



COMUNE DI CUNEO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE
APPROVATO CON D.G.R. N.40-9137 DEL 07 LUGLIO 2008

PROGETTO DI COORDINAMENTO

AI SENSI DELL'ART. 49.13 DELLE N.D.A.

DEL P.R.G.C. VIGENTE

RELATIVO ALL'AMBITO DI

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

"RU.AL2"

TESSUTO "TC2A"

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. DEL

IL DIRIGENTE
ARCH. GIOVANNI PREVIGLIANO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
GEOM. CLAUDIO LUCIANO
(Geom. Claudio Luciano)



elazione illustrativa

Intervento di cui si tratta si riferisce al comparto denominato RU.AL2 , ubicato in Cuneo delimitato da corso Gramsci, via Bongioanni, via Gobetti , via Bertolino, per una superficie complessiva di mq 7250.

Prgc vigente classifica l'area come zona Tc2a, tessuti urbani, con tipologie edilizie ad impianto aperto o zero, a prevalente destinazione residenziale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzata da alte e medie densità fondiarie. Il particolare indica che l'isolato in oggetto contrassegnato come RU.AL2, potrà essere realizzato secondo le modalità previste all'art. 53 della L.U.R. 56/1977 con trasferimento della attività produttiva all'ambito TC6 di via Tiziano (stabilimento Algat).

Ambito di ristrutturazione urbanistica RU.AL2 è in realtà formato di diversi comparti omogenei con diverse valenze.

I fatti solo la trasformazione della parte occupata dallo stabilimento Algat è subordinata al trasferimento dell'attività produttiva ai sensi del citato art. 53 della 56/77, mentre la rimanente porzione, anche parzialmente divisa da via Bertolino, e delimitata da corso Gramsci, via Bongioanni, via Gobetti è costituita da una porzione urbana già completamente urbanizzata, in cui sono presenti edifici commerciali in parte smessi e residenziali, oltre al magazzino comunale.

La sottomissione alle procedure d'obbligo per la trasformazione della proprietà Algat, estese al Comparto Prgc in generale, rendono, senza motivazioni oggettive, impraticabile l'operatività della trasformazione delle altre proprietà.

Si ritiene quindi necessario dividere l'ambito in due comparti operativi A e B, in modo da consentire attuazione delle previsioni di piano in tempi diversi o comunque indipendenti, pur garantendo un disegno urbanistico integrato e fatti salvi tutti i diritti di edificabilità privata.

Si propone pertanto, ai sensi dell'art. 49.13 delle N.t.a., di suddividere in due comparti A e B, previa valutazione dello stato di fatto, delle dimensioni territoriali, delle previsioni distributive urbanistiche e delle esistenti viabilità.

Linea di riferimento di divisione del comparto viene individuata via Bertolino che divide l'ambito in due parti uguali per geometria e dimensioni: un ambito A (che comprende le proprietà Icci srl, Garnero, Dalmasso, Topografia Subalpina, Gallo, Comune di Cuneo) e un ambito B (stabilimento Algat).

Si rivolge perciò istanza, al fine di conseguire un'efficacia funzionale ed un disegno urbanistico ordinato e unitario, perché venga esaminato il Piano di Coordinamento di cui all'oggetto relativo all'intero ambito, perché diventi cogente nei confronti di successive elaborazioni per il rilascio di singoli smessi di Costruire Convenzionati, essendo l'area già completamente urbanizzata e con un disegno piano definito.

Attraverso il suddetto piano di coordinamento si ritiene possibile rendere prescrittiva una soluzione che consenta da autonomi gli interventi sui comparti A e B nel rispetto della sistemazione urbanistica unitaria posta e degli indici di edificabilità previsti.

In ottica della operatività indipendente, senza compromettere l'unitarietà della proposta, il comparto A, può essere ulteriormente suddiviso in quattro sub-comparti A1, A2, A3, A4 di uguali dimensioni e rispettivamente:

A1: Proprietà Società Icci Srl, Via Braia 5, 12073 Ceva

Superficie lotto 975 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 1,7 mq / mq
 $975 \times 1,7 = 1657,5 \text{ mq}$

Limite del tessuto

Qualora la S.U.V. esistente da demolire sia superiore alla S.U.L. prevista dall'indice di utilizzazione fondiaria, questa può essere realizzata fino al limite massimo $(1,7 \text{ mq} / \text{mq}) + 20\%$

