

allegato alla deliberazione
e 202 del 22.12.94
Cuneo, li 30 MAR. 1995

FEB. 1994

Registrazione: II
Cuneo, 30 MAR. 1995

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DALL'ASSESSORE

In data 16 GEN. 1997

Approvato con D.G.R. N. 92 - 14191
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

REGIONE PIEMONTE
Assessorato Pianificazione e Gestione
Urbanistica - Edilizia Residenziale
Protocollo Generale n. 4138
del 26 APR. 1995

003184



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Bernardo Iaso)

IL SINDACO
Ing. Giuseppe Merardi

IL TECNICO RESPONSABILE
IL DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA
(Arch. Luigi Majoli)

COMUNE DI CUNEO



VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE N.5

RELATIVA AL PIANO DI
ZONA MARTINETTO E
ZONE "S4" e "H" AI SENSI
DEGLI ARTT. nn. 17 e 41

R. 56 del 5.12.77 e s.m.

relazione
forme di attuazione

1



Settore Urbanistica

RELAZIONE

Il vigente Piano di Zona MARTINETTO è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-9883 del 10.9.81 e con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 145 del 3.9.91 è stata operata una variante ai sensi dell'art. 34 della Legge 865/71 relativa alla compensazione di aree religiose e scolastiche senza aumento delle superfici.

Il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 145-8349 del 14.10.1986 ha recepito totalmente le previsioni del piano di Zona "Martinetto".

All'interno del comprensorio sono stati ormai realizzati tutti gli edifici residenziali previsti a cura dell'I.A.C.P., delle Cooperative Edilizie e delle Imprese di costruzioni, beneficiando dei finanziamenti pubblici previsti dalle Leggi n. 166/75 e n. 492/75; in complessivo sono stati realizzati 358 alloggi.

Le opere di urbanizzazione sono state anche per la maggior parte realizzate ed ultimate.

Sono state costruite le fognature, le strade ed i parcheggi, è stata realizzata l'illuminazione pubblica e si è provveduto all'allacciamento alla rete idrica, al gas, al telefono, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica. E' stato anche realizzato parte del verde pubblico attrezzato.

Tali opere sono state realizzate sia con il contributo di finanziamenti pubblici e sia mediante l'impiego dei proventi degli oneri concessori versati dai soggetti sopra citati.

La Chiesa con le opere parrocchiali, le scuole: materna ed elementare esistenti da parecchi anni sono adeguate alle necessità della popolazione della zona.

Le opere ancora da realizzare sono: il Centro Commerciale, il Centro Sociale ed il completamento del verde pubblico.

La presente variante è necessaria per soddisfare alle richieste di alloggi di edilizia sovvenzionata e permettere all'A.T.C. ex I.A.C.P. di conseguire i relativi finanziamenti pubblici regionali.

Al fine di disporre entro breve tempo dei terreni necessari all'edificabilità, stante l'urgenza del programma operativo regionale di concessione dei finanziamenti, è stata studiata una soluzione che riguardasse sostanzialmente aree comunali ubicate nella zona Martinetto.

L'area nuova edificatoria reperita, attualmente di proprietà comunale, verrà concessa in diritto di superficie all'A.T.C. di Cuneo.

Mediante la ridistribuzione di una parte dei servizi parcheggio e Verde, e la soppressione dell'area S4 centro sociale - commerciale viene reperito un lotto di terreno edificatorio di mq. 7061; il verde è trasferito sull'adiacente terreno, anch'esso di proprietà comunale, esterno alla attuale perimetrazione del P.d.Z.; mentre il servizio "centro commerciale" soppresso e sostituito

A PREVISIONE DI SPESA

- 1 - computo degli oneri di esproprio in base ai
disposti della Legge n. 10/77
- superficie totale ancora da espropriare per
servizi verde pubblico mq. 7816 x L. 50.000 = L. 390.800.000
- acquisizione fabbricati per aree verdi a
corpo = L. 200.000.000
- attuazione delle opere di urbanizzazione
primaria
- ultimazione e completamento sistemazione
tronchi viari (parcheggi, marciapiedi,
pedonali ...) = L. 100.000.000
- impianto fognatura = L. - - -
- acquedotto = L. - - -
- illuminazione = L. 50.000.000
- spazi a verde pubblico = L. 170.000.000
- Totale (2) L. 320.000.000
- costo totale dell'intervento Totale L. 910.800.000
=====

