



P.E.C AT1.3

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

.

Sommario

1.	SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO	2
2.	LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PRESENTE P.E.C.....	2
3.	LOCALIZZAZIONE E MORFOLOGIA DELL'AREA	4
4.	SITUAZIONE DEI SERVIZI.....	4
5.	RIFERIMENTI CATASTALI A PEC APPROVATO.....	5
6.	PROPOSTA DI VARIANTE	6
7.	ATTUAZIONE DELL' AREA AT 1.3.....	9
8.	GLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFICIE FONDIARIA	11
9.	SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AD USO PUBBLICO PER LE OPERE DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.	12
10.	PARERE ACDA.....	13

1. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008 n. 40-9137 e successive rettifiche ed integrazioni.

I terreni oggetto della presente relazione sono normati dall'Art.50 delle N.T.A. che regolamenta gli "Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani".

Più precisamente, fanno parte dell'ambito AT1.3 "Ambito di trasformazione urbanistica e ambientale".

I suddetti terreni sono già stati oggetto di Piano di Coordinamento presentato in data 08/09/2015 prot. N. 54030 e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 15/09/2016 e rientrano all'interno della perimetrazione di P.E.C. attestante su Via Vernante, angolo Via Limone, con le dovute cessioni di verde e strade pubbliche approvato con delibera n. 218 del 01/10/2020

A seguito dell'approvazione del citato PEC, e della stipula della Convenzione Edilizia, i proprietari dei terreni interessati hanno ceduto interamente la proprietà ad un nuovo acquirente, il quale si assume tutti gli obblighi relativamente all'attuazione della previsione urbanistica.

Essendo variate le necessità, le nuove esigenze della committenza impongono la presentazione di una variante. Si precisa che, così come nel PEC precedente, nell'area interessata, le nuove costruzioni previste non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui è già dotato il tessuto adiacente edificato in cui ricadono.

2. LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PRESENTE P.E.C.

Il P.R.G. individua l'area interessata dal P.E.C. nell'ambito denominato con la sigla AT 1.3 per il quale prevede la seguente scheda di zona.

La superficie territoriale dell'intervento è di mq. 7039.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva della Zona interessata dall'intervento

CARATTERISTICHE DELL'AREA AT 1.3 – TABELLA DI ZONA

Superficie territoriale	mq.	7039
Superficie destinata alla viabilità + marciapiedi		407
Superficie verde		3833
Superficie in cessione (VS)	mq.	4240
Superficie fondiaria complessiva Ace+Ve	mq.	2799
Di cui:		
Ace + Ve	mq.	2274
AV	mq.	525
Superficie Utile Lorda	mq.	1056
Superficie Utile Lorda (AV)	mq.	312
Nr. piani (abitabili-accessori)	2 piani fuori terra + sottotetto abitabile o attico arretrato dal fronte principale della sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio	
Alberi	n°/ha	60
Arbusti	n°/ha	80
Distacchi dalle strade	mt.	10
Distacchi dai confini	mt.	5
Modalità intervento		S.U.E. / P.C.
Rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	50

L'area in oggetto è dotata, nelle immediate vicinanze delle necessarie urbanizzazioni e non richiede dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati adiacenti.

3. LOCALIZZAZIONE E MORFOLOGIA DELL'AREA

L'area di Pec AT1.3 è sita nella Frazione di San Rocco Castagnaretta, si trova al fondo di Via Limone per chi arriva da corso Francia, distribuisce la propria superficie edificabile lungo Via Vernante e si propone di completare quello che fino ad oggi era un tassello vuoto all'interno del nucleo residenziale di San Rocco Castagnaretta.

I terreni interessati presentano una pendenza costante da SUD in direzione NORD come risulta dal Piano Quotato ante-operam (tavola n.3 dell'elaborato grafico allegato) ed erano in precedenza destinati a prato e/o utilizzati a fini agricoli.

La superficie in cessione destinata a Servizi è localizzata a Nord dell'Ambito AT1.3 ed è accessibile direttamente da Via Vernante; tra le opere di urbanizzazione verrà qui realizzata una pista ciclabile (strada bianca) di collegamento con via Mellana.

A Sud dell'intervento verrà inoltre realizzato il tratto finale di Via Limone fino al canale irriguo.

