

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 1
1.1.	LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO	pag. 1
1.2.	IL PIANO DI ZONING DEL COMUNE DI CUNEO	pag. 2
TABELLA 1 -	Indagine sulla consistenza delle aziende artigiane	
TABELLA 2 -	Consolidamento delle aziende per	

comune di CUNEO

2.	IPOTESI DI VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G., REDATTA SULLA BASE DELLE PREVISIONI DEL PROGETTO PRELIMINARE DI N.P.R.G. ADOTTATO IL 28 LUG. 83, CONGIUNTA ALLA MODIFICA DEL 2° P.P.A.	
2.1.	LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO	
3.	LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.R.G.	
3.1.	LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO	

RELAZIONE

13
14
16
19

TAV. 1

progettato

3.1.	LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO	pag. 13
3.2.	LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.R.G.	pag. 14
3.3.	LE PREVISIONI RELATIVE AL SERVIZIO	pag. 16
3.4.	LE PREVISIONI RELATIVE AL SERVIZIO	pag. 19

INDICE

6.2. INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFOTIE	
1.	PREMESSE pag. 1
1.1.	LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO pag. 1
1.2.	IL PROBLEMA DEL REPERIMENTO DI AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANI pag. 2
TABELLA 1 - Indagine sulla consistenza delle aziende artigiane pag. 4	
TABELLA 2 - Censimento delle aziende per attività pag. 7	
2.	IPOTESI DI SVILUPPO DEL SETTORE ARTIGIANALE VERIFICATA ATTRAVERSO LA COSTITUZIONE DI CONSORZI DI IMPRESE ARTIGIANE CON IL FINE DI REPERIRE ED URBANIZZARE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. pag. 8
2.1.	LA SOLUZIONE DEL PROBLEMA DEL REPERIMENTO DELL'AREA. pag. 9
3.	LE ESIGENZE DELLE AZIENDE ARTIGIANE DI UNA IMMEDIATA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI. pag. 11
3.1.	LA NECESSITA' DI ANTICIPARE I TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'AREA. pag. 12
4.	I RIFERIMENTI LEGISLATIVI CHE AMMETTONO TALE INTERVENTO. pag. 13
4.1.	LE PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE. pag. 14
4.2.	LE PREVISIONI DEL PROGETTO DI NUOVO P.R.G. pag. 16
5.	STATO DI FATTO DELL'AREA. pag. 17
5.1.	LA SITUAZIONE ATTUALE DEI SERVIZI. pag. 18
6.	LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.R.G. pag. 18
6.1.	GLI INTERVENTI RELATIVI AI SERVIZI. pag. 19

1. PREMESSE

- 6.2. INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFICIE
EDIFICABILE. pag. 20
7. SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA DESTI-
NARE AD USO PUBBLICO. pag. 21
8. STIMA DEI COSTI DI ATTUAZIONE. pag. 22

ELENCO DEGLI ELABORATI IN ALLEGATO

- TAV. 2 ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE scala 1/25.000
scala 1/10.000
- TAV. 2a ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE scala 1/5.000
- TAV. 3 ESTRATTO DEL P.R.G. ADOTTATO scala 1/5.000
- TAV. 4 PLANIMETRIA DELLA VARIANTE scala 1/2.000
- TAV. 5 PLANIMETRIA DELLA VARIANTE scala 1/500
- TAV. 6 PLANIMETRIA DELLA VARIANTE scala 1/500
(con impianti previsti)
- TAV. 7 NORME DI ATTUAZIONE

1. PREMESSE

1.1. LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CUNEO

Il Comune di CUNEO risulta dotato di P.R.G.C. fino dal 7 febbraio 1950 al quale, con la variante organica redatta nel 1969 e approvata il 16 dicembre 1974 dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 4898, sono state apportate sostanziali modifiche.

Il 10 gennaio 1980, con delibera C.C. n.43, è stata adottata la carta programmatica per la stesura del progetto di nuovo Piano Regolatore Comunale per adeguare lo strumento urbanistico ai disposti della legge regionale n. 56/77 e successive modificazioni.

Il 26.1.1983, con delibera C.C. n. 2, è stato approvato il 2° programma Pluriennale di Attuazione.

Il 28.7.1983 è stato adottato il progetto preliminare di Piano Regolatore Generale con delibera C.C. n. 312 ed attualmente si sta procedendo all'esame delle osservazioni per addivenire all'adozione definitiva dello stesso.

