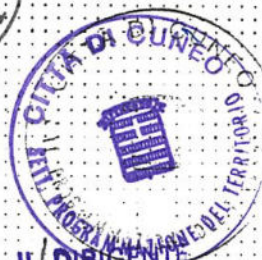


Copia conforme all'originale
allegata alla deliberazione

Cuneo, li 11 MAG. 1998

CC N. 118 DEL 22-05-98
CS N. 33 DEL 10-06-98



IL SEGRETARIO GENERALE SU
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dr. Domenico BONSIGNORE)

IL DIRIGENTE
(Arch. Giovanni F. LUCHINO)

REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE n. 19

12 GIU. 1998

COMUNE DI CUNEO

Prot. Gen. n. 70.8079

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. GIOVANNI PREVIGLIANO

VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE N.8

CONTESTUALE AL NUOVO P.E.E.P.

B RELAZIONE ILLUSTRATIVA
SCHEDA DELLE NORME DI ATTUAZIONE

BORGO S. GIUSEPPE MADONNA DELL'OLMO MADONNA DELLE GRAZIE

1996

ARCHITETTO	PROGETTO ARCH. BRUNO BIANCO ARCH. MICHELE FORNERIS
codice fiscale: BNC/BRN 46D28 E44EJ partita IVA: 04569850011	PROGETTAZIONI E RICERCHE SULL' ASSETTO TERRITORIALE TORINO (10125) Via Ormea 48 Tel/Fax 66.99.883 (011)

ARCHITETTO: Dott. BRUNO BIANCO	STUDIO: PROGETTAZIONI E RICERCHE SULL' ASSETTO TERRITORIALE
codice fiscale: BNC/BRN 46D28 E44EJ partita IVA: 04569850011	TORINO (10125) Via Ormea 48 Tel/Fax: 66.99.883 (011)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
- 204 -
DOTT. ARCHITETTO MICHELE FORNERIS

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
204
DOTT. ARCH. MICHELE FORNERIS

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICO
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DAL DIRETTORE

in data - 9 MAR. 1999

Approvato con D.G.R. n. 8-26605

IL DIRIGENTE
Arch. ANGELO MARINI

I. PREMESSA

La Città di Cuneo è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) elaborato negli anni 1980-1984, ed approvato il 14/10/1986 con D.G.R. n.140/ 8349.

La Carta Programmatica (1980), in base alla quale è stato redatto il P.R.G.C. definiva i fabbisogni abitativi per l'arco temporale 1980-1985: pur considerando lo slittamento temporale indotto dall'iter di formazione ed approvazione, il P.R.G.C. vigente è ormai prossimo al suo esaurimento sia dal punto di vista formale (proiezione temporale quinquennale - 1986 - 1991) che sostanziale (per l'esaurimento delle aree insediative previste).

Con delibera del Consiglio Comunale n.87 del 30/7/1992, l'Amministrazione Civica ha quindi provveduto ad approvare un programma di intenti per la revisione del vigente P.R.G.C.

Nello stesso tempo, ritenendo necessario effettuare una approfondita serie di indagini preliminari alla progettazione del nuovo P.R.G.C. per una analisi mirata alla definizione dei fabbisogni ed in generale alla individuazione dei problemi presenti nel territorio comunale, la Giunta Municipale con delibera n.1329 del 15/9/1992 conferiva un incarico "....per eseguire le indagini sintetizzate in appresso:

- a) indagini sul fabbisogno abitativo e sulle caratteristiche strutturali del patrimonio edilizio;
- b) indagine sull'uso del suolo urbano;
- c) indagine sulla morfologia urbana;
- d) indagine sull'uso del suolo agricolo."



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio ODAGLIA)

Tali indagini venivano svolte tra la fine del 1992 e la fine del 1993 e discusse nelle Commissioni Urbanistiche del 28/7/1993 e del 13/4/1994.

Sulla base di tali elementi conoscitivi il Consiglio Comunale nella seduta del 6/12/1994 con delibera n.183 adottava una nuova Carta Programmatica.

La nuova Giunta, insediatasi nel giugno 1995, anche in relazione alla messa a disposizione di ulteriori basi informative (dati definitivi ISTAT del Censimento 1991, carta tecnica regionale in scala 1:10.000), decideva di conferire un incarico per aggiornamenti e approfondimenti conoscitivi riguardanti:

- l'inquadramento della Città di Cuneo nel sistema urbano Cuneese, previo il suo riconoscimento sulla base di una analisi delle dinamiche demografiche, socio-economiche, insediative residenziali, produttive e terziarie, con approfondimenti sulla dinamica dei settori economici;
- il fabbisogno abitativo alla luce dei nuovi dati censuari;
- le destinazioni d'uso in atto nel territorio urbanizzato esterno all'abitato principale dell'Altipiano.

