

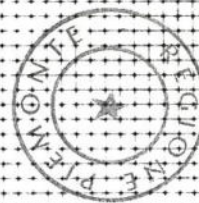
Copia conforme all'originale
allegato alla deliberazione n. 192 del 15.12.93
e n. 101 del 28.5.94
Cuneo, li

25 LUG. 1994

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Det. Maurizio Rasol)

IL SINDACO
ing. Giuseppe Menardi

IL TECNICO DI PROGETTAZIONE
IL DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA
(Arch. Luigi Majò)



COMUNE DI CUNEO

VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE N.4

RELATIVA AD AREE VARIE

relazione illustrativa

1

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DALL'ASSESSORE

In data 10 LUG. 1994

Approvato con D.G. N. 1000/94
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Urb. Federico Esposito

Settore Urbanistica



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le varianti al P.R.G. che si propongono, come detto nelle premesse dell'atto deliberativo, non incidono sugli standards urbanistici in quanto l'attuale dimensionamento dei servizi consente di assorbire il previsto incremento di abitanti teorici, per cui appare ovvia la possibilita' di applicazione degli articoli 17 e 23 della L.R.U. n. 56/77.

Dette varianti sono state originate in buona sostanza da specifiche richieste di enti pubblici e di societa' in quanto alcune situazioni limitavano notevolmente le operativita'.

Sono state modificate le schede di zona e le tabelle dei servizi e da queste opportunamente aggiornate con i nuovi valori si evince che gli standards urbanistici sono pienamente soddisfatti sia per cio' che concerne l'art. 21 che l'art. 22 della L.R.U.

In appresso si esaminano punto per punto le varianti proposte:

AREA DELL' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE IN CORSO SANTAROSA

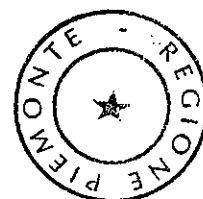
Al fine di razionalizzare l' intervento l' Amministrazione provinciale propone di realizzare sulla via monte Zovetto con risvolto sulla via Q. Sella, in aderenza all' I.P.I., un fabbricato di sei piani f.t. avente altezza pari a m. 21.00 circa, con piani interrati necessari per il soddisfacimento degli standards di parcheggio, con volumetria pari a circa mc. 11.000 e con superficie totale pari a mq. 3300 circa.

La destinazione di tale edificio sarà di uffici pubblici e precisamente:

- Centro di igiene mentale con superficie indicativa pari a mq. 450
- Centro provinciale di lavoro protetto per mq. 700 circa
- Servizio di igiene pubblica dell' U.S.S.L. attualmente sito in via Massimo d' Azeglio per mq. 1400 circa
- Presidio multizonale di profilassi e polizia veterinaria per mq. 300 circa
- Uffici pubblici di supporto per mq. 470 circa compresi i servizi sociali comunali attualmente ubicati in via F.lli Ramorino.



COMUNE DI CUNEO



L' area di mq. 2200 circa, attualmente a verde pubblico sita in via Q. Sella ang. Corso Santarosa, adiacente all' I.N.P.S., per contro verrà destinata a residenza e relative destinazioni complementari di supporto, con possibilità realizzativa di circa mc. 15.000.

La densità volumetrica prevista è pari a mc. 6,80/mq., superiore a quella prevista dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. pari a mc. 5/mq., per cui si richiede la applicazione dell' art. 23 - 3° comma - della citata legge in quanto la d.v. Regolamentare non consente la realizzazione del tipico isolato cuneese presente nella zona a causa anche della altezza del fabbricato I.N.P.S. (m. 22,15) al quale il nuovo edificio dovrà accordarsi per armonizzare la piazza antistante con relativo risvolto

Tale volumetria potrà essere sviluppata con uno o più edifici con obbligo di saldare sulla Piazza Cavalieri di Vittorio Veneto il fabbricato I.N.P.S., attualmente a testata cieca a sud-est, al fine di migliorare l' estetica della zona con fronte sulla piazza. L' intervento dovrà essere realizzato attraverso strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) che ingloberà anche l' area verde posta sul corso Santarosa e facente parte dell' isolato ove ha sede l' I.P.I..

