

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

-COMUNE DI CUNEO-

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ai sensi degli Artt. 43 E 45 della Legge Regionale 57/77 e s.m.i.

- COMPARTO 1 -

FRAZIONE SAN ROCCO CASTAGNARETTA
AREA RESIDENZIALE AT1.3

RELAZIONE TECNICA

I PROGETTISTI

ARCH. MICHELE NASETTA



ARCH. ELIO NASETTA



I PROPONENTI

GIORDANO ESTERINA

GIORDANO WALTER

GIORDANO WILLIAM

VIADA ANGELO

DONNA RICCARDO

ENRICI FABRIZIO

ENRICI MARIA GRAZIA

MONFERRINI LAURA

BRUNO MARIA

Giordano Esterina
Giordano Walter
Giordano William
Viada Angelo
Donna Riccardo
Fabrizio Enrici
Enrici Maria Grazia
Laura Monferrini
Bruno Maria

Data Progetto: 04/10/2018

Data Integrazione: 18/12/2018

SCALA

Tavola

B

servizi di progettazione di ingegneria e architettura integrata

Corso G. Garibaldi n°6 - 12100 CUNEO - Tel/Fax 0171-696919

email: info@studioarts.it

C.F./P.IVA 03519450047

STUDIO ARCHITECTURES

di NASETTA Arch. Elio, Michele, Luca
e MOLINO Arch. Chiara

SOMMARIO

1.	SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO	2
2.	LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PRESENTE P.E.C.	2
3.	RIFERIMENTI CATASTALI.....	4
4.	LOCALIZZAZIONE E MORFOLOGIA DELL'AREA.....	5
5.	SITUAZIONE DEI SERVIZI.....	6
6.	ATTUAZIONE DELL' AREA AT 1.3.....	6
7.	LE PREVISIONI DEL PRESENTE P.E.C.....	7
8.	GLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFICIE FONDARIA	7
9.	GLI INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	8
10.	SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AD USO PUBBLICO PER LE OPERE DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.	9

1. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008 n. 40-9137 e successive rettifiche ed integrazioni.

I terreni oggetto della presente relazione sono normati dall'Art.50 delle N.T.A. che regolamenta gli "Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani".

Più precisamente, fanno parte dell'ambito AT1.3 "Ambito di trasformazione urbanistica e ambientale".

I suddetti terreni sono già stati oggetto di Piano di Coordinamento presentato in data 08/09/2015 prot. N. 54030 e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 15/09/2016.

Il presente P.E.C. riguarda l'urbanizzazione del Comparto 1, attestante su Via Vernante, angolo Via Limone, con le dovute cessioni di verde e strade pubbliche. Nell'area interessata le nuove costruzioni previste non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui è già dotato il tessuto adiacente edificato in cui ricadono.

2. LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PRESENTE P.E.C.

Il P.R.G. individua l'area interessata dal P.E.C. nell'ambito denominato con la sigla AT 1.3 per il quale prevede la seguente scheda di zona.

La superficie territoriale dell'intervento è di mq. 6997.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva della Zona interessata dall'intervento

CARATTERISTICHE DELL'AREA AT 1.3

Superficie territoriale	mq.	6997
Superficie destinata alla viabilità + marciapiedi		997
Superficie parcheggi pubblici	mq.	285
Superficie verde		2916
Superficie in cessione (VS)	mq.	4198
Superficie fondiaria complessiva Ace+Ve	mq.	2799
Di cui:		
Ace + Ve	mq.	2274
AV	mq.	568
Superficie Utile Lorda	mq.	1050
Superficie Utile Lorda (AV)	mq.	341
Nr. piani (abitabili-accessori)	2 piani fuori terra + sottotetto abitabile o attico arretrato dal fronte principale della sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell’estradosso dell’ultimo solaio	
Alberi	n°	60
Arbusti	n°	80
Distacchi dalle strade	mt.	10
Distacchi dai confini	mt.	5
Modalità intervento		S.U.E. / P.C.
Rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	50

L'area in oggetto è dotata, nelle immediate vicinanze delle necessarie urbanizzazioni e non richiede dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati adiacenti.

