



Settore Ambiente e Territorio

Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica

VARIANTE PARZIALE N. 23 AL P.R.G.

**“Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività,
sistema del verde e dei servizi pubblici e privati,
viabilità comunale e adeguamento cartografico”
ai sensi dell’art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.e i.**

PROGETTO DEFINITIVO RELAZIONE TECNICA

Il Progettista

Ing. Elena Lovera

Il R.U.P. e Dirigente del Settore Ambiente e Territorio

Ing. Luca Gautero

Il Sindaco

Federico Borgna

Il Vicesindaco e Assessore all’Edilizia e Programmazione del Territorio

Luca Serale

Hanno collaborato alla progettazione e redazione del progetto di variante parziale al P.R.G.
i tecnici del Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica:
Dott.sa Monica Villotta
Geom. Stefania Simise
Geom. Andrea Fracchia

VARIANTE PARZIALE N. 23 AL P.R.G.

“Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività, sistema del verde e dei servizi pubblici e privati, viabilità comunale e adeguamento cartografico”

ai sensi dell’art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.e i.

PREMESSE

La fase attuativa del Piano Regolatore Comunale sta scontando il prolungato periodo di crisi economica che ha investito vaste aree del paese e l’amministrazione comunale, sempre più spesso, viene interpellata da richieste di stralcio di interi ambiti di trasformazione o di parte di essi. Infatti, l’effetto combinato della tassazione sulle aree fabbricabili e le difficoltà economico-operative nell’attuazione di alcune aree di trasformazione spinge molti proprietari a rinunciare alle previsioni edificatorie ammesse dal piano regolatore.

In accordo con questa situazione economico congiunturale, recenti novità legislative a livello nazionale e regionale in materia di governo del territorio, e altre in fase di elaborazione, stanno dettando principi fondamentali orientati alla valorizzazione e tutela del suolo, specificatamente rivolti al **risparmio del consumo di suolo per fini edificatori**.

In questo contesto è intenzione dell’amministrazione “tradurre operativamente” tali indirizzi di carattere generale nell’ambito del proprio strumento di pianificazione generale, mettendo in atto significative riduzioni del consumo di suolo previsto dal P.R.G. Tali azioni consentono, nel contempo, di garantire l’operatività concreta delle sue previsioni, favorendo la realizzazione a breve termine degli ambiti di trasformazione.

Sul fronte delle attività produttive esistenti si registra, invece, un fenomeno in controtendenza, sono, infatti, numerose le richieste avanzate da parte di imprenditori volte ad ottimizzare e potenziare le strutture e gli impianti esistenti.

Inoltre, nell’ambito della candidatura avanzata dal Comune di Cuneo al “Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie” si ritiene necessaria la riclassificazione di parte dell’area occupata dalla Caserma Montezemolo.

Per tutti i punti oggetto di modifica, scaturiti da specifiche esigenze o da puntuali richieste pervenute dai privati o dai competenti uffici comunali, l’amministrazione ha inteso fornire una soluzione alle problematiche segnalate avviando l’iter approvativo di una Variante al P.R.G. vigente.

La variante in esame ha una natura puntuale in quanto coinvolge ambiti di trasformazione sia di natura residenziale che produttiva, apporta lievi modifiche a tessuti residenziali e produttivi della città consolidata e introduce modifiche al sistema del verde e dei servizi pubblici e privati individuati. Recepisce, inoltre, la necessità di segnalare un aggiornamento cartografico al P.R.G., dato che è stato sostituito lo strumento di gestione informatico del P.R.G. da Autocad Map 3D ad ArcGis Arcview.

Per caratteristiche e contenuti l'insieme delle modifiche al P.R.G. rientrano nel campo di applicazione delle **"VARIANTI PARZIALI"** previste dall'art 17 della LUR 56/1977 e s.m.e i., in quanto rispettano pienamente le condizioni di cui al comma 5 del predetto articolo:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LUR 56/1977 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LUR 56/1977 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR 56/1977 e s.m.e i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Per ogni singola modifica prevista dalla variante è stata predisposta una scheda descrittiva che evidenzia la necessità di verifica del rispetto delle condizioni di cui all'art.17 comma 5.

Nella parte conclusiva della relazione illustrativa, al capitolo 4 - sono riportate le verifiche complessive del rispetto dei parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate.

Il comma 7 dell'art.17 precisa, inoltre, che la "variante parziale" deve rispettare i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

In merito a quest'ultimo punto *“aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga”* si fa riferimento a quanto chiarito dagli stessi uffici regionali con i pareri espressi in data 22 e 27 novembre 2013 ovvero che *“la verifica non può comprendere interventi in deroga con caratteristiche applicabili esclusivamente al campo edilizio, quali quelle assentibili ai sensi delle leggi regionali n.21/1998, n.9/2003 e n.20/2009, mentre è sicuramente oggetto di verifica quella relativa alla deroga assentibile con la legge 106/2011, con caratteristiche espressamente riferibili all'ambito urbanistico”*.

Si precisa, pertanto, che alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante non è stato rilasciato alcun permesso di costruire in deroga ai sensi della L.106/2011.

1_L'ITER PROCEDURALE DELLA VARIANTE

L'iter procedurale vigente per la formazione ed approvazione delle varianti parziali fa riferimento alla L.U.R. 56/77 *“Tutela ed uso del suolo”* così come modificata dalle recenti:

- L.R. 25 marzo 2013, n.3 *“Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia”*;
- L.R. 12 agosto 2013, n. 17 *“Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013”*;
- L.R. 11 marzo 2015, n.3 *“Disposizioni regionali in materia di semplificazione”*.

1.1_Procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (D.Lgs 152/2006 e s.m.e i. e D.G.R. n.12-8931/2008 e s.m.e i.)

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 *“D.Lgs 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi”* contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 *“Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)”* contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione *“in maniera contestuale”*;

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione *"in sequenza"*.

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il **procedimento integrato "in sequenza"**, in cui il Comune espleta la fase di verifica prima della fase di pubblicazione. Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante dai più complessi risvolti ambientali, in quanto, a fronte di un allungamento delle tempistiche di approvazione, si evita di dover ripubblicare, a seguito dell'adozione del provvedimento di verifica.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 9 settembre 2016, è stato approvato il Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S., ed inviato (nota prot. 58771 del 12.09.2016) agli Enti competenti in materia ambientale, con richiesta di trasmissione del prescritto contributo nel termine di 30 giorni dal ricevimento.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1299 del 22 settembre 2016 sono stati individuati i componenti dell'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento delle funzioni di competenza della procedura ambientale relativa alla Variante Parziale n.23, così come previsto dalla D.G.C. n.192 del 5.07.2011 "Istituzione dell'Organo Tecnico Comunale" e successivamente modificata dalla D.G.C. n.280 del 24.10.2012.

L'Organo Tecnico è stato convocato il giorno 07.10.2015 al fine di esaminare il Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità al processo di V.A.S. della variante in oggetto, unitamente ai pareri e contributi tecnici espressi dagli Enti competenti in materia ambientale.

L'Organo Tecnico, preso atto dei pareri e contributi tecnici pervenuti e assunte le proprie valutazioni in merito ai Documenti, ha deciso l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di V.A.S. di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 4/2008, in quanto essa non presenta influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità.

L'Organo Tecnico ha trasmesso all'autorità competente il proprio verbale per l'opportuna presa d'atto e l'assunzione del provvedimento conclusivo della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

In ottemperanza alle indicazioni della DGR 12-8931 del 09.06.2008 – Allegato II "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica", il provvedimento (D.D. n. 1426 del 14 ottobre 2016) che conclude il procedimento di verifica, escludendo la variante dal processo di valutazione ambientale, è stato pubblicato attraverso il sito Web e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale consultati.

In seguito si allegano i contributi tecnici pervenuti ed il provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica:



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 1521 del 14/10/2016

N. Determina 1426 del 14/10/2016

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N.23 AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'ART.17, C.5, DELLA L.R. 56/77 E S.M.E I. - "MODIFICHE AMBITI E TESSUTI RESIDENZIALI E PER ATTIVITÀ, SISTEMA DEL VERDE E DEI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI, VIABILITÀ COMUNALE E ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO". PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE – PRESA D'ATTO DEL VERBALE DELL'ORGANO TECNICO.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione n.280 del 24 ottobre 2012 la Giunta Comunale ha istituito l'Organo Tecnico comunale per l'espletamento delle funzioni inerenti le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 40/1998, con competenza, ove occorrente, anche per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), modificando ed integrando la precedente deliberazione n.192 del 5 luglio 2011;
- con deliberazione n. 204 del 9 settembre 2016 la Giunta Comunale ha adottato, ai sensi e per gli effetti della L.R. 56/77 e s. m. e i. e della D.G.R. n.12-8931 del 09/06/2008, il "Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)", preventiva alla Variante Parziale n. 23 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. 56/77 e s.m.e i. - "Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività, sistema del verde e dei servizi pubblici e privati, viabilità comunale e adeguamento cartografico". Inoltre, con medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha disposto l'attivazione della fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, prevedendo l'invio del suddetto Documento tecnico agli Enti competenti in materia ambientale, con richiesta di trasmissione del prescritto parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento, ed il successivo adempimento di quanto disposto dalla D.Lgs 152/2006 e suoi decreti correttivi e dalla D.G.R. n.12-8931 del 09/06/2008;
- con propria determinazione dirigenziale n. 1299 del 22 settembre 2016, sono stati individuati i componenti dell'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento delle funzioni di competenza sulla procedura ambientale relativa alla Variante Parziale n.23 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. 56/77 e s.m.e i. - "Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività, sistema del verde e dei servizi pubblici e privati, viabilità comunale e adeguamento cartografico";
- l'Organo Tecnico Comunale è stato convocato il giorno 10 ottobre 2016 al fine di esaminare i pareri e contributi tecnici espressi dagli Enti competenti in materia ambientale, inerenti il "Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)", preventiva alla

Copia di originale informatico firmato digitalmente

1

Variante Parziale n. 23 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. 56/77 e s.m.e i. "Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività, sistema del verde e dei servizi pubblici e privati, viabilità comunale e adeguamento cartografico".

Considerato che:

- l'Organo Tecnico Comunale, preso atto dei pareri e contributi tecnici pervenuti, ha deciso l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di V.A.S. di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 4/2008, in quanto essa non presenta influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità;
- l'Organo Tecnico ha trasmesso all'autorità competente il proprio verbale per l'opportuna presa d'atto e l'assunzione del provvedimento conclusivo della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.;
- in ottemperanza alle indicazioni della DGR 12-8931 del 09.06.2008 – Allegato II "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica", il provvedimento che conclude il procedimento di verifica assoggettando od escludendo la variante al processo di valutazione ambientale viene pubblicato attraverso il sito Web e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale consultati;

Ritenuto, pertanto, necessario provvedere alla presa d'atto del verbale della riunione dell'Organo Tecnico del 10 ottobre 2016 e procedere all'esclusione dal processo di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) la Variante Parziale n. 23 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. 56/77 e s.m.e i. - "Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività, sistema del verde e dei servizi pubblici e privati, viabilità comunale e adeguamento cartografico".

Visti, inoltre:

- il D.Lgs. 152/2006 e suoi decreti correttivi;
- la Legge Regionale 40/1998 e s.m.i.;
- la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931 e suoi allegati
- la L.R. 56/1977 e s.m. e i.;
- la Legge 241/1990 e s.m.i.;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al dirigente del settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali», degli articoli 4,16 e 17 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 s.m.i. «Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche», dell'articolo 54 dello Statuto comunale e dall'articolo 30 del «Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi» – Parte I – "Assetto organizzativo";

DETERMINA

1. di prendere atto del verbale della riunione dell'Organo Tecnico del 10 ottobre 2016, allegato al presente provvedimento, e di escludere, di conseguenza, dal processo di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) la Variante Parziale n. 23 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. 56/77 e s.m.e i. - "Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività, sistema del verde e dei servizi pubblici e privati, viabilità comunale e adeguamento cartografico";
2. di pubblicare il presente provvedimento di esclusione sul sito Web dell'ente e di trasmetterlo ai soggetti competenti in materia ambientale;
3. di inviare copia della presente determinazione al Sindaco ai sensi dell'art. 30 del Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi.

IL DIRIGENTE

- Dott. Ing. Luca GAUTERO -

S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Direttore: Dr. Domenico Montù

☎ (+39) 0175 215613

Fax (+39) 0171 1865276

✉ sisp@aslcn1.it

All'Organo Tecnico Comunale
del Comune di
CUNEO

Oggetto: Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), della Variante Parziale n. 23 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.e i. – “Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività, sistema del verde e dei servizi pubblici e privati, viabilità comunale e adeguamento cartografico” – richiesta parere ambientale

Con riferimento all'istanza in oggetto, inviata da Codesto Comune con nota prot. n. 58771 del 12.9.16, pervenuta in data 13.09.2016, prot. ASL n. 91437 si ritiene, per quanto di competenza, che l'intervento proposto possa prescindere dalla procedura di V.A.S. non essendo tale da determinare la sussistenza di particolari problematiche igienico-sanitarie.

Per eventuali informazioni, referente istruttoria: Daniela Bono (Sede di Cuneo - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - C.so Francia n. 10 - Tel. 0171 450 381).

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono i migliori saluti.

Il Direttore
Dr. Domenico MONTÙ

DB/db

Il presente documento è firmato digitalmente e inviato tramite P.E.C. ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i..



Torino

10 OTT 2016

*Ministero dei beni e delle attività culturali
e del turismo*

SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI
ALESSANDRIA, ASTI E CUNEO

Città di Cuneo
Settore Ambiente e Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica
Via Roma, 4
12100 CUNEO
c.a. ing. Luca Gautero
c.a. ing. Elena Lovera

Lettera inviata solo tramite e-mail per la P.A.
ai sensi della L. 98/2013
SOSTITUISCE L'ORIGINALE

Prot. n. *4185 d 34.19.01/10.1*

AMBITO E SETTORE: Tutela paesaggistica / architettonica / archeologica
DESCRIZIONE: **Comune CUNEO Prov. CN**
Oggetto dell'intervento:
Variante parziale n. 23 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i.
DATA RICHIESTA: **Data di arrivo della richiesta:** 13/09/2016; integrazione 21/09/2016
Protocollo entrata richiesta: n. 2926 del 14/09/2016; integr. n. 3225 del 22/09/2016
RICHIEDENTE: Comune di Cuneo / pubblico
PROCEDIMENTO: Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.
PROVVEDIMENTO: **Tipologia dell'atto:** parere di competenza
Destinatario: Comune di Cuneo / pubblico

Con D.M. n. 44 del 23/01/2016, a completamento del processo di riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, è stata istituita la nuova Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo, la quale assume – limitatamente alle tre province del Piemonte meridionale – unificandole in un unico Ufficio, le competenze delle sopresse Soprintendenza Archeologia del Piemonte e Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbano-Cusio Ossola e Vercelli.