Normativamente la stessa area verde, pari a mq. 2030 circa da dismettersi completamente attrezzata e completa delle relative opere di urbanizzazione alla Civica Amministrazione;

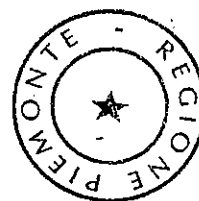
- dovrà essere realizzata temporalmente prima dell' intervento di edilizia privata,
- sarà lievemente ridotta rispetto alle dimensioni attuali, al fine di consentire l' allargamento della sezione del Corso Santarosa pari a quella esistente a ridosso del corso Nizza al fine di evitare la strozzatura oggi esistente
- potrà contenere nei piani interrati un parcheggio pubblico multipiano.

In sostanza il P.R.G. individuerà con la modifica proposta:

- un' area residenziale sul corso Santarosa ang. via Q. Sella definita R 4E che per mezzo di P.E.C. realizzerà l' area a verde adiacente e l' allargamento dello stesso corso
- un area S 4 , sulla via Q. Sella sulla quale verrà realizzato il centro servizi sopradescritto
- il ridimensionamento della area F 7 ove ha sede l' I.P.I.
- abitanti teorici previsti n. 167 (mc. 15.000:90 mc/ab.)



COMUNE DI CUNEO



AREA DELL' U.S.S.L. N° 58 IN CORSO FRANCIA - VILLA SANTA CROCE

La U.S.S.L. n° 58 propone che l' area, attualmente destinata a servizi sanitari F 7 venga opportunamente ridimensionata con modifica della destinazione specifica " sanitaria " in quanto nella c.d. villa Santa Croce non troveranno più sede i servizi ospedalieri distaccati quali il reparto infettivi e psichiatria ma bensì il polo amministrativo direzionale dell' ente ospedaliero ed il polo di formazione professionale a più livelli: dalla scuola infermieri ai corsi para od universitari. Tale nuova destinazione comporterebbe l' utilizzo non solo del nuovo fabbricato nosocomiale, ma anche il recupero dei vecchi fabbricati previa adeguata sistemazione.

Tale necessità deriva anche dal fatto che i programmi regionali prevedono la riduzione a solo due fabbricati ospedalieri per la zona di Cuneo, l' Ospedale Santa Croce e Carle, previa la loro sistemazione architettonica, impiantistica e distributivo-sanitaria.

Il migliore utilizzo dei due citati centri ospedalieri comporterà la necessità di eseguire notevoli lavori di completamento di ambienti, di ridistribuzione di alcune specialità, di migliorare i percorsi, di procedere ad interventi sull'impiantistica ormai obsoleta, la cui realizzazione comporta la necessità di notevoli risorse economiche quantificabili in decine di miliardi.

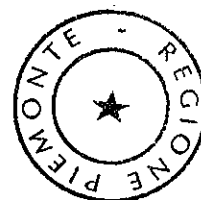
Per cui viene proposto il cambio di destinazione dell' area pari a mq. 27.100, posta fra la villa Santa Croce, il Corso Francia, il campo sportivo Scolastico e la via Vecchia di Borgo San Dalmazzo da area a servizi sanitari con simbologia ospedale F 7 ad area residenziale R 4D.

Detta area dovrà essere realizzata attraverso strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) e dovrà prevedere oltre all' area residenziale pari a mq. 15.700, una area a parcheggio pubblico pari a mq. 5.700 che soddisferà le necessità pubbliche del vicino campo sportivo e delle nuove destinazioni che si insedieranno nei fabbricati esistenti, un' area a verde pubblico pari a mq. 2.200, il collegamento viario fra il corso Francia e la Via Vecchia di Borgo s. Dalmazzo ed infine la dismissione a via pubblica del viale di accesso ai fabbricati esistenti della Villa Santa Croce.

