



COMUNE DI CUNEO
Prot. 20140008467 Data 08-02-2014

Cat. 10 Cla 10 Fas 0

Ufficiando
AMBIENTE E TERRITORIO
Numero elegato 0



POSTA di PIANO di COORDINAMENTO

RELAZIONE ASSEVERATA

Il Piano di coordinamento viene presentato dal sig. MATTIAUDA Pier Giorgio legale rappresentante della società M.R. SRL quale proprietaria dei terreni siti in Cuneo Via Valle Maira individuati catastalmente al foglio 68 mappali 51, 487 e 794 della superficie totale di mq. 8147 e dal sig. DUTTO Giuseppe in qualità di legale rappresentante della Soc. l'Agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe snc quale proprietaria dei terreni siti in Cuneo Via Valle Maira individuati catastalmente al foglio 68 mappali 236, 471 e 472 della superficie totale di mq 12.130.

La proposta viene formulata da due proponenti in quanto i restanti proprietari non hanno dimostrato interesse ad intervenire nel breve periodo.

Ripetendo quanto già riportato sulla precedente richiesta allegata alla proposta di Piano di Coordinamento presentata in data 21.12.2010, la ditta M.R. Srl già proprietaria degli attigui terreni e fabbricati ove è localizzata l'attività di concessionaria auto denominata Fuji auto a cui fa capo il marchio Toyota ha necessita di intervenire nell'ambito della zona APT2os6 per una pluralità di motivi.

Più precisamente la ditta M.R. srl ha la necessità di attuare l'ampliamento della attività di concessionaria per reperire nuovi spazi commerciali, espositivi e lavorativi necessari per lo svolgimento della attività secondo i nuovi criteri dettati dal marchio dei veicoli che vengono commercializzati e per garantire idonei spazi agli addetti commerciali ed ai lavoratori oltre che permettere la naturale espansione della attività con assunzione della necessaria manodopera.

La ditta ha anche necessità di:

- reperire idonei spazi per il carico e scarico delle autovetture dalle bisarche che attualmente viene svolto nello spazio attiguo alla strada regionale Cuneo Dronero in spazi poco idonei e pericolosi;
- realizzare un nuovo accesso principale in aggiunta a quello esistente che con l'aumento del traffico dovuto all'apertura della nuova tratta urbana denominata "collegamento est-ovest" ha visto aumentare pericolosamente il traffico sulla strada regionale e risulta ora inadeguato;
- reperire nuovi spazi di parcheggio per il personale impiegato e per gli utenti oggi del tutto insufficienti;

L'ampliamento che si intende attuare sull'area in progetto in contiguità agli spazi di attività esistenti permetterebbe di raggiungere con facilità tutti gli obiettivi indicati in quanto:

M. R. S.R.L.
Via Torino, 381 - 12100 CUNEO
P.IVA 03258930043

- potrebbe attuarsi l'ampliamento necessario con realizzazione di nuovi spazi espositivi, uffici, spazi di vendita e nuova officina in sostituzione od in ampliamento di quelli esistenti ed in contiguità ai medesimi;
- verrebbe realizzato un nuovo accesso diretto dalla rotonda con collegamento diretto ai parcheggi di uso pubblico ed alle aree private interne per il carico/scarico ed il parcheggio;
- si potrebbero riorganizzare gli spazi di lavoro attualmente limitati con maggior benessere del personale impiegato da completare con l'assunzione di nuovo personale;

L'ambito interessato dalla proposta di piano di coordinamento ricade in area APT2.os6 del P.R.G.C. vigente, in cui sono previste nuove edificazioni per funzioni produttive e terziarie. L'area in oggetto si trova in prossimità di via Valle Maira in località Martinetto ed è soggetta a P.E.C. In tali aree è prevista una cessione del 40% della Superficie Territoriale interessata, l'Utilizzazione Fondiaria è pari a 0,50 mq/mq e possono essere realizzati dei fabbricati con altezza massima di 9,00 mt fuori terra.

In data 21.12.2010 è stata inoltrata una Proposta di Piano di Coordinamento per permettere alla ditta MR srl di sviluppare la propria capacità edificatoria senza per questo togliere o limitare la capacità agli altri proprietari di intervenire in futuro considerato che i terreni posseduti potevano essere direttamente collegati alla viabilità pubblica esistente.

La proposta è stata valutata positivamente dalla commissione competente.

In seguito la Soc. L'agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe snc, proprietari dei mappali 238, 471 e 472 facenti parte l'ambito APT2.os6, che sottoscrivono congiuntamente alla ditta M.R. srl la presente, hanno richiesto di valutare la realizzazione di un comparto di intervento autonomo su cui concentrare la capacità edificatoria di competenza.

Dall'analisi della situazione è emersa la possibilità di individuare un nuovo collegamento viario tra la rotonda posta su via Valle Macra e l'asse viario che corre pressoché parallelo a tale viabilità in grado di garantire tre Comparti in cui concentrare:

- nel primo comparto la gran parte della capacità edificatoria dei terreni posseduti dalla società M.R. srl
- nel secondo comparto la capacità edificatoria della ditta L'agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe snc
- nel terzo comparto le residue aree possedute dalla società M.R. srl e dagli altri proprietari non interessati a dare attuazione all'intervento.