Con riferimento alla richiesta trasmessa dalla Città di Cuneo con nota prot. n. 58771 del 12/09/2016, relativa alla Variante Parziale n. 23 al vigente P.R.G.C. - "Modifiche ambiti e tessuti residenziali e per attività, sistema del verde e dei servizi pubblici e privati, viabilità comunale e adeguamento cartografico", nonché alla integrazione documentaria inviata con prot. n. 60911 del 20/09/2016,

preso atto che in codesto Comune è vigente il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7/07/2008 e in seguito modificato e aggiornato con varianti,

preso atto che codesta Amministrazione con D.G.C. n. 204 del 9/09/2016 ha adottato, ai sensi della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e della D.G.R. n. 12-8931 del 9/09/2008 e s.m.i., il Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, preventiva alla Variante Parziale n. 23 al P.R.G. vigente, trasmesso in allegato,

considerato che alcune delle modifiche previste al P.R.G.vigente riguardano aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché aree in cui sono presenti beni culturali individuati ai sensi della Parte II titolo I del citato Decreto, ma non zone soggette a vincolo archeologico o in corso di istruttoria,

valutati i possibili effetti previsti e le problematiche rilevanti per gli aspetti paesaggistico-ambientali, tenendo conto della significatività e della vulnerabilità di alcune delle aree individuate soggette a tutela paesaggistica, e la coerenza con le indicazioni e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e del PPR adottato, anche considerato che le modifiche apportate in tali aree non comportano un incremento della capacità edificatoria,

valutate le previsioni relative alla modifica di destinazione d'uso di immobili individuati come beni culturali ai sensi della Parte II titolo I del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (in particolare l'edificio della ex Bancad'Italia – corso Nizza, 3, e Villa Invernizzi, via Ettore Rosa), che in linea di massima paiono coerenti con la conservazione dei beni in oggetto,



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA, ASTI E CUNEO

Foglio n. 2 - segue nota Prot.

del

questa Soprintendenza, nell'ambito dell'espletamento della fase di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. secondo le procedure previste, per quanto di competenza **propone che la Variante parziale n. 23**, per i soli aspetti relativi alle previsioni di impatto paesaggistico-ambientale, di tutela architettonica e storico-artistica e di tutela archeologica, **non sia assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, in quanto le modifiche apportate al Piano Regolatore vigente non comportano impatti significativi sulle componenti oggetto di tutela e si ritiene che abbiano esclusivo rilievo locale.

In detta fase si rammenta peraltro che:

- quanto alla tutela paesaggistica: i progetti relativi agli eventuali interventi previsti dalla Variante parziale di P.R.G.C. negli ambiti oggetto di tutela dovranno essere sottoposti all'esame di questa Soprintendenza per il necessario parere di competenza ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, auspicando che detti progetti siano redatti nel rispetto dei valori e delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali delle aree in oggetto, ponendo particolare attenzione al rapporto con il tessuto costruito esistente, alla tipologia degli insediamenti, ai materiali e alle tecnologie costruttive, ovvero intervenendo con adeguate opere di mitigazione in relazione alla morfologia dei luoghi, con la finalità di migliorare gli aspetti di tutela dei valori paesaggistici di tali aree, ricordando che questo Ufficio potrà esprimere condizioni che prevedano la riduzione dell'impatto ovvero la non attuazione delle opere proposte;
- quanto alla tutela di beni architettonici: i progetti relativi a qualsiasi opera prevista negli immobili sottoposti a tutela devono essere sottoposti all'esame di questa Soprintendenza per la necessaria autorizzazione.

Si trattiene agli atti d'Archivio la documentazione qui pervenuta.

IL SOPRINTENDENTE

Egle Micheletto

Gli incaricati dell'istruttoria
tutela paesaggistica arch. Nadia Ostorero

tutela archeologica dott.ssa Deborah Rocchietti



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044
Sito web: www.provincia.cuneo.it
P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

SETTORE **TUTELA DEL TERRITORIO**
Ufficio **Planificazione**
Corso Nizza, 21 – **12100 Cuneo**
Tel. 0171.445211 – **Fax 0171.445990**
CE/

-Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di
CUNEO (CN)

Rif. progr. int. _____ Classifica: _08.04/3 _

Allegati n. _____ Risposta Vs. nota _____

Rif. ns. prot. prec. _____

OGGETTO: : D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, Deliberazione di Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931.

Variante Parziale n.23 del PRGC di Cuneo.

Fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - Parere ambientale.

Con riferimento alla proposta in oggetto - sottoposta a fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS e trasmessa a questa Provincia in qualità di soggetto competente in materia ambientale - in data 13.09.2016 con prot. di ric. n. 67200 - a seguito esame della relativa documentazione, per l'espressione del parere di competenza, si dà conto dei seguenti contributi formulati dagli Uffici Provinciali interessati nell'istruttoria:

Settore Viabilità:

Le modifiche oggetto di variante sono state organizzate per gruppi omogenei e riguardano:

1. Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione).
2. Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata).
3. Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico – ricettive (Città della Trasformazione).
4. Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata).
5. Recepimento di modifiche relative alle aree per servizi e attrezzature.
6. Recepimento di modifiche relative alla viabilità.
7. Aggiornamento cartografico P.R.G...

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, ritiene osservare:

- Modifica n.3 (Rif. Richiesta n.30).
L'accesso sulla SP 298 dovrà essere autorizzato dal Settore Viabilità Reparto di Cuneo, sulla base di specifici disegni esecutivi.

Eventuali, ulteriori, osservazioni potranno essere formulate nel prosieguo dell'iter urbanistico della variante.

Ufficio Protezione Civile:

COMPATIBILITA' CON IL PIANO PROVINCIALE E COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE

Per quanto concerne gli aspetti legati alla valutazione dell'incidenza dei rischi naturali ed antropici sul territorio, la pianificazione urbanistica comunale deve risultare coerente sia con i contenuti del piano provinciale di protezione civile, sia con la valutazione degli scenari di rischio che gravano sul territorio elaborata all'interno del piano comunale di protezione civile, così come previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale (Legge n.225/1992; D.Lgs. n.112/1998; LR n.44/2000; LR n.07/2003 e relativi Regolamenti).

Al proposito, si richiama il Capo 3, Artt. 4 e 5 del regolamento attuativo della LR n.07/2003 *"Regolamento regionale di programmazione e pianificazione delle attività di protezione civile"* n.7/R del 18/10/2004, che prevede la trasmissione del piano comunale/intercomunale di protezione civile alla Provincia ed alla Prefettura - Ufficio Territoriale di Governo per la formulazione di eventuali osservazioni.

Gli strumenti urbanistici comunali, inoltre, non dovranno risultare in contrasto con il quadro del dissesto e la classificazione di sintesi del territorio Comunale, come previsto dalla Circolare Regionale 7/LAP e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999).

In linea generale, per quanto riguarda gli aspetti legati alla protezione civile, è opportuno che le infrastrutture di tipo strategico (viabilità, servizi pubblici e scuole), le nuove edificazioni e le attività produttive non vengano previste ed inserite in aree ad elevata pericolosità (*Circolare Regionale 7/LAP/1996 - Classe III*), in riferimento alla necessità di escludere potenziali peggioramenti dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto presenti.

In assenza di alternative praticabili, per gli interventi non altrimenti localizzabili e qualora previsto dalla Circolare menzionata, occorre programmare l'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prevedere i necessari interventi di riassetto territoriale che, una volta collaudati, determinino l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità.

Ufficio Pianificazione:

Verificati i contenuti dell'intervento, in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la proposta sia compatibile con lo strumento di pianificazione provinciale.

In particolare, per i seguenti interventi, si evidenzia quanto segue:

MODIFICA: N° 1 - 1a_recepimento di lievi modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, la zona libera da edificazione ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 2 -1b_modifica del perimetro di lotti di completamento (LC)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 3 - 1b_modifica del perimetro di lotti di completamento(LC)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area di completamento oggetto di ampliamento ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 4 -1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura, in area vincolata a Parco Fluviale Gesso e Stura, Decreto Ministeriale 1 Agosto 1985. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo e in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

MODIFICA: N° 5 -1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura, in area vincolata - Parco Fluviale Gesso e Stura e in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

MODIFICA: N° 6 -1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura, in area vincolata a Parco Fluviale Gesso e Stura, Decreto Ministeriale 1 Agosto 1985. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo.

MODIFICA: N° 7 -1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura, in area vincolata a Parco Fluviale Gesso e Stura, Decreto Ministeriale 1 Agosto 1985. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo.

MODIFICA: N° 8 - 1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe VI (Sesta) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura, in area vincolata - Parco Fluviale Gesso e Stura, Decreto Ministeriale 1 Agosto 1985. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico e in territorio boscato – categoria forestale “Robinieti”.

MODIFICA: N° 9 - 1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 10 - 1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV2)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 12 - 2b_ recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in zona vincolata - Decreto Ministeriale 1 Agosto 1985. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo e in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

MODIFICA: N° 13 - 2b_ recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in zona vincolata - Decreto Ministeriale 1 Agosto 1985. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo.

MODIFICA: N° 15 - 3_ stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 16 - 3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, le aree oggetto di intervento ricadono in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 17 - 3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 18 - 3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 19 - 3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 20 - 3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura ed è limitrofa al tratto stradale individuato come percorso panoramico dal Piano Paesaggistico Regionale.

MODIFICA: N° 22 - 4a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC6, TC7)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in zona vincolata - Decreto Ministeriale 1 Agosto 1985. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo e in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

MODIFICA: N° 23 - 4a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC6, TC7)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 24 - 4b_riconoscimento di lotti di completamento (LC)

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 25 - 5a_stralcio parziale o totale di aree a servizi in insediamenti residenziali

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'edificio oggetto di intervento ricade in ambito di Centro Storico.

MODIFICA: N° 28 - 5b_individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 29 - 5b_individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in classe III (Terza) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

MODIFICA: N° 32 - 6_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale

Dalle informazioni territoriali, contenute della banca dati provinciale, l'area ricade in zona vincolata - Decreto Ministeriale 1 Agosto 1985. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo e in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali nelle quali, verificate le informazioni, contenute della banca dati provinciale, non emergono particolari indicazioni di carattere territoriale.

MODIFICA: N° 11 - *2a_modifiche normative relative a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)*

MODIFICA: N° 14 - *2b_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)*

Recepimento di modifiche a Tessuti per attività nelle quali, verificate le informazioni, contenute della banca dati provinciale, non emergono particolari indicazioni di carattere territoriale.

MODIFICA: N° 21 - *4a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC6, TC7)*

Recepimento di modifiche relative alle aree per servizi e attrezzature nelle quali, verificate le informazioni, contenute della banca dati provinciale, non emergono particolari indicazioni di carattere territoriale.

MODIFICA: N° 26 - *5a_stralcio parziale o totale di aree a servizi in insediamenti residenziali*

MODIFICA: N° 27 - *5b_individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi*

MODIFICA: N° 30 - *5b_individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi*

MODIFICA: N° 31 - *5b_individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi*

Recepimento di modifiche relative alla viabilità nelle quali, verificate le informazioni, contenute della banca dati provinciale, non emergono particolari indicazioni di carattere territoriale.

MODIFICA: N° 33 - *6_modifiche relative a infrastrutture varie di livello comunale*

MODIFICA: N° 34 - *6_modifiche relative a infrastrutture varie di livello comunale*

Ufficio Controllo Emissioni ed Energia:

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, non vi sono osservazioni in merito e, pertanto, si ritiene - per quanto di competenza – che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

Ufficio Acque:

In relazione alle competenze di cui è titolare, l'Ufficio Acque, come esito istruttorio, ritiene che la variante al PRGC di cui all'oggetto **non debba essere sottoposta** alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso, dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione;
- D. Lgs. 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e

che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Si dà atto altresì che non hanno formulato valutazioni l'Ufficio Cave, l'Ufficio Autorizzazioni Integrate Ambientali e l'Ufficio Caccia, Pesca, Parchi e Foreste.

Sulla base degli esiti istruttori sopra riportati si esprime, per quanto di competenza, parere di **non assoggettamento alla procedura di VAS ex. artt. 11 e ss. del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

Distinti saluti.

Il Dirigente
Dott. Luciano Fantino

Referente della pratica: Arch. Enrico Collino (tel. 0171/445211)

Inviato via PEC:
protocollo.comune.cuneo@cert.ruparpiemonte.it

Prot. n. 80394

Cuneo, 23 SET. 2016

Spett. le CITTÀ DI CUNEO
Settore Programmazione del Territorio
Direzione Urbanistica
Via Roma, 4
12100 CUNEO (CN)

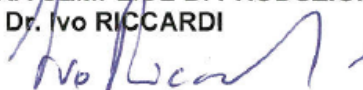
Riferimento prot. Comune di Cuneo n.58771 del 12/09/2016; Prot. Arpa n. 76531 del 12/09/2016

OGGETTO: Variante Parziale n. 23 al P.R.G.C. del Comune di Cuneo. Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS secondo l'art 12 del D.Lgs. 4 del 2008.