La densità volumetrica territoriale è pari a mc. 2.90 /mq e consentirà la realizzazione di una volumetria pari a mc. 78.500 circa con l' obbligo di realizzazione delle aree a parcheggio, verde e strada, complete delle relative opere di urbanizzazione, prima della realizzazione della parte residenziale.



COMUNE DI CUNEO



Detta volumetria potrà essere organizzata in edifici con altezza massima pari a m. 16.80 (cinque piani f.t.) ad isolato chiuso e a cortina con possibilità di inserire al piano terreno attività di supporto con obbligo di realizzazione di portici sul corso Francia e relativo eventuale risvolto a sud sul fronte della nuova via, al fine di proseguire idealmente la caratteristica porticata di Cuneo.

In sostanza il P.R.G. individuerà con la modifica proposta:

- un' area residenziale sul corso Francia definita R 4D che per mezzo di P.E.C. realizzerà l' area a verde adiacente ed la relativa area a parcheggio pubblico
- il ridimensionamento e la modifica di destinazione della area F 7 in area classificata F 8 con specifica destinazione para-sanitaria-universitaria
- abitanti teorici previsti n. 872 (mc. 78.500:90 mc./ab.)

In ambedue i casi di variante al P.R.G. con individuazione di nuove aree residenziali, proposti all' approvazione del Consiglio Comunale, si segnala che non è necessario il reperimento di nuove aree a servizi (standards urbanistici) del vigente P.R.G.C. in quanto l' attuale dimensionamento delle stesse consente di assorbire il previsto incremento degli abitanti teorici insediabili pari a 1.039 e precisamente ab. 167 per l' area di c.so Santarosa ed ab. 872 per l' area Campo di atletica.

AREA PER L' ALPITOUR spa IN SAN ROCCO C.TA - VIA FONTANELLE

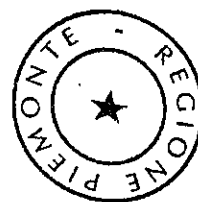
Al fine di far fronte alle richieste della società interessata si propone di classificare l' area e l' edificio esistente - attualmente zona F 7 con simbologia socio-sanitaria - di proprietà dell' Istituto Stella Mattutina della Congregazione suore di San Giuseppe con ambito pari a mq. 3.340, quale zona P 1C in ampliamento alla attuale zona in cui è ubicata la sede ed uffici Alpitour.

L' individuazione della nuova area per la sede degli uffici Alpitour spa comporta inoltre la correzione in compensazione della perimetrazione della zona R 2E dovuta a lievi imprecisioni della stessa in quanto non corrispondente alle effettive proprietà catastali.

Tale nuova destinazione dovrà essere indissolubilmente collegata con l' attività principale sita in via Andonno, senza possibilità di alternare altra diversa attività produttiva.



COMUNE DI CUNEO



L' intervento potrà avvenire previa la necessaria autorizzazione da parte della Soprintendenza Regionale ai Beni ambientali e storici per il Piemonte a sensi della vigente legge Naz. n° 1089/1939 mediante operazioni di ristrutturazione edilizia.

In sostanza con la modifica proposta il P.R.G. indicherà:

- una nuova area classificata P 1C nella quale mediante interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere utilizzati gli edifici esistenti

Si propone pertanto l'approvazione della presente variante al P.R.G. così come proposta negli elaborati allegati:

- 1 - relazione generale
- 2 - stralcio assetto generale di P.R.G. 1: 10.000
- 3 - " " " " " 1: 5.000
- 4 - " " " " " 1: 2.000
- 5 - Stralcio assetto generale di P.R.G. - variante 1: 10.000
- 6 - " " " " " - variante 1: 5.000
- 7 - " " " " " - variante 1: 2.000
- 8 - stralcio delle vigenti Norme di Attuazione e relative schede di zona e precisamente aree P 1C, F 7, S 2, S 3, S 4
- stralcio del vigente elaborato 0 - i servizi di P.R.G.-
- 9 - modifica operata alle vigenti Norme di Attuazione e relative schede di zona e precisamente aree R 4D, R 4E, F 7, F 8, S 2, S 3, S 4 e P 1C
- modifica all' elaborato 0 - i servizi di P.R.G.-