

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PREVISIONI URBANISTICHE DELL'AREA SOGGETTA A PEC

1. 1 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cuneo è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Delibera G.R. n. 40-9137 del 07 luglio 2008 che individua la cosiddetta "città della trasformazione", ovvero quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale. La città della trasformazione si articola in diversi ambiti urbani, tra cui gli ambiti di trasformazione per attività (APT), attuabili con strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

Il P.R.G. individua l'area oggetto del presente P.E.C. nell'ambito APT2.OS4 per funzioni produttive e terziarie, per cui all'art. 53.05.2 delle Norme di Attuazione vengono dettate le seguenti prescrizioni:

Ripartizione della superficie dell'ambito:

- ACE = 40% St
- Ve = 20% St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico-ecologiche e altezza:

- Ut = 0,50 mq/mq
- Ip (ACE+Ve) > 20% (ACE+Ve)
- Ip (Vs) > 20% (Vs)
- H max = 9,00 m
- A = 30 alberi/ha; Ar = 50 arbusti/ha

Parametri edilizi:

- Ds = 10 m
- Dc e da aree a servizi = 5 m
- D = 10 m

Mix funzionale:

- produttive: artigianali e industriali
- terziarie: commerciali, terziarie max 20% SUL
- abitative : è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un max di mq 150 di SUN per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella SUL complessiva

L'area di interesse, di superficie territoriale pari a 23259 mq, si colloca all'interno di un comparto di maggiori dimensioni, denominato APT2.OS4, che il piano di coordinamento approvato con Delibera di Giunta n.307 nella seduta del 21/11/2012 ha suddiviso in sei comparti edificatori indipendenti.

La presente richieste riguarda il comparto n.2, localizzato a sud del comparto 1, già urbanizzato, e ad est del comparto 3, la cui urbanizzazione è in fase di ultimazione.

2. ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI

Le ditte:

- All.J.House s.n.c di Allegri Ing. Fabio & C.
con sede in Cuneo, Via Cascina Colombaro n.27
c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Cuneo 03488250048, n. Rea 294610
- Fiandino Frigoriferi
con sede in Cuneo, Via della Battaglia n.92
c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Cuneo 00683890040, n. Rea 11609957
- Giubergia & Armando s.r.l.
con sede in Cuneo, Via Maestri del Lavoro n.20
c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Cuneo 00909870040, n. Rea 117928
- Peano Pier Paolo – c.f. PNEPPL51T21C466M
nato a Centallo (CN), il 21/12/1951,
ivi residente in Frazione Roata Chiusani, P.zza Caduti n.3

sono comproprietarie del terreno individuato a catasto al Foglio 57, mappale 188, per una superficie complessiva di 23.259 mq interamente compresi in zona APT2.OS4 del vigente P.R.G. di Cuneo, in forza di atto pubblico di compravendita sottoscritto a Cuneo, Via Roma 28, il 18 giugno 2007, rep. n. 11122, registrato a Cuneo il 05 luglio 2007 al n.143.

La proprietà del terreno sopra indicato è suddivisa nelle seguenti quote millesimali:

Peano Pier Paolo	257,98/1000
Fiandino Frigoriferi	193,47/1000
Giubergia & Armando s.r.l.	376,58/1000
All.J.House di Allegri Ing. Fabio & C. s.n.c.	171,97/1000

3. STATO DI FATTO DELL'AREA E DEI SERVIZI

L'area in esame ha una forma trapezoidale allungata sull'asse nord/ovest – sud/est; altimetricamente risulta pressochè pianeggiante lungo l'asse longitudinale, con una lieve pendenza dello 0,14% circa, mentre lungo l'asse trasversale presenta una pendenza leggermente più accentuata dell'1,45% circa, crescente da nord/est verso sud/ovest.

Dal punto di vista idro-geologico, al di sotto del primo strato di humus, è caratterizzata da suoli a buona portanza con abbondante presenza di ghiaie e sabbie miste compatibili con l'edificazione. Il livello delle acque di falda è collocabile a circa 60 m di profondità.

L'intera superficie non risulta compromessa da alcuna costruzione.

L'attuazione del comparto 3, insieme con la precedente realizzazione del comparto 1, risultano la base di partenza per la progettazione delle opere di urbanizzazione e per l'organizzazione della viabilità a servizio del sito, intese come prosecuzione degli interventi già posti in essere.