4. SITUAZIONE DEI SERVIZI

L'area di intervento è facilmente raggiungibile dai servizi principali quali acqua e fognatura, che passano al centro della Via Vernante, mediante allacci di semplice esecuzione, come già verificato con l'ente gestore (ACDA).

Gli allacci alle reti elettriche, telefoniche e di fornitura del gas attualmente esistenti avverranno con le modalità indicate dai relativi enti gestori.

L'allargamento dell'ultimo tratto di Via Limone ne consentirà il normale utilizzo pubblico; Via Vernante non verrà interessata dalle lavorazioni, se non per la formazione dei necessari passi carrabili e degli allacciamenti privati.

5. RIFERIMENTI CATASTALI A PEC APPROVATO

In seguito all'approvazione del PEC la tabella esplicativa qui di seguito evidenzia le aree cedute e le aree private evidenziando le superfici fondiarie e le quantità di S.U.L. generate.

PEC AT 1.3 - Fraz. San Rocco Castagnaretta - APPROVATO					TABELLA RIEPILOGATIVA								
AT 1.3	PROPRIETA'		Fg	Mapp.	Superfici e ricadente in AMBITO AT1.2	Vs 60% di St	Sf ACE +Ve (comp. AV) 40% di St	Sf AV (50%) (SUL AV/0,6)		S.U.L. PRIVATA 0,15 mq/mq di ST	S.U.L. Uf 0,60 mq/mq di Ace+Ve	S.U.L. derivante da AV	S.U.L. AV min. 50%
AT 1.3	Giordano Esterina	LOTTO 1	79	1659	1100,00	0,00	1100,00	1100	0,00	0	1056	1679	
	Giordano Valter	LOTTO 2	79	1661	1131,00	0,00	1131,00	1131	0,00	0			
	Giordano William												
	Viada Marco												
	Viada Cristina												
	Viada Angelo												
	Donna Riccardo												
	Dalmasso Loredana												
	Enrici Fabrizio												
	Enrici Maria Grazia												
AT 1.3	Monferrino Laura	LOTTO 3 - AV	79	1660	568,00	0,00	0,00	0	568,00	568		624	312
	Comune di Cuneo		79	679	1670,00	1670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1654	1478,00	1478,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1656	368,00	368,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1658	168,00	168,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1662	293,00	293,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1663	29,00	29,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ente Urbano		79	1657	234,00	234,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTALI				7039	4240	2231	568	1056	1679	624	312	
													S.U.L. AV

Riassumendo:

La Superficie Territoriale del Pec era è pari a mq. 7039.

La Superficie Fondiaria (Sf ACE + Sf AV) è pari a mq 2.799.

la S.U.L. generata complessivamente è pari a mq. 1.056 che poteva essere distribuita su 2 piani fuori terra + sottotetto abitabile o attico arretrato (45° dal fronte principale).

La quota Residenziale era pari a mq. 846 (80% S.U.L.);

La quota Terziario minima era pari a mq. 211 (20% min.)

La Superficie AV era pari a mq. 568 con una S.U.L. minima di mq. 312;

N.B.: Nella convenzione del Pec Approvato, la quota di terziario (20% S.U.L.) disponibile per i due lotti edificabili, risultava essere pari a mq. 211 ma il Lotto 2, rinunciava alla propria superficie spettante, pertanto, la quota di superficie finale, destinata a terziario, risultava essere pari a mq. 105,60.

Le sopravvenute nuove necessità richiederanno invece l'utilizzo completo della quota che verrà assorbita interamente dal lotto 1 e sarà pari ai 211 mq. complessivi.

