

COMUNE DI CUNEO

AMBITO API2.AL1

PROPOSTA PIANO DI COORDINAMENTO

COMMITTENTE: ALBA CATTI FLORICOLTURA ss
C.so de Gasperi 100 – 12100 CUNEO (CN)

TECNICI: dott. Ing. Paolo LUCIANO
Geom. Vincenzo PELLEGRINO

Data: Settembre 2019



AMBITO API2.AL1

PROPOSTA PIANO DI COORDINAMENTO

Dalla Relazione di Piano Regolatore Generale risultano per l'ambito API2.AL1 le seguenti caratteristiche dimensionali:

- SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	44 505.00	m ²
- AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA (ACE) = 25% ST	11 126.25	m ²
- VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA (VE) = 25% ST	11 126.25	m ²
-		
- VERDE, SERVIZI PUBBLICI (VS) = 50% ST	22 252.50	m ²

TERRENI INTERESSATI E PROPRIETA'

PROPRIETA' ALBA CATTI FLORICOLTURA ss

con sede in CUNEO corso De Gasperi n.100

Superfici ricadenti nell'ambito API2.AL1:

Foglio 81 Mappale 34	20 555.00	m ²	Proprietà Alba Catti Floricoltura ss
Foglio 81 Mappale 61	14 850.00	m ²	Proprietà Alba Catti Floricoltura ss
Foglio 81 Mappale 506	8 900.00	m ²	Proprietà Alba Catti Floricoltura ss

ENTE URBANO Cabina elettrica

Foglio 81 Mappale 1873	200.00	m ²
------------------------	--------	----------------

TOTALE ST	44 505.00	m²
------------------	------------------	----------------------

STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area interessata dal Piano di Coordinamento si localizza alle porte di Cuneo in frazione San Rocco Castagnaretta a SSW del capoluogo, posta alla destra orografica del torrente Stura di Demonte, tale area viene inserita dal Piano Regolatore Generale Comunale in zona API2.AL1 "Ambito di trasformazione per attività", di cui all'art. 53 delle N.d.A. e individuata sulla tavola n° 17 - Altipiano.

E' ubicata al margine ovest dell'abitato della frazione, confina sul lato Est con corso Alcide De Gasperi, sui lati Nord e Ovest con Via San Maurizio, mentre a Sud confina con il cimitero frazionale.

L'area ha una superficie Territoriale complessiva di mq 44 559.70 (Sup. Catastale 44.400 mq), è pressochè pianeggiante, compresa nella fascia altimetrica tra i 570 e i 575 m s.l.m..

L'area è attualmente in parte occupata da alcuni fabbricati e strutture che costituiscono la sede dell'attività florovivaistica ALBA CATTI.



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

Viene ripresa fedelmente la previsione dell'impianto urbanistico di Piano nella suddivisione tra aree private e pubbliche in cessione.

Attualmente l'area è servita da un accesso viabile da Corso Alcide de Gasperi e dalla strada secondaria Via San Maurizio.

In futuro il nuovo accesso veicolare verrà spostato in prossimità dell'incrocio tra Via San Maurizio e Corso Alcide de Gasperi, dove è prevista una nuova rotatoria, mentre il secondo accesso da Via San Maurizio verrà mantenuto e destinato al solo personale dell'attività.

Verrà prevista una nuova strada interna parallela a corso De Gasperi di collegamento con il parcheggio esistente del cimitero.

Nella zona delimitata dalla fascia di rispetto cimiteriale verrà ritagliata, un'area da urbanizzare con parcheggi pubblici e un'area in cessione a prato a disposizione di future esigenze comunali.

NORME DI INTERVENTO

Nell'area API2.AL1 in esame facente parte della *Città della Trasformazione* sono consentiti i seguenti interventi:

- *Art. 49.06 In tutti gli ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come mix funzionale, di funzioni diverse, regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita quota flessibile, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste.*

- Art. 53.01 Gli ambiti di trasformazioni attività riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività*

- Art. 53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici dei locali completamente interrati destinate e funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio dell Superficie Utile Lorda.*

- *Art. 53.04 Ripartizione della superficie dell'Ambito*
$$ACE = 25 \% St$$
$$Ve = 25 \% St$$
$$Vs = 50 \% St$$

- *Art. 53.04 Grandezze urbanistico – ecologiche e altezza*
$$Ut = 0,40 \text{ mq/mq}$$
$$Ip (ACE + Ve) > 20\% (ACE + Ve)$$
$$Ip (Vs) > 20\% Vs$$

PROPOSTA PROGETTUALE

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

LOTTO 1

Superficie territoriale	ST 28 771.00	m²	
ACE+VE =	14 385.50	m ²	50% ST
VS =	14 385.50	m ²	50% ST
SUL edificabile	11 508.40	m²	

Il VS verrà così suddiviso:

VS per viabilità interna	5 450.00	m ²
VS per possibile ampliamento cimiteriale	8 935.50	m ²

LOTTO 2

Superficie territoriale	ST 15 734.00	m²	
ACE+VE =	6 604.00	m ²	42.24% ST
VS =	9 130.00	m ²	57.76% ST
SUL edificabile	6 293.60	m²	

Nell'elaborato grafico U05 è rappresentata un'ipotesi di progetto - relativa allo sviluppo del solo lotto 1 – nella quale si può osservare il sedime di un fabbricato di futura edificazione.

L'organizzazione e la tipologia dei lotti prevede edifici Hmax o numero massimo dei piani= 7,00 m (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) come espressamente indicato dall'Art. 53.04 delle Norme di Attuazione del PRG vigente.

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

I proponenti con la presentazione e attuazione dei Piani Esecutivi Convenzionati realizzeranno le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

In fase di approvazione del seguente Piano di Coordinamento l'Amministrazione Comunale voglia tenere in conto le seguenti considerazioni tecniche / progettuali:

- L'attuale accesso veicolare da Corso De Gasperi verrà mantenuto e utilizzato sino al completamento dei lavori del LOTTO 2
- Relativamente alla cessione della porzione di VS confinante con il cimitero, e molto probabilmente destinata al futuro ampliamento dello stesso, si precisa che l'eventuale modifica della fascia di rispetto non dovrà pregiudicare l'edificabilità dei LOTTI 1 e 2 in termini di ACE+VE e ST.
- Relativamente alla cessione della porzione di VS destinata a viabilità interna si precisa che l'utilizzo della stessa verrà subordinato alla realizzazione del secondo lotto.
- Considerato il fatto che a seguito della necessità di definire una viabilità interna ad uso pubblico il VS ceduto presenti un esubero di **1 263.00 m²**, rispetto a quello effettivamente cedibile secondo le percentuali previste dalle N.d.A., al fine di non pregiudicare l'edificabilità dei lotti sarà necessario verificare in fase di S.U.E. di ridistribuire l'area destinata ad ACE+VE nelle aree a cessione VS all'interno dello stesso ambito.

Data: Cuneo li, 25/09/2019

I TECNICI

Dott. Ing. Paolo LUCIANO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A1590 Dott. Ing. Paolo Luciano

Geom. Vincenzo PELLEGRINO

