

# **PIANO DI COORDINAMENTO**

## **AT1.3 - San Rocco Castagnaretta**

**"Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale"**  
**Altipiano, Via Vernante - Via Limone,**  
**fraz. San Rocco Castagnaretta**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

18/01/2016

Arch. NASETTA Elio  
Arch. NASETTA Michele  
Geom. PELLEGRINO Vincenzo



## Sommario

<b><u>PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI IN AMBITO AT1.3.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>PREMESSA.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>PARAMETRI URBANISTICI ZONA AT1.3 - art. 50 N.d.A. - .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>RIFERIMENTI CATASTALI.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>SUPERFICI.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>LINEE GUIDA DEL PIANO DI COORDINAMENTO IN PROGETTO .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>TABELLA DELLE SUPERFICI.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>COMPARTI PROPONENTI.....</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>COMPARTO 1:.....</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>COMPARTO 2 .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>COMPARTO 3 .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b><u>CONCLUSIONI .....</u></b>	<b><u>19</u></b>

**PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI IN AMBITO AT1.3**

Sig.ra <b>GIORDANO ESTERINA</b>	nata a Cuneo il 04/11/1952, CF: GRDSRN52S44D205J
Sig. <b>GIORDANO WALTER</b>	nato in Francia il 19/03/1947, CF: GRDWTR47C19Z110G
Sig. <b>GIORDANO WILLIAM</b>	nato in Francia il 08/10/1958, CF: GRDWLM58R08Z110W
Sig. <b>VIADA ANGELO</b>	nato a Cuneo IL 24/01/1954 CF: VDANGL44A24D205N
Sig. <b>DONNA RICCARDO</b>	nato a Villafalletto il 07/05/1961 CF: DNNRCD61E07L942G
Sig. <b>ENRICI FABRIZIO</b>	nato a Cuneo il 02/06/1973 CF: NRCFRZ73H02D205N
Sig.ra <b>ENRICI MARIA GRAZIA</b>	nata a Cuneo il 02/07/1937 CF: NRCMGR37L42D205E
Sig.ra <b>MONFERRINI LAURA</b>	nata a Torino il 06/05/1951 CF: MNFLRA51E46L219N
Sig.ra <b>BRUNO MARIA</b>	nata a Cuneo il 05/03/1923 CF: BRNMRA23C45D205E
Sig. <b>MEINARDI EUGENIO</b>	nato a Cuneo il 08/05/1922 CF: MNRGNE22E08D205V
Sig. ra <b>MEINARDI ANNA MARIA</b>	nato a Cuneo il 20/06/1948 CF: MNRNMR48H60D205T
Sig.ra <b>MEINARDI ELISABETTA</b>	nata a Cuneo il 04/10/1960 CF: MNRLBT60R44D205W



Sig.ra **MEINARDI MARIA CRISTINA**

nata a Cuneo il 04/10/1960  
CF: MNRMCR60R44D205A

Sig.ra **MACCAGNO EMILIANA**

nata a Cuneo il 02/02/1957  
CF: MCCMLN57B42D205A

Sig. **GUINDANI MASSIMO**

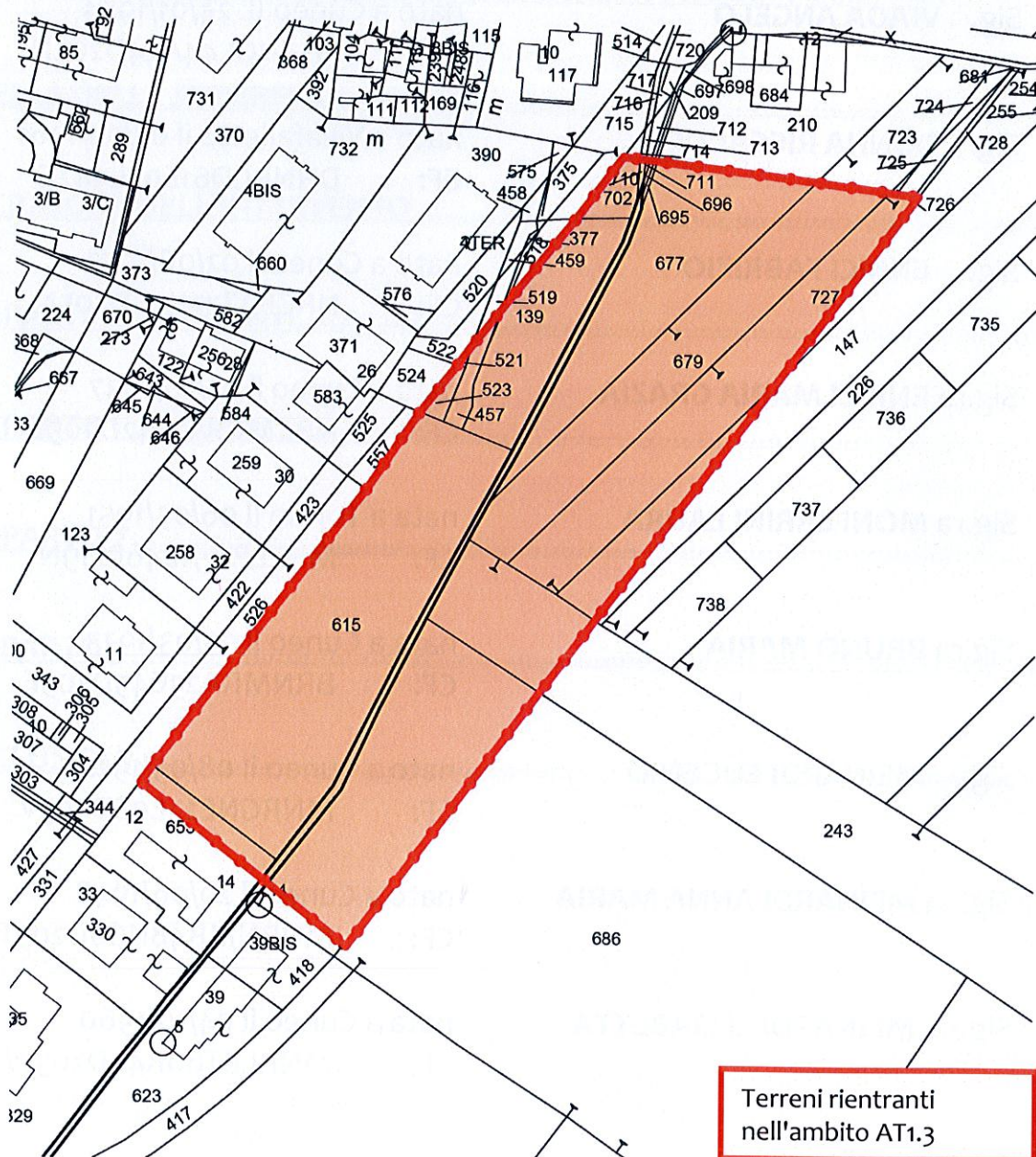
nato a Cuneo il 13/02/1954  
CF: GNDMSM54B13D205N

