

COMUNE DI CUNEO

PROVINCIA DI CUNEO

**PROGETTO di PIANO DI COORDINAMENTO
DI INIZIATIVA PRIVATA**

redatto ai sensi. art. 49.13 delle N. d A.

ZONA DI P.R.G.C. - ATF2.RC2 - Roata Canale -
Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso

COMMITTENTI:

Sig. BARALE Daniele;

Sig.ra BARALE Giovanni

Sig. BARALE Luca;

Sig.BARALE Paolo;

Sig. SUCCLIRaffaella;

COMUNE DI CUNEO

PROT. N. 424

3 GEN. 2013

PROTOCOLLO GENERALE
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

**PROPOSTA DI
PIANO DI COORDINAMENTO**

scale
varie

data
02 GEN. 2013

riferimenti

G.LAVORI PAOLO VE BARALE-raffaella

TAV unica

Dott. Arch. FINO Umberto



**STUDIO
TECNICO**

dott. architetto
Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III n. 21/B
12100 CUNEO

tel: 017167943
fax: 0171603647
mail: archfino@cuneo.net

RELAZIONE TECNICA di PIANO DI COORDINAMENTO
Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle
frazioni
ZONA P.R.G.C. "ATF2.RC2" fuori fuso.

1)PREMESSE

Finalità del piano di coordinamento.

Il piano di coordinamento ha come oggetto e finalità l'integrazione di alcuni servizi e la distribuzione di una nuova area polifunzionali con la conseguente definizione di un programma di intervento in funzione delle attuali esigenze di mercato relative a tale destinazione.

Detto programma di intervento operativo, presuppone la suddivisione di un unico comparto edificatorio, previsto nel PRGC vigente, in due o più comparti minimi di intervento in grado di essere autonomi in tutta la sua parte, di iniziativa privata se possibile o di iniziativa comunale;

Ai sensi della Normativa Vigente l'area è sottoposta alla preventiva approvazione da parte del consiglio comunale di un Piano di Coordinamento esteso a tutta l'area ai sensi dell'art. 49.13 delle NTA che recita:

..... Lo S.U.E. dovrà di norma interessare l'intero ambito di trasformazione, unitario o coordinato. Per motivate esigenze operative ed attuative dell'Ambito , all'interno di esso possono essere individuate Unità minime di intervento preventivo purchè congrue ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli standards e dell'E.R.P. previsti nell'Ambito unitario.

Ai fini di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un' efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto di coordinamento. Esso costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o

aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale ambito. Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, per quota dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'Ambito unitario.

Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberatorio di Consiglio tale progetto di coordinamento progettuale, esso diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei S.U.E. relativi alle singole unità minime d'intervento dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono essere diversi e separati.

- RE

- ES

- ES

- PL

- PL

- PL

In questo modo si potrà rispondere alle esigenze pregresse proponendo soluzioni e interventi in momenti diversi fermo restando un contesto urbanisticamente e ambientalmente pianificato.

- VI

Riferimenti normativi.

La zona in cui è ubicato l'ambito territoriale oggetto di intervento è situata nel Comune di Cuneo – in località Roata Canale in Via Monea Oltre Gesso, ricadente nella zona Normativa di P.R.G.C. denominata "ATF2.RC2" (Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso art. 52.04 del Regolamento Norme Tecniche di Attuazione).

Le norme di P.R.G.C. prevedono che gli interventi debbano essere attuati mediante la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo in particolare P.E.C. ai sensi art. 43 – 44 della Legge Regionale Urbanistica 56/77.

Al fine di attuare l'intervento proposto si dovrà approvare preventivamente un Piano di Coordinamento ai sensi dell'Art. 49.13 delle Norme tecniche di Attuazione al fine di individuare due comparti di intervento.

Il perimetro dell'area da sottostare a strumento urbanistico esecutivo è già individuato sulla cartografia di P.R.G.C.

La richiesta di suddivisione del comparto risulta la seguente:

COMPARTI MINIMI DI INTERVENTO.

AREA PRG	SUP. TERRITORIALE	PERCENTUALE
AMBITO ATF2.RC2	MQ 17.824	100%
COMPARTO "A"	MQ10.078	56,54%
COMPARTO "B"	MQ 7.746	43,46%

La proposta progettuale risulta da parte del Comparto "A" che come si evince dalla tabella allegata rappresenta il 56,54% degli aventi diritto e quindi può presentare il presente progetto di coordinamento , senza in ogni caso ledere i diritti di terzi come edificabilità, indici e parametri.

Si rimanda in seguito alle tabelle esplicative delle superfici del Comparto e le relative dismissioni previste.

2)LO STATO DI FATTO

2.1 Inserimento del P.E.C. nel territorio comunale.

L'area interessata dal Piano di coordinamento si configura nel territorio Comunale in zona "ATF2.RC2" di P.R.G.C. , e comprende parte delle aree che il piano regolatore individua come " Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso ".