- la zona di Madonna dell'Olmo, nell'ambito indicato dalla variante organica al P.R.G. del 1969 come zona D1, che si presta sia per artigianato produttivo che al servizio con facilità di collo-

1.2. IL PROBLEMA DEL REPERIMENTO DI AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANI.

Nella variante organica del P.R.G.C. della Città di Cuneo, risalente al 1969, erano state previste due grandi zone industriali denominate D1, per complessivi ha. 583,30, e D2 per complessivi ha. 134.

Di tali aree tutta la zona D1 prevede l'esclusione delle attività artigianali e la zona D2, pur prevedendo la possibilità di insediare delle ditte artigiane, risulta già largamente compromessa dalla presenza di una grossa industria (Vetreria di Vernante) che riduce di molto la disponibilità di aree edificabili per scopi produttivi.

La sopracitata situazione urbanistica ha fatto sì che l'artigianato ne uscisse notevolmente penalizzato in quanto ha trovato aperta solamente una strada di sviluppo, rappresentata dall'area D2, lungo la direttrice Cuneo-Mondovì lasciando del tutto inevasa la domanda di aree per insediamenti produttivi sull'Altipiano e nella zona di Madonna dell'Olmo.

Si possono di conseguenza individuare due direttrici di sviluppo che essenzialmente sono:

- la zona di Madonna dell'Olmo, nell'ambito indicato dalla variante organica al P.R.G. del 1969 come zona D1, che si presta sia per artigianato produttivo che di servizio con facilità di colle

CONSISTENZA DELLE AZIENDE ARTIGIANE

gamenti con le vallate e i valichi alpini.

La zona dell'altipiano, al limite del concentrico, a diretto servizio della città con facilità di collegamenti con le vallate e i valichi alpini.

A causa della carenza di aree per usi artigianali e commerciali si è potuto assistere, in questi ultimi anni, ad un esodo delle aziende dal Comune di Cuneo verso i comuni limitrofi che presentavano una situazione urbanistica più permissiva.

Per meglio comprendere quanto sopra esposto è sufficiente confrontare i dati emergenti dalle indagini riguardanti la localizzazione delle aziende dai quali si evidenzia che, nel periodo dal 31/12/1971 al 31/3/1981, a livello comprensoriale vi è stato un incremento del 35,64% di ditte artigiane iscritte alla Camera di Commercio mentre, nello stesso periodo, Cuneo ha avuto un incremento che risulta solamente del 18,72%.

I comuni limitrofi presentano, al contrario, i seguenti incrementi:

Beinette +115,22%; Peveragno +86,11%; Chiusa Pesio +49,12%; Boves +52,65%; Borgo S. Dalmazzo +32,54%; Vignolo +91,36%; Cervasca +156,67%; Tarentasca +37,50%.

TABELLA 1 INDAGINE SULLA

CONSISTENZA DELLE AZIENDE ARTIGIANE

TOTALE PROVINCIA DI CUNEO

		31/12/1971	31/12/75	31/3/81
n° AZIENDE		13.995	15.125	18.533
IN % AZIENDE	riferito al rilievo precedente		+8,07	+22,53°
	riferito al 31/12/71			+32,43

COMUNE DI CUNEO

		31/12/1971	31/12/75	31/3/81
n° AZIENDE		1.239	1.343	1.471
IN % AZIENDE	riferito al rilievo precedente		+8,39	+9,53
	riferito al 31/12/71			+18,72

COMUNE DI BEINETTE

		31/12/1971	31/12/75	31/3/81
n° AZIENDE		46	60	99
IN % AZIENDE	riferito al rilievo precedente		+30,43	+65,00
	riferito al 31/12/71			+115,22

COMUNE DI PEVERAGNO

COMUNE DI PEVERAGNO

		31/12/71	31/12/75	31/3/81	
	n° AZIENDE	108	125	201	
INCREMENTO	I N %	riferito al rilievo precedente	+	+15,74	+60,80
		riferito al 31/12/71			+86,11

COMUNE DI CHIUSA PESIO

		31/12/71	31/12/75	31/3/81
	n° AZIENDE	114	124	170
INCREMENTO	I N %	riferito al rilievo precedente	+8,77	+37,09
		riferito al 31/12/71		+49,12

COMUNE DI BOVES

		31/12/71	31/12/75	31/3/81
	n° AZIENDE	226	243	345
INCREMENTO	I N %	riferito al rilievo precedente	+7,52	+41,97
		riferito al 31/12/71		+52,65