Sig. **ANSALDI FABRIZIO**

nato a Torino il 24/09/1969  
CF: NSLFRZ69P24L219A

Sig. **BRUNO SILVANA**

nata a Cuneo il 03/10/1943  
CF: BRNSVN43RD205A

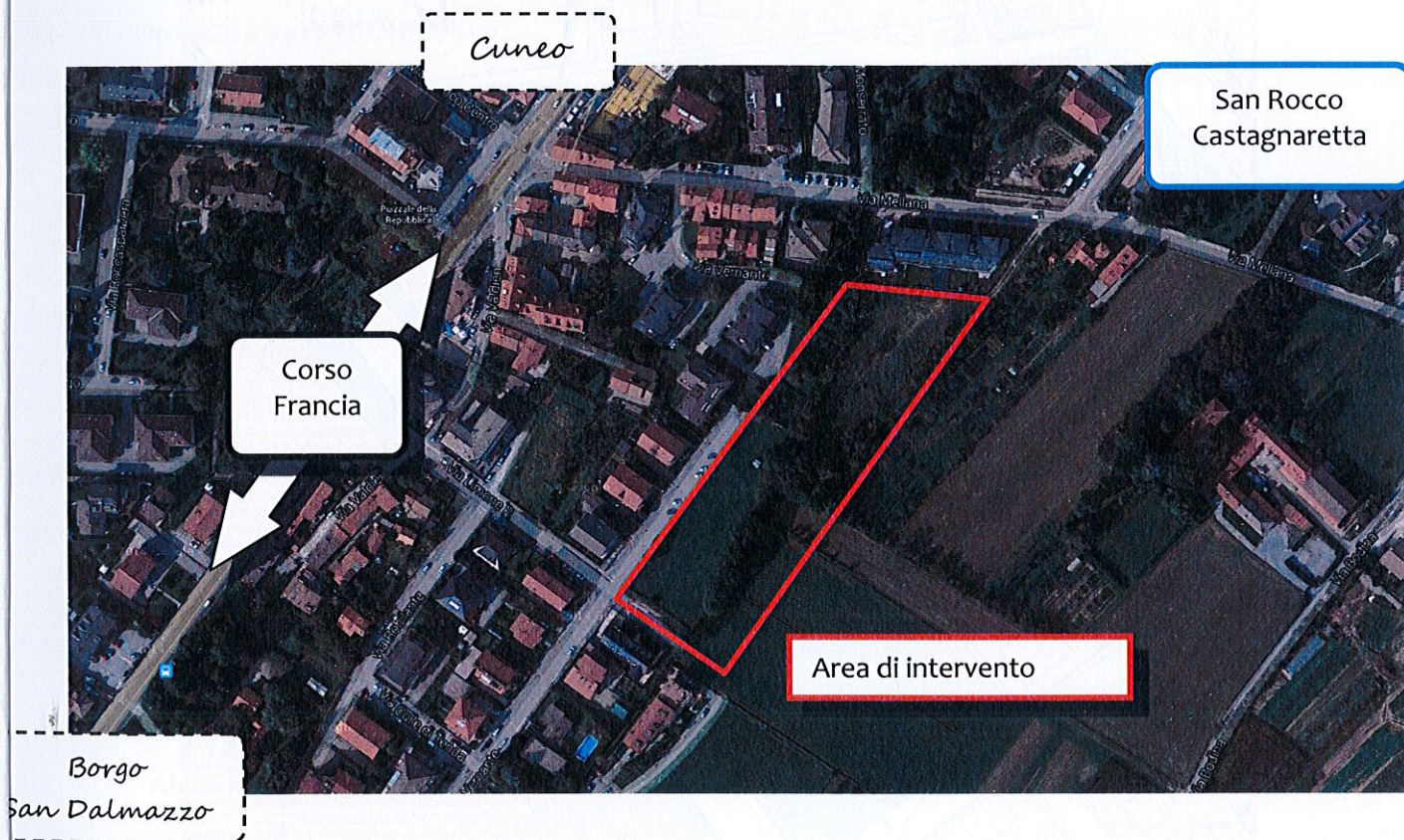




## PREMESSA

I succitati proprietari sono intestatari di appezzamenti di terreno ricadenti nell'area d'intervento individuata urbanisticamente dal vigente P.R.G. con la sigla "AT1.3 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale".

L'intero Ambito è pianeggiante e dotato di tutte le urbanizzazioni primarie quali acquedotto, fognatura, ecc., poichè inserito in un contesto edilizio prettamente residenziale.