La pubblicazione da parte dell'ISTAT dei dati definitivi del Censimento Generale 1991 ha consentito di operare alcuni aggiustamenti alle stime fatte, sulla base dei dati provvisori a disposizione a livello comunale, in sede di Indagini preliminari al P.R.G.C., a riguardo del fabbisogno abitativo.

Sulla base dei risultati di tale indagine, la Giunta ha ritenuto necessario di integrare le previsioni del vigente P.R.G.C. e del vigente P.E.E.P., in modo da riportare alle dimensioni programmaticamente indicate l'incidenza dell'Edilizia Economico Popolare sulla capacità insediativa di piano, e di portare quest'ultima a saturare il fabbisogno abitativo previsto per il breve periodo, in modo da sopperire

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

prontamente alla assegnazione delle aree agli operatori destinatari dei fondi di prossima distribuzione.

Infatti il P.R.G.C. vigente è in via di esaurimento, e la sua capacità insediativa è già stata ulteriormente integrata con le Varianti n.4, 5, 6 e 7, recentemente approvate.

Nell'ambito di tali Varianti, relative anche ad aree residenziali frazionali, le aree riservate al P.E.E.P. sono state dimensionate complessivamente al 25% della capacità insediativa teorica (e precisamente per il 40% della sola capacità insediativa della Variante n.6) e sono già state quasi tutte assegnate.

Occorre dunque reperire le aree ulteriormente necessarie per sopperire al fabbisogno abitativo e per concretamente raggiungere l'obiettivo programmatico del 40% della capacità insediativa complessiva, al di fuori delle previsioni di piano, ricorrendo alla redazione di una integrazione al P.E.E.P. vigente approvato con Del.C.C.n.87 del 28/2/1990 e ad una contestuale variante al P.R.G.C.

La presente variante, quindi, è relativa al nuovo P.E.E.P. ancorato ad una nuova stima del fabbisogno abitativo sulla base di dati censuari 1991, che, facendo riferimento al vigente P.R.G.C. ed alla sua attuazione, valuta la quota di fabbisogno ancora da programmare per il residuo periodo 1996-2001, e si limita ad individuare due nuove aree di intervento per le esigenze di tale periodo, in Variante al vigente P.R.G.C., mentre una terza area, già indicata nel vigente P.R.G.C., subisce una lieve riperimetrazione, senza incremento insediativo.



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLE
(Dott. Vittorio COAGLIA)



2. LA SCELTA DELLE AREE DEL NUOVO P.E.E.P. ED I CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'esigenza di reperire nuove aree edificabili per sopperire al fabbisogno abitativo residuale del periodo 1996-2001, stimato in circa 900 alloggi, integrando la capacità insediativa residuale del vigente P.R.G.C. (a sua volta stimata in 755 alloggi - v. tab.I), ha condotto alla scelta di individuare, in variante rispetto al vigente P.R.G.C., due aree ove localizzare un intervento di edilizia economico popolare consistente, capace di incidere significativamente sull'assetto della periferia, oltre che di riportare alla percentuale-obiettivo del 40% l'edilizia economico-popolare.

Vista la scarsa incidenza dell'edilizia economico-popolare programmata nelle frazioni nell'ambito del vigente P.R.G.C., ed anche per sopperire alla domanda di un certo tipo di abitazione e di ambiente presente, l'Amministrazione Civica ha scelto di localizzare tale intervento in due frazioni. Il dimensionamento dell'intervento, pari a 210 alloggi, è leggermente superiore alla differenza tra capacità insediativa residua di P.R.G.C. e fabbisogno aggiuntivo per il breve periodo ($900-755=145$) per l'esigenza di riequilibrare i rapporti complessivi del vigente P.R.G.C. tra Edilizia Pubblica ed Edilizia Privata, ed anche per tenere conto delle inevitabili inerzie del processo di approvazione degli strumenti urbanistici (v.tab.2).