$1657,5 \times 1,20 = 1989,00 \text{ mq}$

Volumetria esistente

$36,40 \times 26,80 \times 6,20 = 6048,22 \text{ mc}$

S.U.V. da demolire = $6048,22 / 3 = 2016,07 \text{ mq}$

$2016,07 > 1989,00$ (limite di zona)

E' ammessa la ricostruzione fino al limite massimo del tessuto = 1989,00

- **A2: Proprietà Sig.ra Garnero Eva, Via Bodina 43, 12100 Cuneo**

Superficie lotto 975 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 1,7 mq / mq

$975 \times 1,7 = 1657,5 \text{ mq}$

Limite del tessuto

Qualora la S.U.V. esistente da demolire sia superiore alla S.U.L. prevista dall'indice di utilizzazione fondiaria, questa può essere realizzata fino al limite massimo $(1,7 \text{ mq} / \text{mq}) + 20\%$

$1657,5 \times 1,20 = 1989,00 \text{ mq}$

Volumetria esistente

$15,50 \times 13,00 \times 8,70 = 1753,05 \text{ mc}$

$(15,50 + 4,80) \times 2,50 / 2 = 329,94 \text{ mc}$

$23,40 \times 26,80 \times 5,10 = 3198,31 \text{ mc}$

$11,30 \times 13,00 \times 5,10 = 749,19 \text{ mc}$

totale = 6030,49 mc

S.U.V. da demolire = $6030,49 / 3 = 2010,16 \text{ mq}$

$2010,16 \text{ mq} > 1989,00$ (limite di zona)

E' ammessa la ricostruzione fino al limite massimo del tessuto = 1989,00 mq

- **A3: Proprietà Dalmasso M. & F. Snc, via XX settembre 52, 12100 Cuneo**

Superficie lotto 392,62 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 1,7 mq / mq

$392,62 \times 1,7 = 667,45 \text{ mq}$

Limite del tessuto

Qualora la S.U.V. esistente da demolire sia superiore alla S.U.L. prevista dall'indice di utilizzazione fondiaria, questa può essere realizzata fino al limite massimo $(1,7 \text{ mq} / \text{mq}) + 20\%$

$667,45 \times 1,20 = 800,94 \text{ mq}$

Volumetria esistente

$392,62 \times 5,70 = 2237,93 \text{ mc}$

S.U.V. da demolire = $2237,93 / 3 = 745,98$ mq
 $745,98 < 800,94$ (limite di zona)

E' ammessa la ricostruzione della S.U.V. esistente = 745,98 mq

Proprietà Imm. Subalpina di Bruno S. & C. s.a.s., corso Gramsci 18/c, 12100 Cuneo

Superficie lotto 410,20 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = $1,7$ mq / mq
 $410,20 \times 1,7 = 697,34$ mq

Limite del tessuto

Qualora la S.U.V. esistente da demolire sia superiore alla S.U.L. prevista dall'indice di utilizzazione fondiaria, questa può essere realizzata fino al limite massimo ($1,7$ mq / mq) + 20%

$697,34 \times 1,20 = 836,31$ mq

Volumetria esistente

$132,37 \times 5,70 = 754,51$ mc
 $277,83 \times 6,80 = 1884,24$ mc
totale $2643,75$ mc

S.U.V. da demolire = $2643,75 / 3 = 881,25$ mq
 $881,25 > 836,81$ (limite di zona)

E' ammessa la ricostruzione fino al limite massimo del tessuto = 836,81 mq

Proprietà Gallo Giuseppe, corso Gramsci 20, 12100 Cuneo

Superficie lotto 172,69 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = $1,7$ mq / mq
 $172,69 \times 1,7 = 293,57$ mq

Limite del tessuto

Qualora la S.U.V. esistente da demolire sia superiore alla S.U.L. prevista dall'indice di utilizzazione fondiaria, questa può essere realizzata fino al limite massimo ($1,7$ mq / mq) + 20%

$293,57 \times 1,20 = 352,28$ mq

Volumetria esistente

$172,69 \times 6,80 = 1174,29$ mc

S.U.V. da demolire = $1174,29 / 3 = 391,43$ mq
 $391,43 > 352,28$ (limite di zona)

E' ammessa la ricostruzione fino al limite massimo del tessuto = 352,28 mq

A4: Proprietà Comune di Cuneo

Superficie lotto 975 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = $1,7$ mq / mq
 $975 \times 1,7 = 1657,5$ mq

