

A.S.L 1

**PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO DI
LIBERA INIZIATIVA AI
SENSI DELL'ART. 43
LR 56/77 smi**

**AMBITO
URBANISTICO
API2.0G3**

ottobre 2020

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Relazione illustrativa e scheda
quantitativa dati di Piano

oggetto

3.1

tavola

*\
scala*

STUDIO NEGRO

arch. CARLO MARTINI, arch. PAOLO MARTINI
CF \ P.iva 02410200048
+39 0171 692604
info@studionegro.net
c.so Nizza 37, 12100 - Cuneo (CN)

progettista

IMMOBILIARE DANIELA Srl

CF \ P.iva 00483130043
Via Savona 25, 12100 - Cuneo (CN)

committente

**PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA ai SENSI dell'ART. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.
PROGETTO PRELIMINARE
AMBITO URBANISTICO "API2.OG3"**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E SCHEDA QUANTITATIVA DATI DI PIANO**

RICHIEDENTE E PROPRIETA'

Società Immobiliare Daniela s.r.l. con sede in Cuneo Via Savona n.c. 25, c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cuneo 00483130043, numero R.E.A. 83463, in persona del legale rappresentante Sig. Armando Franco nato a Cuneo il 22 agosto 1957 **in qualità di proponente e unica proprietaria di tutti i terreni inseriti nell'Ambito urbanistico "API2.OG3"**.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE – URBANISTICO CON PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL P.R.G.C.

La presente istanza è relativa all'intero ambito urbanistico "API2.OG3" del vigente PRGC sito in Cuneo Frazione Borgo San Giuseppe posto all'incrocio fra via Savona e via Castelletto Stura.

L'ambito urbanistico nelle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. è definito e normato al Capitolo IV "Città della trasformazione" artt. 48, 49 e 53.

In particolare l'ambito di cui trattasi è classificato "Ambito di trasformazione per attività (API) ed è soggetto a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata.

Lo S.U.E. redatto ricomprende l'intero ambito urbanistico "API2.OG3" specificatamente definito "Ambito polifunzionale integrato territoriale".

Ripartizione della superficie dell'ambito:

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

Grandezze urbanistico – ecologiche e altezza

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- H max o numero massimo dei piani m. 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

ANALISI E RICERCHE SVOLTE

Il terreno ricompreso nell'ambito urbanistico "API2.OG3" è sito in Frazione Borgo San Giuseppe all'incrocio fra Via Savona e Via Castelletto Stura.

E' terreno privo di edifici geometricamente totalmente delimitato da confini materializzati in sito e pacificamente goduti da oltre venti anni senza contestazioni, in particolare:

- lati sud e ovest: marciapiedi proprietà pubblica;
- lato nord proprietà Ferrovie dello Stato;
- lato est muro di cinta in cls e soprastante cancellata metallica proprietà di terzi.

L'intero terreno – come sopra materialmente delimitato - è stato oggetto di rilievo plano-altimetrico effettuato con distanziometro elettro-ottico mediante il quale è stata anche determinata la superficie reale del lotto pari a mq 2.359.

La predetta superficie reale di mq 2.359 è inferiore sia alla superficie catastale pari a mq 2.558 che alla superficie riportata nella scheda quantitativa dei dati di PRGC pari a mq 2.521.

Il rilievo ha anche permesso il controllo delle mutue relazioni (distanze) fra punti Fiduciali catastali ed ha evidenziato differenze oltre le tolleranze ammesse tra i seguenti punti fiduciali: PF01/0990/d205 e PF21/1050/D205. Sono state pertanto prodotte misure sovrabbondanti ed iper-determinazioni utili alla presente progettazione e necessarie per il futuro tipo di frazionamento catastale di determinazione aree Vs in cessione gratuita al Comune di Cuneo.

Tali misure (effettuate in eccedenza) hanno dimostrato – rispetto alla mappa catastale - la validità dei dati plano-altimetrici rilevati, dati che sono stati pertanto utilizzati per la redazione del presente progetto e la determinazione della superficie reale del lotto di intervento (Superficie territoriale) che come sopra riportato è risultata essere mq 2.359.

Di tale determinazione ne è stato dato conto con Dichiarazione asseverata facente parte integrante della tavola "2D" STATO DI FATTO Rilievo topografico – dichiarazione asseverata.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come già detto la progettazione è relativa all'intero ambito urbanistico "API2.OG3".