B - PROVENTI DERIVANTI DALLE CESSIONI DELLE AREE IN CONCESSIONE
DI DIRITTO DI SUPERFICIE

- 1 - corrispettivo costo delle aree
mq. 7061 x L. 50.000 = L. 353.050.000
- 2 - corrispettivo oneri per opere di urbanizzazione incidenza
degli oneri della zona R4F - MARTINETTO
- residenziale primaria L./mc. 11755 commerciale L./mq. 80515
secondaria L./mc. 11398 L./mq. 17674
indotta L./mc. 3815

L'incidenza degli oneri per gli interventi in regime di su-
perficie è calcolata al 70% pertanto:

- a) residenziale mc. 19633 x L. 11755 = L. 230.785.915 primaria
mc. 19633 x L. 11398 = L. 223.776.934 secondaria
mc. 19633 x L. 3815 = L. 74.899.895 indotta
- Totale = L. 529.462.744
=====
- b) commerciale mq. 443 x L. 80515 = L. 35.668.145 primaria
mq. 443 x L. 17674 = L. 7.829.582 secondaria
- Totale L. 43.497.727
=====

La soluzione planimetrica dell'intervento residenziale-misto prevede edifici a 4 e 5 piani fuori terra formanti un complesso organico; è stato eliminato il piano pilotis per ridurre i costi di costruzione.

Tutti gli edifici residenziali sono previsti con copertura a mansarda.

insediamento si inserisce armonicamente nella zona ormai urbanizzata; sono previste ampie aree verdi private aperte e semichiusate con zone destinate a parcheggi privati a servizio delle residenze ed a uso pubblico a servizio del centro commerciale.

altezza edifici:	residenziali	mt.	12.70	(4 p.f.t.)
	commerciali	mt.	9.70	(3 p.f.t.)
distacchi da:	confini	mt.	5.00	
	strada comunale	mt.	7.50	
	strada provinciale	mt.	20.00	(mt. 15 piastra negozi)
	edifici	mt.	10 o h	dell'edificio più alto

La volumetria teorica residenziale insediabile sul lotto di mq. 7061 è pari a mc. 19,633 corrispondente ad un insediamento teorico di n. 218 abitanti; la volumetria commerciale è pari a mc. 1550 corrispondente ad una superficie lorda di 443 mq..

mq. 3746 destinati a verde
mq. 1500 destinati a parcheggio

Abitanti esistenti da P.R.G.	n. 3539
previsti da variante	n. 218

Abitanti tot.	n. 3757
	=====

ISTRUZIONE	= mq. 27750	= mq/Ab. 7.39 (7)
INTERESSE COMUNE	= mq. 17015	= mq/Ab. 4.53 (3)
VERDE	= mq. 49212	= mq/Ab. 13.10 (12.5)
PARCHEGGIO	= mq. 16062	= mq/Ab. 4.28 (2.5)

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Bernardo Raso),





1 = L. 353.050.000
 2a = L. 529.462.744
 2b = L. 43.497.727

Totale L. 926.010.471
 =====

Dai conteggi risulta pertanto che le opere di urbanizzazione e i costi di espropriazione relativi al P.d.Z. MARTINETTO possono considerarsi finanziati dagli stessi proventi derivanti dalla costruzione dei fabbricati residenziali.

In definitiva con il progetto di variante si propone il cambio di destinazione di una parte di area a servizi in residenziale con il conseguente trasferimento degli stessi in zona agricola "H".

Detta variante comporta conseguentemente di operare la modifica al P.R.G. vigente al fine di recepire totalmente le indicazioni del P.d.Z..

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

- un'area residenziale di espansione definita R4F - Martinetto;
- un'area S2 a verde pubblico;
- un'area S3 a parcheggio pubblico.

Inoltre verranno adeguate e modificate le schede relative delle Norme di Attuazione.

Considerato che la proposta di variante per la formazione di una nuova area residenziale è compatibile con i risultati forniti dalle indagini preliminari per il P.R.G.C. svolte dal Prof. Arch. B. BIANCO di TORINO sia per quanto attiene gli abitanti insediabili che per gli alloggi realizzabili e non pregiudica in alcun modo le linee programmatiche che l'Amministrazione Comunale intende porsi per la revisione del P.R.G.C. stesso in quanto interessa una zona di territorio già urbanizzato.