La soluzione emersa individua una viabilità che può essere attuata immediatamente a partire dal comparto n. 1 e realizzata nell'ambito dei singoli comparti con la cessione delle dovute aree previste dal Piano.

La soluzione non lede i diritti di nessun proprietario e garantisce una attuazione diretta dei comparti a partire dal comparto n. 1



M. R. S.R.L.
Via Torino 381 - 12100 CUNEO
P.I.A. 01258930043

La sistemazione viabile proposta consente come richiesto a suo tempo la concentrazione della superficie edificabile del comparto n. 1 (ACE+VE) in un solo blocco verso i fabbricati esistenti già di proprietà della società richiedente;

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra riportati e nel rispetto di quanto previsto dal vigente PRGC, realizza in contiguità al nuovo accesso da Via Valle Maira un parcheggio pubblico sul fronte della prevista area edificabile ed un'area verde sul lato a valle in contiguità con l'esistente fabbricato ad uso abitativo preesistente.

La Superficie Territoriale dei comparti interessati dal presente Piano di Coordinamento è pari a 22.548 mq. Da tale superficie sono state stralciate le aree erroneamente perimetrate dal vigente PRGC in ambito APT.OS6 già edificate e di proprietà della proponente soc. M.R. srl. La superficie catastale dell'area rimanente è pari a mq. 22.322. Di questa residua superficie la proprietà oggetto di intervento risulta essere pari a 20.274 mq di cui 19.988 mq. in proprietà ai richiedenti e 286 mq. già di proprietà pubblica. Tutte le predette superfici sono comprese nella perimetrazione del PEC.

Nell'ambito di operatività del comparto 1 verranno comprese le aree poste sul fronte di Via Valle Maira già di proprietà pubblica. La ditta M.R.srl si impegna ad inserirle nell'ambito di intervento senza conteggiarle nei calcoli di cessione e di utilizzazione fondiaria ma impegnandosi nel contempo (sempre che sia possibile) ad urbanizzarle.

Nel comparto n. 2 interamente di proprietà della Soc. L'agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe snc sono state concentrati tutti i diritti edificatori spettante alla proprietà stessa, unitamente alle aree a servizio di competenza. Nell'ambito di tale comparto sarà realizzata - unitamente a quanto già previsto nel comparto 1 - l'intera tratta viabile prevista dal PRG e ripresa nel PEC comprensiva di aree a parcheggio, pista ciclabile, marciapiede e aree verdi dislocate lungo la nuova viabilità di progetto; sulla base delle previsioni di PRGC resteranno ancora da realizzare un piccolo tratto di viabilità di lunghezza irrisoria (10 ml.) non strategica e fuori dalla proprietà del Comparto 2 e compresa nel comparto 3.

Nel comparto 2, con la soluzione proposta, potranno essere realizzati al netto delle cessioni dovute più lotti di intervento sulla quale potranno essere edificati fabbricati di tipo produttivo artigianale industriale e terziario commerciale direzione, secondo i limiti previsti dalla scheda di zona.

Le rimanenti aree in ambito APT2.OS6 la cui superficie catastale risulta essere pari a mq. 2048, sono state concentrate nell'ambito del comparto 3. Tale comparto che ha accesso diretto alla nuova viabilità ha al suo interno le aree in cessione, le aree di concentrazione edilizia e di verde privato (Ace + Ve) di competenza.

L'area del comparto può quindi continuare ad essere fruita dai proprietari attuali senza interferenze con l'attuazione dei comparti 1 e 2.

In futuro tale comparto potrà essere urbanizzato senza alcuna difficoltà e senza le problematiche collegate alla prima parte di intervento in quanto lo sviluppo proposto



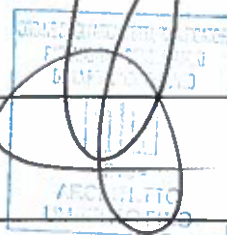
M.R. S.R.L.
Via Torino, 381 - 12100 CUNEO
C.I.V.A.: 03258930043

avviene nel pieno rispetto delle previsioni planimetriche di Piano Regolatore e nel rispetto dei parametri fissati dallo stesso.

In sede di completamento le parti potranno quindi attuare le previsioni di piano con la prosecuzione delle opere iniziate così come si può evincere dagli elaborati allegati.

Visto quanto sopra si richiede che l'Amministrazione proceda alla redazione di un Piano di Coordinamento con la configurazione di tre lotti da attuarsi in tempi diversi, così come individuato sulle planimetrie allegate. Il tutto nel pieno rispetto del vigente piano regolatore.

I TECNICI



I PROPONENTI

M. R. S.R.L.

Via Torino, 381 - 12100 CUNEO

P.IVA: 03258930043

[Handwritten signature]
+ LIAORI
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

La sistemazione viabile proposta consente come richiesto a suo tempo la concentrazione della superficie edificabile del comparto n. 1 (ACE+VE) in un solo blocco verso i fabbricati esistenti già di proprietà della società richiedente;

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra riportati e nel rispetto di quanto previsto dal vigente PRGC, realizza in contiguità al nuovo accesso da Via Valle Maira un parcheggio pubblico sul fronte della prevista area edificabile ed un'area verde sul lato a valle in contiguità con l'esistente fabbricato ad uso abitativo preesistente.

