



SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

ALLEGATO A	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
TAV. 01	STATO DI FATTO - P.R.G.C. Assetto generale	1:10000/1:5000
TAV. 02	STATO DI FATTO - P.R.G.C. Assetto generale	1:2000
TAV. 03	STATO DI FATTO - Planimetria Catastale e individuazione aree di proprietà	1:500/2000
TAV. 04	STATO DI FATTO - Piano quotato	1:500
TAV. 05	STATO DI FATTO - Pianta piano interrato	1:500
TAV. 06	STATO DI FATTO - Pianta piano terreno	1:500
TAV. 07	STATO DI FATTO - Pianta piano primo	1:500
TAV. 08	STATO DI FATTO - Pianta piano secondo	1:500
TAV. 09	STATO DI FATTO - Sezioni	1:500
TAV. 10	STATO DI FATTO - Prospetti	1:500
TAV. 11	STATO DI FATTO - Computi volumetria, superficie coperta, destinazioni d'uso	1:500
TAV. 12	STATO DI FATTO - Planimetria opere di urbanizzazione	1:500
TAV. 01	STATO DI PROGETTO - P.R.G.C. Assetto generale con inserimento dell'intervento	1:10000/1:5000
TAV. 02	STATO DI PROGETTO - P.R.G.C. Assetto generale con inserimento dell'intervento	1:2000
TAV. 03	STATO DI PROGETTO - Planimetria sovrapposizione	1:500
TAV. 04	STATO DI PROGETTO - Pianta piano 2° e 1° interrato	1:500
TAV. 05	STATO DI PROGETTO - Pianta piano terreno	1:500
TAV. 06	STATO DI PROGETTO - Pianta piano primo	1:500
TAV. 07	STATO DI PROGETTO - Pianta piano secondo	1:500
TAV. 08	STATO DI PROGETTO - Pianta piano attico	1:500
TAV. 09	STATO DI PROGETTO - Sezioni	1:500
TAV. 10	STATO DI PROGETTO - Prospetti	1:500
TAV. 11	STATO DI PROGETTO - Computi volumetria, superficie coperta, destinazioni d'uso	1:500
TAV. 12	STATO DI PROGETTO - Planimetria individuazione aree a verde e verifica standard	1:500
TAV. 13	STATO DI PROGETTO - Planimetria individuazione aree a parcheggio (p. terra)	1:500
TAV. 14	STATO DI PROGETTO - Planimetria individuaz. aree a parcheggio (p.interrati) e verifica standard	1:500
TAV. 15	STATO DI PROGETTO - Planimetria opere di urbanizzazione primaria	1:500
TAV. 16	STATO DI PROGETTO - Schemi opere di urbanizzazione	1:20
TAV. 17	Piano particellare di esproprio ed elenco catastale	
ALLEGATO B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	

PIANO PARTICOLAREGGIATO e CONTESTUALE
VARIANTE N. 10 AL P.R.G.
AREA R2M
PER LA RILOCALIZZAZIONE
EX art. 53 L.R. 56/77
AZIENDA GIORDANO & C. S.p.a. e altri

ELABORATO

2

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera di adozione progetto preliminare cs.n. 35 del 10/04/98

Delibera di adozione progetto definitivo cc.n. 102 del 22.12.98

Progettista: DOTT. ARCHITETTO
GIOVANNI
PREVIGLIANO
Dott. Arch. Giovanni PREVIGLIANO

Il Dirigente del Settore
Urbanistica:
Dott. Arch. Giovanni Franco LUCHINO



Copia conforme all'originale
allegato alla deliberazione 102 del 22.12.98
Cuneo, li

12 MAR. 1999

IL SINDACO
Dr. Elia Castagna

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DAL DIRETTORE

in data 22 SET. 1999

Approvato con D.G.R. n. 15 - 27809
IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. GIOVANNI PREVIGLIANO



P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

MODIFICATO A SEGUITO DELLE VARIANTI:

- N. 1 D.G.R.N. 82 - 1290 DEL 29.10.1990
- N. 2 D.G.R.N. 76 - 20321 DEL 23.11.1992
- N. 3 D.C.C.N. 108 DEL 02.08.1993
- N. 4 D.G.R.N. 79 - 4668 DEL 09.06.1995
- N. 5 D.G.R.N. 92 - 14191 DEL 25.11.1996
- N. 6 D.G.R.N. 17 - 23383 DEL 09.12.1997 (CARTOGRAFICA)
- N. 6 D.G.R.N. 8 - 23477 DEL 22.12.1997 (NORMATIVA)
- N. 7 D.G.R.N. 34 - 15681 DEL 30.12.1996
- N. 9 D.C.S.N. 45 DEL 22.05.1998
- N. 11 D.C.S.N. 14 DEL 28.07.1998
- D.G.R.N. 11 - 9447 DEL 05.06.1996 (NORMATIVA)

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 1 L. 03.01.1978 N. 1:

- D.C.C.N. 233 DEL 13.04.1987 (CIMITERO SAN ROCCO)
- D.C.C.N. 470 DEL 06.10.1987 (POLSTRADA)
- D.C.C.N. 471 DEL 26.10.1988 (POSTE)
- D.C.C.N. 729 DEL 20.12.1989 (UFFICI FINANZIARI)
- D.C.C.N. 25 DEL 27.02.1997 (R.S.A)

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 10 L. 05.02.1990 N. 104:

- D.C.C.N. 83 DEL 03.06.1995 (LA VIA)
- D.C.C.N. 13 DEL 16.12.1997 (LA CASCINA)

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 17 L.R. 05.02.1977 N. 56 E S.M.EI:

- D.C.P.N. 21 DEL 03.03.1998 (OSTELLO DELLA GIOVENTU')

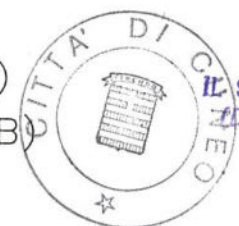
CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE AI SENSI DELL'ART. 3 L.R. 27.12.1991 N. 70:

- D.C.P.N. 20 DEL 11.03.1992 (ZONA E1 - MAGISTRALI)

CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE AI SENSI DELL'ART. 17 L.R. 05.12.1977 N. 56 E S.M.EI.:

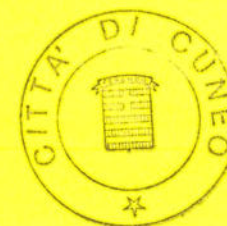
- D.C.C.N. 6 DEL 09.02.1993 (ZONA S1)

- D.C.C.N. 95 DEL 29.06.1994 (ZONA P1B)



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Pietro BIANCHI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



1. FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato ha come oggetto:

- 1) la creazione di una nuova zona di P.R.G.C. nell'area che si renderà libera con la ricollocazione degli impianti produttivi delle ditte GIORDANO & C. S.p.a. e TANACETO S.n.c. di Tanaceto Celso & C., in applicazione ai dispositivi di cui alla legge urbanistica 56/77 e s.m.e.i..
- 2) il trasferimento dell'area occupata dal Magazzino U.O. Canali e Fogne di proprietà comunale in zona S2 destinata a spazi pubblici.

2 LO STATO DI FATTO

2.1 INSERIMENTO DEL P.P. NEL TERRITORIO COMUNALE

L'area interessata dal P.P. si localizza nel territorio Comunale nella porzione di zona P1C a monte di Corso Gramsci.

Tale zona è inserita nella più vasta zona residenziale denominata R2D, come indicato negli estratti di P.R.G.C. (Tav. 01 e 02).

2.2 DELIMITAZIONE DELL'AREA - COERENZE

L'area interessata ha le seguenti coerenze:

- a mezzanotte: Corso Gramsci
- a levante: Via Bongioanni
- a ponente: Via Gobetti
- a mezzogiorno: campo di calcio comunale.

2.3 CATASTO

L'area interessata dal P.P. è individuata a catasto fabbricati al foglio 82 mappali:

- strade: m² 2.245 intestata a Comune di Cuneo

COMPARTO A:

- mapp. n.116: m² 2.434 intestata a GIORDANO & C. S.p.a.

- mapp. n.180: m² 536 intestata a FLEGO Gian Mauro-DALMASSO Germano - GIRAUDO Maria Vittoria

Totale Comparto A m² 2.970

COMPARTO B:

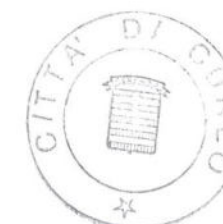
- mapp. n.115: m² 995 intestata a TANACETO Celso, TANACETO Guido, TANACETO Bruna, AIME Antonino

Totale area: m² 6.210 - 2.245 = 3.965

Attualmente l'area ospita le industrie GIORDANO & C. S.p.a. e TANACETO S.n.c. di Tanaceto Celso & C. nonché il magazzino U.O. Canali e Fogne di proprietà del Comune di Cuneo.

NOTA: La differenza tra le superfici sopra riportate relative alle aree di proprietà privata e quelle riportate nel piano particellare, di complessivi mq 33 è dovuta esclusivamente ad incongruenze tra le superfici del Catasto Terreni e quelle del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

In ogni caso ai fini dei calcoli volumetrici e dei conteggi la superficie da considerare è quella di mq. 3965 corrispondente a quella indicata nella relazione di asseverazione in data 09.04.1998.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro FANDANI)





CARATTERISTICHE DELL'AREA

3.1 CARATTERISTICHE GEOFISICHE

L'area oggetto del Piano Particolareggiato si configura con andamento pianeggiante e forma geometrica regolare, come è dato vedere dal rilievo planoaltimetrico allegato.

Il sottosuolo è caratterizzato dalla litologia tipica dell'altipiano di Cuneo, composto da alluvioni del quaternario uniformemente stratificati e ben compattati con portate utili superiori a 2 kg/cm² e quindi assai adatte all'edificazione.

3.2 CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Dal punto di vista ambientale l'area oggetto del Piano Particolareggiato è inserita in un contesto di forte antropizzazione.

Infatti essa è interamente circondata da aree urbanizzate classificate di completamento e dotate di ogni infrastruttura, che hanno del tutto annullato ogni "naturalità" all'ambiente.

Inoltre dal punto di vista paesaggistico l'area risulta completamente compromessa essendo adiacente a nord ad un insediamento artigianale-industriale ancorché non molesto in zona impropria, nonché dominata dalla visuale del costruendo Palazzo degli Uffici Finanziari.

Considerata la larghezza delle strade che delimitano l'area ed il posizionamento geografico, è garantito un ottimo soleggiamento sui vari fronti che assicura adeguate caratteristiche igienico sanitarie alle future residenze e attività commerciali-direzionali.

3.3 CARATTERISTICHE URBANISTICHE

L'attuazione del Piano Particolareggiato è mirata alla riqualificazione di un comparto impropriamente destinato ad usi produttivi inserito all'interno di una più vasta zona residenziale (R2D); l'intervento si attua pertanto attraverso il trasferimento in "zona propria" degli impianti produttivi con riutilizzo ad usi residenziali e commerciali-direzionali dell'area di proprietà privata resa libera e con accorpamento in zona S2 dell'area di proprietà comunale.

3.4 ATTIVITA' IN CORSO, OCCUPATI E TIPI DI PRODUZIONE

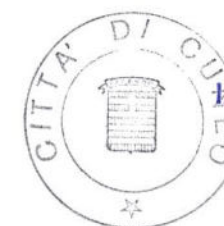
L'oggetto sociale della GIORDANO & C. S.p.a. è la progettazione e la realizzazione di impianti elettrici e telefonici civili ed industriali.

Nella sede in Cuneo l'azienda concentra la propria attività di costruzione di carpenterie elettriche anche pesanti con reparti di officina, cablaggio, verniciatura ecc., nonché il magazzino della componentistica, il deposito di mezzi aziendali e gli uffici tecnici ed amministrativi.

Essa occupa attualmente un centinaio di dipendenti, di cui una cinquantina nella sede di Via Bongioanni ed il resto sui vari cantieri industriali e civili.

L'oggetto sociale della TANACETO S.n.c. di Tanaceto Celso & C. è la prefabbricazione di elementi costruttivi per edilizia civile e funeraria, tipo vetrocementi, colonne e fregi ornamentali.

Essa occupa attualmente tre dipendenti che operano nel laboratorio di produzione dei manufatti, mentre per la posa in opera la ditta si avvale, ove necessario, della collaborazione di squadre esterne.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



RICOLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI

L'industria GIORDANO & C. S.p.a. e l'azienda TANACETO S.n.c. di Tanaceto Celso & C. trasferiranno i propri impianti in un'area di proprietà della GIORDANO & C. S.p.a. sita nel Comune di Boves in regione S. Anna ad uso artigianale industriale denominata D1 nel P.R.G.C. di Boves, ai sensi dell'art. 53 L.R. 56/77

4 PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**4.1 SCOPO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Verificata la fattibilità dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sotto il profilo della modalità e destinazioni d'uso ammesse, la volumetria privata attualmente esistente nell'area P1C risulta superiore alla densità volumetrica fondiaria della zona R2D circostante (4.1 mc/mq contro 3).

Per cui si è utilizzata la procedura del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G.C. ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della legge regionale n° 56/77 e s.m.i., individuando una nuova zona di P.R.G.C. denominata R2M suddivisa in due comparti, aventi caratteristiche assimilabili a quelle della R2D, salvo la densità volumetrica fondiaria, il rapporto di copertura massimo, le altezze massime, il numero di piani f.t. e le destinazioni d'uso ammesse.

4.2 NORME D'INTERVENTO**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

- residenze di edilizia privata;
- parcheggi pubblici e privati;
- attività direzionali, commerciali;
- servizi per parco e gioco;
- strutture a servizio.

INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- cambiamento di destinazioni d'uso fra quelle ammesse.

4.3 CONDIZIONI

L'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento è subordinata al rilascio di due concessioni (una per il comparto A e una per quello B) eventualmente convenzionate ex art. 49 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.e.i..



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

4.4 VINCOLI

Quelli riferiti alle schede del P.R.G.C..

4.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DELLA ZONA R2M

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

-	ABITANTI PREVISTI (MC/90)	N° 181
-	CUBATURA PREVISTA	mc 16256 pari alla cubatura esistente
-	SUPERFICIE TERRITORIALE	ha 0.621

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

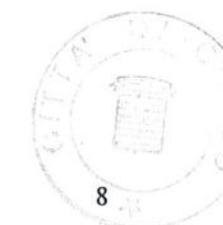
-	densità volumetrica fondiaria	mc/mq 4,1
-	rapporto di copertura	mq/mq 40%
-	altezza massima edifici residenziali	m 10,5 (3 piani f.t.); m 13,5 (4 piani f.t.)
-	altezza massima ed. direzionali/commerc.	m 14,5 (4 piani f.t.)
-	distacchi dai confini	m 5 o H/2 dell'edificio più alto
-	distacchi dalle strade	m 5
-	distacchi dagli edifici	m 10 o H dall'edificio più alto se affacciati con pareti finestate
-	tipologie:	isolata o a cortina secondo le indicazioni progettuali

5 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

5.1 ELABORATI GRAFICI ED ALLEGATI TECNICI DI PROGETTO

Allegato A - Relazione tecnica illustrativa

Tav. 01	Stato di fatto - P.R.G.C. Assetto generale	1:10000/1:5000
Tav. 02	Stato di fatto - P.R.G.C. Assetto generale	1:2000
Tav. 03	Stato di fatto-Planimetria Catastale e individuazione aree di proprietà	1:500/2000
Tav. 04	Stato di fatto - Piano quotato	1:500
Tav. 05	Stato di fatto - Pianta piano interrato	1:500
Tav. 06	Stato di fatto - Pianta piano terreno	1:500
Tav. 07	Stato di fatto - Pianta piano primo	1:500
Tav. 08	Stato di fatto - Pianta piano secondo	1:500
Tav. 09	Stato di fatto - Sezioni	1:500
Tav. 10	Stato di fatto - Prospetti	1:500
Tav. 11	Stato di fatto - Computi volumetria, superficie coperta, destinazioni d'uso	1:500
Tav. 12	Stato di fatto - Planimetria opere di urbanizzazione	1:500
Tav. 01	Stato di progetto - P.R.G.C. Assetto generale con inserimento dell'intervento	1:10000/1:5000
Tav. 02	Stato di progetto - P.R.G.C. Assetto generale con inserimento dell'intervento	1:2000
Tav. 03	Stato di progetto - Planimetria sovrapposizione	1:500
Tav. 04	Stato di progetto - Pianta piano 2° e 1° interrato	1:500
Tav. 05	Stato di progetto - Pianta piano terreno	1:500
Tav. 06	Stato di progetto - Pianta piano primo	1:500
Tav. 07	Stato di progetto - Pianta piano secondo	1:500
Tav. 08	Stato di progetto - Pianta piano attico	1:500
Tav. 09	Stato di progetto - Sezioni	1:500



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro BANDIANI)





Tav. 10	Stato di progetto - Prospetti	1:500
Tav. 11	Stato di progetto-Computi volumetria, superficie coperta, destinazioni d'uso	1:500
Tav. 12	Stato di progetto - Planimetria individuazione aree a verde e verifica standard	1:500
Tav. 13	Stato di progetto - Planimetria individuazione aree a parcheggio (p. terra)	1:500
Tav. 14	Stato di progetto - Planimetria individuazione aree a parcheggio (p. interrati) e verifica standard	1:500
Tav. 15	Stato di progetto - Planimetria opere di urbanizzazione primaria	1:500
Tav. 16	Stato di progetto - Schemi opere di urbanizzazione	1:20
Tav. 17	Piano particellare di esproprio ed elenco catastale	--

Allegato B - Norme tecniche di Attuazione

5.2 CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nell'impostazione del Piano Particolareggiato si è inteso realizzare le indicazioni del vigente P.R.G.C. e mantenere la coerenza con le destinazioni d'uso delle circostanti zone R2D - R3 e con le infrastrutture presenti nella zona.

5.3 INDICAZIONI DI DETTAGLIO

Come risulta dalle tavole grafiche allegate, si è cercato di migliorare l'inserimento ambientale del complesso riducendo in modo considerevole il rapporto di copertura (da 78% a 40%), privilegiando così la realizzazione di spazi destinati a standard nel rispetto delle norme vigenti.

Pertanto il complesso del Comparto A si articola in un insieme di volumi che si compenetrano a formare un isolato ad L.

Il volume del Comparto B serve invece ad evidenziare l'incrocio fra Corso Gramsci e V.P. Gobetti conferendogli in questo modo una posizione predominante rispetto alla restante area.

Nel Comparto A il blocco delle residenze, articolato su 3 piani fuori terra ed un piano attico, si sviluppa su V. Bongioanni e sul campo di calcio a Sud Ovest, mentre il blocco direzionale – commerciale, articolato anch'esso su 3 piani fuori terra e in parte a piano terra, si sviluppa sull'angolo tra V. Bongioanni e Corso Gramsci.

Nel Comparto B l'unico blocco previsto accoglierà i locali commerciali a piano terra e le residenze su 3 piani superiori.

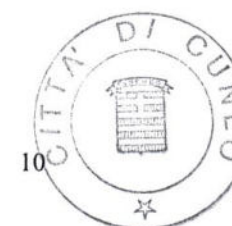
6 ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

6.1 VINCOLI E TOLLERANZE PROGETTUALI

In genere gli elementi grafici e normativi contenuti negli elaborati del Piano Particolareggiato dovranno intendersi indicativi, salvo le modifiche ammesse ed ammissibili che saranno precisate in sede di esecuzione, conseguenti alla progettazione architettonica definitiva.

Il disegno planimetrico e di conseguenza anche quello relativo ai prospetti potranno pertanto subire variazioni, ancorchè non strutturali, in entrambi i comparti. Tali variazioni dovranno essere contenute in una percentuale dimensionale non superiore al 20% e rispettare le distanze dai confini, senza costituire variante al Piano Particolareggiato.

Si precisa che gli elaborati grafici prodotti in questa fase rappresentano l'insieme di un primo e semplice planivolumetrico demandando la successiva elaborazione del



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



progetto architettonico vero e proprio al momento della richiesta di Concessione Edilizia, dopo l'approvazione dello strumento esecutivo.

E' in ogni caso fatto salvo il volume edificabile complessivo e la sua distribuzione nei comparti di intervento, nel rispetto delle quote altimetriche riferite ai piani stradali attuali e delle caratteristiche edificatorie.

6.2 INSEDIAMENTO PREVISTO

VOLUMETRIA DELL'INTERVENTO

La volumetria dell'intervento, prevista dal Piano Particolareggiato pari a quella esistente, è così formata:

COMPARTO A:

- Residenze	8889	mc	pari al	73%
- Attività commerciali - direzionali	3288	mc	pari al	27%
Totale	12177	mc		100%

Superficie coperta fabbricati in progetto: mq 1188

Superficie fondiaria del lotto: mq 2970

Rapporto di copertura $1188 : 2970 = \text{mq/mq } 0.4$

COMPARTO B:

- Residenze	2977	mc	pari al	73%
- Attività commerciali - direzionali	1102	mc	pari al	27%
Totale	4079	mc		100%

Superficie coperta fabbricati in progetto: mq 340

Superficie fondiaria del lotto: mq 995

Rapporto di copertura $340 : 995 = \text{mq/mq } 0.34$

PARCHEGGI

Gli standard del P.R.G.C. prevedono parcheggi ad uso privato per 1 mq ogni 10 mc di volume totale sia residenziale che commerciale – direzionale nonché parcheggi ad uso pubblico pari all'80% della superficie lorda commerciale - direzionale.