Tale area confina:

A nord, a sud e est con terreni agricoli;

A ovest con l'edificato della frazione di Roata Canale.

L'area circoscrive la frazione ed è separata fisicamente dalla viabilità comunale esistente di Via Monea Oltre Gesso, è inoltre confinante con le strutture della scuole elementare e materna

Il terreno, è attualmente agricolo, presenta andamento principalmente pianeggiante caratterizzato dalla presenza nel sottosuolo di depositi alluvionali della pianura principale.

2.2 Catasto

L'area dei terreni partecipanti al Piano di Coordinamento è composta da terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL Piano di Coordinamento (mq)
137	654	10.078	10.078
137	658	1.546	1.546
137	659	1.798	1.798
137	544	45	35
137	591	84	84
137	617	702	548
137	616	25	25
137	254	2.365	1.866
137	580	20	10
137	643	2.541	1.543
137	253	6.614	206
137	252	6.838	85
TOTALE MQ			17.824

La superficie oggetto del PIANO DI COORDINAMENTO risulta essere di mq **17.824**

2.2 elenco proprietà

I terreni ricadenti nell'area oggetto d'intervento sono di proprietà:

FOGLIO	N. MAPPALE	PROPRIETA'
137	654	Sig. BARALE Daniele nato a Cuneo il 09/04/1985 Sig. BARALE Giovanni nato a cuneo il 05/01/1953 Sig. BARALE Luca nato a Cuneo il 06/06/1983 Sig. BARALE Paolo nato a Cuneo il 16/06/1990 Sig.ra SUCCI Raffaella nata a Moncalieri il 18/01/1956

137	658	Sig. MARCHISIO Angela nata a Cuneo il 28/02/1948
137	659	
137	544	Enel Distribuzione
137	591	Ente Urbano
137	617	Sig.ra GIULIANO Ornella nata a Cuneo il 25/09/1965 Sig.ra MEINERI Maria Teresa nata a Cuneo il 02/08/1937
137	616	
137	254	
137	580	
137	643	Sig. FANTINI Domenico nato a Beinette il 22/02/1943
137	253	
137	252	

Come si evince dalla tabella di cui sopra la particella n. 591 è stata individuata con la proprietà "Ente urbano" in quanto la particella al catasto terreni è accatastata all'urbano ma non essendoci corrispondenza numerica non siamo riusciti a risalire al nominativo della proprietà effettiva.

Si comunica inoltre che i sottoscritti hanno preso già preventivamente contattato l' Enel Distribuzione la quale ha confermato la loro non partecipazione al PEC.

3)PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

3.1) Il piano regolatore generale di Cuneo.

Il P.R.G.C di Cuneo include l'area interessata dal Piano Coordinamento in zona ATF2.RC2

La zona di PRG specifica è normata all'art. 52 consta dei seguenti parametri urbanistici:

Ripartizione della superficie dell'Ambito

ATF2.RC2

- ACE = 35% St
- Ve = 35% St
- Vs = 30% St

Grandezze urbanistico – ecologiche e altezza

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve)
- Ip (Vs) > 90% Vs
- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
- A= 60 alberi/ha; Ar= 80 arbusti/ha

Parametri edilizi:

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG.
- Dc e da aree a servizi = m 5,00
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/c per il rispetto del ribaltamento ove previsto dal D.l. 1444/68

Mix funzionale

- abitative: superficie utile minima = 70% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul – terziarie: sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo) , U2/8, U2/10, U2/12, U2/13

3.2) Condizioni di insediabilità del P.R.G.C.

Le condizioni di insediabilità sono state ampiamente verificate alla luce di tutta normativa vigente e con riferimento alle situazioni oggettive già nella prima parte della relazione illustrativa.

4)ATTUAZIONE DEL PIANO DI COORDINAMENTO

4.1) Vincoli e tolleranze progettuali.

Il progetto di Piano di Coordinamento segue le principali norme complementari e quelle generali vigenti (Piano Regolatore Generale) per la realizzazione esecutiva del piano.

L'area di ambito è stata suddivisa in due comparto distinti separati già fisicamente dalla viabilità esistente comunale di Via Monea Oltre Gesso.

Nell'impostazione del P di C. si è inteso realizzare le indicazioni di Piano Regolatore Generale Comunale e mantenere la coerenza con le previsioni del Piano di Zona nel rispetto del territorio adiacente a quello interessato e nel rispetto delle previsioni di strutturazione urbanistica dei servizi frazionali.

Tutto ciò al fine di realizzare un complesso ambientale e funzionale si sono ricalcate le impostazioni di piano.

In genere, gli elementi grafici e normativi contenuti negli elaborati di Piano devono intendersi vincolati, salve le piccole modifiche ammesse ed ammissibili che saranno precisate in sede di esecuzione conseguenti alla progettazione esecutiva dei due ambiti previsti.

Resta inteso che l'ambito di intervento dovrà rispettare tutti i parametri, gli indici della zona al fine del soddisfacimento globale dei servizi richiesti come qui di seguito esposto.