6. PROPOSTA DI VARIANTE

PEC AT 1.3 - Fraz. San Rocco Castagnaretta - VARIANTE					TABELLA VARIANTE									
AT 1.3	PROPRIETA'		Fg.	Mapp.	Superficie ricadente in AMBITO AT1.2	Vs 60% di St	Sf ACE +Ve (comp. AVI) 40% di St	Sf AV (50%) (SUL AV/0,6)		S.U.L. PRIVATA 0,15 mq/mq di ST	S.U.L. Uf 0,60 mq/mq di Ace+Ve	S.U.L. derivante da AV	S.U.L. AV min. 50%	
	EFFETTOTETTO SNC	LOTTO 1	79	1659 + 1660 PARTE	1485,00	0,00	1485,00	1485	0,00	0	1056	1679		
		LOTTO 2	79	1661 PARTE	746,00	0,00	746,00	746						
		LOTTO 3	79	1660 PARTE +1661 PARTE	568,00	0,00	0,00	0	568,00	568			624	312
	Comune di Cuneo		79	679	1670,00	1670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1654	1478,00	1478,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1656	368,00	368,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1658	168,00	168,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1662	293,00	293,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Comune di Cuneo		79	1663	29,00	29,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ente Urbano		79	1657	234,00	234,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI					7039	4240	2231	568		1056	1679	624	312	
														S.U.L. AV

PROPRIETA'

Come si evince dalla tabella sopra, la proprietà dei lotti che intervengono nella realizzazione del presente P.E.C. risulta ora appartenere ad un'unica società: Effettotetto snc di Magliano Arch. Francesco e Morra Arch. Federico con sede in via Primo Alpini n.3 nel Comune di Mondovì (CN) cap 12084, avente partita IVA e codice fiscale n. 03069610040 che, subentrando a tutti i proprietari precedenti, ha acquisito a tutti gli effetti la proprietà dell'intera area edificabile.

Soprawvenute nuove esigenze progettuali, con la presente Variante al piano, si intende modificare leggermente la suddivisione dei tre lotti a concentrazione edilizia: nella seguente tabella vengono indicate le superfici Fondiarie con le nuove metrature

Fg.	Mappale	Sup. Catastale	Sup. in Ambito P.E.C.	Utilizzo	Privato	Ceduto
79	1659 + 1660 PARTE		1485	LOTTO 1 - residenziale	100%	
79	1661 PARTE		746	LOTTO 2 - residenziale	100%	
79	1660 PARTE +1661 PARTE		568	LOTTO 3 - AV	100%	
79	679	1670	1670	Cessione per Area Servizi		100%
79	1654	1478	1478	Cessione per Area Servizi		100%
79	1656	368	368	Cessione per Area Servizi		100%
79	1657	234	234	Cessione per Strada (Via Limone)		100%
79	1658	168	168	Cessione per Strada (Via Limone)		100%
79	1662	293	293	Cessione per Area Servizi		100%
79	1663	29	29	Cessione per Area Servizi		100%
Sup. TOTALE			7039			

A livello planimetrico, il lotto 3 destinato all'atterraggio dell'AV subirà uno spostamento di qualche metro a Nord verso il Lotto 2; di conseguenza, la superficie del Lotto 2 verrà leggermente ridotta a favore del lotto 1.

Ciò consentirà l'edificazione di una villa unifamiliare di circa 160 mq di SUL all'interno del Lotto 2 e la concentrazione della restante cubatura all'interno del Lotto 1.

Di seguito lo schema della previsione dei lotti.



7. ATTUAZIONE DELL' AREA AT 1.3

TIPOLOGIA INTERVENTO

L' intervento prevede la realizzazione di edifici mono, plurifamiliari e/o a schiera a uno o due piani fuori terra con sottotetto abitabile o attico arretrato (45° dal filo facciata principale).

Nel sottosuolo si prevede la realizzazione di locali pertinenziali, quelli accessori alle residenze e le autorimesse.

I proponenti la presente variante al P.E.C., con la firma della nuova convenzione edilizia, si impegnano a realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di costruzione dovuti, sulla base dell'allegata progettazione definitiva delle medesime, come concordata con gli uffici tecnici comunali e oggetto di successivo permesso di costruire.

SPAZI PUBBLICI

Tra le opere di urbanizzazione a scomputo sono previsti i seguenti lavori:

- prolungamento del tratto di strada di via Limone posto a sud dell'intervento, secondo le previsioni di P.R.G., mediante realizzazione di caditoie, asfaltatura e costruzione di nuovo marciapiede sul lato Nord e rifacimento di quello esistente sul lato Sud, e relativi lavori di rifinitura.
- Formazione di pista Ciclabile in detrito stabilizzato dal fondo di Via Vernante al fine di collegare il nucleo residenziale alla Via Mellana
- Intubamento di un tratto di bealera a Nord dell'area edificabile
- posa di un cancello di ingresso al terreno mapp. 1665
- Formazione degli scivoli di accesso ai lotti edificabili
- Allacciamento ai servizi pubblici

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI E LOCALIZZAZIONE TERZIARIO (20% SUL MIN.)