COMPARTO A:

Volume destinato a residenze in progetto: mc 8889

Volume destinato a commerciale-direzionale in progetto: mc 3288

Superfici lorde di pavimento destinate a commerciale-direzionale in progetto: mq 980

Aree a parcheggio privato da realizzare: $12177 \times 0,1 = \text{mq } 1218$

Aree a parcheggio uso pubblico da realizzare: $980 \times 0,8 = \text{mq } 784$

Toale aree a parcheggio da realizzare: $\text{mq } 1218 + 784 = \text{mq } 2002$

Totale superfici destinate a parcheggio in progetto = mq 2068 > 2002

COMPARTO B:

Volume destinato a residenze in progetto: mc 2997

Volume destinato a commerciale-direzionale in progetto: mc 1102

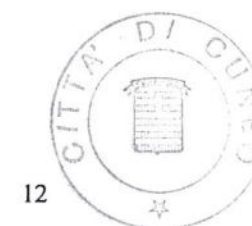
Superfici lorde di pavimento destinate a commerciale-direzionale in progetto: mq 298

Aree a parcheggio privato da realizzare: $4079 \times 0,1 = \text{mq } 408$

Aree a parcheggio uso pubblico da realizzare: $298 \times 0,8 = \text{mq } 238$

Toale aree a parcheggio da realizzare: $\text{mq } 408 + 238 = \text{mq } 646$

Totale superfici destinate a parcheggio in progetto = mq 655 > 646



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



VERDE PRIVATO

Essendo la zona di intervento classificabile come zona "B" dal regolamento edilizio vigente gli standard prevedono una quantità di verde privato pari ad almeno il 30% dell'area totale in proprietà.

COMPARTO A:

Area verde privato da realizzare mq $2970 \times 0.3 =$ mq 891

Aree a verde in progetto = mq 1085.25 pari al 36.5%.

COMPARTO B:

Area verde privato da realizzare mq $995 \times 0.3 =$ mq 298.5

Aree a verde in progetto = mq 299.26 pari al 30%.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Il complesso in oggetto rispetta le caratteristiche edificatorie previste per la nuova zona R2M, con il limite per l'altezza di m 13,5 per gli edifici residenziali e m 14,5 per quelli direzionali/commerciali.

Le parti eccedenti tale altezza sono costituite dai volumi tecnici e dalle strutture intelaiate orizzontali e verticali costituenti le pompeiane a protezione dei terrazzi.

DISTACCHI DALLE STRADE E DAGLI EDIFICI

La tabella di zona relativa alla zona R2M prevede su Via Bongioanni, su Corso Gramsci e Via Gobetti un distacco dalle strade pari a m 5,00.

I distacchi dai confini di proprietà rispettano le distanze minime di m 5.

I distacchi fra gli edifici rispettano le distanze minime previste pari a m 10, in quanto l'edificio adibito a magazzino comunale è da considerarsi quale basso fabbricato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria esistenti, ed in particolare il sistema viario veicolare, la rete di distribuzione idrica, la rete di smaltimento dei rifiuti liquidi, il sistema di distribuzione di energia elettrica, del gas e del telefono, sono sufficienti alle necessità del nuovo insediamento.

– ACQUEDOTTO

L'approvvigionamento idrico sarà soddisfatto dalla rete di distribuzione idrica municipale esistente.

La distribuzione alle unità residenziali, commerciali e direzionali avverrà a mezzo di allacciamento da eseguirsi secondo le modalità impartite dal competente Ufficio Lavori Pubblici.

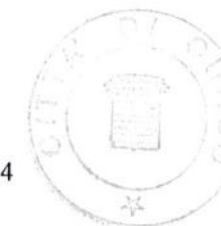
– FOGNATURA

Le acque meteoriche, raccolte attraverso apposite caditoie stradali in cls prefabbricato a sezione quadrata con chiusino in ghisa grigliato, verranno convogliate alla rete di smaltimento scorrente lungo via Gobetti e via Bongioanni mediante tubazioni in cls.

Le acque nere verranno invece convogliate mediante tubazione in PVC serie pesante con giunto a bicchiere all'esistente rete di smaltimento in tubi di cls ovoidali scorrenti lungo V. Gobetti e Via Bongioanni.

– ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Si prevede il potenziamento della rete e dell'impianto di illuminazione pubblica su Via P. Gobetti e Via G.B. Bongioanni mediante la sostituzione delle obsolete apparecchiature a parete o su palo in cls e il potenziamento della rete con pali conici in acciaio e armature stradali adeguate, allacciate alla rete di illuminazione pubblica tramite cavidotto interrato e relativi pozzetti.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro BANDIANI)





SISTEMA VIARIO PEDONALE

E' prevista la pavimentazione in masselli autobloccanti di cls sul sistema viario pedonale della Via P.Gobetti in parte ancora in terra battuta, in modo da completare l'urbanizzazione dell'isolato.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Si sottolinea che l'attuale elaborazione del P.R.G.C. individua aree destinate a servizi sociali con standard superiori a quelli minimi indicati dalla Legge Regionale n. 56/77 e s.m.e.i. essendo prevista per la zona denominata Altopiano, una quota di aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale pari a 46.99 mq/ab, contro i 25 mq/ab previsti dalla L.R. 56/77.

Pertanto anche se nelle previsioni del P.R.G.C. non era stata computata la ristrutturazione urbanistica dell'area in oggetto, risulta che la zona dell'altipiano è ampiamente in grado di accogliere, senza la necessità di reperire ulteriori nuove aree da destinare ad uso pubblico, un numero considerevole di abitanti negli insediamenti residenziali, direzionali e commerciali, senza tema di squilibri o saturazione degli standard per i servizi sociali ed attrezzature a livello comunale a scapito dei futuri insediamenti già previsti nel P.R.G.C..

In ogni caso il Piano Particolareggiato soddisfa gli standard di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. relativamente alle attività commerciali e direzionali.

AREE DA DISMETTERE

La verifica della rispondenza delle aree da dismettere per servizi sociali e attrezzature a livello comunale di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 56/1977 e alle norme attuative comunali, calcolate in base alla capacità insediativa residenziale, verrà soddisfatta attuando la monetizzazione delle superfici da dismettere, sulla base delle

tariffe fissate dall'Amministrazione, in quanto risultano già soddisfatti gli standard nella zona oggetto di intervento.

Il valore della monetizzazione è così determinato:

COMPARTO A:

mc 12177 : mc/ab 90 = 136 abitanti insediabili

ab 136 x mq/ab 25 = mq 3400 area per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale da dismettere

mq 3400 x L/mq 50.000 = L. 170.000.000 valore della monetizzazione del Comparto A

COMPARTO B:

mc 4079 : mc/ab 90 = 46 abitanti insediabili

ab 46 x mq/ab 25 = mq 1150 area per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale da dismettere

mq 1150 x L/mq 50.000 = L. 57.500.000 valore della monetizzazione del Comparto B

Totale valore della monetizzazione A+B: L. 170.000.000 + L. 57.500.000 = L. 227.500.000.

Tale soluzione consente il finanziamento per la realizzazione dei servizi sociali nelle aree già predisposte a tale scopo dalla normativa urbanistica comunale.

Comunque le aree a servizi, poste all'interno del lotto di intervento sono assoggettabili ad uso pubblico.

7 RELAZIONE FINANZIARIA

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione derivanti dall'attuazione del Piano

Particolareggiato si ha:

COMPARTO A:

- Residenze:	volume lordo mc	8889 x L/mc 33000 =	L. 293.337.000
- Commerciale:	superficie netta mq	290 x L/mq 170000 =	L. 49.300.000
- Direzionale:	superficie netta mq	690 x L/mq 199500 =	L. 137.655.000

Totale oneri di urbanizzazione L. 480.292.000



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

- Aree ex art. 21 da monetizzare	<u>L. 170.000.000</u>
Totale generale	L. 650.292.000

COMPARTO B:

- Residenze: volume lordo mc	2977 x L/mc 33000 =	<u>L. 98.241.000</u>
- Commerciale: superficie netta mq	298 x L/mq 170000 =	<u>L. 50.660.000</u>
Totale oneri di urbanizzazione		L. 148.901.000
- Aree ex art. 21 da monetizzare		<u>L. 57.500.000</u>
Totale generale		L. 206.401.000

Da tali importi vanno dedotte le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate direttamente con l'intervento edilizio nei due comparti, rispettivamente pari a L. 21.605.400 per il Comparto A e a L. 9.673.500 per il Comparto B come desumibile dagli allegati computi metrici-estimativi redatti sulla scorta dell'elenco prezzi unitari edito dalla Ripartizione Tecnica del Comune di Cuneo.



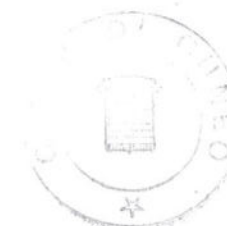
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

COMPARTO A

ART.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	U. M.	QUAN- TITA'	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
1	PAVIMENTAZIONE STRADALE				
1.1	Formazione di marciapiede costituito da fondazione stabilizzata in tout-venant di cava, spessore a richiesta, opportunamente regolarizzata con rulli statici e vibranti, compreso: - la formazione delle pendenze longitudinali e trasversali; - la fornitura e posa in opera di masselli di cemento autobloccanti di colore rosso (spessore cm 8) da posare su letto di sabbia dello spessore di cm 4 massimo; successiva compattazione con piastra vibrante, insabbiatura con sabbia fine, per intonaci per riempimento giunti mediante successive e frequenti scopature (compresi eventuali ricarichi di materiale); ripristino in quota di tutti i botolini e pozzetti esistenti sul marciapiede:				
		mq	80	40.000	3.200.000
2	ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
2.1	Esecuzione di scavo a sezione obbligata delle dimensioni di m 0.4x0.8 di profondità, in terreno di qualsiasi natura, ripristino del terreno e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica.				
		ml	226	22.000	4.972.000
2.2	Fornitura e posa in opera, in scavo predisposto, di cavidotto corrugato flessibile, interno liscio, completo di sonda per infilaggio cavi, compresi giunti e raccordi. diametro mm 90.				
		ml	226	3.500	791.000
2.3	Esecuzione di massello in calcestruzzo dosato con 200 kg di cemento per metro cubo di impasto, dello spessore di 15 cm a protezione del cavidotto.				
		ml	226	4.500	1.017.000
2.4	Esecuzione di basamento in conglomerato cementizio, dosato con kg 250 di cemento per metro cubo di impasto, compreso lo scavo, il vano per l'infissione del palo, collegamento al pozzetto ed il trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica. dimensioni m 0.90x0.90x0.90				
		n.	7	290.000	2.030.000
2.5	Rimozione e posa in opera di elementi autobloccanti, compreso lo strato di sabbia di spessore 10 cm, la compattazione mediante piastra vibrante, insabbiatura con sabbia fine per riempimento giunti e successive scopature.				
		mq	15	32.000	480.000

COMPARTO A

ART.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	U. M.	QUAN- TITA'	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
2.6	Rimozione e posa in opera di lastroni in pietra, compreso il letto di sabbia e la saturazione dei giunti.				
		mq	78	26.000	2.028.000
2.7	Fornitura e posa in opera di pozzetto stradale prefabbricato in scavo predisposto, completo di chiusino in ghisa carreggiabile con scritta "ILLUMINAZIONE PUBBLICA - COMUNE DI CUNEO". Dimensioni interne cm 40x40x40				
		n.	7	140.000	980.000
2.8	Recupero e trasporto ai magazzini comunali, di palo in cemento armato centrifugato Altezza totale oltre i 9 m				
		m	4	70.000	280.000
2.9	Fornitura e posa in opera di armatura stradale con corpo in alluminio, coperchio di policarbonato, vano lampada IP55, cablata, rifasata e completa di lampada lampada 100 W NA A.P. tubolare				
		n.	7	380.000	2.660.000
2.10	Fornitura e posa in opera in basamento predisposto, di palo da lamiera di acciaio zincato a caldo tipo FE360 UNI 7070 dello spessore di mm 4, a tronco conico, completo di attacco a pipa, diam.60 mm, foro ingresso cavi dimensioni mm 150x50, asola con portello dimensioni mm 186x45, morsettiera multipla per sezioni fino a 25 mmq con portafusibile, compresa la sabbia per il fissaggio ed il collarino di cemento. Altezza complessiva m 9 diametro base 148 mm				
		n.	7	300.000	2.100.000
2.11	Fornitura e posa in opera di cavo multipolare FG70R/4 in cavidotto predisposto, compresi i collegamenti in morsettiera. formazione 3x1.5 mmq + T				
		ml	64	2.200	140.800
2.12	Fornitura e posa in opera di cavo multipolare FG70R/4 in cavidotto predisposto, compresi i collegamenti in morsettiera. formazione 4x4 mmq + T				
		ml	226	4.100	926.600
TOTALE					21.605.400



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro RANDI)

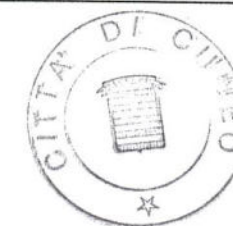
[Handwritten signature]

COMPARTO B

ART.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	U. M.	QUAN- TITA'	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
1	PAVIMENTAZIONE STRADALE				
1.1	Formazione di marciapiede costituito da fondazione stabilizzata in tout-venant di cava, spessore a richiesta, opportunamente regolarizzata con rulli statici e vibranti, compreso: - la formazione delle pendenze longitudinali e trasversali; - la fornitura e posa in opera di masselli di cemento autobloccanti di colore rosso (spessore cm 8) da posare su letto di sabbia dello spessore di cm 4 massimo; successiva compattazione con piastra vibrante, insabbiatura con sabbia fine, per intonaci per riempimento giunti mediante successive e frequenti scopature (compresi eventuali ricarichi di materiale); ripristino in quota di tutti i botolini e pozzetti esistenti sul marciapiede:				
		mq	40	40.000	1.600.000
2	ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
2.1	Esecuzione di scavo a sezione obbligata delle dimensioni di m 0.4x0.8 di profondità, in terreno di qualsiasi natura, ripristino del terreno e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica.				
		ml	65	22.000	1.430.000
2.2	Fornitura e posa in opera, in scavo predisposto, di cavidotto corrugato flessibile, interno liscio, completo di sonda per infilaggio cavi, compresi giunti e raccordi. diametro mm 90.				
		ml	65	3.500	227.500
2.3	Esecuzione di massello in calcestruzzo dosato con 200 kg di cemento per metro cubo di impasto, dello spessore di 15 cm a protezione del cavidotto.				
		ml	65	4.500	292.500
2.4	Esecuzione di basamento in conglomerato cementizio, dosato con kg 250 di cemento per metro cubo di impasto, compreso lo scavo, il vano per l'infissione del palo, collegamento al pozzetto ed il trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica. dimensioni m 0.90x0.90x0.90				
		n.	4	290.000	1.160.000
2.5	Rimozione e posa in opera di elementi autobloccanti, compreso lo strato di sabbia di spessore 10 cm, la compatazione mediante piastra vibrante, insabbiatura con sabbia fine per riempimento giunti e successive scopature.				
		mq	5	32.000	160.000

COMPARTO B

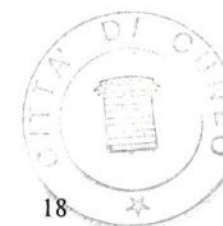
ART.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	U. M.	QUAN- TITA'	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
2.6	Rimozione e posa in opera di lastroni in pietra, compreso il letto di sabbia e la saturazione dei giunti.				
		mq	40	26.000	1.040.000
2.7	Fornitura e posa in opera di pozzetto stradale prefabbricato in scavo predisposto, completo di chiusino in ghisa carreggiabile con scritta "ILLUMINAZIONE PUBBLICA - COMUNE DI CUNEO". Dimensioni interne cm 40x40x40				
		n.	4	140.000	560.000
2.8	Recupero e trasporto ai magazzini comunali, di palo in cemento armato centrifugato Altezza totale oltre i 9 m				
		m	2	70.000	140.000
2.9	Fornitura e posa in opera di armatura stradale con corpo in alluminio, coperchio di policarbonato, vano lampada IP55, cablata, rifasata e completa di lampada lampada 100 W NA A.P. tubolare				
		n.	4	380.000	1.520.000
2.10	Fornitura e posa in opera in basamento predisposto, di palo da lamiera di acciaio zincato a caldo tipo FE360 UNI 7070 dello spessore di mm 4, a tronco conico, completo di attacco a pipa, diam.60 mm, foro ingresso cavi dimensioni mm 150x50, asola con portello dimensioni mm 186x45, morsettiera multipla per sezioni fino a 25 mmq con portafusibile, compresa la sabbia per il fissaggio ed il collarino di cemento. Altezza complessiva m 9 diametro base 148 mm				
		n.	4	300.000	1.200.000
2.11	Fornitura e posa in opera di cavo multipolare FG70R/4 in cavidotto predisposto, compresi i collegamenti in morsettiera. formazione 3x1.5 mmq + T				
		ml	35	2.200	77.000
2.12	Fornitura e posa in opera di cavo multipolare FG70R/4 in cavidotto predisposto, compresi i collegamenti in morsettiera. formazione 4x4 mmq + T				
		ml	65	4.100	266.500
TOTALE					9.673.500



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro BANDANA)

8 TEMPI DI ATTUAZIONE

Non appena saranno ottenute tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni urbanistiche e saranno assolti gli obblighi economici ad essa connessi ovvero la proprietà sarà venuta in possesso di regolare Concessione Edilizia, gli interventi proposti saranno iniziati e portati a termine entro i tempi che la legge impone alla validità di tali autorizzazioni.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

LINEO
01/10/19

STATO DI FATTO

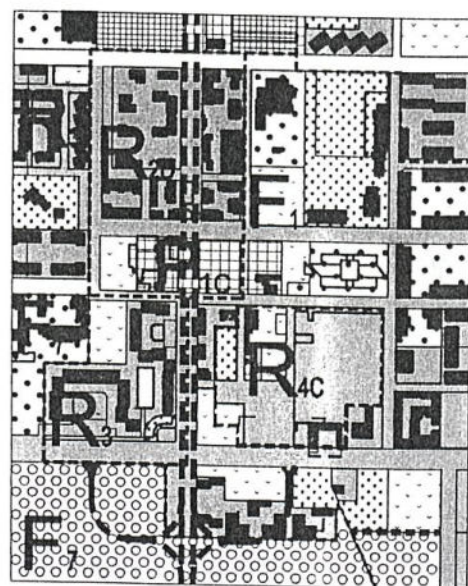


IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro ANDRANI)

LEGENDA

- DELIMITAZIONE AREE
- ATTRAVERSAMENTO STRADALE EST- OVEST DI CUNEO
- AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE
- AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- AREE PREVALEMENTAMENTE PRODUTTIVE
- SERVIZI DI PERTINENZA DELLE AREE PRODUTTIVE
- AREE RESIDENZIALI
- AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT
- PARCHI PUBBLICI URBANI

- F1 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DELL'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE
- F7 - AREE PER PARCHI PUBBLICI URBANI
- F7 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE SOCIO-SANITARIE ED OSPEDALIERE
- P1C - AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI IN ZONE NON AGRICOLE E NON PROPRIE
- R2D - AREA CORSO GRAMSCI
- R3 - AREE RESIDENZIALI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO SENZA INCREMENTO DI VOLUME
- R4C - AREA EX BONGIOVANNI

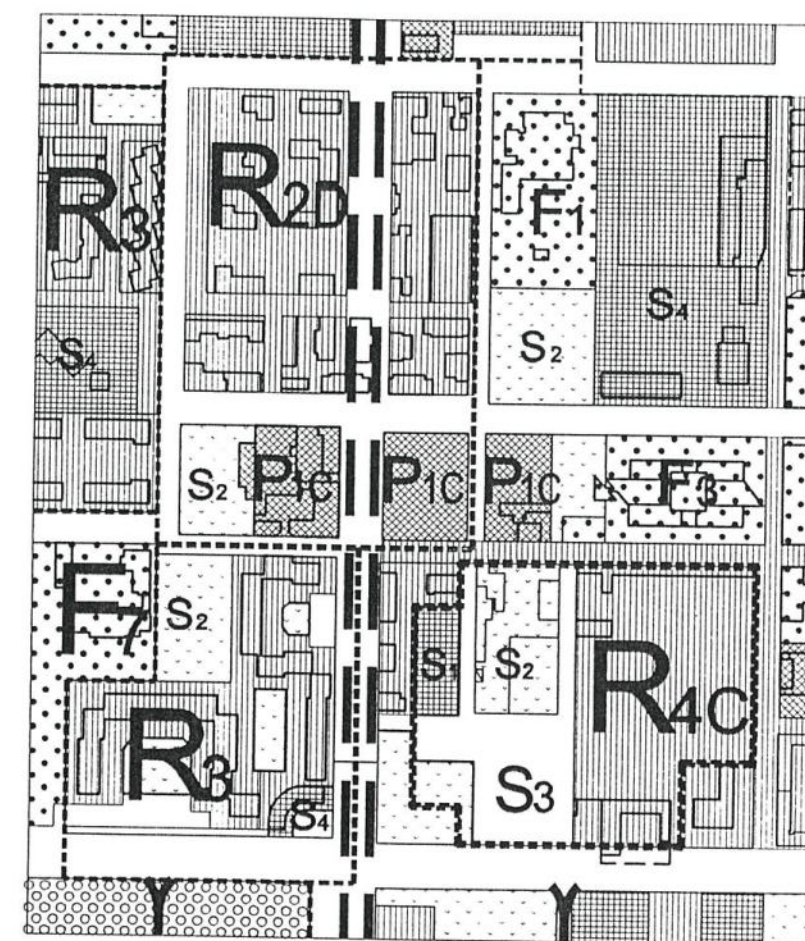


Scala 1:10000

LEGENDA

- DELIMITAZIONE AREE
- ATTRAVERSAMENTO STRADALE EST- OVEST DI CUNEO
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE
- AREE PREVALEMENTAMENTE PRODUTTIVE
- AREE RESIDENZIALI
- AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT
- PARCHI PUBBLICI URBANI

- F1 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DELL'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE
- F3 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE (MILITARI, CARCERARIE, TELEFONICHE, ELETTRICHE, TRASPORTI, NETTEZZA URBANA, CULTURALI, FINANZIARI ECC.)
- F7 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE SOCIO-SANITARIE ED OSPEDALIERE
- P1C - AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI IN ZONE NON AGRICOLE E NON PROPRIE
- R2D - AREA CORSO GRAMSCI
- R3 - AREE RESIDENZIALI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO SENZA INCREMENTO DI VOLUME
- R4C - AREA EX BONGIOVANNI
- S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E PREOBBLIGO
- S2 - AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT
- S3 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI
- S4 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

