

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

PROPOSTA DI PIANO DI COORDINAMENTO

Zona ATF1.BG4 di P.R.G.

Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni
redatto ai sensi dell'art. 43 L.R.U. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LOCALITA' DI INTERVENTO: Cuneo - Borgo San Giuseppe - Via Bisalta

PROGETTISTA

STUDIO TECNICO

Ing. Raimondo GIRAUDO

Via Bassignano n. 35 - 12100 CUNEO

tel 338 5724004

Premesso che i sottoscritti proponenti:

- **DUTTO Sergio** nato a Cuneo il 07/11/1949 Cod.Fisc. DTTSRG49S07D205K,
- **DUTTO Carla** nata a Cuneo il 20/09/1952 Cod.Fisc. DTTCL52P60D205D,
- **DUTTO Luciana** nata a Cuneo il 03/12/1954 Cod.Fisc. DTTLCN54T43D205C,
- **DUTTO Aldo** nato a Cuneo il 10/03/1956 Cod.Fisc. DTTLDA56C10D205B,
tutti residenti in CUNEO, Via Lurisia n° 8, proprietari dei terreni distinti al Catasto Terreni in Comune di CUNEO al Foglio n° 96 Mappali 18/parte, 438 e 527 di mq. 19563, facenti parte del Comparto **"A"**;
- **TECCO Liliana in BERTOLASSI**, nata a Cuneo (CN) il 21/11/1950, residente a Cuneo (CN), Via Vecchia Ferrovia n° 60, Codice Fiscale TCC LLN 50S61 D205X, proprietaria dei terreni distinti al Catasto Terreni in Comune di CUNEO al Foglio n° 96 Mappali 20 e 28 di mq. 6605, facenti parte del Comparto **"B"**;

sono proprietari di appezzamenti di terreno ricadenti nell'area d'intervento individuata urbanisticamente dal vigente P.R.G. con la sigla **"ATF1.BG4 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni "**.

I citati proprietari, rappresentando (come meglio specificato in seguito) oltre l'80% dell'edificabilità complessiva del lotto, intendono proporre a codesta Amministrazione il presente Piano di Coordinamento.

Il perimetro dell'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo tramite piano di coordinamento è già individuato sulla cartografia di PRGC.

Il progetto prevede la suddivisione dell'area in n. 3 comparti:

- Comparto **"A"** di mq 19563
- Comparto **"B"** di mq 6605
- Comparto **"C"** di mq 1721

Le aree comprese nei comparti A e B sono di proprietà dei proponenti per una superficie territoriale di mq 26168 (93% dell'intero ambito) e un terzo comparto (comparto **C**) di mq 1721 è di proprietà dei seguenti signori:

- Rosa Corrado (CF RSOCRD38M28G211M) e Fiandrino Liliana (CF FNDLLN43B47B101U) coniugi e residenti a Cuneo, via Frabosa n.9 e proprietari dei terreni distinti a Catasto Terreni al Foglio 96 del comune di Cuneo, mappali n. 672 e 523.

Questo ultimo comparto al momento, pur essendo stato reso edotto dell'iniziativa, non ha comunicato la volontà di partecipare all'intervento.

Finalità del piano di coordinamento

Il piano di coordinamento ha come finalità l'integrazione di alcuni servizi e la distribuzione di una nuova area prevalentemente residenziale.

L'intera zona è prevalentemente pianeggiante e non scollegata dal contesto edilizio in quanto limitrofa di aree prettamente residenziali; è dotata, nelle vicinanze, di tutte le urbanizzazioni quali acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione, gas, ecc.

Il programma operativo prevede la contemporanea esecuzione di un complesso residenziale completo di urbanizzazioni primarie.

L'intervento in oggetto è ubicato in una zona prevalentemente pianeggiante in leggero declivio al margine sud della frazione di Borgo San Giuseppe.

Ricade nella zona di PRGC denominata "ATF1.BG4 Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni".

Tipo di intervento, destinazione d'uso, modalità di attuazione.

L'intervento per cui si fa istanza prevede la realizzazione di un complesso residenziale di tipo condominiale e a case uni e bifamiliari, con la previsione di un'area destinata ad ERP, AV1, verde pubblico e privato.

L'attuazione dei comparti A e B è prevista che avvenga contemporaneamente.

I proponenti del comparto A, qualora non fossero i primi ad attuare il proprio PEC, si impegnano a consentire l'attuazione del Comparto B, eventualmente con una cessione anticipata della strada, o altri accordi tra le parti.

Il tutto verrà meglio specificato nel prosieguo delle progettazioni.

Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni.

