

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo



CITTÀ DI SALUZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Anno 1996 : Approvato con DGR 26-7934 del 16.04.1996

Anno 2012 : Approvato con DGR 29-05-2012 n° 16-3906

**VARIANTE AL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CON
CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE N° 4 AL P.R.G.C.
INTERESSANTE PARTE DEL COMPARTO B2 ED ADIACENTE AREA
SLv DI VIA M. TERESA DI CALCUTTA EX A.N. 44.RS.04 e 44.SL.01 DEL
PRGC ANNO 1996**

**Tavola A Relazione tecnica - Tipologie
edilizie**

STATO VARIATO

(Sostituisce Tav. A di PEEP approvato nell'anno 2004)

DATA: Febbraio 2014

**Variante al Piano Edilizia Economica Popolare redatta a cura dell'Ufficio Urbanistica
Comune di Saluzzo e dell'A.T.C. - Cuneo**

PROGETTISTI :

Uff. Tecnico ATC Cuneo

Comune di Saluzzo

Relazione tecnica descrittiva

Si richiamano le premesse della Relazione Illustrativa della Variante art. 17 comma 7 L.R. 56/1977 contestuale alla presente variante al PEEP e specificatamente:

- Con deliberazione della Giunta Regionale numero 14-10181 del 01 agosto 2003 è stato approvato il Piano per l'Edilizia Economica Popolare con contestuale variante strutturale numero 28 al P.R.G.C. approvato nell'anno 1996, relativo all'area normativa siglata "44.RS.04", corrispondente a parte del comparto "B2" ed adiacenti aree a servizi del nuovo PRGC approvato nell'anno 2012 le cui norme tecniche di attuazione fanno salvi gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione;

- L'attuazione del Piano per l'Edilizia Economica Popolare di cui sopra era prevista in n° due comparti di intervento, il primo posto ad Est dell'area al quale era assegnata una volumetria residenziale di 7725 mc da realizzarsi in unico corpo di fabbrica, il secondo posto ad ovest, al quale era assegnata una volumetria residenziale di 5980 mc da realizzarsi con uguale tipologia;

- In data 27/07/2005 con atto a rogito Notaio Elio Quaglia di Saluzzo rep. n. 37283 registrato a Saluzzo il 08/08/2005 al n. 1891 serie 1T è stata stipulata, con l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Cuneo, la convenzione ex articolo 35 della legge 865/71, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche edilizie del 1° comparto del P.E.E.P. in argomento a seguito di formale assegnazione da parte del Consiglio Comunale, comparto completato nel corso dell'anno 2012, sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che l'intervento edilizio, per lo stesso con atto a Rogito Notaio Quaglia di Saluzzo in data 28 giugno 2013 sono state cedute al Comune le aree destinate a servizi pubblici e viabilità urbanizzate;

- Con Deliberazione n. 47 del 26/05/2010 il Consiglio Comunale ha assegnato all'Agenzia Territoriale per la Casa di Cuneo il 2° comparto del PEEP di che trattasi della superficie complessiva di mq. 7360, di cui mq. 5805 ricadenti in area normativa 44RS04 e mq. 1555 ricadenti in viabilità esterna, (proseguimento di Via Hans Clemer), con atto del Direttore Generale del Comune repertorio n. 137 del 20 maggio 2011, registrato a Saluzzo il 24.5.2011, al n. 63, serie I, e trascritto il 7.6.2011, registro generale 4081 – registro particolare 3016 è stata stipulata la relativa convenzione contenente sia la parte Urbanistica che la parte ex articolo 35 della legge 865/71 che prevedeva:

- a) l'impegno dell'A.T.C. alla realizzazione di un edificio in edilizia sovvenzionata destinato alla locazione permanente nel 2° comparto di P.E.E.P. ed all'attuazione del comparto medesimo con realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione;
- b) la cessione all'A.T.C. delle aree non ancora in proprietà alla stessa a seguito di esproprio da parte del Comune, con l'impegno del cessionario alla copertura integrale degli oneri di esproprio, e relativa regolamentazione,
- c) la disciplina dell'attuazione delle previsioni urbanistiche con dismissione al Comune delle aree a standards e a viabilità;
- d) le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, verde, parcheggi pubblici) relativi alle aree interessate,
- e) le modalità di scomputo dei costi inerenti la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dagli oneri per il rilascio del permesso di costruire,
- f) i tempi di attuazione degli interventi,
- g) la regolamentazione dell'attività edilizia in base al disposto dell'art. 35 della L. 865/72 con disposizioni in merito alle tipologie fabbricative ed ai canoni di locazione
- h) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi assunti;

- A fronte degli impegni di cui sopra con note prot. 39886 e prot. 39888 del 20 dicembre 2011, indirizzate rispettivamente ai signori Fraire Lodovico e Fraire Luca, proprietari delle aree non in proprietà all'ATC interessate dal 2° comparto di intervento del PEEP, il Comune ha comunicato l'avvio del procedimento per la dichiarazione di pubblica utilità e per l'espropriazione delle aree di seguito elencate, oggi identificate a catasto terreni al Fg 63 mappali:

di proprietà del sig. Fraire Lodovico:

- o n. 829 della superficie di 167 metri quadrati;
- o n. 854 della superficie di 587 metri quadrati;
- o n. 826 della superficie di 531 metri quadrati;
- o n. 828 della superficie di 393 metri quadrati;
- o n. 831 della superficie di 21 metri quadrati;

di proprietà del sig. Fraire Luca:

- o n. 833 della superficie di 23 metri quadrati
- o n. 853, della superficie di 90 metri quadrati

- In riscontro delle citate comunicazione con nota prot. n. 2108 del 24 gennaio 2012, l'avvocato Paolo Botasso del foro di Saluzzo, nell'interesse dei signori Fraire Lodovico e Fraire Luca, ha formulato osservazioni e proposte finalizzate alla bonaria definizione del procedimento espropriativo che dopo istruttoria da parte dei competenti uffici si sono concretizzate nella stipula dell'accordo procedimentale a rogito Notaio Rocca di Saluzzo rep. 121532 del 31-07-2012 con il quale è stato stabilito:

- I sig.ri Fraire si sono impegnati a cedere volontariamente **al Comune di Saluzzo:**

o i terreni identificati a Catasto al Fg. 63 n°:

- n. 829 della superficie di 167 metri quadrati;
- n. 826 della superficie di 531 metri quadrati;
- n. 833 della superficie di 23 metri quadrati
- n. 853, della superficie di 90 metri quadrati

o i diritti edificatori dei terreni identificati a Catasto al Fg. 63 n°:

- n. 854 della superficie di 587 metri quadrati;
- n. 828 della superficie di 393 metri quadrati;
- n. 831 della superficie di 21 metri quadrati;

- il Comune di Saluzzo si è impegnato a rinunciare all'acquisizione in proprietà dei terreni per i quali è stata prevista la cessione dei diritti edificatori ed a predisporre, singolarmente per la parte afferente allo strumento urbanistico generale, e congiuntamente

all'ATC di Cuneo per quanto concerne lo strumento urbanistico esecutivo, ad avvenuta stipula dell'atto di cessione delle aree oggetto del presente accordo e del trasferimento di cubatura nello stesso previsto:

- a. apposita variante, per modificare la destinazione urbanistica delle aree rimaste in proprietà ai sig.ri Fraire identificate al catasto al foglio 63, particelle n. 828, 831, 854, individuando per le stesse sul nuovo PRGC un'area a "densità specifica" priva di potenzialità edificatorie avente i caratteri del "verde privato".
- b. a modificare con apposita variante, il Piano per l'Edilizia Economica Popolare in recepimento delle condizioni sopra definite

ESTRATTO CATASTALE



La presente Variante Urbanistica in relazione a quanto sopra esplicitato prevede:

1. L'individuazione di un'area a densità specifica "SPv-a", in corrispondenza dei mapp.li 828, 831, 854 del Fg. 63, destinata a servizi privati per il verde, le cui prescrizioni urbanistiche prevedono il trasferimento della volumetria dagli stessi originati nell'ambito del PEEP approvato con DGR n° 14-10181 e confermato valido dall'art. 46 delle NTA del vigente PRGC, sull'adiacente sedime ricadente nel medesimo PEEP facente parte del comparto B2;
2. La conferma della validità del PEEP sopra richiamato come variato contestualmente alla variante parziale al PRGC in argomento in recepimento dell'accordo procedimentale citato che salvaguarda l'area necessaria all'insediamento fabbricativo e soddisfa gli standards a servizi previsti dalla L.R. 56/1977, in quanto originariamente sovra-dimensionati;

Dal punto di vista cartografico le modifiche di cui sopra comportano:

- il ridimensionamento di mq 300 del Comparto B2, parte adiacente al prolungamento di Via Hans Klemer,
- il ridimensionamento di mq 701 dell'area SLv di Via M. Teresa di Calcutta,
- l'individuazione di un'area a densità specifica "SPv-a", della superficie di mq 1001;

I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PEEP APPROVATO CON DGR 14-10181 del 01 agosto 2003

La variante al PEEP in argomento, come sopra riportato relativa al solo "Comparto 2" recepisce i nuovi limiti cartografici definiti dalla contestuale variante parziale e nello specifico:

- La riduzione dei limiti dello stesso con esclusione della superficie dell'area a densità specifica "SPv-a" di mq 1001;
- La conferma delle potenzialità edificatorie del PEEP approvato;
- La conferma del progetto opere di urbanizzazione ad esclusione di quelle previste sulla porzione di area stralciata.

Suddivisione in Comparti: Il PEEP è suddiviso in n° 2 comparti. E' confermata l'attribuzione al Comparto 1 della Sistemazione a verde della superficie destinata a piazza e realizzazione rimanente porzione a verde fino a limite Comparto 2, al Comparto 2 la Realizzazione della piazza sia parte insistente sul Comparto sia quota insistente sul Comparto 1.

ELABORATI DI VARIANTE AL PEEP

- a. Tavola A – Relazione tecnica – Tipologie edilizie (STATO VARIATO) (*sostituisce Tav. A di PEEP approvato nell'anno 2004*)
- b. Tavola B – Norme tecniche di attuazione (STATO VARIATO) (*sostituisce Tav. B di PEEP approvato nell'anno 2004*)
- c. Tavola 1 – Estratto di PRGC stato approvato nell'anno 2004 – 2012 e variato - estratto catastale con inserimento planimetria di PEEP scala 1:2000 – 1:1000 (*sostituisce Tav. 1, 1/1, 1/2, 2 di PEEP approvato nell'anno 2004*)
- d. Tavola 3 – Planimetria generale di progetto con indicazione dei comparti scala 1/500 –(STATO VARIATO) (*sostituisce Tav. 3 di PEEP approvato nell'anno 2004*)
- e. Tavola 9 – Planimetria generale di progetto con indicazione dei comparti e parametri urbanistici scala 1/500 (STATO VARIATO) (*sostituisce Tav. 9 di PEEP approvato nell'anno 2004*)
- f. Tavola 10 Comparto 2 - Opere di urbanizzazione, fognatura bianca e nera, illuminazione pubblica, particolari costruttivi scala 1/500 – 1/varie – Stato variato. (*sostituisce Tav. 10 di PEEP approvato nell'anno 2004*)
- g. Tavola 11 Comparto 2 - Relazione finanziaria (*sostituisce Tav. 11 di PEEP approvato nell'anno 2004*)
- h. Tavola 13 Comparto 2 - Quadro economico generale (*sostituisce Tav. 13 di PEEP approvato nell'anno 2004*)

