



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

RELAZIONE DESCrittIVA DEL BENE OGGETTO DI ALIENAZIONE : RELIQUATO STRADALE, TRONCO: SAN BERNARDO DI CERVASCA – SAN DEFENDENTE DI CERVASCA





COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 CARATTERISTICHE ED UTILIZZO

Il bene oggetto di alienazione è un reliquato stradale, declassificato e sdemanializzato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 36 in data 28/09/2022, in origine parte dell'ex strada provinciale SP 298 (Via Passatore) tronco: San Bernardo di Cervasca – San Defendente di Cervasca, incrocio con la strada provinciale SP 422 della Valle Maira. All'attualità, a seguito di pratica di frazionamento protocollo 153932/22,n° 154986 in atti dal 16/12/2022, è identificato al F° 4, particella 701 del Catasto Terreni del Comune di Cervasca.

Esso si trova nella frazione San Defendente di Cervasca, lambisce il confine ovest dell'area industriale/produttiva della “Merlo Spa Industria Metalmeccanica” e dista circa tre km, in direzione nordovest, dal Municipio di Cervasca.

Il cespote è identificato da una striscia di terreno avente ancora le caratteristiche di sede stradale: percorribile, al momento del sopralluogo, su una carreggiata a due corsie; il piano viabile è costituito da nastro di asfalto su massicciata che corre in quota del piano di campagna. Ubicato nel centro abitato di San Defendente di Cervasca, nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale (v. paragrafo 4), il cespote ricade in zona:

- Zona D.1, “*Area per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati*” (art. 23 NTA), e conta una superficie di 1.124,00 m²;
- “*Area per servizi pubblici esistenti – spazi pubblici in area produttiva* (art. 14 NTA), per una superficie pari a 266 m²;
- Zona E, “*Area destinata a produzione agricola*” (art. 29 NTA), per una superficie pari a 1016 m². La coltura più diffusa nelle vicinanze è Seminativo irriguo arborato.

Una porzione del cespote a nord ed una a sud, per una superficie, rispettivamente di 672 e 344 m², saranno gravate da servitù di passaggio per consentire l'accesso ai residenti.



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

Notizie di carattere Generale

Fattori posizionali	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	E1	San Defendente
Fascia OMI	E	San Defendente
Servizi pubblici	Vicini	I Servizi pubblici quali, Scuole (Istituto Comprensivo, Scuole dell'infanzia, Scuole Primarie e Scuole Secondarie di primo grado), Banche, Poste ecc. sono tutti presenti nel centro abitato.
Trasporti pubblici	Vicini	Le fermate Autobus per il trasporto pubblico sono presenti nelle immediate vicinanze.
Dotazione parcheggi	Vicini	Parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.
Servizi commerciali	Lontani	Nella frazione si trova solo un supermercato. Tutti i servizi commerciali di beni di prima necessità quali alimentari, farmacie, abbigliamento e similari, Sono presenti nel centro abitato di Cervasca.
Verde Pubblico	Lontano	E' presente una zona attrezzata per eventi pubblici (anfiteatro, giochi bimbi, verde) nel centro abitato del Comune di Cervasca.
Infrastrutture viarie principali	Vicine	Nelle immediate vicinanze al bene oggetto di stima passa la Strada Provinciale SP 422 (Strada Provinciale di Valle Macra). Le principali arterie di comunicazione si trovano nel vicino (10 km circa) Capoluogo di Provincia, Cuneo. A 25 Km dal centro abitato di Cervasca, si trova l'Aeroporto di Cuneo - Levaldigi.
Livello di urbanizzazione	Normale	Centro abitato di 5.000 abitanti (fonte Istat).
Attrattività turistico commerciale	Scarso	Non si rileva particolare vocazione turistica.
Altro (specificato a lato)		Situato alle propaggini della pianura Cuneese e all'imbocco della Valle Grana, il Comune di Cervasca ha prevalente vocazione agricola. Da segnalare la presenza del Gruppo Merlo: polo industriale a livello mondiale con filiali in diversi Stati (Francia, Germania, Inghilterra, Spagna, Polonia e Australia), conta 600 concessionari in grado di offrire una copertura capillare a livello di vendita, assistenza e ricambi.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Il lotto di terreno in valutazione è identificato al Catasto Terreni al foglio dimappa n° 4, mappale 701 con la qualità "Reliquato stradale" di 2.406 m².