4.2) Le aree di attuazione urbanistica ed edilizia, -DISMISSIONI-

Si riporta qui di seguito le specifiche di cessione riportate negli elaborati grafici in particolare:

TABELLA GENERALE DELLA DISMISSIONE DI PIANO DI COORDINAMENTO
COMPARTO "A" (proprietà)

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL Piano di Coordinamento (mq)	PROPRIETA'
137	654	10.078	10.078	Sig. BARALE Daniele nato a Cuneo il 09/04/1985 Sig. BARALE Giovanni nato a Cuneo il 05/01/1953 Sig. BARALE Luca nato a Cuneo il 06/06/1983 Sig. BARALE Paolo nato a Cuneo il 16/06/1990 Sig.ra SUCCI Raffaella nata a Moncalieri il 18/01/1956
	TOTALE MQ		10.078	

COMPARTO "A" (dismissione)

DISMISSIONI GENERALI	SUPERFICI DA P.R.G.	SUPERFICI IN PROGETTO
Sup. Territoriale	Mq 10.078	Mq 10.078
Verde servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)	Vs = 30% del St Mq 3.023,40	Mq 3.024
Area di concentrazione edilizia (ACE)	ACE = 35% del St Mq 3.527,30	Mq 3.527
Verde privato con valenza ecologica (Ve)	Ve = 35% del St Mq 3.527,30	Mq 3.527
S.U.L. MASSIMA DISPONIBILE	Ut = 0,20 mq/mq Mq 2.015,60	Ut = 0,20 mq/mq Mq 2.015,60

COMPARTO "B" (proprietà)

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTAL E MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL Piano Coordinamento (mq)	di	PROPRIETA'
137	658	1.546	1.546		Sig. MARCHISIO Angela nata a Cuneo il 28/02/1948
137	659	1.798	1.798		
137	544	45	35		Enel Distribuzione
137	591	84	84		Ente Urbano
137	617	702	548		Sig.ra GIULIANO Ornella nata a Cuneo il 25/09/1965 Sig.ra MEINERl Maria Teresa nata a Cuneo il 02/08/1937
137	616	25	25		
137	254	2.365	1.866		
137	580	20	10		
137	643	2.541	1.543		Sig. FANTINI Domenico nato a Beinette il 22/02/1943
137	253	6.614	206		
137	252	6.838	85		
	TOTALE MQ		7.746		

COMPARTO "B" (dismissione)

DISMISSIONI GENERALI	SUPERFICI DA P.R.G.	SUPERFICI IN PROGETTO
Sup. Territoriale	Mq 7.746	Mq 7.746
Verde servizi pubblici e	Vs = 30% del St	

d'interesse collettivo (Vs)	Mq 2.323,80	Mq 2.324
Area di concentrazione edilizia (ACE)	ACE = 35% del St Mq 2.711,10	Mq 2.710
Verde privato con valenza ecologica (Ve)	Ve = 35% del St Mq 2.711,10	Mq 2.712
S.U.L. MASSIMA DISPONIBILE	Ut = 0,20 mq/mq Mq 1.549,20	Ut = 0,20 mq/mq Mq 1.549,20

4.3) Gli interventi.

Il presente Piano di Coordinamento prevede la realizzazione di n. 2 comparti edificatori così suddivisi:

COMPARTO "A-B" (Riepilogo)