Come risulta dalla precedente tabella allegata, la superficie territoriale complessiva dell'intervento è di mq. 6997, mentre la superficie fondiaria è pari a mq 2799 e la S.U.L. generata è pari a mq. 1050 distribuita su 2 piani fuori terra + sottotetto abitabile o attico arretrato (45° dal fronte principale).

La quota **residenziale** è pari a mq. 840 (80% S.U.L.);

la quota di **terziario** (20% S.U.L.) sarebbe pari a mq. 210, ma il Lotto 2 rinuncia alla superficie, pertanto, la quota risulta pari a mq. 104,4;

La quota AV è pari a mq. 341 (273 mq. Res., 68 mq. Terz.).

3. RIFERIMENTI CATASTALI

Le proprietà dei lotti che intervengono nella realizzazione del presente P.E.C. sono dei seguenti Sig.ri:

- | | |
|---|---------------------|
| • GIORDANO ESTERINA nata a Cuneo il 04/11/1952, | CF:GRDSRN52S44D205J |
| • GIORDANO WALTER nato in Francia il 19/03/1947, | CF:GRDWTR47C19Z110G |
| GIORDANO WILLIAM nato in Francia il 08/10/1958, | CF:RDWLM58R08Z110W |
| • VIADA ANGELO nato a Cuneo IL 24/01/1954, | CF:VDANGL44A24D205N |
| • DONNA RICCARDO nato a Villafalletto il 07/05/196, | CF:DNNRCD61E07L942G |
| • ENRICI FABRIZIO nato a Cuneo il 02/06/1973, | CF:NRCFRZ73H02D205N |
| • ENRICI MARIA GRAZIA nata a Cuneo il 02/07/1937, | CF:NRCMGR37L42D205E |
| • MONFERRINI LAURA nata a Torino il 06/05/1951, | CF:MNFLRA51E46L219N |
| • BRUNO MARIA nata a Cuneo il 05/03/1923, | CF:BRNMRA23C45D205E |

I lotti di terreno, compresi nell'area P.E.C., sono così distinti al catasto:

Proponenti	Foglio	Mappale
Giordano Esterina Giordano Walter Giordano William	79	615
Viada Angelo	79	653
Donna Riccardo	79	679
Enrici Fabrizio Enrici Maria Grazia Monferrini Laura	79	147
Bruno Maria	79	727

4. LOCALIZZAZIONE E MORFOLOGIA DELL'AREA

L'area è sita nella Frazione di San Rocco Castagnaretta, si trova al fondo di Via Limone per chi arriva da corso Francia, distribuisce la propria superficie edificabile lungo Via Vernante e si propone di completare quello che fino ad oggi era un tassello vuoto all'interno del nucleo residenziale di San Rocco Castagnaretta.

La superficie in cessione destinata a Verde Pubblico viene localizzata a Nord dell'Ambito AT1.3 e sarà accessibile mediante un tratto di strada di nuova realizzazione a fianco della quale verrà predisposta una superficie a parcheggio, pavimentata con blocchi alveolari permeabili.

Sarà prevista una strada bianca, sterrata, come indicato in planimetria, in previsione di un collegamento tra l'insediamento di Via Vernante con la Via Mellana.

Per quanto concerne le opere previste in ottemperanza degli oneri di urbanizzazione, si dovrà demolire e ricostruire l'attuale marciapiede sul tratto di via Limone, a Sud dell'intervento.

Tale tratto di strada risulta attualmente asfaltato per metà; tra gli obblighi del P.E.C. rientra il raddoppio della carreggiata e la formazione del nuovo marciapiede di larghezza 1,50m..

I terreni erano un tempo destinati a prato ed utilizzati a fini agricoli e presentano una pendenza costante da SUD in direzione NORD come risulta dall'allegato Piano Quotato ante-operam..

5. SITUAZIONE DEI SERVIZI

L'area di intervento è facilmente raggiungibile dai servizi principali quali acqua e fognatura, che passano al centro della Via Vernante, mediante allacci di semplice esecuzione, come già verificato con l'ente gestore (ACDA).

