

STUDIO TECNICO
PELLEGRINO & PECOLLO
ASSOCIATI

PELLEGRINO Arch. Marcellino - PELLEGRINO Geom. Battistino - PECOLLO Geom. Battistino - PELLEGRINO Geom. Luca

Via Antica di Busca n.124 - loc. Roata Rossi - CUNEO - Tel. 0171 689035 Fax 0171 680924 e-mail studiombbl@gmail.com

dquadro

SOCIETA' DI INGEGNERIA

Corso Annibale Santorre di Santarosa n.124 - CUNEO - Tel. 0171 602515 - e-mail info@d-quadro.it

Provincia di CUNEO

Comune di Cuneo

Corso De Gasperi - Via Cascina Colombaro

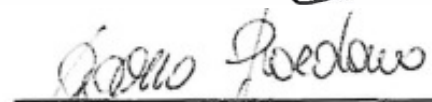
PROGETTO DI PIANO DI
COORDINAMENTO AMBITO API1.3

committenti:

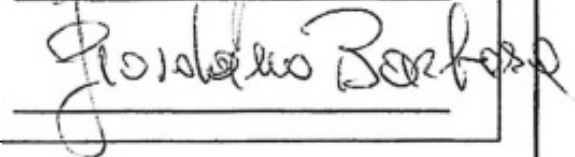
FLECCHIA S.r.l.

 FLECCHIA S.r.l.

Giordano Dario



Giordano Barbara



Disegno tavola
Gennaio 2022

Aggiornamenti
N. 01 Data: 15/03/2022
...
...

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO DI COORDINAMENTO AMBITO API1.3

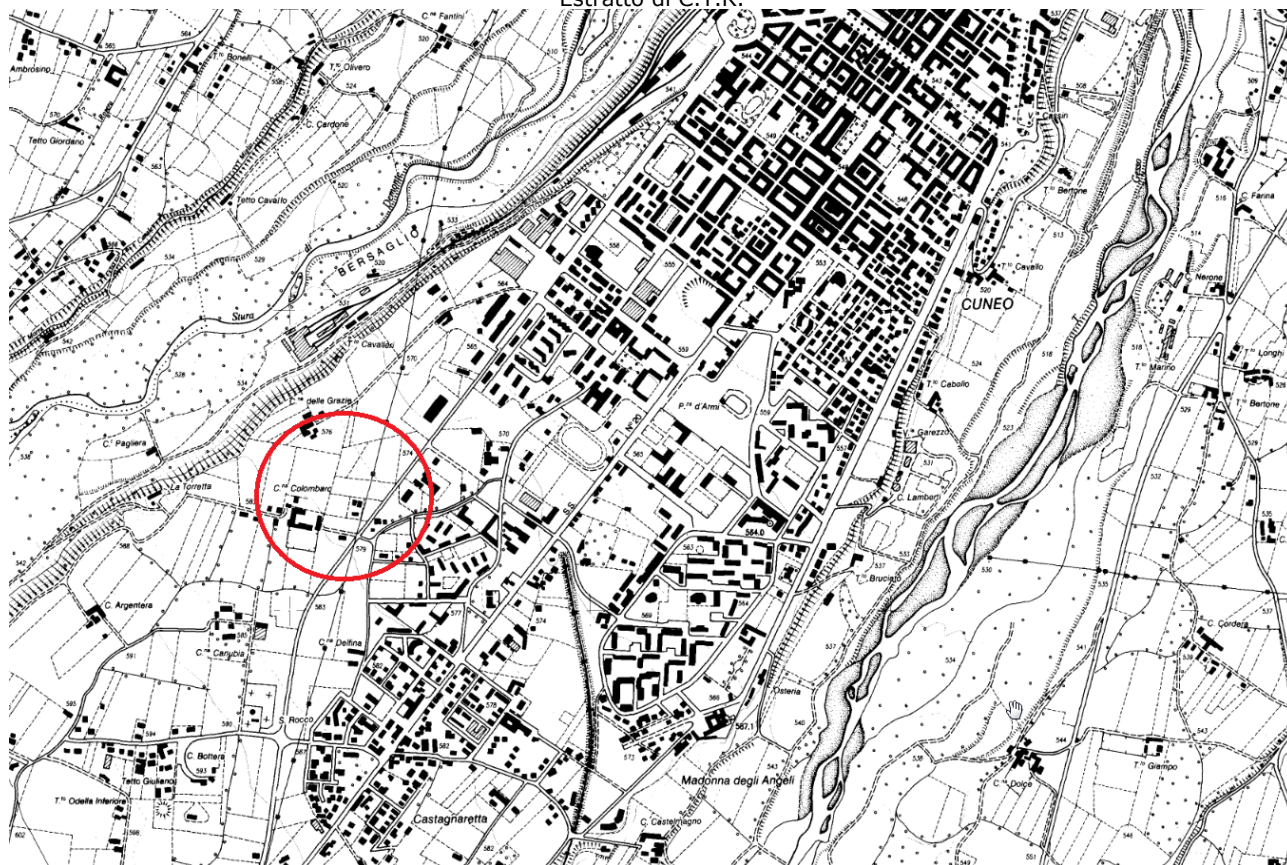
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Individuazione dell'area

