

# 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PREVISIONI URBANISTICHE DELL'AREA SOGGETTA A PEC

## 1.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cuneo è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 che individua la cosiddetta “città della trasformazione”, ovvero quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale. La città della trasformazione si articola in diversi ambiti urbani, tra cui gli ambiti di trasformazione per attività (APT e API) di cui agli artt. 49 e 53, attuabili con strumento urbanistico esecutivo d’iniziativa pubblica o privata.

L’area in oggetto è stata modificata nella Variante Parziale n.23 approvata con D.C.C. n. 8 del 6 marzo 2017, che ne ha confermato la destinazione, variandone solo l’assetto distributivo.

Il P.R.G. individua l'area oggetto del presente P.E.C. come APT2.OS1 ambito polifunzionale ingrato territoriale, per il quale all'art. 53.04 delle Norme di Attuazione vengono dettate le seguenti prescrizioni:

### Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ★  $ACE = 40\%St$
- ★  $Ve = 20\%St$
- ★  $Vs = 40\% St$

### Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- ★  $Ut = 0,40 mq/mq$
- ★  $Ip (ACE + Ve) = Ve$
- ★  $Ip (Vs) > 20\% Vs$
- ★  $H max o numero massimo dei piani = 9,00 m per API2.OS1^*$
- ★  $A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha$

*Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.*

### Parametri edilizi

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

### Mix funzionale

- ★ *Abitative: (omissis). Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva,*

senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.

- ★ Terziarie: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche.
- ★ Produttive: compatibili; settori delle tecnologie avanzate.

La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

L'area oggetto del P.E.C. ha una superficie territoriale pari a 176.969 mq, comprende l'intero comparto denominato AP2.OS1, per cui la presente richieste riguarda quasi l'intero comparto (ancora da urbanizzare); rimangono esclusi pochi centinaia di mq inseriti nella fascia di rispetto autostradale e di proprietà della Società Autostrada Asti Cuneo S.p.A.

| AREA AP2.OS1*                     |                |       |
|-----------------------------------|----------------|-------|
| Ripartizione superfici            |                |       |
| Superficie Territoriale PEC       | <b>176.969</b> | mq    |
| Indice edificabilità territoriale | 0,40           | mq/mq |
| S.U.L. potenziale                 | 70.788         | mq    |
| Vs (40% della S.T.)               | <b>70.788</b>  | mq    |
| Ve (20% della S.T.)               | 35.394         | mq    |
| ACE (40% della S.T.)              | 70.788         | mq    |
| Superficie fondiaria              | <b>106.181</b> | mq    |

| Ripartizione superfici previste nel PEC |              |                |
|-----------------------------------------|--------------|----------------|
| Superfici                               | % sul totale | mq             |
| Sup. territoriale (St)                  | 100,00%      | <b>176.969</b> |
| Sup. fondiaria (ACE + Ve)               | 59,91%       | <b>106.020</b> |
| Sup. in cessione (Vs)                   | 40,09%       | <b>70.949</b>  |

NOTE:

Superficie fondiaria (ACE + Ve) PEC: 106.020 < 106.181 : rispetta i parametri

Superficie in cessione (Vs) PEC: 70.949 > 70.788 : rispetta i parametri

## **1.2 ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI**

Le società proprietarie dei terreni sono:

Fincos S.p.A.

C.so Milano, 1 ·

12084 Mondovì (Cn)

Tel. +39 0174 57.00.11

P.IVA 03129870048

M.I.A.C. S.c.p.a.

Via Bra, 77

12100 Cuneo (CN) - Frazione Ronchi

Tel. +39 0171.43.055

P.IVA 02148710045

Porta Rossa S.p.A.

Sede Legale:

Via Alessandro Manzoni, 45

20100 Milano (MI)

Sede Locale

Via Porta Rossa, 52

12100 Cuneo (CN)

Tel. +39 0171.41.41.11

P.IVA 05961190013

Elenco dei mappali che compongono la superficie territoriale del PEC

| PROPRIETA' SOGGETTI PROMOTORI: SUPERFICIE TERRITORIALE (St) |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
|-------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|

| Proprietà | Catasto | Fg. | Map. | Sub | mq | St | % |
|-----------|---------|-----|------|-----|----|----|---|
|-----------|---------|-----|------|-----|----|----|---|

|               |   |    |     |  |        |        |        |
|---------------|---|----|-----|--|--------|--------|--------|
| FINCOS s.p.a. | T | 33 | 140 |  | 24.780 |        |        |
|               | T | 33 | 88  |  | 6.830  |        |        |
| Totale mq     |   |    |     |  | 31.610 | 31.610 | 17,86% |