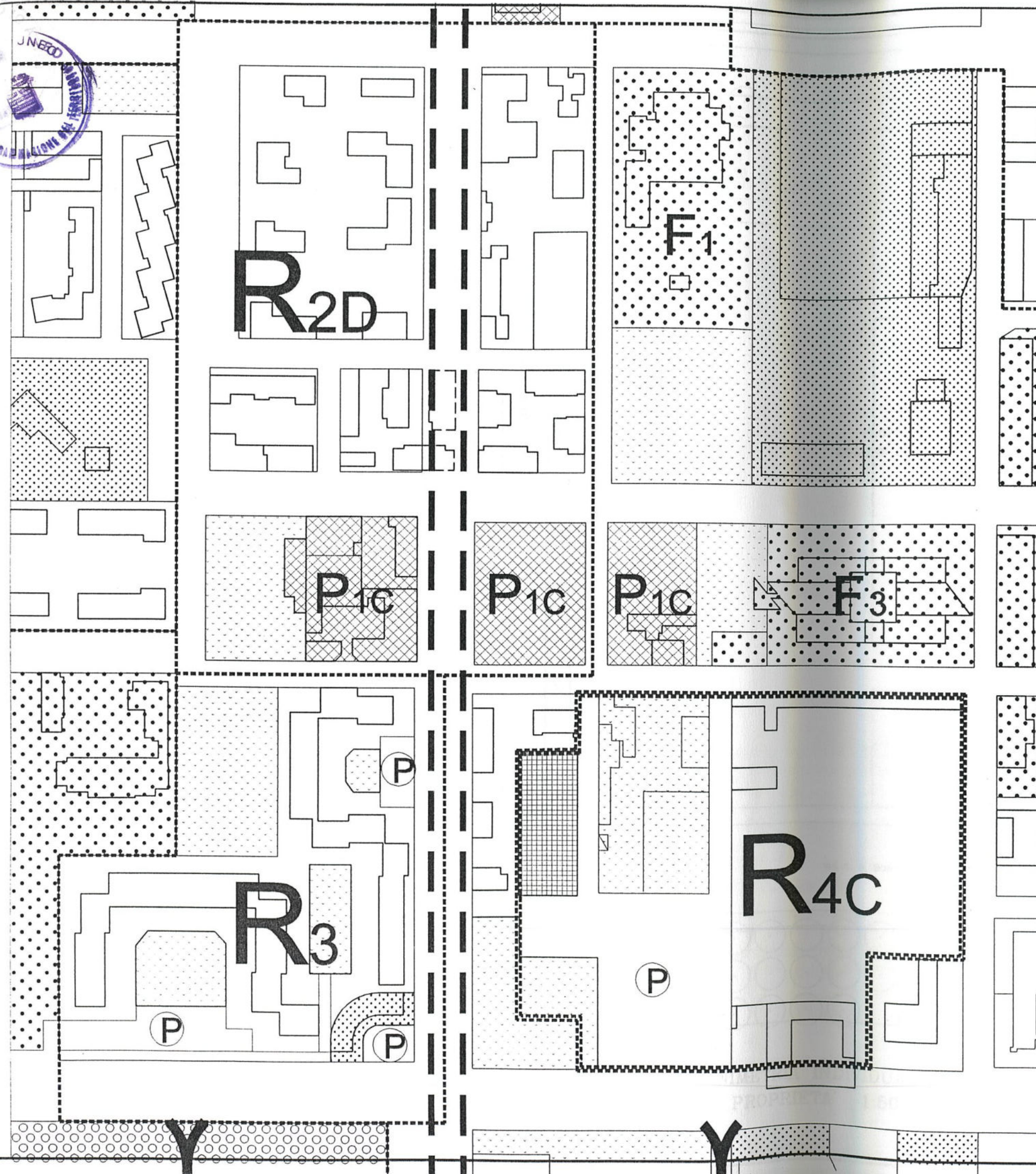


Scala 1:5000



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro FANDIANI)

STATO DI FATTO
P.R.G. ASSETTO GENERALE
Scala 1:5000 - 1:10000
TAV. N. 1



LEGENDA

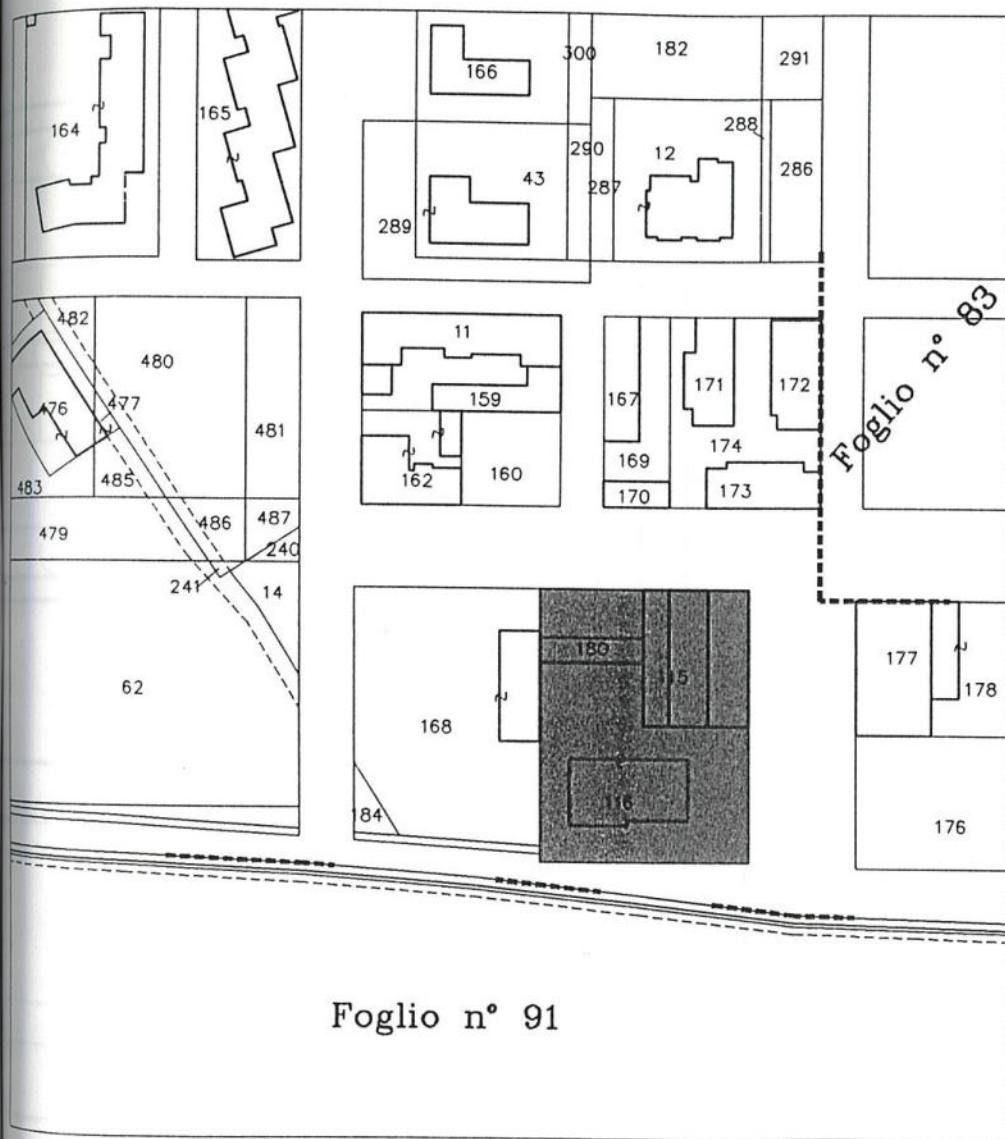
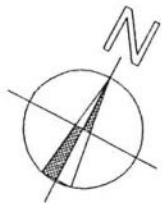
- - DELIMITAZIONE AREE
- - ATTRAVERSAMENTO STRADALE EST- OVEST DI CUNEO
- [Pattern] - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- [Pattern] - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
- [Pattern] - AREE PRODUTTIVE
- [Pattern] - AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E PREOBBLIGO
- [Pattern] - AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT
- [Pattern] - PARCHI PUBBLICI URBANI
- F1 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DELL'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE
- F3 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE (MILITARI, CARCERARIE, TELEFONICHE, ELETTRICHE, TRASPORTI, NETTEZZA URBANA, CULTURALI, FINANZIARI ECC.)
- F7 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE SOCIO-SANITARIE ED OSPEDALIERE
- P1C - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI DA CONFERMARE E/O AMPLIARE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - COMMERCIALI IN ZONE AGRICOLE E NON PROPRIE
- R2D - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI CORSO GRAMSCI
- R3 - AREE RESIDENZIALI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO SENZA INCREMENTO DI VOLUME
- R4C - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DI BONGIOVANNI



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



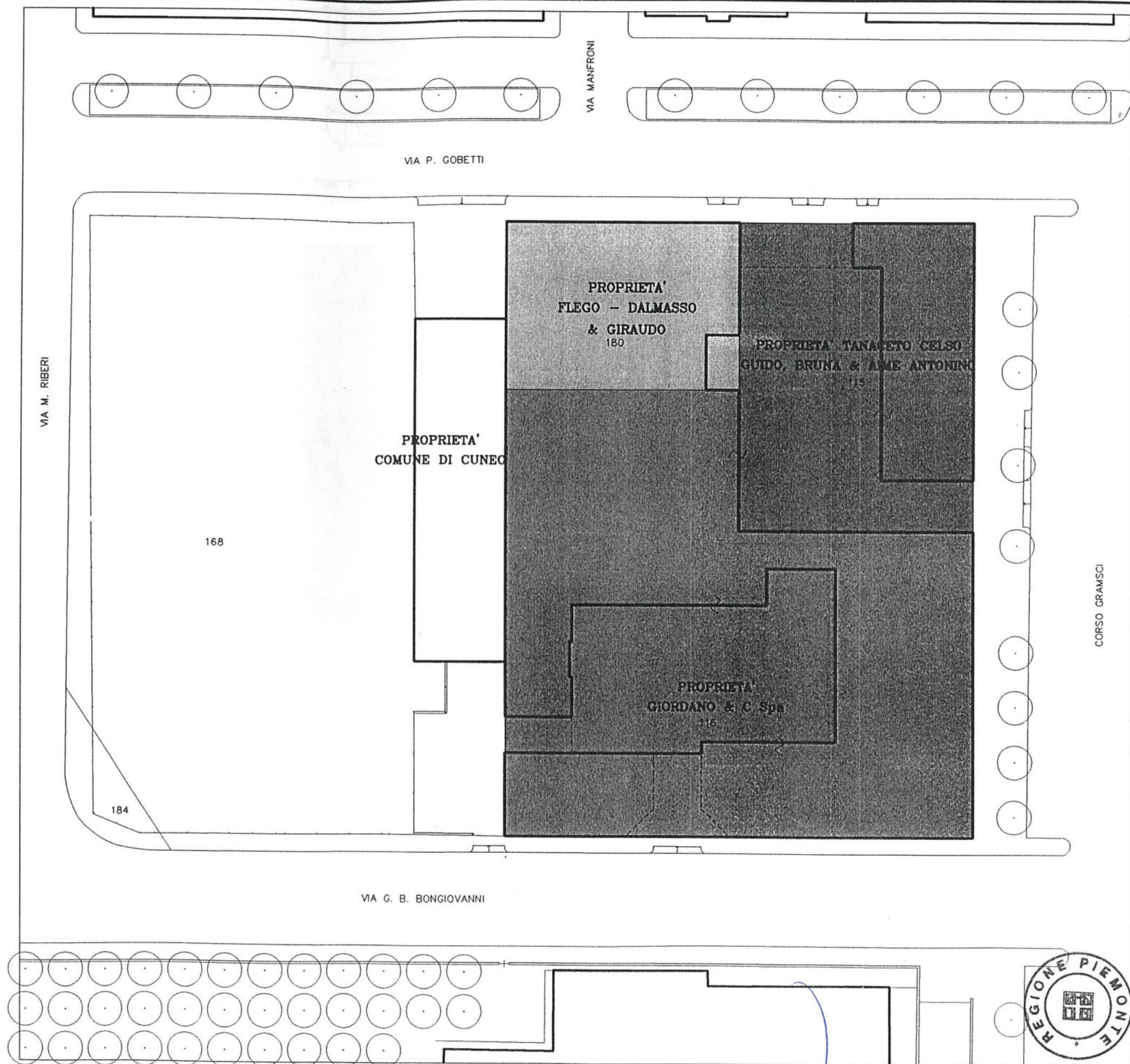
STATO DI FATTO
P.R.G. ASSETTO GENERALE
Scala 1:2000
TAV. N. 2



Foglio n° 91

Foglio n° 82
Comune di Cuneo
C. T. ESTRATTO DI MAPPA 1:2000

 Area di intervento

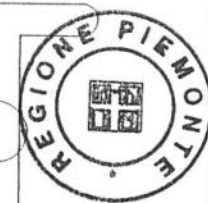


PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE
PROPRIETA' 1:500



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA CATASTALE
ED INDIVIDUAZIONE
AREE DI PROPRIETA'
Scala 1:500 - 1:2000
TAV. N. 3



VIA M. RIBERI

VIA MANFRONI

VIA P. GOBETTI
2715

5440

2725

CORSO GRAMSCI

VIA G. B. BONGIOVANNI

5445

LA QUOTA 0.10 CORRISPONDE ALLA QUOTA +0.00
UTILIZZATA PER LA RESTITUZIONE DEL RILIEVO
ARCHITETTONICO E PER LA PROGETTAZIONE
DELL' INTERVENTO



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro FANDIANI)

STATO DI FATTO
PIANO QUOTATO
Scala 1:500
TAV. N. 4

219011821/720

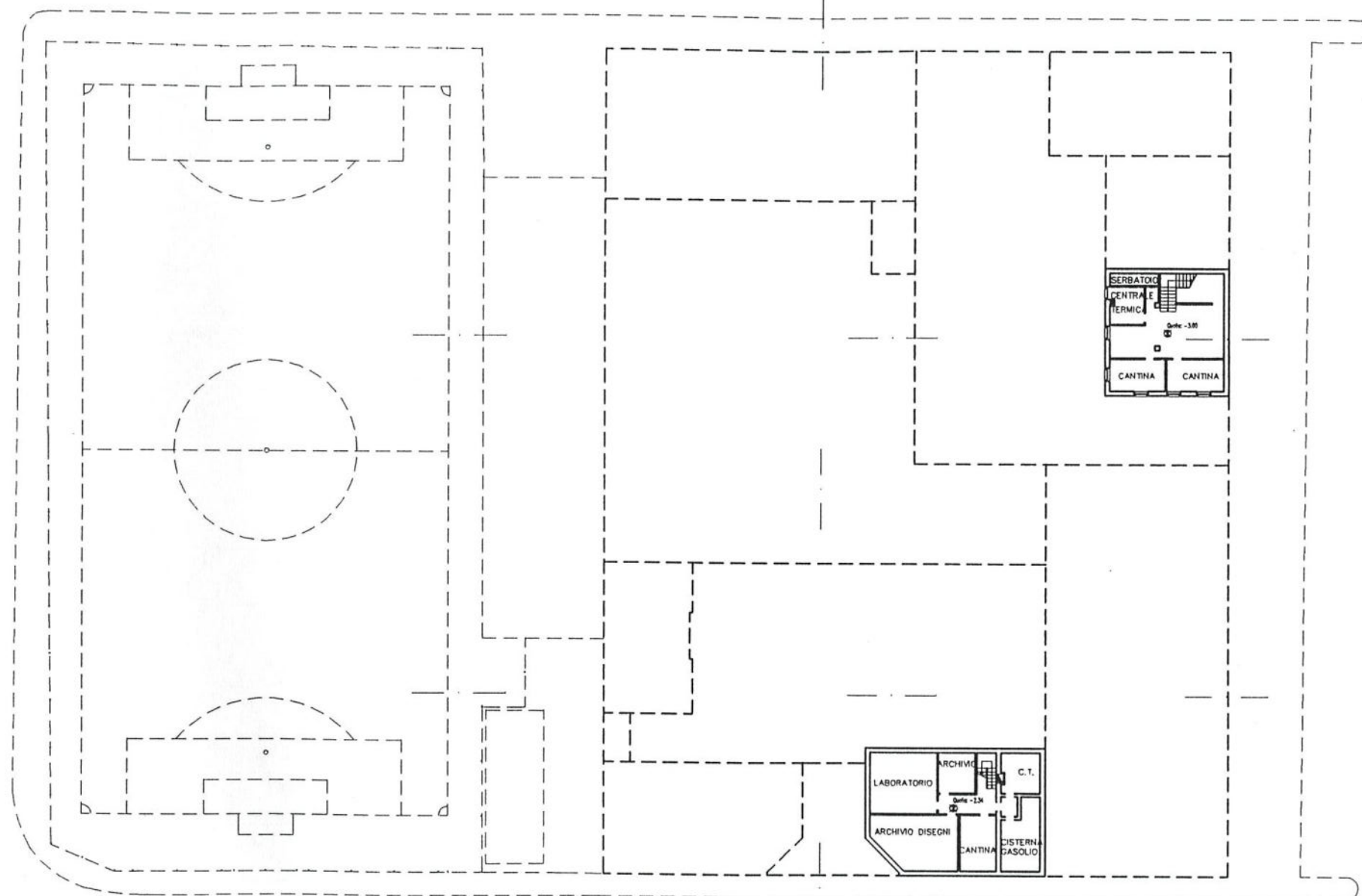
VIA M. RIBERI

VIA P. GOBETTI

VIA MAMFRONI

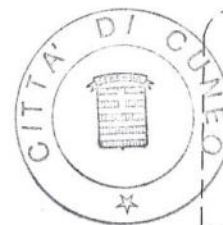
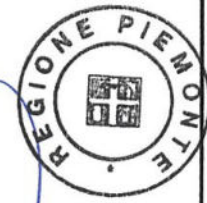
VIA G. B. BONGIOVANNI

CORSO GRAMSCI



B

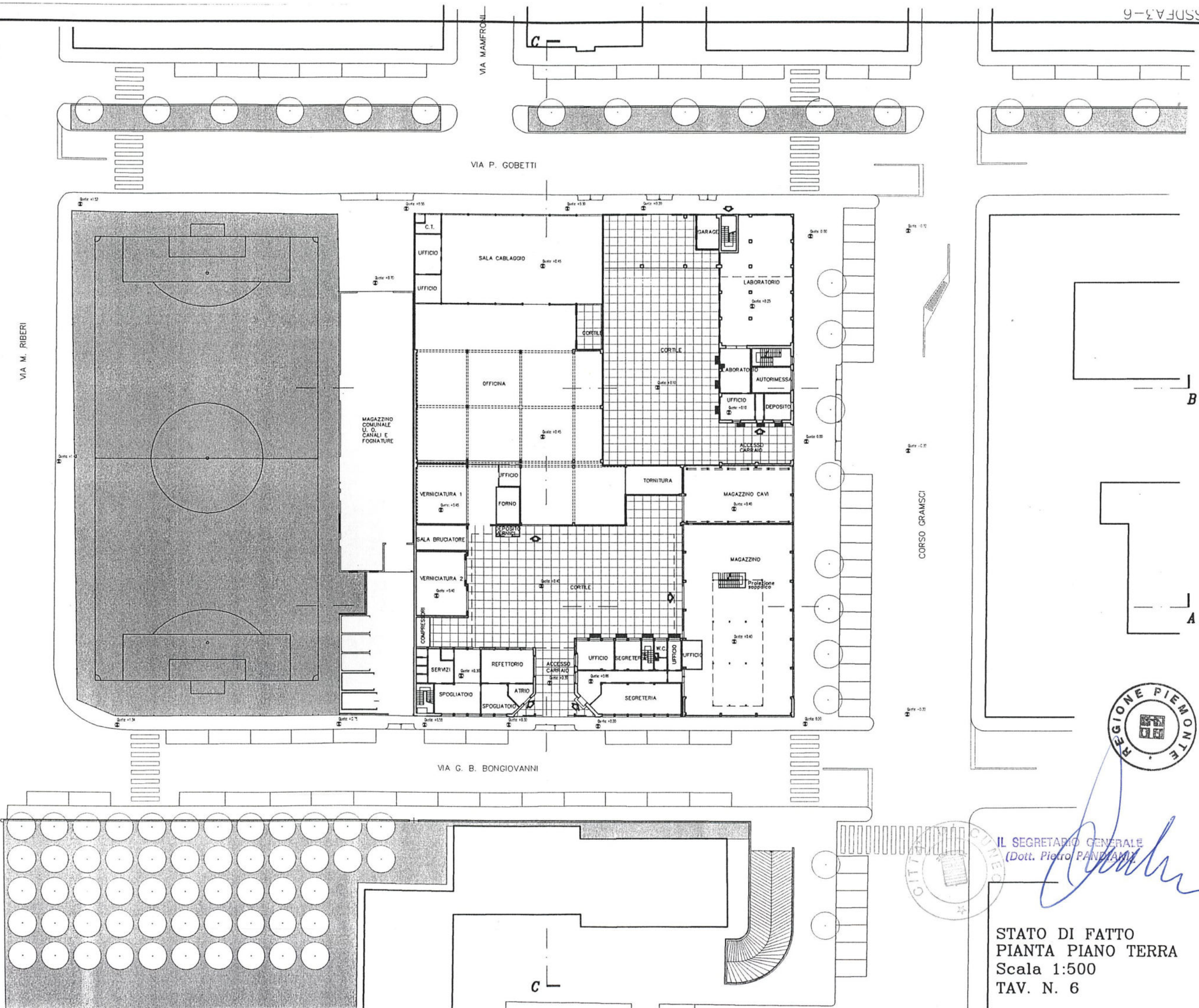
A



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

STATO DI FATTO
PIANTA PIANO INTERRATO
Scala 1:500
TAV. N. 5

C



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDANI)