COMUNE DI BORGIO S. DALMAZZO

		31/12/71	31/12/75	31/3/81
	n° AZIENDE	338	364	448
INCREMENTO	I N %	riferito al rilievo precedente	+7,49	+23,07
		riferito al 31/12/71		+32,54

COMUNE DI VIGNOLO

		31/12/71	31/12/75	31/3/81
	n° AZIENDE	23	26	44
IN % O	riferito al rilievo precedente		+13,04	+69,23
	riferito al 31/12/71			+91,36

COMUNE DI CERVASCA

		31/12/71	31/12/75	31/3/81
	n°AZIENDE	60	89	154
IN % O	riferito al rilievo precedente		+48,33	+73,03
	riferito al 31/12/71			+156,67

COMUNE DI VILLAFALLETTO

		31/12/71	31/12/75	31/3/81
	n° AZIENDE	112	134	138
IN % O	riferito al rilievo precedente		+19,64	+2,98
	riferito al 31/12/71			+23,21

COMUNE DI TARANTASCA

		31/12/71	31/12/75	31/3/81
	n° AZIENDE	32	36	44
IN % O	riferito al rilievo precedente		+12,5	+22,22
	riferito al 31/12/71			+23,21

TABELLA 2

Censimento per Attività relativamente agli anni 1971-1975-1979 e a tutto il 31.3.81

Attività	1971	1975	1979	al 31.3.81
Abbigliamento	1.667	1.436	1.212	1.135
Agricoltura	199	202	102	107
Alimentari	212	244	348	379
Arredamento	185	168	200	206
Arte sacra	6	2	1	1
Autonoleggio	223	207	215	200
Carte-cartoni	15	22	25	24
Ceramica-vetro	40	51	69	79
Chimica	41	42	78	89
Cuoio	440	301	259	236
Edilizia	2.094	2.696	3.947	4.319
Fotografi-ottici	104	110	132	133
Gomma	58	66	71	77
Imp.elettrici-affini	590	703	978	1.035
Imp.idraulici-affini	510	627	878	936
Lav.legno-affini	1.529	1.592	1.745	1.805
Mestieri artistici	- -	- -	12	7
Lav.metalli	2.149	2.357	2.936	3.083
Mugnai-affini	195	165	145	137
Odontotecnici	53	76	100	117
Orefici	84	89	83	83
Panificatori	677	644	616	604
Parrucchieri-affini	1.074	1.133	1.198	1.188
Pietre,marmi-affini	338	409	558	593
Strumenti musicali	5	6	7	7
Tessili	23	20	19	21
Tipografie-affini	99	122	196	207
Trasporti	1.156	1.344	1.545	1.624
Servizi per l'igiene	- -	- -	92	101
Varie	159	285	- -	- -
	13.925	15.119	17.767	18.533

2. IPOTESI DI SVILUPPO DEL SETTORE ARTIGIANALE
VERIFICATA ATTRAVERSO LA COSTITUZIONE DI CON-
SORZI DI IMPRESE ARTIGIANE CON IL FINE DI RE-
PERIRE ED URBANIZZARE AREE PER INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI.

La domanda pregressa si è coagulata nell'ambito dell'Associazione Artigiani della Provincia di Cuneo ed è sfodata nella costituzione di tre con-
sorzi di imprese artigiane che raggruppano ri-
spettivamente:

- 1) le aziende che intendono insediarsi lungo la direttrice Cuneo-Mondovì composto da 22 ditte;
- 2) le aziende che intendono insediarsi lungo la direttrice Cuneo-valichi alpini composto da circa 55 ditte ma che è destinato ad aumentare come numero di aderenti;
- 3) le aziende che intendono insediarsi lungo la direttrice Cuneo-Torino e il Saluzzese composto da 32 ditte.

Quest'ultimo consorzio, formato per la maggior parte da aziende che già operano nella zona di Madonna dell'Olmo, ha dimostrato un interesse particolare per continuare a svolgere la propria attività nello ambito del territorio situato oltre il fiume Stura a diretto contatto con la frazione sopra citata.

La delibera programmatica per la stesura del nuovo P.R.G., adottata dal C.C. il 10/1/80, riconoscendo la penalizzazione che tali attività hanno dovuto sopportare, a causa della situazione della attuale pianificazione territoriale, lascia intendere che è doveroso tentare di risolvere il problema della rilocalizzazione di molti impianti produttivi artigiani. Quanto in proposito è stato espresso nella delibera programmatica è stato ripreso dal progetto di P.R.G. adottato.

