

COMUNE DI CUNEO

AMBITO APT2.0G4

PROPOSTA PIANO DI COORDINAMENTO

COMMITTENTE: EDILSCAVI S.r.L.

via Margarita n. 25 - 12100 Cuneo

TECNICI: geom. Paolo Comba

arch. Carlo Brignone

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data: giugno 2023



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Paolo Comba', is written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CUNEO' around the perimeter and 'COMBA' in the center.



PROPOSTA DI PIANO DI COORDINAMENTO

L'ambito ha le seguenti caratteristiche dimensionali misurate cartograficamente e nel rispetto delle norme del PRGC ha i seguenti parametri urbanistici :

- SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	86.424,00 mq.
- AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA (ACE) = 40% ST	34.569,60 mq.
- VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA (VE) 20% ST	17.284,80 mq.
- VERDE, SERVIZI PUBBLICI (VS) 40% ST	34.569,60 mq.

TERRENI INTERESSATI E PROPRIETA'

(vedasi tabella superfici terreni in area APT2.OG4 Foglio 102 Comune di Cuneo)

(vedasi anche tav. Elenco dei proprietari, allegata alla presente, che hanno delegato la soc. Edilscavi S.r.L per la redazione e presentazione del Piano di Coordinamento) per quanto riguarda l'attuazione del comparto n. 1

STATO ATTUALE DELL'AREA:

L'area interessata dal Piano di Coordinamento è ubicata in frazione Spinetta a circa 3 Km dal capoluogo. Tale area è inserita nel Piano Regolatore Generale Comunale in zona APT2.OG4 " Ambiti per funzioni produttive e terziarie" di cui all'art. 53 delle N.d.A. e individuata sulla tavola 15 in scala 1: 5.000.

In particolare l'art. 53.05.2 delle N.d.A (penultimo comma) cita : " Nell'ambito APT2.OG4 potranno rilocalizzarsi aziende ad alto rischio già esistenti nel territorio comunale (ecc.). Nei pressi del complesso Torre Frati dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di alto fusto di protezione ambientale e le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza di m. 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

Detta area è ubicata parallelamente al sedime della ferrovia Cuneo-Mondovì e confina con la stessa ferrovia, la via torre Acceglio, la via Tanaro e con ex terreni facenti parte dello stesso ambito ritornati agricoli.

L'area ha una superficie complessiva di mq. 86.424,00 ed è pressochè pianeggiante, compresa nella fascia altimetrica tra i 512 e i 515 m s.l.m..

Attualmente l'area è servita da via Torre Frati che partendo da via Genova (prov. per Mondovì) raggiunge l'abitato di Torre Frati, con incrocio e inizio di via Tanaro, per poi continuare fino all'incrocio con via Savona con tutta una serie di svolte ad angolo retto non atte al percorso con mezzi pesanti.

Il percorso migliore e rettilineo per arrivare nell'ambito è quello con partenza da via Torre Frati con innesto da via Genova e successivamente via Tanaro che può essere facilmente migliorato con parziali interventi di allargamento della viabilità.

Il presente Piano di Coordinamento viene predisposto ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. del PRGC vigente al fine di rendere operativo un primo comparto autonomo.

PROPOSTA PROGETTUALE:

Nella proposta progettuale in progetto si identificano due lotti autonomi aventi le seguenti caratteristiche:

COMPARTO 1 Superficie territoriale ST 28.616,00 mq.

COMPARTO 2 Superficie territoriale ST 57.808,00 mq.

PROCEDURE GIA' ATTUATE:

- Sono state inviate le raccomandate a tutti i proprietari delle aree inserite nel PEC per invitarli a partecipare alla redazione dello stesso.
- Dette raccomandate (vedi allegato) non hanno ottenuto risposta in quanto la localizzazione dell'area produttiva posta dietro la vetreria Glaverbel, al momento non è appetibile per la localizzazione di nuove aziende produttive.
- La ditta Edilscavi S.r.L. che ha sede e deposito a Madonna delle Grazie in via Margarita n. 25, a circa 1,5 Km di distanza dai terreni di cui al presente Piano di Coordinamento, avendo praticamente esaurito la possibilità di stoccaggio dei materiali inerti nella sede attuale, ha contattato i proprietari del proposto comparto 1 raggiungendo un accordo per poter utilizzare detti terreni a scopo deposito materiali inerti e terre e rocce da scavo.
- Nel comparto 1 non è quindi prevista alcuna costruzione ma semplicemente una sistemazione del terreno atto a recepire il deposito del materiale.
- La Edilscavi S.r.L. si impegna sin d'ora , in accordo con gli altri proprietari al momento non interessati all'attuazione del PEC, qualora interessati, a far redigere il PEC comprensivo dei terreni di cui al comparto 1 e ad eseguire le opere di urbanizzazione previste ed a cedere le aree a servizi come previsto dalle norme del Piano Regolatore.