|                    |   |    |      |       |        |        |        |
|--------------------|---|----|------|-------|--------|--------|--------|
| PORTA ROSSA s.p.a. | T | 33 | 147  |       | 11.600 |        |        |
|                    | T | 33 | 148  |       | 4.910  |        |        |
|                    | T | 33 | 185  |       | 1.890  |        |        |
|                    | T | 33 | 186  | Parte | 408    |        |        |
|                    | T | 34 | 852  |       | 4.328  |        |        |
|                    | T | 34 | 865  |       | 11.500 |        |        |
|                    | T | 33 | 144* |       | 393    |        |        |
|                    | T | 33 | 184* |       | 97     |        |        |
|                    | T | 34 | 834* |       | 110    |        |        |
|                    | T | 34 | 851* |       | 1.812  |        |        |
|                    | T | 34 | 866* |       | 9.769  |        |        |
|                    | T | 34 | 867* |       | 4.311  |        |        |
|                    | T | 34 | 868  | Parte | 229    |        |        |
|                    | T | 34 | 869* |       | 195    |        |        |
| Totale mq          |   |    |      |       | 51.552 | 51.552 | 29,13% |

|               |   |    |     |       |        |        |        |
|---------------|---|----|-----|-------|--------|--------|--------|
| MIAC s.c.p.a. | T | 33 | 26  |       | 10.483 |        |        |
|               | T | 33 | 89  |       | 1.770  |        |        |
|               | T | 33 | 92  |       | 9.660  |        |        |
|               | T | 33 | 98  |       | 232    |        |        |
|               | T | 33 | 104 |       | 10.210 |        |        |
|               | T | 33 | 139 |       | 46.798 |        |        |
|               | T | 33 | 141 |       | 630    |        |        |
|               | T | 33 | 190 | Parte | 1.825  |        |        |
|               | T | 33 | 191 | Parte | 12.199 |        |        |
| Totale mq     |   |    |     |       | 93.807 | 93.807 | 53,01% |

|        |  |  |  |  |    |         |         |
|--------|--|--|--|--|----|---------|---------|
| TOTALE |  |  |  |  | mq | 176.969 | 100,00% |
|--------|--|--|--|--|----|---------|---------|

NOTE: \* Terreni già di proprietà comunale in forza di cessione gratuita della Soc. Porta Rossa S.p.A. con atto a rogito Dott.ssa Fenoglio Rep. n. 11700 del 28/12/2015

L'intera superficie territoriale del PEC risulta suddivisa tra i proprietari nelle seguenti percentuali:

M.I.A.C. S.c.p.a.      **53,01%**

Fincos S.p.A.          **17,86%**

Porta Rossa S.p.A.    **29,13**

La superficie fondiaria sarà suddivisa nelle suddette percentuali, così come le opere di urbanizzazione e anche i diritti edificatori, come meglio specificato nei capitoli successivi.

### **1.3 STATO DI FATTO DELL'AREA**

L'area di intervento è localizzata a nord di Cuneo, nella frazione Ronchi. Ha una forma trapezoidale con una "propaggine" che si allunga tra la proprietà del MIAC e lo svincolo autostradale (propaggine che sarà tutta ceduta al Comune). L'area è posta alla sinistra orografica del fiume Stura di Demonte, si colloca alla quota altimetrica di 490 m s.l.m. .

Le coordinate baricentriche dell'area sono:

★ Latitudine Nord 44° 25' 40.20"

★ Longitudine Est 7° 34' 12.67"

Ha un andamento pressochè pianeggiante con un dislivello di circa 3 metri dall'estremo sud-ovest all'estremo nord-est, su uno sviluppo di circa 500 metri, con una pendenza media di circa lo 0,6 %.

L'intera superficie non risulta compromessa da alcuna costruzione; una porzione risulta pavimentata dalla vecchia strada di accesso al MIAC (ora dismessa) e dal piazzale dove si svolgeva la fiera d'estate.

L'attuazione del "comparto 1", congiuntamente alle "opere di interesse generale", risultano la base di partenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'organizzazione della viabilità a servizio del sito, intese come prosecuzione degli interventi già posti in essere nelle zone limitrofe (svincolo autostradale e rotonda sulla SS.231).

Per un maggior dettaglio fare riferimento alla documentazione fotografica allegata.

### **2.1 PREVISIONI DI P.E.C.**

L'area oggetto del presente P.E.C. presenta una superficie territoriale complessiva di 176.969 mq, all'interno della quale verranno individuati 6 lotti edificabili indipendenti oltre a 3 lotti per le sole opere di urbanizzazione. Nelle "opere di interesse generale" e nel "Comparto 1" sono state inserite le opere di urbanizzazione propedeutiche alla realizzazione dei comparti edificabili e quindi saranno eseguite contestualmente alla realizzazione del primo comparto edificabile; parte delle opere di urbanizzazione sono inserite in ogni singolo comparto edificabile a completamento

degli interventi.