La presente variante di Piano di Zona e di Piano Regolatore Generale è costituita dai seguenti elaborati:

- 1 - Relazione e norme di attuazione
- 2 - Stralcio assetto generale di P.R.G. e Catastale 1:10.000
1:5000 - 1:2000
- 3 - Stralcio di P.d.Z. vigente 1:2.000 1:1.000
- 4 - Progetto di P.d.Z. in variante 1:2.000 1:1.000
- 5 - Planivolumetrico 1:500
- 6 - Urbanizzazioni 1:1.000
- 7 - Piano particellare di esproprio ed elenco ditte
- 8 - stralcio di assetto generale di P.R.G.
VARIANTE 1:10.000
- 9 - stralcio di assetto generale di P.R.G.
VARIANTE 1:5.000
- 10- stralcio delle vigenti Norme di Attuazione e
relative schede di zona e precisamente H, S2,
S3, S4
stralcio del vigente elaborato "D" i servizi di P.R.G.;
- 11- modifica alle schede di zona e all'elaborato D i servizi
di P.R.G..



NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1

L'edificazione è subordinata alla formazione di progetti esecutivi di intervento relativi al lotto assegnato.

Articolo 2

La realizzazione degli interventi dovrà tenere conto, oltreché delle norme previste dal vigente Regolamento Edilizio e di Igiene, dei parametri urbanistici ed edilizi che sono specificati nelle N.d.A. del P.R.G. dell'area R4F secondo le prescrizioni seguenti.

Articolo 3

La tipologia degli edifici residenziali è definita dalle planimetrie di progetto gli edifici sono previsti di quattro, piani fuori terra con altezza massima di mt. 12.70 e di tre piani f.t. con altezza massima di mt. 9.70. La parte destinata a negozi avrà altezza massima di mt. 3.70.

Ogni blocco scala ha una lunghezza di m. 18 ed una manica di m. 12.00.

Lievi modifiche a detti parametri potranno essere consentite tenuto conto di particolari esigenze costruttive, purché comunque le stesse non siano tali da alterare e stravolgere la composizione architettonica ed urbanistica del lotto.

Articolo 4

Per tutti gli edifici, anche qualora siano eseguiti per lotti con costruzione differenziata, dovranno essere adottate soluzioni progettuali unificate per quanto riguarda la scelta dei materiali edilizi, le facciate, che comunque dovranno essere unitarie per tutto il complesso senza peraltro che le stesse possano provocare alterazioni come indicato all'articolo 3 di cui sopra. Si richiama inoltre il rispetto di quanto contenuto negli artt. 42 e 49 del vigente Regolamento Edilizio.

Articolo 5

In tutti i tipi edilizi ogni alloggio dovrà avere almeno due esposizioni e/o comunque nel rispetto di quanto prescritto dal vigente Regolamento edilizio ed igienico, salvo differenti specifiche disposizioni legislative per interventi di edilizia economico - popolare.

Articolo 6

Le autorimesse e le cantine a servizio delle abitazioni dovranno essere ubicate esclusivamente al piano interrato nei locali interrati potranno inoltre essere previste attrezzature domestiche collettive e servizi tecnici centralizzati. Di norma non sono ammessi ribassamenti o rialzamenti degli spazi privati senza soluzione di continuità con gli spazi pubblici.

Le centrali termiche dovranno essere realizzate nel rispetto delle vigenti norme di legge.

Articolo 7

Le coperture saranno del tipo a falde aventi le stesse un'unica pendenza la quale risponderà alle caratteristiche del materiale impiegato e delle condizioni climatiche locali. Inoltre tutte le falde dovranno essere dotate di opportune tegole paraneve.

Articolo 8

La dotazione di verde consortile dovrà essere realizzato con caratteristiche di uniformità e privo di suddivisioni interne.

Articolo 9

Dovranno essere impiegati tutti gli accorgimenti e dispositivi (grigliati in laterizi metallico materiali compositivi), atti ad evitare le vedute aperte dei balconi, logge e luoghi in genere adibiti a stenditoio.

Articolo 10

E' consentito l'utilizzo del piano sottotetto a scopi abitativi, con le caratteristiche fissate dall'art. 52 del vigente R.E.
Resta inteso che il volume verrà conteggiato nella volumetria globale degli edifici.

COMUNE DI CUNEO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATO AGLI ATTI DEL COMUNE
COMPOSTA DA N. 7 FOGLI
Cuneo, li 5-4-95

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Renardo Raso)

