

PROPOSTA di PIANO DI COORDINAMENTO di INIZIATIVA PRIVATA

(ai sensi dell'art.49.13 delle N.d'.A.)

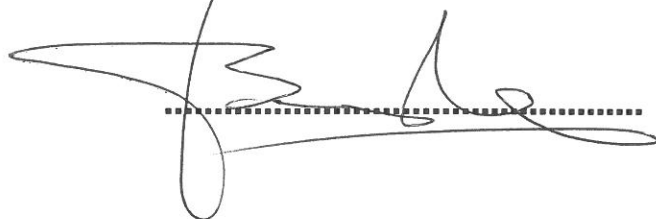
Zona AR.1 di P.R.G.C. Vigente

**in CUNEO,
Corso Alcide De Gasperi**

RELAZIONE TECNICA

IL COMMITTENTE

BAUDINO PIETRO & C. s.a.s.
con sede in Borgo San Dalmazzo,
Via Tesoriere 14



IL PROGETTISTA

Ing. GIOVANNI ALFERO



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO**
A369 Dott. Ing. Giovanni Alfero

Oggetto: Progetto di Coordinamento, di iniziativa privata, in zona AR.1 di PRGC, ai sensi dell'Art. 49 comma 49.13 delle Norme d'Attuazione.

- RELAZIONE TECNICA -

- Premesse

L'area AR.1, nel corso dell'iter di approvazione del PRGC, conclusosi con Deliberazione di Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 Luglio 2008, è stata interessata da n.3 iniziative (vedi tavola), approvate in "Regime di Salvaguardia", alle quali ha fatto seguito l'apertura dei rispettivi cantieri, due dei quali, l'insediamento della LIDL ed i fabbricati dell'ATC, sono ad oggi conclusi.

L'iniziativa condotta dalla Baudino Pietro & C s.a.s., il cui PEC (PEC "A") è stato sottoscritto in data 15 Luglio 2008, si trova tutt'oggi in fase di ultimazione, e ciò a causa di alcuni eventi che ne hanno condizionato l'avanzamento, che sono i seguenti:

- Acquisizione da parte della società Baudino della Sul ad uso abitativo non utilizzata dalla società Invesco nella realizzazione del fabbricato LIDL;
- Proposte avente valore attuativo relative allo studio della viabilità interna alla zona AR.1, avanzate dalla stessa società Baudino ed esaminate con spirito costruttivo in diversi incontri di conferenze con i vari settori dei servizi tecnici comunali;
- Presentazione da parte della società Baudino di nuova istanza per l'approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC"B") relativo ad un'area, parimenti di sua proprietà, posizionata in adiacenza del lato Nord dell'area di PEC "A" già sottoscritto.

Le problematiche nate dalle suddette iniziative hanno condotto alla volontà condivisa di attuare il disposto dell'Art. 49 comma 49.13 che così recita *"Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato.....il Comune può dotarsi di un progetto di coordinamento. Esso costituisce una proposta progettuale generale.....e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale Ambito."*

Tutto ciò premesso, in ottemperanza a quanto sopra richiamato, la società Baudino si è fatta carico di inviare l'invito a partecipare a tale iniziativa a tutti i proprietari di aree (vedi tavola) costituenti la superficie non ancora compromessa della zona AR.1.

La lettera, in versione R/R, nella quale veniva spiegato sommariamente il significato dell'iniziativa, conteneva la richiesta di un gentile riscontro entro i successivi 30 giorni.

Allo scadere di tale termine la società Baudino riceveva una unica risposta dalla Sig.ra Claudia Arione, ma l'ulteriore approfondimento del significato pratico connesso alla partecipazione, ha determinato l'invio da parte della stessa Sig.ra Arione di una lettera nella quale dichiarava di non essere interessata ad aderire alla proposta.

(per completezza documentale si allega copia della lettera di invito e della risposta di diniego).

A conclusione di tutto ciò, nell'intenzione di trovare le soluzioni alle problematiche rimaste in sospeso, la società Baudino Pietro & C s.a.s. Dichiara formalmente la propria singola Adesione al Piano Di Coordinamento in oggetto, rilasciando specifico incarico per la sua formazione al tecnico scrivente, Ing. Giovanni Alfero, con studio in Cuneo, Corso Nizza n.20.

- Caratteristiche del Progetto

L'ambito AR.1 consiste in una superficie complessiva St pari a mq. 51.195,00 ed è delimitata ad Est dalla Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, a Sud dalla Via Sandro Pertini, ad Ovest dal Corso Alcide De Gasperi ed a Nord con un insediamento residenziale di alcuni decenni orsono, che comprende una occlusione terminale della Via Madonna del Colletto.