All'attualità il cespote è intestato a:

Comune di Cervasca, (CF 00527900047). Sede in Cervasca (Cn). Diritto di proprietà per 1/1, e censito come segue:

Tabella 1 Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Dominicale
4	701	Reliquato stradale	-	2.406 m ²	-	-



COMUNE DI CERVASCA

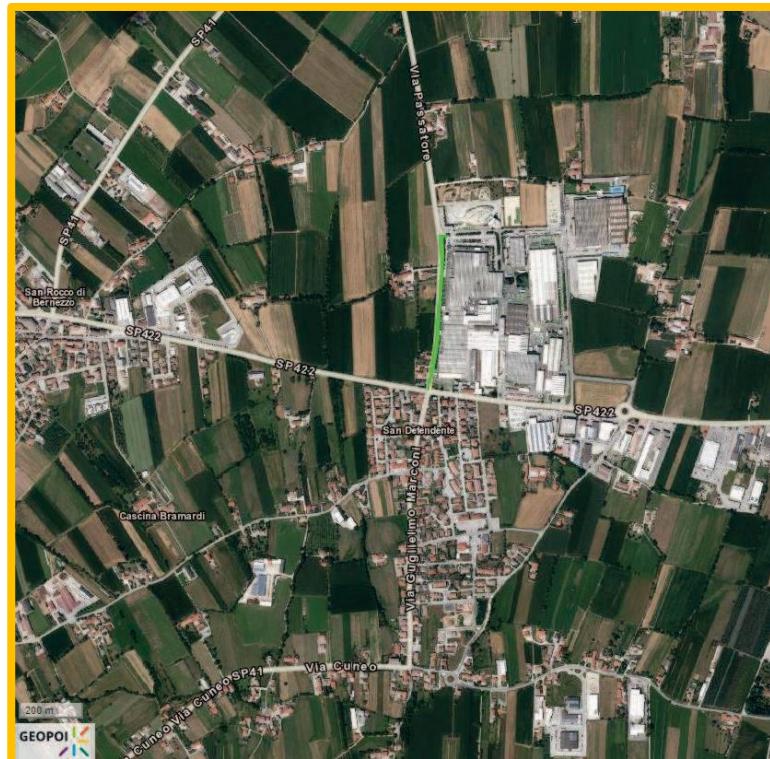
Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

L'immobile è collocato in zona OMI “E1” - San Defendente

Figura 1 veduta aerea

Dislocazione immobile in località di San Defendente di Cervasca



Per quanto riguarda le consistenze da porre alla base della valutazione, si fa riferimento alla superficie catastale (intera superficie derivante dal già citato frazionamento) e alle diverse destinazioni urbanistiche sullabase del già citato CDU e a quanto detto al capitolo 1. Si riporta di seguito la tabella riassuntiva:

Tabella 2: Superficci

Comune di Cervasca Catasto Terreni F° 4 particella 701	Destinazione Urbanistica	Articolo Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Superficie (m ²)
2.406,00 m²	Zona D.1 “Area per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati”	Art. 23	1.124,00
	“Area per servizi pubblici esistenti - spazi pubblici in area produttiva”	Art. 14	266,00
	Zona E “Area destinata a produzione agricola”	Art. 29	1.106,00
Sommano m²			2.406,00