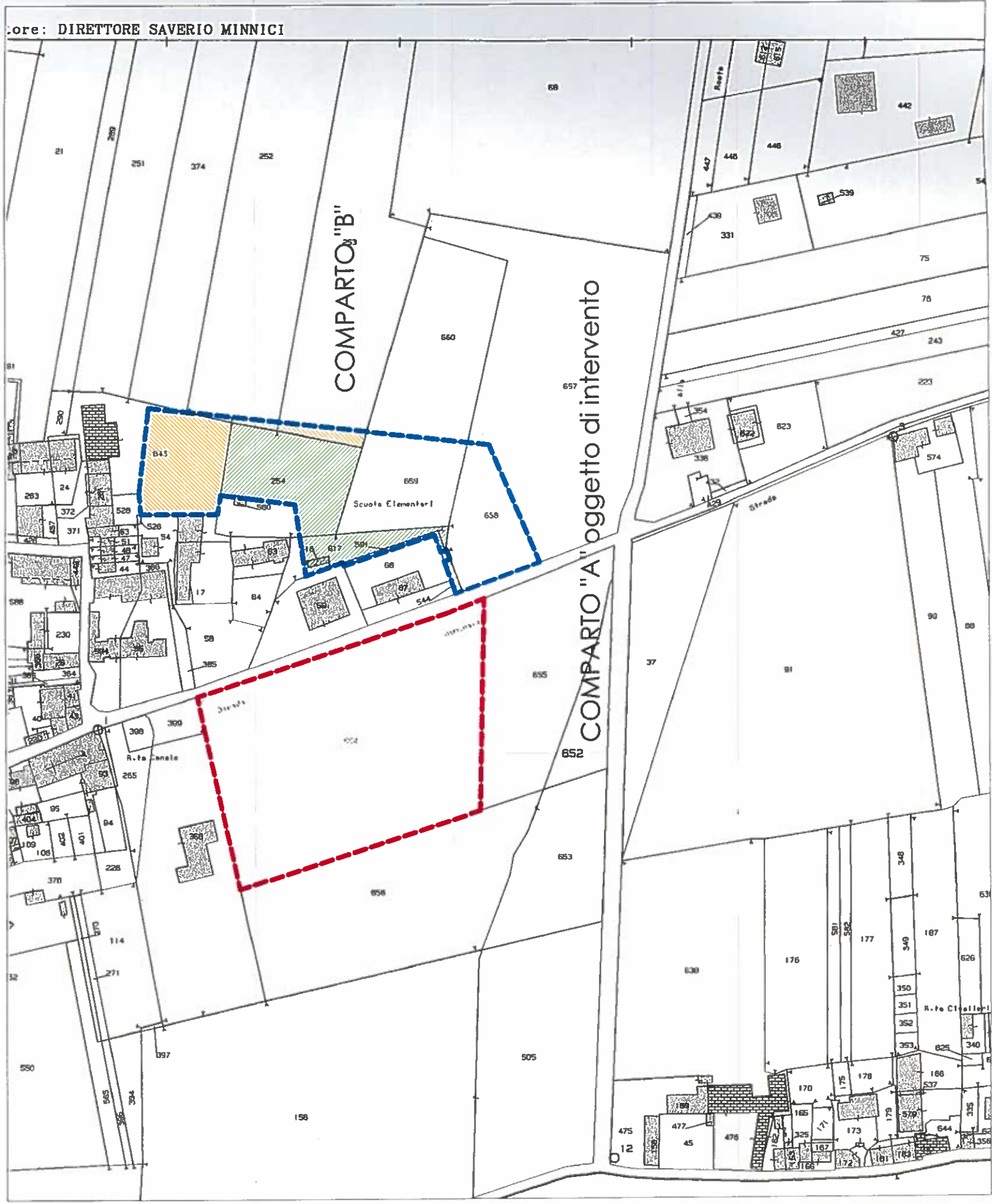
	SUPERFICI In AMBITO di PIANO	SUPERFICI IN DISMISSIONE (VS)	SUPERFICI FONDIARI DISPONIBILE (ACE+Ve)
COMPARTO "A"	10.078	3.024	7.054
COMPARTO "B"	7.746	2.324	5.422
TOTALI	17.824	5.348	12.476

In sede di richiesta del Piano Esecutivo convenzionati specifici saranno per compiutamente definiti tutte le specifiche tecniche, le destinazioni d'uso, dimensione degli edifici, il tutto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G.C. del presente Piano di Coordinamento, fermo restando che non potrà essere modificata la perimetrazione, dei comparti.

ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000

	COMPARTO "A"	MQ 10.078	56.54%
	COMPARTO "B"	MQ 7.746	43.46%
	TOTALE AMBITO ATF2.RC2	MQ 17.824	100%



ELENCO PROPRIETA' COMPARTO "A"

FOGLIO N. 137	Sup. Catastale	Sup. compresa in ambito ATF2.RC2	PROPRIETA'
Mappale n. 654	mq 10.078	mq 10.078	BARALE Daniele nato a Cuneo il 09/04/1985 BARALE Giovanni nato a Cuneo il 05/01/1953 BARALE Luca nato a Cuneo il 06/06/1983 BARALE Paolo nato a Cuneo il 16/06/1990 SUCCI Raffaella nata a Moncalieri il 18/01/1956
TOTALE COMPARTO "A"		mq 10.078	