La Superficie Territoriale dei comparti interessati dal presente Piano di Coordinamento è pari a 22.548 mq. Da tale superficie sono state stralciate le aree erroneamente perimetrate dal vigente PRGC in ambito APT.os6 già edificate e di proprietà della proponente soc. M.R. srl. La superficie catastale dell'area rimanente è pari a mq. 22.322. Di questa residua superficie la proprietà oggetto di intervento risulta essere pari a 20.274 mq di cui 19.988 mq. in proprietà ai richiedenti e 286 mq. già di proprietà pubblica. Tutte le predette superfici sono comprese nella perimetrazione del PEC.

Nell'ambito di operatività del comparto 1 verranno comprese le aree poste sul fronte di Via Valle Maira già di proprietà pubblica. La ditta M.R.srl si impegna ad inserirle nell'ambito di intervento senza conteggiarle nei calcoli di cessione e di utilizzazione fondiaria ma impegnandosi nel contempo (sempre che sia possibile) ad urbanizzarle.

Nel comparto n. 2 interamente di proprietà della Soc. L'agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe snc sono state concentrati tutti i diritti edificatori spettante alla proprietà stessa, unitamente alle aree a servizio di competenza. Nell'ambito di tale comparto sarà realizzata - unitamente a quanto già previsto nel comparto 1 - l'intera tratta viabile prevista dal PRG e ripresa nel PEC comprensiva di aree a parcheggio, pista ciclabile, marciapiede e aree verdi dislocate lungo la nuova viabilità di progetto; sulla base delle previsioni di PRGC resteranno ancora da realizzare un piccolo tratto di viabilità di lunghezza irrisoria (10 ml.) non strategica e fuori dalla proprietà del Comparto 2 e compresa nel comparto 3.

Nel comparto 2, con la soluzione proposta, potranno essere realizzati al netto delle cessioni dovute n. 3 lotti di intervento sulla quale potranno essere edificati fabbricati di tipo produttivo artigianale industriale e terziario commerciale direzione, secondo i limiti previsti dalla scheda di zona.

Le rimanenti aree in ambito APT2.os6 la cui superficie catastale risulta essere pari a mq. 2048, sono state concentrate nell'ambito del comparto 3. Tale comparto che ha accesso diretto alla nuova viabilità ha al suo interno le aree in cessione, le aree di concentrazione edilizia e di verde privato (Ace + Ve) di competenza.

L'area del comparto può quindi continuare ad essere fruita dai proprietari attuali senza interferenze con l'attuazione dei comparti 1 e 2.

In futuro tale comparto potrà essere urbanizzato senza alcuna difficoltà e senza le problematiche collegate alla prima parte di intervento in quanto lo sviluppo proposto



avviene nel pieno rispetto delle previsioni planimetriche di Piano Regolatore e nel rispetto dei parametri fissati dallo stesso.

In sede di completamento le parti potranno quindi attuare le previsioni di piano con la prosecuzione delle opere iniziate così come si può evincere dagli elaborati allegati.

Visto quanto sopra si richiede che l'Amministrazione proceda alla redazione di un Piano di Coordinamento con la configurazione di tre lotti da attuarsi in tempi diversi, così come individuato sulle planimetrie allegate. Il tutto nel pieno rispetto del vigente piano regolatore.