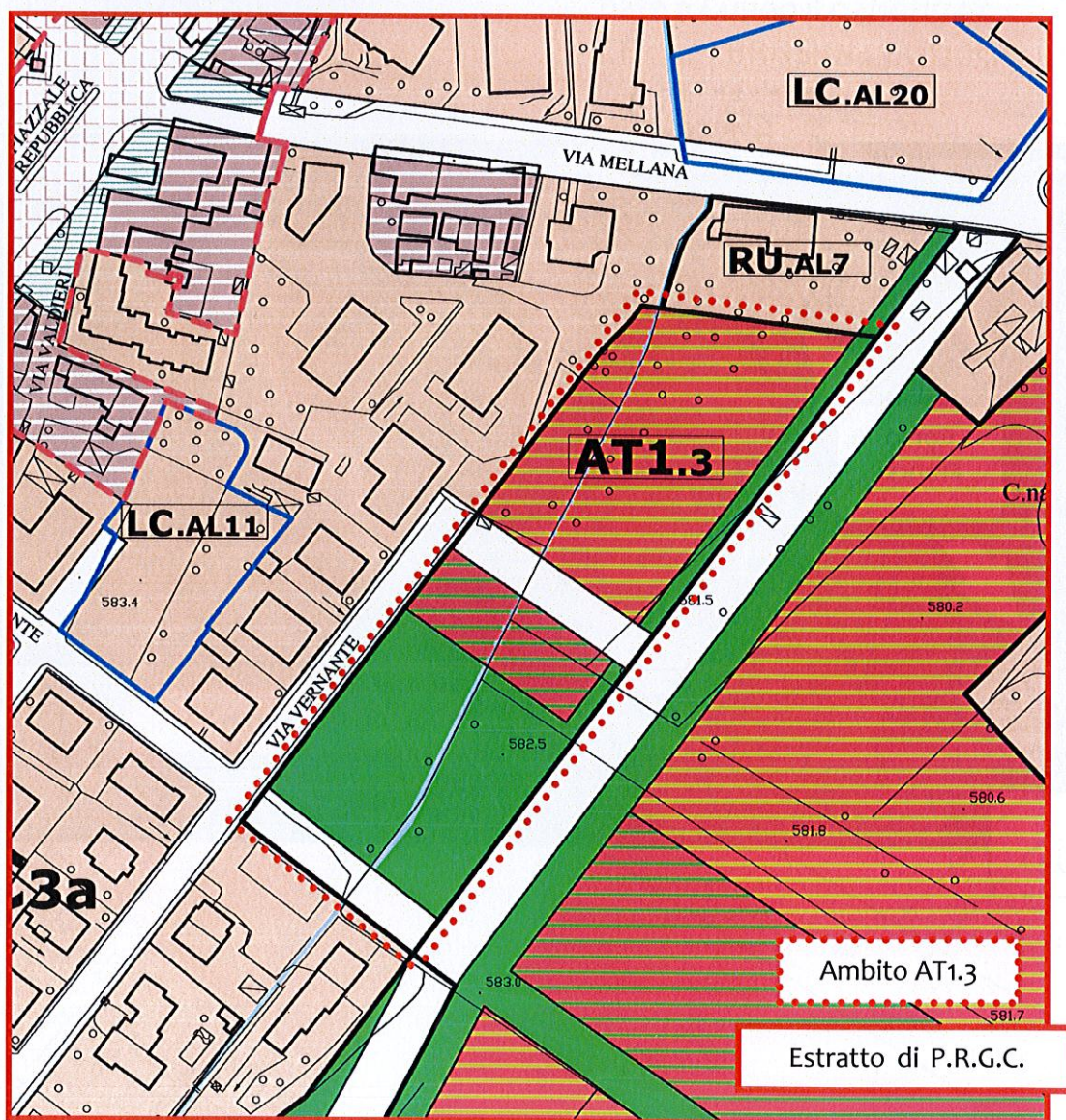




Nella previsione del Piano Regolatore, la forma dell'ambito AT1.3, è riducibile, sostanzialmente, ad un trapezio orientato di circa 45° rispetto alla direttrice NORD-SUD;

Attualmente, è prevista un'edificabilità privata concentrata nella parte Nord, ed un'ampia zona in cessione con destinazione Verde Pubblico ed ECA a Sud.

Le strade in programma sono due tratti di collegamento tra l'abitato e la futura "Città Giardino" prevista con il comparto limitrofo e confinante ad EST: un primo, centrale all'Ambito ed al fondo di via Vernante, il secondo, in prosecuzione di via Limone Piemonte, a Sud.





## PARAMETRI URBANISTICI ZONA AT1.3 - art. 50 N.d.A. -

Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 20% St

- Ve = 20% St

- Vs = 60% St

(di cui per Eca max 10% di St ad esclusione dell'AT1.5)

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,15 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di ECA

- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV

- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)

- Ip (Vs) > 50% Vs

- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra e sottotetto abitabile o attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

*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: Superficie minima = 50% Sul

- Terziarie: Superficie minima = 20% Sul

- Quota flessibile = 30% Sul

- Funzioni escluse: Produttive



## RIFERIMENTI CATASTALI

Le proprietà catastali dei lotti di terreno interessati dall'intero ambito "ATF1.CO3" risultano essere così suddivise:

PROPRIETA'	FG.	MAPP.	SUP. CATASTALE mq.
VIADA Angelo	79	653	987
GIORDANO Esterina, Walter e William	79	615	3289
DONNA Riccardo	79	679	1670
BRUNO Maria	79	727	2160
ENRICI Fabrizio e Maria Grazia, MONFERRINO Laura	79	147	1982
BRUNO Silvana	79	677	1460
GUINDANI Massimo	79	139	823
		702	112
		710	10
		711	4
ANSALDI Fabrizio	79	457	92
		523	73
		521	4
GUINDANI Massimo e BRUNO Silvana	79	695	8
		696	5
MEINARDI Eugenio	79	243	5635
MACCAGNO Emiliana	79	646	11930



## SUPERFICI

Alcuni dei sopracitati mappali sono interessati soltanto marginalmente e nella tabella seguente vengono evidenziate le effettive superfici ricadenti nell'ambito "AT1.3".

PROPRIETA'	FG.	MAPP.	SUP. CATASTALE mq.	SUPERFICI CALCOLATE GRAFICAMENTE	SUPERFICI UTILIZZATE IN AMBITO ATF1.CO3	TOTALI mq.
VIADA Angelo	79	653	987	192	192	COMPARTO 1 6.997 m <sup>2</sup>
GIORDANO Esterina, Walter e William	79	615	3289	3315	3289	
DONNA Riccardo	79	679	1670	1641	1670	
BRUNO Maria	79	727	2160	1479	1479	
ENRICI Fabrizio e Maria Grazia, MONFERRINO Laura	79	147	1982	367	367	
BRUNO Silvana	79	677	1460	1485	1460	COMPARTO 2 2.591 m <sup>2</sup>
GUINDANI Massimo	79	139	823	885	823	
		702	112	125	112	
		710	10	9	10	
		711	4	3	4	
ANSALDI Fabrizio	79	457	92	95	92	
		523	73	54	73	
		521	4	5	4	
GUINDANI Massimo e BRUNO Silvana	79	695	8	8	8	
		696	5	6	5	
MEINARDI Eugenio	79	243	5635	711	711	COMPARTO 3 2.630 m <sup>2</sup>
MACCAGNO Emiliana	79	646	11930	1919	1919	
CANALE IRRIGUO			289	289	289	289 m <sup>2</sup>
TOTALE						12.507 m <sup>2</sup>



Dal conteggio grafico e dalla verifica delle superfici, si è riscontrata una differenza tra le misure riportate dalle visure catastali e dalla successiva rappresentazione grafica. Per quanto concerne i mappali rientranti interamente nell'ambito (e quindi non modificabili), decidendo di mantenere invariata la superficie catastale indicata nelle visure, l'area complessiva dell'ambito AT1.3 viene ridotta a 12.507 m<sup>2</sup>, invece dei 12.590 previsti dal P.R.G..