Una delle linee guida che hanno condizionato la progettazione in disamina, si richiama ad un aspetto ritenuto di grande importanza per lo sviluppo dell'area, che è la viabilità interna ed il suo collegamento con quella esterna.

Il *Mix funzionale* di cui al comma 50.03 dell'Art. 50 prevede infatti un minimo del 30% della Sul con destinazione *Terziaria*, con possibilità di incremento con l'uso della Quota Flessibile.

E' evidente che la facilità di accesso, dalla viabilità primaria sul perimetro di zona, alle superfici realizzate all'interno con tale destinazione d'uso ne può condizionare la fruibilità.

La previsione di massima delle Tavole di PRGC individua due soli accessi all'interno, di cui l'uno dalla Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo e l'altro dalla Via Sandro Pertini.

Quest'ultimo, nella realtà dei fatti, non risulta realizzabile poiché il suo tracciato sarebbe ostacolato dalla presenza della Cascina Verra, comportandone la parziale demolizione, e dunque sino al momento in cui i proprietari non attiveranno un progetto di sviluppo dei loro terreni, l'ipotesi di tale accesso è da escludere.

A suo tempo, in piena collaborazione con gli Uffici ed in particolare con il Settore LL PP, nell'intenzione di salvaguardare la fluidità di scorrimento del traffico sul Corso Alcide De Gasperi, e dunque escludendo situazioni dirette di conflitto dei flussi viari, si era pensato di risolvere il problema di accesso all'interno dell'area con la realizzazione di una corsia in parallelo al Corso stesso, con accesso a monte in corrispondenza dell'estremità Sud del PEC "A" ed una confluenza a valle nello stesso senso di marcia.

(N.B. Si sottolinea che l'adozione di quest'ultima soluzione potrebbe consentire, interessando il tratto di proprietà dei Sigg. Verra, la risoluzione del problema del flusso in uscita dal piazzale LIDL, che oggi avviene troppo a ridosso della rotonda, convogliandolo nella corsia stessa.)

Fatto salve queste premesse, lo studio del progetto che si propone all'esame dei vari Settori Tecnici è stato organizzato in base ai seguenti criteri:

- Separazione dal progetto delle aree già compromesse da precedenti titoli autorizzativi e dalla presenza di cantieri in atto;
- Individuazione nella parte residua di due Ambiti territoriali, naturalmente individuati dalla posizione delle aree di cui sopra, denominati Ambito 1, quello sul fronte del Corso Alcide De Gasperi, ed Ambito 2 quello sul fronte di Via Sandro Pertini
- Elencazione dei vari proprietari di aree e della estensione delle stesse;
- Ripartizione della superficie dei due Ambiti nelle grandezze ACE, Ve e Vs nelle percentuali previste dall'Art. 50;
- Indicazione dettagliata del progetto della viabilità interna relativa all'Ambito 1;
- Conferma delle previsioni di PRGC della viabilità interna relativa all'Ambito 2;
- Tabelle riassuntive delle varie grandezze.

Ne consegue che il progetto è composto, oltre alla presente relazione ed allegati, dalle seguenti tavole:

1. Estratto di Mappa Catastale
2. Estratto di PRG
3. Planimetria Generale
4. Tabella Riassuntiva Complessiva del P.D.C.
5. Tabella Riassuntiva della Singola Proprietà
6. Planimetria del P.D.C.
7. Planimetria del P.D.C. su base catastale

- Richieste Specifiche o Criticità

Come accennato in precedenza, una parte consistente dell'AR.1 è stata attivata, sia nel progetto che nella realizzazione, prima dell'adozione definitiva del PRGC.

Tale procedura, non considerando l'iniziativa condotta dall'ATC, ha determinato alcune anomalie nelle altre due realizzazioni.

Quella promossa dalla società Invesco per il fabbricato LIDL, infatti, non ha avuto interesse a creare Sul Abitativa, e quella gestita dalla società Baudino, con il "Regime di Salvaguardia", ha ottenuto una Sul maggiore di quella attribuibile oggi dalla N.d'A., ancorché con destinazioni d'uso improduttive.

Ciò ha determinato l'acquisizione da parte della società Baudino dalla società Invesco della Sul Abitativa non utilizzata, la quale è andata a sommarsi a quella già in dotazione.

La società Baudino che gestisce in Ambito AR.1 due interventi distinti di cui il primo (PEC "A") già convenzionato, mentre per il secondo (PEC "B") è stata inoltrata una istanza per la sua approvazione, vive il problema di ripartire tra i due interventi la somma delle Sul in tal modo creatasi e posseduta a pieno titolo e si trova di fronte alla difficoltà di operare nel rispetto di tutti i parametri di cui alle N.d'A.