I TECNICI



I PROPONENTI

X L'AGRICOLA DI CUNEO
X Pellegrino

X

scala 1:2.000



PLANIMETRIA CATASTALE GIERALE DELL'AMBITO APT2.os6 DEL VENTE PRGC

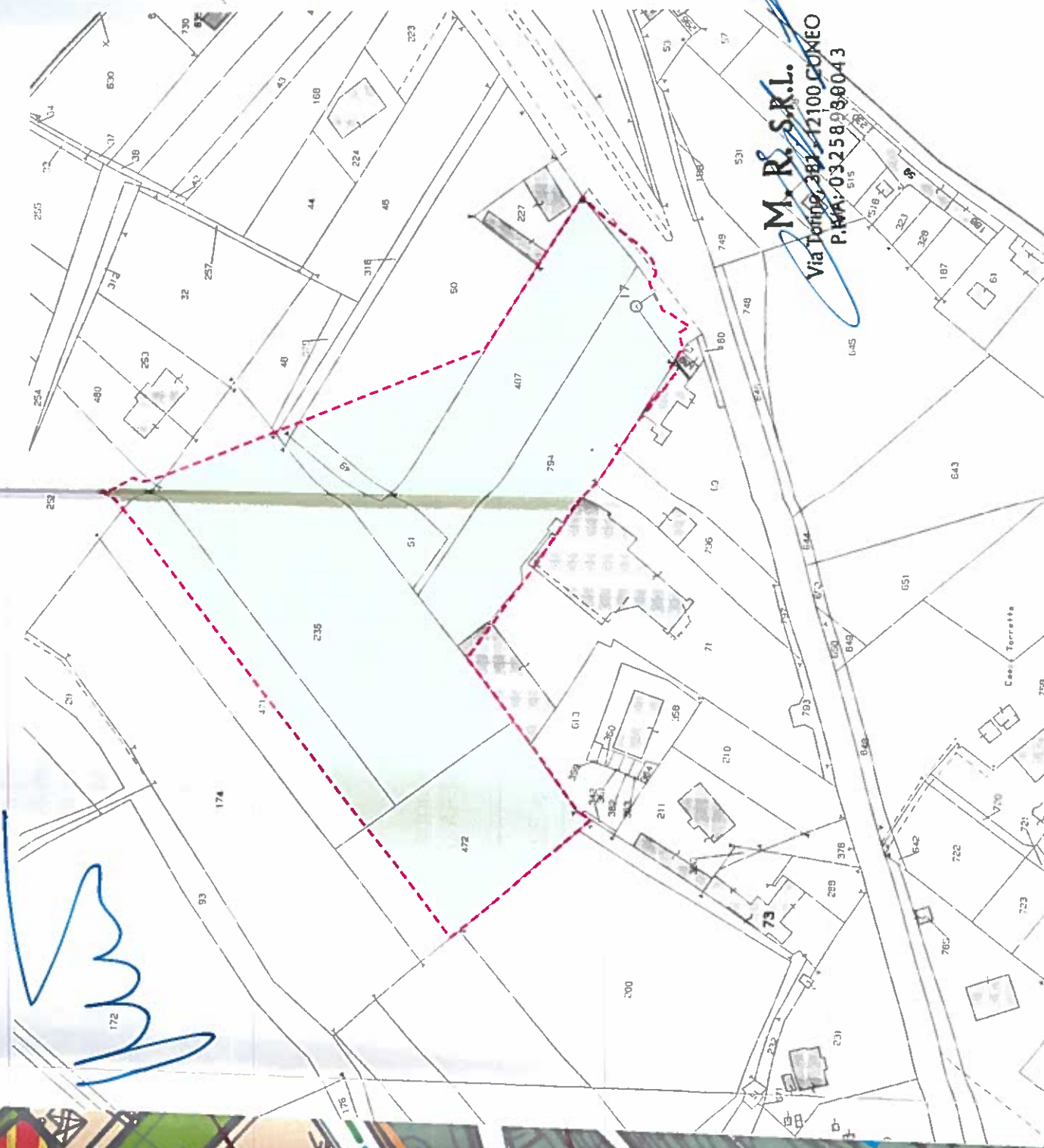
scala 1:2000

 AMBITO APT2.os6 di PRGC vigente

mq. 22548

 TOTALE sup. catastale in ambito APT2.os6

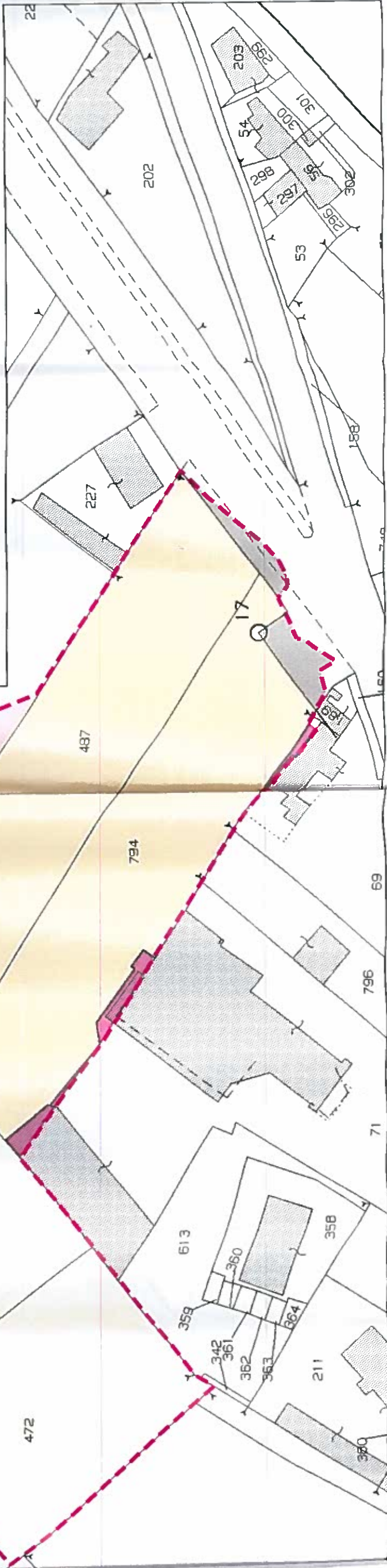
mq. 22494 < mq. 22548



M. R. S.R.L.

Via Torino, 381 - 12100 CONEGLIO
P.IVA 03258930043

Proprietà M.R. S.R.L.		
Foglio 68 mappale 51	mq. 807	
Foglio 68 mappale 487	mq. 3640	
Foglio 68 mappale 794	mq. 3700	
	mq. 8147	mq. 8147
Proprietà L'Agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe SNC		
Foglio 68 mappale 236 parte	mq. 7172	
Foglio 68 mappale 471 parte	mq. 1964	
Foglio 68 mappale 472 parte	mq. 2994	
	mq. 12130	mq. 12130
Proprietà BERTOLA/GONDOLO		
Foglio 68 mappale 49	mq. 261	
Foglio 68 mappale 50 parte	mq. 1275	
Foglio 68 mappale 316 parte	mq. 25	
	mq. 1561	mq. 1561
Proprietà PELLEGRINO Stefano		
Foglio 68 mappale 252 parte	mq. 187	
	mq. 187	mq. 187
Proprietà LANCELLANOVA		
Foglio 68 mappale 480 parte	mq. 11	
	mq. 11	mq. 11
Strada		
Aree erroneamente perimetrate dal vigente PRGC in ambito APT2.os6 già edificate		
		mq. 286
		mq. 172
TOTALE superficie in ambito APT2.os6		mq. 22494