In corrispondenza della rotonda e della strada di penetrazione a due corsie realizzate dal comparto 3 sono localizzati i punti di testata dei vari sottoservizi (fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica, reti elettriche e telefoniche, rete gas).

Per un maggior dettaglio fare riferimento alla documentazione fotografica allegata.

4. PREVISIONI DI P.E.C.

L'area oggetto del presente P.E.C. presenta una superficie territoriale complessiva di 23.259 mq, all'interno della quale verranno individuati 4 lotti edificabili indipendenti.

4.1 PREVISIONI RELATIVE AI SINGOLI LOTTI

Sulla base delle quote millesimali specificate nell'atto di acquisto, i lotti realizzati avranno le seguenti superfici, calcolate in proporzione alla Sf derivante in seguito alle cessioni delle aree Vs:

Lotto 1 - Fiandino Frigorigeri	$13955,40 : 1000 = x : 193,47$	$x = 2699,95$ mq
Lotto 2 - All.J.House s.n.c.	$13955,40 : 1000 = x : 171,97$	$x = 2399,91$ mq
Lotto 3 - G&A s.r.l.	$13955,40 : 1000 = x : 376,58$	$x = 5255,33$ mq
Lotto 4 - Peano Pierpaolo	$13955,40 : 1000 = x : 257,98$	$x = 3600,21$ mq

ACE + Ve = 13955,40 mq

Per quanto riguarda la SUL edificabile, ciascun lotto avrà diritto all'edificazione delle seguenti superfici, calcolate sempre sulla base delle quote millesimali in proporzione alla SUL totale pari alla metà della St:

Lotto 1 - Fiandino Frigorigeri	$11629,50 : 1000 = x : 193,47$	$x = 2249,96$ mq
Lotto 2 - All.J.House s.n.c.	$11629,50 : 1000 = x : 171,97$	$x = 1999,92$ mq
Lotto 3 - G&A s.r.l.	$11629,50 : 1000 = x : 376,58$	$x = 4379,44$ mq
Lotto 4 - Peano Pierpaolo	$11629,50 : 1000 = x : 257,98$	$x = 3000,18$ mq

11629,50 mq

4.2 PREVISIONI RELATIVE AI SERVIZI

La viabilità a servizio dell'area, da realizzarsi nel rispetto delle previsioni di P.R.G., prevede la prosecuzione di quanto realizzato dal comparto 3, con prolungamento della strada di penetrazione a due corsie parallela a via Antica di Busca fino all'incrocio con la strada Vicinale del Martinetto che dovrà essere adeguatamente ampliata. Nell'intersezione il P.R.G. prevede la realizzazione di una rotonda .

La localizzazione delle aree a servizi è stata effettuata in modo da offrire ad ogni lotto la possibilità di disporre, in corrispondenza degli accessi, di un'adeguata superficie a parcheggio; da tale motivazione deriva la previsione di utilizzare la viabilità secondaria parallela alla strada a due corsie prevista dal comparto 3 come area parcheggio e manovra per l'accesso ai singoli lotti.

Inoltre, al fine di completare le aree di testata del lotto ed adeguare il progetto a quanto già realizzato dal comparto 1, si prevede di collocare un'area a parcheggio lungo l'ampliamento della strada Vicinale del Martinetto ed un'area per la sosta dei mezzi pesanti di grandi dimensioni sul lato ovest.

La localizzazione delle aree verdi è stata prevista in corrispondenza delle aree di testata, mentre la viabilità pedonale verrà convogliata sul marciapiede che separa la strada principale a due corsie con le aree a parcheggio, allargando ad 1,5 m lo spartitraffico di larghezza 1 m realizzato dal comparto 3.

Quantitativamente, sulla base delle previsioni di P.R.G., l'area oggetto del presente Piano Particolareggiato dovrà risultare così utilizzata:

- Superficie territoriale mappale 188 del Foglio 57	23.259,00 mq
- $V_s = 40\% St = 23259 \times 0,4 =$	9.303,60 mq
- $V_e = 20\% St = 23259 \times 0,2 =$	4.651,80 mq
- $ACE = 40\% St = 23259 \times 0,4 =$	9.303,60 mq
- $S_f (ACE+V_e) = 60\% St =$	13.955,40 mq
- $SUL edificabile = U_t \times St = 0,5 \times 23259 =$	11.629,50 mq

Dalla superficie territoriale totale, pertanto, la superficie V_s pari a 9.303,60 mq sarà ceduta gratuitamente al Comune ed in parte urbanizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Inoltre, le aree comprese nel comparto 1 già di proprietà comunale, di superficie pari a 2184,80 mq, necessarie come completamento della viabilità principale a servizio dei lotti e come congiunzione tra le strade asfaltate esistenti verranno urbanizzate a carico dei proponenti.