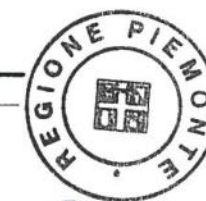
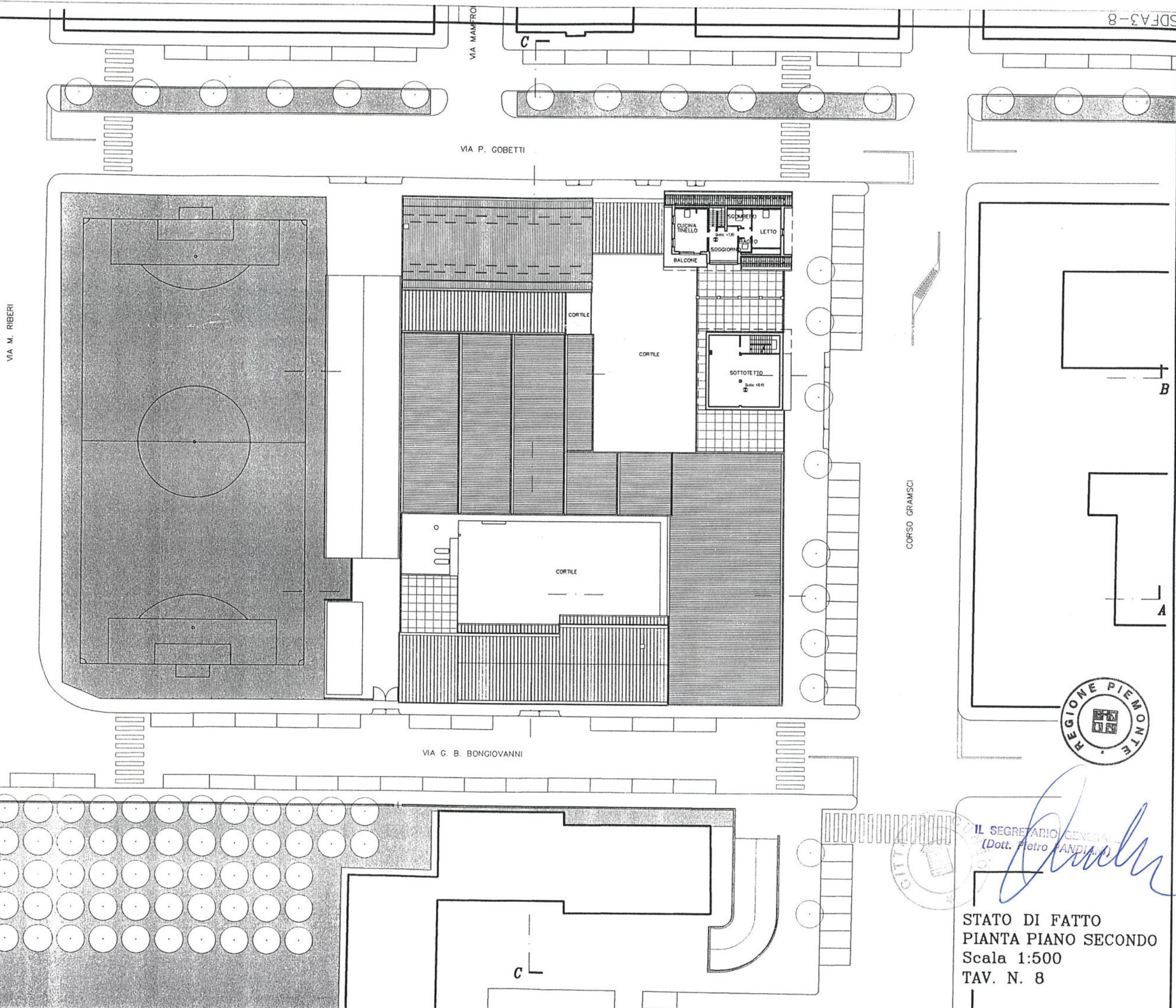
STATO DI FATTO
PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:500
TAV. N. 6

VIA G. B. BONGIOVANNI



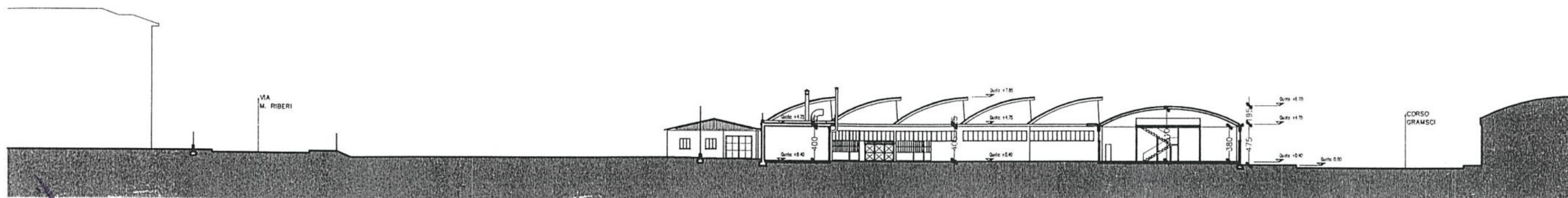
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

STATO DI FATTO
PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:500
TAV. N. 7

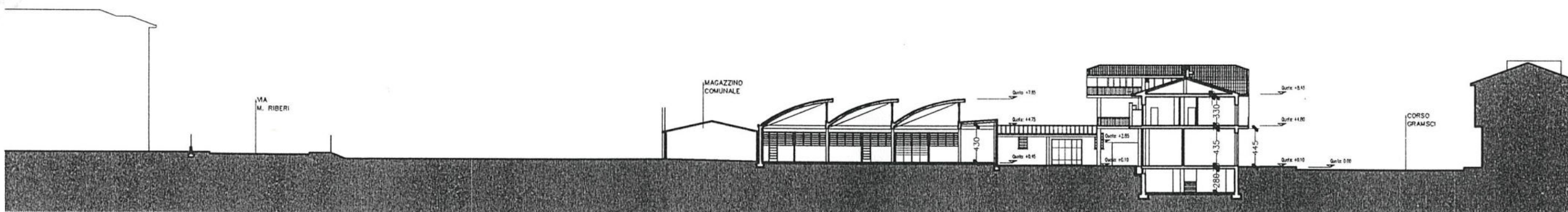


IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

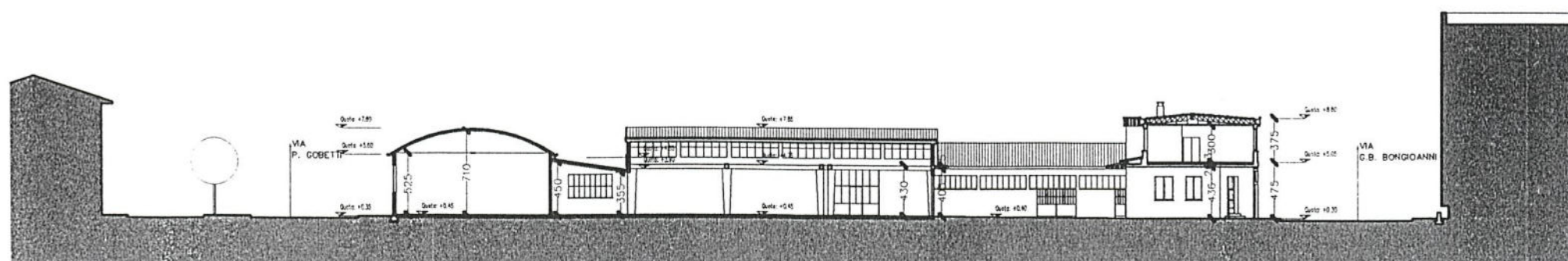
STATO DI FATTO
PIANTA PIANO SECONDO
Scala 1:500
TAV. N. 8



SEZIONE A - A



SEZIONE B - B



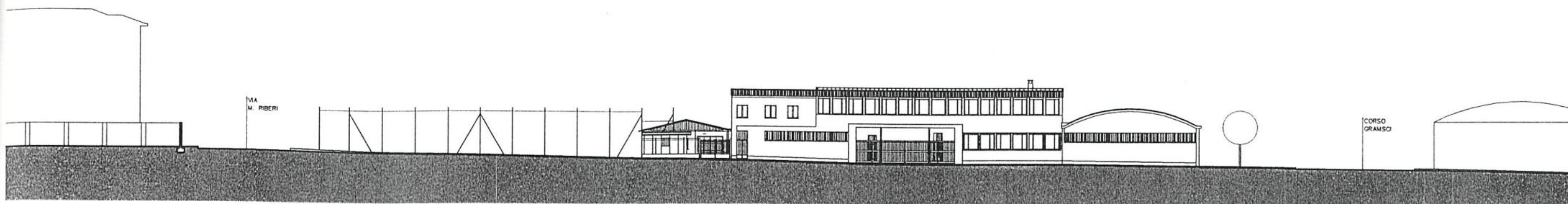
SEZIONE C - C



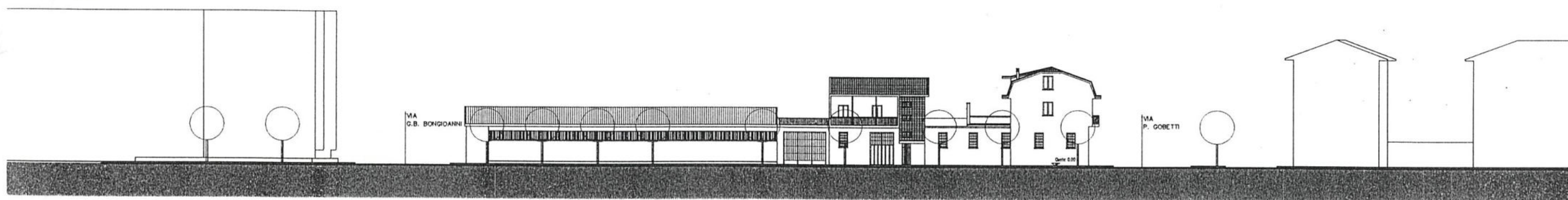
STATO DI FATTO
SEZIONI
Scala 1:500
TAV. N. 9



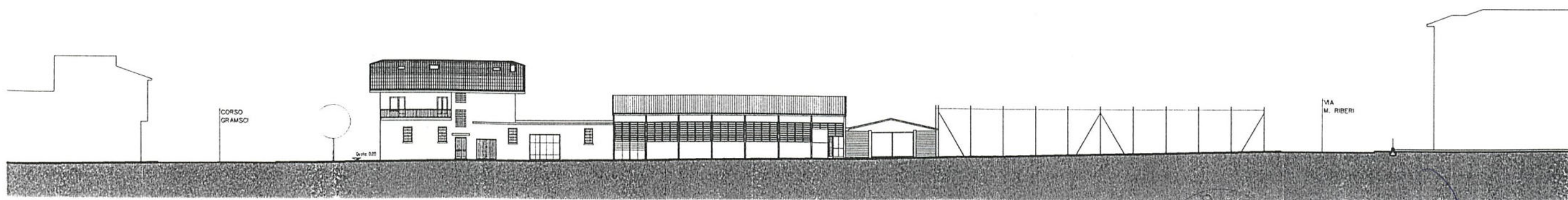
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



PROSPETTO SU VIA G. B. BONGIOANNI



PROSPETTO SU CORSO GRAMSCI



PROSPETTO SU VIA P. GOBETTI



SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

STATO DI FATTO
PROSPETTI
Scala 1:500
TAV. N. 10



COMPUTO VOLUMETRIA

VOLUMETRIA ESISTENTE	mc 16256 (1)
SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO	mq 3965
DENSITA' VOLUMETRICA ESISTENTE	mc/mq 4.1

COMPUTO SUPERFICIE ZONA DIREZIONALE

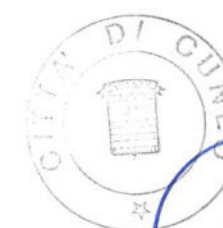
PIANO TERRA	mq 221.13
PIANO PRIMO	mq 270.23
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 491.36

COMPUTO SUPERFICIE ZONA INDUSTRIALE

PIANO TERRA	mq 2192.57
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 2192.57

CALCOLO RAPPORTO DI COPERTURA

SUPERFICIE COPERTA	mq 2948
AREA DI INTERVENTO	mq 3965
RAPPORTO DI COPERTURA	74%



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

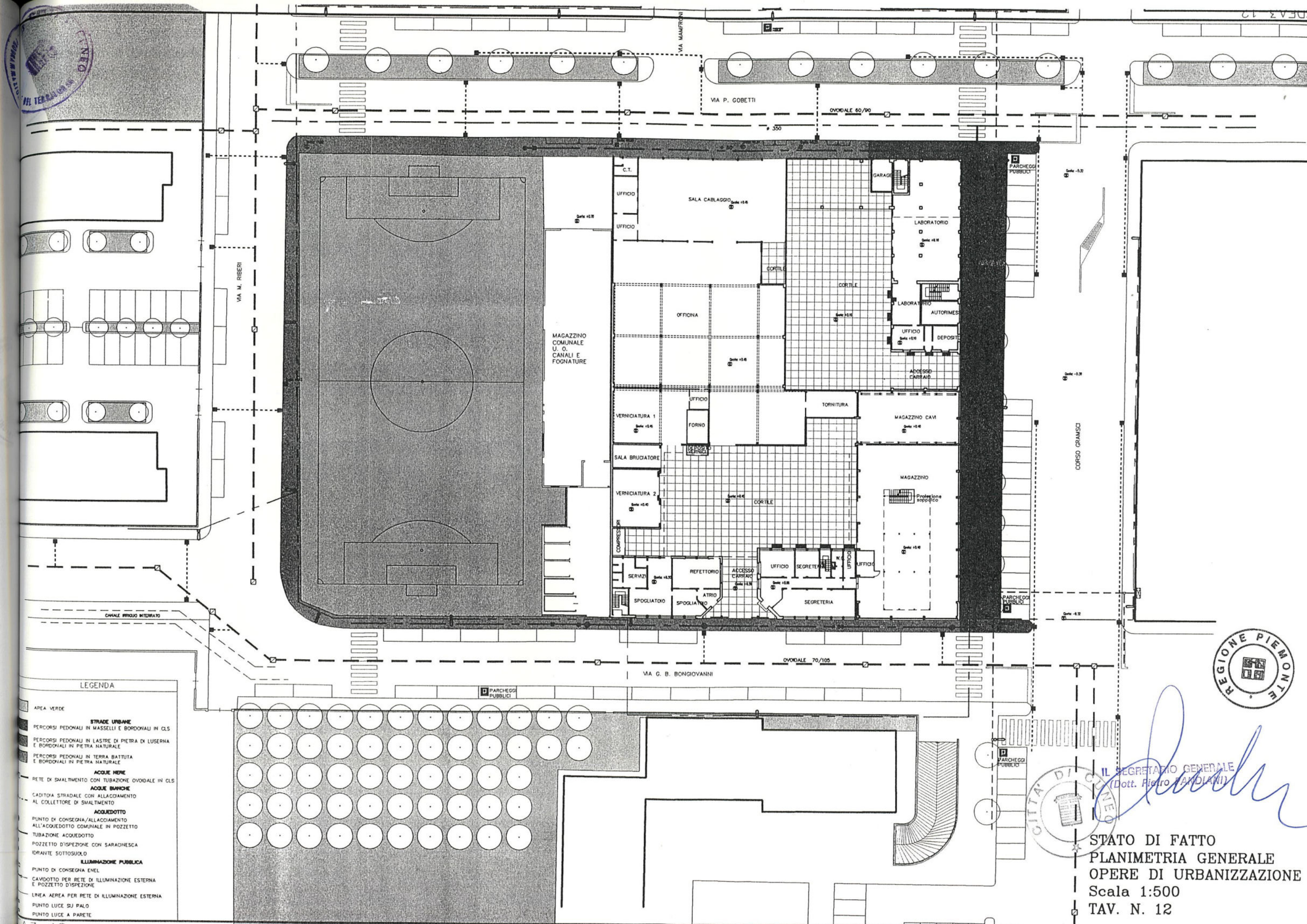
STATO DI FATTO

COMPUTI

TAV. N. 11

(1)

I volumi, relativamente ai fabbricati produttivi, sono stati calcolati escludendo la copertura a volta a partire dall'imposta della stessa.



- LEGENDA**
- AREA VERDE
 - STRADE URBANE**
 - PERCORSI PEDONALI IN MASSELLI E BORDONALI IN CLS
 - PERCORSI PEDONALI IN LASTRE DI PIETRA DI LUSERNA E BORDONALI IN PIETRA NATURALE
 - PERCORSI PEDONALI IN TERRA BATTUTA E BORDONALI IN PIETRA NATURALE
 - ACQUE NERE**
 - RETE DI SMALTIMENTO CON TUBAZIONE OVODALE IN CLS
 - ACQUE BIANCHE**
 - CADITOIA STRADALE CON ALLACCIAMENTO AL COLLETTORE DI SMALTIMENTO
 - ACQUEDOTTO**
 - PUNTO DI CONSEGNA/ALLACCIAMENTO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE IN POZZETTO
 - TUBAZIONE ACQUEDOTTO
 - POZZETTO D'ISPEZIONE CON SARACHESCA IDRANTE SOTTOSUOLO
 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA**
 - PUNTO DI CONSEGNA ENEL
 - CANDOTTO PER RETE DI ILLUMINAZIONE ESTERNA E POZZETTO D'ISPEZIONE
 - LINEA AEREA PER RETE DI ILLUMINAZIONE ESTERNA
 - PUNTO LUCE SU PALO
 - PUNTO LUCE A PARETE

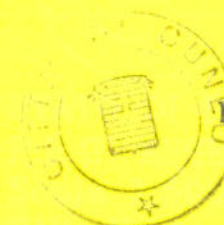


IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro FANOLANI)

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA GENERALE
OPERE DI URBANIZZAZIONE
Scala 1:500
TAV. N. 12



STATO DI PROGETTO



II SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

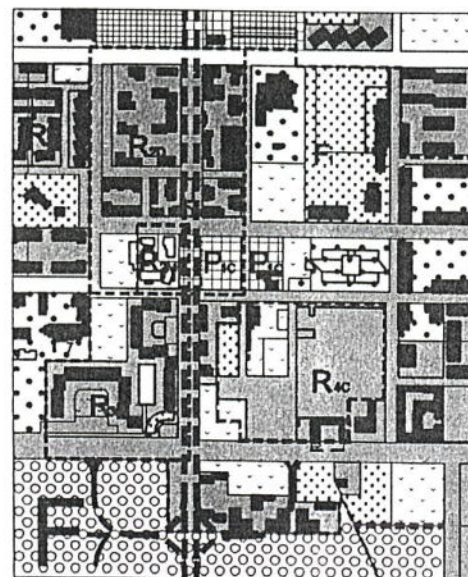




LEGENDA

- - DELIMITAZIONE AREE
- — — — — - ATTRAVERSAMENTO STRADALE EST- OVEST DI CUNEO
- [Pattern: Dotted] - AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE
- [Pattern: Dotted with dots] - AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBLIGO E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- [Pattern: Grid] - AREE PREVALEMENTAMENTE PRODUTTIVE
- [Pattern: Grid with dots] - SERVIZI DI PERTINENZA DELLE AREE PRODUTTIVE
- [Pattern: Stippled] - AREE RESIDENZIALI
- [Pattern: Dotted with dots] - AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT
- [Pattern: Circles] - PARCHI PUBBLICI URBANI

- F1 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DELL'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE
- F7 - AREE PER PARCHI PUBBLICI URBANI
- F7 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE SOCIO-SANITARIE ED OSPEDALIERE
- P1C - AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI IN ZONE NON AGRICOLE E NON PROPRIE
- R2D - AREA CORSO GRAMSCI
- R2M - AREA CORSO GRAMSCI, VIA BONGIOANNI VIA GOBETTI
- R3 - AREE RESIDENZIALI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO SENZA INCREMENTO DI VOLUME
- R4C - AREA EX BONGIOVANNI

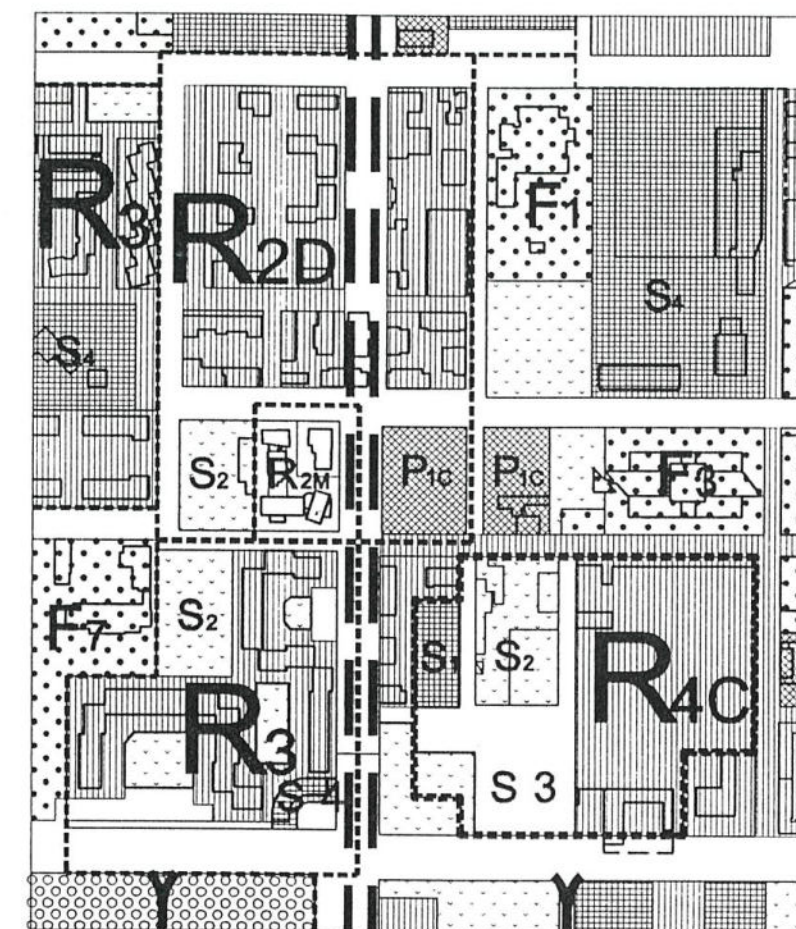


Scala 1:10000

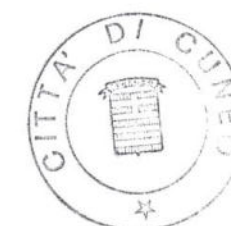
LEGENDA

- - DELIMITAZIONE AREE
- — — — — - ATTRAVERSAMENTO STRADALE EST- OVEST DI CUNEO
- [Pattern: Grid] - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- [Pattern: Dotted with dots] - AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE
- [Pattern: Grid] - AREE PREVALEMENTAMENTE PRODUTTIVE
- [Pattern: Grid with dots] - AREE RESIDENZIALI
- [Pattern: Dotted with dots] - AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT
- [Pattern: Circles] - PARCHI PUBBLICI URBANI