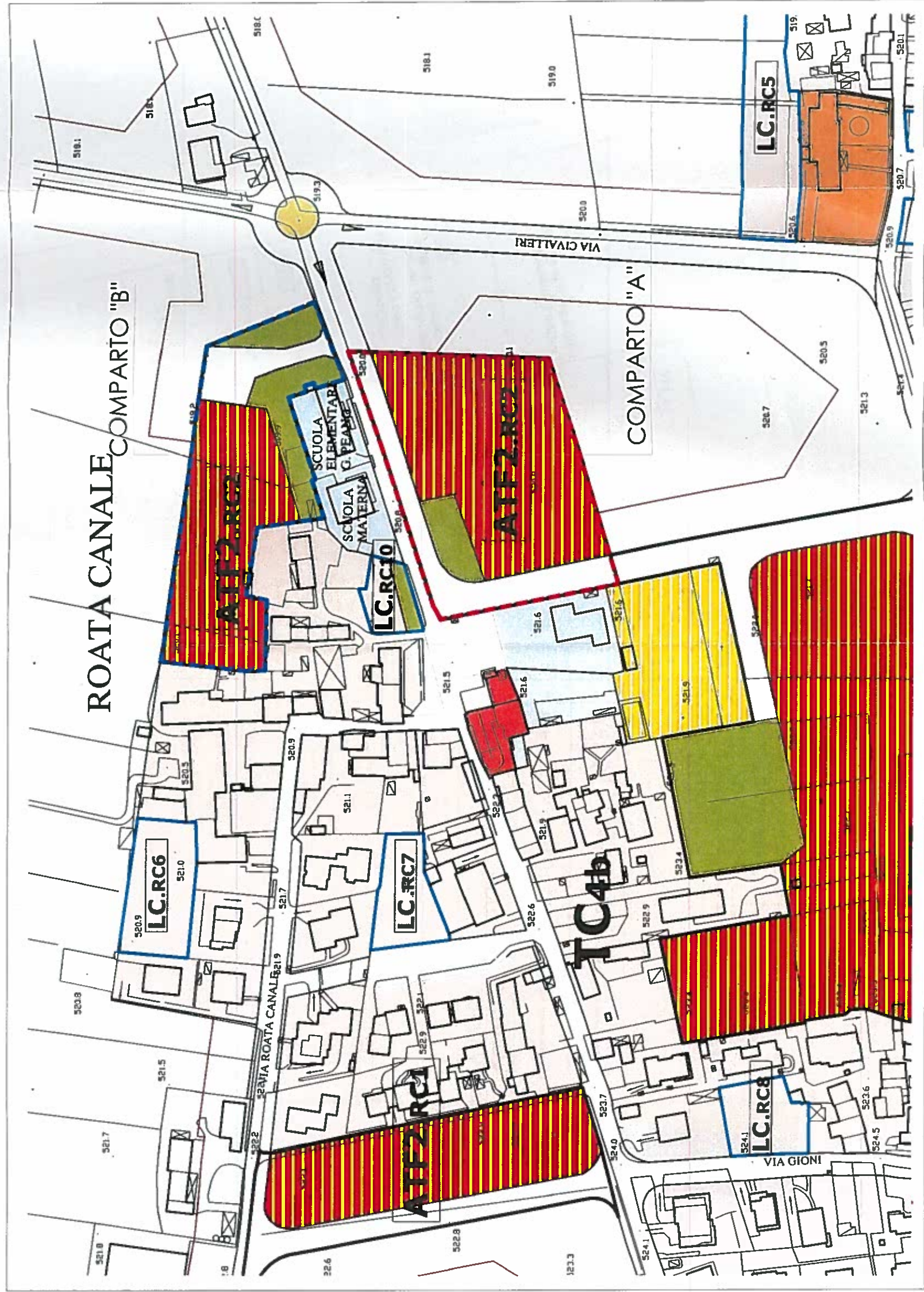
ELENCO PROPRIETA' COMPARTO "B"

FOGLIO N. 137	Sup. Catastale	Sup. compresa in ambito ATF2.RC2	PROPRIETA'
Mappale n. 658	mq 1.546	mq 1.546	MARCHISIO Angela nata a Cuneo il 28/02/1948
Mappale n. 659	mq 1.798	mq 1.798	ENEL distribuzione
Mappale n. 544	mq 45	mq 35	Ente Urbano
Mappale n. 591	mq 84	mq 84	
Mappale n. 617	mq 702	mq 548	
Mappale n. 616	mq 25	mq 25	GIULIANO Ornella nata a Cuneo il 25/09/1965
Mappale n. 254	mq 2.365	mq 1.866	MEINERI Maria Teresa nata a Beinel il 02/08/1937
Mappale n. 580	mq 20	mq 10	
Mappale n. 643	mq 2.541	mq 1.543	FANTINI Domenico nata a Beinel il 22/02/1943
Mappale n. 253	mq 6.614	mq 206	
Mappale n. 252	mq 6.838	mq 85	
TOTALE COMPARTO "B"		mq 7.746	