Il PEC prevede la suddivisione nelle seguenti aree, che rispettano le percentuali della proprietà della superficie territoriale.

| Proprietà          | Superfici (mq) | Sf (P.R.G.) | Sf progetto | % (tra le parti) |
|--------------------|----------------|-------------|-------------|------------------|
| FINCOS S.P.A.      | 31.610         | 18.966      | 18.937      | 17,86%           |
| PORTA ROSSA S.P.A. | 51.552         | 30.931      | 30.884      | 29,13%           |
| MIAC S.C.P.A.      | 93.807         | 56.284      | 56.199      | 53,01%           |
| TOTALE             | 176.969        | 106.181     | 106.020     | 100,00%          |

## 2.2 INDICI URBANISTICI SUPERFICIE FONDIARIA

Secondo i parametri di PRG la superficie fondiaria dovrà rispettare l'indice di 1/3 destinato a Ve (corrispondente alla superficie permeabile); mentre il parametro di  $U_t = 0,40 \text{ mq/mq}$  (relativo alla superficie territoriale) applicato alla superficie fondiaria si trasforma in un parametro pari ai 2/3 e cioè  $U_f = 0,66667 \text{ mq/mq}$ , così come il rapporto di copertura.

### *Riepilogo Grandezze urbanistiche PEC (relative alla Sf)*

- ★  $U_f = 2/3 \text{ Sf} = 0,66667 \text{ mq/mq}$
- ★  $I_p = V_e = 1/3 \text{ Sf}$
- ★  $R_c = S_c/S_f = 2/3$
- ★ *Dotazione minima di parcheggi privati (P1): 3 mq / 10 mq Sul*
- ★  $H_{max} = 9,00 \text{ m}$

## 2.3 PREVISIONI RELATIVE AI COMPARTI

Nella tabella sotto riportata sono indicate le superfici territoriali dei vari comparti e la relativa percentuale rispetto al totale. Nella quarta colonna sono riportate le superfici fondiarie, come distribuite tra i vari comparti, e la relativa percentuale rispetto al totale.

| COMPARTI: RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICIE |                   |          |                        |          |                   |                |
|-----------------------------------------|-------------------|----------|------------------------|----------|-------------------|----------------|
|                                         | SUP. TERRITORIALE |          | SUP. FONDIARIA         |          | Vs totale         |                |
| N.                                      | SUP. TERRITORIALE | %        | Di cui S.F. (ACE + Ve) | %        | IPOTESI S.P.+S.S. | Verde Pubblico |
| 1                                       | 8.609             | 4,87 %   |                        |          | 4.905             | 3.704          |
| 2                                       | 16.051            | 9,07 %   | 12.433                 | 11,73 %  | 3.618             |                |
| 3                                       | 39.054            | 22,07 %  | 30.886                 | 29,13 %  | 8.168             |                |
| 4                                       | 18.408            | 10,40 %  | 12.608                 | 11,89 %  | 5.078             | 722            |
| 5                                       | 14.445            | 8,16 %   | 10.890                 | 6,14 %   | 2.718             | 837            |
| 6                                       | 34.410            | 19,44 %  | 26.754                 | 4,14 %   | 7.656             |                |
| 7                                       | 16.403            | 9,27 %   | 12.449                 | 25,23 %  | 3.017             | 937            |
| 8                                       | 16.712            | 9,44 %   |                        |          | 2.228             | 14.484         |
| 9                                       | 12.877            | 7,28 %   |                        |          | 12.877            |                |
|                                         | <b>176.969</b>    | 100,00 % | <b>106.020</b>         | 100,00 % | 50.265            | 20.684         |
|                                         |                   |          |                        |          | <b>70.949</b>     |                |

#### NOTE

S.F.: superficie fondiaria

S.P.: superficie a parcheggio

S.S.: superficie strade

Vs: aree in cessione

## 2.4 PREVISIONI RELATIVE AI SINGOLI LOTTI (ipotesi di lottizzazione)

Sulla base delle quote percentuali specificate precedentemente, si ipotizza una suddivisione in lotti al fine della verifica della fattibilità. I lotti avranno le seguenti superfici, calcolate in proporzione alla Sf derivante in seguito alle cessioni delle aree Vs:

| COMPARTI: RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI |               |                |                       |                    |                |
|----------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------|--------------------|----------------|
| COMPARTI                               |               | LOTTE FONDIARI |                       |                    | Vs (cessioni)  |
| N. COMP.                               | SUP. COMPARTO | N. LOTTE       | LOTTE S.F. (ACE + Ve) | PROPRIETARI        | V.P.+S.P.+S.S. |
| 1                                      | 8.609         | -              |                       | Cessione Comune    | 8.609          |
| 2                                      | 16.051        | 2.1            | 7.017                 | Fincos s.p.a.      | 3.618          |
|                                        |               | 2.2            | 5.416                 | Fincos s.p.a.      |                |
| 3                                      | 39.054        | 3.1            | 5.073                 | Porta Rossa s.p.a. | 8.168          |
|                                        |               | 3.2            | 4.185                 | Porta Rossa s.p.a. |                |