- F1 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DELL'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE
- F3 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE (MILITARI, CARCERARIE, TELEFONICHE, ELETTRICHE, TRASPORTI, NETTEZZA URBANA, CULTURALI, FINANZIARI ECC.)
- F7 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE SOCIO-SANITARIE ED OSPEDALIERE
- P1C - AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI IN ZONE NON AGRICOLE E NON PROPRIE
- R2D - AREA CORSO GRAMSCI
- R2M - AREA CORSO GRAMSCI, VIA BONGIOANNI VIA GOBETTI
- R3 - AREE RESIDENZIALI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO SENZA INCREMENTO DI VOLUME
- R4C - AREA EX BONGIOVANNI
- S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBLIGO E PREOBLIGO
- S2 - AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT
- S3 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI
- S4 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE



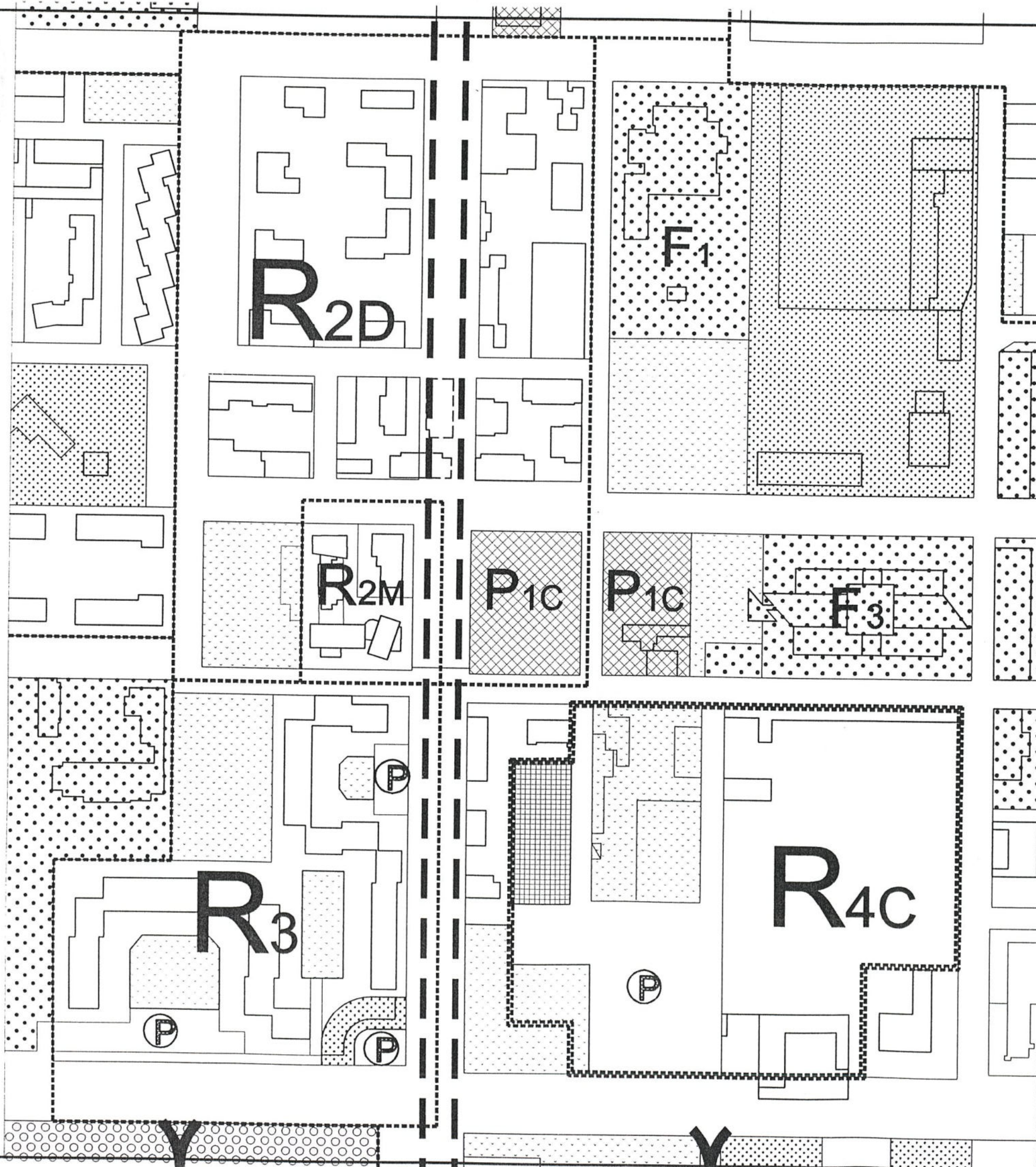
Scala 1:5000



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro FANDANI)

[Handwritten signature]

STATO DI PROGETTO
P.R.G. ASSETTO GENERALE
Scala 1:5000 - 1:10000
TAV. N. 1



LEGENDA

- - DELIMITAZIONE AREE
- — — - ATTRAVERSAMENTO STRADALE EST- OVEST DI CUNEO
- [Pattern: Dotted] - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- [Pattern: Dotted with dots] - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
- [Pattern: Cross-hatched] - AREE PRODUTTIVE
- [Pattern: Grid] - AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBLIGO E PREOBLIGO
- [Pattern: Dotted with dots] - AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT
- [Pattern: Circles] - PARCHI PUBBLICI URBANI

- F1 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DELL'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE
- F3 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE (MILITARI, CARCERARIE, TELEFONICHE, ELETTRICHE, TRASPORTI, NETTEZZA URBANA, CULTURALI, FINANZIARI ECC.)
- F7 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE SOCIO-SANITARIE ED OSPEDALIERE
- P1C - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI DA CONFERMARE E/O AMPLIARE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - COMMERCIALI IN ZONE AGRICOLE E NON PROPRIE
- R2D - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI CORSO GRAMSCI
- R2M - AREA CORSO GRAMSCI, VIA BONGIOANNI VIA GOBETTI
- R3 - AREE RESIDENZIALI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO SENZA INCREMENTO DI VOLUME
- R4C - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DI BONGIOVANNI



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Piero PANDIANI)

STATO DI PROGETTO
P.R.G. ASSETTO GENERALE
Scala 1:2000
TAV. N. 2



VIA M. RIBERI

VIA P. GOBETTI

--- CONFINI DEI COMPARTI

CONFINI ZONA R2M

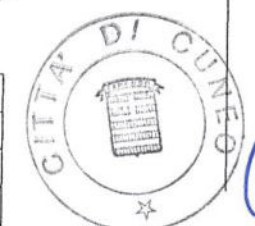
MAGAZZINO

COMPARTO B

COMPARTO A

CORSO GRAMSCI

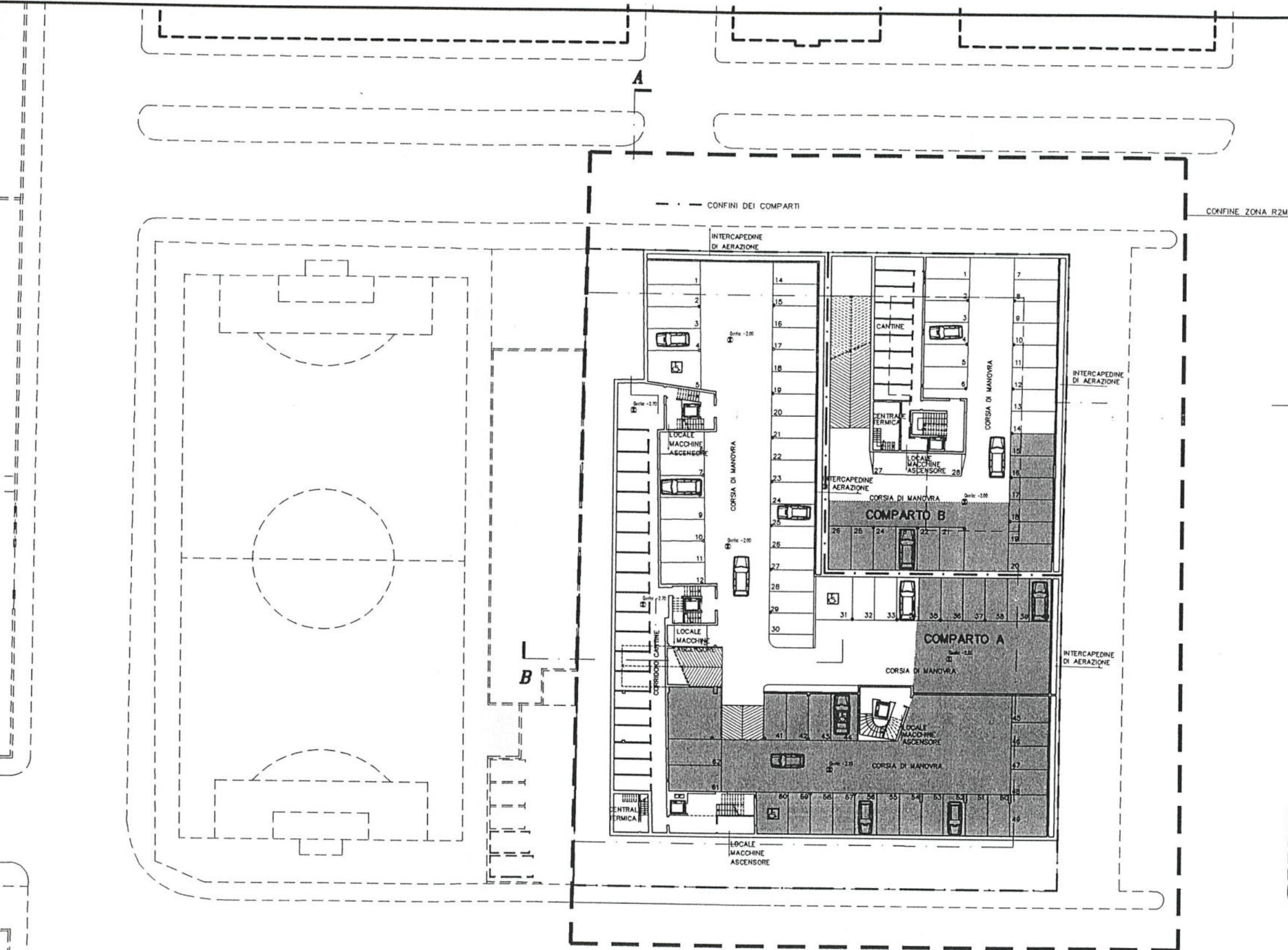
VIA G. B. BONGIOVANNI



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

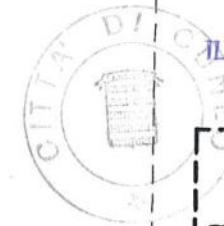
STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA
SOVRAPPOSIZIONE
Scala 1:500
TAV. N. 3





PIANO INTERRATO

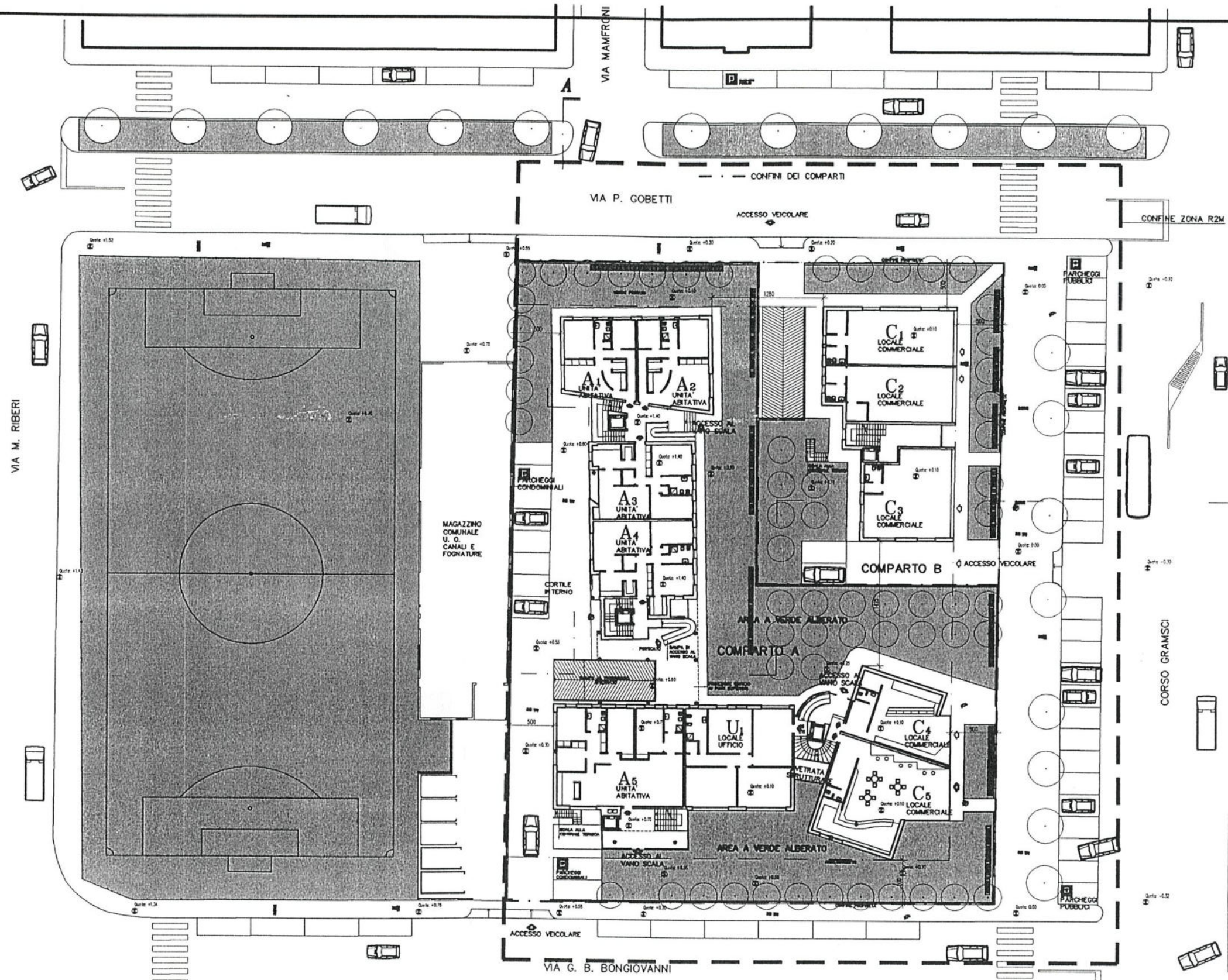
 SUPERFICIE PARCHEGGIO
A USO PUBBLICO



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro FANZANI)

STATO DI PROGETTO
PIANTA PIANO
INTERRATO
Scala 1:500
TAV. N. 4

ATTI
CIRCOLARE
N. 100
DEL 10/10/1980

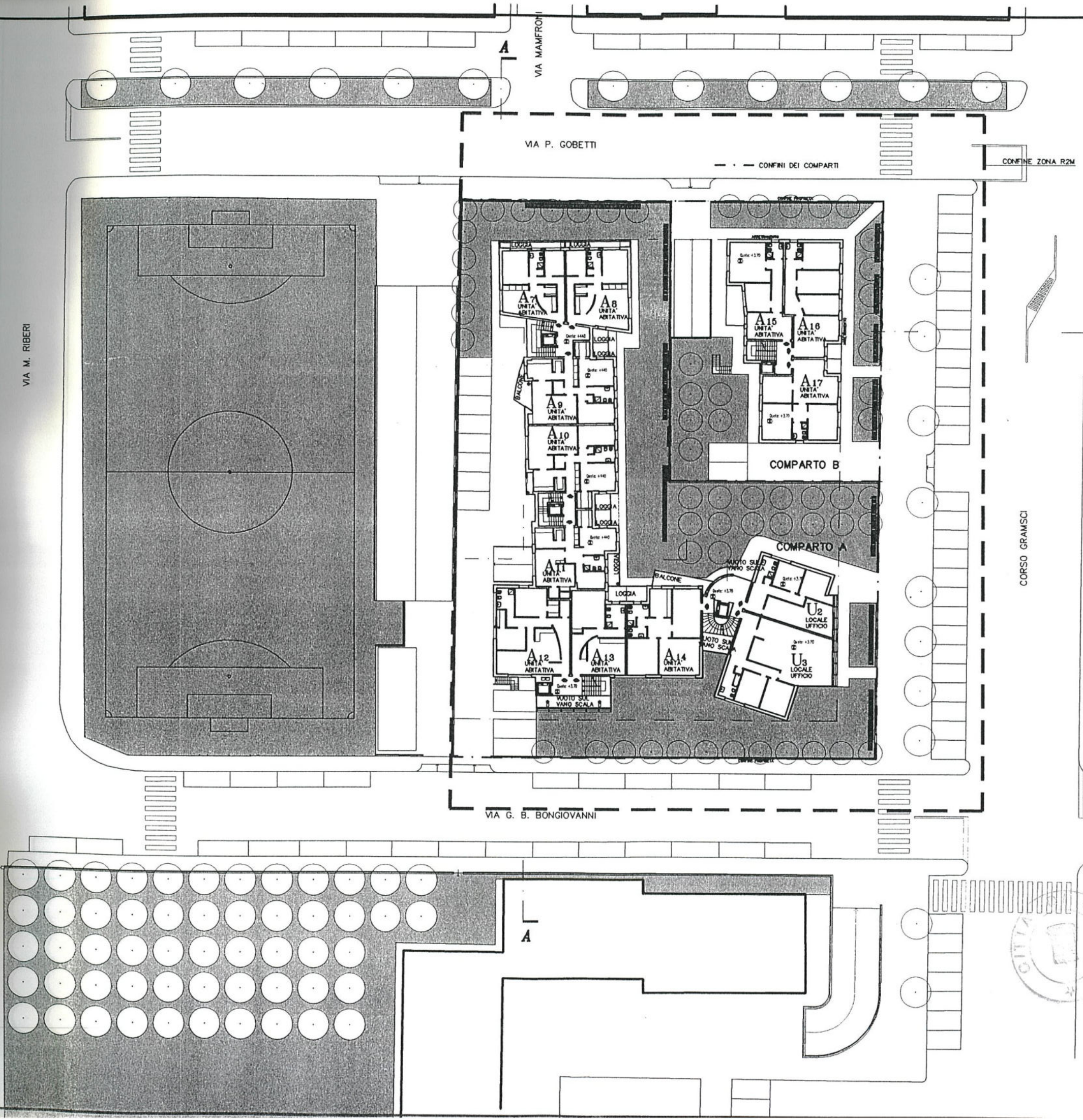


IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

STATO DI PROGETTO
PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:500
TAV. N. 5



8071019500



CONFINE ZONA R2M

CORSO GRAMSCI

REGIONE PIEMONTE

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIAN)

STATO DI PROGETTO
PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:500
TAV. N. 6