L'area oggetto del presente Piano di Coordinamento (P.d.C.) è sita nel Comune di Cuneo a monte del capoluogo in un'area compresa tra Corso De Gasperi, degli artigiani e Via Cascina Colombaro.

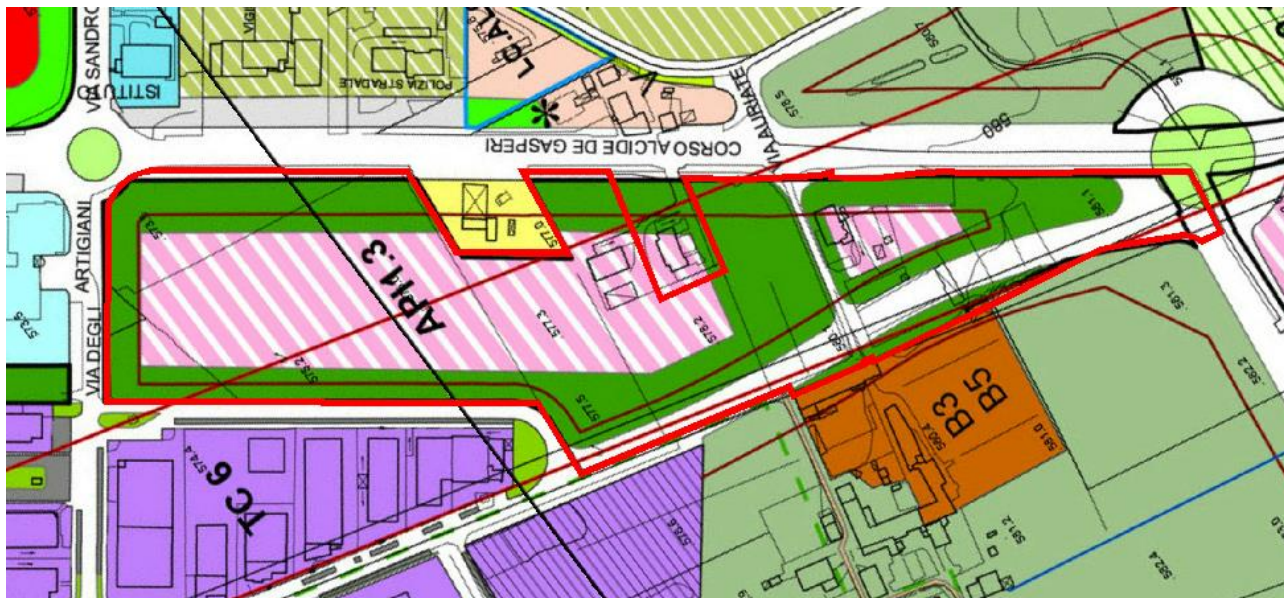
Si tratta di un'area un tempo a vocazione agricola. Oggi l'area oggetto di richiesta risulta essere a diretto contatto con una delle principali direttrici di ingresso/uscita da Cuneo (Corso De Gasperi). Nella zona è inoltre presente la più importante area commerciale/direzionale dell'altipiano, che grazie a questo intervento verrà completata anche come viabilità grazie alla realizzazione della continuazione di via Cascina Colombaro ed alla risoluzione dell'incrocio tra via Cascina Colombaro e via degli artigiani.