Per l'area in questione il Piano Regolatore Generale Comunale prevede le seguenti principali disposizioni, che vengono riprese dall'art. 52.03 delle N.T.A.:

RIPARTIZIONE SUPERFICIE DELL'AMBITO:

ACE + VE = 40% ST

VS = 60% ST di cui ERP = 10% ST

GRANDEZZE URBANISTICHE:

UT = 0,15 mq/mq

UT ERP = 0,05 mq/mq

Ufmax (ACE + VE) = 0,60 mq/mq

Numero max piani f.t. = 3

GRANDEZZE ECOLOGICHE:

A = 60 alberi/ha

Ar = 80 arbusti/ha

Ip (ACE+VE) > 50% (ACE + VE)

$I_p(VS) > 70\% \quad VS$

PARAMETRI EDILIZI:

$D_s = 10\text{m}$ dal confine stradale

D_c e da aree a servizi = 5 m

$D = 10\text{m}$ e D.L. 1444/68

MIX FUNZIONALE:

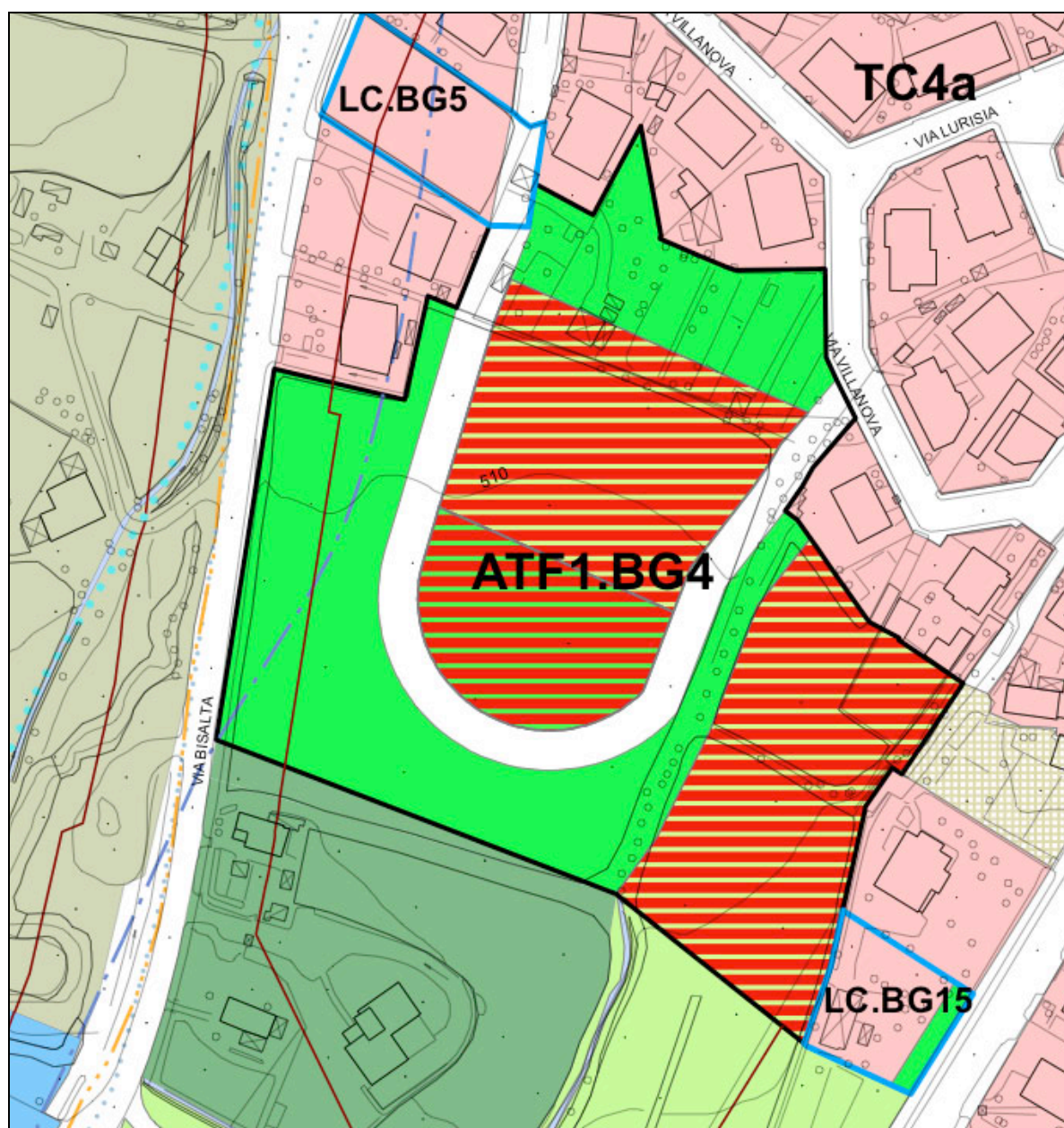
Abitativa: min 60% Sul

Terziarie: min 20 % Sul

Quota flessibile: 20% Sul

Collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato – caratteri compositivi ed ambientali.

Non si inventariano preesistenze rilevanti di carattere storico e di valore stilistico nelle aree limitrofe.



PRGC

Opere di urbanizzazione esistenti e previste

Le opere di urbanizzazione primaria sono assenti nell'area oggetto di intervento e saranno quindi realizzate le idonee opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle specifiche tecniche fornite dagli enti gestori dei servizi quali:

- Acquedotto comunale;
- Rete per la fornitura di energia elettrica (ENEL);
- Rete telefonica (TELECOM);
- Rete per la fornitura del gas (ITALGAS);
- Fognatura comunale.

Cuneo, li _____

Timbro e Firma del Progettista

I proponenti