2.1. LA SOLUZIONE DEL PROBLEMA DEL REPERIMENTO DELLA AREA.

Nella attuale situazione di mancanza di aree per insediamenti artigianali, anche il reperimento e l'acquisizione delle poche zone disponibili risulta estremamente difficoltoso in quanto la prevalenza della domanda rispetto all'offerta ha portato alla lievitazione dei prezzi dei terreni. Come conseguenza la piccola impresa artigiana si è trovata impossibilitata a poter sostenere l'onere necessario per l'acquisto e l'urbanizzazione dell'area che le necessita per il proprio sviluppo.

Ora avviene che, in seguito alla costituzione del consorzio, si verifichi il disimpegno delle indu-

3. Le esigenze delle aziende artigiane nel territorio della
strie "Cartiere Burgo S.p.A." dal territorio della
Città di Cuneo.

Tale fatto lasciava libero un ampio appezzamento
di terreno già adibito a deposito legnami, terre
no che potrebbe essere acquistato, a proprietà in
divisa, dal consorzio delle imprese artigiane del
Comune di Cuneo.

La possibilità di tale acquisto consentirebbe di
procedere in breve tempo alla realizzazione di un
insediamento produttivo di tipo consortile.

Le motivazioni che hanno indotto le imprese arti-
giane a trattare l'acquisto sono essenzialmente:

- l'adozione della delibera programmatica per la
stesura del progetto di nuovo P.R.G. avvenuta
nel gennaio dello stesso anno;
- l'assoluta necessità di sanare la situazione di
molte aziende prevedendone una precisa direzio-
ne di sviluppo.
- La previsione del progetto preliminare di P.R.G.
di localizzare aree artigianali in tali ambiti.

per spingere un gran numero di aziende ad ampliare
la loro produzione con conseguente aumento della
occupazione.

3. LE ESIGENZE DELLE AZIENDE ARTIGIANE DI UNA IMMEDIATA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI.

Le ditte artigiane, aderenti al consorzio, hanno più volte sollecitato l'amministrazione Comunale affinché si facesse carico di procedere alla predisposizione degli strumenti urbanistici atti a rendere possibile l'edificazione dell'area ex Burgo in fase di trattativa per l'acquisizione da parte del Consorzio stesso.

Tale insediamento risulta oggi ancora più indispensabile per tutte quelle aziende, in alta percentuale, che si trovano ad esercitare la loro attività in locali in affitto con contratti a scadenza, condizione che induce molti operatori ad evitare qualsiasi investimento in macchinari od ampliamento dell'attività produttiva, con la continua eventualità di vedere vanificati i propri sforzi dallo sfratto.

La necessità di una maggiore tranquillità dell'intero settore produttivo può essere l'unica motivazione per spingere un gran numero di aziende ad ampliare la loro produzione con conseguente aumento della occupazione.

di approvazione del P.R.G., di questo comune occorre procedere con una variante al vigente P.R.G. in modo da, oltre che accorciare i tempi lunghi di approvazione, passare immediatamente alla fase realizzativa delle strutture produttive.

3.1. LA NECESSITA' DI ANTICIPARE I TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'AREA.

Per evitare il disimpegno di quelle aziende che, a causa della prolungata crisi economica, hanno visto diminuire le ordinazioni, e di conseguenza il lavoro, e per rendere ancora competitivo lo investimento in una nuova struttura produttiva, è necessario intervenire nel più breve tempo possibile in modo da indurre le aziende stesse a concentrare tutte le risorse nell'ampliamento della produzione.

Vi è inoltre l'aspetto finanziario che non va trascurato, ed a tale proposito il Consorzio delle imprese artigiane ha già avuto contatti con l'Istituto Bancario S. Paolo al fine di reperire finanziamenti per la realizzazione degli immobili. Forme di finanziamento, provenienti dalla B.E.I., risulterebbero pertanto essere disponibili solo a tempi relativamente brevi e potrebbero viceversa essere dirottati verso altre forme di più immediata realizzazione.

Per non correre tali rischi, ed anticipare i tempi di approvazione del P.R.G., di questo comune occorre procedere con una variante al vigente P.R.G. in modo da, oltre che accorciare i tempi lunghi di approvazione, passare immediatamente alla fase realizzativa delle strutture produttive.

63 della citata legge 38/77.

La modifica del - 12 - giustifica pertanto la richiesta di approvazione della presente variante al P.R.G.

4. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI CHE AMMETTONO TALE INTERVENTO.