Gli allacci alle reti elettriche, telefoniche e di fornitura del gas attualmente esistenti avverranno con le modalità indicate dai relativi enti gestori.

L'allargamento dell'ultimo tratto di Via Limone ne consentirà il normale utilizzo pubblico; Via Vernante non verrà interessata dalle lavorazioni, se non per la formazione di due passi carrabili; i parcheggi pubblici verranno realizzati a fianco del nuovo tratto di strada intersecante l'estremità finale di via Vernante, a Nord dell'area di intervento.

6. ATTUAZIONE DELL' AREA AT 1.3

TIPOLOGIA INTERVENTO

L' intervento prevede la realizzazione di edifici mono, plurifamiliari e/o a schiera a uno o due piani fuori terra con sottotetto abitabile o attico arretrato (45° dal filo facciata principale).

Nel sottosuolo si prevede la realizzazione di locali pertinenziali, quelli accessori alle residenze e le autorimesse.

SPAZI PUBBLICI

A Sud dell'intervento verranno cedute al Comune parte del mappale 615 e parte del 653 per la realizzazione dell'ampliamento del tratto finale di Via Limone; si realizzerà quindi la viabilità pubblica prevista già dal vigente P.R.G.C., mediante l'ampliamento della sede stradale.

A Nord verrà realizzato un nuovo tratto stradale, che permetterà il raggiungimento dell'area verde (in cessione) ed il nuovo parcheggio pubblico.

7. LE PREVISIONI DEL PRESENTE P.E.C.

Superficie territoriale	m ²	6.997
Spazi pubblici previsti:	m ²	4.198
Di cui:		
• Verde	m ²	2.916
• Strade	m ²	997
• Parcheggi	m ²	285
Superficie fondiaria complessiva	m ²	2.799
• S.U.L.	m ²	944,4 + 341 (AV)

Il rapporto di copertura, pari al 40% della superficie, fondiaria, dovrà essere verificata sull'intero comparto 1

8. GLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFICIE FONDIARIA

La tipologia dell'intervento ora proposto è stata studiata nel rispetto del miglior orientamento possibile, delle distanze obbligatorie da tenere nei confronti dei confini e delle strade adiacenti.

L'edificazione all'interno del lotto destinato ad AV dovrà essere eseguita a distanza dai confini (5 m.) e sarà compresa esclusivamente nella zona indicata dalle tavole n. 06 e 07 (non sono ammesse costruzioni al di fuori della zona perimetrata con il tratteggio).

Si privilegerà un intervento, comprendente fabbricati mono e pluri famigliari, principalmente a due piani fuori terra e sottotetto abitabile con sistemazione a verde della restante area.

Possono essere realizzati edifici plurifamiliari al fine di concentrare il volume consentendo così maggiore superficie fondiaria da destinare a verde privato.

Nelle aree private possono essere realizzate piscine.

Nel sottosuolo, dove previsto, verranno ubicate le autorimesse e i locali pertinenziali.

9. GLI INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come evidenziato al punto 7 della presente relazione, le superfici destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici sono state reperite all'interno del piano in misura tale da rispettare pienamente gli standards urbanistici.

Le aree verranno cedute gratuitamente al Comune di Cuneo nei modi e nei termini previsti dalla Convenzione allegata.

Quali opere di urbanizzazione, di cui all'art. 51 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i. verranno realizzati:

- due nuovi marciapiedi, a Sud e a Nord del lotto residenziale, con bordonali in granito grigio e piano di calpestio in asfalto;
- verrà demolito e ricostruito l'attuale marciapiede sul tratto finale di Via Limone con la stessa tipologia edilizia sopradescritta;
- verrà realizzato un nuovo tratto di strada come appendice di Via Vernante per il collegamento alle aree in cessione destinate a verde; in corrispondenza dell'attraversamento, la bealera esistente verrà intubata;
- verranno posizionati nuovi pali di illuminazione della via pubblica;
- verrà realizzato il parcheggio pubblico, pavimentato con lastre permeabili.