| N. COMP. | SUP. COMPARTO  | N. LOTTI | LOTTI S.F. (ACE + Ve) | PROPRIETARI        | V.P.+S.P.+S.S. |
|----------|----------------|----------|-----------------------|--------------------|----------------|
|          |                | 3.3      | 5.882                 | Porta Rossa s.p.a. |                |
|          |                | 3.4      | 3.840                 | Porta Rossa s.p.a. |                |
|          |                | 3.5      | 6.760                 | Porta Rossa s.p.a. |                |
|          |                | 3.6      | 5.146                 | Porta Rossa s.p.a. |                |
| 4        | 18.408         | 4.1      | 6.896                 | Miac s.c.p.a.      | 5.800          |
|          |                | 4.2      | 5.712                 | Miac s.c.p.a.      |                |
| 5        | 14.445         | 5.1      | 6.504                 | Fincos s.p.a.      | 3.555          |
|          |                | 5.2      | 4.386                 | Miac s.c.p.a.      |                |
| 6        | 34.410         | 6.1      | 9.558                 | Miac s.c.p.a.      | 7.656          |
|          |                | 6.2      | 6.023                 | Miac s.c.p.a.      |                |
|          |                | 6.3      | 5.721                 | Miac s.c.p.a.      |                |
|          |                | 6.4      | 5.452                 | Miac s.c.p.a.      |                |
| 7        | 16.403         | 7.1      | 6.151                 | Miac s.c.p.a.      | 3.954          |
|          |                | 7.2      | 6.298                 | Miac s.c.p.a.      |                |
| 8        | 16.712         | -        |                       | Cessione Comune    | 16.712         |
| 9        | 12.877         | -        |                       | Cessione Comune    | 12.877         |
|          | <b>176.969</b> |          | <b>106.020</b>        |                    | <b>70.949</b>  |

Verifica superfici per ogni singolo lotto.

| Lotto n. 2.1            |       |
|-------------------------|-------|
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 7.017 |
| Ve                      | 2.339 |
| Sul realizzabile        | 4.678 |
| Sup. parcheggio privato | 1.403 |

| Lotto n. 2.2            |       |
|-------------------------|-------|
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 5.416 |
| Ve                      | 1.805 |
| Sul realizzabile        | 3.611 |
| Sup. parcheggio privato | 1.083 |

| Lotto n. 3.1            |       |
|-------------------------|-------|
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 5.073 |
| Ve                      | 1.691 |
| Sul realizzabile        | 3.382 |
| Sup. parcheggio privato | 1.015 |

| Lotto n. 3.2            |       |
|-------------------------|-------|
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 4.185 |
| Ve                      | 1.395 |
| Sul realizzabile        | 2.790 |
| Sup. parcheggio privato | 837   |

| Lotto n. 3.3            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 5.882 |
| Ve                      | 1.961 |
| Sul realizzabile        | 3.921 |
| Sup. parcheggio privato | 1.176 |

| Lotto n. 3.3            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 3.840 |
| Ve                      | 1.280 |
| Sul realizzabile        | 2.560 |
| Sup. parcheggio privato | 768   |

| Lotto n. 3.5            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 6.760 |
| Ve                      | 2.253 |
| Sul realizzabile        | 4.507 |
| Sup. parcheggio privato | 1.352 |

| Lotto n. 3.6            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 5.146 |
| Ve                      | 1.715 |
| Sul realizzabile        | 3.431 |
| Sup. parcheggio privato | 1.029 |

| Lotto n. 4.1            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 6.896 |
| Ve                      | 2.299 |
| Sul realizzabile        | 4.597 |
| Sup. parcheggio privato | 1.379 |

| Lotto n. 4.2            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 5.712 |
| Ve                      | 1.904 |
| Sul realizzabile        | 3.808 |
| Sup. parcheggio privato | 1.142 |

| Lotto n. 5.1            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 6.504 |
| Ve                      | 2.168 |
| Sul realizzabile        | 4.336 |
| Sup. parcheggio privato | 1.301 |

| Lotto n. 5.2            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 4.386 |
| Ve                      | 1.462 |
| Sul realizzabile        | 2.924 |
| Sup. parcheggio privato | 877   |

| Lotto n. 6.1            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 9.558 |
| Ve                      | 3.186 |
| Sul realizzabile        | 6.372 |
| Sup. parcheggio privato | 1.912 |

| Lotto n. 6.2            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 6.023 |
| Ve                      | 2.008 |
| Sul realizzabile        | 4.015 |
| Sup. parcheggio privato | 1.205 |

| Lotto n. 6.3            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 5.721 |
| Ve                      | 1.907 |
| Sul realizzabile        | 3.814 |
| Sup. parcheggio privato | 1.144 |

| Lotto n. 6.4            |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 5.452 |
| Ve                      | 1.817 |
| Sul realizzabile        | 3.635 |
| Sup. parcheggio privato | 1.090 |

| Lotto n. 7.1            |       | Lotto n. 7.2            |       |
|-------------------------|-------|-------------------------|-------|
|                         |       |                         |       |
| Indici urbanistici      | mq    | Indici urbanistici      | mq    |
| Sf                      | 6.151 | Sf                      | 6.298 |
| Ve                      | 2.050 | Ve                      | 2.099 |
| Sul realizzabile        | 4.101 | Sul realizzabile        | 4.199 |
| Sup. parcheggio privato | 1.230 | Sup. parcheggio privato | 1.260 |

  

| RIEPILOGO GENERALE          | Totale mq      |
|-----------------------------|----------------|
| Sf: Superficie fondiara     | <b>106.020</b> |
| Ve: Verde privato           | <b>35.340</b>  |
| Sul: Superficie utile lorda | <b>70.680</b>  |
| Parcheggi privati           | <b>21.204</b>  |

## 2.5 PREVISIONI RELATIVE AI SERVIZI

La viabilità a servizio dell'area sarà realizzata nel rispetto delle previsioni di P.R.G..