M.R. S.R.L.
Via Torino, 384 - 12100 CUNEO
P.IVA: 03258930043

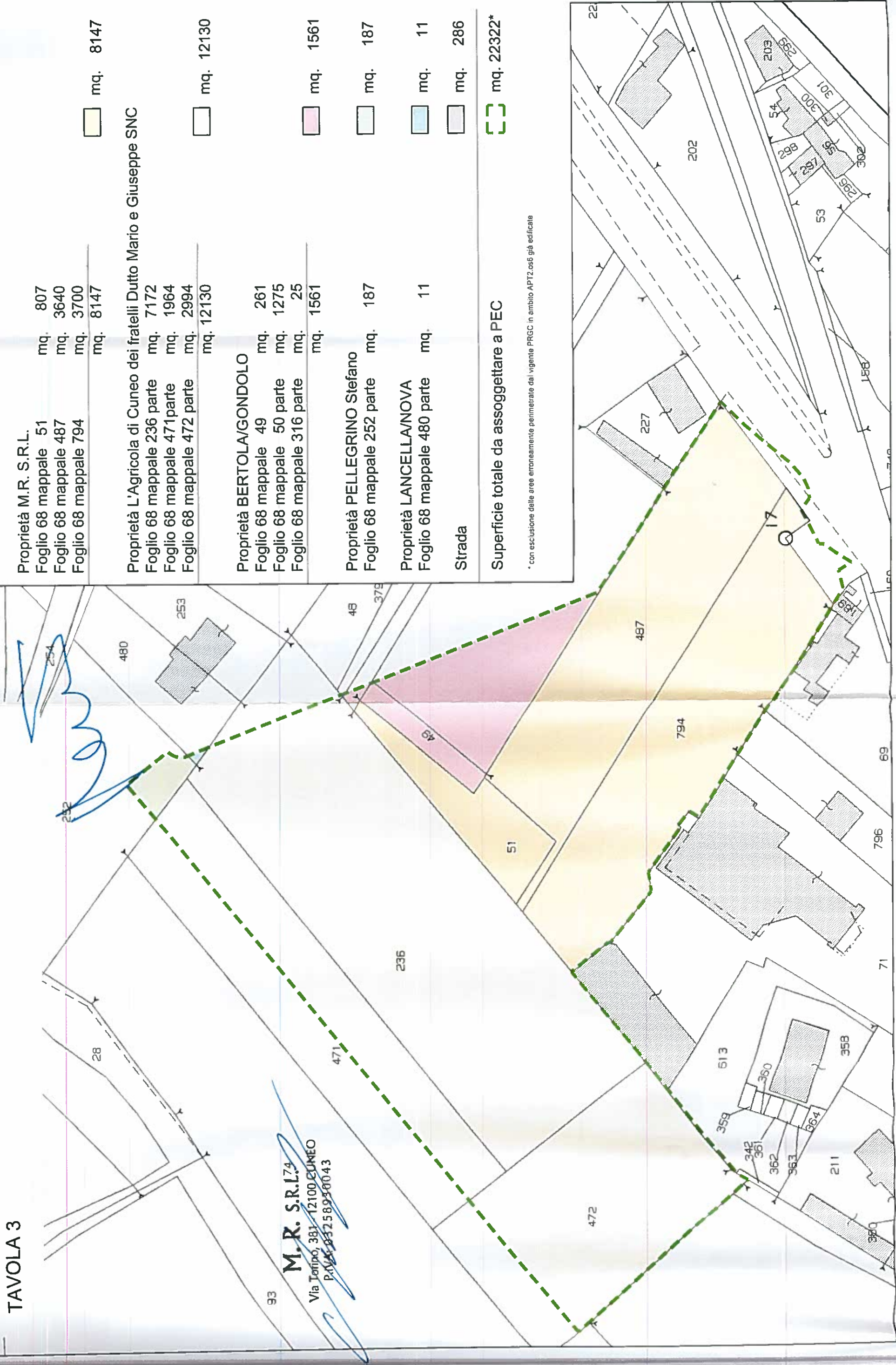
PLANIMETRIA DELL'AREA
DA ASSOGETTARE A PEC- scala 1:1.000
TAVOLA 3

M. R. S.R.L.⁷⁴
Via Torino, 381 - 12100 CUNEO
P.IVA 05258930043

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE
ELENCO DELLE PROPRIETA'