Premettendo che in data 10.1.1980 è stata adottata la delibera programmatica per il nuovo P.R.G. con delibera del C.C. n. 43 nella quale si cita testualmente: "Queste attività (artigianato di produzione e di servizio) sono quelle maggiormente penalizzate dall'immobilismo della pianificazione attuale. Si avverte la necessità di individuare una zona attrezzata e collegata alla rete viaria di grande scorrimento ove sia possibile la ricollocazione di impianti esistenti e la realizzazione di nuove unità produttive, compatibilmente con il rispetto di determinati requisiti di qualità insediativa e di gestione dei servizi offerti".

Successivamente, in data 28.7.1983, è stato adottato il progetto preliminare di nuovo P.R.G. nel quale l'area in oggetto è stata prevista con destinazione artigianale commerciale (vedi cartografia allegata). Viene altresì modificato il 2° P.P.A. che era stato adottato in data 26.1.1983 con delibera n. 2.

La sopracitata modifica del 2° P.P.A. viene effettuata in base ai disposti dell'art. 37 comma 3 L.R. 56/77 e successive modificazioni in modo da rientrare in quanto previsto dai commi 3 e 5 dell'art. 83 della citata legge 56/77.

La modifica del P.P.A. giustifica pertanto la richiesta di approvazione della presente variante al P.R.G.

Deurris

77 61

4.1. LE PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE.

L'attuale P.R.G. prevede che l'area oggetto della presente variante sia destinata per la superficie di mq. 15.500 come area verde a servizio dell'area industriale D1d e per mq. 53.500 come area agricola.

Si allega la scheda di zona del P.R.G. vigente.

ZONA D1D	SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE	RAPPORTO DI COPERTURA	SOST.	DISTINZIONI	LOTTO MINIMO	SERVIZIO	TIPICI SERVIZI	STANDARDI	FABBRICAZIONI	PREVISTI			ALTRI USI
											IN ZONA	FLUORI ZONA		
	mq 53.70				min 5,00, comunque 2 m ²	mq 4.000					13,45			
									4,00	4,00	13,45			
									4,00	4,00	13,45			
									4,00	4,00	6,45			
									12,00	12,00	13,45			

Decreto

79 67

Alfano

Attilio

ZONA D1D

Ha 80,00 83,70

- SUPERFICIE TERRITORIALE:

- DESTINAZIONI:

media e grande industria - residenze connesse (v. NORME art. 22) - centri di servizio - Ammessi interventi edilizi compatibili con servizi esistenti o programmati

RAPPORTO DI COPERTURA 50%

- CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

min 6,00, comunque $\geq n/2$

LOTTO MINIMO

mq 4.000

- SERVIZI:

TIPO SERVIZI	STANDARDS	FABBISOGNI Ha	PREVISTI		ALTRI USI Ha	NOTE
			IN ZONA Ha	FUORI ZONA Ha		
CENTRI DI SERVIZIO	5% dell'area totale comunque 5 mq/addetto	4,00	13,45			Anche per la D 1A
VERDE	5% dell'area totale	4,00	13,45			Anche per la D 1A
PARCHEGGI	5% dell'area totale comunque 5 mq/addetto	4,00	6,65			Anche per la D 1A
TOTALE		12,00	33,55			

Accessi e strade interne di lottizzazione ≥ 18 mt. (con slarghi agli incroci) Vedi inoltre art. 30.

Alfano

Alfano

Alfano

7. Bianchi

NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI,
ARTIGIANALI, COMMERCIALI,
ESPOSITIVI

PICCOLA INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E COMMERCIO

P2B

4.2. LE PREVISIONI DEL PROGETTO DI NUOVO P.R.G.

Il nuovo P.R.G. individua l'area della variante come zona P.2^c e avente destinazione: attività produttive artigianali e commerciali di servizio e supporto alle aree residenziali.

A tale proposito va subito chiarito che la sigla P.2C. sarà trasformata in P2B, a seguito di apposita richiesta del consorzio delle ditte artigiane. Detta area P.2B, prevede l'insediamento di Piccola industria, artigianato e commercio.

- lotto minimo di intervento	mq 2.000
- densita' volumetrica fondiaria	mc/mq
- rapporto di copertura	mq/mq 50%
- altezza massima	mt
- distacchi dai confini	mt 6 o H/2 dell'edificio
- distacchi dalle strade	rispetto degli artt. 4 e 5 del D.M. 1.4.1968 n. 1404
- distacchi dagli edifici	mt 10 o H dell'edificio piu' alto

C) CONDIZIONI D'INTERVENTO

concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

ANNOTAZIONI:

- 16 -

- per gli edifici esistenti e' ammesso il solo intervento di manutenzione

NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI,
ARTIGIANALI, COMMERCIALI,
ESPOSITIVI

PICCOLA INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E COMMERCIO

P_{2B}

ART. 17 pag. 34 N. d. A.