Le aree in cessione saranno urbanizzate secondo quanto previsto nella Tav. 5 B con una adeguata quota di parcheggi ed aree verdi, in conformità agli standard previsti dal P.R.G..

Per quest'area non sono previsti servizi pubblici specifici, oltre agli standard di cui sopra.

Le aree verdi sono individuate nelle fasce perimetrali dell'area soggetta a PEC e nella "propaggine" che si allunga tra la proprietà del MIAC e lo svincolo autostradale.

Anche i parcheggi sono individuati nelle fasce perimetrali dell'area soggetta a PEC e nella "propaggine" che si allunga tra la proprietà del MIAC e lo svincolo autostradale, oltre che lungo le principali strade interne (parcheggi a raso).

Viene inoltre individuata una piazza in adiacenza all'ingresso al MIAC.

Il progetto delle opere a verde sarà sviluppato in accordo con il settore di competenza del Comune di Cuneo; vista la conformazione del sito, il reperimento della densità arborea (A) 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 e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

### 2.5.1 Previsione relative ai parcheggi

Secondo le destinazioni d'uso previste si riporta la tabella con indicato la superficie necessaria a soddisfare gli standard di Legge.

| TABELLA SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO (P2)  |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| S.U.L. prevista nel PEC                       | 70.680 mq        |
| di cui S.U.L. realizzabile terziario          | 12.221 mq        |
| Parcheggi pubblici PROD. (2 mq/10 mq SUL)     | 11.692 mq        |
| Parcheggi pubblici TERZ. (4 mq/10 mq SUL)     | 4.888 mq         |
| <b>Parcheggi pubblici TOTALI (fabbisogno)</b> | <b>16.580 mq</b> |

Si sono previste le seguenti aree in cessione che saranno urbanizzate a parcheggio:

| TABELLA SUP. PARCHEGGI PREVISTE |                         |               |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Comparto                        | Parcheggio Pubblico VS2 | mq            |
| 1                               | -                       | -             |
| 2                               | VS2.2.1                 | 393           |
|                                 | VS2.2.2                 | 510           |
|                                 | VS2.2.3                 | 187           |
|                                 | VS2.2.4                 | 187           |
|                                 | VS2.2.5                 | 22            |
|                                 | VS2.2.6                 | 22            |
|                                 | VS2.2.7                 | 91            |
|                                 | VS2.2.8                 | 91            |
| 3                               | VS2.3.1                 | 2.951         |
|                                 | VS2.3.2                 | 121           |
|                                 | VS2.3.3                 | 121           |
|                                 | VS2.3.4                 | 28            |
|                                 | VS2.3.5                 | 28            |
| 4                               | VS2.4.1                 | 4.785         |
| 5                               | VS2.5.1                 | 800           |
| 6                               | VS2.6.1                 | 1.921         |
| 7                               | -                       | -             |
| 8                               | -                       | -             |
| 9                               | VS2.9.1                 | 4.322         |
|                                 |                         | <b>16.580</b> |

Suddetta superficie a parcheggio è sufficiente a soddisfare gli standard richiesti.

Nelle tavole è stata prevista un'ulteriore area con di possibilità di urbanizzarla a parcheggio:

VS2.8.1 2.228 mq Che porterebbe il totale destinato a parcheggio a 18.808 mq.

Tale area, benchè disegnata nelle tavole, non è necessaria al soddisfacimento degli standard e non è stata conteggiata nel computo. Visto che le destinazioni d'uso finali sono solo "previste" e visto che la destinazione a terziario necessita del doppio di parcheggi pubblici rispetto al produttivo se, nei 10 anni di realizzazione del PEC, vi fosse la necessità di reperire ulteriori superfici a

parcheggio per l'incremento della superficie a terziario vi sarà la possibilità di urbanizzare l'area  
VS2.8.1

L'area oggetto di PEC vedrà la localizzazione di fabbricati con destinazione d'uso per la quota di maggioranza artigianale e produttivo, e per una quota minoritaria ad uso commerciale ed eventualmente direzionale. Attualmente non è possibile definire la tipologia precisa delle attività che verranno insediate; per la stima del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione si è preso a riferimento un parametro che tenga conto di tutte le possibilità e che risulti congruente con le dimensioni dell'edificabile e con le tipologie di attività che potrebbero essere insediate:

Ne deriva che gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie che dovrebbero essere corrisposti confrontati alle spese relative alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione in progetto risultano essere inferiori.