Estratto di C.T.R.



Ambito di P.R.G.C.

L'area oggetto del presente P.d.C. è identificata dal vigente P.R.G.C. del Comune di Cuneo come "Ambiti di trasformazione per attività" e più precisamente negli "Ambiti Polifunzionali Integrati" (API). Nello specifico si tratta dell'area API1.3. Sull'ambito in oggetto è stato approvato un accordo di Programma tra Regione, Provincia e Comune che ha trasformato l'intero ambito in una Localizzazione L2.



Tale area è normata dall'art. 53.03 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. di cui di riporta un estratto:

53.03 API – Ambiti polifunzionali integrati urbani

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 35% St- Ve = 20% St
- Ve = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4; m 4,00 per API1.5
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

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.I. 1444/68

Mix funzionale

- Abitative: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul

max 15% è comprensiva della Erp.

- Terziarie: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;

- Produttive: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate

Riportiamo di seguito i dati urbanistici dell'area API1.3:

Ripartizione della superficie dell'ambito			Grandezze urbanistico ecologiche e altezze		
St	=	67.813 mq.	U.t.	=	0,30 mq/mq
ACE + VE	=	27.125 mq.	IP (ACE+VE)	=	3.390 mq
VS	=	40.688 mq.	IP (VS)	=	8.138 mq.
ACE	=	23.735 mq.	A	=	40 alberi/ha
VE	=	3.390 mq.	Ar	=	60 arbusti/ha
			Dist. Strade	=	10,00 mt.
			Dist. Confini	=	5,00 mt.

Area oggetto di P.d.C.

L'area oggetto del presente P.d.C. comprende l'intero ambito API1.3 ad eccezione di 2 mappali i cui proprietari hanno chiesto che venissero stralciati in quanto sui medesimi è edificata la loro abitazione. A tale proposito i proponenti che rappresentano più del 50% + 1 della superficie dell'intero ambito hanno provveduto a comunicare agli altri proprietari la loro intenzione di presentare la proposta di Piano di Coordinamento sull'intero ambito. Da parte degli altri proprietari non hanno ricevuto risposte negative (ad eccezione dei 2 mappali citati precedentemente) e pertanto tutte le aree sono inserite nella proposta.

L'attuale situazione catastale è riportata dall'immagine sottostante dove in colorazione gialla sono individuate le aree inserite nel piano di coordinamento ed in blu le aree che hanno chiesto di essere stralciate dall'ambito rinunciando alla capacità edificatoria.

Situazione catastale stato attuale: proprietà dei proponenti il P.d.C.