Proprietà M.R. S.R.L.	
Foglio 68 mappale 51	mq. 807
Foglio 68 mappale 487	mq. 3640
Foglio 68 mappale 794	mq. 3700
	mq. 8147
Proprietà L'Agricola di Cuneo dei fratelli Dutto Mario e Giuseppe SNC	
Foglio 68 mappale 236 parte	mq. 7172
Foglio 68 mappale 471 parte	mq. 1964
Foglio 68 mappale 472 parte	mq. 2994
	mq. 12130
Proprietà BERTOLA/GONDOLO	
Foglio 68 mappale 49	mq. 261
Foglio 68 mappale 50 parte	mq. 1275
Foglio 68 mappale 316 parte	mq. 25
	mq. 1561
Proprietà PELLEGRINO Stefano	
Foglio 68 mappale 252 parte	mq. 187
Proprietà LANCELLA/NOVA	
Foglio 68 mappale 480 parte	mq. 11
Strada	mq. 286
Superficie totale da assoggettare a PEC	mq. 22322*

* con esclusione delle aree erroneamente penetrate dal vigente PRGC in ambito APT2.os6 già edificate



INDIVIDUAZIONE COMPARTI

COMPARTO 1	
Foglio 68 mappale 51 parte	mq. 518
Foglio 68 mappale 487	mq. 3640
Foglio 68 mappale 794	mq. 3700
Totale superfici in proprietà	mq. 7858
Strada	mq. 286
Totale sup. comparto 1	mq. 8144

mq. 8144

Foglio 68 mappale 236 parte	mq.	7172
Foglio 68 mappale 471 parte	mq.	1964
Foglio 68 mappale 472 parte	mq.	2994
Totale sup. comparto 2		mq 12130

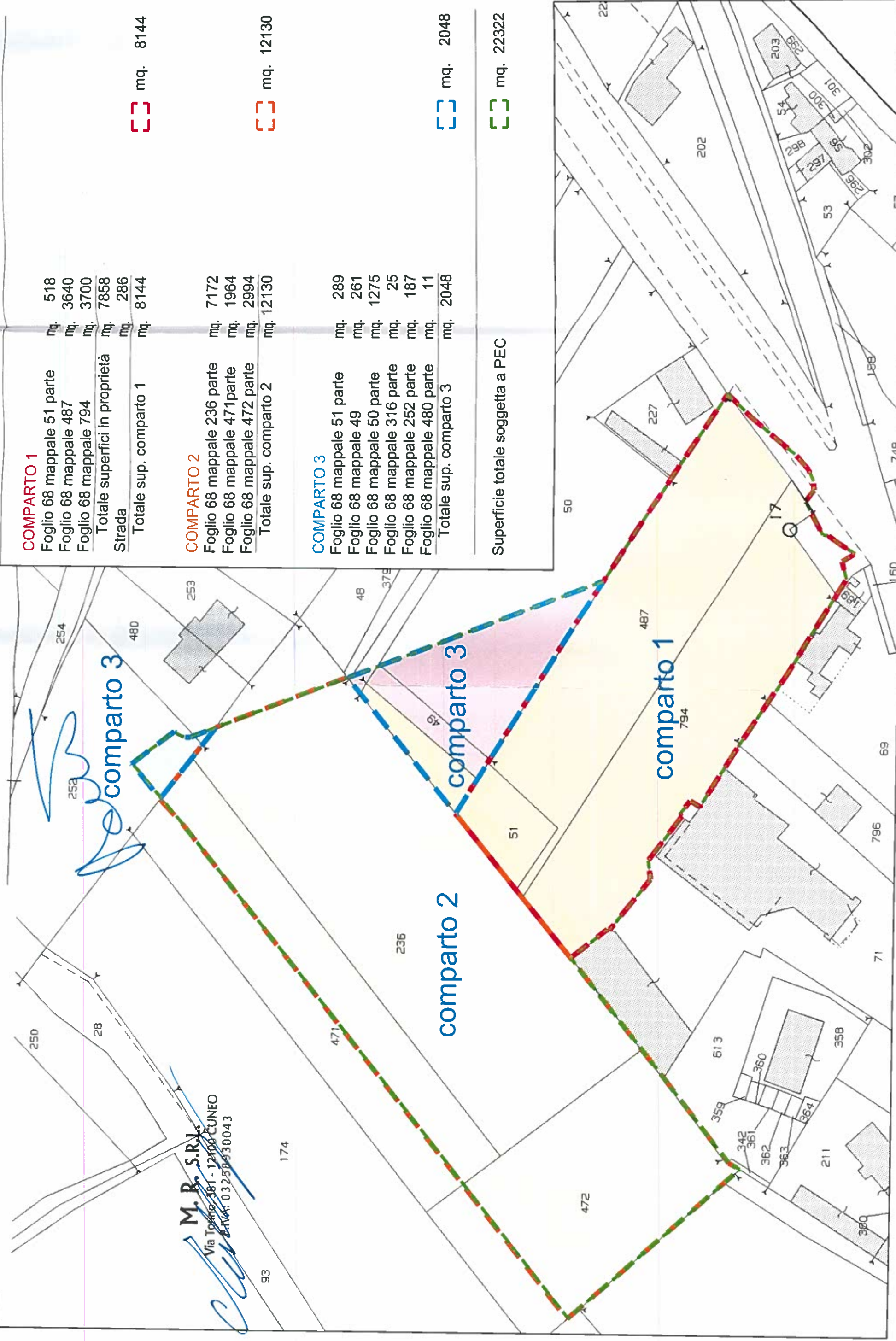
mq. 12130

Foglio 68 mappale 51 parte	mq.	289
Foglio 68 mappale 49	mq.	261
Foglio 68 mappale 50 parte	mq.	1275
Foglio 68 mappale 316 parte	mq.	25
Foglio 68 mappale 252 parte	mq.	187
Foglio 68 mappale 480 parte	mq.	11
Totale sup. comparto 3	mq.	2048