Le opere in progetto sono dettagliatamente descritte nell'allegato "Preventivo per le opere di urbanizzazione". Si sottolinea come l'onere relativo alla realizzazione delle opere secondarie pari a circa € 127.843,44 superi l'importo di € **126.316,71** per gli oneri di urbanizzazione determinati sulla base della deliberazione C.C. attualmente in vigore.

Considerando la volumetria massima realizzabile si ha:

- | | |
|--|---------------------|
| • mq. 1.092 x €/mq. (50,45 + 50,64) (tariffa oo.uu. residenziale): | € 110.390,28 |
| • mq. 167,40 x €/mq. (55,61 + 39,53) (tariffa oo.uu. terziario): | <u>€ 15.926,43</u> |
| per un totale di: | € 126.316,71 |

10. SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AD USO PUBBLICO PER LE OPERE DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

Dalla tavola NR. 25 del presente P.E.C. si deducono le seguenti superfici:

	Sup. in progetto
Area per viabilità pubblica	mq. 997
Area per parcheggi pubblici	mq. 285
Verde pubblico	mq. <u>2916</u>
Totale superficie per spazi pubblici	mq. 4198

Si allegano i pareri degli Enti di gestione degli impianti tecnologici.



prot. U/04236/2017
Cuneo, 16/08/2017

Gent. Arch.
Michele NASSETTA
Corso Garibaldi, n. 6
12100 CUNEO

info@studioats.it

Riferimento: vs. richiesta in ricezione A.C.D.A. S.p.A. prot. E/05147/2017 del 26.07.2017

Oggetto: richiesta parere di competenza in merito alle opere di urbanizzazione nell'ambito del P.E.C. in zona AT 1.3 in Comune di CUNEO

COMUNICAZIONE

A riscontro della richiesta di cui all'oggetto, a firma dell'arch. Michele NASSETTA, viste le previsioni del P.R.G.C. e la documentazione tecnica relativa alle opere di urbanizzazione in oggetto, si comunica quanto segue:

INFO

servizio reti acquedotto
via basse san Sebastiano 24
12100 Cuneo

tel. 800.194.065
fax 0171.326.710

www.acda.it

referente ACDA

Egidio Giarola
egidio.giarola@acda.it
0171.326544

responsabile area
gestione/esercizio
Fabio Monaco
fabio.monaco@acda.it
0171.326851

responsabile servizio reti
acquedotto
Giovanni Battisti
giovanni.battisti@acda.it
0171.326827

responsabile
Tecnica Fognatura
Marco Colombero
marco.colombero@acda.it
0171.326824

SERVIZIO ACQUEDOTTO

dall'esame degli elaborati grafici progettuali si evince che l'area di urbanizzazione oggetto di richiesta è adiacente alla Via Vernante in cui si segnala la presenza di una tubazione in ghisa DN 60 mm.

Per quanto riguarda il rilascio del parere di competenza, si rimanda alla presentazione di un dettaglio di tipologia urbanistica che andrà ad interessare la zona, al fine poter valutare il fabbisogno idrico necessario.

SERVIZIO FOGNATURA

A seguito dell'esame della documentazione tecnica presentata a corredo della richiesta di parere del 26/07/2017, osimmo al Ns. protocollo aziendale in pari data al n.E/05147/2017, in merito alle opere di urbanizzazione nell'ambito del P.E.C. AT 1.3, per quanto di competenza si comunica che l'area oggetto di richiesta è adiacente a via Vernante, sotto il cui sedime è presente una conduttura fognaria ovoidale 800x1200 mm in c.s. Inoltre, anche nel tratto terminale di via Limone si segnala l'esistenza di un collettore fognario.

Per quanto riguarda il rilascio del parere provvisorio di competenza, si rimanda alla presentazione di un dettaglio di tipologia urbanistica che andrà ad interessare la zona e di idonei elaborati progettuali.

Cordiali Saluti.

Ing. Roberto Beirtritti
Direttore generale

Allegati

- planimetria acquedotto
- estratto planimetria rete fognatura