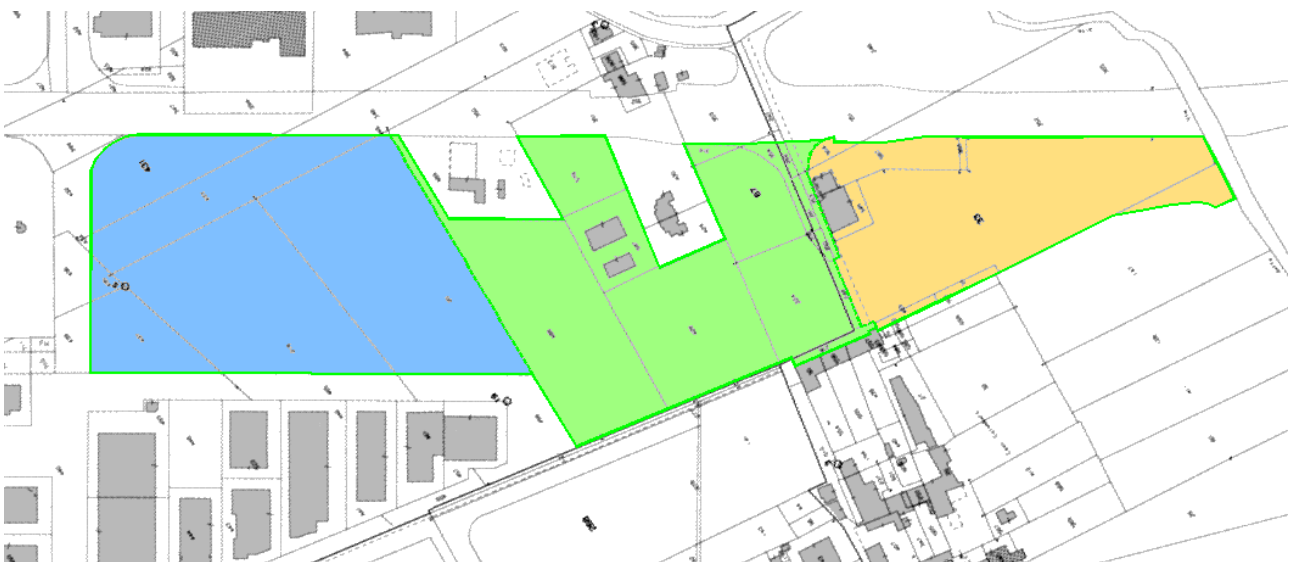
Definizione dei comparti di intervento

Date le notevoli dimensioni dell'area interessata dal P.d.C. e la conseguente difficoltà dell'attuazione in un'unica fase esecutiva, i richiedenti propongono la suddivisione dell'intero ambito in 3 comparti edificatori differenti.

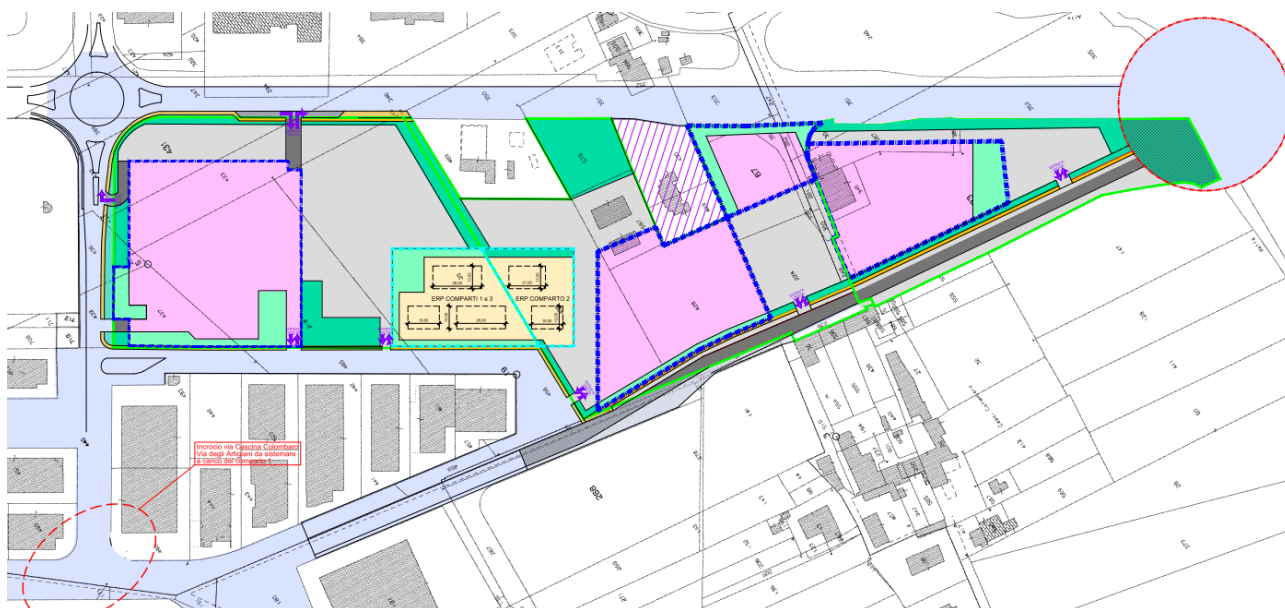
La suddivisione dei comparti edificatori ha cercato di suddividere le aree in modo da garantire prioritariamente che ogni comparto possa intervenire autonomamente e indipendentemente dagli altri comparti. Questo è possibile in quanto le strade pubbliche già sono poste attorno alle aree interessate.