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

- SUPERFICIE TERRITORIALE Ha
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:
 - industriali, artigianali, commerciali ed espositive

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- lotto minimo di intervento mq 2.000
- densita' volumetrica fondiaria mc/mq
- rapporto di copertura mq/mq 50%
- altezza massima mt
- distacchi dai confini mt 6 o H/2 dell'edificio
- distacchi dalle strade rispetto degli artt. 4 e 5 del D.M. 1.4.1968 n. 1404
- distacchi dagli edifici mt 10 o H dell'edificio piu' alto

C) CONDIZIONI D'INTERVENTO

concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

ANNOTAZIONI:

- per gli edifici esistenti e' ammesso il solo intervento di manutenzione

5.1. LA SITUAZIONE ATTUALE DEI SERVIZI.

5. STATO DI FATTO DELL'AREA.

L'area in oggetto risulta quasi pianeggiante, situata mediamente a ml. 1,70 sotto l'attuale livello della strada statale "dei laghi di Avigliana", cintata su tre lati da un muro in laterizio su sottostante zoccolo in cls. dell'altezza complessiva media di ml. 3,00.

Lungo i bordi di tale area insistono alcuni alberi tra cui abeti rossi piantumati nel 1939 oltre a vegetazione spontanea caratterizzata da gaggie, pioppi, ciliegi selvatici ecc.

Al centro dell'area sono stati riportati, negli anni in cui la "Burgo" era in attività, alcune decine di mc. di terreno misto ad argilla proveniente dallo scavo avvenuto negli anni '60 di un lago artificiale e della pulizia del canale Roero nel tratto che attraversava lo stabilimento. Tale terreno potrà essere utilizzato, congiuntamente al terreno di scavo per la costruzione dei nuovi fabbricati, in loco per livellare quelle parti che attualmente sono difficilmente praticabili. L'area in oggetto confina: a NORD con la proprietà FABOCART (industria che ha in parte assorbito la mano d'opera della "ex Burgo"; a SUD con i canali irrigui Morra e Miglia; a EST con lo scalo ferroviario posto su terreno che diverrà di proprietà del Consorzio ma soggetto a servitù a favore della città FABOCART; a OVEST con la strada statale dei "Laghi di Avigliana".

5.1. LA SITUAZIONE ATTUALE DEI SERVIZI.

La fognatura, attualmente esistente lungo la strada statale "dei Laghi di Avigliana" non può consentire lo smaltimento di tutte le acque reflue, di conseguenza è già stata prevista, nell'ambito del 2° P.P.A. adottato il 26/1/1983, la realizzazione di un collettore che dalla frazione di Madonna dell'Olmo raggiunge il torrente Grana. La rete di metanizzazione attualmente non raggiunge l'area ma è già stato predisposto un progetto per collegare la frazione di Madonna dell'Olmo con la sede dell'intervento.

La viabilità a servizio dei singoli lotti, ricavata interamente all'interno dell'area artigianale, potrà avere il suo naturale sbocco sulla strada statale "dei laghi di Avigliana".

6. LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.R.G.

L'area oggetto di variante si estende per una superficie di mq. 66.506 così suddivisi:

- area edificabile: mq. 45.902 pari al 69,02%

- area per verde, servizi e parcheggi:

: mq. 13.301 pari al 20%

- area per strade interne:

: mq. 7.303 pari al 10,98%

per il suddetto

totale di : mq. 66.506 = 100%

6.1. GLI INTERVENTI RELATIVI AI SERVIZI.

La superficie destinata ai servizi ammonta a complessivi mq. 13.301 ed è così suddivisa:

- superficie parcheggi: mq. 3.721
- superficie destinata a verde attrezzato: mq. 7.484
- superficie destinata a centro servizi: mq. 2.051
- superficie destinata a cabine

E.N.E.L.: mq. 45

La viabilità interna, ottenuta per mezzo di un unico asse viario formante un anello interno, prevede un unico sbocco sulla strada statale.

La soluzione, oltre che nel rispetto della normativa vigente, è stata scelta per mantenere e

6.2. ricreare una certa unità consortile e ambientale dell'insediamento nel suo complesso.