La scelta localizzativa è stata effettuata sulla base di una serie di criteri di valutazione applicata a tutte le frazioni:

- a) la tendenza demografica evolutiva registrata nel periodo recente ed il livello demografico raggiunto;
- b) l'armatura urbana, e cioè la presenza ed il livello qualitativo delle attrezzature pubbliche, segnatamente quelle scolastiche;

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dot. Vittorio QUAGLIA)

- c) la presenza di infrastrutture tecniche che consentano ulteriori insediamenti senza ulteriori costi urbanizzativi e il superamento di costi di soglia;
- d) la connessione con il centro principale ed i problemi di accessibilità in rapporto ai flussi di traffico presenti ed alle direttrici viarie più importanti.

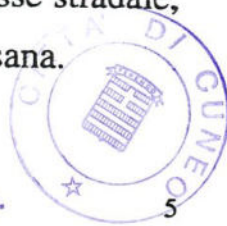
Da una prima analisi delle caratteristiche delle diverse frazioni (v. relazione illustrativa del P.E.E.P., cap.6), si è ristretto il campo di valutazione alle frazioni di Confreria, Cerialdo, Madonna dell'Olmo, S. Giuseppe e Madonna delle Grazie, ove si sono individuate aree idonee alla localizzazione di quote di edilizia residenziale a rafforzamento dell'impianto urbano esistente.

Ristretta a questi 5 centri frazionali l'analisi più dettagliata, effettuata con sopralluoghi in sito, è parso preferibile intervenire con il nuovo P.E.E.P. a S. Giuseppe, data la buona disponibilità di aree idonee all'edificazione prossime alle attrezzature pubbliche e facilmente urbanizzabili, di forma compatta, e non attraversate da opere infrastrutturali, facilmente accessibili e ben connesse al centro urbano attraverso il ponte sul Gesso recentemente ampliato.

La scelta di concentrare l'intervento del nuovo P.E.E.P. a S. Giuseppe è pure motivata dal criterio di riequilibrare gli interventi di edilizia economico-popolare tra i due maggiori sistemi insediativi frazionali, visti gli interventi effettuati nel recente passato a Cerialdo, Confreria, Madonna dell'Olmo.

L'area in questione è adiacente alla scuola media, prossima alla scuola elementare, alla scuola materna ed alla Parrocchia, ed è servita dalla V. Vecchia Ferrovia e da V. Spinetta: si presenta come il completamento dell'edificato di S. Giuseppe verso il nuovo asse stradale, in corso di realizzazione, di raccordo tra la SS.564 e la Bovesana.

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)



Rappresenta quindi l'occasione per ridefinire il margine esterno dell'edificato della frazione verso la campagna.

L'area prescelta è compresa tra V.Vecchia Ferrovia ad ovest, la strada provinciale Cuneo-Peveragno verso Spinetta a sud, la nuova strada di P.R.G.C. in corso di costruzione, di raccordo tra la "Bovesana" e la "Monregalese", ad est, e una strada campestre che dalla Scuola Media conduce alla Cascina Teitot, a nord.

E' un'area agricola prevalentemente a prato, caratterizzata dalla presenza di alcuni filari di alberi, pianeggiante, ma in realtà costituita da una serie di piani raccordati da brevi ripe, in salita verso sud-ovest, verso il terrazzo su cui sorge Spinetta.

Come si è detto l'area si presenta come logica "riserva" vocata alla urbanizzazione, in quanto già parzialmente urbanizzata (fognatura e acquedotto lungo V.Vecchia ferrovia), e circondata da assi viari, in particolare all'interno dell'abitato rispetto al triangolo della grande viabilità rappresentato dalla "Monregalese", dalla "Bovesana" e dal nuovo raccordo tra queste.

L'accessibilità all'area è garantita dall'accesso esistente, a fianco della recinzione della Scuola Media, alla strada campestre per C.Teitot, oltre che da più limitati varchi esistenti tra le recinzioni delle case unifamigliari lungo V.Vecchia Ferrovia.

L'area, già a suo tempo destinata all'edificazione dal P.R.G.C., è stata restituita alla destinazione agricola dal vigente P.R.G.C.

L'ipotesi iniziale di concentrare su S. Giuseppe l'intervento del nuovo P.E.E.P. è stata però ridiscussa alla luce dell'impatto che il nuovo insediamento avrebbe causato sulle dimensioni della frazione.