Con la presente si trasmette il contributo, in qualità di Ente con competenze in materia ambientale, in merito alla variante in oggetto.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

**IL RESPONSABILE
STRUTTURA SEMPLICE DI PRODUZIONE
Dr. Ivo RICCARDI**



IR/FL/fi

Il Funzionario Istruttore:
Dr. Arch. Pianificatore Fabio LUCCHESI
f.lucchesi@arpa.piemonte.it - 011.19680520

STRUTTURA COMPLESSA "Dipartimento provinciale della Provincia di Cuneo"
Struttura Semplice Attività Istituzionali di Produzione

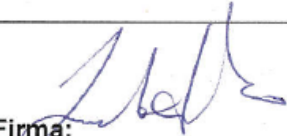
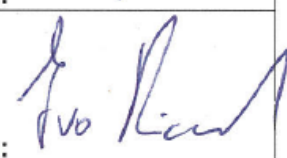
OGGETTO:

Comune di Cuneo – Verifica di assoggettabilità ai sensi D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Riferimento prot. Comune di Cuneo n.58771 del 12/09/2016; Prot. Arpa n. 76531 del 12/09/2016

Variante Parziale 23

FASE DI CONSULTAZIONE DELLE AUTORITÀ CON COMPETENZE IN MATERIA AMBIENTALE

Redazione	Funzione : Collaboratore Tecnico Professionale Nome: Dr. Arch. Fabio Lucchese	Firma: 
Verifica ed Approvazione	Funzione: Responsabile S.S. 10.02 Nome: Dott. Ivo Riccardi	Firma: 
Data:		

Premessa

Oggetto della presente nota è la valutazione della documentazione predisposta dal Comune di Cuneo (CN) relativa alla proposta di Variante Parziale n. 23 al P.R.G.C., ai fini della verifica di assoggettabilità ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

L'analisi della documentazione è stata condotta considerando le indicazioni presenti nella DGR n. 12-8931 del 9 giugno 2008 e i criteri riportati nell'allegato 1 del D.Lgs. 4 del 2008. Nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S. del PRGC del Comune di Cuneo, Arpa fornisce il proprio contributo in qualità di Ente con competenze in materia ambientale.

Valutazione delle caratteristiche della variante di piano (ex all. I alla Parte Seconda del d.lgs.152/2006 e s.m.i.).

La variante prevede la seguente tipologia di interventi:

- 1. Modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali**
 - *lievi modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali*
 - *modifica del perimetro di lotti di completamento*
 - *modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale*
- 2. Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali**
 - *modifiche normative relative a tessuti della Città Consolidata*
 - *recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata*
- 3. Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico - ricettive**
 - *stralcio parziale o totale di ambiti per attività*
- 4. Recepimento di modifiche a Tessuti per attività**
 - *recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata*
 - *riconoscimento di lotti di completamento*
- 5. Recepimento di modifiche relative alle aree per servizi e attrezzature**
 - *stralcio parziale o totale di aree a servizi in insediamenti residenziale*
 - *individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi*
- 6. Recepimento di modifiche relative alla viabilità**
 - *modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale*
- 7. Modifiche relative al sistema di gestione informatico del P.R.G.**
 - *Aggiornamento cartografico P.R.G.*

Caratteristiche degli impatti potenziali della variante e delle aree che ne possono essere interessate (ex all. 1 D.Lgs. 4/08)

Diversi interventi ricadono all'intero dell'area del Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007, al tal riguardo si applica il D.lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, altri interventi, richiedono la revisione della zonizzazione acustica così come correttamente evidenziato negli elaborati tecnici a supporto.

Si prende atto che la presente variante si introducono significative riduzioni del consumo di suolo nell'ambito residenziale e in particolare produttivo. E' auspicabile che nelle successive varianti non venga richiesto un nuovo incremento di consumo di suolo, mirato a recuperare quanto ridotto dagli effetti della presente richiesta, e che le politiche di riduzione del consumo, in linea con il PTR e PPT siano cardine della pianificazione urbanistica avvenire mirata a preservare il patrimonio naturale.

In via generale per le previsioni future si suggerisce di prevedere la realizzazione di fasce filtro vegetazionale a contorno degli ambiti interessati, e di prevedere ove possibile percorsi ciclabili .

Considerazioni conclusive

Relativamente alle implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di dissesto e pericolosità e con l'equilibrio idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni dei settori regionali competenti.

In conclusione dall'analisi della documentazione **si ritiene che gli interventi previsti in variante non abbiano influenze ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 4/2008.**

In ogni caso, oltre alle mitigazioni individuate sul DT, da contestualizzare meglio, dovranno essere recepite, nelle successive elaborazioni del piano e all'interno delle NTA, le prescrizioni di seguito riportate:

- Negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili.
- In merito ai rifiuti urbani dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-11426 del 1.03.2010 concernete i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.
- Per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Si chiede che venga ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.
- Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

- Si chiede di mettere in atto ogni accorgimento necessario a limitare in fase di cantiere gli impatti dovuti prevalentemente al rumore e alle emissioni in atmosfera, a tutela dei recettore sensibili presenti in zona.
- in merito alle fasce di rispetto dei canali si chiede di mantenere almeno le distanze previste dalla normativa vigente, senza previsione di riduzione delle stesse (art. 29 LR 56/77, Art. 96 e 97 del RD 523/ 1904 – distanza da ciglio di sponda e dall'art. 133 del RD 368/1904, l'art. 14 comma 7 delle NdA del PAI) ed il rispetto della vegetazione arborea e arbustiva di pertinenza del corpo idrico attualmente esistente;
- Per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; Inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la DGR 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile al link: http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm.
- Per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/ suolo fertile contenenti **semi o propaguli vegetativi** di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.
- individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante causa di mortalità sull'avifauna, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo; le NTA dovranno prevedere l'utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni. Al fine di migliorare l'effetto di mitigazione nei confronti dell'avifauna, si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2008), scaricabile dal sito www.windowcollisions.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_it.pdf

Con ciò, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del d.lgs. 152/2006 e s.m.i e come specificato dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n.12-8931, si chiede che ci vengano comunicate le conclusioni del procedimento di verifica preventiva, le motivazioni dell'eventuale mancato esperimento della fase di valutazione e le prescrizioni ritenute necessarie.

1.2_Adozione del Progetto Preliminare.

Il **Progetto Preliminare** è stato redatto ai sensi dell'art.17 c.5 della L.R. 56/77 che ne definisce i contenuti e composto da:

- una **relazione illustrativa** che specifica in modo chiaro ed univoco le modificazioni che la variante produce al P.R.G. vigente, esponendone obiettivi, finalità e motivazioni. Fornisce informazioni sull'iter procedurale della variante e sugli esiti della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.. Riporta la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente. Dimostra il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lett. c), d), e), f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetria e o di superfici assentite in deroga. Illustra e precisa le previsioni, le destinazioni ed i parametri urbanistici degli ambiti oggetto di variante, conteggiando e verificando la capacità insediativa residenziale (attuale, residua e aggiuntiva), la capacità edificatoria e la superficie territoriale delle aree produttive e il dimensionamento degli standard a servizi. Indica tutti gli eventuali vincoli o limitazioni che possono interessare gli ambiti di Variante e il loro intorno e analizzata e dimostrata la compatibilità con essi;
- **tavole di piano, allegati tecnici e documentazione fotografica** che descrivono gli ambiti esistenti e lo individuano nell'assetto urbanistico vigente e in variante alla scala 1:5000. Un inquadramento territoriale che evidenzia la mancanza di interazione fra gli effetti ambientali delle trasformazioni e le specifiche peculiarità ambientali presenti sul territorio comunale. Rappresentazioni cartografiche riguardanti la compatibilità delle modifiche con la classificazione acustica.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 25.10.2016 è stato adottato il Progetto Preliminare della variante.

La Variante è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Cuneo per la durata di trenta giorni consecutivi a decorrere dalla data del 09.11.2016 alla data del 09.12.2016, e depositata presso l'U.R.P. di questo Comune in libera visione al pubblico.

Ai sensi della legislazione vigente sono state espletate le necessarie formalità circa la comunicazione al pubblico dell'avvenuta adozione e pubblicazione.

In data 10.11.2016 prot. 74360 è stata trasmessa copia della deliberazione di adozione con i relativi elaborati alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio - Ufficio Pianificazione, ai fini del pronunciamento ai sensi dell'art.17 c.7 della L.R. n.56/77, così come modificata dalla L.R. n.3/2013.

L'Amministrazione Provinciale si è espressa positivamente nel termine stabilito del 25.12.2016, in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 e sulla compatibilità della variante con il P.T.P. e con i progetti sovracomunali approvati di cui è a conoscenza, ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77, e pertanto il pronunciamento si intende espresso in modo positivo.

1.3_Osservazioni e Approvazione del Progetto Definitivo.

Alla data del 09.12.2016, nei termini utili, sono pervenute le seguenti osservazioni e proposte, di seguito elencate, esaminate dalla II^a Commissione nelle sedute del 17.01.2017, 25.01.2017, 8.02.2017, 15.02.2017 e 22.02.2017, e che saranno oggetto di disamina e controdeduzione nella seduta del Consiglio Comunale:

	Sottoscrittore:	Data	Prot.
1	GHIBAUDO BRUNA	25.11.2016	79046
2	FANTINO COSTRUZIONI S.P.A.	28.11.2016	79416
3	EDIL G.M. S.P.A.	29.11.2016	79722
4	MARTES S.R.L.	29.11.2016	79723
5	MIGLIORE PIETRO	05.12.2016	81176
6	PRO NATURA CUNEO – LEGAMBIENTE CUNEO – SALVIAMO IL PAESAGGIO CUNEO	06.12.2016	81437
7	GARELLI PIERLUIGI	07.12.2016	81817
8	COMITATO DI QUARTIERE CUNEO CENTRO	07.12.2016	82030
9	PEANO ENZO – BODINO ALDO	07.12.2016	82191
10	RISSE IMMOBILIARE S.R.L.	07.12.2016	82226
11	MESSINEO DARIO	07.12.2016	82250
12	MASSUCCO RENATO – MASSUCCO ROBERTO	09.12.2016	82270
13	MINOPOLI PAOLA	09.12.2016	82312
14	LICEO SCIENTIFICO E CLASSICO	09.12.2016	82324
15	CITTADINI VARI	09.12.2016	82349
16	MOVIMENTO CONSUMATORI	09.12.2016	82370
17	MOVIMENTO CONSUMATORI	09.12.2016	82371
18	TOMATIS VITTORIO S.A.S	09.12.2016	82394
19	ING. ALBERTO COLLIDA'	*12.12.2016	82473
20	BI ESSE S.P.A.	*12.12.2016	82493

* Le osservazioni n° 19 e 20 sono pervenute via Posta Elettronica Certificata in data 9 dicembre 2016, nei termini di legge e sono state protocollate nel primo giorno lavorativo utile, lunedì 12 dicembre 2016.

Il **Progetto Definitivo** redatto ai sensi dell'art.17 c.5 della L.R. 56/77 è composto da:

- una **relazione illustrativa** che specifica in modo chiaro ed univoco le modificazioni che la variante produce al P.R.G. vigente, esponendone obiettivi, finalità e motivazioni. Fornisce informazioni sull'iter procedurale della variante e sugli esiti della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.. Riporta la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente. Dimostra il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lett. c), d), e), f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetria e o di superfici assentite in deroga. Illustra e precisa le previsioni, le destinazioni ed i parametri urbanistici degli ambiti oggetto di variante, conteggiando e verificando la capacità insediativa residenziale (attuale, residua e aggiuntiva) e il dimensionamento degli standard a servizi. Indica tutti gli eventuali vincoli o limitazioni che possono interessare gli ambiti di Variante e il loro intorno e analizzata e dimostrata la compatibilità con essi;
- una **relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute** che sintetizza le osservazioni pervenute e ne propone le controdeduzioni ACCONTE/PARZIALMENTE ACCOLTE/NON ACCOLTE dal Consiglio Comunale.
- **tavole di piano** che descrivono gli ambiti esistenti e lo individuano nell'assetto urbanistico in variante alla scala 1:5000, alla scala 1:2000 e alla scala 1:1000.

2_QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

2.1 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

2.1.1 Il Piano Territoriale Regionale (1997)

Il Piano Territoriale Regionale, approvato con Deliberazione n. 388 – C.R. 9126 del 19 giugno 1997, risulta attualmente vigente nella componente normativa relativa ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

Esso individua e norma i caratteri territoriali e paesistici e definisce gli indirizzi di governo per le trasformazioni dell'attuale sistema regionale. Esso persegue i seguenti obiettivi:

- tutelare l'ambiente e gli aspetti storico-culturali in coerenza con le politiche di sviluppo;
- sostenere i processi di diffusione sul territorio di attività e popolazione;
- costituire quadro di riferimento per le politiche settoriali e territoriali ai vari livelli.

Nel Piano Territoriale Regionale del 1997 Cuneo si configura come Polo regionale, Centro storico di grande rilevanza regionale e area di elevata qualità paesistico-ambientale. Inoltre è riconosciuta come Centro intermodale di II° livello, Area produttiva di interesse regionale e Terziario diffuso, Polo universitario sub-regionale. Cuneo rientra nella Dorsale di riequilibrio regionale.

2.1.2 Il Nuovo Piano Territoriale Regionale (2011)

Nell'ambito del processo di ridefinizione degli strumenti per il governo del territorio è stato approvato, con D.C.R. 122-29783 del 21 luglio 2011, il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) a cui fare riferimento per ogni analisi di coerenza esterna delle varianti ai P.R.G. Il nuovo piano sostituisce il PTR approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (artt. 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

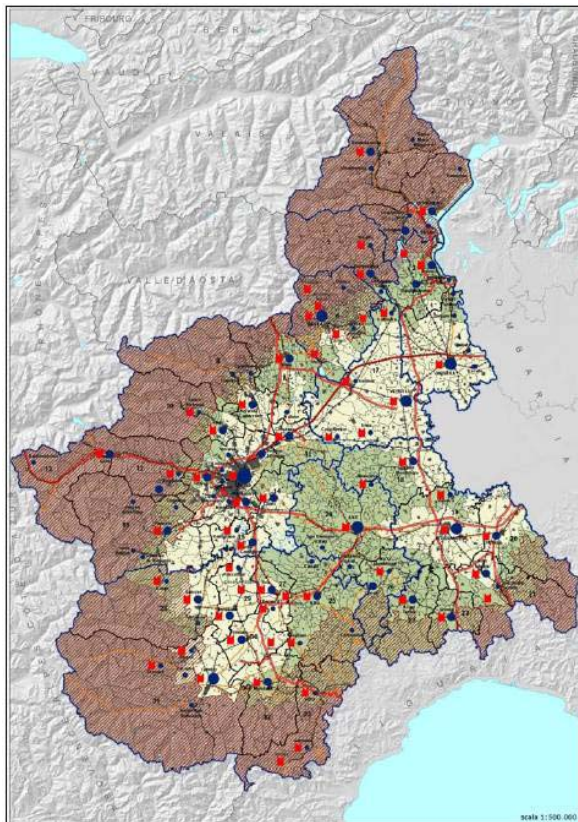
La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo piano territoriale regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il PTR definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione agli enti che operano a scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.