Come risulta dalla tabella su esposta, la superficie territoriale complessiva ricadente nell'ambito "AT1.3" è infatti pari a mq **12.507**.



## LINEE GUIDA DEL PIANO DI COORDINAMENTO IN PROGETTO

I proprietari:

- F.lli **GIORDANO** e Sig. **VIADA** Angelo, con una superficie rientrante nel comparto pari a 3.481 m<sup>2</sup>;
- **DONNA** Riccardo, **BRUNO** Maria ed **ENRICI** Fabrizio e Maria Grazia e **MONFERRINO** Laura, con una superficie pari a 3.516 m<sup>2</sup>,

dopo aver incaricato i professionisti Arch. Nasetta Elio, Arch. Nasetta Michele e Geom. Pellegrino Vincenzo e rappresentando, come parti proponenti, la quota di maggioranza, costituendo il **Comparto 1** con una partecipazione del **55,94%** e con una superficie territoriale complessiva all'interno dell'Ambito AT1.3 pari a **6.997 m<sup>2</sup>**,

**presentano**

a codesta Amministrazione, un Piano di Coordinamento redatto secondo le norme di attuazione del vigente P.R.G.C.

Il presente Piano di Coordinamento prevede precise indicazioni, cessioni e ripartizioni delle quote di superfici edificabili fra tutte le proprietà ricadenti nell'ambito.

I conteggi tengono conto dei principi e delle regole urbanistiche previste dalla Città di Cuneo, in modo tale da garantire ai proprietari, che parteciperanno alla stesura del successivo P.E.C., indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere mediante la



sottoscrizione di una Convenzione, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, come meglio identificato nelle tavole progettuali allegate.

Dunque, per ottimizzare l'intervento e razionalizzarlo in modo tale che tutte le proprietà siano autonome ed interrelate tra loro, come risulta dalle tavole di progetto, sono stati individuati tre comparti, dei quali: il primo, è il proponente, con una superficie territoriale in proprietà superiore al 50% dell'intero ambito; i restanti due comparti sono da ritenersi non proponenti.

#### RIASSUMENDO:

##### PROPONENTI

- **COMPARTO 1** (F.lli Giordano e Viada Angelo, Donna, Bruno(Massimo), Enrici e Monferrino) evidenziato con colore Verde

##### NON PROPONENTI

- **COMPARTO 2** (Guindani, Ansaldo e Bruno (Silvana)), colore Rosa
- **COMPARTO 3** (Meinardi e Maccagno), colore Giallo Ocra

I proponenti presentano una soluzione del piano che garantisce a **tutti** i proprietari, partecipanti e non, la possibilità di attuare la propria edificabilità, e le cessioni spettanti, nelle quote di competenza, nei modi e nei tempi di attuazione del conseguente P.E.C. .

Ad ogni Comparto, come risulta dalla tabella allegata, sono infatti state assicurate le rispettive quote di cessione, di superficie fondiaria ed i parametri urbanistici previsti dalle norme di attuazione ed indicati nelle schede di zona in modo tale da non dover ricorrere ad alcuna perequazione.



# TABELLA DELLE SUPERFICI

Piano di Coordinamento - AT1.3

## DATI DA AMBITO AT1.3

## DATI CATASTALI

PROPRIETA'	Fg.	Mapp.	Sup. Cat.	Parziali	Superficie ricadente in AMBITO AT1.3	% propr.	Vs 60% di St	ACE +Ve (comp. AV) 40% di St	AV	ACE + Ve	S.U.L. RESIDENZIALE COMPLESSIVA 0,60 mq/mq di ACE+VE	S.U.L. ACE 0,15 mq/mq di ST	S.U.L. AVI
1 VIADA Angelo	79	653	987	192	192	1,5%	115	77	14	62	46	29	9
2 GORDANO Estenna 1/3 GORDANO Walter 1/3	79	615	3289	3289	3289	26,3%	1973	1316	247	1069	789	493	148
9 GORDANO William 1/3	79	679	1670	1670	1670	13,4%	1002	668	125	543	401	251	75
11 DONNA Riccardo	79	727	2160	1479	1479	11,8%	887	592	111	481	355	222	67
12 BRUNO Maria	79	147	1982	367	367	2,9%	220	147	28	119	88	55	17
ENRICI Fabrizio 2/6 ENRICI Maria Grazia 3/6 MONFERRINO Laura 2/6													
<b>TOTALE</b>					<b>6997</b>	<b>55,94%</b>	<b>4198</b>	<b>2799</b>	<b>525</b>	<b>2274</b>	<b>1679</b>	<b>1050</b>	<b>315</b>
<b>S.T.</b>										<b>ACE</b>	<b>S.U.L.</b>		
										<b>ACE +Ve</b>			
										<b>40% di St</b>			

COMP. 1

8 BRUNO Silvana	79	677	1460	1460	1460	11,7%	876	584	110	475	350	219	66
6 GUNDANI Massimo	79	139	823	823	823	6,6%	494	329	62	267	198	123	37
12 ANSALDI Fabrizio	79	457	92	92	92	0,7%	55	37	7	30	22	14	4
12 ANSALDI Fabrizio	79	523	73	73	73	0,6%	44	29	5	24	18	11	3
12 ANSALDI Fabrizio	79	521	4	4	4	0,0%	2	2	0	1	1	1	0
12 GUNDANI Massimo	79	702	112	112	112	0,9%	67	45	8	36	27	17	5
12 GUNDANI Massimo	79	710	10	10	10	0,1%	6	4	1	3	2	2	0
12 BRUNO S. - GUNDANI M.	79	695	8	8	8	0,1%	5	3	1	3	2	1	0
12 BRUNO S. - GUNDANI M.	79	696	5	5	5	0,0%	3	2	0	2	1	1	0
12 GUNDANI Massimo	79	711	4	4	4	0,0%	2	2	0	1	1	1	0
<b>TOTALE parziale</b>				<b>1131</b>	<b>1131</b>	<b>9,04%</b>	<b>679</b>	<b>452</b>	<b>85</b>	<b>368</b>	<b>271</b>	<b>170</b>	<b>51</b>
<b>TOTALE</b>					<b>2591</b>	<b>20,72%</b>	<b>1555</b>	<b>1036</b>	<b>194</b>	<b>842</b>	<b>622</b>	<b>389</b>	<b>117</b>
<b>S.T.</b>										<b>ACE</b>	<b>S.U.L.</b>		
										<b>ACE +Ve</b>			
										<b>40% di St</b>			