Limite del tessuto

Qualora la S.U.V. esistente da demolire sia superiore alla S.U.L. prevista dall'indice di utilizzazione fondiaria, questa può essere realizzata fino al limite massimo ($1,7$ mq / mq) + 20%

$1657,5 \times 1,20 = 1989,00$ mq

Volumetria esistente

$26,80 \times 7,00 \times 5,00 = 938,00$ mc
 $29,40 \times 26,80 \times 6,20 = 4885,10$ mc
totale $5823,10$ mc

S.U.V. da demolire = $5823,10 / 3 = 1941,03$ mq
 $1941,03 < 1989,00$ (limite di zona)

E' ammessa la ricostruzione della S.U.V. esistente = 1941,03 mq

Il progetto degli edifici propone, nel rispetto delle indicazioni di Piano una tipologia pluripiano con altezza massima di 5 piani più l'attico arretrato.

La distribuzione planimetrica degli edifici in progetto presenta un fronte compatto sui lati corti dell'isolato, rispettivamente su via Gobetti e su via Bongiovanni e un'ampia apertura invece sul lato corso Gramsci e su via Bertolino.

Per quanto riguarda la distribuzione in verticale della volumetria realizzabile riferita ai singoli interventi, il progetto prevede un utilizzo completo a fini residenziali e altri usi ammessi, per una altezza complessiva di 5 piani fuori terra e attici arretrati, a partire dal piano rialzato a quota +1,50 m.

La corte interna, ospita i parcheggi privati di uso pubblico all'aperto, la rampa di accesso ai piani interrati e l'intera superficie permeabile sistemata a giardino nella misura del 30% della superficie del lotto.

Gli impianti in progetto utilizzeranno le reti tecnologiche esistenti (acqua, gas, luce, telefono ecc.) già tutti presenti in sito.

La viabilità viene confermata nelle condizioni attuali.

La disposizione degli edifici in progetto rispetta totalmente i diritti edificatori delle singole proprietà sia per quanto riguarda le volumetrie, i ribaltamenti, gli accessi, e il diritto di non intervenire.

Urbanizzazioni

Trattandosi di intervento compreso nel tessuto urbano consolidato, già dotato di urbanizzazione, verranno eseguite a scomputo le opere di potenziamento e ammodernamento richieste dai competenti uffici. Indicativamente gli oneri concessori provenienti dai singoli interventi ammontano a circa 600.000 €.

Cronoprogramma – operatività

I sottocomparti sono stati numerati in sequenza dall'1 al 4 senza l'obbligo di rispettare l'ordine della numerazione.

L'operatività avverrà per ciascun sottocomparto con Permesso di Costruire Convenzionato.

Norme tecniche di attuazione PRGC vigente

- Indice di permeabilità (Ip)
30% sf;
- Rapporto di copertura (Rc)
40% sf;
- A = 1 albero / 100 mq;

Ar = 2 arbusti / 100 mq;

H max = 6 piani + attici arretrati;

Indice di utilizzazione fondiaria (uf) = 1,7 mq / mq

Limite del tessuto = Qualora la S.U.V. esistente da demolire sia superiore alla S.U.L. prevista dall'indice di utilizzazione fondiaria, questa può essere realizzata fino al limite massimo (1,7 mq / mq) + 20%;

Parametri edilizi:

Ds = Filo strada;