L'Art. 49 comma 49.13 delle N.d'A. nell'ultimo capoverso, infatti, così recita:
"Dovranno inoltre essere salvaguardati i diritti edificatori dei terzi.....derivate dal recepimento della Sul delle AV."

Tutto quanto sin qui esposto è finalizzato a motivare la scelta, che è stata adottata nel presente Progetto di Coordinamento, di collocare l'intera Sul derivante dalle AV, computata su entrambi gli Ambiti individuati, esclusivamente sull'area dell'Ambito 2.

Ciò in quanto e comprensibilmente l'Ambito 1 ha vissuto una evoluzione che di fatto impedisce un ulteriore aggravio con il trasferimento di altra Sul.

I due Ambiti hanno una consistenza in superficie di mq. 26.866,00, suddivisa come segue:

Ambito 1 mq. 6.269,00

Ambito 2 mq. 20.597,00

L'Art. 50 le seguenti *Grandezze Urbanistiche*:

Ut = 0,45 mq/mq che rapportato alla superficie fondiaria diventa $U_f = 0,90$ mq/mq, ed ancora $U_{fmax} ACE + Ve = 1,2$ mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV

Poiché le Norme non indicano con precisione la consistenza di tale recepimento, appare ragionevole assumere un indice per la Sul dagli ambiti AV calcolato come media tra i due valori:
 $(1,20 - 0,90) : 2 = 0,15$ mq/mq.

Ne consegue una edificabilità dalle aree AV pari a $mq. 1/2 \times 26.866,00 \times 0,15 = mq. 2014,95$, da collocare interamente in Ambito 2.

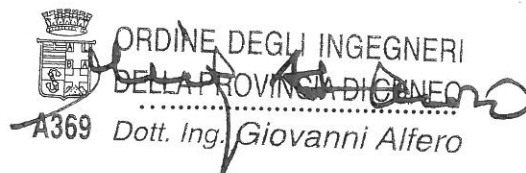
Un ulteriore fatto rilevante si riferisce alla traslazione verso Nord degli edifici del PEC "A", con conseguente modifica catastale del confine del lotto di pertinenza, che ha come effetto una diversa ripartizione delle ACE + Ve risultanti, ma ciò è di maggiore pertinenza della variante in corso di esame del progetto stesso.

In ultimo, richiamando anche quanto scritto nel capitolo che precede sulla viabilità interna, lo sviluppo in parallelo dei due PEC della società Baudino e le costruzioni dell'ATC evidenziano, anche quale conseguenza della impossibilità di realizzare il collegamento con la Via Sandro Pertini, la necessità di creare una via di penetrazione interna in direzione perpendicolare al Corso Alcide De Gasperi, ma con origine dalla corsia laterale di cui si è fatto cenno, e dunque esente dal creare situazioni di conflitto con la viabilità del Corso stesso.

Tale soluzione è rappresentata graficamente nelle tavole di progetto, in fede,

Ing. Giovanni Alfero

Cuneo, 10 Maggio 2016


ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A369 Dott. Ing. Giovanni Alfero

Baudino Pietro & C.

S.A.S.

COSTRUZIONI

Capitale sociale E. 5164,56

C.F. e P.I. 02055210047
C.C.I.A.A. Cuneo N. 151456
Tribunale di Cuneo
Reg. Società N. 6721

Via Tesoriere n. 14 – tel (0171) 26.95.08
12011 BORGO SAN DALMAZZO (Cuneo)

Gent. lo sig. ARIONE rag. Andrea
Via F. Mistral n° 70
12100 CUNEO

Il sottoscritto BAUDINO PIETRO, titolare della Baudino Pietro & C.sas, proprietario dei terreni siti in Cuneo, censiti a catasto terreni:

a) Fg. 82 Mapp. N° 637,641,642,643,644,645,639,319,640,638

b) Fg. 82 Mapp. N° 647,383,646,198

Ricadenti in ambito AR.1 di PRGC, premesso:

- che la proprietà di cui al precedente punto a) è attualmente oggetto di realizzazione di un fabbricato a seguito di rilascio del PdC n. 168 del 28/10/2011, titolo concesso fruendo del "regime di salvaguardia" previsto dai disposti dell' art. 54 delle N. d'A.

- che le aree di cui al punto b) sono sottoposte alle prescrizioni di cui all' art. 49 che richiede la formazione preventiva di un Piano di Coordinamento avente lo scopo di garantire l' attuazione coordinata dell' intero ambito, nel rispetto degli standard specifici di zona.