Si riporta, a seguire la tabella con la stima degli oneri in rapporto alle destinazioni d'uso previste.

| DESTINAZIONI D'USO              | % sul totale  | MQ     | O.U.   | TOTALE (€)         |
|---------------------------------|---------------|--------|--------|--------------------|
| <b>S.U.L. di progetto</b>       |               | 70.680 |        |                    |
| produttiva classe A.1.2         | 25,0%         | 17.670 | 31,12  | € 549.890          |
| produttiva classe A.1.3         | 25,0%         | 17.670 | 28,01  | € 494.937          |
| produttiva classe A.2.2         | 20,0%         | 14.136 | 21,78  | € 307.882          |
| produttiva classe A.3.2         | 10,0%         | 7.068  | 15,57  | € 110.049          |
| produttiva classe B.1.2         | 2,7%          | 1.908  | 10,12  | € 19.313           |
| commerciale (200 < S < 2000 mq) | 5,3%          | 3.739  | 94,29  | € 352.548          |
| commerciale (S > 2000 mq)       | 6,0%          | 4.241  | 108,07 | € 458.303          |
| direzionale                     | 6,0%          | 4.241  | 108,07 | € 458.303          |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO</b>       | <b>100,0%</b> |        |        | <b>€ 2.751.225</b> |

Gli oneri di urbanizzazione saranno suddivisi tra i proprietari nelle seguenti percentuali, in proporzione alla superficie territoriale posseduta:

|                    |        |   |                  |
|--------------------|--------|---|------------------|
| M.I.A.C. S.c.p.a.  | 53,01% | € | <b>1.458.424</b> |
| Fincos S.p.A.      | 17,86% | € | <b>491.369</b>   |
| Porta Rossa S.p.A. | 29,13  | € | <b>801.432</b>   |

*La spesa prevista sulla base del prezzario vigente per le opere pubbliche per l'urbanizzazione*

delle aree ammonta a = **€ 2.878.220 (come meglio dettagliato nei capitoli successivi).**

Il PEC prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per urbanizzare buona parte delle aree pubbliche oggetto di cessione (Vs).

Più nel dettaglio i proponenti si impegnano a realizzare parte delle seguenti opere:

- a) viabilità veicolare e pedonale per l'accesso ai lotti;
- b) sistemazione delle aree a parcheggio;
- c) rete di smaltimento delle acque meteoriche tramite realizzazione caditoie stradali collegate a pozzi perdenti, relativamente alle aree di cui alle lettere a) e b);
- d) impianto di pubblica illuminazione per le aree di cui alle lettere a) e b);
- e) opere di presa e distribuzione idrica, con allaccio in corrispondenza della condotta idrica posata nelle vicinanze del MIAC;
- f) opere fognarie, con allacciamento al pozzetto terminale realizzato nell'area MIAC;
- g) sistemazione e distribuzione dell'energia elettrica, con realizzazione di due cabine di trasformazione MT/BT;
- h) canalizzazioni telefoniche;
- i) rete gas metano a partire dalla rete nei pressi del MIAC.

| OPERE DI URBANIZZAZIONE DIVISE PER CATEGORIE |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| PREPARAZIONE AREA                            | € 136.664,22          |
| FOGNATURA                                    | € 196.087,21          |
| ACQUEDOTTO                                   | € 112.863,46          |
| STRADE                                       | € 1.494.069,09        |
| AREE VERDI                                   | € 455.363,34          |
| IMPIANTI ELETTRICI                           | € 438.172,63          |
| ONERI SICUREZZA                              | € 45.000,00           |
| <b>TOTALE</b>                                | <b>€ 2.878.219,95</b> |

| OPERE DI URBANIZZAZIONE DIVISE PER COMPARTI ATTUATIVI (RIEPILOGO) |              |        |            |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------|------------|--------------|
| CAPITOLI                                                          | LAVORI       | %      | O.S.       | TOTALE       |
| OPERE DI INTERESSE GENERALE                                       | € 211.504,71 | 7,47%  | € 3.359,33 | € 214.864,04 |
| COMPARTO 1                                                        | € 375.043,31 | 13,24% | € 5.956,81 | € 381.000,12 |
| COMPARTO 2                                                        | € 223.766,73 | 7,90%  | € 3.554,08 | € 227.320,81 |
| COMPARTO 3                                                        | € 537.996,33 | 18,99% | € 8.544,99 | € 546.541,32 |

|               |                       |                |                    |                       |
|---------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|
| COMPARTO 4    | € 343.908,67          | 12,14%         | € 5.462,30         | € 349.370,97          |
| COMPARTO 5    | € 217.882,00          | 7,69%          | € 3.460,62         | € 221.342,62          |
| COMPARTO 6    | € 393.717,05          | 13,90%         | € 6.253,40         | € 399.970,45          |
| COMPARTO 7    | € 167.279,81          | 5,90%          | € 2.656,90         | € 169.936,71          |
| COMPARTO 8    | € 362.121,34          | 12,78%         | € 5.751,57         | € 367.872,91          |
| <b>TOTALI</b> | <b>€ 2.833.219,95</b> | <b>100,00%</b> | <b>€ 45.000,00</b> | <b>€ 2.878.219,95</b> |