Per quanto si riferisce all'area destinata ai parcheggi, occorre sottolineare che questi ultimi sono stati distribuiti lungo tutto il perimetro delle strade interne in quanto è una esigenza fondamentale delle aziende artigiane poter usufruire di tale servizio in modo capillare.

L'area destinata al verde è stata concentrata, per la maggior parte, in una fascia lungo la strada statale "dei Laghi di Avigliana" in modo da creare una cortina arborea che, oltre a parzialmente nascondere l'insediamento, renderà

fruibile tale zona anche per quei cittadini residenti nelle zone limitrofe. A tale scopo potrà essere attrezzata con panchine per il riposo ed eventuali attrezzature per il gioco.

Il centro servizi potrà ospitare eventuali locali per assemblee e riunioni o servizio di bar, mensa o ristoro o sportelli bancari e postali.

La realizzazione della fognatura, dell'acquedotto e del metanodotto risultano tecnicamente di ordinario impegno.

Le cabine elettriche, richieste in 2 unità dall'E.N.E.L., saranno da posizionare in modo tale da poter agevolmente raggiungere tutti i lotti per mezzo di linee aeree atte a fornire energie in bassa tensione o linee interrate per l'energia in alta tensione.

- aree per centro servizi

6.2. INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFICIE EDIFICABILE.

La necessità di sfruttare al meglio la superficie copribile rende indispensabile attuare l'area per mezzo di un P.E.O., redatto in base a quanto previsto dall'art. 43 L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, che dovrà prevedere la realizzazione consortile di tutte le opere di urbanizzazione.

La scelta di demandare ad un successivo piano esecutivo l'attuazione dell'area è richiesta dal fatto che la proprietà dell'area stessa sarà indivisa e quindi non è possibile determinare in questa sede

8. la posizione e l'entità dei singoli interventi effettuati dai privati.

Va da sè che il P.E.C. dovrà rispettare le allegate norme di attuazione, quanto previsto dalla presente variante e quanto previsto dal progetto di P.R.G.

7. SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AD USO PUBBLICO.

Dalla planimetria della variante al P.R.G. si deducono le seguenti superfici:

- aree per viabilità veicolare e pedonale : mq. 7.303
- aree per parcheggi pubblici : mq. 3.721
- aree per zone verdi : mq. 7.484
- aree per centro servizi : mq. 2.051
- aree per cabine elettriche : mq. 45

Tali aree, che dovranno essere gratuitamente cedute dal Comune di Cuneo, in base a quanto sarà stabilito in convenzione, dovranno essere completamente urbanizzate a carico del Consorzio Artigiani. Tale impostazione, che è già stata a priori approvata dal Consorzio Artigiano, appare al momento attuale l'unica che possa permettere un iter accelerato per l'attuazione desiderata in quanto le ormai note sentenze della Corte Costituzionale hanno reso molto complesse le procedure per eventuali acquisizioni coatte delle aree per uso pubblico.

8. STIMA DEI COSTI DI ATTUAZIONE.

In considerazione del fatto che la presente variante al P.R.G. è estesa ad un'area che presenta delle caratteristiche di omogeneità tali da permettere una rapida definizione dei costi delle opere di urbanizzazione e per facilitare il calcolo degli oneri stessi in sede di modifica del 2° P.P.A. e di redazione del P.E.C. si prevede, in base ai costi attuali, un computo analitico.

Le opere di urbanizzazione e i relativi costi sono di conseguenza:

- A) opere di livellamento e sistemazione del suolo con trasporto di materiale inerte misto a terreno vegetale per riempimento di avvallamento esistenti ed innalzamento del suolo:

- mc. 17.840 x £. 10.000/mc. £. 178.400.000

- B) sistemazione viaria pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici produttivi, compresi gli spazi di sosta e parcheggio, il tutto costituito da: pavimentazione in binder chiuso, con manto di usura, segnaletica orizzontale e verticale regolamentare, cordone in c.a. prefabbricato per contenimento marciapiede, caditoie con pozzo perdente in corrispondenza del cordone su entrambi i lati della strada ad intervalli non superiori a mt. 25.

E' compresa in questa voce la preparazione del fondo e sottofondo del corpo stradale con misto granulare (tout-venant) a saturazione superficiale con misto granulare fine, il tutto nel rispetto delle quote altimetriche rappresentate in planimetria:

- area strade e marciapiedi	= mq. 7.304	30.520.000
- area parcheggi	= mq. 3.721	
totale	= mq. 11.025	
- mq. 11.025 x £. 25.000/mq		£. 275.625.000

C) rete di distribuzione acqua potabile con le caratteristiche di cui alla tav. n. 6.

