

Ambito ATF1.MO7

Proposta Piano di Coordinamento

RELAZIONE TECNICA

IL COMMITTENTE:

Bruno GIACOMA

IL TECNICO:

Dott. Ing. Paolo LUCIANO



A1590

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO

Dott. Ing. Paolo Luciano

DATA:

Cuneo, 01 Marzo 2012

STATO ATTUALE DELL'AREA

L'Area oggetto di intervento è localizzata nella frazione di Madonna dell'Olmo ad Ovest-Nord Ovest del capoluogo, in sinistra orografica del torrente Stura di Demonte.

E' ubicata sul margine sud della frazione, confinante con la trincea della Ferrovia ad ovest, con via Torretta ad est, via Rossana a nord e via Chiri a sud.

L'area ha una superficie territoriale di mq 49 091, è pressochè pianeggiante, lievemente degradante verso ovest; ed è posta ad una quota altimetrica media di m.524 s.l.m.

L'area è attualmente utilizzata a fini agricoli con colture a rotazione.

Dal punto di vista urbanistico e tipologico del tessuto urbano si trova circondata da edifici residenziali urbanizzati e infrastrutturati, pertanto la sua trasformazione costituisce elemento di ricucitura del tessuto.

L'area in oggetto risulta di proprietà delle seguenti ditte:

Catasto Terreni – Comune di Cuneo - Foglio n. 60

Mappali n . 405 parte	di m ²	21,70	Sig. MERIGGIO Giulio
Mappali n . 739 parte, 67 parte, 94	di m ²	13 946,00	Sig. GIACOMA Bruno
Mappali n . 793 e 197	di m ²	2 031,00	Sig.ra PELLEGRINO Maria
			Sig. SILVESTRO Giovanni
Mappali n . 328,95	di m ²	345,00	Soc. PORTA ROSSA
Mappali n . 828	di m ²	31 669,00	Sig.ra PERONA Paolina
Mappali n . 322	di m ²	42,50	
Mappali n . 323	di m ²	169,90	
Mappali n . 357	di m ²	45,80	
Mappali n . 617	di m ²	120,50	
Mappali n . 543	di m ²	2,60	
Mappali n . 9	di m ²	144,60	
Mappali n . 89	di m ²	2,80	
Mappali n . 186	di m ²	51,20	
Mappali n . 188	di m ²	14,10	

I mappali indicati con il colore rosso rappresentano porzioni di aree comprese nell'ambito ATF1.M07 molto probabilmente a seguito di imprecisioni cartografiche. Si richiede pertanto di poter perimetrare l'area escludendo tali mappali.

Le proprietà interessate risulteranno essere:

Mappali n . 405 parte	di m ²	21,70	Sig.	MERIGGIO Giulio
Mappali n . 739 parte, 67 parte, 94	di m ²	13 946,00	Sig.	GIACOMA Bruno
Mappali n . 793, 197	di m ²	2 031,00	Sig.ra	PELLEGRINO Maria
			Sig.	SILVESTRO Giovanni
Mappali n . 328, 95	di m ²	345,00	Soc.	PORTA ROSSA
Mappali n . 92	di m ²	31 669,00	Sig.ra	PERONA Paolina

Il presente Piano di Coordinamento viene predisposto ai sensi dell'articolo n 49.13 delle NdA del PRGC vigente al fine di rendere operativo un primo comparto autonomo e funzionale in quanto non tutte le proprietà non sono interessate ad operare .

Pertanto il sig. GIACOMA Bruno proprietario dei terreni per la percentuale pari al 28,60 % sentiti i restanti proprietari e preso atto della loro rinuncia ad operare ha predisposto un PdC che prevede la suddivisione dell'intera area in due lotti funzionali che possono trovare attuazione separata in quanto le previsioni complessive risultano integrate e coerenti alle prescrizioni di PRGC.

Viene ripresa fedelmente la previsione dell'impianto viabile del Piano rispetto al quale il comparto 1 di intervento si farà carico di realizzare il primo tratto di ml. 260 che partendo da via Rossana corre al margine della trincea Ferroviaria e si attesta sulla diramazione dell'altro tratto in previsione di collegamento con le vie Torretta e Chiri .

Come di seguito illustrato le aree a servizi pari a mq 6 973.00 (in soluzione 1) e mq. 8 367.60 (in soluzione 2) saranno destinate a Parcheggi e verde di quartiere con apposita zona destinate ai bambini e anziani.

Le aree destinate all'edilizia economico popolare previste dal PRG sono state individuate pro quota su un lotto di mq 1 394.60 (in soluzione 1) nel quale potrà realizzarsi una sul di mq. 2 719.50.

Le aree destinate a recepire i diritti edificatori degli ambiti AV sono state individuate anch'esse pro quota su un lotto di mq. 1287.40 nel quale potrà realizzarsi una sul di mq. 627.60 corrispondente al 50% delle Av.