PROPOSTA PROGETTUALE PER IL COMPARTO N. 1:

Le fotografie allegate evidenziano come l'attuale viabilità a servizio dell'area sia carente e quindi si formulano le seguenti proposte che non prevedono un intervento di urbanizzazione direttamente sull'area del comparto ma un intervento di miglioramento, a carico del proponente, delle infrastrutture necessarie non dirette ma indirette e a confine con la perimetrazione del PEC ed a servizio dello stesso.

Si precisa che la previsione di utilizzo del comparto 1 al momento non prevede trasformazione del territorio a **CARATTERE EDIFICATORIO**.

La tavola U BIS ed il computo metrico estimativo allegato evidenziano la proposta di intervento che si intende realizzare sulla viabilità esistente in modo da renderla idonea al passaggio dei mezzi anche pesanti.

Nel progetto attuativo del deposito inerti saranno previste piantumazioni sui confini del lotto in modo da creare una protezione ambientale anche dei terreni circostanti.

Si precisa che la distanza del comparto 1 è di oltre 200 metri rispetto al perimetro della Casina Torre Frati individuata sul PRG come bene di interesse storico-artistico.

Non essendo un intervento di trasformazione del terreno a carattere edificatorio, per il comparto 1 non sono previste cessioni di aree a servizi previsti all'interno del PEC, sono comunque già individuate le aree pari al 40% del comparto comprensive di strada e servizi che verranno ceduti gratuitamente a semplice richiesta del Comune di Cuneo. Dette aree potranno essere ricollocate ma non subiranno trasformazioni quantitative a seguito di proposta e attuazione del PEC sull'intero ambito.

Qualora il PEC venisse realizzato in toto, compresa la strada centrale a servizio dello stesso, il proponente come già affermato, si impegna sin d'ora a partecipare all'attuazione delle previsioni del PRG su detta area con la conseguente realizzazione delle urbanizzazioni e cessione delle stesse al Comune di Cuneo.

PROPOSTA DI ITER SUCCESSIVO AL PIANO DI COORDINAMENTO

Poiché non viene prevista la trasformazione del territorio a carattere edificatorio nell'ambito del comparto 1, si formula la seguente proposta:

Con l'allargamento di via Torre Frati si ottiene una viabilità idonea a servizio del comparto 1 anche per veicoli pesanti;

Viene allegato l'accordo con i proprietari dell'area oggetto di ampliamento strada e di svincolo da via Torre Frati a via Tanaro e la domanda al Consorzio Irriguo " Canale Naviglio " per poter intubare il tratto di canale per allargamento strada: Il Consorzio in via informale ha già espresso il proprio parere favorevole in merito ai lavori che si intendono eseguire. Il parere scritto verrà consegnato non appena a nostre mani.

Poiché l'area interessata sarà utilizzata solo come stoccaggio di materiali inerti e terre e rocce da scavo, il comparto, con i lavori di ampliamento stradale su via Torre Frati, è idoneo allo scopo senza ulteriori opere di urbanizzazione.

- Si propone al Comune di Cuneo, come previsto dall'art. 38 della legge Regione Piemonte n. 7 del 31.05.2022 di sostituire il PEC con il permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 28/bis del d.p.r. 380/2001 in quanto trattandosi di trasformazione di terreno non a carattere edificatorio le infrastrutture necessarie non sono nell'ambito del PEC, ma, come previsto nell'allargamento di via Torre Frati, le stesse sono indirette e contigue all'ambito del PEC;

- Detto Permesso di costruire convenzionato avrà come progetto l'ampliamento della strada all'altezza dell'incrocio tra via Torre Frati e via Tanaro, la recinzione e le opere di mitigazione (piantumazione di essenze arboree) sui confini del comparto 1.

- La convenzione, allegata al permesso di costruire, dovrà prevedere i costi dell'ampliamento stradale da scomputare sugli importi calcolati sulla trasformazione d'uso del territorio non a carattere edificatorio così come previsto dalla tabella 9 (importi opere di urbanizzazione) in funzione dell'ampiezza dell'area interessata e delle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette.

- La convenzione dovrà anche specificare l'impegno dei proprietari che saranno obbligati a cedere le aree a servizi , in caso di trasformazione del territorio a scopo edificatorio, a semplice richiesta del Comune di Cuneo.

Cuneo 07.06.2023