Pertanto le aree per destinazioni pubbliche da urbanizzare saranno le seguenti:

V_s comparto 2 – da cedere e urbanizzare parzialmente	9.303,60 mq
V_s comparto 1 – da urbanizzare	2.184,80 mq

Totale	11.488,40 mq
--------	--------------

Le superfici di cui sopra avranno le seguenti destinazioni:

viabilità / strade comparto 2	2.903,58 mq +
viabilità / strade comparto 1	2.184,80 mq

totale viabilità – strade	5.088,38 mq
parcheggi	3.962,85 mq
marciapiedi	535,18 mq
aree verdi	1.901,99 mq

Tali superfici garantiscono il rispetto delle prescrizioni di P.R.G. relative ai sevizi, come meglio specificato di seguito:

- *Superfici a parcheggio pubblico:*

ai sensi dell'art.20 delle N.d.A. del P.R.G. di Cuneo dovrà essere reperita la quota di parcheggio pubblico calcolata sulla base della destinazione prevalente prevista (2 mq/10 mq di SUL per attività produttive) = $11629,50 \text{ mq} \times 2 \text{ mq} / 10 \text{ mq} =$ 2.325,90 mq

Superficie prevista a parcheggio pubblico = 3.962,85 mq

- *Superfici permeabili:*

ai sensi dei disposti del P.R.G. la Sp da realizzare è calcolata in ragione del 20% della Vs:

Superficie richiesta = $9303,60 \text{ mq} \times 20\% =$ 1.860,72 mq

Superficie permeabile prevista = 1.901,99 mq

4.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il PEC prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per urbanizzare parte delle aree pubbliche oggetto di cessione (Vs). Nel contempo si intende urbanizzare un'area di proprietà del Comune di Cuneo il cui completamento era previsto nell'ambito del comparto 1 ma che al momento non risulta urbanizzata (anzi risulta in parte ingombrata da cassonetti abbandonati, come documentato e segnalato tramite Posta Certificata del 22/09/2014 alla c.a. Dei Settori Ambiente e Lavori Pubblici). Tale superficie rappresenta circa 2/3 della sezione stradale della viabilità principale, pertanto l'attuazione di tale area risulta necessaria per consentire la fruibilità e l'accessibilità dei lotti, all'interno di un progetto di continuità di quanto realizzato dal comparto 3 e previsto, ma non eseguito, dal comparto 1.

E' bene specificare che il comparto 2 è caratterizzato da 4 comproprietari che intendono lottizzare e urbanizzare l'area in comproprietà per poi valutare possibili interventi sui singoli lotti, tra cui eventualmente la vendita degli stessi. In questa fase è possibile prevedere che nell'area saranno localizzati principalmente fabbricati a destinazione produttiva o artigianale (come d'altronde

prevede la destinazione prevalente consentita dal PRG). Pertanto gli oneri che dovrebbero essere corrisposti da queste attività confrontati alle spese relative alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione in progetto risultano essere di molto inferiori.

A tale proposito si intende operare in modo da dare priorità alla realizzazione della viabilità principale, accollandosi anche l'urbanizzazione della sopra citata area nell'ambito del comparto 1, e delle aree a parcheggio poste lungo il fronte strada dei lotti, tralasciando la realizzazione dei parcheggi di testata e delle aree verdi, di importanza secondaria in ordine alla fruibilità dei lotti stessi. Le aree a servizi in corrispondenza della Strada Vicinale del Martinetto, compreso l'ampliamento della stessa dalla rotonda fino al confine, e l'area verde più il parcheggio per i mezzi pesanti sul confine ovest del lotto non saranno urbanizzate in quanto costituiscono il collegamento e l'accesso verso i comparti 6 e 4 che attualmente non trovano attuazione.