807101200

VIA M. RIBERI

VIA P. GOBETTI

VIA MAMFRONI

VIA G. B. BONGIOVANNI

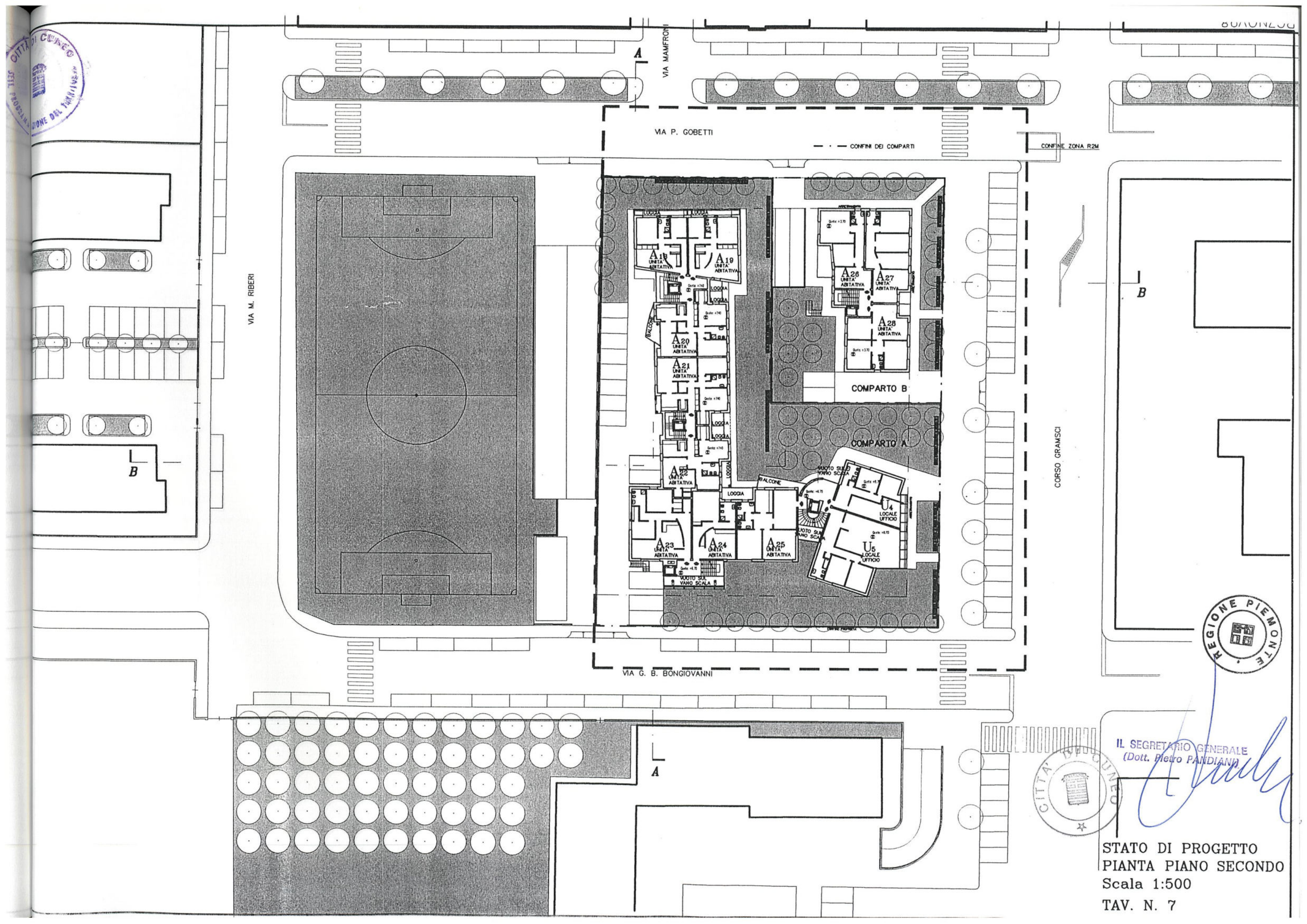
CONFINI DEI COMPARTI

CORSO GRAMSCI



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

STATO DI PROGETTO
PIANTA PIANO SECONDO
Scala 1:500
TAV. N. 7





VIA M. RIBERI

VIA P. GOBETTI

VIA G. B. BONGIOVANNI

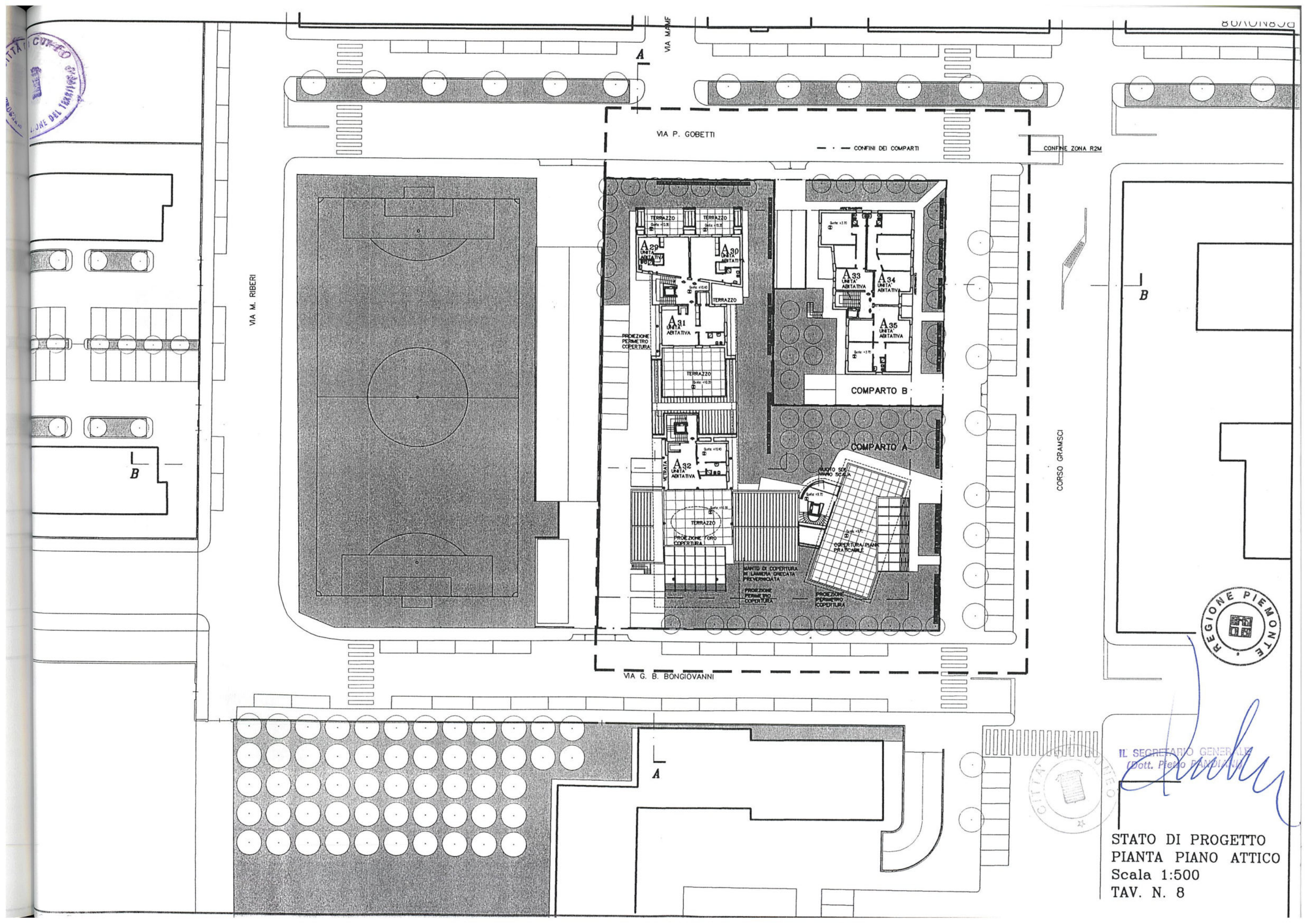
CONFINE ZONA R2M

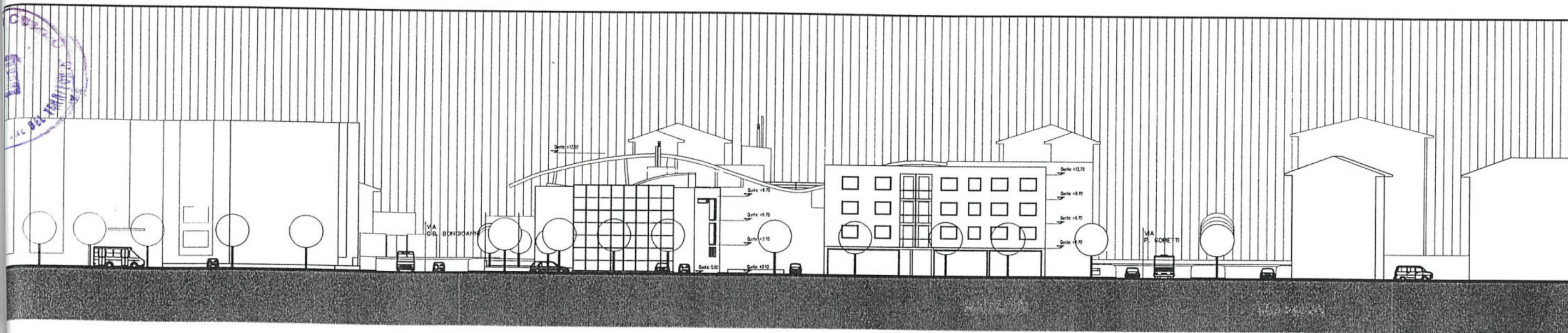
CORSO GRAMSCI



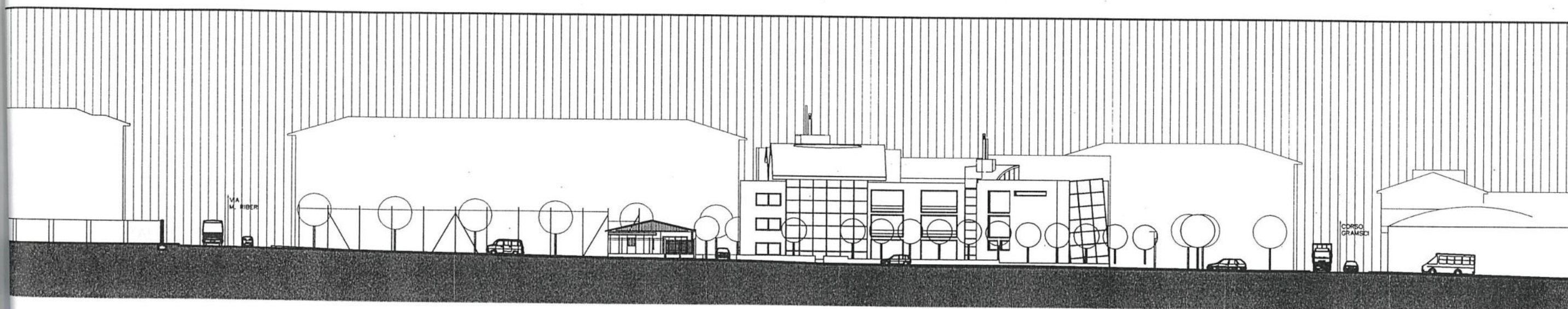
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Piero PANDOLFI)

STATO DI PROGETTO
PIANTA PIANO ATTICO
Scala 1:500
TAV. N. 8

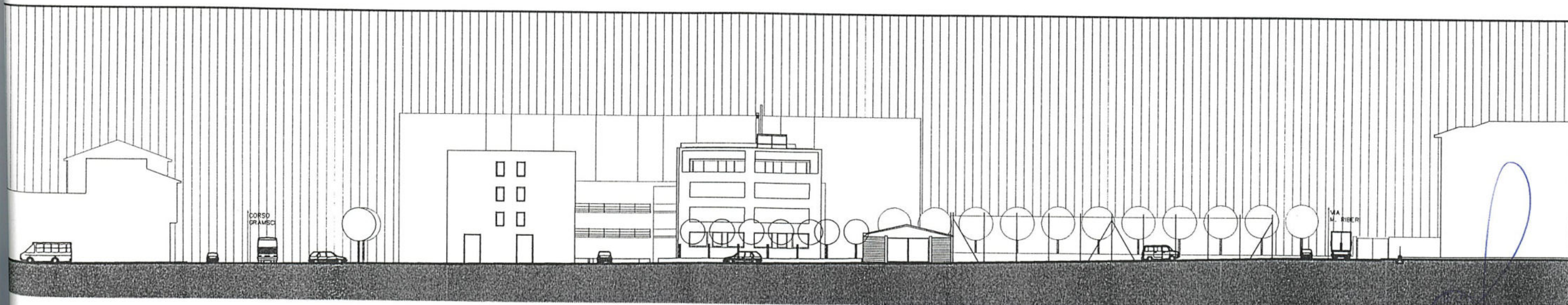




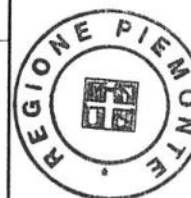
PROSPETTO SU CORSO A. GRAMSCI



PROSPETTO SU VIA G. B. BONGIOANNI



PROSPETTO SU VIA P. GOBETTI



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

STATO DI PROGETTO
PROSPETTI
Scala 1:500
TAV. N. 10

COMPARTO A

COMPUTO VOLUMETRIA

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO	mq 2970
VOLUMETRIA TOTALE IN PROGETTO 2970 mq x 4,1mc/mq	mc 12177
VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN PROGETTO 12177x73%	mc 8889
VOLUMETRIA COMM./DIREZ. IN PROGETTO 12177x27%	mc 3288

COMPUTO SUPERFICIE LORDA E VOLUME

ZONA RESIDENZIALE

PIANI TERRA - 1° - 2° - ATTICO	mq 2850
PIANI TERRA - 1° - 2° - ATTICO	mc 8889

ZONA DIREZIONALE

PIANI - 1° - 2° - ATTICO	mq 690
PIANI - 1° - 2° - ATTICO	mc 2215

ZONA COMMERCIALE

PIANO TERRA	mq 290
PIANO TERRA	mc 1073
TOTALE SUPERFICIE DIREZIONALE - COMMERCIALE	mq 980
TOTALE VOLUME DIREZIONALE - COMMERCIALE	mc 3288

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

TOTALE SUPERFICIE COPERTA	mq 1188
---------------------------	---------

CALCOLO RAPPORTO DI COPERTURA

SUPERFICIE COPERTA	mq 1188	
SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO	mq 2970	= 0.40 = 40%

COMPARTO B

COMPUTO VOLUMETRIA

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO	mq 995
VOLUMETRIA TOTALE IN PROGETTO 995 mq x 4,1mc/mq	mc 4079
VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN PROGETTO 4079x73%	mc 2977
VOLUMETRIA COMM./DIREZ. IN PROGETTO 4079x27%	mc 1102

COMPUTO SUPERFICIE LORDA E VOLUME

ZONA RESIDENZIALE

PIANI 1° - 2° - 3°	mq 992.33
PIANI 1° - 2° - 3°	mc 2977

ZONA COMMERCIALE

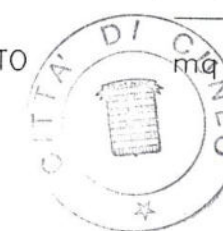
PIANO TERRA	mq 298
PIANO TERRA	mc 1102

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

TOTALE SUPERFICIE COPERTA	mq 340
---------------------------	--------

CALCOLO RAPPORTO DI COPERTURA

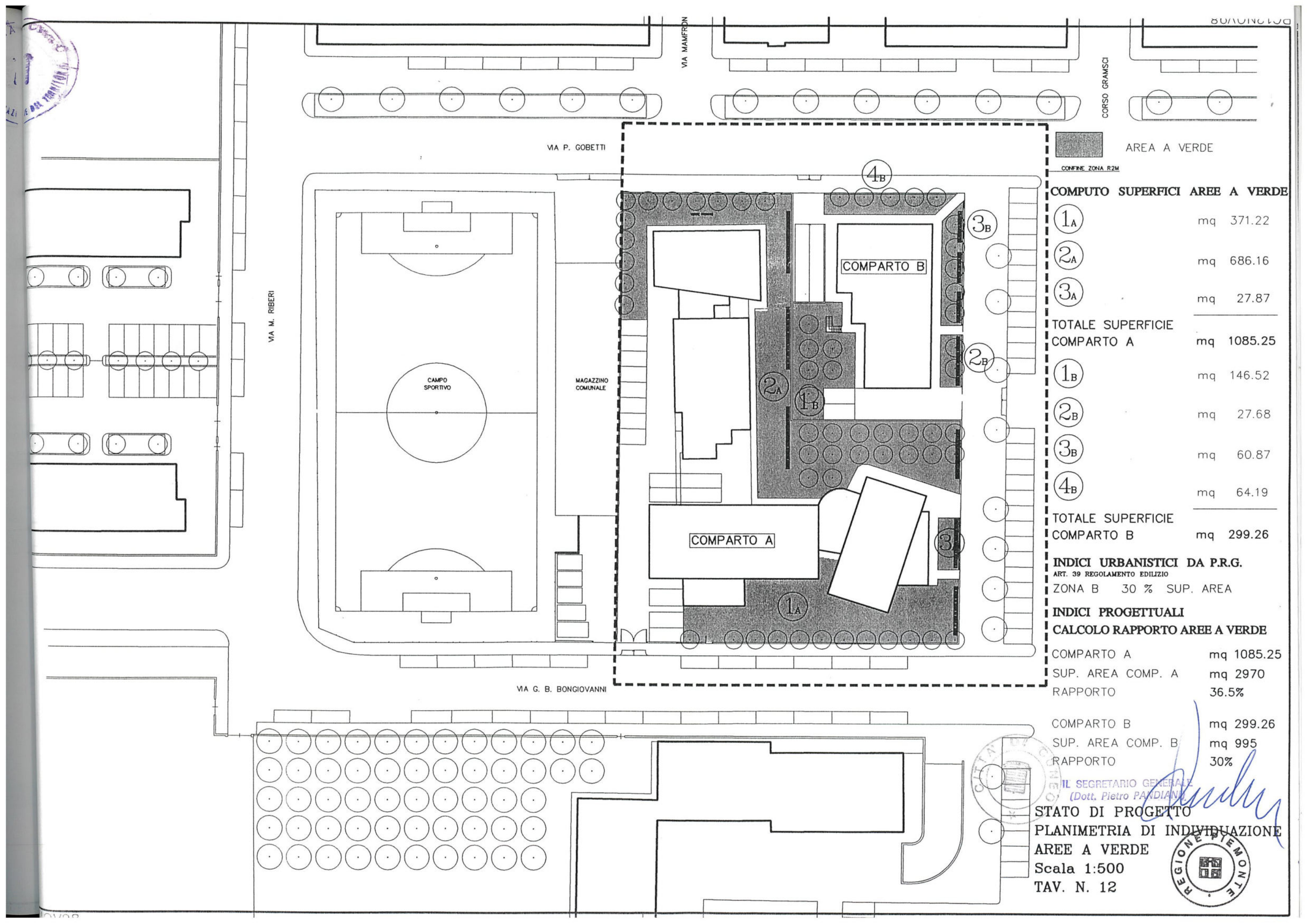
SUPERFICIE COPERTA	mq 340	
SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO	mq 995	= 0.34 = 34%



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



STATO DI PROGETTO
COMPUTI
TAV. N. 11



AREA A VERDE

CONFINE ZONA R2M

COMPUTO SUPERFICI AREE A VERDE

1A	mq	371.22
2A	mq	686.16
3A	mq	27.87
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO A		mq 1085.25
1B	mq	146.52
2B	mq	27.68
3B	mq	60.87
4B	mq	64.19

TOTALE SUPERFICIE COMPARTO B		mq 299.26
------------------------------	--	-----------

INDICI URBANISTICI DA P.R.G.
ART. 39 REGOLAMENTO EDILIZIO
ZONA B 30 % SUP. AREA

INDICI PROGETTUALI
CALCOLO RAPPORTO AREE A VERDE

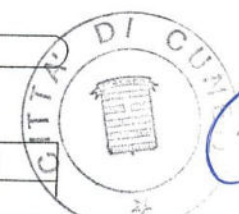
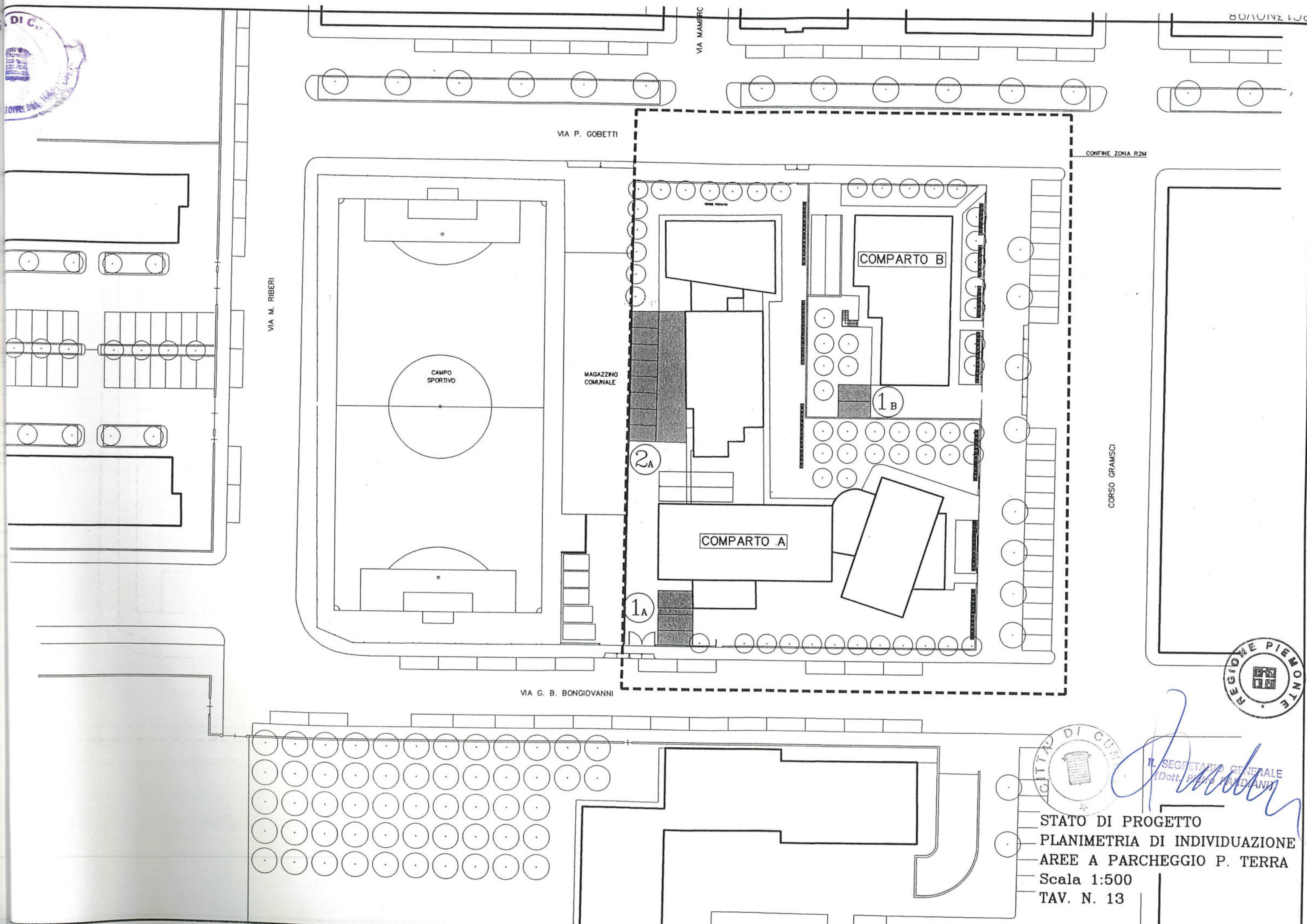
COMPARTO A	mq	1085.25
SUP. AREA COMP. A	mq	2970
RAPPORTO		36.5%
COMPARTO B	mq	299.26
SUP. AREA COMP. B	mq	995
RAPPORTO		30%

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)
STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE
AREE A VERDE
Scala 1:500
TAV. N. 12