La suddetta rete verrà realizzata con materiali e tecniche in uso nel comune di Cuneo e cioè:

- condutture in fibro-cemento classe 12/5 ($\varnothing$ mm. 125) con trattamento possibituminoso interno con riduttore di pressione alla presa;
- pozzetti di ispezione, pezzi speciali e apparecchi di manovra;
- pozzetti di interruzione con apparecchi di manovra;
- pozzetti di scarico collegati a fossa di scarico;

. prese antincendio secondo le prescrizioni dei VV.FF.;

. contatori collocati, da un minimo di tre ad un massimo di sei utenze, in contenitori in muratura posti al limite

tra l'area di pertinenza privata e l'area pubblica:

- ml. 763 x £. 40.000 £. 30.520.000

D) rete ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi consistente in una rete fognaria per lo smaltimento di liquami (acque nere).

E) Si precisa che la fognatura, non potendo accogliere anche le acque bianche, sarà utilizzata solamente per gli scarichi neri ma dimensionata per accogliere anche le acque meteoriche in attesa della rete fognaria comunale.

La rete dovrà essere eseguita all'interno della sede stradale con tubazione Ø 400 mm. in cls. centrifugato con fondello in gres e dovrà comprendere il tratto di allacciamento alle singole utenze da porsi fino allo esterno del limite di proprietà pubblica in modo da evitare eventuali manomissioni o rotture in occasione dell'edificazione dei fabbricati.

Sono compresi in questa voce gli oneri per la formazione di pozzetti di ispezione con chiusino in ghisa e la predisposizione dei collegamenti per il futuro allacciamento dei pozzetti di raccolta delle acque bianche.

- ml. 827 x £/ 50.000/ml. £. 49.620.000

E) Stazione di pompaggio per permettere ai liquami di superare il dislivello tra l'arrivo della rete interna e l'attuale quota della fognatura comunale:

- a corpo £. 20.000.000

F) Sistema di distribuzione dell'energia elettrica a mezzo di 2 cabine, richieste dall'E.N.E.L., da realizzare allo interno dell'area del P.P.

Tutte le linee dovranno essere interrate per i tratti ad alta tensione ed aeree per la distribuzione a bassa tensione.

- n. 2 cabine di trasformazione,
a corpo

£. 36.000.000

G) Spazi attrezzati a verde pubblico con la posa a dimora di alberi di alto fusto in ragione di almeno uno ogni 100 mq. e formazione di tappeto erboso, compresa il

illuminazione costituita da n.10 punti
luce su pali:

- mq. 7484 x £. 6.000/mq. £. 44.904.000
- n. 10 punti luce su palo/
£. 1.000.000/cd. £. 10.000.000

H) Sistema di distribuzione del Metano

per mezzo di tubazioni in acciaio ri-
vestito posto a profondità di mt.1,00.

I lavori dovranno essere eseguiti di-
rettamente dalla Società concessionaria
per la distribuzione del gas

(SocPi.Gas):

- ml. 665 £. 65.000/ml. £. 43.225.000

M) Realizzazione di un centro servizi rea-

I) Reti ed impianti per pubblica illumi-
nazione costituiti da pali in cemento
o fibra con armature per lampade da
125 W realizzate secondo le norme vi-
genti e le indicazioni degli uffici
tecnici comunali:

- n. 7 pali con doppia armatura x
£. 1.400.000/cd. £. 9.800.000
- n. 18 pali con semplice armatura
x £. 1.200.000/cd. £. 21.600.000

L) Muro di contenimento del terreno da realizzarsi lungo il confine tra la proprietà del consorzio e quella della ditta "COMECART" in cls. dosato a 250 KG. di cemento per mc. di impasto di altezza finita di ml. 2,00 su fondazione di larghezza pari a ml. 0,80, compreso ogni onere per armatura, getto e disarmo

- mc. 0,50 x 2,00 x 230 = mc. 230	
x £. 160.000/mc.	£. 36.800.000
- mc. 0,80 x 0,40 x 230 = mc. 73,6	
x £. 120.000/mc.	£. 8.832.000

M) Realizzazione di un centro servizi realizzato secondo le necessità del Comune e comprendente, in linea di massima, una sala riunioni, servizi annessi, oppure locali per uso pubblico quali sportello bancario o ufficio postale o servizio mensa e ristoro:

- a corpo	£. 60.000.000
-----------	---------------

PER UN TOTALE DI LIRE

825.326.000
=====