Risultando completato il Comparto 1, assegnato il comparto 2 ed esperite le procedure espropriative la presente variante sviluppa il Piano particellare di Esproprio limitatamente al Comparto 2 che con i riferimenti aggiornati risulta il seguente:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO COMPARTO 2									
N. d'ord	DITTE PROPRIETARIE	DATI CATASTALI DEGLI APPEZZAMENTI							
		Foglio di mappa	N. mappa		Estensione			Superfici e da occupare o occupata	AREA FUORI NORMATIVA
			Prin.	Sub.	Ha	Are	Cent.		
1	Ente Urbano	63	826			5	31	531	
2	Comune di Saluzzo	63	829			1	67	167	
3	Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia Di Cuneo	63	833				23	23	
4	Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia Di Cuneo	63	835			25	25	2525	
5	Comune di Saluzzo	63	853				90	90	
6	Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia Di Cuneo	63	866			9	83	983	
7	Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia Di Cuneo	63	868			19	39	1939	
TOTALE								6258	

La non perfetta corrispondenza del perimetro dell'area con i confini catastali per alcuni mappali potrebbe portare in fase di frazionamento ad alcune correzioni, in positivo o in negativo, delle superfici territoriali sopra definite; si precisa sin da ora che le eventuali maggiorazioni o eventuali diminuzioni delle superfici dovute a tale verifica, non comportano variante al P.E.E.P..

DIMENSIONAMENTO

PEEP NELLA VERSIONE APPROVATA:

I valori quantitativi del P.P. possono essere riassunti come segue:

•Superficie territoriale complessiva presunta dell'area : mq **13.705**

•Aree a destinazione pubblica:

viabilità veicolare	mq.	2.170
piazza a destinazione pubblica	mq.	1.621
parcheggi	mq.	2.037
aree verdi	<u>mq.</u>	<u>1.889</u>
totale aree pubbliche	mq.	7.717

•Aree a destinazione privata (superficie fondiaria):

comparto 1	mq.	3.090
comparto 2	<u>mq.</u>	<u>2.898</u>
totale aree private	mq.	5988

Indice di densità territoriale	mc./mq.	1,0
Indice di densità fondiaria	mc./mq.	2,5
Massima volumetria in progetto comparto 1 (3.090mqx2.50mc)>=	mc.	7.725
Massima volumetria in progetto comparto 2 (2.898mqx2.50mc)>=	mc.	5.980
Totale volume in progetto (13.705 x 1)	= mc.	13.705
Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile	= mq./mq.	1/3
Massima superficie coperta ammissibile comparto 1- 30.90/3 pari a	mq.	1.030
Massima superficie coperta ammissibile comparto 2- 2.898/3 pari a	mq.	966
Altezza massima consentita	ml.	13,00
Piani fuori terra ammissibili	n.	4
Capacità insediativa massima teorica comparto 1 (mc. 7.725/120 mc./ab) ab.		64,37
Capacità insediativa massima teorica comparto 2 (mc. 5.980/120 mc./ab) ab.		49,83

-La dotazione di aree pubbliche soddisfa ampiamente gli standard urbanistici richiesti in quanto le aree a parcheggio sono pari a 2.040 (escluse quelle previste lungo la viabilità indicata nel P.E.E.P.) e le aree verdi sono pari a mq. 1.889 per un totale di mq. 3.929 > di (65+50) ab. X 25 mq. = mq. 2.875.

Le aree previste per il soddisfacimento degli standards, sono individuate nelle planimetrie di progetto; nei calcoli e nelle verifiche sopra riportati non si sono tenuti in considerazione i viali alberati ed i parcheggi previsti lungo la viabilità prevista dal P.R.G.C. e di P.E.E.P..