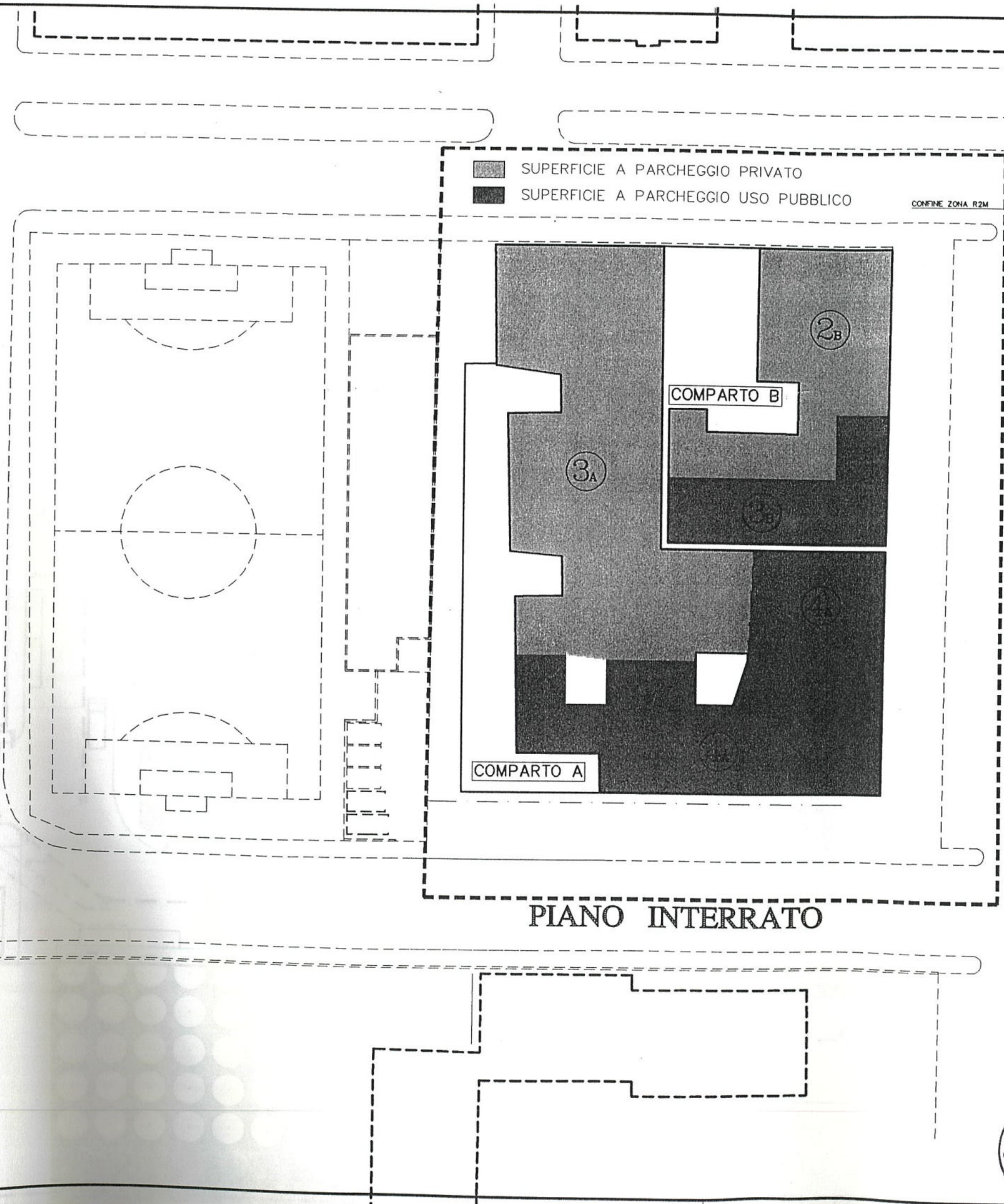


80/1012/08



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Piero FARDANI)

STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE
AREE A PARCHEGGIO P. TERRA
Scala 1:500
TAV. N. 13



COMPUTO SUPERFICI AREE A PARCHEGGIO

1 _A	Esterno piano terra	mq	46.50	Uso Pubblico a spazio aperto
2 _A	Esterno piano terra	mq	171.50	Uso Pubblico a spazio aperto
3 _A	Interno piano interrato	mq	1061	Privato
4 _A	Interno piano interrato	mq	789	Uso Pubblico
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO A		mq	2068	
1 _B	Esterno piano terra	mq	25	Uso Pubblico a spazio aperto
2 _B	Interno piano interrato	mq	415	Privato
3 _B	Interno piano interrato	mq	240	Uso Pubblico
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO B		mq	680	

INDICI URBANISTICI DA P.R.G.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- art. 41 regolamento edilizio
1 mq ogni 10 mc DI VOLUMETRIA IN PROGETTO

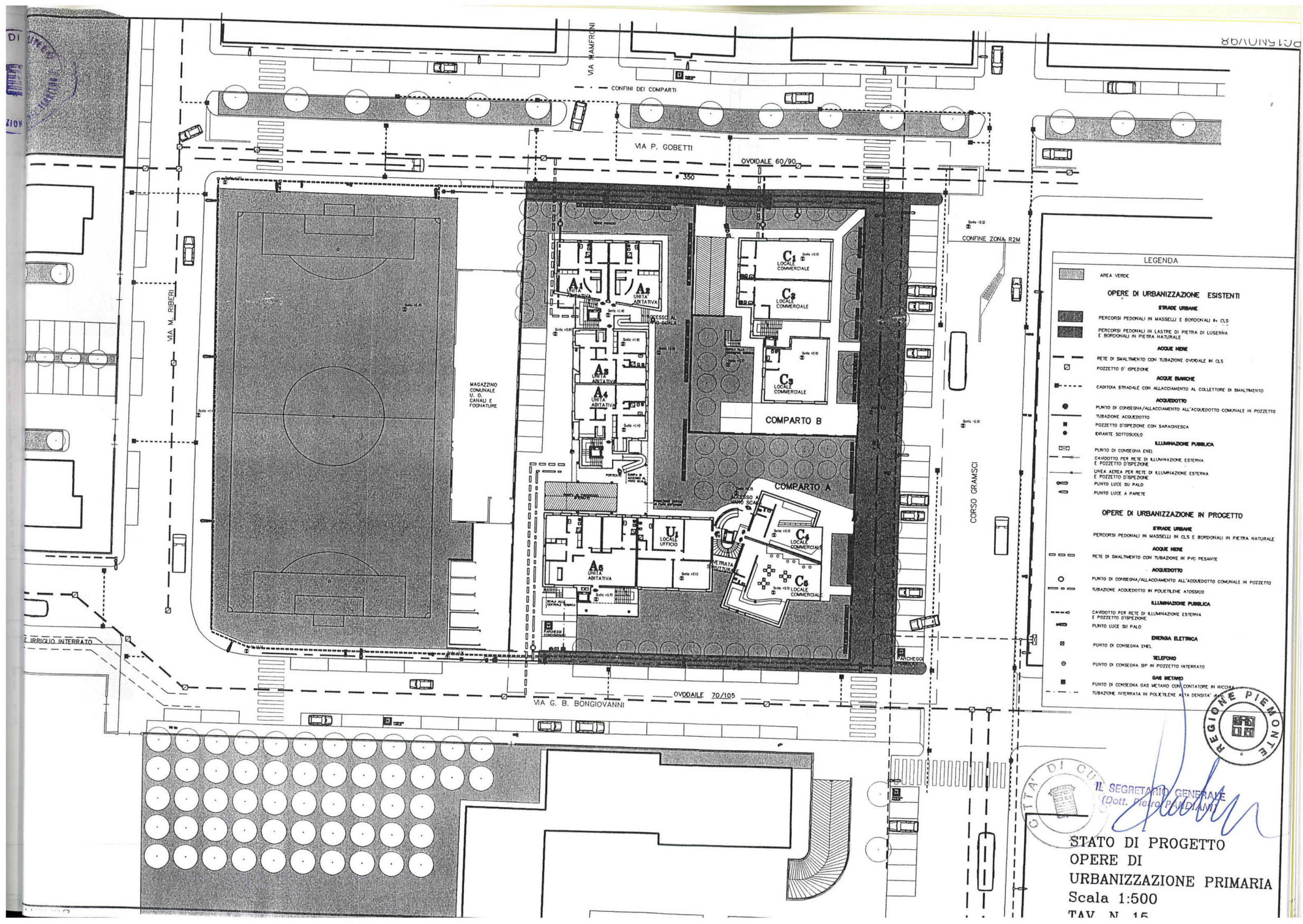
INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI
- art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i.
1 mq ogni 10 mc DI VOLUMETRIA IN PROGETTO piu'
80 mq ogni 100 mq DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

INDICI PROGETTUALI

COMPARTO A:			
Volumetria residenziale in progetto	mc	8889	
Volumetria commerciale - direzionale in progetto	mc	3288	
VOLUMETRIA TOTALE IN PROGETTO	mc	12177	
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO COMMERCIALE - DIREZIONALE		mq	980
PARCHEGGI PRIVATI	mc 12177 / 10	=	mq 1218
PARCHEGGI USO PUBBLICO	mq 980 / 100 x 80	=	mq 784
SUPERFICIE A PARCHEGGIO IMPOSTA DA NORMATIVA	mq	2002	
SUPERFICIE TOTALE A PARCHEGGIO IN PROGETTO	mq	2068	
COMPARTO B:			
Volumetria residenziale in progetto	mc	2997	
Volumetria commerciale - direzionale in progetto	mc	1102	
VOLUMETRIA TOTALE IN PROGETTO	mc	4079	
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO COMMERCIALE - DIREZIONALE	mq	298	
PARCHEGGI PRIVATI	mc 4079 / 10	=	mq 408
PARCHEGGI USO PUBBLICO	mq 298 / 100 x 80	=	mq 238
SUPERFICIE A PARCHEGGIO IMPOSTA DA NORMATIVA	mq	646	
SUPERFICIE TOTALE A PARCHEGGIO IN PROGETTO	mq	655	

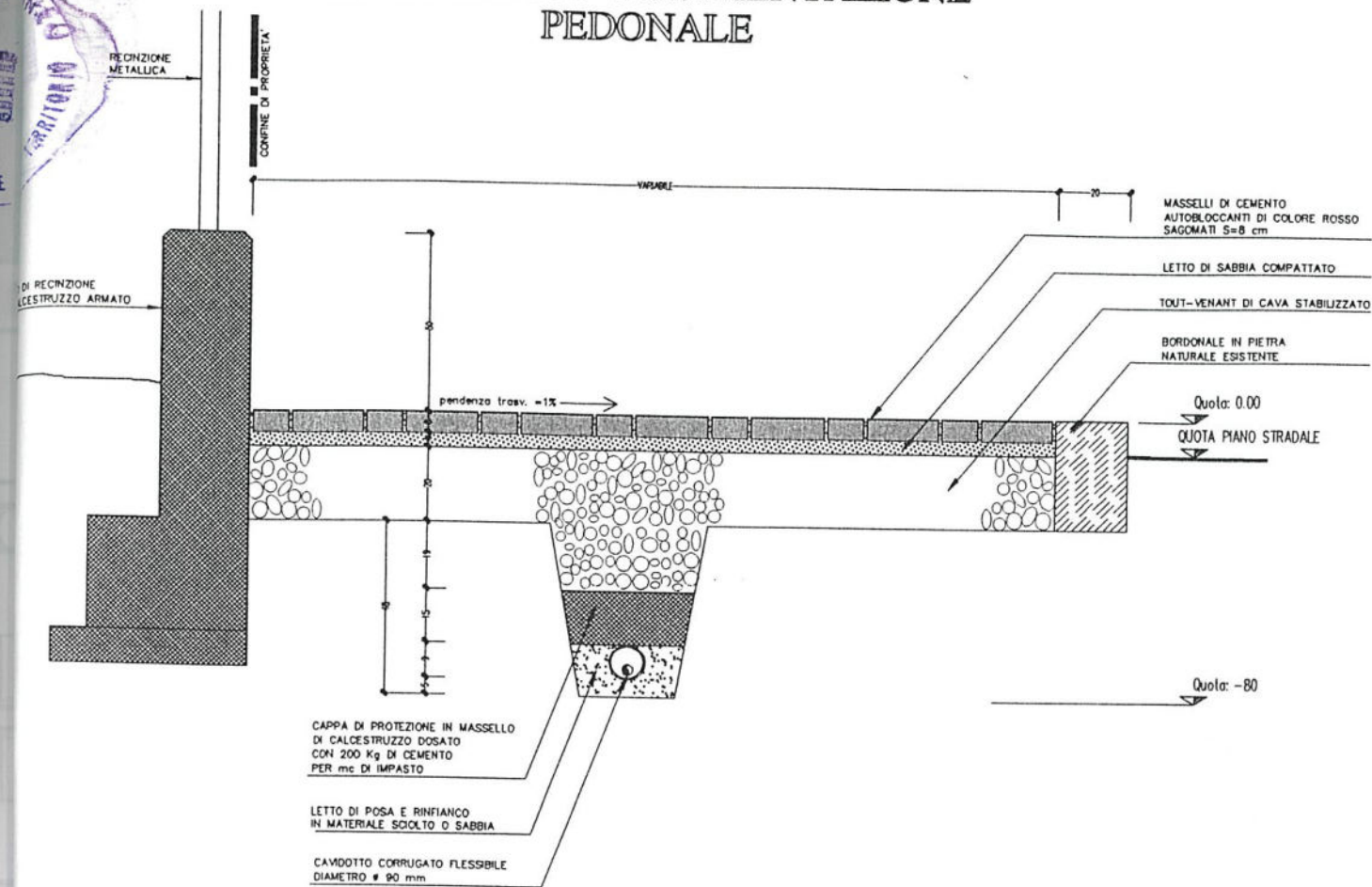


STATO DI PROGETTO
AREE A PARCHEGGIO PIANO INTERRATO
Scala 1:500
TAV. N. 14

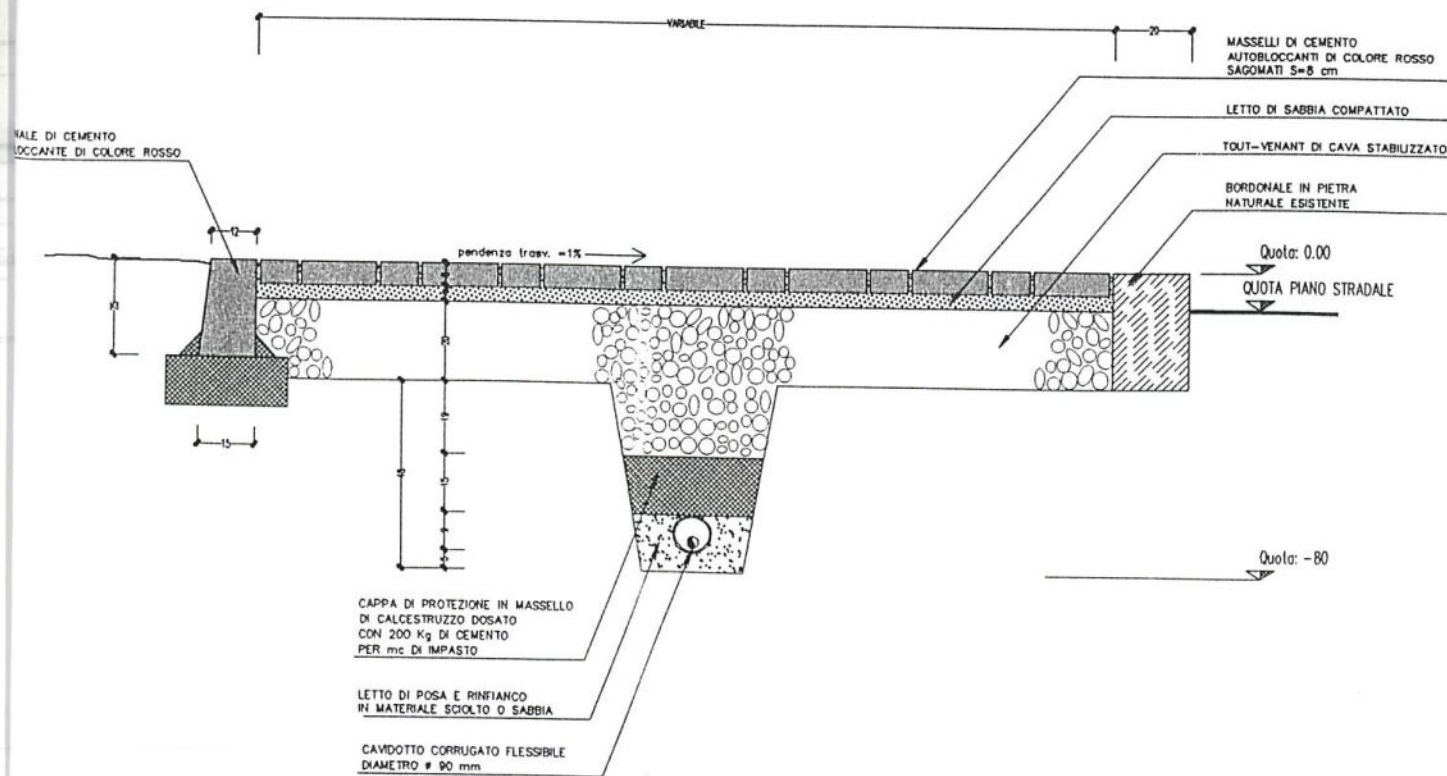


STATO DI PROGETTO
OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Scala 1:500
TAV N 15

PARTICOLARI PAVIMENTAZIONE PEDONALE

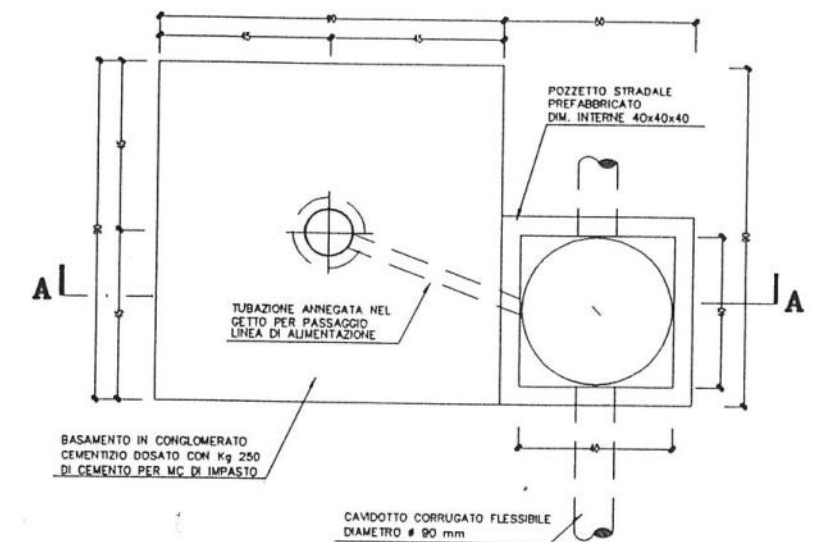


SEZIONE TRASVERSALE MARCIAPIEDE SU MURO DI RECINZIONE

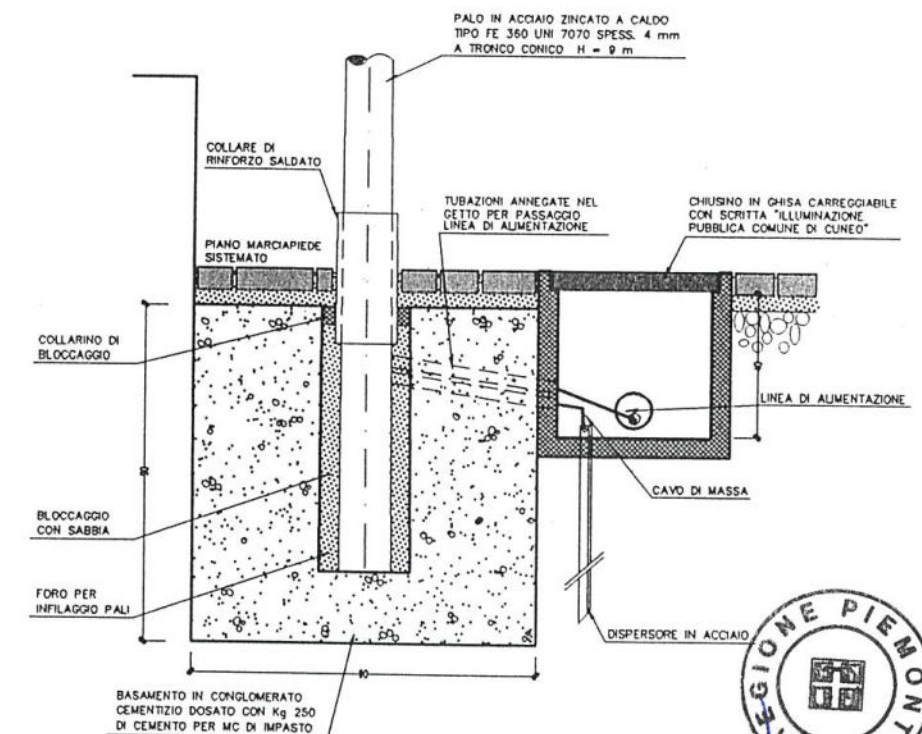


SEZIONE TRASVERSALE MARCIAPIEDE SU AREA VERDE

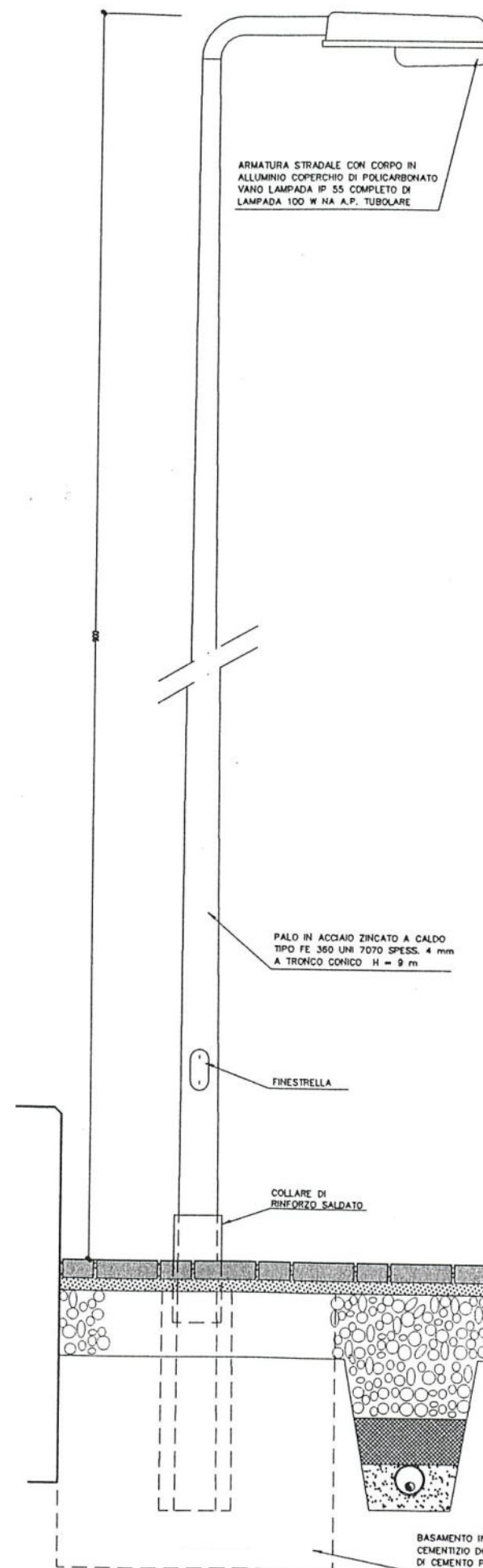
PARTICOLARI ILLUMINAZIONE PUBBLICA



PIANTA PLINTO DI FONDAZIONE E POZZETTO



SEZIONE A - A



VISTA SU PALO

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro BANDIANI)