Con la presente Variante al PEC, si intende inoltre utilizzare tutta la superficie a destinazione comm./terziaria (pari al 20% dell'ACE) e distribuirla interamente all'interno del Lotto 1, più ampio, con la possibilità di realizzazione di diversi appartamenti e più consono alla commistione tra ambienti residenziali e ambienti commerciali. In tal modo, il lotto 2, di superficie inferiore ed idoneo all'edificazione di una villa singola unifamiliare, verrà

spogliato della propria quota commerciale, evitando commistioni di destinazioni d'uso che, date le modeste dimensioni, mal si adatterebbero. Di seguito la tabella esplicativa.

PROPONENTI	S.U.L. TOTALE		DI CUI TERZIARIO 20% SUL		S.U.L. RESIDENZIALE	
EFFETTOTETTO SNC	1056	mq.	211	mq.	845	mq.
<i>TOTALE</i>	<i>1056</i>	<i>mq.</i>	<i>211</i>	<i>mq.</i>	<i>845</i>	<i>mq.</i>
PROPONENTI - SUPERFICI IN PROGETTO -	S.U.L. TOTALE		DI CUI TERZIARIO 20% SUL		S.U.L. RESIDENZIALE	
LOTTO 1	896	mq.	211	mq.	685	mq.
LOTTO 2	160	mq.	0	mq.	160	mq.
<i>TOTALE</i>	<i>1056</i>	<i>mq.</i>	<i>211</i>	<i>mq.</i>	<i>845</i>	<i>mq.</i>
LOTTO 3 - AV	312	mq.	62,40	mq.	249,60	mq.

Riassumendo:

La Superficie Territoriale del Pec rimane pari a **mq. 7039**.

La Superficie Fondiaria (Sf ACE + Sf AV) è pari a **mq 2.799**.

la S.U.L. generata complessivamente è pari a **mq. 1.056** che potrà essere distribuita su 2 piani fuori terra + sottotetto abitabile o attico arretrato (45° dal fronte principale).

La quota **Residenziale** è pari a **mq. 845** (80% S.U.L.);

La quota **Terziario** minima è pari a **mq. 211** (20% min.)

La Superficie **AV** è pari a **mq. 568** con una S.U.L. minima di **mq. 312**;

La SUL del LOTTO 1 sarà pari a mq. 896 suddivisi in:

- 211 mq. destinati a terziario e
- 685 mq. con destinazione residenziale.

Il LOTTO 2 accoglierà una SUL esclusivamente residenziale di mq 160;

Il LOTTO 3 sarà destinato ad AV con una superficie fondiaria di mq. 568 ed una SUL complessiva minima di mq. 312.

Il rapporto di copertura, pari al 40% della superficie, fondiaria, dovrà essere verificato sull'intero comparto 1

PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati saranno realizzati all'interno del lotto d'intervento, nel rispetto delle dotazioni minime previste dall'articolo 20 delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G. Per quanto concerne la dotazione standard di parcheggi relativa alla quota di terziario, essa verrà localizzata all'interno del lotto 1 nella proporzione di 3m²/10m² di SUL (211 m²) per una superficie minima di 63,3 m².

PARCHEGGI PUBBLICI :

In relazione allo sfruttamento di tutta la SUL terziaria, è stato verificato il maggior standard a parcheggio pubblico necessario (per un totale di 225 m²) che verrà localizzato a Nord del comparto edificatorio, come si evince dalla tavola n.22 di PEC, dove è stata predisposta una superficie a parcheggio pari a circa 295 m².

8. GLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFICIE FONDIARIA

La tipologia dell'intervento ora proposto è stata studiata nel rispetto del miglior orientamento possibile, delle distanze obbligatorie da tenere nei confronti dei confini e delle strade adiacenti.

E' stato privilegiato un intervento comprendente un fabbricato mono familiare nel lotto 2 ed un condomino con più unità abitative, a due piani fuori terra e sottotetto abitabile con sistemazione a verde della restante area nel lotto 1.