I comparti edificatori sono suddivisi in modo tale da raggruppare delle aree omogenee e adiacenti tra loro, suddivise in modo da avere delle superfici il più possibile simile tra i comparti e suddividendoli in modo tale da consentire le connessioni tra di essi.

Individuazione comparti ambito ATP2.OS4



La sistemazione finale dell'area interessata dal P.d.C. sarà come di seguito illustrato. Si è inoltre posta particolare attenzione affinché ognuno dei tre comparti facenti parte del P.d.C. rispetti singolarmente le corrette ripartizioni della superficie previste dal P.R.G.C. A tale proposito così come si può anche evincere dai calcoli effettuati ogni ambito rispetta la corretta ripartizione tra future aree private (ACE+VE) e future aree pubbliche (VS). Inoltre le aree private avranno dimensioni tali da garantire una dimensione dei lotti edificatori con superfici che possono garantire la realizzazione di edifici adeguati alle tipologie di attività che potrebbero insediarsi. A seguito di queste accortezze si può definire che ogni comparto possa essere realizzato indipendentemente.



La sistemazione finale dell'intero ambito così come si può evincere dalla planimetria garantisce per ogni comparto lotti edificatori di adeguate dimensioni. Le aree in cessioni possono essere posizionate in modo tale da garantire un corretto posizionamento dei parcheggi a servizio dei lotti ed allo stesso tempo garantendo adeguati spazi per la realizzazione delle aree verdi pubbliche. Resta comunque sottinteso che la disposizione interna dei vari comparti individuata dal P.d.C. è indicativa. La disposizione definitiva sarà definita precisamente dai singoli PEC che saranno presentati a seguito dell'approvazione del Piano di Coordinamento. La disposizione riportata sul piano di coordinamento puramente indicativa serve a dimostrare che la conformazione e la dimensione dei comparti edificatori potrà garantire correttamente lo sviluppo del comparto.

Particolare attenzione è stata posta alla viabilità, sia di accesso che interna all'ambito. In aggiunta alla viabilità principale esistente (Via degli artigiani sul lato nord e Corso De Gasperi sul lato est) viene prevista la continuazione di via Cascina Colombaro fino all'incrocio con Corso De Gasperi in punta al comparto 3. Così come definito già dall'accordo di programma la realizzazione della parte mancante di via Cascina Colombaro è legata alla realizzazione dei comparti n. 2 e 3. La rotonda prevista sulle planimetrie di Piano Regolatore tra via Cascina Colombaro e Corso De Gasperi, che interessa anche in parte l'ambito API1.3 sarà realizzata (per accordi tra le parti ed in accordo con l'amministrazione) dall'ambito API2.AL1, previa cessione gratuita delle aree necessarie al momento della sua realizzazione. Viene anche previsto unitamente all'attuazione del comparto 1 la sistemazione dell'incrocio tra via Cascina Colombaro e via degli Artigiani. Tale intersezione che già oggi crea notevoli problemi vista la sua particolare condizione e la mole di traffico, diventerebbe ulteriormente insostenibile nel momento in cui venisse realizzata la continuazione di via Cascina Colombaro. La sistemazione dell'incrocio si ipotizza mediante la realizzazione di una rotonda sulle aree già in proprietà del comune. Il progetto così come tutte le opere pubbliche previste sarà definito al momento della presentazione dei singoli PEC. L'accesso ai comparti verrà garantito in modalità