COMP. 2

12 Menardi Eugenio	79	243	5635	711	711	5,7%	427	284	107	178	171	107	64
12 Maccagno Emiliana	79	686	11930	1919	1919	15,3%	1151	768	288	480	461	288	173
<b>TOTALE</b>					<b>2630</b>	<b>21,03%</b>	<b>1578</b>	<b>1052</b>	<b>395</b>	<b>658</b>	<b>631</b>	<b>395</b>	<b>237</b>
<b>S.T.</b>										<b>ACE</b>	<b>S.U.L.</b>		
										<b>ACE +Ve</b>			
										<b>40% di St</b>			

COMP. 3

12 CANALE	79			289	289	2,3%	173	116	43	72	69	43	26
<b>TOTALE SUPERFICI DI AMBITO AT1.3</b>					<b>12507</b>	<b>100,00%</b>	<b>7504</b>	<b>5003</b>	<b>1157</b>	<b>3846</b>	<b>3002</b>	<b>1876</b>	<b>694</b>

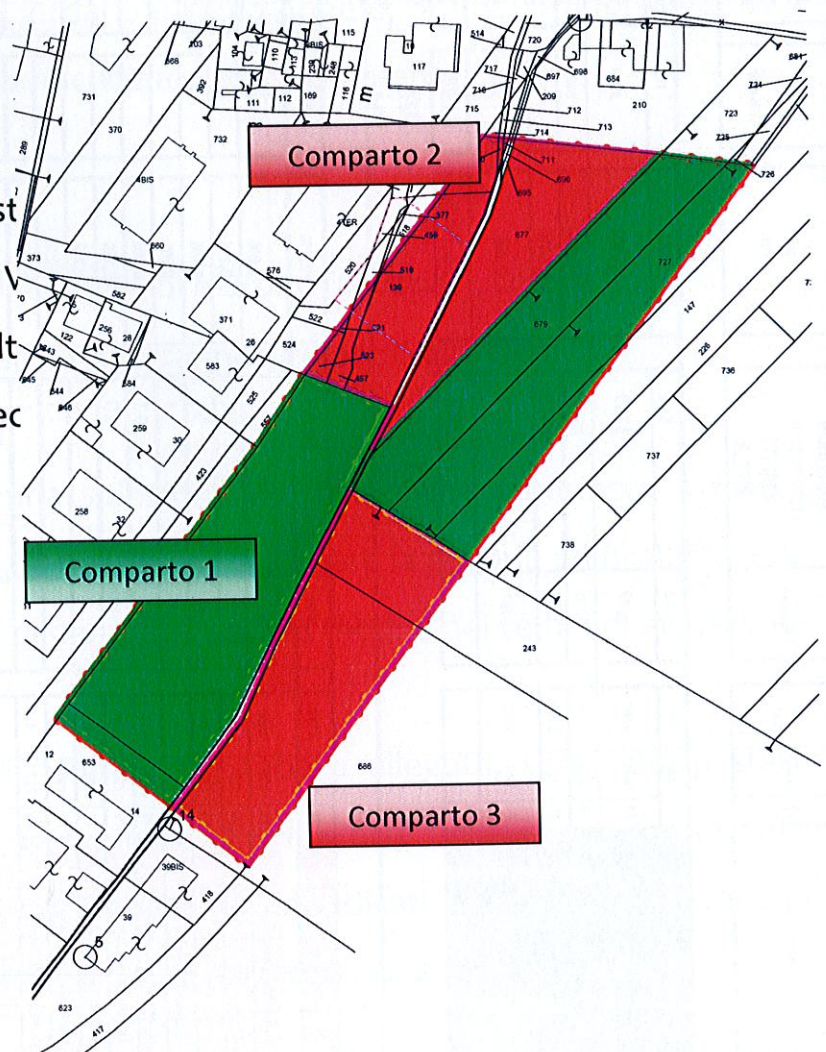


## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente Piano di Coordinamento risolve una problematica intrinseca a quasi tutti i piani di questo genere che consiste nell'accordo partecipativo e consapevole tra tutte le proprietà interessate dall'Ambito.

