per il “Comparto 1”, essendo puramente indicativo potrà essere liberamente conformato secondo le esigenze della proprietà.

Gli extra oneri

Come previsto all’art. 50.03.01 del P.R.G. l’attuazione dell’area è subordinata alla realizzazione “Extra oneri di urbanizzazione” di un’opera pubblica da concordarsi con l’Amministrazione. Poiché, come detto, s’intende procedere mediante due comparti, saranno da concordare con l’Amministrazione l’esecuzione a scomputo di due diverse opere pubbliche. Nel caso l’Amministrazione non abbia deciso quali opere realizzare oppure intenda procedere in futuro con una unica opera pubblica, l’attuatore del comparto iniziale provvederà al pagamento immediato di quota parte.

Tale somma sarà calcolata sulla base del costo di realizzazione di n. n.240 posti auto per il comparto “b” – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore “Cp” vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i.. Tale costo costituisce l’importo minimo a base d’asta della suddetta opera pubblica.

Dal calcolo proporzionale alla superficie territoriale i posti auto di riferimento, per il comparto 1 sono 150 mentre per il comparto 2 sono 90 da cui conseguono gli importi relativi.

Contributo straordinario

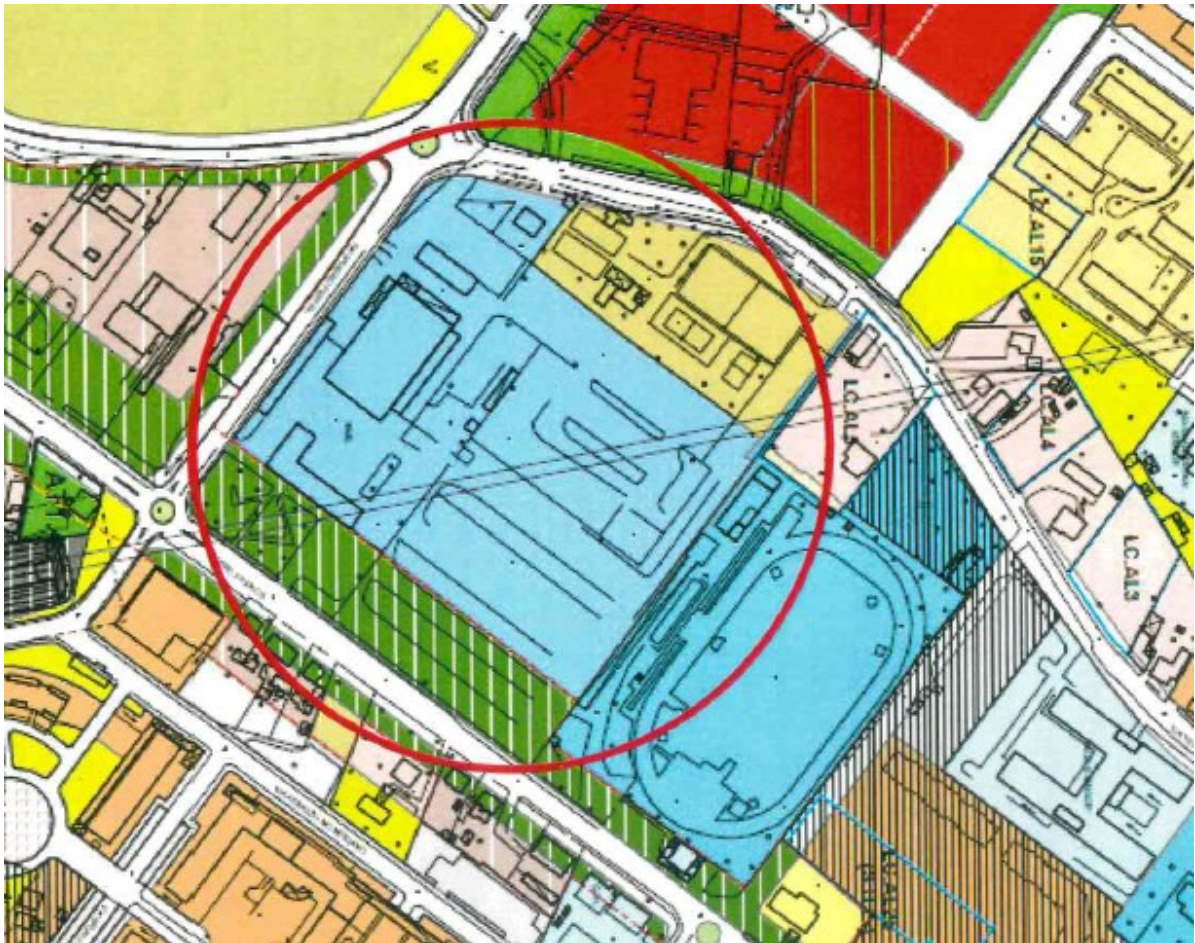
Come previsto dal vigente P.R.G. l'area è soggetta al contributo straordinario introdotto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. E' pertanto necessario determinare tale importo facendo riferimento ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29.02.2016, n.22-2974 "determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179-4170 del 26.05.1977, ai sensi dell'art.52 della L.R.56/1977 e s.m.i." e relativo allegato A.

Tenuto presente che tale contributo è determinabile con precisione solamente nel momento in cui si procederà all'attuazione effettiva dei singoli comparti, dipende infatti dai valori di mercato in quel momento presenti sia per il prodotto edilizio ottenuto che per quello che poteva ottenersi in precedenza, in questo paragrafo si vogliono individuare chiaramente quelle che erano le potenzialità edificatorie previgenti in modo da poterle suddividere proporzionalmente tra i due comparti.

Prima della variante parziale n.31 il P.R.G. prevedeva per le superfici dell'attuale ambito "AR 3b" tre diverse destinazioni e più precisamente:

- "Tessuti di riordino urbanistico ambientale TC 5b" art.43.03.02 del P.R.G., di superficie pari a 5.571 mq per il quale era previsto $U_t=0,70$ mq/mq pari complessivamente a 3.900 mq di S.U.L.
- "Attrezzature tecnologiche" art.59.04 del P.R.G., di superficie pari a circa 14.075 mq per il quale non essendo previsto un limite massimo all' U_t si assume paritariamente all'adiacente area in TC5b il valore $U_t=0,70$ mq/mq pari complessivamente a 9.852 mq di S.U.L.
- "Impianti ed attrezzature sportive private" art.62 del P.R.G., di superficie pari a circa 10.040 mq per il quale era previsto $U_f=0,10$ mq/mq pari complessivamente a 1.004 mq di S.U.L.

complessivamente la SUL edificabile era pari a 14.756 mq che saranno poi suddivisi tra i comparti in modo proporzionale.



Eventuale SUL residua

Qualora l'attuazione dei comparti non prevedesse l'utilizzo completo della SUL disponibile nel presente piano di coordinamento, in futuro, questa potrà essere impiegata dalla proprietà del comparto a credito e/o trasferita nel comparto adiacente o ancora in altri Ambiti, compatibilmente con il rispetto degli indici edilizio-urbanistici del P.R.G. a suo tempo vigenti; tutto ciò in linea con quanto previsto all'art. 38.16 del P.R.G..