#### 4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE DIVISE PER COMPARTI ATTUATIVI (DETTAGLIO)

| <b>OPERE DI INTERESSE GENERALE</b> |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| FOGNATURA                          | € 89.651,85         |
| ACQUEDOTTO                         | € 35.437,16         |
| IMPIANTI ELETTRICI                 | € 86.415,70         |
| ONERI SICUREZZA                    | € 3.359,33          |
| <b>TOTALE</b>                      | <b>€ 214.864,04</b> |

| <b>COMPARTO 1</b>  |                     |
|--------------------|---------------------|
| PREPARAZIONE AREA  | € 10.847,34         |
| FOGNATURA          | € 29.634,30         |
| ACQUEDOTTO         | € 11.944,92         |
| STRADE             | € 212.158,18        |
| AREE VERDI         | € 49.388,70         |
| IMPIANTI ELETTRICI | € 61.069,87         |
| ONERI SICUREZZA    | € 5.956,81          |
| <b>TOTALE</b>      | <b>€ 381.000,12</b> |

| <b>COMPARTO 2</b>  |                     |
|--------------------|---------------------|
| PREPARAZIONE AREA  | € 4.558,68          |
| STRADE             | € 172.568,79        |
| IMPIANTI ELETTRICI | € 46.639,26         |
| ONERI SICUREZZA    | € 3.554,08          |
| <b>TOTALE</b>      | <b>€ 227.320,81</b> |

| <b>COMPARTO 3</b>  |                     |
|--------------------|---------------------|
| PREPARAZIONE AREA  | € 34.305,60         |
| FOGNATURA          | € 45.818,46         |
| ACQUEDOTTO         | € 23.039,60         |
| STRADE             | € 361.606,49        |
| AREE VERDI         | € 2.316,00          |
| IMPIANTI ELETTRICI | € 70.910,18         |
| ONERI SICUREZZA    | € 8.544,99          |
| <b>TOTALE</b>      | <b>€ 546.541,32</b> |

| <b>COMPARTO 4</b>  |                     |
|--------------------|---------------------|
| PREPARAZIONE AREA  | € 24.360,00         |
| ACQUEDOTTO         | € 6.515,00          |
| STRADE             | € 246.498,70        |
| AREE VERDI         | € 9.727,30          |
| IMPIANTI ELETTRICI | € 56.807,67         |
| ONERI SICUREZZA    | € 5.462,30          |
| <b>TOTALE</b>      | <b>€ 349.370,97</b> |

| <b>COMPARTO 5</b>  |                     |
|--------------------|---------------------|
| PREPARAZIONE AREA  | € 14.931,00         |
| FOGNATURA          | € 10.838,30         |
| ACQUEDOTTO         | € 13.588,60         |
| STRADE             | € 125.680,98        |
| AREE VERDI         | € 18.680,30         |
| IMPIANTI ELETTRICI | € 34.162,82         |
| ONERI SICUREZZA    | € 3.460,62          |
| <b>TOTALE</b>      | <b>€ 221.342,62</b> |

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| <b>COMPARTO 6</b>  |                     |
| PREPARAZIONE AREA  | € 31.054,80         |
| FOGNATURA          | € 20.144,30         |
| ACQUEDOTTO         | € 13.573,38         |
| STRADE             | € 275.954,05        |
| IMPIANTI ELETTRICI | € 52.990,52         |
| ONERI SICUREZZA    | € 6.253,40          |
| <b>TOTALE</b>      | <b>€ 399.970,45</b> |

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| <b>COMPARTO 7</b>  |                     |
| PREPARAZIONE AREA  | € 16.606,80         |
| ACQUEDOTTO         | € 8.764,80          |
| STRADE             | € 99.601,90         |
| AREE VERDI         | € 13.129,70         |
| IMPIANTI ELETTRICI | € 29.176,61         |
| ONERI SICUREZZA    | € 2.656,90          |
| <b>TOTALE</b>      | <b>€ 169.936,71</b> |

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| <b>COMPARTO 8</b> |                     |
| AREE VERDI        | € 362.121,34        |
| ONERI SICUREZZA   | € 5.751,57          |
| <b>TOTALE</b>     | <b>€ 367.872,91</b> |

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>TOTALE COMPLESSIVO</b> | <b>€ 2.878.219,95</b> |
|---------------------------|-----------------------|

Le opere di urbanizzazione saranno suddivise tra i proprietari nelle seguenti percentuali, in proporzione alla superficie territoriale posseduta:

|                    |        |             |
|--------------------|--------|-------------|
| M.I.A.C. S.c.p.a.  | 53,01% | € 1.525.744 |
| Fincos S.p.A.      | 17,86% | € 514.050   |
| Porta Rossa S.p.A. | 29,13  | € 838.426   |

Le opere di urbanizzazione generali, corrispondenti ai comparti 0 ("opere d'interesse generale"), 1 saranno suddivise tra i proponenti secondo l'esatta percentuale di competenza.