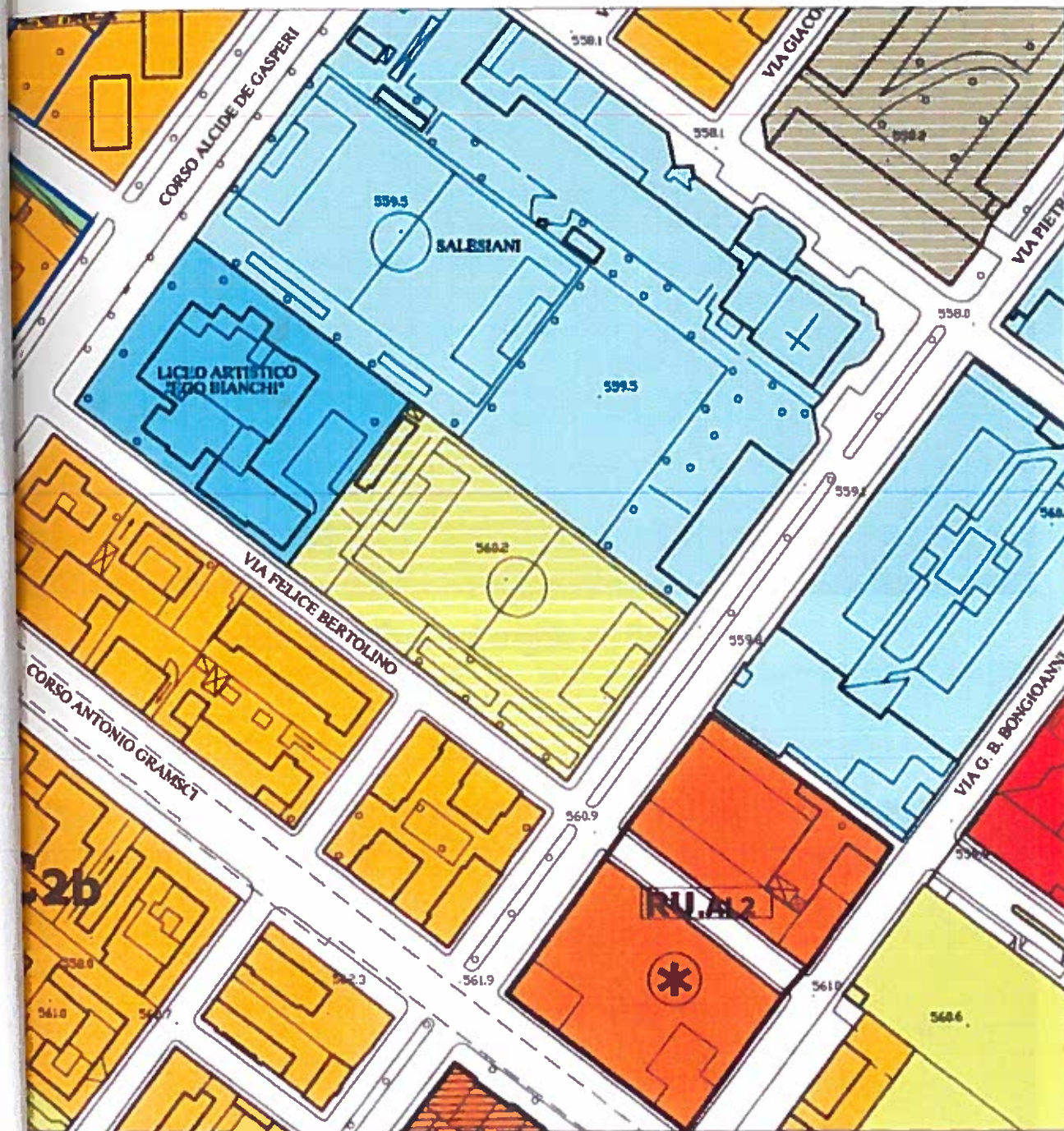
Dc = 5,00 mt;

D = mt 10,00 o 2/3 H edificio più alto o aderenza in presenza di testate cieche.