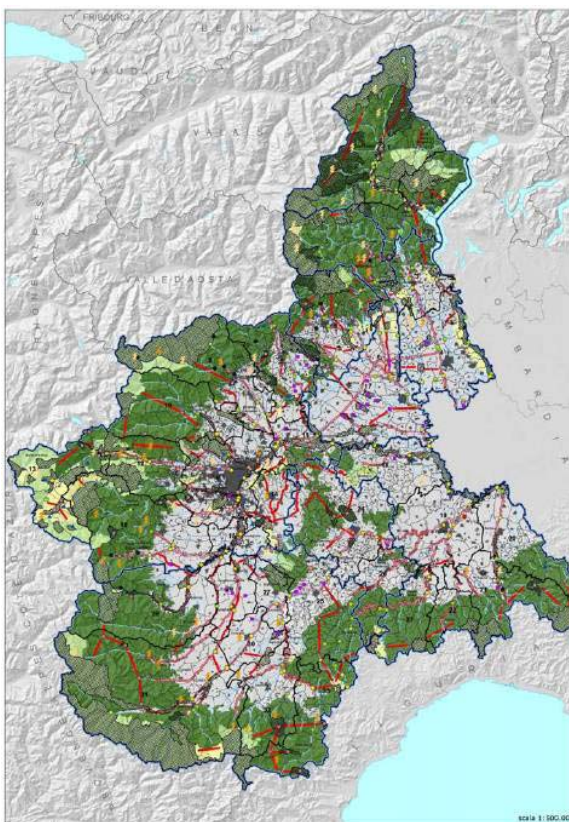
Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un **quadro di riferimento** avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;
- una **parte strategica** (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;

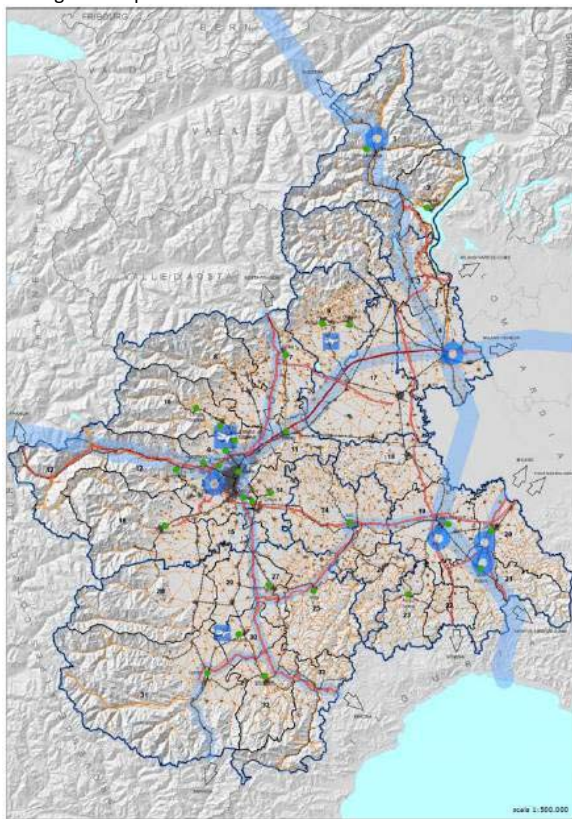
- una **parte statutaria**, volta a definire i ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.



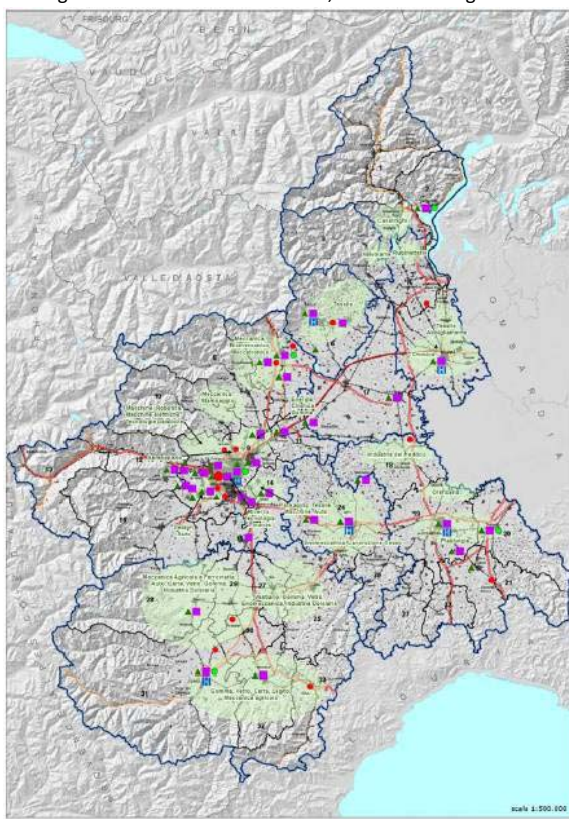
Strategia 1 - Riqualificazione territoriale



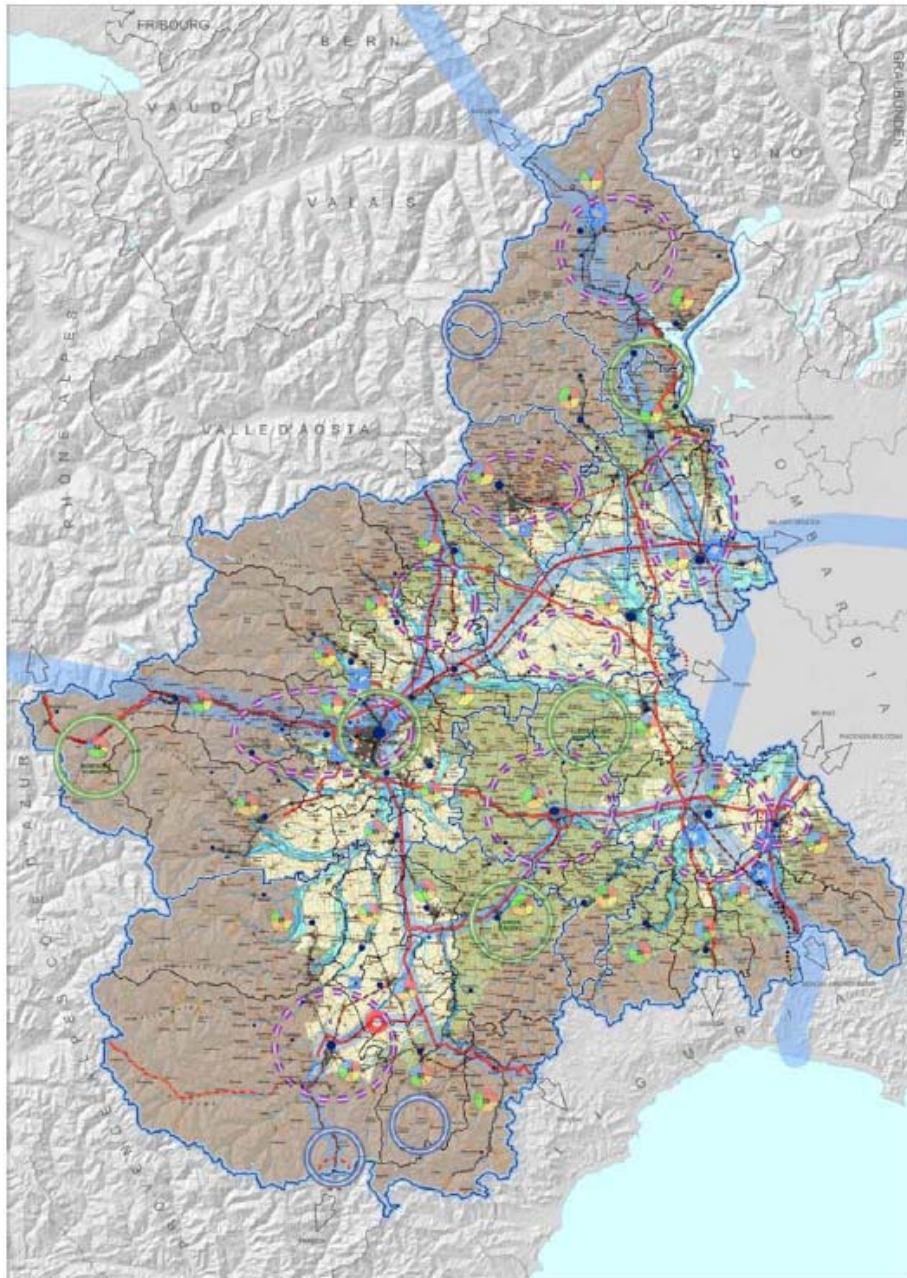
Strategia 2 – Sostenibilità ambientale, efficienza energetica



Strategia 3 - Integrazione territoriale



Strategia 4 – Ricerca e innovazione



La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in **33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait)**; in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il piano definisce percorsi strategici, in una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Nel quadro di riferimento del Nuovo Piano Territoriale Regionale, a livello di Sistema policentrico regionale Cuneo figura “Livello di gerarchia urbana superiore”, polo dell’AIT n.31, con un centro storico di maggior rilievo, inserito in Territorio di pianura (ISTAT)

Nell’ambito delle infrastrutture per la mobilità è inserito in un corridoio infraregionale, dotato di aeroporto internazionale, movicentro e del nuovo collegamento autostradale A33 Asti – Cuneo, Tronco I.

Il capoluogo di provincia è inoltre sede di laboratori e università sedi di attività di ricerca, parchi scientifici tecnologici, laboratori di ricerca privati e di un grande ospedale. È inoltre sede di ambiti produttivi specializzati manifatturieri nel settore della gomma, vetro, carta, legno e meccanica agricola. Il cuneese risulta, nella tavola di progetto del nuovo PTR, un polo di innovazione produttiva nel campo agroalimentare.

La scheda dell'Ambito di Integrazione Territoriale – "AIT n° 31 Cuneo", riporta i seguenti contenuti:

1 - Le componenti strutturali

E' questo uno dei maggiori Ait, sia per estensione che per popolazione (162.000 abitanti). Corrisponde alla vasta area che gravita direttamente sul capoluogo provinciale. Comprende un ampio ventaglio di territorio montano interno e un affaccio sull'avampaese formato da un ampio tratto di alta pianura terrazzata, dalle propaggini collinari dei rilievi alpini e dalle basse valli Maira, Stura di Demonte, Gesso e

Vermentagna. L'Ambito dispone di risorse estrattive³⁴ e di ingenti risorse idriche utilizzate per irrigazione e produzione di energia elettrica dando luogo spesso a conflitti d'uso. Altri elementi caratterizzanti l'ambito e di grande rilevanza regionale sono le risorse forestali e la dotazione di superficie agraria utilizzata. Si pone ai primi posti nella Regione anche per il patrimonio ambientale naturale ampiamente protetto (Parco naturale delle Alpi Marittime, dell'Alta Val Pesio ecc) e per quello paesaggistico, storico-culturale, architettonico e urbanistico (centri storici di Cuneo, Borgo S. Dalmazzo, Dronero e altri, Filatoio di Caraglio, forte di Vinadio, architettura montana tradizionale ecc). Queste dotazioni alimentano consistenti flussi turistici, attratti anche dal comprensorio sciistico di Limone Piemonte e dalla pratica di molti sport montani (escursionismo, alpinismo, mountain bike ecc...). La produzione di reddito deriva inoltre dall'agricoltura (zootecnia, cereali, prodotti tipici) e da un ampio ventaglio di specializzazioni manifatturiere (materiali e forniture per l'abitare, carta, stampa e editoria, elettronica, gomma, mezzi di trasporto, ecc). Queste si basano prevalentemente su PM imprese che però, se si esclude l'agro-alimentare, non fanno sistema a livello locale, pur essendo inserite in filiere transregionali e transnazionali, in cui partecipano a sovente a un livello molto qualificato e innovativo. E' buona la dotazione di servizi per le imprese, soprattutto nel settore agricolo; quella ospedaliera e quella delle scuole medio-superiori. La presenza di corsi universitari e di un Parco scientifico e tecnologico (Tecnogrande) sono un primo avvio di dotazioni a sostegno di un'economia della conoscenza, già presente, ma che dipende ancora troppo da apporti esterni.

L'Ait dispone di una dotazione infrastrutturale sotto-dimensionata rispetto alla sua forza economica e commerciale (fiere, manifestazioni ecc), alla sua vocazione turistica e alla sua funzione di interfaccia con la regione francese della Costa Azzurra e Provenza attraverso il colle della Maddalena e la galleria ferroviaria e stradale del Tenda, che dà anche accesso al Ponente ligure.

2 – Il sistema insediativo

Il sistema insediativo dell'ambito è essenzialmente incentrato nel sistema urbano Cuneo - Borgo San Dalmazzo e impegna l'intero pianalto tra il fiume Stura di Demonte ed il torrente Gesso, con un tessuto notevolmente sfrangiato e disperso lungo le diverse direttrici infrastrutturali caratterizzato da un alternarsi di aree residenziali e per attività produttive. Altri insediamenti di rilievo sono quelli di Dronero, Boves e Peveragno diffusi lungo i versanti pedemontani dispersi sul territorio in maniera ramificata lungo gli assi viari. Per quanto

concerne le aree residenziali si osserva che, per i comuni collocati nel territorio pianeggiante - soprattutto Busca, Centallo e Caraglio – le espansioni più rilevanti sono organizzate in modo compatto in adiacenza ai centri consolidati, mentre in quelli contermini a Cuneo (Cervasca, Vignolo) sono organizzate in modo diffuso. Per le aree a destinazione produttiva le maggiori superfici in progetto sono localizzate nel comune di Cuneo: in particolare lungo le direttrici verso Beinette, Caraglio e Centallo. Lungo i primi due assi le aree industriali vengono organizzate come agglomerati arteriali, mentre nella direttrice verso nord si rilevano ampie superfici di espansione con un elevato consumo di suolo.