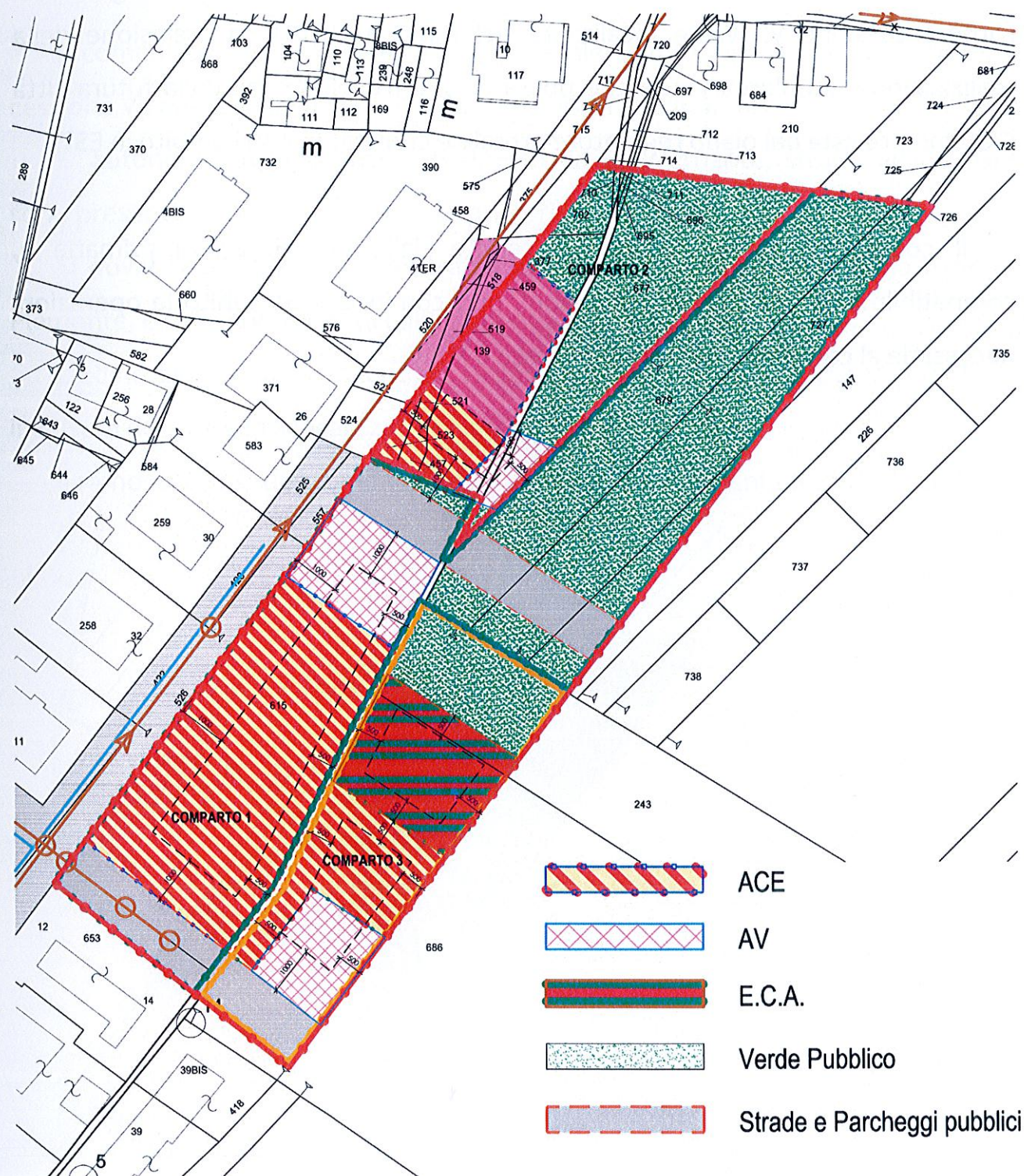
Ascoltati tutti i pareri e le singole richieste di tutti i proprietari coinvolti, i tecnici incaricati hanno adottato linee progettuali ed accorgimenti tali da poter arrivare ad una soluzione finale condivisa da tutti e tale per cui, chi ad oggi non fosse intenzionato a partecipare alla fase successiva di P.E.C., abbia comunque la possibilità di poter edificare in futuro.

Per questo motivo, sono stati  
(rappresentato in colore  
coordinamento, mentre gli altri  
propria intenzione a non parteci-





Intese le necessità di tutti, ivi compresi i proprietari che al momento prevedono la propria astensione dalla successiva edificazione, si è deciso di localizzare le aree residenziali nella zona SUD dell'Ambito, in modo da poter agevolmente collegare le nuove residenze alla rete di servizi.





## COMPARTI PROPONENTI

Il comparto proponente il Piano di Coordinamento, forma una "esse" la cui edificabilità viene disposta interamente nel ramo a SUD, a completamento di un tassello vuoto all'interno del nucleo residenziale di San Rocco Castagnaretta. L'intera cessione VS viene localizzata nel ramo a NORD, in previsione della realizzazione di un'area verde che possa essere fruibile anche dalla futura città Giardino prevista dal piano regolatore attuale e confinante con l'ambito, a EST.

Il comparto rimane autonomo, servito dalle urbanizzazioni primarie e, compatibilmente alle proprie intenzioni, può cominciare da subito le operazioni necessarie al completamento del successivo P.E.C..



**COMPARTO 1:****PROPONENTE**

Sig.ri GIORDANO, VIADA, DONNA, BRUNO M., ENRICI-MONFERRINO

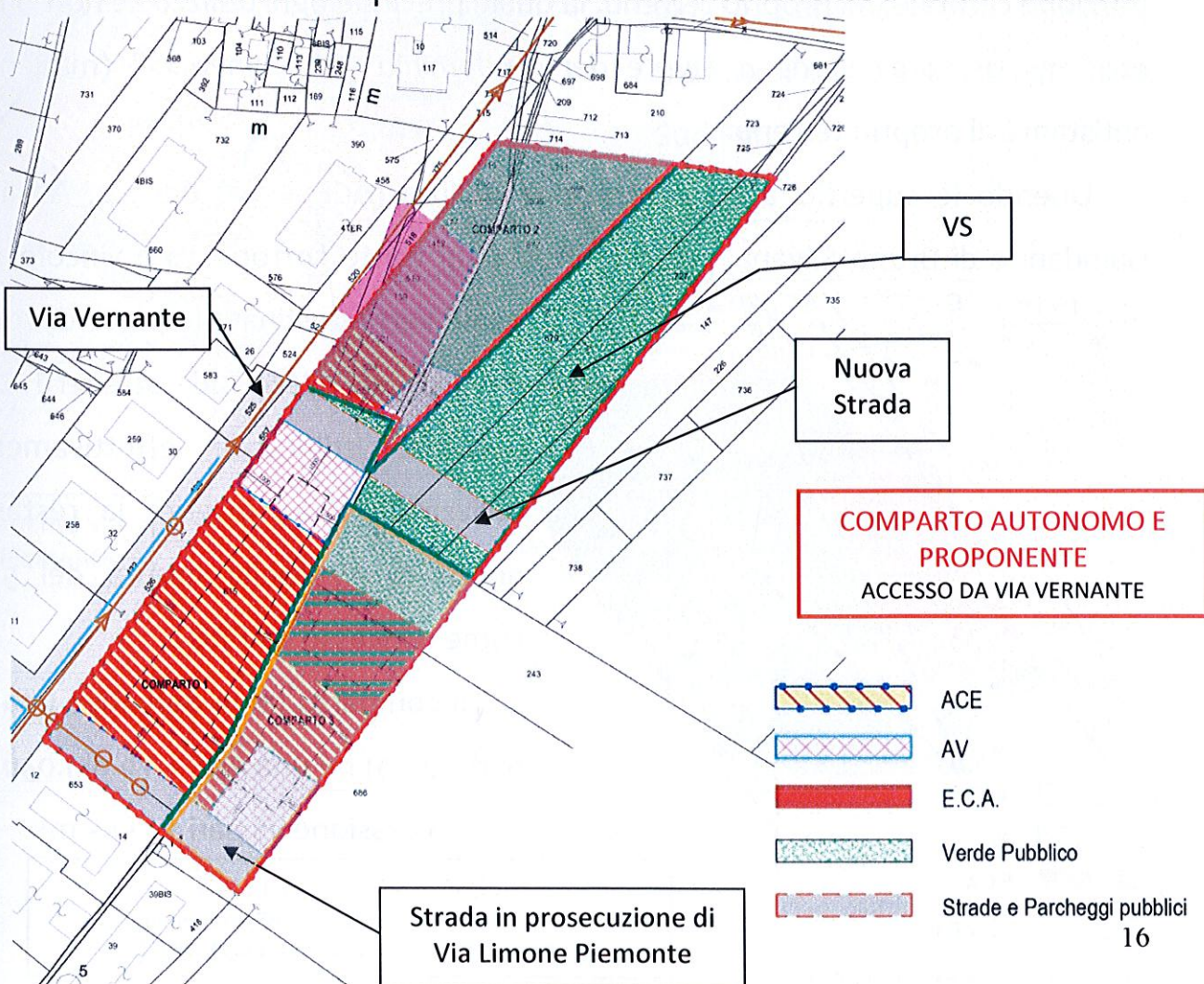
Il comparto 1 ha una Superficie Territoriale di m<sup>2</sup> 6.997, se ne desume una cessione VS pari a 4.198 m<sup>2</sup> ed un'ACE + Ve pari a m<sup>2</sup> 2.799.