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

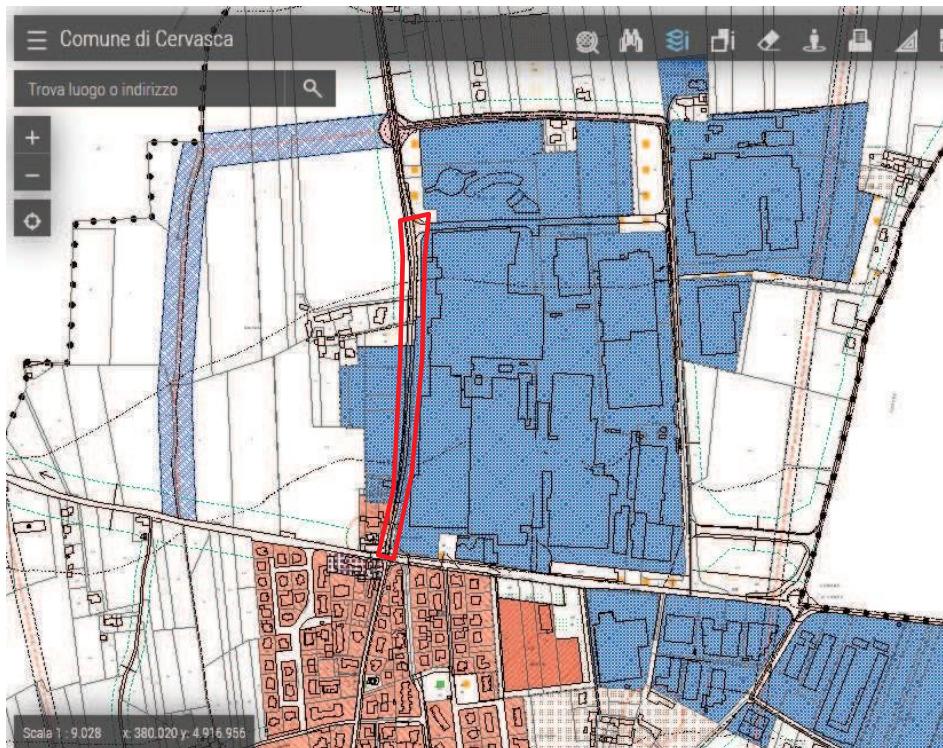
CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

3 UTILIZZO ATTUALE

L'intero cespote (F° 4, n° 701), censito nella categoria catastale Reliquato Stradale, è attualmente sede viaria pubblica e costituisce parte della Via Passatore.

4 DESCRIZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Cervasca il 02/02/2023, secondo il Piano Regolatore Generale Comunale, 2003 - vigente. Si precisa che l'immobile in esso individuato come F° 4, mappale "strade", a seguito di frazionamento, declassificazione e sdeemanializzazione è ora individuato al Catasto Terreni, come: F° 4 mappale 701 ("Strade" prima del frazionamento).



Estratto del PRGC di Cervasca

5 DIRITTI REALI

I dati relativi all'attuale titolarità dell'immobile, così come indicati al paragrafo 2, sono stati desunti dalla attuale certificazione catastale, e derivano da:

Variazione d'ufficio del 16/12/2022 Pratica n. CN0154986 in atti dal 16/12/2022 in dipendenza Tipo di Frazionamento prot. 153932/22 (n. 154986.1/2022).



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

ALLEGATI

- 1 Estratti di mappa Catastale
- 2 Inquadramento Territoriale
- 3 Inquadramento della zona OMI
- 4 Documentazione fotografica
- 5 Documentazione urbanistica