Ai fini di una migliore accessibilità e fruibilità degli spazi a destinazione pubblica, così come richiesto dalla Spett.le Amministrazione Comunale - gli elaborati grafici del Progetto preliminare di S.U.E. recepiscono le modifiche del disegno e della localizzazione del "Vs".

Il progetto prevede un fabbricato di ridotte dimensioni uso uffici, con annessi locali accessori, elevato ad un piano fuori terra e posto all'interno dell'area ACE ammessa dalle Norme.

Si attesta che nell'area dell'Ambito API2.OG3 non sono presenti alberature ad alto fusto esistenti e pertanto non sono state rappresentate negli elaborati di stato di fatto.

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO

In calce alla presente relazione è allegata la "Scheda quantitativa dei dati di Piano" che, come già detto, indica una Superficie territoriale pari a mq 2.521 (superficie superiore alla superficie reale risultante essere di mq 2.359) e di conseguenza in percentuale tutte le altre superfici stabilite dalle Norme di PRGC.

SPECIFICAZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER DESTINAZIONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Con riferimento ad una Superficie territoriale complessiva pari a mq 2.359 le altre superfici previste dalle Norme di PRGC risultano essere le seguenti:

AMBITO URBANISTICO "API2.OG3" superficie territoriale mq 2.359

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'AMBITO

Area di concentrazione edilizia (ACE) 40%ST	mq	944
Area attrezzata a verde privato (Ve) 20%ST	mq	471
Superficie fondiaria (ACE) + (VE)	mq	1.415

Area per servizi pubblici e di interesse collettivo (Vs) 40%STmq944

Superficie territoriale ambito "API2.OG3" mq 2.359

GRANDEZZE URBANISTICO – ECOLOGICHE E ALTEZZE

Utilizzazione territoriale = $0,40 \text{ mq/mq} = \text{mq } 2.359 \times 0,40 = \text{mq } 944$

Quantità prevista dal PRGC ma di fatto geometricamente irrealizzabile per i vincoli di distanza da strade, spazi pubblici e rispetto ferroviario.

Indice di permeabilità (ACE +Ve) = Ve = mq 471

Indice di permeabilità (Vs) maggiore 20% Vs = $\text{mq } 944 \times 20\% = \text{mq } 189$

Hmax (escluso lo spessore dei solai) mt 7

Numero massimo dei piani n° 2

Densità arborea (A) = $40 \text{ alberi/ha} = 40 / 10.000 \times \text{mq } 2359$ n° 10

Densità arbustiva (Ar) = $60 \text{ arbusti/ha} = 60 / 10.000 \times \text{mq } 2.359$ n° 14

Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dell'ambito sarà compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

Gli spazi destinati a servizi pubblico e di interesse collettivo "Vs" consistono in:

- Nuova pista ciclabile con latistanti marciapiedi e area verde pubblico piantumato realizzati in prosecuzione dell'infrastruttura ciclo-pedonale in arrivo dalla Frazione Madonna delle Grazie con nuovo tratto che si diparte dal sottopasso della ferrovia e – costeggiando il perimetro del lotto lati sud e ovest – raggiunge il confine ovest del lotto di intervento;

- Nuovo parcheggio autoveicoli di forma geometrica regolare posto lungo il confine ovest del lotto di intervento con accesso dalla Via Savona.

Per realizzare compiutamente il nuovo tratto di pista ciclabile e il latitante marciapiedi è indispensabile effettuare lavori di urbanizzazione anche all'esterno del perimetro dell'ambito "API2.OG3", su aree già proprietà pubblica, per una superficie pari a mq 219. Pertanto la superficie oggetto dei lavori di urbanizzazione è di mq 944 + mq 219 = mq 1.163.

Più precisamente:

Aree da urbanizzare interne all'ambito di P.E.C.

-Verde pubblico	mq	121	
-Parcheggio pubblico	mq	680	
-Marciapiedi	mq	111	
-Pista ciclabile	<u>mq</u>	<u>32</u>	
-Superficie complessiva interna P.E.C.	mq	944	mq 944

Arre da urbanizzare esterne all'ambito di P.E.C.

-Marciapiedi	mq	23	
-Pista ciclabile	<u>mq</u>	<u>196</u>	
-Superficie complessiva interna P.E.C.	mq	219	<u>mq 219</u>

Superficie complessiva oggetto dei lavori di urbanizzazione mq 1.163

Si attesta inoltre che l'individuazione delle aree in cessione è rappresentata e quantificata nell'elaborato 3.3A STATO DI PROGETTO planimetria.