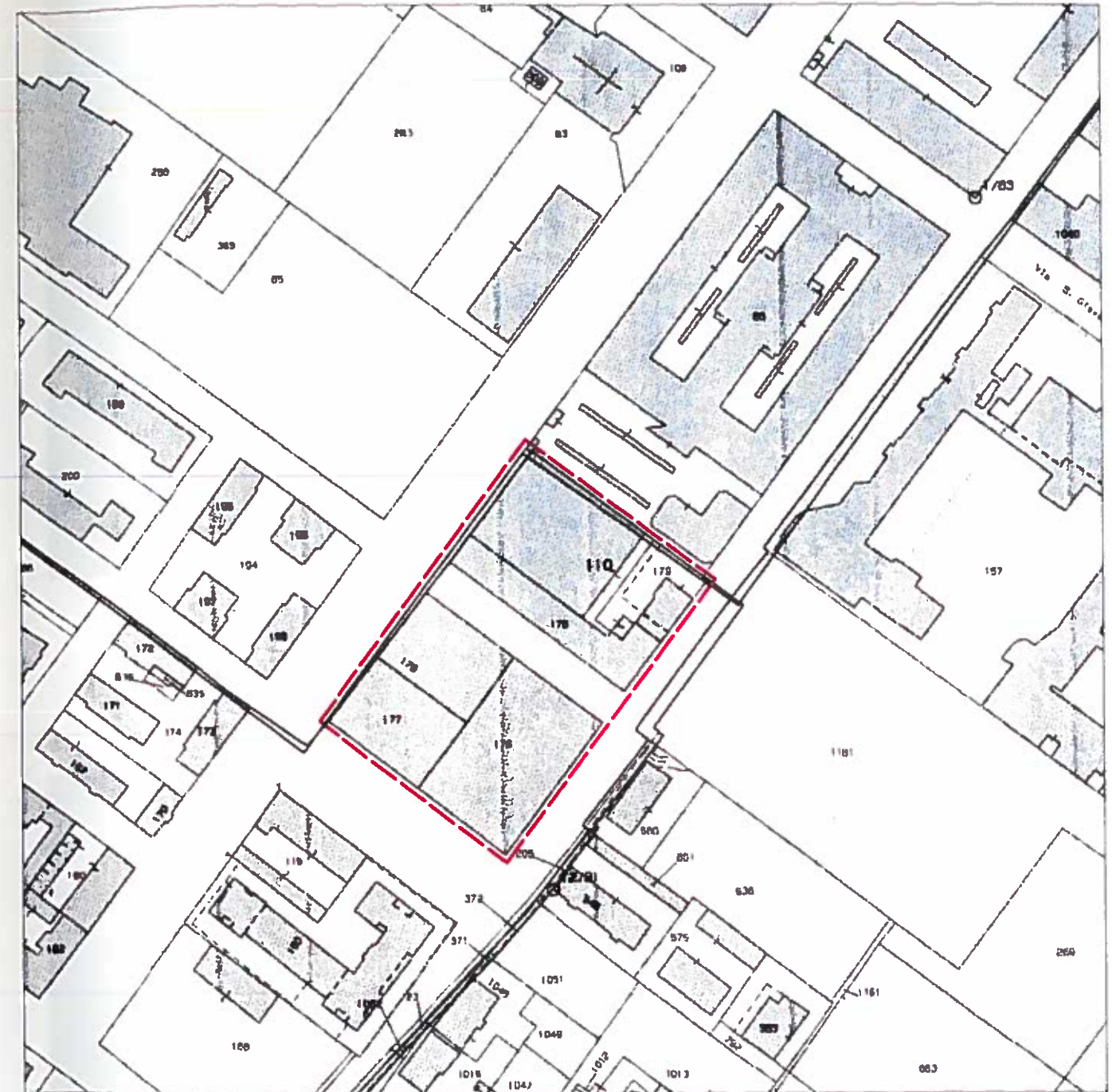
Disciplina funzionale di tessuto:

vedi art. 40.03 N.d.A. P.R.G.C.

Le misurazioni descritte in questo Piano saranno da verificare e dimostrare in fase di istanza di Permesso Costruire.



ESTRATTO PRGC VIGENTE / COMUNE DI CUNEO /
P5 - ASSETTO URBANISTICO /
TAV. N. 23 / ALTIPIANO - QUARTIERE DONATELLO /
AREA TC2A - RU.AL2 (scala 1/2000)



ESTRATTO MAPPA CATASTALE / COMUNE DI CUNEO /
F. 82 MAPP. 110, 175, ex 176, 177, 178, 179 (scala 1/2000)



Vista corso Gramsci angolo via Bongioanni



Vista corso Gramsci angolo via Gobetti



Vista via Bongioanni



Vista via Gobetti

VIA GOBETTI

CORSO GRAMSCI

VIA BERTOLINO

VIA BONGIOANNI

PROPRIETA' GARNERO
Sf=St= 975 mq
Volumetria esistente: 6030 mc
S.U.V.: 6030 / 3 = 2010 mq

PROPRIETA' I.C.C.I. SRL
Sf=St= 975 mq
Volumetria esistente: 6048 mc
S.U.V.: 6048 / 3 = 2016 mq