differente. Per il comparto 1 è previsto un ingresso/uscita (con svolta solamente a destra) da Corso De Gasperi e un ingresso/uscita con svolta sia a destra che a sinistra da via Olivetti ed una uscita su via Cascina Colombaro. Gli ingressi al comparto 2 potranno avvenire sia da via Olivetti che da via Cascina Colombaro. Il comparto 3 avrà sicuramente un accesso da via Cascina Colombaro e eventualmente direttamente dalla rotonda prevista. Tale ipotesi sarà definita dal progetto del PEC e della rotonda. Vista la vicinanza alla rotonda non sono previsti al momento accessi da Corso De Gasperi, che potranno eventualmente essere inseriti al momento della predisposizione del PEC se sarà ritenuto utile dai proponenti e dall'amministrazione. Il progetto di coordinamento prevede anche l'eliminazione dell'attuale uscita di via Cascina Colombaro su Corso De Gasperi in corrispondenza di via Auriate ritenuta pericolosa. Nell'ottica del futuro completamento della viabilità come previsto dal P.d.C., nelle more di tale concretizzazione, ovvero ancora in presenza della strada l'attuazione del comparto 3 dovrà tenere conto della stessa, dalla quale le norme prevedono una distanza di mt. 10,00 per l'edificazione. Con l'approvazione del Piano di Coordinamento verrà acconsentita la possibilità di costruire a mt. 5,00 anziché mt. 10,00 dalla strada anche se la stessa fossa ancora presente perché non ancora attuato il comparto 2. L'intervento prevederà la demolizione dell'esistente edificio a confine della strada, portando il nuovo a mt. 5,00 migliorando notevolmente l'attuale situazione. Senza tale possibilità non sarebbe possibile l'attuazione del comparto 3 in modo indipendente e anche antecedentemente all'attuazione del comparto n. 2. Questo si rende necessario in quanto la conformazione del comparto 3, non permette un razionale utilizzo delle aree edificatorie rapportato alla superficie massima realizzabile.

Relativamente alla prescrizione di definire un'area per la ricaduta della quota di ERP così come previsto dalle attuali norme di PRGC si è previsto di individuare le cubature in un'unica zona. Più precisamente si è verificato che sui terreni del comparto 1 possano ricadere la cubatura ERP prevista per i comparti 1 e 3 mentre il comparto 2 garantirà l'area di ricaduta della propria cubatura ERP. Al fine di rendere più facilmente gestibile una futura attuazione del lotto ERP le aree di ricaduta sui comparti sono state previste adiacenti così da formare un unico lotto.

ELENCO DEI TEERENI INTERESSATI DALL'AMBITO API1.3

Foglio	Mappale	intero/ parte	Sup catastale	Sup inserita	proprietà
82	20	intero	10210	10210	Silvestro Giuseppe e Rosalia (Flecchia)
82	218	intero	7930	7930	Silvestro vari (Flecchia)
82	431	intero	2717	2717	Arione (Flecchia)
82	433	intero	3460	3460	Caravella, Ramella e Zerbone (Flecchia)
82	435	intero	250	250	BMP (Flecchia)
82	437	intero	2259	2259	BMP (Flecchia)
82	488	intero	7670	7670	Silvestro Angelo e Elsa
82	428	intero	5520	5520	Silvestro Claudio e Renzo
82	224	intero	2750	2750	Silvestro Angelo e Elsa
82	67	intero	2290	2290	Silvestro Giuseppe e Rosalia
82	316	intero	141	141	Silvestro Claudio e Renzo
82	429	intero	977	977	Silvestro Claudio
82	587	intero	1690	1690	Silvestro Claudio e Renzo
82	579	intero	1580	1580	Silvestro Claudio e Renzo
82	430	parte	1763	1688	Silvestro Renzo
81	248	intero	155	155	Silvestro Angelo e Elsa
81	403	intero	200	200	Giordano Rosaria e Virgilio
81	31	intero	200	200	Giordano Barbara e Dario
81	33	intero	11552	11552	Giordano Barbara e Dario
81	345	intero	626	626	Giordano Barbara e Dario
81	587	intero	1512	1512	Fabbricatore e Giordano
81	360	intero	70	70	Giordano Barbara e Dario
81	304	intero	185	185	Giordano Rosaria e Virgilio
81	147	parte	7760	742	Delerba
82	355	intero	28	28	Comune di Cuneo
82	354	parte	461	411	Comune di Cuneo
82	353	parte	1730	5	Comune di Cuneo
81	350	intero	80	80	Comune di Cuneo
81	261	intero	125	125	Comune di Cuneo
81	353	intero	212	212	Comune di Cuneo
81	262	parte	135	107	Comune di Cuneo
81	351	parte	3000	195	Comune di Cuneo
81	236	parte	404	276	Bertaina e Girardo
		TOTALE		67813	