E' autonomo avendo l'accesso diretto da Via Vernante, strada nella quale sono presenti, per altro, tutti i servizi primari.

Si dovrà realizzare parte del tratto di strada in prosecuzione di via Limone Piemonte, e della "bretella" di collegamento al fondo di via Vernante.

L'edificazione verrà concentrata nella parte Sud del lotto di riferimento; l'Av, in misura del 50% verrà localizzata a Nord del lotto edificabile.

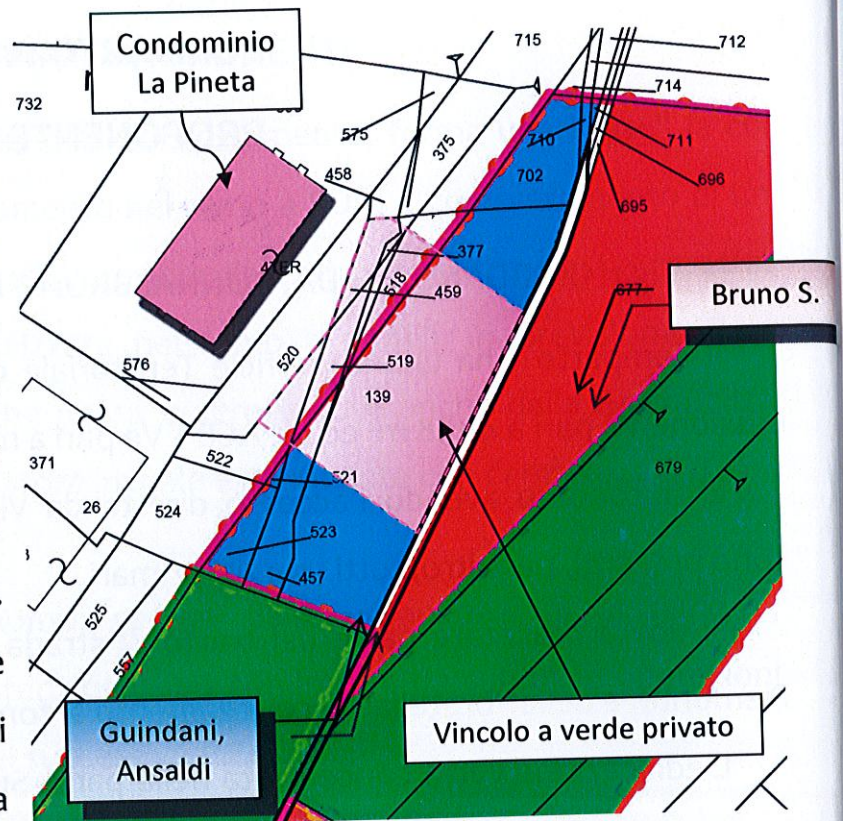
Il ramo Nord-Est del Comparto verrà destinato interamente a Verde Pubblico.





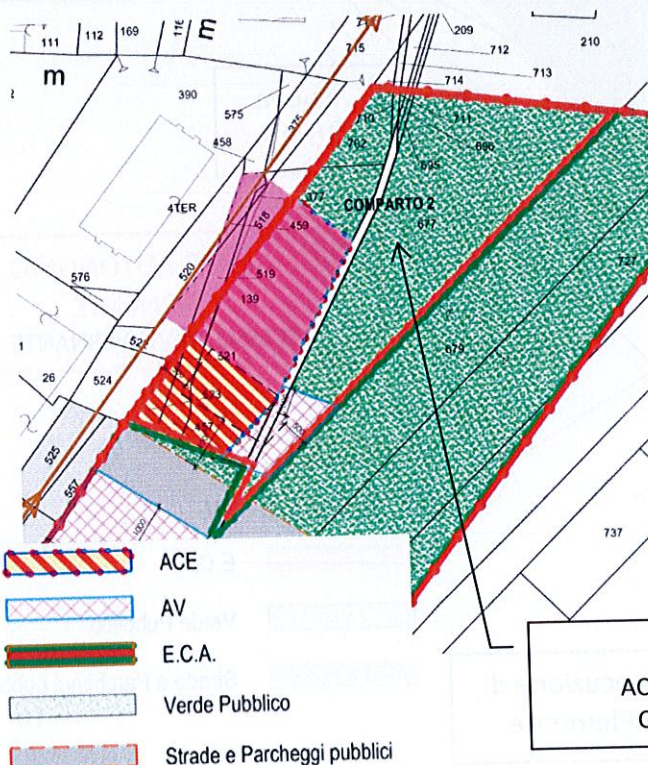
## COMPARTO 2

All'interno del Comparto 2 coesistono due volontà contrapposte: da un lato la proprietà "Bruno Silvana" (rosso) che ha palesato la propria, netta, contrarietà all'edificazione all'interno del proprio terreno, dall'altro, il Sig. "Guindani" (azzurro) che avrebbe invece intenzione di partecipare e costruire la



propria parte, ma è vincolato pesantemente da una "servitù perpetua" su di una porzione centrale del proprio terreno, la quale preclude ogni utilizzo se non "l'uso esclusivo per area verde a favore del condominio <<La pineta>>" (magenta) antistante al proprio terreno.