In effetti, in termini fisici, se si fossero realizzati tutti i 200 alloggi previsti in S. Giuseppe l'incremento del patrimonio edilizio esistente nella frazione (circa 800 alloggi) sarebbe stato consistente (+25%), ma

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)



non tale da snaturarne le caratteristiche: nondimeno, tenuto conto degli esiti della consultazione popolare svolta prima della formalizzazione della Variante tendenti a ridimensionare l'entità dell'intervento ed a migliorarne l'integrazione col tessuto edilizio esistente, si è optato per il contenimento dell'intervento a S. Giuseppe nella dimensione di 150 alloggi, prevedendo un ulteriore insediamento a Madonna dell'Olmo per circa 60 alloggi in adiacenza all'area di Edilizia Economico-Popolare già prevista dal vigente P.R.G.C., ma non oggetto di specifico P.E.E.P. Anzi, l'occasione di progettare il nuovo insediamento, ha costituito l'occasione per ripensare, in termini più organici e complessivi, anche l'intervento già previsto (per 30 alloggi), provvedendo ad una sua integrazione nel tessuto circostante.

L'area di Madonna dell'Olmo è adiacente ad un intervento in corso di attuazione tramite P.E.C. e si presenta come una residua area agricola ormai circondata dall'urbanizzazione: infatti, oltre al P.E.C. in corso di attuazione, a sud-ovest, l'area è adiacente a lotti edificati con tipologia a palazzina ad est ed a nord, mentre a nord ovest sussistono aree agricole ormai compromesse da recenti edificazioni agricole (più propriamente configurabili come case civili unifamiliari). L'area è prossima al plesso scolastico e di servizi di Madonna dell'Olmo (circa 200 metri), ed è servita dalla nuova strada di P.R.G. che unisce la lottizzazione in corso alla V. Torre Allera.

L'area si presenta quindi come logico completamento e saldatura di due direttrici di espansione della frazione, quella lungo la statale verso Cerialdo, e quella lungo la strada del Passatore. Saldatura che però deve salvaguardare una penetrazione di verde verso il parco secolare, rappresentato dal canale irriguo e dal suo corredo arboreo, e che deve garantire la razionale organizzazione degli ulteriori interventi di completamento ancora possibili nell'intorno.

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)



L'area è perfettamente pianeggiante, attualmente a prato e campo, facilmente urbanizzabile estendendo le reti già presenti al perimetro e interna rispetto alle direttrici della grande viabilità (SS. n.20, SS. n.589).

L'accessibilità all'area è garantita oltre che dall'asse viario di P.R.G.C. al suo margine sud, già realizzata fino al confine con il P.E.C. in corso di attuazione, da due accessi da strade interne di lottizzazione ad est ed a nord.

La presente Variante n.8, contestuale al nuovo P.E.E.P., comporta quindi la ridefinizione dei contenuti di piano in ordine all'assetto delle aree a servizio, (incrementate onde sopperire al fabbisogno aggiuntivo originato dal nuovo insediamento, e quindi senza alterazione dei rapporti precedenti), alla rete viaria (integrata dagli assi interni al nuovo insediamento) alla capacità insediativa complessiva di piano (incrementata dal nuovo insediamento di edilizia residenziale pubblica).

Va precisato che le modifiche apportate al P.R.G.C. sono limitate a quelle strettamente pertinenti le nuove aree a P.E.E.P., e che dette modifiche hanno un impatto modesto sui contenuti di piano, come meglio si illustrerà più avanti.

Per quel che riguarda il dimensionamento delle aree a servizi c'è da premettere che il vigente P.R.G.C. ha disposto previsioni superiori allo standard di legge.

Inoltre c'è da considerare che, giunti pressochè a consuntivo della attuazione del vigente P.R.G.C., per quel che riguarda le previsioni insediative, si è ben lontani dall'incremento demografico ipotizzato: nel periodo 1981-1991, a fronte di un incremento di circa 1.000 alloggi (sottostimato per l'uscita dal mercato delle abitazioni di circa 1.500 alloggi), la popolazione è rimasta sostanzialmente costante. Dunque occorrerà rivedere non solo i calcoli circa il fabbisogno di aree a servizi, ma la natura stessa della valutazione del fabbisogno, in una situazione

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. VITTORIO MAGLIA)



estremamente dinamica in cui la qualità delle condizioni di vita urbane non paiono compiutamente essere espresse solo da valutazioni di tipo quantitativo.

Ciò nonostante la presente Variante integra le aree a servizi previsti dal P.R.G.C. con quelle necessarie per rispondere al fabbisogno aggiuntivo derivante dall'insediamento di circa 1000 abitanti teorici (in realtà saranno circa 700). Si tratta di aree a parcheggio pubblico, di verde pubblico e di una piazza pedonale.

Per quel che riguarda la rete dei percorsi viari, la presente Variante opera una piccola integrazione, con la previsione di una rete interna al nuovo insediamento di B. S. Giuseppe innestata sulla V. Vecchia Ferrovia e senza alcuna interferenza con l'asse di collegamento tra Bovesana e Monregalese.