PEEP NELLA VERSIONE IN VARIANTE:

I valori quantitativi del P.P. possono essere riassunti come segue:

•Superficie territoriale complessiva presunta dell'area : mq **12.704** (escluso prolungamento di via Hans Klemer)

•**Aree a destinazione pubblica:**

viabilità veicolare	mq.	2.168
piazza a destinazione pubblica	mq.	1.620
parcheggi	mq.	1908
aree verdi	<u>mq.</u>	<u>1.287</u>
totale aree pubbliche	mq.	6.983

•**Aree a destinazione privata (superficie fondiaria):**

comparto 1	mq.	3090
comparto 2	<u>mq.</u>	<u>2.631</u>
totale aree private	mq.	5718

Totale volume in progetto = mc. 13.705

Massima superficie coperta ammissibile comparto 1 mq. 1.030

Massima superficie coperta ammissibile comparto 2 mq. 966

Altezza massima consentita ml. 13,00

Piani fuoti terra ammissibili n. 4

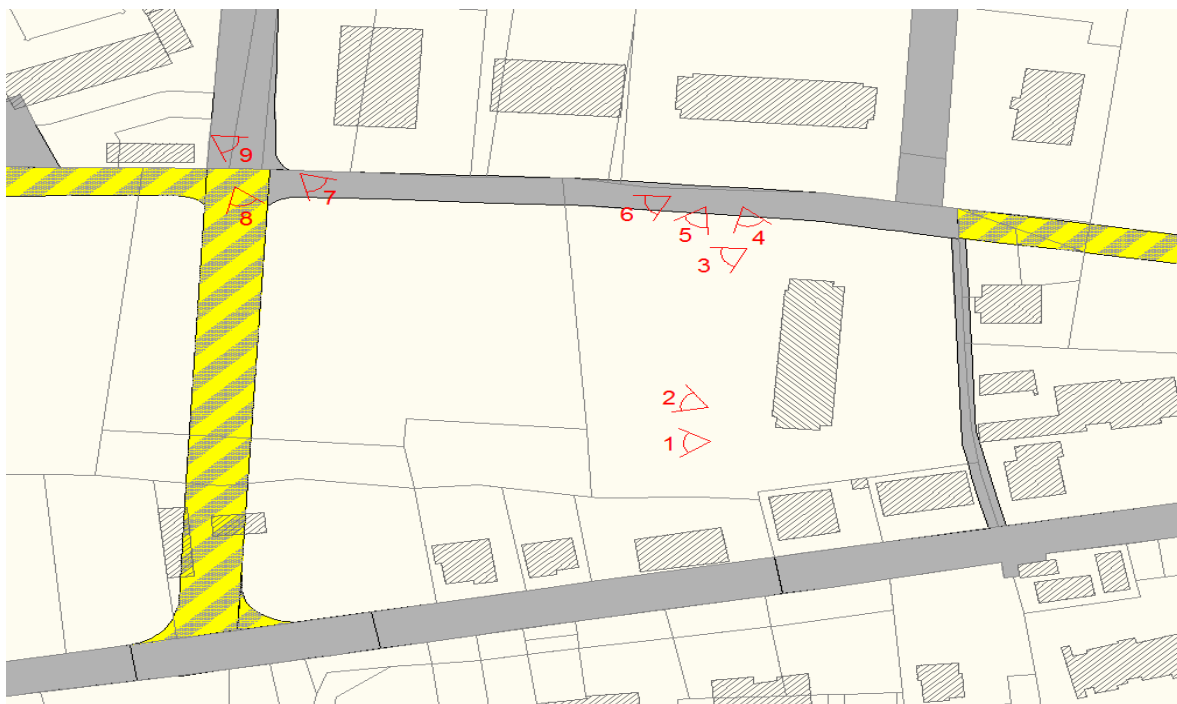
Capacità insediativa massima teorica comparto 1 (mc. 7.725/120 mc./ab) ab. 64,37

Capacità insediativa massima teorica comparto 2 (mc. 5.980/120 mc./ab) ab. 49,83

-La dotazione di aree pubbliche soddisfa ampiamente gli standard urbanistici richiesti in quanto le aree a parcheggio sono pari a 1908 mq (escluse quelle previste lungo la viabilità indicata nel P.E.E.P.) e le aree verdi sono pari a mq. 1.287 per un totale di mq. 3195 > di (65+50) ab. X 25 mq. = mq. 2.875.

Le aree previste per il soddisfacimento degli standards, sono individuate nelle planimetrie di progetto; nei calcoli e nelle verifiche sopra riportati non si sono tenuti in considerazione i viali alberati ed i parcheggi previsti lungo la viabilità prevista dal P.R.G.C. e di P.E.E.P..