ELENCO DEI TEERENI CHE NON INTENDONO PARTICIPARE E CHIEDONO DI ESSERE ESCLUSI

Foglio	Mappale	intero/ parte	Sup catastale	Sup inserita	proprietà
82	429	intero	977	977	Silvestro Claudio
82	430	parte	1763	1688	Silvestro Renzo
TOTALE				2665	

ELENCO DEI TEERENI CHE PROPONGONO IL PIANO DI COORDINAMENTO

Foglio	Mappale	intero/ parte	Sup catastale	Sup inserita	proprietà
82	20	intero	10210	10210	Silvestro Giuseppe e Rosalia (Flecchia srl)
82	218	intero	7930	7930	Silvestro vari (Flecchia srl)
82	431	intero	2717	2717	Arione (Flecchia srl)
82	433	intero	3460	3460	Caravella, Ramella e Zerbone (Flecchia srl)
82	435	intero	250	250	BMP (Flecchia srl)
82	437	intero	2259	2259	BMP (Flecchia srl)
81	31	intero	200	200	Giordano Barbara e Dario
81	33	intero	11552	11552	Giordano Barbara e Dario
81	345	intero	626	626	Giordano Barbara e Dario
81	360	intero	70	70	Giordano Barbara e Dario
81	304	intero	185	185	Giordano Rosaria e Virgilio
TOTALE				39459	

ELENCO TEERENI INSERITI NEL PIANO DI COORDINAMENTO MA NON TRA I PROPONENTI

Foglio	Mappale	intero/ parte	Sup catastale	Sup inserita	proprietà
82	488	intero	7670	7670	Silvestro Angelo e Elsa
82	428	intero	5520	5520	Silvestro Claudio e Renzo
82	224	intero	2750	2750	Silvestro Angelo e Elsa
82	67	intero	2290	2290	Silvestro Giuseppe e Rosalia
82	316	intero	141	141	Silvestro Claudio e Renzo
82	587	intero	1690	1690	Silvestro Claudio e Renzo
82	579	intero	1580	1580	Silvestro Claudio e Renzo
81	248	intero	155	155	Silvestro Angelo e Elsa
81	403	intero	200	200	Giordano Rosaria e Virgilio
81	587	intero	1512	1512	Fabbricatore e Giordano
81	147	parte	7760	742	Delerba
82	355	intero	28	28	Comune di Cuneo
82	354	parte	461	411	Comune di Cuneo
82	353	parte	1730	5	Comune di Cuneo
81	350	intero	80	80	Comune di Cuneo
81	261	intero	125	125	Comune di Cuneo
81	353	intero	212	212	Comune di Cuneo
81	262	parte	135	107	Comune di Cuneo
81	351	parte	3000	195	Comune di Cuneo
81	236	parte	404	276	Bertaina e Girardo
TOTALE				25689	

SUDDIVISIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI								
Comparto	Foglio	Mappale	intero/ parte	Sup catastale	Sup inserita	Sup. Comparto	proprietà	Aderenti al PdC
1	82	20	intero	10210	10210	26826	Silvestro Giuseppe e Rosalia (Flecchia)	COMPARTO 1
	82	218	intero	7930	7930		Silvestro vari (Flecchia)	
	82	431	intero	2717	2717		Arione (Flecchia)	
	82	433	intero	3460	3460		Caravella, Ramella e Zerbone (Flecchia)	
	82	435	intero	250	250		BMP (Flecchia)	
	82	437	intero	2259	2259		BMP (Flecchia)	
2	82	488	intero	7670	7670	23235	Silvestro Angelo e Elsa	COMPARTO 2
	82	428	intero	5520	5520		Silvestro Claudio e Renzo	
	82	224	intero	2750	2750		Silvestro Angelo e Elsa	
	82	67	intero	2290	2290		Silvestro Giuseppe e Rosalia	
	82	316	intero	141	141		Silvestro Claudio e Renzo	
	82	587	intero	1690	1690		Silvestro Claudio e Renzo	
	82	579	intero	1580	1580		Silvestro Claudio e Renzo	
	81	248	intero	155	155		Silvestro Angelo e Elsa	
	81	236	parte	404	276		Bertaina e Girardo	
	82	355	intero	28	28		Comune di Cuneo	
	82	354	parte	461	411		Comune di Cuneo	
	82	353	parte	1730	5		Comune di Cuneo	
	81	350	intero	80	80		Comune di Cuneo	
	81	261	intero	125	125		Comune di Cuneo	
	81	353	intero	212	212		Comune di Cuneo	
	81	262	parte	135	107		Comune di Cuneo	
	81	351	parte	3000	195		Comune di Cuneo	
3	81	403	intero	200	200	15087	Giordano Rosaria e Virgilio	COMPARTO 3
	81	31	intero	200	200		Giordano Barbara e Dario	
	81	33	intero	11552	11552		Giordano Barbara e Dario	
	81	345	intero	626	626		Giordano Barbara e Dario	
	81	587	intero	1512	1512		Fabbricatore e Giordano	
	81	360	intero	70	70		Giordano Barbara e Dario	
	81	304	intero	185	185		Giordano Rosaria e Virgilio	
	81	147	parte	7760	742		Delerba	
TOTALE						65148		

**VERIFICA INDICI
URBANISTICI DEI COMPARTI**

COMPARTO 1

	previsti		individuati
Superficie	26826 mq.	=	26826 mq.
Vs (60% St)	16096 mq.	<	12298 mq.
ERP			3799 mq.
ACE (35% St)	9389 mq.	>	9388 mq.
Ve (5% St)	1341 mq.	=	1341 mq.
SUL 0,30 mq/mq	8048 mq.		
Ip (Vs) 20% Vs	3219 mq.	>	3220 mq.

COMPARTO 2

	previsti		individuati
Superficie	23235 mq.	=	23235 mq.
Vs (60% St)	13941 mq.	<	11912 mq.
ERP			2030 mq.
ACE (35% St)	8132 mq.	>	8130 mq.
Ve (5% St)	1162 mq.	<	1163 mq.
SUL 0,30 mq/mq	6971 mq.		
Ip (Vs) 20% Vs	2788 mq.	>	3284 mq.

COMPARTO 3

	previsti		individuati
Superficie	15087 mq.	=	15087 mq.
Vs (60% St)	9052 mq.	<	9055 mq.
ACE (35% St)	5280 mq.	>	5272 mq.
Ve (5% St)	754 mq.	<	760 mq.
SUL 0,30 mq/mq	4526 mq.		
Ip (Vs) 20% Vs	1810 mq.	>	1820 mq.

ERP RICHIESTA COMPARTI			
COMPARTO 1			
	previsti		
Superficie	26826 mq.		
ERP richiesta (SUL)	0,06 mq/mq	=	1609,56 mq.
COMPARTO 2			
	previsti		individuati
Superficie	23235 mq.		
ERP richiesta (SUL)	0,06 mq/mq	<	1394,1 mq.
COMPARTO 3			
	previsti		individuati
Superficie	15087 mq.		
ERP richiesta (SUL)	0,06 mq/mq	>	905,22 mq.
TOTALE SUL ERP RICHIESTA		3908,88 mq.	

ERP PREVISTA					
COMPARTO 1					
(per comparti N. 1 e 3)					
Superficie coperta					
Fabbricato 1	18	x	13	=	234
Fabbricato 2	28	x	13	=	364
Fabbricato 3	26	x	12	=	299
					897
S.U.L.					
Calcolo SUL 3 piani	897	x	3	=	2691
		2691	>	2514,78	verif.
COMPARTO 2					
(per comparti N. 2)					
Superficie coperta					
Fabbricato 1	28	x	13	=	364
Fabbricato 2	18	x	13	=	234
					598
S.U.L.					
Calcolo SUL 3 piani	598	x	3	=	1794
		1794	>	1394,1	verif.
TOTALE SUL ERP PREVISTA		4485 mq.			

AMBITO API1.3

Individuazione area ERP

scala 1:1.000