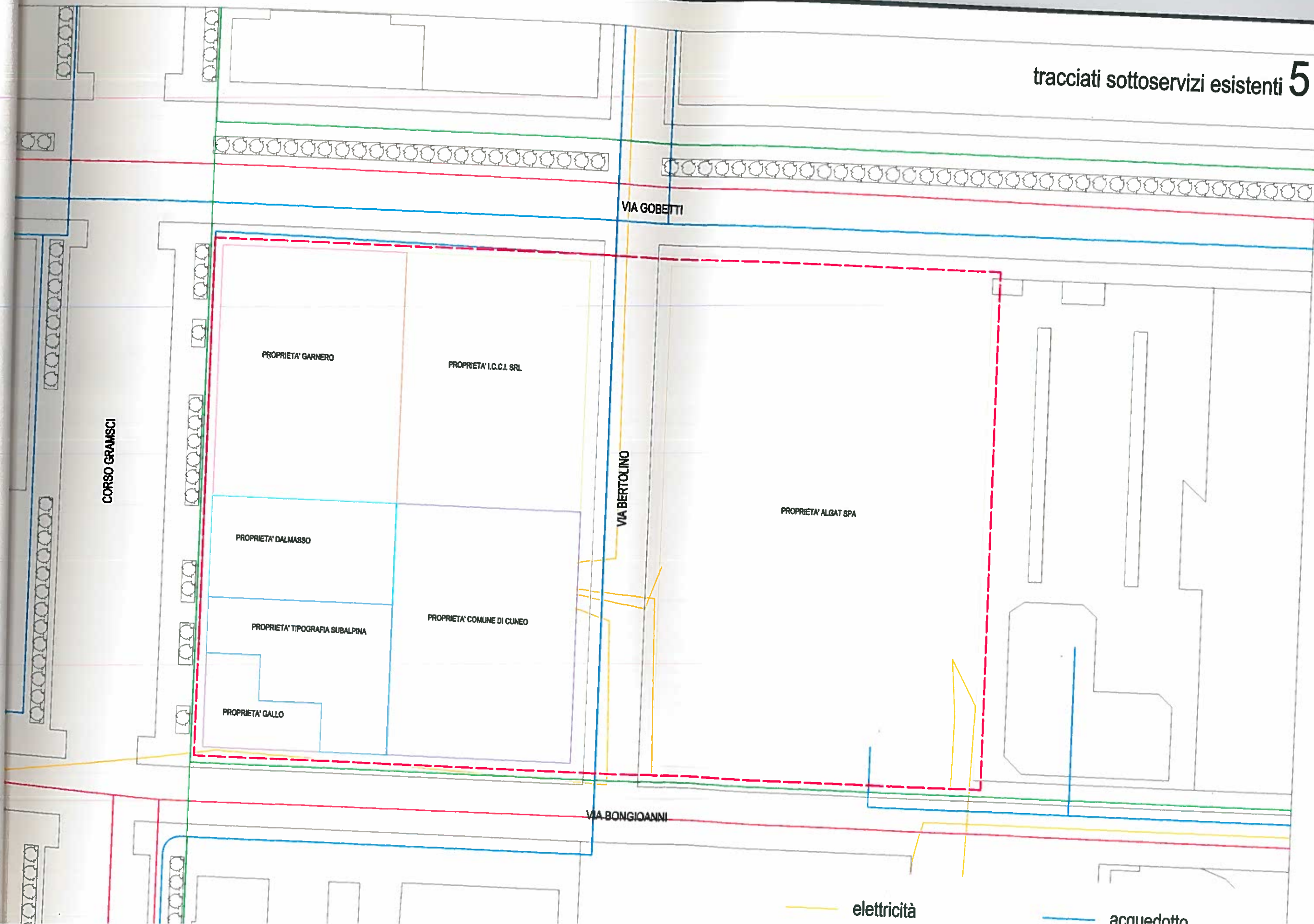
PROPRIETA' DALMASSO
Sf=St= 392 mq
Volumetria esistente: 2238 mc
S.U.V.: 2238 / 3 = 746 mq

PROPRIETA' TIPOGRAFIA SUBALPINA
Sf=St= 410 mq
Volumetria esistente: 2644 mc
S.U.V.: 2644 / 3 = 881 mq

PROPRIETA' GALLO
Sf=St= 173 mq
Volumetria esistente: 1174 mc
S.U.V.: 1174 / 3 = 391 mq

PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO
Sf=St= 975 mq
Volumetria esistente: 5823 mc
S.U.V.: 5823 / 3 = 1941 mq

PROPRIETA' ALGAT SPA
Sf=St= 3350 mq
Volumetria esistente: 16831 mc
S.U.V.: 16831 / 3 = 5610 mq