3 - Il ruolo regionale e sovraregionale

L'Ait presenta un'eccellenza del patrimonio ambientale e culturale (cultura occitana) e delle iniziative di valorizzazione che lo riguardano ad opera di istituzioni pubbliche e private locali, anche in riferimento alla dimensione dell'occupazione e del reddito prodotto nel settore energetico, agricolo, manifatturiero e dei servizi connessi. Il posizionamento non particolarmente favorevole di Cuneo, decentrato e fino ad oggi sconnesso dall'accesso diretto alla rete autostradale nazionale, è in parte risolta dal completamento della bretella Asti-Cuneo.

Come polo principale del quadrante sud-occidentale Cuneo rappresenta un nodo su cui convergono flussi intraregionali (anche come polo universitario Cuneo/Torino/Mondovì), transregionali con il Ponente ligure (anche in relazione al sistema di formazione universitario) e transnazionali (soprattutto con la Francia sud-orientale), in primis collegate alla funzione turistica. Per quanto concerne la scala transfrontaliera, l'Ait intrattiene relazioni preferenziali e consolidate con il PACA (e in particolare con le Alpi di Alta Provenza e le Alpi Marittime) attraverso l'iniziativa comunitaria Interreg IIIA Alcotra. Inoltre, il territorio dell'Ait è compreso nell'area di cooperazione della Conferenza Alpina Franco-Italiana (CAFI) e dell'Euroregione Alpi Mediterraneo.

4 – Dinamiche evolutive, progetti, scenari

Il percorso evolutivo di medio-lungo periodo dell'Ambito è quello tipico di uno sviluppo "senza fratture". Esso ha infatti conservato la forte base agricola e ha accresciuto il livello di occupazione industriale, cambiando gradualmente l'organizzazione, le tecniche produttive e i prodotti stessi secondo le esigenze del mercato, con un marcato e diffuso individualismo imprenditoriale.

L'idea che questo processo vada ora accompagnato e sostenuto da forme di cooperazione e di governance pubblico-privato, ha indotto l'amministrazione comunale di Cuneo a predisporre il piano strategico "Cuneo 2020", che abbraccia l'intero Ait. Esso prevede un rafforzamento dei servizi di formazione, informazione e ricerca (asse 1), in connessione con l'innovazione d'impresa (asse 4), oltre a un forte impegno sul piano della qualità urbano-territoriale (asse 3) e sui temi dell'ambiente e delle infrastrutture. Tra i progetti principali: PASS (Polo agroalimentare dei servizi per lo sviluppo) relativo a ricerca, certificazione di qualità, tracciabilità ecc. dei prodotti, con particolare attenzione al mercato ospedaliero; l'orientamento del PST Tecnogrande anch'esso verso servizi, ricerca e trasferimento tecnologico a sostegno principalmente delle produzioni agro-alimentari; il potenziamento dell'università con la predisposizione di nuove sedi; l'ulteriore valorizzazione del patrimonio e la promozione di attività culturali attraverso istituzioni come Artea ecc. Per quanto riguarda le infrastrutture viene in primo piano, oltre al completamento della Asti-Cuneo, il potenziamento stradale (raddoppio della galleria del Tenda) e ferroviario con Nizza, nonché il raddoppio della linea Cuneo-Fossano. Alla scala sovraregionale va segnalato che il territorio provinciale, e il capoluogo in particolare, sono stati compresi fra i territori di 120 importanza strategica

oggetto del programma ministeriale SISTEMA (Sviluppo Integrato Sistemi Territoriali MultiAzione), progetto pilota che determina due fondamentali linee d'azione: una lungo la direttrice transfrontaliera verso Nizza e la Francia meridionale, e l'altra in direzione della costa ligure (Cuneo quale porta transfrontaliera tra il Sistema territoriale del Piemonte meridionale, il territorio di Nizza e l'arco ligure). Il progetto abbraccia il territorio del Piemonte meridionale anche in chiave di una migliore collocazione dell'Ambito cuneese dentro una possibile connessione tra il Corridoio V e l'arco ligure. Sempre a scala transregionale va considerato il possibile rilancio dell'aeroporto di Levaldigi, non solo sul fronte passeggeri con iniziative di voli low-cost, ma soprattutto nel campo della logistica. In questo campo recenti iniziative adottate dall'Amministrazione in accordo con le autorità liguri sembrano prefigurare per l'area cuneese un potenziale di porta logistica per un sistema portuale integrato ligurepiemontese, nel quale si incontrino funzioni locali (agro-alimentare) e globali (attività retroportuali). A livello sub-regionale, va riconsiderata la infrastrutturazione storica che, a partire dalla Torino – Bra – Ceva – Savona, si è estesa a servire tutte le aree di pianura e in due casi (Val Tanaro e Vermagnana) anche le valli; le attuali prospettive del vettore ferroviario sono quelle per un verso di integrare alla dorsale principale (Torino – Savona) i servizi ferroviari “di bacino” sulla dorsale stessa, nelle tratte Saluzzo-Cuneo, Fossano-Cuneo (di cui è in programma il potenziamento) e nelle connessioni Saluzzo – Savigliano e Alba – Bra.

5 - Progettazione integrata

La progettazione integrata è coerente con l'ambito, presenta un livello medio (medio ancoraggio territoriale e media organizzazione degli attori locali), con una particolare prevalenza di soggetti pubblici (include la città di Cuneo e le Comunità Montane). Le prospettive di sviluppo, emergenti dal programma ministeriale “S.I.S.Te.M.A.”, dal Piano Strategico Cuneo 2020 e dal recente PTI, sono fundamentalmente rivolte allo sviluppo del turismo, dell'agricoltura (filiera agro-alimentare e settore agro-industriale) e all'ampliamento e riordino del sistema infrastrutturale. La progettazione integrata dell'ambito presenta una notevole potenzialità, sia per lo sviluppo interno dell'ambito sia per le politiche territoriali di livello regionale. Tali prospettive sono coerenti con la notevole dotazione di capitale territoriale che caratterizza l'ambito, in particolare per quanto riguarda le risorse ambientali e culturali e quelle connesse alla posizione, mentre minore attenzione è dedicata alle risorse immateriali, in particolare il capitale umano. Le possibilità di sviluppo previste dalla progettazione integrata devono però anche confrontarsi con alcune criticità derivanti principalmente dalla elevata pressione insediativa.

6 - Interazioni tra componenti

Il piano strategico “Cuneo 2020” sottolinea l'importanza di portare a sistema molte attività e iniziative che si relazionano in modo ancora troppo poco coordinato tra loro e alle componenti locali. Esiste l'esigenza di ancorare maggiormente alle condizioni di contesto le imprese industriali che, pur facendo parte di filiere sovra-locali, potrebbero trarre vantaggio da una maggior cooperazione reciproca e con l'offerta locale di servizi. Questa, come s'è detto, riguarda un insieme integrato di ricerca, formazione, servizi specializzati rivolti sia al settore industriale che a quello agricolo. Il settore primario, tramite il miglior utilizzo dei boschi e la promozione delle produzioni tipiche locali, trova a sua volta occasioni positive per legarsi all'offerta di iniziative culturali, alla valorizzazione del patrimonio, alla gastronomia, nella progettazione di un turismo di qualità in circuiti estesi anche alla montagna interna. Per valorizzare il patrimonio naturalistico e culturale della montagna interna che in alcune sue parti (val Maira, alta valle Stura di Demonte ecc) presenta problemi di sottoutilizzo, spopolamento e dotazione insufficiente di servizi si è elaborato un ambizioso progetto per

costituire il Parco Europeo delle Alpi Marittime a cavallo tra Francia e Italia che dovrebbe, a partire dalla valorizzazione e recupero delle specificità locali restituire nuove prospettive di crescita a questi territori. Come per l'Ait Saluzzo e quello di Mondovì è rilevante il problema della dispersione urbana, specie quella a nastro lungo i percorsi pedemontani, fonte di congestione del traffico, degrado paesaggistico, inquinamento e incidenti stradali.

2.1.3 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Nel quadro del processo di pianificazione territoriale avviato dalla Regione, il Ppr rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il Piano paesaggistico persegue tale obiettivo in coerenza con il Piano territoriale, soprattutto:

- promuovendo concretamente la conoscenza del territorio regionale, dei suoi valori e delle sue criticità, con particolare attenzione per i fattori "strutturali", di maggior stabilità e permanenza, che ne condizionano i processi di trasformazione;
- delineando un quadro strategico di riferimento su cui raccogliere il massimo consenso sociale e con cui guidare le politiche di governance multisettoriale del territorio regionale e delle sue connessioni con il contesto internazionale;
- costruendo un apparato normativo coerente con le prospettive di riforma legislativa a livello regionale e nazionale, tale da responsabilizzare i poteri locali, da presidiare adeguatamente i valori del territorio e da migliorare l'efficacia delle politiche pubbliche.

Al fine di costruire un solido quadro conoscitivo, è stato sviluppato un ampio ventaglio di approfondimenti tematici organizzati sui seguenti principali assi:

- naturalistico-ambientale (fisico ed ecosistemico);
- storico-culturale;
- percettivo-identitario;
- morfologico-insediativo.

Per aderire il più possibile alle diversità paesaggistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il Ppr articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 "ambiti di paesaggio" distintamente riconosciuti nel territorio regionale. L'articolazione dei paesaggi in ambiti viene individuata in apposite schede con l'inquadramento dei fattori naturalistici e storico-culturali caratterizzanti ciascun ambito.

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), adottato nel 2009, è stato sottoposto a un'approfondita revisione e integrazione dei suoi contenuti, che ha reso opportuno procedere a una nuova adozione, per garantire la più ampia partecipazione al processo di pianificazione. Con [D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015](#), la Giunta regionale ha quindi adottato il nuovo.

Dalla data di adozione del Ppr, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano e con quelle specifiche dettate per i beni di cui agli articoli 136 e 157 del Codice, dettagliate nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9 del Codice stesso.

Cuneo fa parte dell'ambito di paesaggio 58 che racchiude la parte più elevata della pianura cuneese, solcata dal torrente Stura, che si estende fra Cuneo, Saluzzo e Fossano. I suoi confini meridionali e occidentali comprendono le prime pendici delle valli alpine cuneesi, con

caratteristiche pedemontane. A nord e a est, invece, i confini dell'ambito assumono un aspetto più sfumato, raccordandosi con altri territori pianeggianti con caratteristiche fisiche analoghe, tra cui spicca l'area di cerniera della fascia della Stura. La piana si apre al fondo di una serie di vallate disposte a ventaglio e dominate, alle due estremità, dai picchi del Monviso (m 3841) e dell'Argentera (m 3297); pertanto l'area si caratterizza per la spiccata idrografia, con fiumi che corrono paralleli da sud-ovest a nord-est per aprirsi, fuori dell'ambito considerato, verso i maggiori corsi d'acqua della regione, il Tanaro e il Po. Ai lati dell'altopiano di Cuneo, posto su di un terrazzo stretto tra i fiumi Gesso e Stura, i due pianori a est e a ovest sono caratterizzati da una fitta trama di canali a vocazione agricola e industriale, di tracciamento antico o moderno.

Il territorio del Comune di Cuneo è suddiviso nelle seguenti unità di paesaggio:

5805 Confluenze Stura Gesso

5806 Cuneo

5808 Pianalto di Cuneo da Boves a Ceriolo

5809 Stura di Demonte

5813 Piana alta di Centallo verso Villafalletto

5816 Tra Tarantasca, Busca e Cuneo

5820 Pianura nord-ovest di Cuneo tra Stura e Gesso.

2.1.4 Il Piano stralcio per l'assetto idraulico del bacino del Po – PAI (1999) e successive varianti

Il "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico", approvato con DPCM del 24 maggio 2001, ha lo scopo di assicurare, attraverso la programmazione di opere strutturali, vincoli, direttive, la difesa del suolo rispetto al dissesto di natura idraulica e idrogeologica e la tutela degli aspetti ambientali a esso connessi, in coerenza con le finalità generali e indicate all'art. 3 della legge 183/89 e con i contenuti del Piano di bacino fissati all'art. 17 della stessa legge.

Il Piano definisce e programma le azioni attraverso la valutazione unitaria dei vari settori di disciplina, con i seguenti obiettivi:

- garantire un livello di sicurezza adeguato sul territorio;
- conseguire un recupero della funzionalità dei sistemi naturali (anche tramite la riduzione dell'artificialità conseguente alle opere di difesa), il ripristino, la riqualificazione e la tutela delle caratteristiche ambientali del territorio, il recupero delle aree fluviali a utilizzi ricreativi;
- conseguire il recupero degli ambiti fluviali e del sistema idrico quale elementi centrali dell'assetto territoriale del bacino idrografico;
- raggiungere condizioni di uso del suolo compatibili con le caratteristiche dei sistemi idrografici e dei versanti, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena.

Il PAI prevede le fasce A, B e C di esondazione per il fiume Stura, mentre non le prevede per il fiume Gesso.

La Variante nel suo complesso non prevede alcuna modifica né del quadro di dissesto, già valutato ed inserito nel P.R.G. vigente, né della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (CPGR 7/LAP/96 e N.E./99).

Per ogni modifica oggetto di variante si rimanda alla specifica scheda di descrizione.

2.1.5 Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale Provinciale ha lo scopo generale di coniugare concretamente l'ambiente di un determinato territorio e lo sviluppo che su esso può avere luogo, con particolare attenzione alla sostenibilità delle azioni sociali ed economiche da intraprendere.

Il Consiglio Provinciale di Cuneo ha adottato con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005 il Piano Territoriale Provinciale (PTP). La Regione Piemonte ha raccolto nel documento "Relazione sulla conformità del Piano Territoriale della Provincia di Cuneo" le modifiche, le integrazioni e le precisazioni richieste a tale Piano.

In seguito al recepimento di tali specifiche, la Giunta Regionale ha approvato il 24 febbraio 2009, con D.G.R. n. 241-8817, il PTP attualmente in vigore nella Provincia cuneese.