AMBITO ATF1. MO7

PROPOSTA PIANO DI COORDINAMENTO

DATI AMBITO ATF1.MO7 Stato attuale

con NUOVA RIPERIMETRAZIONE in base all'allineamento con i confini catastali

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	48 738.50	m ²
AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA / VERDE (40% ST)	ACE+VE	19 495.40	m ²
VERDE / SERVIZI / STRADE (50% ST)	VS	24 369.20	m ²
ERP (10% ST)	VS _{ERP}	4 873.90	m ²

PROPRIETA' GIACOMA BRUNO

Foglio 60	Mappale 739	13 576.00	m ²
Foglio 60	Mappale 94	370.00	m ²
TOTALE ST		13 946.00	m ²

PIANO DI COORDINAMENTO – OPZIONE 2

a) COMPARTO 1 – Lotto Giacoma Bruno

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	13 946.00	m ²
AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA / VERDE (40% ST)	ACE+VE	5 578.40	m ²
VERDE / SERVIZI / STRADE (60% ST)	VS	8 367.60	m ²
ERP (00% ST)	VS _{ERP}	0.00	m ²

In termini di Superfici Utili Lorde si ha che:

SUL PRIVATA (Ut=0.15 m ² /m ²)	13 946.00 x 0.15	SUL Prv	2 091.90	m ²
SUL ERP (Ut=0.05 m ² /m ²)		SUL Erp	0.00	m ²
SUL Max (Uf=0.60 m ² /m ²)	5 578.40 x 0.60	SUL Max	3 347.10	m ²
SUL AV	SUL Max – SUL Prv	SUL AV	1 255.20	m ²

E' possibile però realizzare solo il 50% della quota corrispondente alla SUL AV.

Secondo tale ipotesi si avrebbe che:

SUL AV	627.60	m ²
SUL Max	2 719.50	m ²

b) COMPARTO 2

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	34 792.50	m ²
AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA / VERDE (40% ST)	ACE+VE	13 917.00	m ²
VERDE / SERVIZI / STRADE	VS	16 001.60	m ²
ERP (10% ST totale)	VS _{ERP}	4 873.90	m ²

L'organizzazione e la tipologia dei lotti prevede edifici a schiera e isolati con massimo tre piani fuori terra.

La suddivisione dei lotti deve intendersi indicativa e non vincolativa, in fase di presentazione del SUE verrà meglio precisata e dettagliata.

OPERE DA REALIZZARE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

I proponenti con la presentazione e attuazione del PEC relativo al Comparto 1 realizzeranno, a scomputo degli oneri dovuti e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune le opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento residenziale.

Cuneo li, 01 Marzo 2012

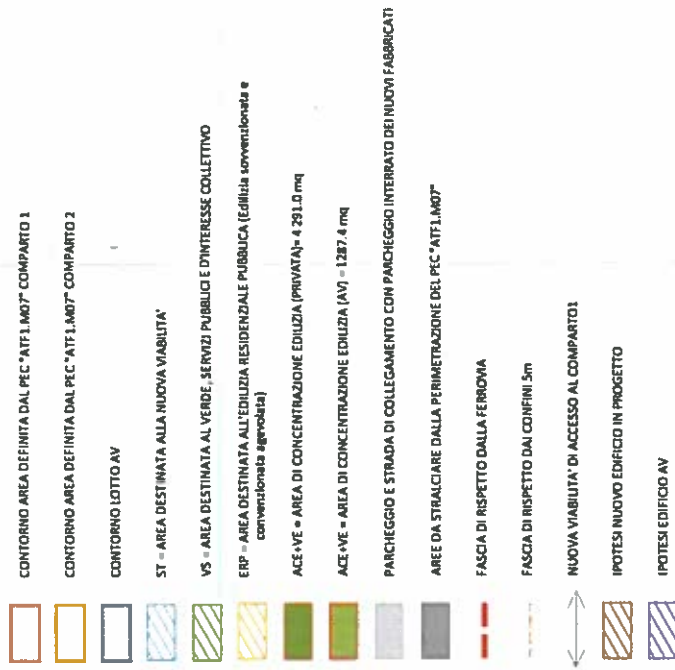
IL TECNICO

Dott. Ing. Paolo LUCIANO



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO

A1590 Dott. Ing. Paolo Luciano



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE
PER INSEDIAMENTI INTEGRATI NELLE FRAZIONI "ATF1-M07"
PIANO DI COORDINAMENTO**

Il Progettista:
Ing. Paolo Luciano

907

**PLANIMETRIA IPOTESI DI PROGETTO
SOLUZIONE 2 - AMBITO ATF 1.M07**

Rev. n°	Data	DESCRIZIONE INTERVENTI

INGEGNERIA E ARCHITETTURA
Sede Studio: Corso Galileo Ferraris n°30 - 12100 - CUNEO
E-mail: studio@lprogetti.it Web: www.lprogetti.it
Tel 0171/48 02 08 P.I. 03210699040 Fax 0171/189 0 149