Privilegiando, in questo contesto, uno sviluppo di superficie destinata a terziario, verrà predisposta una superficie a parcheggio di proprietà privata ad uso pubblico, all'interno del lotto 1.

La scelta di utilizzare un edificio plurifamiliare proviene dal fatto di poter concentrare il volume consentendo così maggiore superficie fondiaria da destinare a verde privato.

La Sul residenziale potrà essere eventualmente spostata tra i lotti 1 e 2, mantenendo verificato sempre il rapporto di copertura del 40% del lotto.

Nelle aree private possono essere realizzate piscine; purché nel rispetto degli indici e parametri urbanistici, nonché dei vigenti Regolamento Edilizio e normativa specifica in materia.

Nel sottosuolo, dove previsto, verranno ubicate le autorimesse e i locali pertinenziali.

9. SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AD USO PUBBLICO PER LE OPERE DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

Dalla tavola NR. 21 del presente P.E.C. si deducono le seguenti superfici:

	Sup. in progetto
Area per viabilità pubblica	mq. 402
Strada Bianca (ciclabile)	mq. 444
Area Servizi	mq. 3.405
Totale superficie per spazi pubblici	mq. 4.251*

*all'interno della superficie in cessione (già ceduta al momento della firma della convenzione alla presenza dei vecchi proprietari) è presente un appezzamento di terreno di superficie pari a 11 mq, che fa sì che la superficie complessiva destinata a verde pubblico e viabilità arrivi a mq. 4.251 complessivi

Si allegano i pareri degli Enti di gestione degli impianti tecnologici.



prot. U/04236/2017
Cuneo, 16/08/2017

Gent. Arch.
Michele NASETTA
Corso Garibaldi, n. 6
12100 CUNEO

info@studiocats.it

Riferimento: vs. richiesta in ricezione A.C.D.A. S.p.A. prot. F/05147/2017 del 26.07.2017

Oggetto: richiesta parere di competenza in merito alle opere di urbanizzazione nell'ambito del P.E.C. in zona AT 1.3 in comune di CUNEO

COMUNICAZIONE

INFO

servizio reti acquedotto
via base san Sebastiano 24
12100 Cuneo

tel. 800.194.065
fax 0171 326 710

www.acda.it

referente ACDA

Egidio Giraudo
egidio.giraudo@acda.it
0171 326544

responsabile area
gestione/esercizio
Fabio Monaco
fabio.monaco@acda.it
0171 326851

responsabile servizio reti
acquedotto
Giovanni Battisti
giovanni.battisti@acda.it
0171 326827

responsabile
Tecnica Fognatura
Marco Colombo
marco.colombo@acda.it
0171 326524

A riscontro della richiesta di cui all'oggetto, a firma dell'arch. Michele NASETTA, viste le previsioni del P.E.C. e la documentazione tecnica relativa alle opere di urbanizzazione in oggetto, si comunica quanto segue:

SERVIZIO ACQUEDOTTO

dall'esame degli elaborati grafici progettuali si evince che l'area di urbanizzazione oggetto di richiesta è adiacente alla Via Vernante in cui si segnala la presenza di una tubazione in ghisa DN 80 mm.

Per quanto riguarda il rilascio del parere di competenza, si rimanda alla presentazione di un dettaglio di tipologia urbanistica che andrà ad interessare la zona, al fine poter valutare il fabbisogno idrico necessario.

SERVIZIO FOGNATURA

A seguito dell'esame della documentazione tecnica presentata a corredo della richiesta di parere del 26/07/2017, assunto al Nr. protocollo aziendale in pari data al n.E/05147/2017, in merito alle opere di urbanizzazione nell'ambito del P.E.C. AT 1.3, per quanto di competenza si comunica che l'area oggetto di richiesta è adiacente a via Vernante, sotto il cui sedime è presente una conduttura fognaria ovoidale 800x1200 mm in c.s. Inoltre, anche nel tratto terminale di via Ilmone si segnala l'esistenza di un collettore fognario.

Per quanto riguarda il rilascio del parere provvisorio di competenza, si rimanda alla presentazione di un dettaglio di tipologia urbanistica che andrà ad interessare la zona e di idonei elaborati progettuali.

Cordiali Saluti.

ing. Roberto Beltritti
Direttore generale

Allegati:

- planimetria acquedotto
- estratto planimetria rete fognatura