2.1.6 Piano Provinciale e Comunale di Protezione Civile

Gli interventi inseriti nella variante, limitatamente a ciò che concerne la pericolosità territoriale relativa ai rischi naturali, risultano essere coerenti e non in contrasto con i contenuti del Piano Provinciale di Protezione Civile e con gli elaborati del Piano Comunale di Protezione Civile.

2.1.7 Parco Fluviale Gesso e Stura

Con L.R. n. 3 del 19 febbraio 2007 era stato istituito il **Parco Fluviale Gesso e Stura**, classificato di rilievo regionale. Le finalità dell'istituzione del Parco fluviale Gesso e Stura, erano le seguenti:

- restituire alla città di Cuneo un'area che possa concorrere significativamente al miglioramento della qualità della vita del cittadino;
- tutelare, conservare e valorizzare le caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche dell'area fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione di ambiti naturali e in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- tutelare le specie faunistiche e floristiche presenti sul territorio, con particolare riferimento alle aree istituite a riserva naturale orientata;
- garantire il mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat, in materia di conservazione degli uccelli selvatici e relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche;
- difendere il patrimonio naturale costituito dalle acque dello Stura e del Gesso al fine di migliorarne le condizioni idrobiologiche e di proteggerle da fattori inquinanti;
- garantire forme d'uso del territorio e di sviluppo tendenti a valorizzare e ripristinare gli assetti ambientali, il paesaggio delle zone ripariali, le tecniche costruttive tradizionali che hanno caratterizzato la formazione e l'evoluzione del paesaggio e del territorio, concorrendo ad eliminare le cause di inquinamento e di degrado;
- promuovere, valorizzare e incentivare le attività agro-silvocolturali, in coerenza con la destinazione d'uso, nonché le attività economiche tradizionali e legate all'utilizzazione ecosostenibile delle risorse;
- promuovere, organizzare e sostenere le attività di studio, ricerca, didattica e le attività scientifiche, ricreative e turistiche, con particolare riferimento all'ambiente fluviale, anche attraverso la creazione di specifiche attrezzature polifunzionali;

- concorrere alla realizzazione dei piani e dei progetti di tutela ambientale;
- sostenere e promuovere, con l'eventuale partecipazione dei comuni circostanti, la fruizione turistica-ricreativa del territorio anche attraverso lo sviluppo dell'agriturismo, dell'agricoltura biologica, dei servizi e delle attività ricreative, compatibilmente con le caratteristiche ambientali dei luoghi, nonché la valorizzazione delle risorse umane attraverso misure integrate che sviluppino la valenza economica ed educativa delle aree protette;
- rappresentare la porta del Parco naturale delle Alpi Marittime mediante la definizione di specifiche politiche sinergiche di promozione, sviluppo e animazione dell'area, nell'intento di attrarre e coinvolgere un pubblico differenziato in termini di età, interessi e provenienza.

Con l'approvazione da parte del Consiglio Regionale del Piemonte della L.R. n.16 del 3 agosto 2011, il Parco fluviale Gesso e Stura si amplia ai comuni di Borgo San Dalmazzo, Vignolo, Cervasca, Castelletto Stura, Centallo, Roccavione, Roccasparvera, Montanera e Sant'Albano Stura. Dal 1° gennaio 2012 l'area protetta regionale comprende 10 comuni per una superficie di circa 4.500 ha, 60 km di fiume e una popolazione di oltre 90.000 abitanti, rappresentando sempre più una cerniera di collegamento tra area montana e pianura.

L'area a parco rappresenta per il centro cittadino un territorio di prima periferia, in cui si alternano aree abitate e insediamenti produttivi, zone adibite a orti urbani e luoghi di ambiente naturale. La qualità ambientale del parco si evince dalle sue peculiarità faunistiche e vegetazionali.

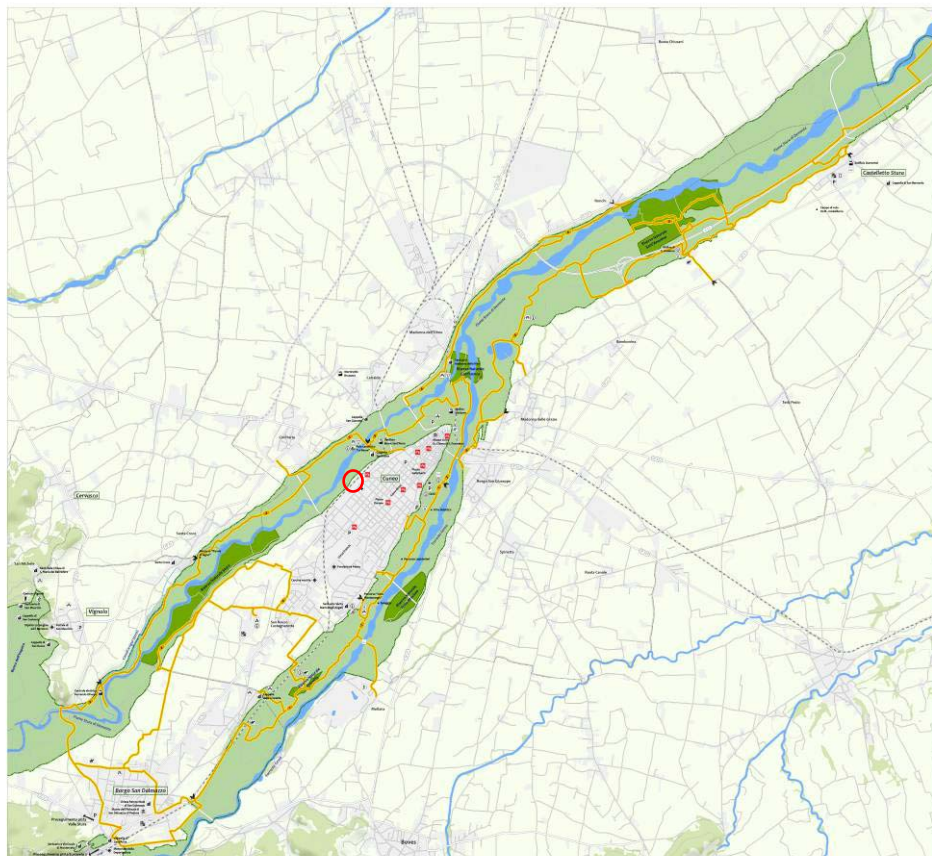
Al momento sono state censite 144 specie di uccelli - di cui 22 inserite in Direttiva Habitat - 25 specie di mammiferi, 53 di Lepidotteri diurni - di cui uno inserito in Direttiva Habitat - 8 di rettili, 9 di anfibi - di cui 4 inseriti in Direttiva Habitat. La vegetazione è caratterizzata da vaste superfici forestali (oltre un quarto del totale), arboricoltura da legno, seminativi e praterie. Rivestono grande interesse querceti e aneti ad ontano nero diffusi in prossimità delle zone a forte ristagno idrico per la presenza di risorgive.

Il piano complessivo degli interventi prevede azioni differenziate in base alle caratteristiche delle varie zone: dalle riserve naturali orientate alla conservazione dell'ambiente, alle aree attrezzate per lo sport, la didattica e il tempo libero, il tutto in relazione alla funzione sociale che assume il parco come strumento di miglioramento della qualità di vita dei cittadini.

Il territorio del Parco intende diventare motore di sviluppo turistico ed economico esclusivo e pienamente sostenibile per la città di Cuneo. Rappresenta inoltre una cerniera di collegamento con le frazioni e i Comuni limitrofi. Per questo anche dal punto di vista gestionale si è consolidata una rete di relazioni e si collabora stabilmente con i Comuni limitrofi per la realizzazione di interventi sinergici nelle aree fluviali e la promozione di eventi. Il Parco rientra, inoltre, tra le azioni del Piano Strategico "Cuneo 2020" per la qualità della vita urbana e del territorio, volte a creare e promuovere una "rete ecologica del verde", di valorizzazione e tutela delle componenti ambientali esistenti sul territorio.

IL Parco fluviale Gesso e Stura è costituito prevalentemente da "aree contigue" e, in parte notevolmente più ridotta, da "riserve naturali" ai sensi della L.R. 19/2009.

Lo strumento di gestione e pianificazione del Parco è ad oggi rappresentato dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore.



Carta del Parco Fluviale Gesso e Stura

Per ogni modifica oggetto di variante si rimanda alla specifica scheda di descrizione che indica l'eventuale interazione con l'area a Parco.

2.2 PROGRAMMAZIONE STRATEGICA DI LIVELLO COMUNALE

2.2.1 Piano Strategico “Cuneo 2020”

Il progetto di un piano strategico per l'area vasta di Cuneo nasce nel 2003 dalla volontà di costruire in modo condiviso il futuro della città, disegnandone le tappe di sviluppo da oggi al 2020, tramite la comprensione, il dialogo e la ricerca di soluzioni e la continua interazione fra gli attori della città stessa. Il Piano strategico non si limita ai confini di Cuneo, ma comprende i Comuni limitrofi e le vallate che convergono sulla città.

La messa a punto del Piano strategico è stata una tappa importante di un articolato percorso tecnico e di un fruttuoso dibattito culturale di cui un tassello è stato lo stesso PRG comunale. Con questo strumento l'Amministrazione ha inteso costruire in modo condiviso il futuro della città e del territorio coinvolto che, oltre a quello comunale, comprende i comuni limitrofi e le vallate che convergono su Cuneo.

Dal processo di ascolto e di costruzione di scelte e soluzioni, sono emersi quattro assi fondamentali di sviluppo su cui saranno costruite, in futuro, le singole azioni ed i progetti di trasformazione territoriale:

- Città della Conoscenza e dei Saperi;
- Qualità urbana e del territorio;
- Ambiente e Infrastrutture;
- Impresa e Innovazione.



2.2.2 Programmi strategici urbani e territoriali

La programmazione dei fondi europei 2007 – 2013 ha aperto una nuova stagione di finanziamenti destinati alle politiche di innovazione, di sviluppo e di coesione sociale. Sino a pochi anni fa Cuneo era parzialmente esclusa dai flussi finanziari europei destinati ai soli territori preventivamente individuati come “zone obiettivo” dalle politiche comunitarie.

Con i vari programmi e i progetti sviluppati in questi anni, l’Amministrazione Comunale ha avviato un importante percorso, sia per ottenere nuovi finanziamenti per la riqualificazione urbana, lo sviluppo sostenibile e l’ambiente (Contratti di Quartiere, P.R.U.S.S.T., Programmi Integrati: P.I.S.L. e P.T.I. e il Programma Integrato di Sviluppo Urbano - P.I.S.U.), sia al fine di ottenere finanziamenti per la programmazione territoriale di area vasta (S.I.S.Te.M.A., Progetti di Territorio nei “territori snodo”)

In quest’ambito il "Piano Strategico della città e del suo territorio - Cuneo 2020" ha costituito il principale strumento di indirizzo, in grado di dare coerenza strategica ed inquadramento territoriale di ampio respiro ad una pluralità di tematiche: culturali, sociali, ambientali ed economiche. In seguito si elencano i programmi candidati a finanziamento:

Programmi per la riqualificazione urbana, lo sviluppo sostenibile e l’ambiente:

P.R.U.S.S.T. DEL PIEMONTE MERIDIONALE : “Una porta naturale verso l’Europa”

CONTRATTI DI QUARTIERE II: “Il triangolo super-acuto”

COMPLETAMENTO DEI CONTRATTI DI QUARTIERE II: “Il triangolo super-acuto”

CONTRATTI DI QUARTIERE III: “Cerialdo: un quartiere “interessante”

PROGRAMMI INTEGRATI DI SVILUPPO LOCALE - PISL: “Cuneo 2015 – Appuntamento con l’Europa policentrica”

PROGRAMMI TERRITORIALI INTEGRATI – PTI: “Cuneo e le sue valli: il polo agroalimentare ed agroindustriale di qualità”

PROGETTO INTEGRATO DI SVILUPPO URBANO – P.I.S.U. “Le tre dimensioni del Cuneo”

Programmi strategici di area vasta:

PROGRAMMA - S.I.S.Te.M.A.: “Cuneo come porta trasfrontaliera tra il sistema territoriale del Piemonte Meridionale, il territorio di Nizza e l’arco ligure”

PROGETTO DI TERRITORIO NEI TERRITORI SNODO 1 e 2: per lo sviluppo e implementazione degli asset strategici del territorio cuneese nel contesto della piattaforma territoriale transnazionale ligure-piemontese

2.3 PIANIFICAZIONE COMUNALE

2.3.1. Piano Regolatore Generale Comunale vigente e stato di attuazione.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente della Città di Cuneo è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 in data 07.07.2008, pubblicata sul B.U.R. n. 9 del 17 luglio 2008.

Successivamente il Comune ha preso atto delle modifiche ex ufficio introdotte dalla Regione in sede di approvazione e adeguato gli elaborati del P.R.G. e le Norme di Attuazione (deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 25.11.2008)

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 116 del 25.11.2008 sono state apportate alcune correzioni di errori materiali, ai sensi dell'articolo 17 c.8 della LUR 56/77.

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato in seguito modificato e aggiornato con le seguenti Varianti:

N° Variante	Delibera di approvazione
Variante Parziale n.1	D.C.C. n.27 del 25 febbraio 2009
Variante Parziale n.4	D.C.C. n.17 del 26 gennaio 2010
Variante Parziale n.5	D.C.C. n.18 del 26 gennaio 2010
Variante Parziale n.6	D.C.C. n. 50 del 24 maggio 2011
Variante Parziale n.7	D.C.C. n. 51 del 24 maggio 2011
Variante Non Variante n.8	D.C.C. n. 39 del 11 aprile 2011
Variante Non Variante n.9	D.C.C. n. 1 del 23 gennaio 2012
Variante Parziale n.10	D.C.C. n. 28 del 20 marzo 2012
Variante Strutturale n.11	D.C.C. n. 22 del 24 marzo 2014
Variante Non Variante n.14	D.C.C. n. 99 del 22 ottobre 2012
Variante Non Variante n.15	D.C.C. n. 76 del 23 settembre 2013
Variante Parziale n.16	D.C.C. n. 9 del 24 febbraio 2014
Variante Non Variante n.17	D.C.C. n. 43 del 9 giugno 2014
Variante Parziale n.18	D.C.C. n. 75 del 22 settembre 2015
Variante Parziale n.19	D.C.C. n. 4 del 25 gennaio 2016
Modifiche al P.R.G. n.21 (c.12)	D.C.C. n. 20 del 21 marzo 2016
Modifiche al P.R.G. n.22 (c.12)	D.C.C. n. 55 del 26 settembre 2016

E' attualmente in corso di formazione e approvazione la Variante n.20 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 c. 16bis "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", della L.R.56/77 e s.m.e i. - "Palazzo Lovera di Maria" – Adottata con D.C.C. n. 77 del 22.09.2015.