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



fotografia 1



fotografia 5



fotografia 7



SUDDIVISIONE COMPARTI

COMPARTO 1 (completato) non oggetto di variante

superficie fondiaria	mq.	3.090
superficie territoriale	mq.	7.900
(		

OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI:

- 1 – Realizzazione viabilità di raccordo tra il P.E.E.P. esistente a.n. 44.RS.02 e nuova viabilità di P.R.G.C. fino al collegamento con la parte a carico del P.P. a.n. 44.RS.03;
- 2 – Realizzazione viabilità a levante in adiacenza ad area edificata;
- 3 – Fognatura bianca e nera;
- 4 – Acquedotto;
- 5 – Illuminazione pubblica;
- 6 – Rete gas – sistemi di distribuzione energia elettrica;
- 7 – Sistemazione a verde destinata a piazza e realizzazione rimanente porzione a verde fino a limite comparto 2;

COMPARTO 2

PEEP NELLA VERSIONE APPROVATA:

superficie fondiaria	mq.	2898
superficie territoriale	mq.	5805

PEEP NELLA VERSIONE IN VARIANTE:

superficie fondiaria	mq.	2631
superficie territoriale	mq.	4804

OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI:

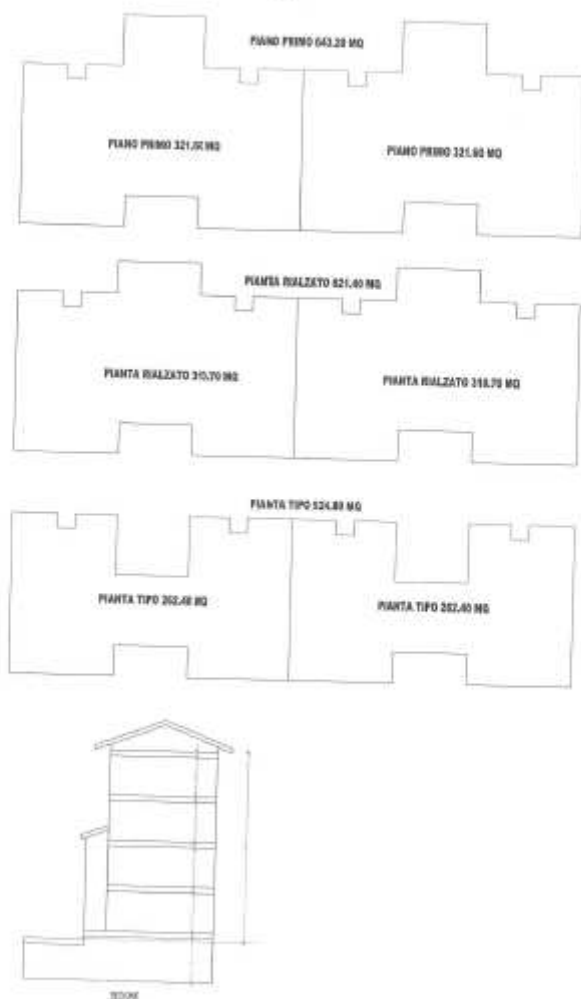
- 1– Realizzazione viabilità di P.R.G.C. tratto limite P.E.E.P. a.n. 44.RS.02 – Via Circonvallazione;
- 2 – Fognatura bianca e nera;
- 3 – Acquedotto;
- 4 – Illuminazione pubblica;
- 5 – Rete gas – sistemi di distribuzione energia elettrica;
- 6 – Sistemazione area verde fino al limite comparto 1;
- 7 – Realizzazione Piazza sia parte insistente sul comparto sia quota insistente sul comparto 1;
- 8 – Parcheggio Pubblico;

TIPOLOGIE EDILIZIE

Comparto 1: Conferma Tipologie realizzate

TIPOLOGIE EDILIZIE

comparto 1



Comparto 2:

comparto 2