mq. 2048

mq. 22322

Superficie totale soggetta a PEC



SVILUPPO DEI COMPARTI IPOTIZZATI - scala 1:1.000
TAVOLA 5

M. R. S.R.L.
Via Torino 384 - 12100 CUNEO
P.W.A. 01258930095

CALCOLO SUPERFICI COMPARTI

COMPARTO 1

Superficie complessiva	mq. 8144 (a)
Strada	mq. 286

Area di intervento in progetto	mq. 7858
Sup. in cessione - 40% di (a)	mq. 3144
Lotto edificabile - 60% di (a)	mq. 4714

COMPARTO 2

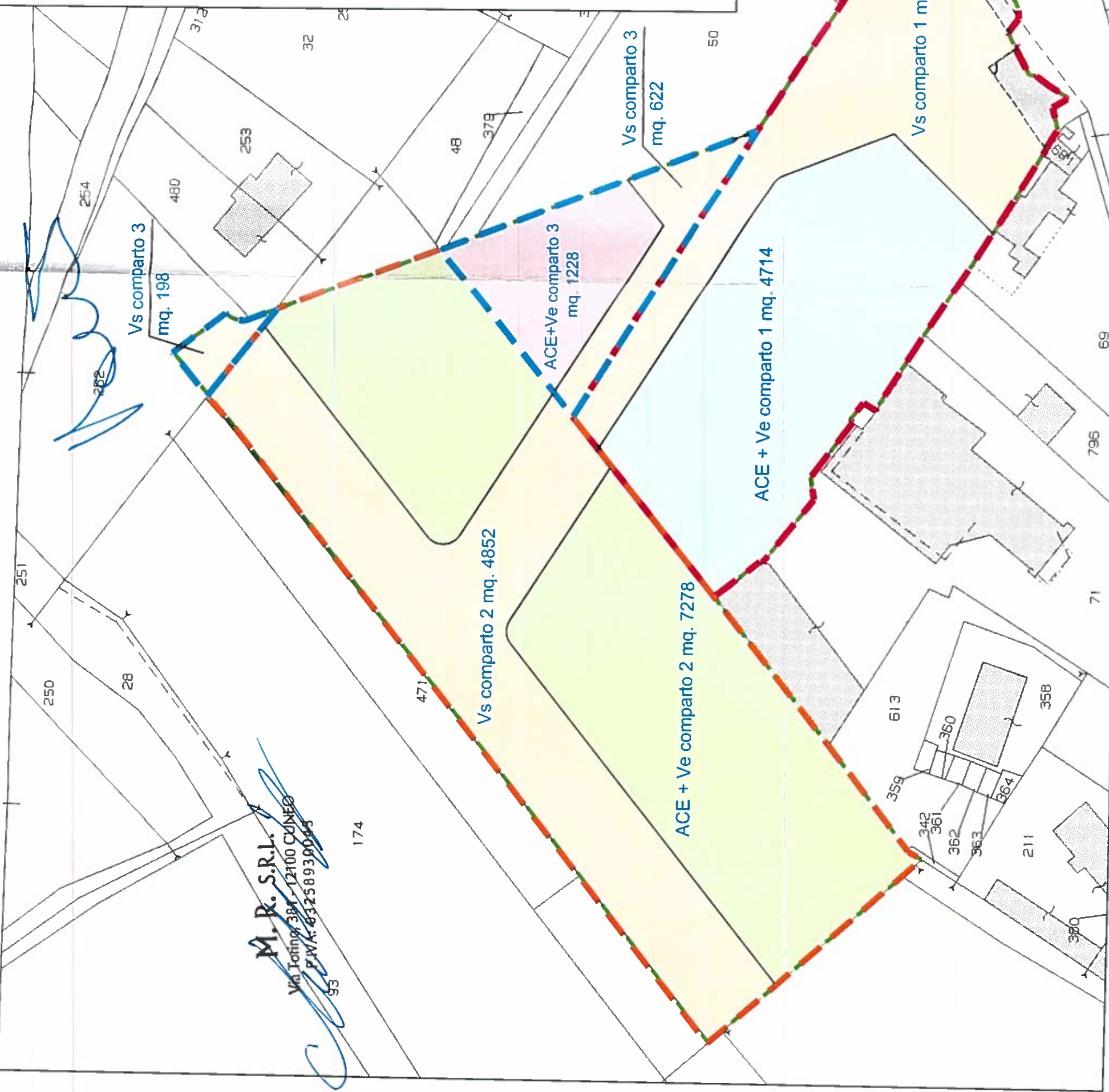
Superficie complessiva	mq. 12130 (b)
Sup. in cessione - 40% di (b)	mq. 4852
Lotto edificabile - 60% di (b)	mq. 7278

COMPARTO 3

Superficie complessiva	mq. 2048 (c)
Sup. in cessione - 40% di (c)	mq. 820
Lotto edificabile - 60% di (c)	mq. 1228