Sono in corso di formazione, ma attualmente sospese, le seguenti varianti al P.R.G. vigente:

- Variante Parziale n. 2 al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17 c. 7 della LUR 56/77 – Adozione del Progetto Preliminare con D.C.C. n.127 del 16.12.2008;

- Variante Parziale n.12 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.17 c.7° della L.R. 56/77 e s.m.i., relativa alla disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio” – Adozione del Progetto Preliminare con D.C.C. n. 30 del 20.03.2012;

E' stata revocata la seguente variante strutturale al P.R.G. vigente:

- Variante Strutturale n.13 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.17 c.4° della L.R. 56/77 e s.m.i. relativa al tessuto TS4 - Via Felice Cavallotti - Approvazione Documento Programmatico e Documento Tecnico di Verifica della procedura ambientale con D.C.C. n. 31 del 20.03.2012.

3_OBIETTIVI e CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE

3.1 Obiettivi generali

Per le sue caratteristiche progettuali il Piano Regolatore Generale non fissa solo aspetti strutturali e di indirizzo territoriale, ma pianifica, in un'ottica perequativa e compensativa, molti aspetti operativi degli ambiti di trasformazione, per questo può richiedere frequenti interventi di modifica per ottimizzare le proposte progettuali e favorirne l'attuabilità.

Inoltre, sul fronte attuativo delle previsioni di P.R.G., gli ultimi anni di difficile congiuntura economica hanno generato un fenomeno anomalo, in continua crescita, che ha spinto molti proprietari coinvolti negli ambiti di trasformazione a richiedere lo stralcio totale o parziale dei propri terreni, ritenendo insostenibili i costi della tassazione sulle aree fabbricabili.

Con la presente proposta di Variante l'amministrazione, con l'ausilio della II^a Commissione Consiliare, ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G. giudicando positivamente una serie di istanze pervenute da parte dei privati ed altre di natura tecnica proposte dagli uffici, emerse durante le consuete attività istruttorie.

La variante ha, dunque, l'obiettivo prioritario di apportare modesti aggiustamenti ad aspetti puntuali del P.R.G. secondo i principi generali di economicità, semplificazione e ragionevolezza delle previsioni urbanistiche, al fine di perseguire il pubblico interesse e di conseguire il regolare sviluppo del territorio mediante l'attuazione delle previsioni strutturali del P.R.G.

3.2 Analisi generale dei contenuti della variante e elementi di valutazione.

La variante in esame ha una natura puntuale in quanto coinvolge ambiti di trasformazione sia di natura residenziale che produttiva, apporta lievi modifiche a tessuti residenziali e produttivi della città consolidata, introduce modifiche al sistema del verde e dei servizi pubblici e privati individuati. Recepisce, inoltre, la necessità di segnalare un aggiornamento cartografico al P.R.G., dato che è stato sostituito lo strumento di gestione informatico del P.R.G. da Autocad Map 3D ad ArcGis.

Le modifiche apportate non snaturano gli obiettivi originari del P.R.G., non mutano, l'impianto normativo approvato dalla Regione Piemonte e non producono effetti riconducibili a variante strutturale.

Per rendere più agevoli le quantificazioni urbanistiche e le verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17 le modifiche oggetto di variante sono state organizzate per gruppi omogenei e riguardano:

1 Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali (Città della Trasformazione):

1a_recepimento di lievi modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)

1b_modifica del perimetro di lotti di completamento (LC)

1c_modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1, AV2)

2 Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali (Città Consolidata):

2a_modifiche normative relative a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)

2b_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)

3 Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione):

3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)

4 Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata):

4a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC6, TC7)

4b_riconoscimento di lotti di completamento (LC)

5 Recepimento di modifiche relative alle aree per servizi e attrezzature

5a_stralcio parziale o totale di aree a servizi in insediamenti residenziali

5b_individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi

6 Recepimento di modifiche relative alla viabilità

6_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale

7 Aggiornamento cartografico P.R.G.

7_modifiche relative al sistema di gestione informatico del P.R.G.

Nel seguito del documento, organizzate in specifiche schede descrittive, vengono esaminate le singole modifiche oggetto di Variante e valutate con riferimento a:

- a) interazione con vincoli ambientali - paesaggistici presenti sul territorio comunale
- b) interazione con i vincoli previsti dal P.R.G.
- c) classe di pericolosità geomorfologica indicata dagli elaborati geologici del P.R.G.
- d) classificazione acustica vigente
- e) eventuale interazione con altre tipologie di vincolo introdotte da pianificazioni settoriali (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, PAI, Attività a Rischio di Incidente Rilevante – Aree di danno, Rischio Sismico, Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007

Si riporta in seguito una breve descrizione degli **elementi di valutazione e di vincolo** che hanno attinenza sulle modifiche contenute nella presente variante:

Vincoli ambientali- paesaggistici presenti sul territorio comunale

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (Galassino)

Aree tutelate per legge (laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua) - D.Lgs 42/2004 – art.142

Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)

Vincoli storico – architettonici

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157

Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10

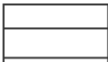


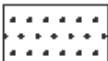
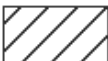

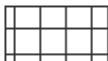


Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)

Vincoli previsti dal P.R.G. vigente

Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica

Nell'ambito del P.R.G. è stata effettuata la zonizzazione del territorio per classi d'idoneità geologica alla trasformazione urbanistica per livelli di pericolosità crescenti, suddivise tenendo conto delle indicazioni contenute nella circolare del Presidente della Giunta Regionale del 08/05/1996 n. 7/LAP.

Attualmente gli elaborati geologici del P.R.G. suddividono il territorio comunale nelle seguenti **classi di pericolosità geomorfologica**:

CLASSE I - Porzioni di territori dove le condizioni di pericolosità geomorfologica non sono tali da imporre limitazioni alle scelte urbanistiche		CLASSE I
Classe IIa - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici		CLASSE II
Classe III - Porzioni di territorio non edificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.		CLASSE IIIb
		CLASSE III
Classe IIIa1 - Porzioni di territorio a pericolosità elevata che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate (dissesti quiescenti, aree con elevata propensione al dissesto).		CLASSE IIIa1
		CLASSE IIIa2
Classe IIIa2 - Porzioni di territorio non edificate a pericolosità molto elevata, non utilizzabili a fini urbanistici, caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente o in atto (dinamica fluvio torrentizia – dissesti)		CLASSE IIIa2
		CLASSE IIIb2
Classe IIIb2 - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti saranno consentiti a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale.		
Classe IIIb3 - Porzioni di territorio nelle quali a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sarà consentito solo un modesto incremento di carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.		CLASSE IIIb3

Le schede descrittive riportano l'appartenenza alla classe di pericolosità geomorfologica delle singole aree oggetto di variante.

Classificazione Acustica Comunale

Con D.C.C. n. 63 del 25.05.2004, l'Amministrazione comunale ha approvato il Piano di Classificazione Acustica ai sensi della L. 447/95, della L.R. 52/2000 e delle linee guida regionali.

Il Piano suddivide il territorio comunale in 6 **"classi di destinazione d'uso del territorio"** differenti in base alla destinazione d'uso dello stesso:

CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Le schede descrittive riportano l'appartenenza alla "classe acustica" vigente delle singole aree oggetto di variante.

In linea generale si ritiene che parte delle modifiche introdotte con la variante - viste le destinazioni d'uso ammesse e la zonizzazione prevista per aree analoghe – necessitino di modifica della classificazione acustica vigente.

Rischio sismico: adeguamento degli elaborati geologici del P.R.G. vigente.

Con la D.G.R. n.11-13058/2010 la Regione ha provveduto all'aggiornamento della classificazione sismica dei comuni piemontesi, inserendo il Comune di Cuneo in zona sismica 3 e nell'ambito di applicazione dell'Ordinanza del P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 *"Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"*.

Con la D.G.R. n. 4-3084/2011 *"Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese"* - modificata dalla D.G.R. n.7-3340 del 3.02.2012 e dalla D.D. n.540/DB1400del 09.03.2012 – sono state precisate le procedure in materia di prevenzione del rischio sismico per l'attività urbanistica.

Durante la procedura approvativa della Variante Strutturale n.11 al P.R.G., gli studi geologici a corredo degli strumenti urbanistici sono stati integrati da una specifica indagine di microzonazione sismica con i dati di base per il livello 1, secondo le indicazioni contenute negli *"Indirizzi e criteri generali per gli studi di Microzonazione Sismica"* (ICMS) approvati con DGR n. 17-2172 del 13 giugno 2011.

Gli approfondimenti d'indagine con la definizione di dettaglio degli elementi geologici, geomorfologici e sismici dell'area "Altipiano" sono confluiti negli elaborati **P8.9 – Prevenzione Rischio Sismico**, consistenti in:

- Relazione Geologico-tecnica con allegati:
- Tav 1 - Carta Geologico tecnica
- Tav 2 - Carta geomorfologica degli elementi suscettibili di amplificazione morfologica
- Tav 3 - Carta delle Indagini geognostiche e relativa Banca Dati
- Tav 4 - Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica (MOPS)

Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.): adeguamento dell'elaborato tecnico R.I.R. del P.R.G. alle disposizioni della D.G.R. n.31-286/2010

Nel territorio comunale sono presenti due stabilimenti a rischio di incidente rilevante: la Michelin s.p.a. in località Ronchi e la SOL s.p.a. in località Spinetta, le rispettive "aree di danno" sono rispettivamente pari a 500 m (Michelin) e 200 m (SOL).

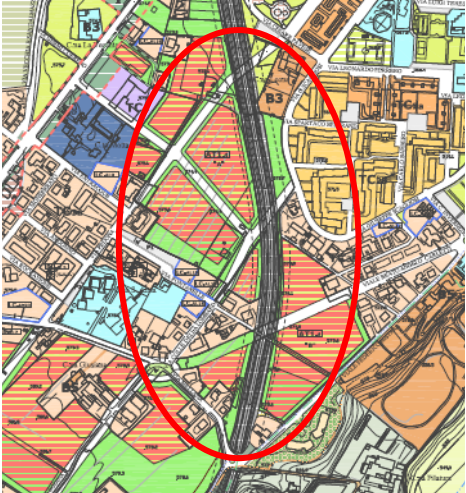
Durante la procedura approvativa della Variante Strutturale n.11, l'elaborato tecnico R.I.R. allegato al P.R.G. vigente e formato ai sensi del D.Lgs 334/99 e D.M. 9 maggio 2001 è stato adeguato alle disposizioni della D.G.R. n.31-286 del 5 luglio 2010 *"Applicazione del D.Lgs 334/1999 e D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 concernenti gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Precisazioni relative alle procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici"* ed alle indicazioni contenute nelle *"Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale"* (D.G.R. n.17-377 del 26.07.2010)

Il Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. è corredato da specifici elaborati cartografici che chiariscono la mancanza di interazione tra gli stabilimenti R.I.R. e le porzioni di territorio interessate dalla variante.

Le modifiche introdotte con la variante non interferiscono con le aree di danno dei due stabilimenti a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio comunale.

1 Recepimento di modifiche ad ambiti per insediamenti residenziali
(Città della Trasformazione)

MODIFICA: N° 1 (Rif. Richiesta N° 39-40-41-44)**1a_recepimento di lievi modifiche alla perimetrazione di ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali (AR, AT, ATF)**

	Territorio: Altipiano
	Zona: C.so Francia/Viale Angeli
	Tessuto/Ambito P.R.G.: AT1.4
	Estremi catastali: Fg.78 m.li vari
	Destinazione P.R.G. Vigente: <i>“Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale – AT1.4”</i>
	Destinazione P.R.G. Variante: <i>“Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale – AT1.4”</i>
Incremento/Decremento C.I.R.: RIDUZIONE <i>vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo</i>	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SI

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	II fascia A e B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’area interessata dalla modifica è sita tra C.so Francia ed il Viale Angeli, è censita al Catasto Terreni al Fg. 78 m.li vari, e ricade in *“Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale – AT1.4”*, suddivisa in due comparti attuativi (A e B).

Per consentire l’effettiva attuabilità dell’ambito AT1.4 è stata segnalata all’amministrazione l’esigenza di:

- 1- commisurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei due comparti a quelle necessarie per urbanizzare l’area, escludendo l’obbligo di realizzazione dei sovrappassi viari di collegamento rispettivamente con Via Vinaj e Via Beato Carletti;
- 2- stralciare una porzione del mappale 181 pertinenza di un fabbricato di abitazione esistente in tessuto TC3a.

Premesso che, attualmente, i comparti A e B dell’ambito AT1.4 sono subordinati alla realizzazione rispettivamente dei sovrappassi e della viabilità necessaria al collegamento con le vie Vinaj e Beato Carletti, a cavallo della trincea ferroviaria esistente.

In proposito sono state avviate interlocuzioni con i competenti uffici di R.F.I. ed effettuate valutazioni preliminari in merito a prescrizioni tecniche e costi da sostenere per la realizzazione dei citati sovrappassi ferroviari, a carico dei proponenti dei P.E.C.

Visto il periodo di grave crisi economica, in linea generale l'amministrazione ritiene che:

- dal punto di vista urbanistico sia di rilevante interesse prevedere la ricucitura dei quartieri urbani posti ad est ed ovest della trincea ferroviaria (Cuneo 2, "Quartiere Croce Rossa", San Rocco Castagnaretta);
- sia necessario garantire una equità di trattamento nell'attuazione dei vari ambiti previsti dal P.R.G., in termini di opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione previste, in modo che il costo di tali opere sia commisurato agli oneri di urbanizzazione dovuti e ad eventuali extraoneri negoziabili con i proponenti dei S.U.E.;
- risulti necessario mantenere la previsione di collegamento viario con le tre vie Vinaj, Scagliosi e Beato Carletti da realizzarsi su sovrappasso ferroviario.