Più nel dettaglio i proponenti si impegnano a realizzare parte delle seguenti opere:

- a) viabilità veicolare e pedonale per l'accesso ai lotti dal confine con il comparto 3 appena realizzato fino al collegamento con la porzione asfaltata della Strada Vicinale del Martinetto posta sul lato est del comparto 1;
- b) sistemazione delle aree a parcheggio localizzate tra la strada principale e i lotti privati;
- c) rete di smaltimento delle acque meteoriche tramite realizzazione caditoie stradali collegate a n.2 pozzi perdenti, relativamente alle aree di cui alle lettere a) e b);
- d) impianto di pubblica illuminazione per le aree di cui alle lettere a) e b);
- e) opere di presa e distribuzione idrica, con allaccio in corrispondenza della condotta idrica posata dal comparto 3 e sua prosecuzione fino a chiusura dell'anello in corrispondenza della rete realizzata dal comparto 1;
- f) opere fognarie, con allacciamento al pozzetto terminale realizzato dal comparto 3 e prosecuzione della condotta in direzione parallela alla strada con pozzetto di testata in corrispondenza dell'intersezione con la Strada Vicinale del Martinetto;
- g) sistemazione e distribuzione dell'energia elettrica, con realizzazione di cabina di trasformazione MT/BT;
- h) canalizzazioni telefoniche;
- i) rete gas metano a partire dal pozzetto di testata realizzato dal comparto 3;

5. RELAZIONE FINANZIARIA

L'area oggetto di lottizzazione vedrà la localizzazione di fabbricati a principale uso artigianale/produttivo: ad oggi non è ancora possibile definire la tipologia precisa delle attività che verranno insediate; per la stima del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione si è preso a riferimento un parametro "medio", che risulti congrunte con le dimensioni dell'edificabile e con le

tipologie di attività che potrebbero essere insediate:

Punto 2.2 tabella oneri di urbanizzazione 2014

classe A – industrie manifatturiere varie – densità 40-70 mq/add. - <50

11.629,5 mq di SUL x 21,78 Euro = 253.290,51 Euro.

Ne deriva che gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie che dovrebbero essere corrisposti confrontati alle spese relative alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione in progetto risultano essere molto inferiori.

A tale proposito, come evidenziato nel paragrafo precedente e come già discusso con l'Amministrazione (incontri con Assessori Fantino e Serale confermati con mail su casella opere.urbanizzazione@comune.cuneo.it del 01/04 e 08/04 aprile 2015), nel computo metrico si è considerata l'urbanizzazione della viabilità principale per l'accesso ai lotti ed il collegamento ai comparti già realizzati, comprendendo anche un'area già di proprietà comunale il cui completamento era previsto nell'ambito del comparto 1 e che al momento non risulta urbanizzata, ma è necessaria per dare continuità alle urbanizzazioni.

Non verranno urbanizzate le aree di testata, comprensive di superfici a parcheggio oltre lo standard richiesto, aree verdi e porzione di strada che non troverebbe attuazione.

La spesa prevista sulla base del prezzo vigente per le opere pubbliche per l'urbanizzazione delle aree ammonta a = 322.611,64 Euro

Si precisa che, dato che i proponenti si accollano l'urbanizzazione di circa 2000 mq di area di proprietà del Comune che avrebbe dovuto essere realizzata dal comparto 1 ma risulta incompleta, e dato che con la sola realizzazione di urbanizzazioni primarie (tralasciando parcheggi ed aree verdi di testata) si andrà a spendere circa il 27% in più di quanto dovuto per urbanizzazioni primarie e secondaria, negli incontri e nelle mail sopra citate è stata accordata la possibilità di utilizzare la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria per realizzare le opere di primaria.

Nel dettaglio si allega un prospetto riepilogativo dei costi da sostenere per la realizzazione delle urbanizzazioni a scomuto, suddivise per categorie:

DESIGNAZIONE OPERE	COSTO (EURO)
Movimento terra	28407,61
Muretti recinzione	24529,97
Viabilità veicolare, pedonale, parcheggi	179461,64
Smaltimento acque meteoriche	12943,44
Acquedotto	19327,4
Fognatura	47819,12
Illuminazione pubblica	10122,46
TOTALE URBANIZZAZIONI	322611,64

6. TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

Si prevedono le seguenti priorità di attuazione:

1. Realizzazione di sbancamenti, rilevati, sottoservizi, tracciolino ed esecuzione del primo strato di collegamento delle aree a viabilità prima del rilascio del primo Permesso di Costruire
2. Posa delle cordone e sistemazione a raso della viabilità, allacciamento ai servizi tecnologici e posa dei pali dell'illuminazione pubblica prima dell'ottenimento dell'agibilità del primo fabbricato ultimato.

Come già specificato nel paragrafo 4.3 restano escluse le aree di testata (colore azzurro).