- che le stesse aree di cui al punto b) hanno una consistenza in superficie pari a mq. 7659 a fronte di una St complessiva pari a mq. 51.195, rappresentando il 15% circa dell' edificabilità, rendendo quindi necessaria la predisposizione di un piano di coordinamento di iniziativa pubblica o privata.

Tutto ciò premesso, con la presente la invito, in qualità di proprietario delle aree censite a catasto terreni : Fg. 82 mapp. N°404-405 ad esprimere la propria volontà a partecipare alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo condiviso, in ottemperanza alle procedure previste dall' art. 49 delle N. d' A.

Avendo intenzione di procedere con sollecitudine allo sviluppo attuativo delle proprie aree, chiede gentilmente, a riscontro del suesposto invito, di esprimere il proprio interesse alla partecipazione entro 30 giorni dal ricevimento della presente.

Borgo San Dalmazzo li 11/12/2012

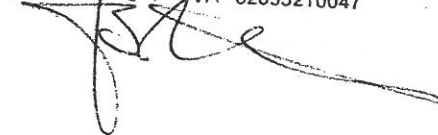
BAUDINO PIETRO e C. s.a.s.

— COSTRUZIONI —

Via Tesoriere, 14

12011 BORGO S. DALMAZZO - CN

Cod. Fisc. e P. IVA 02055210047



Spett.le

Baudino Pietro e C. S.a.s.

Via Tesoriere 14

12011 BORGO S. Dalmazzo

Ogg. **Formazione Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) nella Zona AR.1 del PRGC della Città di Cuneo.**
Rif. Vs. R.R.R. del 28.11.2015.

Facciamo seguito alla precedente corrispondenza intervenuta, ed alla VS. R.R. di cui al riferimento per approfondire ed attualmente definire la nostra posizione in merito alla predisposizione dello studio progettuale dello S.U.E.

L'Ing. Alfero da voi incaricato ha dettagliatamente, esposto ed evidenziato, nella sua relazione gli oneri e gli obblighi a carico degli eventuali proponenti lo S.U.E.

Anche se permangono alcune incertezze interpretative dell'art. 49.13 delle N.di A. , infatti il VS. Tecnico puntualmente riferisce che: " ... in caso di motivata ed oggettiva difficoltà alla predisposizione per l'attuazione dello S.U.E. per ambiti di considerevoli dimensioni "..... con apposita deliberazione di Giunta, anche in percentuali inferiori al 50,01%" . E poi al punto successivo " Dunque non è necessario che l'Amministrazione Comunale si esprima in quanto tale opzione è già prevista nelle N. di A." Mi pare che sussista qualche contraddizione, non è la Giunta Comunale che rappresenta l'Amministrazione Comunale.

Pertanto se non sono necessarie percentuali minime, indipendentemente dall'espressione o meno , del parere della Amministrazione Comunale, la Baudino Pietro e C. s.a.s., anche da sola, può dare seguito alla predisposizione dello studio progettuale di S.U.E. senza dover attendere l'adesione delle altre proprietà.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a Vs, ai sensi dell'Art. 49.11 può sicuramente avvalersi dei disposti dell'art. 22.10 delle N. di A. allegate al PRGC.

Entrando nel merito del contenuto della relazione tecnica predisposta dal VS tecnico, oltre alla quantificazione degli onorari per la redazione dello studio progettuale dello S.U.E. viene esposta una scaletta degli adempimenti necessari (tecnici e finanziari) per lo sviluppo dell'iniziativa.

Analizzando il punto 4) della citata relazione ed in particolare il punto 4.1) appare evidente che la nostra proprietà essendo tutta dal PRGC destinata a Vs , dovrebbe essere dismessa e ceduta gratuitamente , libera da ogni vincolo .

Attualmente visto il contratto in essere con la società : *AP Outddor S.r.l.* con sede in La Spezia , a valere fino al 31.12 2018, le aree in questione non sono libere e pertanto non è possibile prendere alcun impegno di dismissione.

Riteniamo pertanto attualmente impossibile aderire alla formazione dello S.U.E.

Si coglie l'occasione per inviare distinti saluti

Cuneo 11.01.2016

Arione Carla in Conti

Arione Carla

Mittente: ARIONE Carla
Via Carlo Emanuele III, 11
12100 CUNEO CN

RACCOMANDATA A.R.

Postaraccomandata

AR

ID0137392552881 12011

23001 12100 CUNEO CENTRO
(CN)

1-PT016546

Posteitaliane

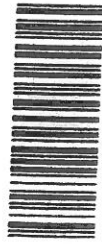


25.01.2016 12.54
Euro 005.45



Spett.le BAUDINO Pietro & C. S.a.s.
Via Tesoriere, n. 14

12011 BORGIO SAN DALMAZZO CN



R

13739255288-1