I comparti, suddivisi tra le proprietà, ogni proponente pagherà il 100% delle opere di urbanizzazione relative ad ogni comparto (comparti 2, 3, 4, 5, 6 e 7).

Le OO.UU. ricadenti nel comparto 8 saranno suddivise tra i proponenti con una percentuale

leggermente diversa in modo da riequilibrare le piccole incongruenze che si sono generate nella suddivisione delle OO.UU. tra i vari comparti.

In questo modo ogni proponente liquiderà gli esatti oneri corrispondenti alle percentuali di competenza.

| COMPARTI |           |                    |                 | OO.UU.      | % di competenza |               |                    | Importi di competenza |               |                    |
|----------|-----------|--------------------|-----------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------|--------------------|
| N.       | S.F. (mq) | Proprietà          | % S.T. sul TOT. | Importi     | Miac s.c.p.a.   | Fincos s.p.a. | Porta Rossa s.p.a. | Miac s.c.p.a.         | Fincos s.p.a. | Porta Rossa s.p.a. |
| 0        |           | In cessione        |                 | € 214.864   | 53,01%          | 17,86%        | 29,13%             | € 113.899             | € 38.375      | € 62.590           |
| 1        |           | In cessione        |                 | € 381.000   | 53,01%          | 17,86%        | 29,13%             | € 201.968             | € 68.047      | € 110.985          |
| 2        | 12.433    | Fincos s.p.a.      | 11,73%          | € 227.321   |                 | 100,00%       |                    |                       | € 227.321     |                    |
| 3        | 30.886    | Porta Rossa s.p.a. | 29,13%          | € 546.541   |                 |               | 100,00%            |                       |               | € 546.541          |
| 4        | 12.608    | Miac s.c.p.a.      | 11,89%          | € 349.371   | 100,00%         |               |                    | € 349.371             |               |                    |
| 5.1      | 6.504     | Fincos s.p.a.      | 6,13%           | € 132.196   |                 | 100,00%       |                    |                       | € 132.196     |                    |
| 5.2      | 4.386     | Miac s.c.p.a.      | 4,14%           | € 89.147    | 100,00%         |               |                    | € 89.147              |               |                    |
| 6        | 26.754    | Miac s.c.p.a.      | 25,23%          | € 399.970   | 100,00%         |               |                    | € 399.970             |               |                    |
| 7        | 12.449    | Miac s.c.p.a.      | 11,74%          | € 169.937   | 100,00%         |               |                    | € 169.937             |               |                    |
| 8        |           | In cessione        |                 | € 367.873   | 54,76%          | 13,08%        | 32,16%             | € 201.452             | € 48.112      | € 118.309          |
| 9        |           | Comune Cuneo       |                 |             |                 |               |                    |                       |               |                    |
|          | 106.020   |                    | 100%            | € 2.878.220 |                 |               |                    | € 1.525.744           | € 514.050     | € 838.426          |

Si prevedono le seguenti priorità di attuazione:

1. Entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sotto servizi, tracciolino ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento.
2. Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale: realizzazione e posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, posa dei pali di illuminazione, collegamento ai servizi tecnologici e pavimentazione bituminosa delle strade, sistemazione delle aree verdi e piantumazione delle alberature e delle siepi previste. In caso di intervento edilizio unico al momento della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dovranno essere ultimate e collaudate tutte le lavorazioni, comprese quelle della fase 3
3. Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'ultimo

fabbricato dovrà essere realizzato il tappeto di usura della viabilità e dei parcheggi e collaudate tutte le opere 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 salvo proroghe.

Oltre a quanto previsto negli artt. 49 e 53 delle N.T.A. del P.R.G. si specifica quanto segue.

In relazione alle distanze.

Gli edifici realizzabili sulla superficie fondiaria del PEC dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà (Dc), dalle aree a servizi e dal confine stradale (Ds) previste dal P.R.G..

Tra i terreni confinanti l'edificazione potrà essere realizzata in deroga alle distanze previste, dunque a filo confine o in aderenza a fabbricati esistenti, previo consenso scritto del confinante, mediante atto pubblico se trattasi di soggetto terzo rispetto al proponente.

Le distanze del comparto C7 (come riportato negli allegati) verso le aree pubbliche a parcheggio e piazza potranno derogare da quanto previsto dal P.R.G. e gli edifici potranno essere costruiti a 5 metri dal confine delle aree pubbliche.

In relazione alle mantenimento delle aree.

Ai sensi dell'art.33 del Regolamento Edilizio vigente "Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute ed eventualmente recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

In relazione ai singoli fabbricati.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei Permessi di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che, pur rispettando sostanzialmente le sagome degli edifici, vadano a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico di singoli lotti rispetto a quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile

dell'Amministrazione Comunale.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato; successivamente, sul progetto esecutivo verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree pubbliche e su quelle fronte strada prevedendo idonee opere a verde.

Per le specifiche esecutive-tipologiche si veda scheda allegata.