E' pure prevista un asse interno all'insediamento di Madonna dell'Olmo, innestata ortogonalmente sulla nuova strada di P.R.G.C. e al margine dell'area, fino a riconnettersi alla strada a fondo cieco presente.

Per quel che riguarda la capacità insediativa di piano, come già si è detto, le previsioni del vigente P.R.G.C. non sono state attuate dal punto di vista dell'incremento demografico, nonostante la rilevante produzione edilizia registratasi ed il parziale raggiungimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente (si rimanda al riguardo alla relazione illustrativa del P.E.E.P.). Ciononostante permane un considerevole fabbisogno abitativo, come evidenziato dalle analisi fatte in sede di P.E.E.P., cui occorre rispondere intervenendo nel campo dell'edilizia pubblica, che non vede, all'interno delle aree insediative residue del P.R.G.C. vigente, spazi sufficienti nel breve periodo. Del resto il vigente P.R.G.C. è prossimo alla revisione, oltre che per l'esaurimento delle previsioni insediative, e per il trascorso periodo decennale di vigenza (Delibera Programmatica del 1980, approvazione

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

nel 1986), per un più generale riallineamento dello strumento urbanistico ai problemi emergenti nella attuale contingenza. La presente Variante non fa che anticipare, in piccola misura, il ridisegno delle previsioni insediative di piano per le necessità urgenti del nuovo P.E.E.P. L'incremento demografico teorico che ne risulta, pari a circa 1000 abitanti per 210 alloggi, è pari ad un decimo dell'originaria capacità insediativa di piano.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante n.8 al P.R.G.C. sono specificate nelle allegate tabelle, che sostituiscono le corrispondenti tabelle allegate alle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C., e nelle schede di zona R4BG e R4MO introdotte dalla presente Variante.

La presente Variante riporta, riconfermandola, la previsione di lieve spostamento dell'asse stradale di connessione tra la Statale Monregalese e la Bovesana, già contenuta nella variante n.7, recentemente approvata.

La presente variante opera infine due piccole modificazioni alle destinazioni d'uso di P.R.G.C.:

- la prima riguarda la ridestinazione a zona R2G del piccolo ritaglio fondiario ricompreso tra la nuova zona R4BG ed il vecchio perimetro della zona R2G, originariamente ricompreso nella zona agricola: trattandosi di piccoli lotti occupati da edifici di civile abitazione è parso ragionevole ricomprenderli nella zona R2G; analogamente una piccola striscia di terreno agricolo adiacente alla zona R2H ma non ricompresa nella nuova zona R4MO (perché di fatto asservita ad abitazioni esistenti) viene ridestinata a zona R2H.
- la seconda riguarda una piccola variazione planimetrica all'individuazione di un'area di completamento riservata all'Edilizia Economico-Popolare in frazione Madonna delle Grazie. In fase di



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)



assegnazione dell'area, infatti, sono emersi alcuni problemi in ordine all'effettiva disponibilità delle aree e alcune discrepanze rispetto allo stato dei luoghi che ne hanno impedito l'attuazione. La ripermimetrazione resasi necessaria non muta i contenuti urbanistici dell'intervento, relativo alla costruzione di case a schiera per complessivi 12 alloggi.



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)



CITTA' DI CUNEO P.R.G.C. - VARIANTE N.8

Tab. 1 - Capacità insediativa residua del P.R.G.C. e della Variante contestuale al nuovo P.E.E.P.

	EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE		EDILIZIA PRIVATA		TOTALE	
	V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%
P.R.G.C.	132	45,5	158		290	100
Varianti n.4, 5, 6	120	25,8	345	74,2	465	100
TOT.PARZ.	252	33,3	503	66,7	755	100
Variante contestuale al P.E.E.P.	210	100				
TOT.GEN.	462	47,8	503	52,2	965	100

N.B. Gli alloggi sono valutati secondo lo standard di 360 mc./alloggio indicato dal presente piano per l'edilizia economico popolare, di 400 mc./alloggio per l'edilizia privata dell'Altipiano, di 450 mc./alloggio per l'edilizia privata delle frazioni.