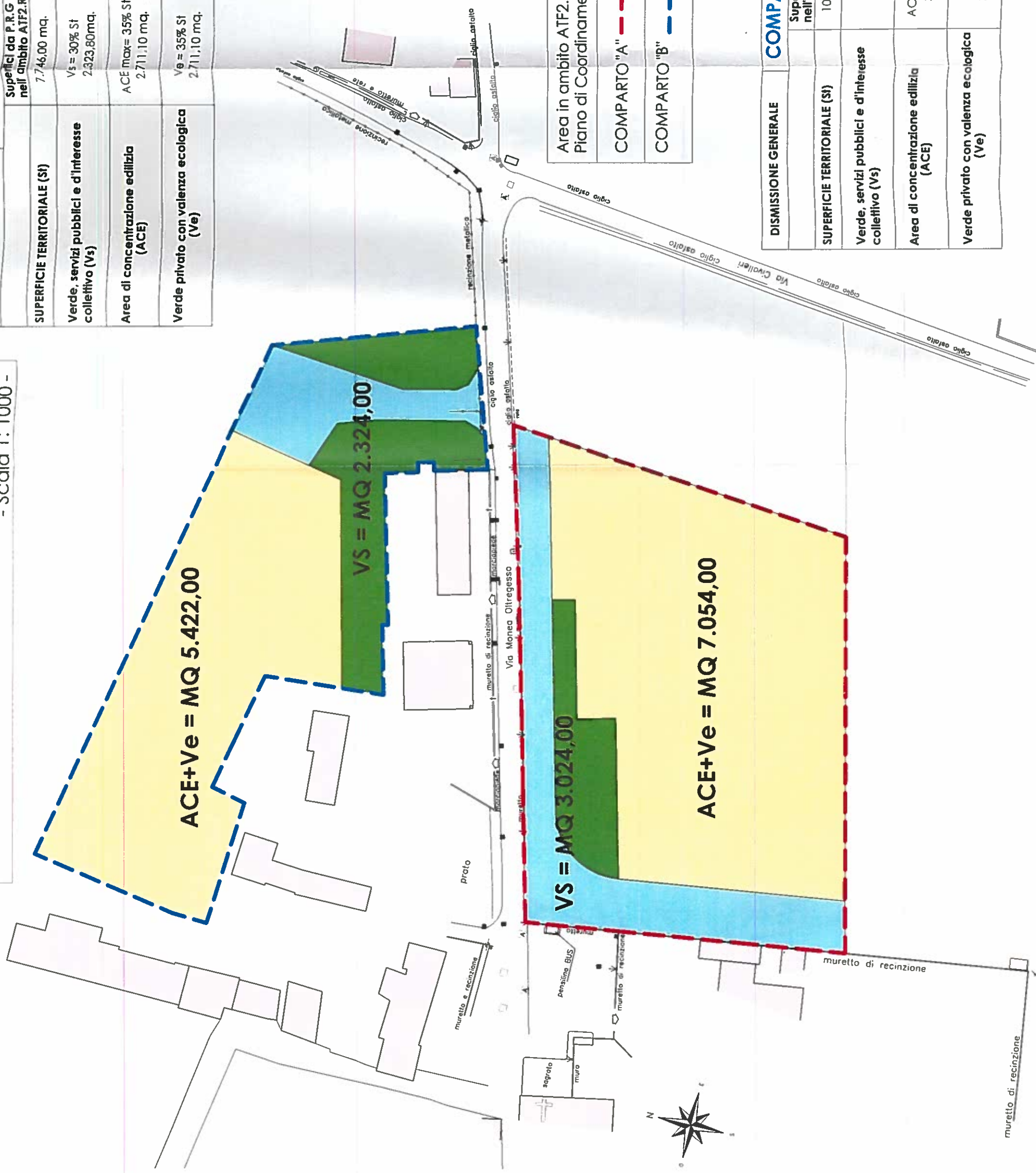
ESTRATTO DI P.R.G.C. Zona ATF2.RC2

Scala 1:2000

-----	COMPARTO "A"	MQ 10.078
-----	COMPARTO "B"	MQ 7.746
TOTALE AMBITO ATF2.RC2		MQ 17.824



PLANIMETRIA GENERALE DI PIANO DI COORDINAMENTO
- Scala 1:1000 -



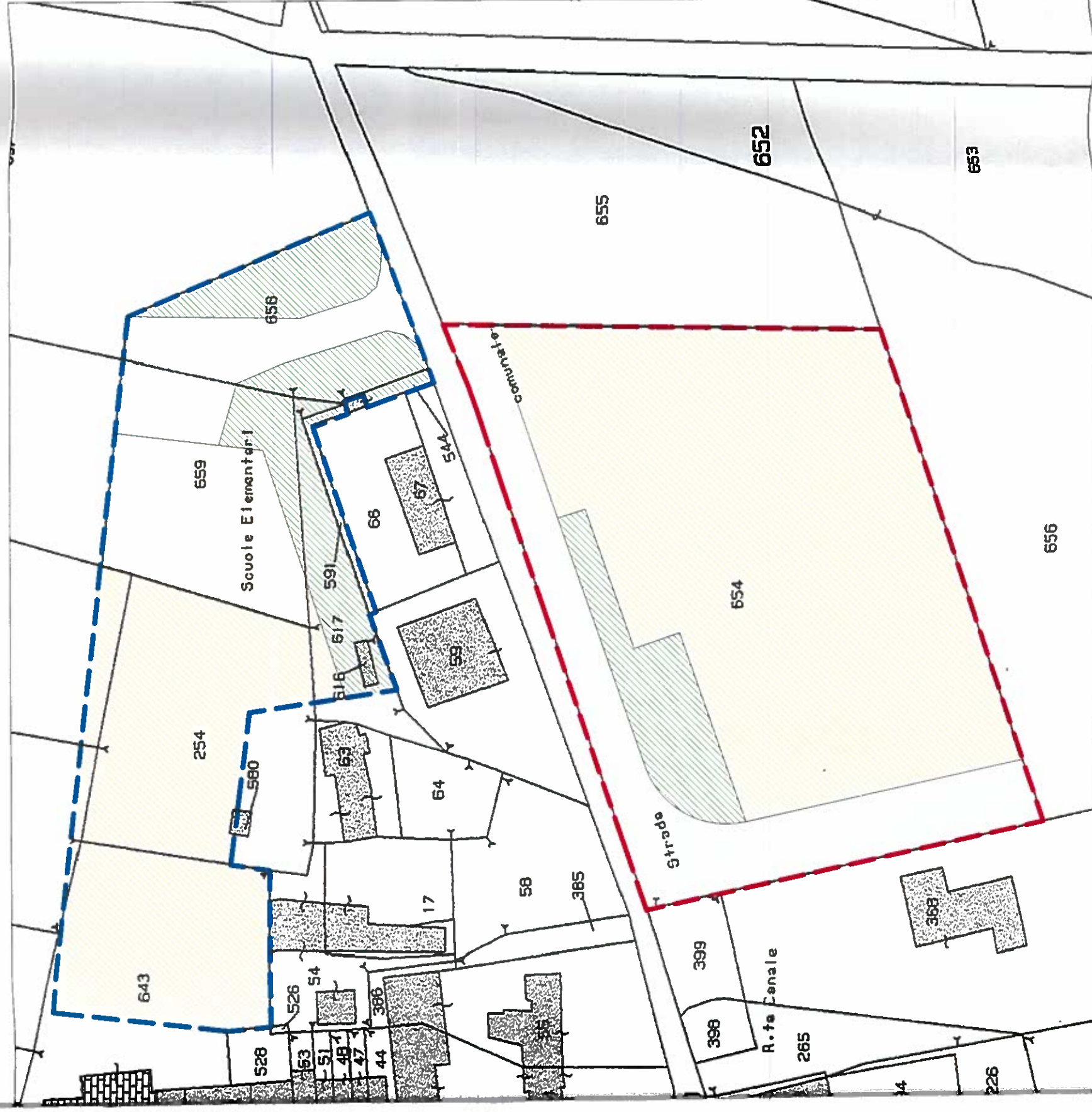
DISMISSIONE GENERALE		COMPARTO "B" — — — —		
		Superfici da P.R.G. nell'ambito ATF2.RC2	Superfici in Progetto	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)		7.746,00 mq.	7.746,00 mq.	Realizzato
Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)		Vs = 30% St 2.323,80mq.		 VERIFICATO
Area di concentrazione edilizia (ACE)		ACE max= 35% St 2.711,10 mq.	2.710,00 mq.	 VERIFICATO
Verde privato con valenza ecologica (Ve)		Ve = 35% St 2.711,10 mq.	2.712,00 mq.	

Area in ambito ATF2.RC2 Piano di Coordinamento	mq 17.824	100%
COMPARTO "A" 	mq 10.078	56,54%
COMPARTO "B" 	mq 7.746	43,46%

DISMISSIONE GENERALE		COMPARTO "A" — — — — —		
		Superfici da P.R.G. nell' ambito ATF2.RC2	Superfici in Progetto	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)		10.078,00 mq.	10.078,00 mq.	Realizzato 
Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)		Vs = 30% St 3.023,40mq.	3.024,00 mq.	VERIFICATO 
Area di concentrazione edilizia (ACE)		ACE max= 35% St 3.527,30 mq.	3.527,00 mq.	 VERIFICATO
Verde privato con valenza ecologica (Ve)		Ve = 35% St 3.527,30 mq.	3.527,00 mq.	VERIFICATO

- Scala 1:1000 -

Area in ambito ATF2.RC2 Piano di Coordinamento		mq 17.824	100%
COMPARTO "A"		mq 10.078	56,54%
COMPARTO "B"		mq 7.746	43,46%