STATO DI PROGETTO
SCHEMI OPERE DI
URBANIZZAZIONE

Scala 1:20

TAV. N. 16



PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO ED ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL TERRITORIO INTERESSATO DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

COMPARTO A

Catasto Terreni		Ditta	Superficie mappale [m ²]	Superficie interessata dal P. Part. [m ²]	Superficie da espr. [m ²]
Foglio	Mappale				
82	116	Proprietario dell'intero mappale: GIORDANO & C. S.p.a.	2.477	2.477	0.00
82	180	Comproprietari dell'intero mappale: FLEGO Gian Mauro DALMASSO Germano GIRAUDO Maria Vittoria	531	531	0.00
Totale comparto A			3.008	3.008	

COMPARTO B

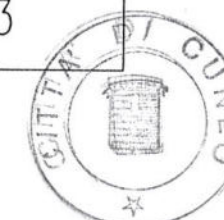
82	115	Comproprietari per subalterni: TANACETO Celso TANACETO Bruna AIME Antonino TANACETO Guido	990	990	0.00
----	-----	---	-----	-----	------

VIABILITA'

82	--	Strade pubbliche	--	2.245	0.00
Totale zona R2M				6.243	

NOTA:

La differenza tra le superfici relative alle aree di proprietà e quelle sopra riportate nel Piano Particellare, di complessivi 33 mq, è dovuta esclusivamente ad incongruenze tra le superfici del Catasto Terreni e quelle del Nuovo Catasto Edilizio Urbano. In ogni caso ai fini dei calcoli volumetrici e dei conteggi, la superficie da considerare è quella di mq. 3.965 corrispondente a quella indicata nella relazione di asseverazione in data 09.04.98.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

STATO DI PROGETTO
TAV. N. 17



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CONSERVAZIONE DEI CATASTIUFFICIO TECNICO ERARIALE : CUNEO
COMUNE CENSUARIO : CUNEO - A4AA
DATA : 14/12/98 ORA : 15:16:30 NUMERO : 731
OPERATORE : CNGCL12

- CATASTO TERRENI -

CONSULTAZIONE PER PARTICELLA
ATTUALE

Foglio : 82 Numero : 115

PARTITA n. : 1

INTESTAZIONE - TITOLO

AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

PARTICELLA

Superficie : 00.09.90
Qualita' : ENTE URBANO
Reddito Dominicale : 0 Reddito Agrario : 0

MUTAZIONE

Dati della nota : impianto meccanografico del 13/12/77

C. F.

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CONSERVAZIONE DEI CATASTIUFFICIO TECNICO ERARIALE : CUNEO
COMUNE CENSUARIO : CUNEO - A4AA
DATA : 14/12/98 ORA : 15:19:54 NUMERO : 734
OPERATORE : CNGCL12

- CATASTO TERRENI -

CONSULTAZIONE PER PARTICELLA
ATTUALE

Foglio : 82 Numero : 116

PARTITA n. : 1

INTESTAZIONE - TITOLO

AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

PARTICELLA

Superficie : 00.24.77
Qualita' : ENTE URBANO
Reddito Dominicale : 0 Reddito Agrario : 0

MUTAZIONE

Dati della nota : impianto meccanografico del 13/12/77

C. F.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
- CONSERVAZIONE DEI BENI CATASTALI

UFFICIO TECNICO ERARIALE : CUNEO
COMUNE CENSUARIO : CUNEO - A4AA
DATA : 14/12/98 ORA : 09:32:33 NUMERO : 136
OPERATORE : CNGCL12

mod. VCA

CONSULTAZIONE PER PARTICELLA
ATTUALE

Foglio : 82 Numero : 180

PARTITA n. : 22546

INTESTAZIONE - TITOLO

C. F.

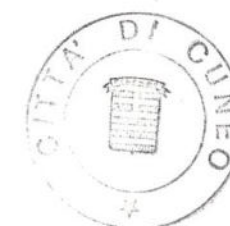
. DALMASSO GERMANO ; PROPRIETARIO PER 1/2
. FLEGO GIAN MAURO nato a CUNEO il 20/08/50 ; PROPRIETARIO PER 1/4 FLGGMR50M20D205F
. GIRAUDO MARIA VITTORIA nata a BUSCA il 03/03/19 ; PROPRIETARIA PER 1/4 GRDMVT19C43B285C

PARTICELLA

Superficie : 00.05.31
Qualita' : FU D ACCERT
Reddito Dominicale : 0. Reddito Agrario : 0
P.ta di Provenienza : 19259

MUTAZIONE

Dati della nota : Voltura (D) n. 90586 in atti dal 12/01/88
Atto : DEN con efficacia dal 27/09/84
Registrazione : UR - Ufficio del Registro - CUNEO
data : 27/03/85, volume 935, n. 27
P.lle prima : f. 82 , n. 180 , st. 2
P.lle dopo : f. 82 , n. 180 , st. 3



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)





REGIONE PIEMONTE

Art. 9 - F2

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI

DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Il presente regolamento è stato approvato dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte, in data 12/12/2012, con deliberazione n. 12/2012, e ha preso in considerazione le osservazioni formulate dalla Commissione Regionale Urbanistica, in data 12/12/2012, con deliberazione n. 12/2012.

PREGIATO

Il presente regolamento è stato approvato dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte, in data 12/12/2012, con deliberazione n. 12/2012, e ha preso in considerazione le osservazioni formulate dalla Commissione Regionale Urbanistica, in data 12/12/2012, con deliberazione n. 12/2012.

Il presente regolamento è stato approvato dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte, in data 12/12/2012, con deliberazione n. 12/2012, e ha preso in considerazione le osservazioni formulate dalla Commissione Regionale Urbanistica, in data 12/12/2012, con deliberazione n. 12/2012.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro RANDIANI)

A) PRESCRIZIONI DI P.R.G.C.

Art. 9 - R2

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI

DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano e di recente edificazione con le aree annesse edificato in tutto o in parte, come delimitato dalla cartografia.

PRESCRIZIONI

Le aree di insediamento edilizio urbano e di recente edificazione e di completamento sono confermate agli usi abitativi in atto.

Le stesse sono adibite agli usi abitativi e complementari, con ristrutturazione o ampliamenti di edifici esistenti e con nuove costruzioni.

NORME DI INTERVENTO

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze di edilizia privata ed edilizia economica-popolare
- servizi per l'istruzione e di interesse comune
- parcheggi pubblici e privati
- attività direzionali, commerciali e ricettive
- attività di tipo artigianale locale di servizio, non nocivo e molesto, escluse comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo
- servizi di interesse generale
- servizi per parco, gioco

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- cambiamento di destinazioni d'uso fra quelle ammesse

- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente. Qualora l'ampliamento del 20% configuri un volume complessivo dell'edificio superiore a quello che si otterrebbe applicando l'indice fondiario volumetrico sulla superficie fondiaria, l'ampliamento stesso è concesso "una tantum".

Gli interventi di completamento non perimetrati negli ambiti sottoposti a S.U.E. dal P.R.G.C. sono sottoposti ad intervento diretto con concessione singola, fatti salvi i disposti di cui all'art. 34 della L.R.U.. Tutti gli altri interventi di completamento e quelli di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti alla approvazione di un preventivo S.U.E.

E' ammessa - mediante Piano Esecutivo Convenzionato che verifichi anche la dotazione di idonei spazi a servizi pubblici commisurati all'entità ed alle destinazioni di nuova previsione - la demolizione e conseguente ricostruzione di volumi esistenti (con esclusione di quello derivante da fabbricati accessori ad uso autorimesse) relativa a fabbricati non inseriti tipologicamente nel tessuto edilizio di P.R.G., coi limiti di cui al comma successivo e nel rispetto del Regolamento Edilizio, purchè sia verificata la necessità di attuare le previsioni del P.R.G. stesso, ovvero la necessità di riqualificare il tessuto esistente.

Qualora il volume demolito (di cui al comma precedente) sia superiore all'indice di densità volumetrica fondiaria del tessuto urbano circostante, il volume ricostruito sarà pari a quello demolito e comunque non superiore del 20% di quello consentito dall'indice citato, fatta salva la zona R2M per cui sono valide le indicazioni della scheda relativa.

- Sono ammesse le costruzioni accessorie ad uso esclusivo di autorimesse private, senza incidere sulla densità volumetrica fondiaria dell'area di appartenenza, lungo i confini posteriori e/o laterali, purchè:
 - entro i limiti del rapporto di copertura complessivo;
 - la loro altezza esterna massima non superi i metri 3,00;
 - siano ubicate ad almeno m 10 dai fabbricati principali esistenti sul lotto di intervento;
 - la loro altezza interna non sia inferiore a m 2,00 per le autorimesse fino a 9 posti auto ed a mt. 2,40 per autorimesse con un numero superiore a 9 posti auto.

Nel caso di completamento di fronti non uniformemente edificati, sarà possibile variare di un metro l'altezza della gronda del nuovo edificio, per assicurare determinate ricorrenze od emergenze estetiche. Ferma restando l'altezza minima di legge per i vani di abitazione, le costruzioni, qualora non sia possibile realizzare distacchi dai confini e dalle costruzioni esistenti tali da permettere di sviluppare la progettazione in maniera autonoma ed esteticamente soddisfacente, pur con altezze diverse, dovranno adottare le stesse altezze di piano degli edifici contigui esistenti. In tal caso però, al fine di mantenere inalterato il numero di piani e di conseguenza la superficie di solaio costruibile, gli indici di edificabilità fondiaria previsti dalle tabelle delle aree allegate, subiranno un aumento della stessa entità di quello subito dall'altezza media del piano. Analoga regola vale per le altezze prescritte.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)





Condizioni

L'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla inclusione nel P.P.A., facendo salve le deroghe indicate all'art. 33 - 7^a e 8^a comma della L.U. R.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli di tutela ambientale e di tutela culturale di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R2 nella apposita cartografia allegata sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (R2-A, R2-B) per le aree cittadine e da una sigla letterale (R2-SP, R2 - PG) per i nuclei frazionali.

Pertanto per le loro articolazioni normative, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, i distacchi ecc.

In sintesi, si elencano le sub-aree con la loro individuazione.

R2- A	=	area Centrale
R2- B	=	area Viale Angeli Est
R2- C	=	area Viale Angeli Sud
R2- D	=	area Corso Gramsci
R2- E	=	area San Rocco Castagnaretta
R2- F	=	area Viale Mistral
R2- G	=	area di Borgo San Giuseppe
R2- H	=	area di Madonna dell'Olmo
R2- I	=	area di Borgo San Giuseppe
R2- L	=	area di Borgo San Giuseppe
R2- M	=	area Corso Gramsci, Via Bongioanni, Via Gobetti
R2- BO	=	area di Bombonina
R2- CO	=	area di Confreria

R2- MA	=	area di Martinetto
R2- MG	=	area di Madonna delle Grazie
R2- PA	=	area di Passatore
R2- PG	=	area di San Pietro del Gallo
R2- RC	=	area di Roata Canale e Civalleri
R2- RO	=	area di Ronchi
R2- RR	=	area di Roata Rossi
R2- SB	=	area di San Benigno
R2- SP	=	area di Spinetta
R2- TP	=	area di Tetti Pesio



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E-
EDIFICATI DI COMPLETAMENTO E
RISTRUTTURAZIONE

AREA C.so Gramsci, Via
Bongioanni, Via Gobetti
ART. 9 pag. 20 N. d. A.

R 2M

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

- ABITANTI PREVISTI (mc/90) n. 181
- CUBATURA PREVISTA mc 16256
- SUPERFICIE TERRITORIALE Ha 0,621

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- Residenze
- Attività direzionali, commerciali

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Densità volumetrica fondiaria mc/mq 4.1
- Rapporto di copertura mq/mq 40%
- Altezza massima edifici residenz. mt 10,5 (3 piani f.t.)
mt 13,5 (4 piani f.t.)
- Altezza massima ed.direz./commerc. mt 14,5 (4 piani f.t.)
- Distacchi dai confini mt 5 o H/2 dell'edificio più alto
- Distacchi dalle strade mt 5
- Distacchi dagli edifici mt 10 o H dall'edificio più alto
- Tipologie: isolata o a cortina secondo le
indicazioni progettuali

C) CONDIZIONI D'INTERVENTO

concessione diretta convenzionata ex art. 49 L.R. 56/77 o strumento urbanistico esecutivo qualora si modifichino le previsioni del P.P. nel rispetto della volumetria edificatoria.

D) VINCOLI

rispetto dell'art. 7 delle N.d.A.

PRESCRIZIONI:

Il disegno planimetrico e dei prospetti potrà subire variazioni in entrambi i comparti ancorchè non strutturali. Tali variazioni dovranno essere contenute in una percentuale dimensionale non superiore al 20% e rispettare le distanze dai confini senza costituire variante al Piano Particolareggiato.

E' in ogni caso fatto salvo il volume edificabile complessivo e la sua distribuzione nei comparti di intervento, nel rispetto delle quote altimetriche riferite ai piani stradali attuali e delle caratteristiche edificatorie.

E' ammesso realizzare una volumetria commerciale/direzionale fino ad un massimo del 27% del volume totale.

I distacchi dagli edifici lungo l'area S2 potranno essere variati con specifico accordo convenzionato tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari confinanti, nel rispetto di una distanza non inferiore a quella di legge e comunque non meno di 5 mt.

IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI
DA CONFERMARE E/O AMPLIARE

ATTIVITA' PRODUTTIVE,
COMMERCIALI ESISTENTI
ART. 16 Pag. 42 NdA

P1C

A) CARATTERISTICHE dell'AREA

- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA Ha 9,7881

- DESTINAZIONI d'USO AMMESSE:

- produttive e commerciali

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- rapporto di copertura mq/mq 50%
- altezza massima mt attuali
- distacchi dai confini mt 6 o aderenza ove esistente
- distacchi dalle strade mt 6 o a filo ove esistente
- distacchi dagli edifici mt 10 o H dell'edificio più alto

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

Autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo rilocalizzazione art. 53 LR n°56/77

D) VINCOLI

Rispetto dell'articolo 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)

AREE per SPAZI PUBBLICI a PARCO e GIOCO	IL VERDE			S2
	ART. 12	Pag. 25	NdA	

A) CARATTERISTICHE delle AREE

- Superfici esistenti	mq.	496.070
- Superfici previste	mq.	1.500.102
- Superfici Totali	mq.	1.996.172

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Sono determinate in sede di P.T.E. e strumenti urbanistici esecutivi

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Piani tecnici, strumenti urbanistici esecutivi

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Per le preesistenze nelle aree S2 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e del P.T.E.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI di COMPLETAMENTO e RISTRUTTURAZIONE	AREA Corso GRAMSCI		R2D
	ART. 9	Pag. 16	

A) CARATTERISTICHE dell'AREA

- ABITANTI PREVISTI (mc/90)	n^	29	
- CUBATURA PREVISTA	mc	2.650	di edilizia privata
- SUPERFICIE TERRITORIALE	Ha	5,8555	
- DESTINAZIONI d'USO AMMESSE:			
		- residenze	
		- attività direzionali, commerciali	
		- artigianato di servizio non nocivo e molesto	

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- densità volumetrica fondiaria	mc/mq	3	
- rapporto di copertura	mq/mq	35%	
- altezza massima	mt	9,80	(3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini	mt	5 o H/2	dell'edificio piu' alto
- distacchi dalle strade	mt	5	
- distacchi dalle strade	mt	a filo strada	(C.so Gramsci Nord)
- distacchi dagli edifici	mt	10 o H	dell'edificio piu' alto
- tipologie		isolata	

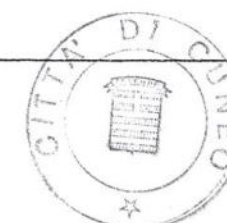
C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

Autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

Rispetto dell'articolo 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDANI)



B)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato si attua mediante Concessioni Convenzionate, ai sensi dell'Art. 49 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., estese ai comparti la cui volumetria complessiva indicata in ciascuna Convenzione è quella di progetto.

ART. 2 - CARATTERISTICHE DELLE CONVENZIONI

Le Convenzioni di cui al precedente art. 1 saranno redatte in base allo schema regionale integrato dagli uffici, secondo le previsioni di cui all'Art. 49 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.. Essi dovranno inoltre contenere:

- i progetti degli edifici previsti portati alla scala esecutiva di Concessione Edilizia di cui alla L.R. 56/77 con ogni documentazione di legge;
- l'indicazione delle destinazioni d'uso vincolanti delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive;
- la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nella quantità prevista dalla Convenzione stessa;
- l'eventuale cessione gratuita delle aree;
- il termine di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei privati convenzionanti per l'inosservanza di quanto previsto nella Convenzione stessa, nonché delle destinazioni d'uso fissate nel presente P.P.;
- la polizza fidejussoria nell'importo da stabilirsi, comunque non inferiore all'entità del valore delle opere.

ART. 3 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P.P.

Ogni singola Concessione Convenzionata relativa al presente P.P. dovrà specificare, gli interventi edilizi raggruppati anche in comparti, la cui volumetria è quella di progetto.

L'eventuale aggregazione esecutiva dei singoli edifici sarà oggetto di Concessione Convenzionata e definita all'atto della Convenzione fra Comune e privati proponenti in relazione alla loro funzionalità.

Poiché la durata massima del presente P.P. è prevista secondo la legge n. 1150/1942 e succ. mod. ed int. in anni dieci, le concessioni convenzionate che, anche se attivate in tempi diversi, dovranno rispettare i disposti di cui all'art. 4 della legge n. 10 del 28/01/1977, e non potranno essere rilasciate dopo il sesto anno di validità del presente P.P..

ART. 4 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO E MATERIALI UTILIZZABILI

1. All'interno dei comparti A e B sono previsti soltanto interventi di nuovo impianto.
2. Per gli interventi di nuovo impianto, al fine di conseguire un risultato esteticamente unitario per l'intero comparto, i materiali da costruzione vengono limitati alla seguente casistica.
Gli edifici dovranno essere realizzati con l'utilizzo dei materiali e delle tipologie costruttive qui di seguito riportati:

- Strutture:

cemento armato, prefabbricato, a vista, acciaio, legno lamellare.

- Tamponamenti:

vetrate a parete continua in cristallo, muratura tradizionale intonacata, e/o muratura in mattoni a vista, cemento a vista, pannelli prefabbricati, pannelli di legno listellare, lamiera, vetrate strutturali, lastre di pietra e/o marmo.

- Serramenti esterni:

alluminio, acciaio, legno verniciato al naturale, cupole e lucernari in plexiglas, vetrate continue con cristalli riflettenti e non;

- Particolari costruttivi (ringhiere, parapetti, cancellate, ecc...):

acciaio, alluminio, vetro;

- Coperture:

lamiera pre-verniciata, rame, alluminio, acciaio inox, coperture discontinue;

- Recinzioni

metalliche a giorno.

ART. 5 - RECINZIONI - ARREDO URBANO - PARCHEGGI

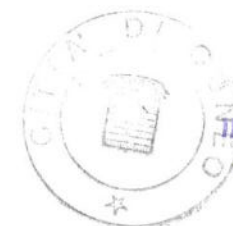
1. Sono ammesse le recinzioni con disegno e materiali esteticamente conformi al progetto di P.P.. La tipologia dovrà essere a giorno per garantire la visibilità e la sicurezza delle aree recintate. E' ammesso anche arretrarle rispetto al filo di proprietà.
2. I parcheggi di uso pubblico dovranno essere appositamente arredati con segnaletica visibile e aperti al pubblico garantendone la piena fruibilità.
3. Le insegne e quant'altro di arredo urbano e di segnaletica delle attività commerciali dovranno essere realizzati conformemente al progetto di piano ed integrarsi nello stesso.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione allegati alle concessioni convenzionate, dovranno essere approvati dagli Uffici Tecnici Comunali competenti. Tuttavia eventuali varianti, in sede esecutiva, potranno essere introdotte dall'Amministrazione comunale su indicazione degli uffici tecnici competenti a fronte di soluzioni migliorative dell'assetto distributivo ed organizzativo delle reti infrastrutturali.
2. Le opere di urbanizzazione si riferiscono a quanto indicato nelle tavole allegate al presente Piano Particolareggiato.
3. Le rimanenti infrastrutture fanno parte dei singoli progetti di allacciamento e dovranno essere realizzati, dai singoli concessionari, in concomitanza con i progetti edilizi, essendo queste specifiche opere di urbanizzazione strettamente di loro pertinenza.
4. I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono indicati nelle concessioni convenzionate e sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

ART. 7 - SPECIFICAZIONI

Ogni ulteriore integrazione e specificazione dovrà essere inserita in concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)