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)



CITTA' DI CUNEO P.R.G.C. - VARIANTE N.8

Tab.2 - Edilizia residenziale pubblica e privata nella capacità insediativa di piano in alloggi

	EDILIZIA PUBBLICA			EDILIZIA PRIVATA			TOTALE	
	V.A.	%		V.A.	%		V.A.	%
P.R.G.C.	x 947	x 41,04		x 1360	x 58,96		x 2307	x 100
ORIGINARIO	* 697	* 42,06		* 960	* 57,94		* 1657	* 100
VARIANTI	x 151	x 25,1		x 450	x 74,90		x 601	x 100
N.4,5,6	* 120	* 25,8		* 345	* 74,20		* 465	* 100
P.R.G.C. E	x 1098	x 37,75		x 1810	x 62,25		x 2908	x 100
VARIANTI	* 817	* 38,50		* 1305	* 61,50		* 2122	* 100
VARIANTE	x 210	x 100		x	x		x 200	x 100
N.8								
P.R.G.C. MODIFICATO	x 1308	x 41,94		x 1810	x 58,06		x 3118	x 100
DALLA VARIANTE N.8	* 1027	* 44,03		* 1305	* 55,97		* 2332	* 100

N.B.: I valori riportati con x tengono conto di uno standard di mc./alloggio di 265 mc. per l'edilizia residenziale pubblica, di 324 mc. per l'edilizia privata dell'Altipiano, di 345 mc. per l'edilizia privata nelle frazioni.

I valori riportati con * tengono conto di uno standard di mc./alloggio di 360 mc. per l'edilizia residenziale pubblica, di 400 mc. per l'edilizia privata dell'Altipiano, di 450 mc. per l'edilizia privata nelle frazioni.

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio D'AGLIA)



INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICA-
TI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTU-
RAZIONE

AREA DI BORGO S.GIUSEPPE

Art.9 pag.20 N.d.A.

R2G

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

- ABITANTI PREVISTI n° 206+66 (VAR.N.6)=272
- CUBATURA PREVISTA mc.13.780 edilizia privata
mc. 4.770 edil.pubblica+5.940=10.710
ha.29,12
- SUPERFICIE TERRITORIALE
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:
 - residenze
 - attività direzionali, commerciali
 - artigianato di servizio non nocivo e molesto

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- densità volumetrica fondiaria mc./mq.2
- rapporto di copertura mq./mq.30%
- altezza massima mt.7,50 (2 piani fuori terra)
- altezza massima (V.Bisalta,V.Savona e P.d.Z.) mt.10,30 (3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini mt.5 o H/2 dell'edificio più alto o aderen-
za in presenza di testata cieca
mt.5
- distacchi dalle strade mt. a filo strada
- distacchi dalle strade (V.Bisalta) mt.10 o H. dell'edificio più alto
isolato o a cortina
- distacchi dagli edifici
- tipologie

C) CONDIZIONI D'INTERVENTO

autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

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



PRESCRIZIONI:

- ambito di P.d.Z. indicato in cartografia



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICA-
TI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTU-
RAZIONE

AREA MADONNA DELL'OLMO

Art.9 pag.20 N.d.A.

R2H

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

- ABITANTI PREVISTI n° 249+225 (VAR.N.6)-89 (VAR.N.8)
- CUBATURA PREVISTA mc.22.392 edil.priv.+11.610=34.002
- SUPERFICIE TERRITORIALE ha.16,85
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:
 - residenze
 - attività direzionali, commerciali
 - artigianato di servizio non nocivo e molesto

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- densità volumetrica fondiaria mc./mq.2
- rapporto di copertura mq./mq.30%
- altezza massima mt.10,30 (3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini mt.5 o H/2 dell'edificio più alto
- distacchi dalle strade mt.5
- distacchi dagli edifici mt.10 o h. dell'edificio più alto
- tipologie isolate

C) CONDIZIONI D'INTERVENTO

autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

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

PRESCRIZIONI:

- ambito di P.E.C. indicato in cartografia



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
DI NUOVO IMPIANTO

AREA DI BORGO S.GIUSEPPE

Art.11 pag.26 N.d.A.

R4BG

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

- ABITANTI PREVISTI n°764
- CUBATURA PREVISTA mc.68.790 edilizia pubblica
- SUPERFICIE TERRITORIALE ha.7,64
- SUPERFICIE FONDIARIA ha.2,55
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:
- residenze

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- densità volumetrica territor. mc./mq.0,9
- densità volumetrica fondiaria mc./mq.2,7
- rapporto di copertura mq./mq.45%
- altezza massima mt.10,50 (3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini mt.0/mt.1,5
- distacchi dalle strade mt.5/mt.1,5
- distacchi dagli edifici mt.10 o h. dell'edificio più alto
- tipologie

C) CONDIZIONI D'INTERVENTO

strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

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

PRESCRIZIONI:

-



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
DI NUOVO IMPIANTO

AREA DI MADONNA DELL'OLMO

Art.11 pag.26 N.d.A.