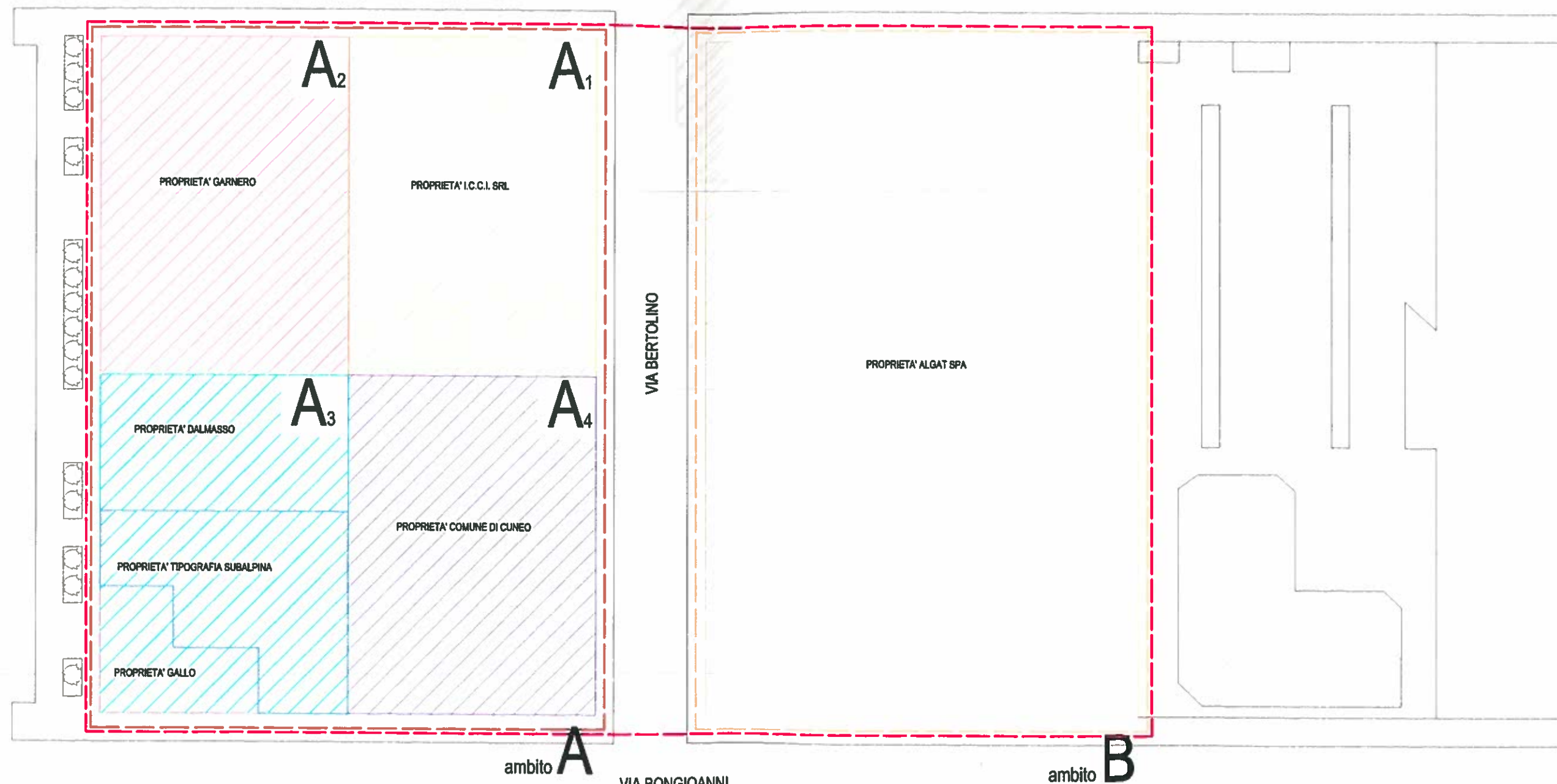


CORSO GRAMSCI

VIA GOBETTI

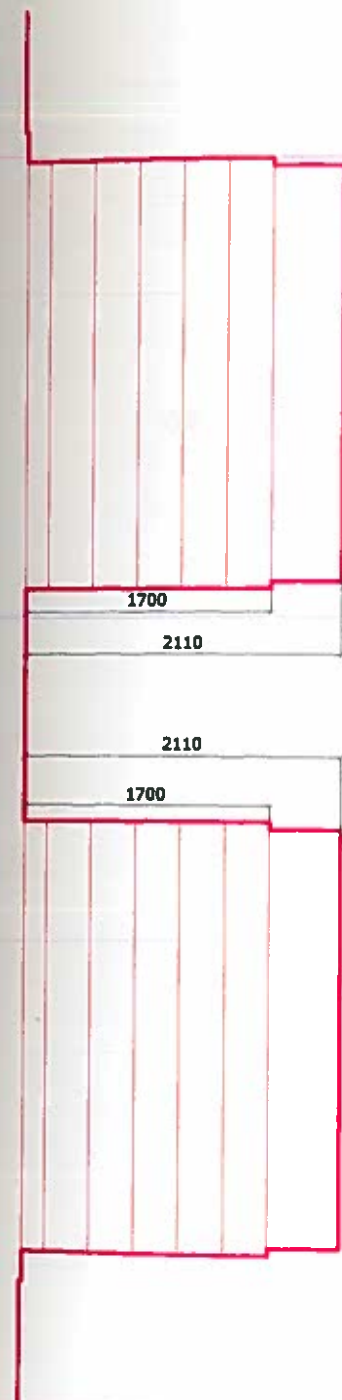
VIA BERTOLINO

VIA BONGIOANNI