Per procedere alla cessione gratuita delle superfici destinate ad uso pubblico è stato altresì redatto tipo di frazionamento che riporta catastalmente i seguenti dati:

SUPERFICI CATASTALI TIPO DI FRAZIONAMENTO

- Superficie fondiaria (part. 140 parte AAA)	mq	1.415
- Superficie soggetta a cessione gratuita part. 140/parte BBB)	mq	990
- Particella n° 2050 non oggetto di frazionamento e da cedere in toto gratuitamente al Comune	<u>mq</u>	<u>153</u>
Superficie catastale in cessione	mq	<u>1.143</u>
Superficie territoriale catastale	mq	2.558

La differenza in mq di eccedenza delle superfici rispetto alle superfici reali utilizzate dal progetto di PEC è stata tutta concentrata nelle superfici oggetto di cessione al Comune in quanto le medesime saranno col tempo dalla Agenzia per il territorio Catasto fuse con le superfici stradali annullando così l'errore riscontrato.

Si attesta che le SUPERFICI REALI (come da progetto di PEC) sono comunque le seguenti :

- Superficie fondiaria	mq	1.415
- Superficie soggetta a cessione gratuita	mq	944
- Superficie territoriale reale	mq	2.359

RELAZIONE FINANZIARIA CON LA STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA URBANIZZAZIONE DELLE AREE

Le aree oggetto di cessione gratuita al Comune di Cuneo interne all'ambito di P.E.C. sono pari a effettivi mq 944.

Le aree oggetto di realizzazione opere di urbanizzazione sia interne che esterne all'ambito di P.E.C. sono pari a effettivi mq 1.163.

Il computo metrico estimativo di massima di realizzazione opere di urbanizzazione è stato redatto ricomprendendo i lavori relativi alla realizzazione dei predetti mq 1.163.

L'importo presunto opere di urbanizzazione è pari a € 64.569,58 + IVA 10%.

La società richiedente accetta di farsi carico della manutenzione del verde pubblico in progetto posto a lato del marciapiedi richiedendo però che resti di competenza del Comune di Cuneo l'onere di fornitura e consumo acqua irrigatoria.

TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE CON INDICAZIONE DELLE RELATIVE PRIORITA'

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) dovrà avvenire nel termine massimo di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

Confermato quanto sopra, il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. In tal caso le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del seguente cronoprogramma:

FASE 1

Entro 18 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni relative alla realizzazione del marciapiedi, della pista ciclabile e dell'area verde pubblico previa realizzazione di tutti i sottoservizi sottostanti tali aree, i collegamenti ai servizi tecnologici, la sistemazione dell'area verde e piantumazione del tappezzante sempre verde a bassa manutenzione previsto;

FASE2

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del fabbricato dovranno essere realizzate ed ultimate le restanti opere di urbanizzazione relative al parcheggio pubblico e richiesto il collaudo delle opere di urbanizzazione.

FASE 3

Entro sei mesi dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dovranno essere collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori previste da leggi in vigore.

Arch Carlo Martini



Arch Paolo Martini



Allegato: Scheda quantitativa dati di Piano

AREE DI TRASFORMAZIONE - OFFERTA DI PIANO

BORGIO S. GIUSEPPE

API2.OG

Ambiti per funzioni produttive e terziarie

Ripartizione della superficie dell'ambito:

ACE + VE priv = 60% ST

VS = 40% ST

Grandezze urbanistiche:

UT = 0,40 mq/mq

Grandezze Ecologiche

A= 40 alberi/ha

Ar= 60 arbusti/ha

Ip (ACE+VE)> 40% (ACE+VE)

Ip (VS)> 50% VS

Località	n°	St mq.	(ACE+VE) mq.	(VSP) mq			(VS) erp mq.	VS tot. mq.	SU lorda mq.	SU resid. 0%Sul	SU prod. mq.	STANZE					IP ACE+VE 40%	IP 50%VS	Alberi A	Arbusti Ar
				VSP	ST	VSP parz.						MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a				
Via Castelletto Stura - Via Savona	3	2.521	1.513	0	1.008	1.008	0	1.008	1.008	0	1.008	0	0	0	0	0	605	0	10	15
Via Savona	5	1.208	725	0	166	0	0	166	483	0	483	0	0	0	0	0	290	0	5	7
TOTALI		3.729	2.238	0	1.174	1.008	0	1.174	1.491	0	1.491	0	0	0	0	0	895	0	15	22