R4MO

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

- ABITANTI PREVISTI n° 387
- CUBATURA PREVISTA mc.34.820
- SUPERFICIE TERRITORIALE ha.2,61
- SUPERFICIE FONDIARIA ha.1,10
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:
- residenze

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- densità volumetrica territor. mc./mq.1,3
- densità volumetrica fondiaria mc./mq.3,2
- rapporto di copertura mq./mq.45%
- altezza massima mt.11,00 (3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini mt.0/mt.1,5
- distacchi dalle strade mt.5/mt.1,5
- distacchi dagli edifici mt.10 o h. dell'edificio più alto
- tipologie

C) CONDIZIONI D'INTERVENTO

strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

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

PRESCRIZIONI:



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

ZONA: MADONNA DELL'OLMO

R2H
3
4CM
4MO

SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART.21)

SUPERFICIE COMPLESSIVA HA. 44,38

ABITANTI - ATTUALI

CONCENTRICO: 1.143

AGRICOLO : 2.410

- PREVISTI (mc./90) : 850+225 (VAR.N.6)+298 (VAR.N.8)

- TOTALI : 4.926

	ESISTENTI MQ.	PREVISTI MQ.	MQ./AB.	LEX 56	MQ./AB.
ISTRUZIONE	* 26.400	32.400	6,57	34.482	7
PRE OBBLIGO - OBBLIGO					
INTERESSE COMUNE					
RELIGIOSE-CULTURALI	13.300	24.400	4,96	14.778	3
SOCIALI-ASSISTENZIALI					
SANITARIE-AMMINISTRATIVE					
VERDE	* 59.630	114.604	23,26	61.575	12,5
PARCO-GIOCO-SPORT					
PARCHEGGI	* 18.950	22.200	4,51	12.315	2,5
TOTALI	118.280	193.604	39,30	123.150	25

NOTE:

* Sono state conteggiate le superfici dei servizi oggetto di P.E.C. già convenzionati in corso di realizzazione.

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio GUAGLIA)

ZONA: BORGO SAN GIUSEPPE

R_{2G}
2I
2L
3
4BG

SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART.21).

SUPERFICIE COMPLESSIVA HA. 59,25

ABITANTI - ATTUALI

CONCENTRICO: 1.901

AGRICOLO :

- PREVISTI (mc./90) : 499+764 (V.N.8)

- TOTALI : 3.164

	ESISTENTI MQ.	PREVISTI MQ.	MQ./AB.	LEX 56	MQ./AB.
ISTRUZIONE	17.100	18.450	5,8	22.148	7
ARE OBBLIGO - OBBLIGO					
INTERESSE COMUNE					
RELIGIOSE-CULTURALI	3.400	8.700	2,7	9.492	3
SOCIALI-ASSISTENZIALI					
SANITARIE-AMMINISTRATIVE					
VERDE					
PARCO-GIOCO-SPORT	1.500	50.979	16,1	39.550	12.5
PARCHEGGI	2.000	10.840	3.4	7.910	2.5
TOTALI	24.000	88.969	28.1	79.100	25

NOTE:



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

ZONA: CUNEO

SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART.21)

		7		3		12,5		2,5	25	
									MQ./AB.	
	ISTRUZIONE		INT.GENER.		VERDE		PARCHEGGI		STANDARDS	ABITANTI
	MQ.		MQ.		MQ.		MQ.		MQ./AB	PREVISTI
TOPIANO	96003	2.2	168270	3.8	1653460	37.8	138450	3.1	46.9	43678
G										
ARGO S.GIUSEPPE	18450	5.8	8700	2.7	50979	16.1	10840	3.4	28.1	3164
MG-R4BG										
O.GRAZIE	23280	7.2	11500	3.6	40300	12.4	8700	2.7	25.9	3229
MBONINA	3100	14.1	2200	10	2750	12.5	1330	6.0	42.6	220
TP										
TTI PESIO	2200	10	1150	5.3	5730	26.2	800	3.6	45.1	219
RG										
TA CANALE	7125	7.5	3450	3.6	13110	13.7	2305	2.4	27.2	957
IP-R4CS										
NETTA	15200	7.6	7400	3.7	26560	13.3	5200	2.6	27.3	1994
ALI										
TRA CESSO	69355	7.1	34400	3.5	139429	14.3	29175	3.0	27.8	9783
4CM-R4MO										
ONNA ELMO	32400	6.6	24400	5.0	114604	23.3	22200	4.5	39.3	4926
CONFERIA										
ALDO	27550	7.0	17637	4.5	54335	13.8	17330	4.4	29.2	3935
A										
SATORE	8500	7.0	4165	3.4	19090	15.8	3550	3.0	29.2	1208
G										
.GALLO	10800	9.0	12665	10.6	15365	12.9	3000	2.5	35.0	1193
R										
TA ROSSI	11000	7.3	5165	3.4	20445	13.5	3775	2.5	26.7	1510
B-R2SB										
ENIGNO	8650	7.3	3575	3.0	15644	13.1	3500	2.9	26.3	1192
O										
CHI	10375	7.1	4000	3.0	20000	13.6	4830	3.3	27.0	1467
ALI										
ISTRA STURA	109275	7.1	72007	4.7	259483	16.8	58185	3.8	32.3	15431
EO	274633	4.0	274677	4.0	2052372	29.8	222210	3.2	40.9	68892



IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.
(Dott. Vittorio QUAGLIA)

	ISTRUZIONE		7	INTERESSE GENERALE		3	VERDE		12,5	PARCHEGGI		2,5					
ABITANTI	ESISTENTI		PREVISTI		ESISTENTI		PREVISTI		ESISTENTI		PREVISTI						
	MQ.	mq. ab.	MQ.	mq. ab.	MQ.	mq. ab.	MQ.	mq. ab.	MQ.	mq. ab.	MQ.	mq. ab.					
ALTIPIANO	43678	67777	1.6	96003	2.2	144320	3.3	168270	3.8	572600	13.1	1653460	37.8	167630	3.8	134850	3.1
BORGO SAN GIUSEPPE	3164	17100	5.4	18450	5.8	3400	1.1	8700	2.7	1500	0.5	50979	16.1	2000	0.6	10840	3.4
MADONNA DELLE GRAZIE	3229	2840	0.9	23280	7.2	5330	1.7	11500	3.6	9180	2.8	40300	12.4	2000	0.6	8700	2.7
BOMBONINA	220	3100	14.1	3100	14.1	2200	10	2200	10	1250	5.7	2750	12.5	330	1.5	1330	6.0
TETTI PESIO	219	1200	5.5	2200	10	1150	5.2	1150	5.3	2710	12.4	5730	26.2		0.	800	3.6
ROATA CANALE	957	2650	2.7	7125	7.5	2450	2.6	3450	3.6	3590	3.7	13110	13.7	500	0.5	2305	2.4
SPINETTA	1994	15200	7.6	15200	7.6	7400	3.7	7400	3.7	26560	13.3	26560	13.3	1100	0.5	5200	2.6
TOT.DESTRA GESSO	9783	42090	4.3	69355	7.1	22150	2.3	34.400	3.5	44790	4.6	139429	14.3	5930	0.6	29175	3.0
MADONNA DELL'OLMO	4926	26400	5.4	32400	6.6	13300	2.7	24400	5.0	59630	12.1	114604	23.3	18950	3.8	22200	4.5
CONFRERIA-CERIALDO	3935	17353	4.4	27550	7.0	14037	3.6	17637	4.5	16780	4.2	54335	13.8	10730	2.7	17330	4.4
PASSATORE	1208	3750	3.1	8500	7.0	2500	2.1	4165	3.4	8012	6.6	19090	15.8	910	0.7	3550	3.0
SAN PIETRO DEL GALLO	1193	10800	9.0	10800	9.0	7265	6.1	12665	10	12300	10.3	15365	12.9	600	0.5	3000	2.5
ROATA ROSSI	1510	5000	3.3	11000	7.3	1640	1.1	5165	3.4	14150	9.4	20445	13.5	1700	1.1	3775	2.5
SAN BENIGNO	1192	5250	2.7	8650	7.3	3575	3.0	3575	3.0	6130	5.1	15644	13.1	2300	1.9	3500	2.9
RONCHI	1467	1700	1.2	10375	7.1	2000	1.4	4400	3.0	2800	1.9	20000	13.6	625	0.4	4830	3.3
TOT.SINISTRA STURA	15431	68253	4.4	109275	7.1	44317	2.9	72007	4.7	119772	7.8	259483	16.8	35715	2.3	58185	3.8
CUNEO	68892	178120	2.6	274633	4.0	210787	3.1	274677	4.0	737162	10.7	2052372	29.8	209275	3.0	222210	3.2