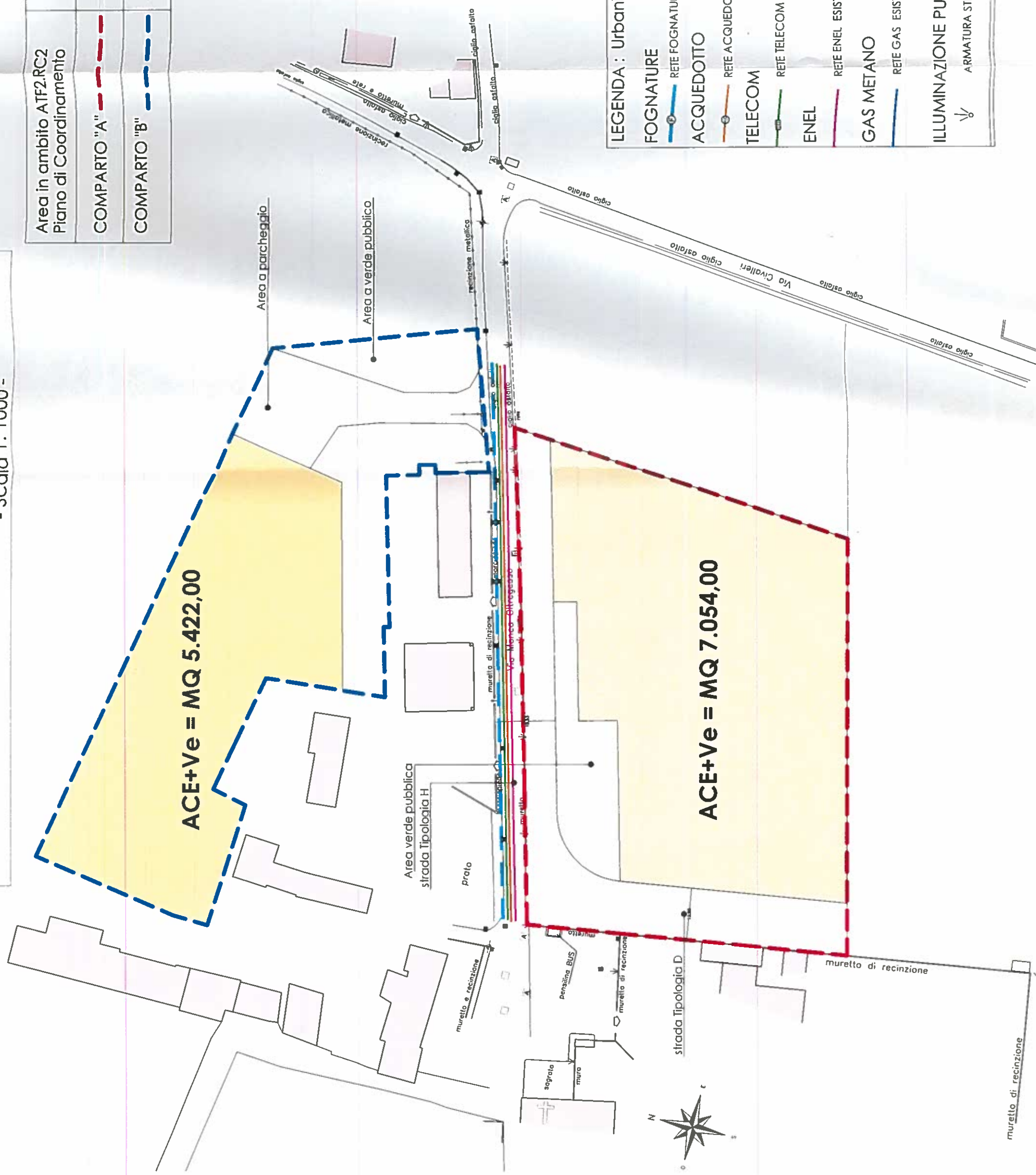


DISMISSIONE GENERALE		COMPARTO "B" -----	
		Superfici da P.R.G nell' ambito ATF2.RC2	Superfici in Progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)		7.746,00 mq.	7.746,00 mq.
Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)		Vs = 30% St 2.323,80mq.	2.324,00 mq.
Area di concentrazione edilizia (ACE)		ACE max= 35% St 2.711,10 mq.	2.710,00 mq.
Verde privato con valenza ecologica (Ve)		Ve = 35% St 2.711,10 mq.	2.712,00 mq.

DISMISSIONE GENERALE	COMPARTO "A" --- --- ---			Realizzato
	Superfici da P.R.G. nell' ambito ATF2.RC2	Superfici in Progetto		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	10.078,00 mq.	10.078,00 mq.		
Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (Vs)	Vs = 30% St 3.023,40mq.	3.024,00 mq.		VERIFICATO
Area di concentrazione edilizia (ACE)	ACE max= 35% St 3.527,30 mq.	3.527,00 mq.		VERIFICATO
Verde privato con valenza ecologica (Ve)	Ve = 35% St 3.527,30 mq.	3.527,00 mq.		

PLANIMETRIA CON INDICAZIONI PROGETTUALI DELLE URBANIZZAZIONI
- Scala 1: 1000 -

Area in ambito ATF2.RC2 Piano di Coordinamento	mq 17.824	100%
COMPARTO "A" 	mq 10.078	56,54%
COMPARTO "B" 	mq 7.746	43,46%



LEGENDA : Urbanizzazioni Esistenti

FOGNATURE
 RETE FOGNATURA MISTA ESISTENTE in P.E.A.D. Ø Est. 630

ACQUEDOTTO
 RETE ACQUEDOTTO ESISTENTE IN GHISA Ø 80

TELECOM
 RETE TELECOM ESISTENTE IN POLIETILENE Ø 125

ENEL
 RETE ENEL ESISTENTE IN POLIETILENE Ø 160

GAS METANO
 RETE GAS ESISTENTE IN POLIETILENE Ø 160

ILLUMINAZIONE PUBBLICA
 ARMATURA STRADALE ESISTENTE