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

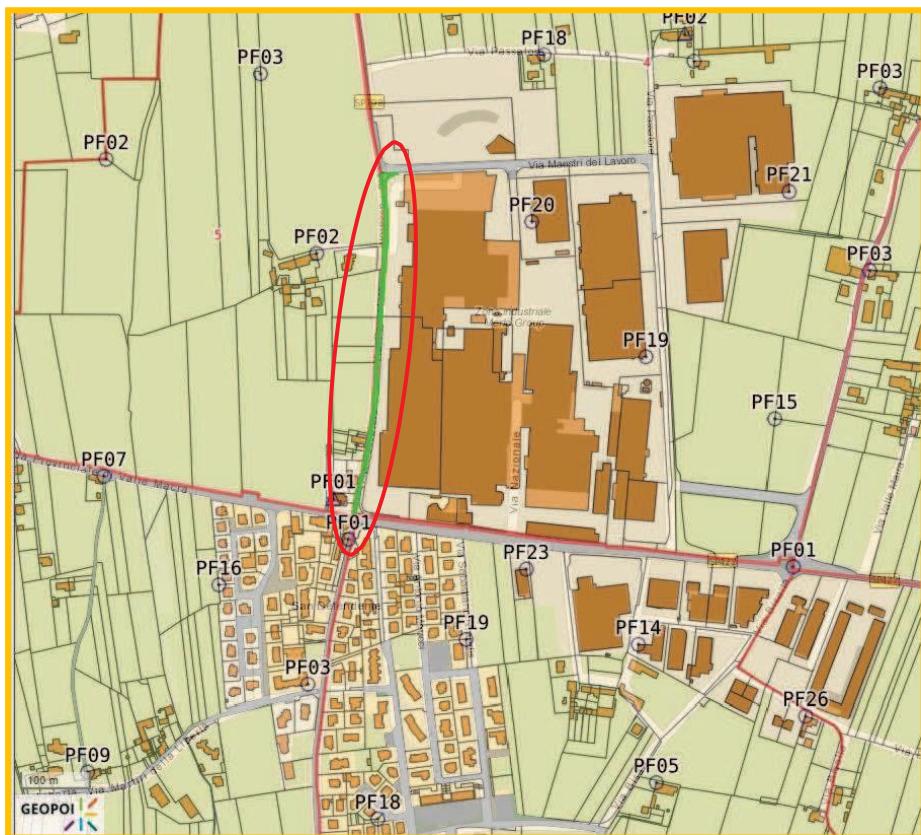
CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

ALLEGATI

1-Estratti di mappa

Estratto di mappa catastale

F4 Mappale 701





COMUNE DI CERVASCA

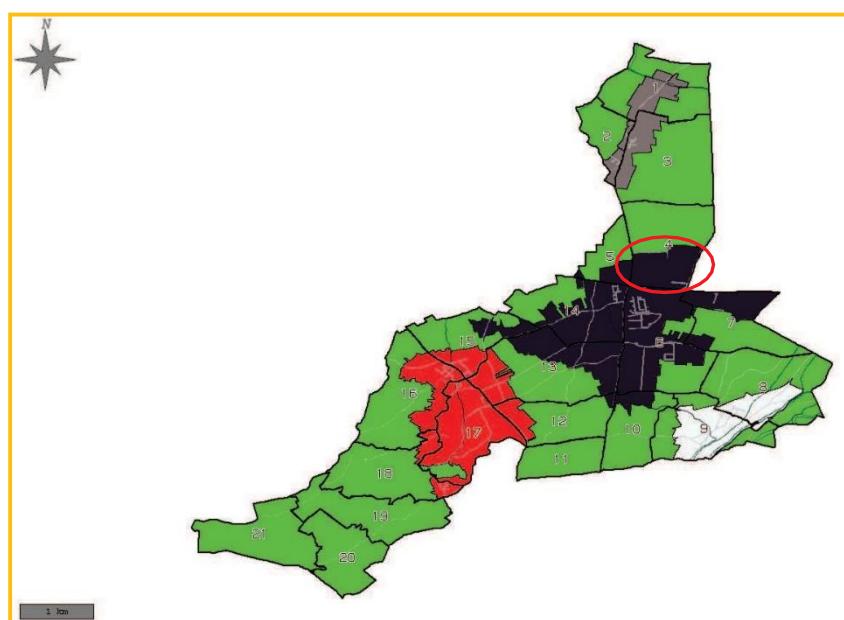
Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