Unendo le superfici a concentrazione edilizia (ACE + Ve) dei Sig. Ansaldo-Guindani e di Bruno Silvana, ed inserendole sul tratto sottoposto a vincolo, sul



quale verrà destinata la parte di verde privato, si riesce ad ottenere una porzione edificabile effettivamente utilizzabile e ad inserire la restante quota di Av (nella misura del 50%, come concesso da PRG).

Il comparto ha in definitiva una ST pari a 2.591 m<sup>2</sup> una ACE + Ve di 1.036 m<sup>2</sup> ed una cessione Vs pari a 1.555 m<sup>2</sup>.

### COMPARTO AUTONOMO

ACCESSO DA PROPRIETÀ PRIVATA e comunque COLLEGATO AL COMPARTO 1 PROPONENTE

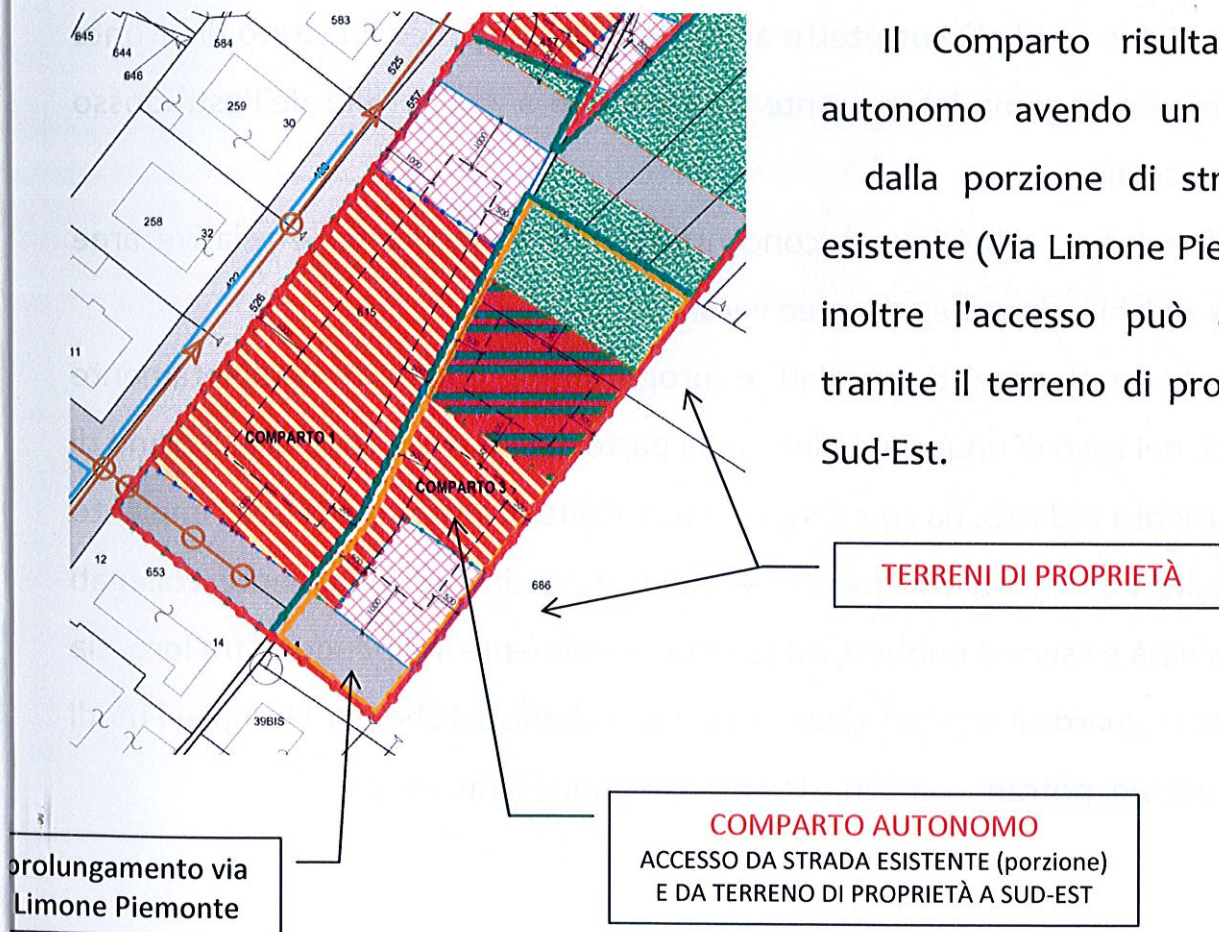


## COMPARTO 3

Il comparto 3, i cui proprietari (Maccagno Emiliana e Meinardi Eugenio) hanno manifestato la propria volontà a non partecipare al Piano di Coordinamento, ha una Superficie Territoriale pari a  $m^2$  2.630, una cessione VS pari a  $1.578 m^2$  ed un'ACE + Ve pari a  $m^2$  1.052.

Nella parte Sud del comparto, in prossimità delle strada, viene predisposta un'area per l'edificazione ACE + Ve, subito al di sopra, la parte destinata ad ECA e a Nord: l'area in cessione.

Il Comparto risulta essere autonomo avendo un accesso dalla porzione di strada già esistente (Via Limone Piemonte), inoltre l'accesso può avvenire tramite il terreno di proprietà a Sud-Est.





## CONCLUSIONI

La presente proposta di Piano di Coordinamento, individua 3 comparti, di cui il 1° proponente per una quota di partecipazione di 55,94%.

I comparti 2 e 3 sono da intendersi "non proponenti".

La viabilità principale prevista dal P.R.G. non subisce variazioni sostanziali.

L'idea progettuale parte dal presupposto di evitare contenitori edilizi ad alta densità residenziale, inadeguati alla zona, e prevede quindi costruzioni integrate nell'ambiente frazionale, con unità mono-, bi- o tri- familiari, con altezza non superiore ai due piani più sottotetto abitabile o con un attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

L'edificazione dell'ACE+Ve è concentrata ed è asservita dalle relative aree destinate a viabilità/parcheggi e aree verdi.

Essendo stati previsti, studiati e progettati 3 comparti completamente autonomi, nel caso di rinuncia definitiva da parte di uno o più comparti, il piano di coordinamento redatto, ha comunque la possibilità di poter realizzare l'impianto progettuale. I comparti che parteciperanno, essendo funzionalmente collegati con la viabilità e i servizi pubblici, ed essendo totalmente indipendenti fra loro, sia per quanto riguarda il rispetto degli standards urbanistici che per i tempi e i modi di realizzazione, potranno infatti, attuare comunque l'intervento.