DATI GENERALI PEC:

Superficie complessiva	mq. 22322
Sup. in cessione - 40% di (c)	mq. 8816
Lotto edificabile - 60% di (c)	mq. 13220
Strada	mq. 286



Superficie totale PEC

Strada

Area di intervento in progetto

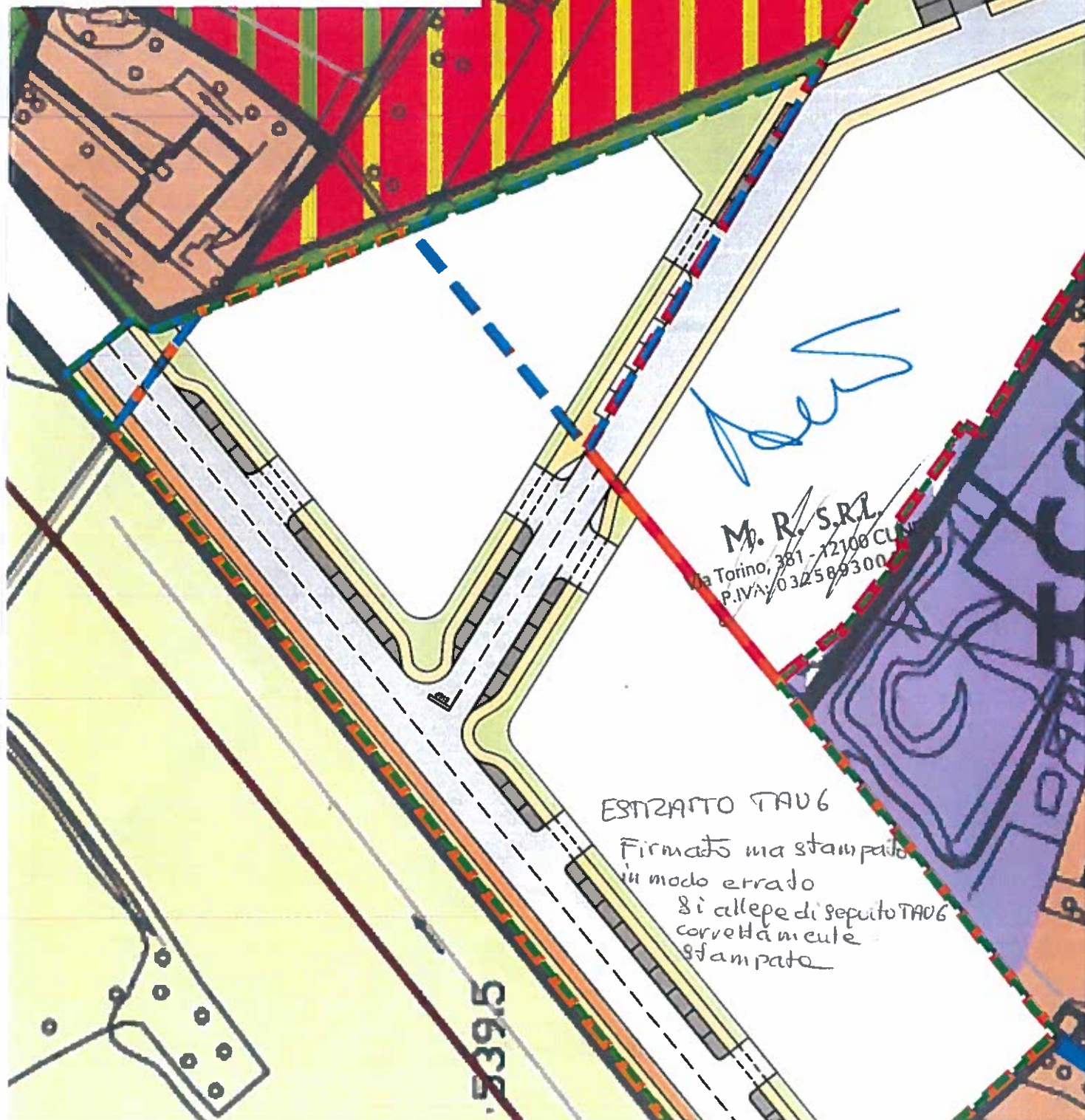
Superficie in cessione - 40% di (a)

Lotti edificabili - 60% di (a)

di cui
a verde privato - 50% di (b)

concentrazione edilizia - 50% di (b)

S.U.L. - 50% di (a)



ESTRATTO DI P.R.G.C. - scala 1:1.000

AREA APT2.OS6

con inserimento della proposta di Piano di Coordinamento

TAVOLA 6

DATI GENERALI DELLA PROPOSTA
DI PIANO DI COORDINAMENTO

Superficie in ambito APT2.os6	mq. 22494
Superficie totale PEC	mq. 22322
Strada	mq. 286
Area di intervento in progetto	mq. 22036 (a)
Superficie in cessione - 40% di (a)	mq. 8816
Lotti edificabili - 60% di (a)	mq. 13220 (b)
di cui	
a verde privato - 50% di (b)	mq. 6610
concentrazione edilizia - 50% di (b)	mq. 6610
S.U.L. - 50% di (a)	mq. 11018