2 – Inquadramento territoriale



3 – Inquadramento della zona OMI



Zona OMI E1



COMUNE DI CERVASCA

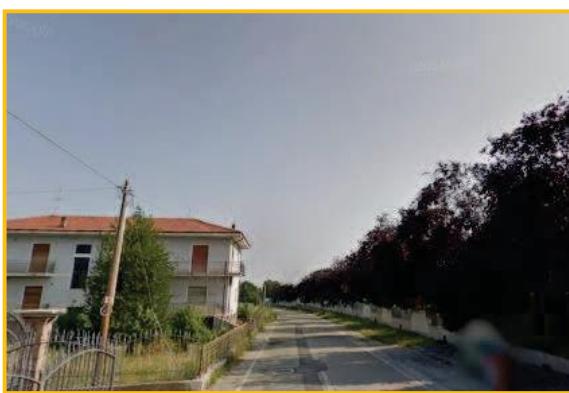
Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

3 – Documentazione fotografica



Vista cespite direzione nord-sud



Vista cespite direzione sud-nord



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

5 – Documentazione Urbanistica



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 N° 380 e s.m.i.;
- Visto il Piano Regolatore Generale Comunale 2003 vigente;

CERTIFICA

➤ Che l'immobile individuato catastalmente come sotto indicato:

F° 4 mappale nn. "strade".

E' ASSOGGETTATO ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

Foglio 4, mappale "strade" (per tot. mq 1124) ricade in zona D.1 e cioè in "Area per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Area di completamento". La normativa di riferimento è quella dell'art.23 delle norme tecniche di attuazione.

Foglio 4, mappale "strade" (per tot. mq 266) ricade in "Area per servizi pubblici esistenti - spazi pubblici in area produttiva". La normativa di riferimento è quella dell'art.14 delle norme tecniche di attuazione.

Foglio 4, mappale "strade" (per tot. mq 1016) ricade in zona E e cioè in "Area destinata a produzione agricola". La normativa di riferimento è quella dell'art.29 delle norme tecniche di attuazione.

E' ASSOGGETTATO AL SEGUENTE VINCOLO GEO - MORFOLOGICO:

Foglio 4, mappale "strade" ricade in Classe I e cioè in "Area dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche". La normativa di riferimento è quella dell'art.38 delle norme tecniche di attuazione.

La presente certificazione non costituisce impegnativa per il Comune per il rilascio di Permessi di Costruire se non vengono rispettate tutte le altre norme urbanistiche vigenti.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 N° 380 e s.m.i., ha validità di un anno dalla data del suo rilascio.

Cervasca il 02 febbraio 2023

L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
f.to digitalmente
(ABELLONIO arch. Roberta)

10

Ufficio Tecnico – Comune di Cervasca



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

00.000.000

AREE ED IMPLANTI
PRODUTTIVI ARTIGIANALI
INDUSTRIALI

ART. 22
ART. 23
NTA

SAN DEFENDENTE
DI

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti n° 0 =
- superficie coperta prevista m² 13906140.262 =
- superficie territoriale m² 264.144284.777 =
- destinazioni d'uso ammesse impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli con conservazione e stoccaggio. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie unica max, di 180 m². Il numero massimo di alloggi consentito per ogni unità produttiva è di 2 unità. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.

E.C.O. 4p Superficie Territoriale = m² 204.504

E.C.O. 5p Superficie Territoriale = m² 55.977

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di utilizzazione fondiaria 1.00 m²/m²
- rapporto di copertura fondiario 5056,598338%
- altezza massima m 10.00
- distacchi dai confini m 5.00 - art. 31 N.T.A.
- art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade
- distacchi dagli edifici m 10.00 - art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con Permesso di Costruire

Interventi con D.I.A..

Permesso di Costruire Convenzionato - E.C.O. - art. 49, L.R. 56/77

- Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti N.T.A.



COMUNE DI CERVASCA

Provincia di Cuneo

CAP 12010 – Tel. (0171) 684820 – Fax (0171) 684830

Estratto Art. 14 delle NTA “*Disposizioni generali per Aree per servizi pubblici - S*”

- nelle aree “SZ” per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.

3 - Le aree per servizi pubblici sono edificabili dall’Ente Pubblico nel solo rispetto dei seguenti vincoli:

- rapporto di copertura fondiario 50%,
- distanze dai confini di proprietà m. 5,00 o art. 31, p.to 7, lett. b) N.T.A.