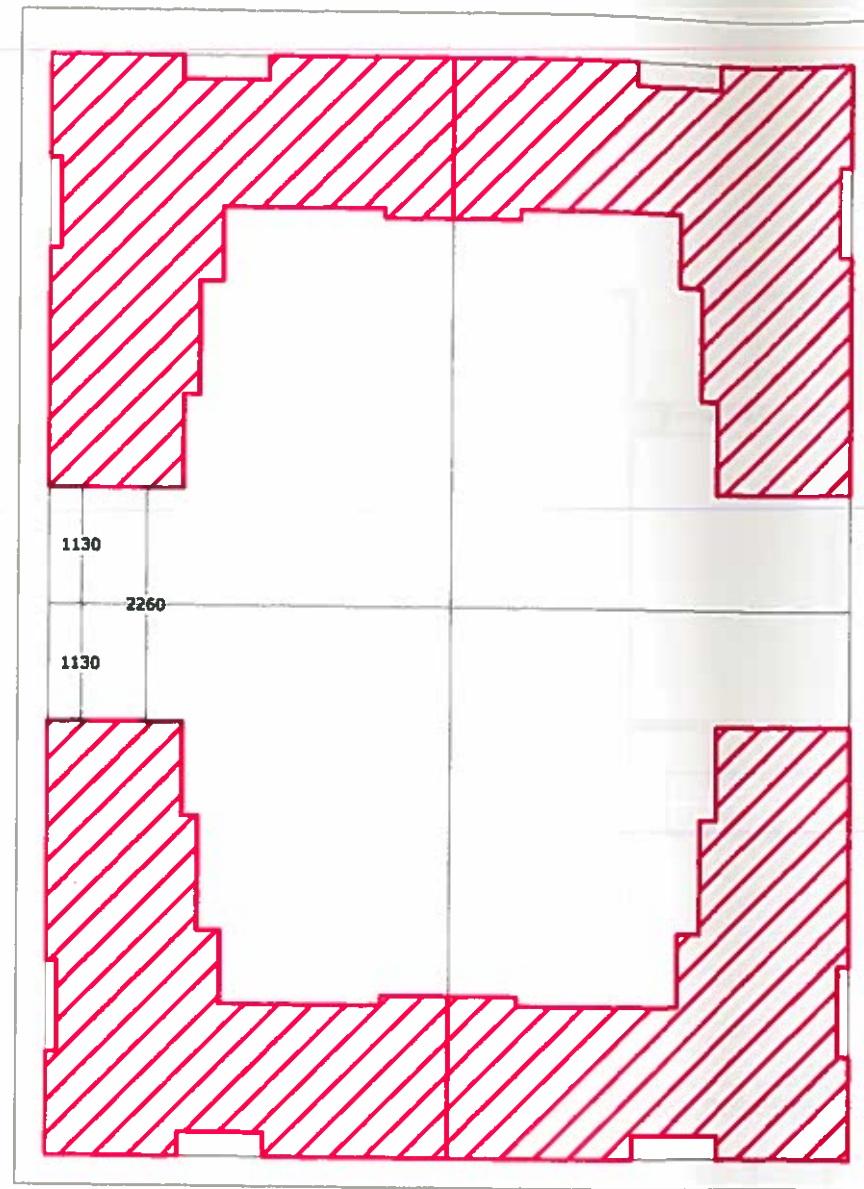


ambito **A**

ambito **B**



CORSO GRAMSCI



VIA GOBETTI

VIA BONGIOVANNI

VIA BERTOLINO