Per consentire da un lato l'effettiva attuabilità dell'ambito AT1.4 e dall'altro garantire l'avvio della realizzazione dei collegamenti viari previsti si ritiene di poter escludere dalle OO.UU. previste a carico dei proprietari dell'ambito AT1.4 la realizzazione dei sovrappassi.

In alternativa si richiede di subordinare extraoneri e pro quota, l'attuazione dei comparti A e B alla progettazione di livello preliminare delle infrastrutture necessarie alla realizzazione rispettivamente del sovrappasso su Via Vinaj e su Via Beato Carletti, così come prevista dalla vigente normativa sui Lavori Pubblici, in modo da commisurare l'impegno economico richiesto ai privati a quanto in genere dovuto per opere di urbanizzazione e infrastrutturazione di nuove aree edificabili.

Si ritiene, infine, assentibile escludere parte del mappale 181 dall'ambito AT1.4, mantenendo una fascia di circa 4 metri nell'ambito ed inserendo la restante parte in "verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria – VPP".

Vengono, pertanto, modificate le Norme di Attuazione al comma 50.04 ed adeguate le quantificazioni dell'ambito AT1.4.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.18 - scala 1:5.000 | P5.29-P5.34 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AT1.4	St: 135.668 mq Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: 16.280 mq
P.R.G. in variante	AT1.4	St: 135.238 mq Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: 16.229 mq
	VPP	S: 430 mq	
Differenza:	St:- 430 mq	S.U.L. priv.: - 52 mq	Stanze/Ab.: - 1

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con Osservazione n.12, è stato richiesto lo stralcio dall'ambito AT1.4 comparto "B" dei terreni censiti al Fg. 78 m.li 1440 – 1438 – 1441 – 1439 – 155/parte – 147/parte e 385/parte pari circa mq. 22.089 con trasformazione di circa mq. 21.609 in parco urbano – art.22 della L.R. 56/77 e mq. 480 in verde privato privo di potenzialità edificatorie. E' stato richiesto, inoltre, di valutare l'eliminazione della viabilità prevista nell'ambito di collegamento alla via Pedona e conseguente la limitata rettifica in tessuto TC3a della porzione di fabbricato censito al Fg. 78 particelle 32 e 1689 ora ricadente in ambito AT1.4.

Si ritiene di stralciare i suddetti terreni dall'ambito AT1.4 con l'individuazione di una parte maggioritaria pari a circa 21.609 mq come "Verde, servizi ed attrezzature di interesse generale (art.22 Lur 56/77) e di una parte limitata di circa 480 mq come "Verde privato

pertinenziale, privo di capacità edificatoria – VPP”. Inoltre, verificata l’effettiva difficoltà di realizzazione del collegamento della viabilità prevista dall’ambito AT1.4 con la via Pedona, si ritiene di eliminare tale previsione viaria a fronte del mantenimento e consolidamento degli accessi previsti da C.so Francia e da Via Colle della Lombarda, conseguentemente la limitata porzione di fabbricato esistente ricadente in ambito AT1.4 sarà più correttamente classificata come TC3a al pari della parte maggioritaria dell’immobile.

P.R.G. vigente	AT1.4	St: 135.668 mq Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: 16.280 mq
P.R.G. in variante	AT1.4	St: 113.706 mq Ut: 0,15 mq/mq	S.U.L.: 13.645 mq
	VPP	S: 925 mq	
	Parco urbano	S: 21.037 mq	
Differenza:	St:- 21.962 mq	S.U.L. priv.: - 2.635 mq	Stanze/Ab.: - 53

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta una riduzione della capacità edificatoria dell’ambito ed un incremento delle aree a servizi (art.22 L.R.56/77), pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettere c), d) ed e).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	In verifica	In verifica	In verifica	verificata	verificata	verificata

50

51

[illegible]

Art.50

Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)

50.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunionalizzare per insediamenti e *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale* (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.

50.02 I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* sono specificati nei seguenti commi.

50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,45 \text{ mq/mq} + 0,06 \text{ mq/mq}$ nel caso di Erp (prescritta nelle AR ≥ 2 ha)
- $U_f \text{ max ACE} + \text{VE} = 1,2 \text{ mq/mq}$ con recepimento Sul dagli ambiti AV
- $I_p (\text{ACE} + \text{Ve}) > 50\% (\text{ACE} + \text{Ve})$
- $I_p (\text{Vs}) > 50\% \text{ Vs}$
- Numero massimo dei piani: AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio
AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- $D_s = 10,00 \text{ m}$ dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- D_c e da aree a servizi = 5,00 m
- $D = 10,00 \text{ m}$ fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

50.04 AT1– Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale

Grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate dal PRG vigente a servizi ex art.22 Lur 56/1977

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Eca max 10% di St ad esclusione dell'AT1.5)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,15 \text{ mq/mq} + 0,06 \text{ mq/mq}$ nel caso di Eca
- $U_f \text{ max } (ACE + V_e) = 0,60 \text{ mq/mq}$ con recepimento Sul dagli ambiti AV
- $I_p (ACE + V_e) > 50\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 50\% V_s$

Relativamente all'ambito AT1.1

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $ACE = 18,4\% St$
- $V_e = 18,4\% St$
- $V_s = 63,2 St$

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,15 \text{ mq/mq}$
- $U_f \text{ max } (ACE + V_e) = 0,60 \text{ mq/mq}$ con recepimento Sul dagli ambiti AV
- $I_p (ACE + V_e) > 50\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 50\% V_s$

La porzione dell'ambito contrassegnato con l'asterisco è obbligatoriamente destinato a verde pubblico.

- Numero massimo dei piani =

AT1.1 - 2 - 3 - 5 - 6 = 2 piani fuori terra e sottotetto abitabile o attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

AT1.4 = 3 piani fuori terra + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

- $A = 60$ alberi/ha; $Ar = 80$ arbusti/ha

Parametri edilizi

- $D_s = 10,00$ m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- D_c e da aree a servizi = $5,00$ m
- $D = 10,00$ m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 50% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

L'attuazione dell'ambito AT1.4 è subordinata alla contemporanea realizzazione dei sovrappassi e della viabilità necessaria al collegamento con le Vie Vinaj e Beato Carletti.

50.05 AT2- Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale

Grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate dal PRG vigente a servizi ex art.21 Lur 56/1977

50.06.1 AT2.1 Città giardino

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $ACE = 15\% St$
- $V_e = 15\% St$
- $V_s = 70\% St$ (di cui per edilizia convenzionata agevolata a proprietà divisa Eca max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,10 \text{ mq/mq} + 0,04 \text{ mq/mq}$ nel caso di Eca con recepimento Sul dall'ambito AV1.13.

- $I_p (ACE + V_e) > 60\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 60\% V_s$
- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra e sottotetto abitabile
- $A = 60$ alberi/ha; $Ar = 80$ arbusti/ha

Parametri edilizi

- $D_s = 10,00$ m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- D_c e da aree a servizi = $5,00$ m
- $D = 10,00$ m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 50% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 10% Sul
- Quota flessibile = 40% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

50.06.2 AT2.2 Piazza d'Armi

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $ACE = 5\% St$
- $V_e = 5\% St$
- $V_s = 90\% St$

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,10$ mq/mq
- $I_p (ACE + V_e) > 30\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 80\% V_s$
- Numero massimo dei piani = 6 piani fuori terra con PT porticato + attici arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.
- $A = 60$ alberi/ha; $Ar = 80$ arbusti/ha

Parametri edilizi

- $D_s = 10,00$ m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- D_c e da aree a servizi = $5,00$ m
- $D = 10,00$ m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

Art.50

Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)

50.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunionalizzare per insediamenti e *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale* (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.

50.02 I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* sono specificati nei seguenti commi.

50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,45 \text{ mq/mq} + 0,06 \text{ mq/mq}$ nel caso di Erp (prescritta nelle AR ≥ 2 ha)
- $U_f \text{ max ACE} + \text{VE} = 1,2 \text{ mq/mq}$ con recepimento Sul dagli ambiti AV
- $I_p (\text{ACE} + \text{Ve}) > 50\% (\text{ACE} + \text{Ve})$
- $I_p (\text{Vs}) > 50\% \text{ Vs}$
- Numero massimo dei piani: AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio
AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- $D_s = 10,00 \text{ m}$ dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- D_c e da aree a servizi = 5,00 m
- $D = 10,00 \text{ m}$ fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

50.04 AT1– Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale

Grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate dal PRG vigente a servizi ex art.22 Lur 56/1977

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Eca max 10% di St ad esclusione dell'AT1.5)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,15 \text{ mq/mq} + 0,06 \text{ mq/mq}$ nel caso di Eca
- $U_f \text{ max (ACE + Ve)} = 0,60 \text{ mq/mq}$ con recepimento Sul dagli ambiti AV
- $I_p \text{ (ACE + Ve)} > 50\% \text{ (ACE + Ve)}$
- $I_p \text{ (Vs)} > 50\% \text{ Vs}$

Relativamente all'ambito AT1.1

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 18,4% St
- Ve = 18,4% St
- Vs = 63,2 St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,15 \text{ mq/mq}$
- $U_f \text{ max (ACE + Ve)} = 0,60 \text{ mq/mq}$ con recepimento Sul dagli ambiti AV
- $I_p \text{ (ACE + Ve)} > 50\% \text{ (ACE + Ve)}$
- $I_p \text{ (Vs)} > 50\% \text{ Vs}$

La porzione dell'ambito contrassegnato con l'asterisco è obbligatoriamente destinato a verde pubblico.

- Numero massimo dei piani =

AT1.1 - 2 - 3 - 5 - 6 = 2 piani fuori terra e sottotetto abitabile o attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

AT1.4 = 3 piani fuori terra + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- Abitative: Superficie minima = 50% Sul
- Terziarie: Superficie minima = 20% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

L'attuazione dei comparti A e B dell'ambito AT1.4 è subordinata alla presentazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, ai sensi del D.Lgs 50/2016, delle infrastrutture necessarie alla realizzazione rispettivamente del sovrappasso su Via Vinay e su Via Beato Carletti. I suddetti costi di progettazione sono da intendersi extra oneri di urbanizzazione e suddivisi pro quota tra i proprietari coinvolti nei rispettivi comparti.

50.05 AT2– Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale
Grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate dal PRG vigente a servizi ex art.21 Lur 56/1977

50.06.1 AT2.1 Città giardino

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 15% St
- Ve = 15% St

- $V_s = 70\% St$ (di cui per edilizia convenzionata agevolata a proprietà divisa Eca max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,10 \text{ mq/mq} + 0,04 \text{ mq/mq}$ nel caso di Eca con recepimento Sul dall'ambito AV1.13.
- $I_p (ACE + V_e) > 60\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 60\% V_s$
- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra e sottotetto abitabile
- $A = 60 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$

Parametri edilizi

- $D_s = 10,00 \text{ m}$ dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- D_c e da aree a servizi = 5,00 m
- $D = 10,00 \text{ m}$ fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 50% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 10% Sul
- Quota flessibile = 40% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

50.06.2 AT2.2 Piazza d'Armi

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $ACE = 5\% St$
- $V_e = 5\% St$
- $V_s = 90\% St$

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

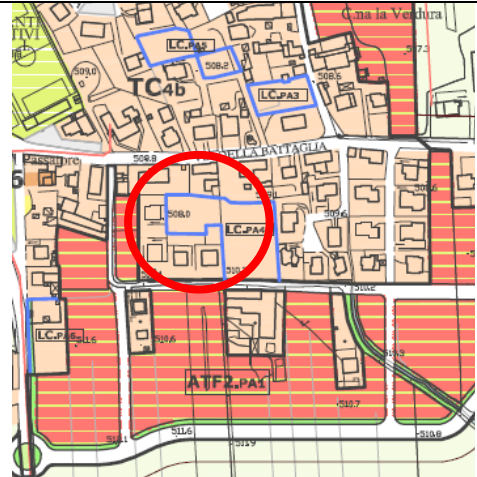
- $U_t = 0,10 \text{ mq/mq}$
- $I_p (ACE + V_e) > 30\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 80\% V_s$
- Numero massimo dei piani = 6 piani fuori terra con PT porticato + attici arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.
- $A = 60 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$

Parametri edilizi

- $D_s = 10,00 \text{ m}$ dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- D_c e da aree a servizi = 5,00 m
- $D = 10,00 \text{ m}$ fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

MODIFICA: N° 2 (Rif. richiesta N°26)	
1b_modifica del perimetro di lotti di completamento (LC)	
	Territorio: Oltrestura
	Zona: Passatore
	Tessuto/Ambito P.R.G.: LC.PA4
	Estremi catastali: Fg. 52 m.li 115 e 142
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Lotto di completamento – LC.PA4"
	Destinazione P.R.G. Variante: "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP"
	Incremento/Decremento C.I.R: DECREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
	NO

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	II
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Passatore, censita al Foglio 52 mappali 115 e 142, è ricompresa dal P.R.G. vigente nei "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - TC4b", quale lotto di completamento LC.PA4.

E' stato segnalato all'amministrazione che i mappali in questione sono terreni pertinenziali a fabbricati esistenti e non si intende intervenire nell'attuazione del lotto in questione.

In linea generale è intenzione dell'amministrazione garantire l'operatività concreta del P.R.G. favorendo la realizzazione a breve termine dei lotti di completamento, si ritiene, pertanto, di procedere allo stralcio dei suddetti terreni dal lotto "LC.PA4", individuandoli come "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP".

Viene, pertanto, ridotta cartograficamente la perimetrazione del citato lotto di completamento e aggiornata la relativa quantificazione nella città della trasformazione.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.6 - scala 1:5.000 | P5.3 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	LC.PA4	St: 4.909 mq Ut: 0,35 mq/mq	S.U.L.: 1.718 mq
P.R.G. in variante	LC.PA4	St: 3.562 mq Ut: 0,35 mq/mq	S.U.L.: 1.247 mq.
	VPP	S: 1.347 mq	
Differenza:	St: - 1.347 mq	S.U.L. tot: - 471 mq	Stanze/Ab. tot: - 9

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica determina un decremento di S.U.L. con destinazione residenziale ed un contestuale decremento della C.I.R.T. pari a 471 mq, rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. E, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

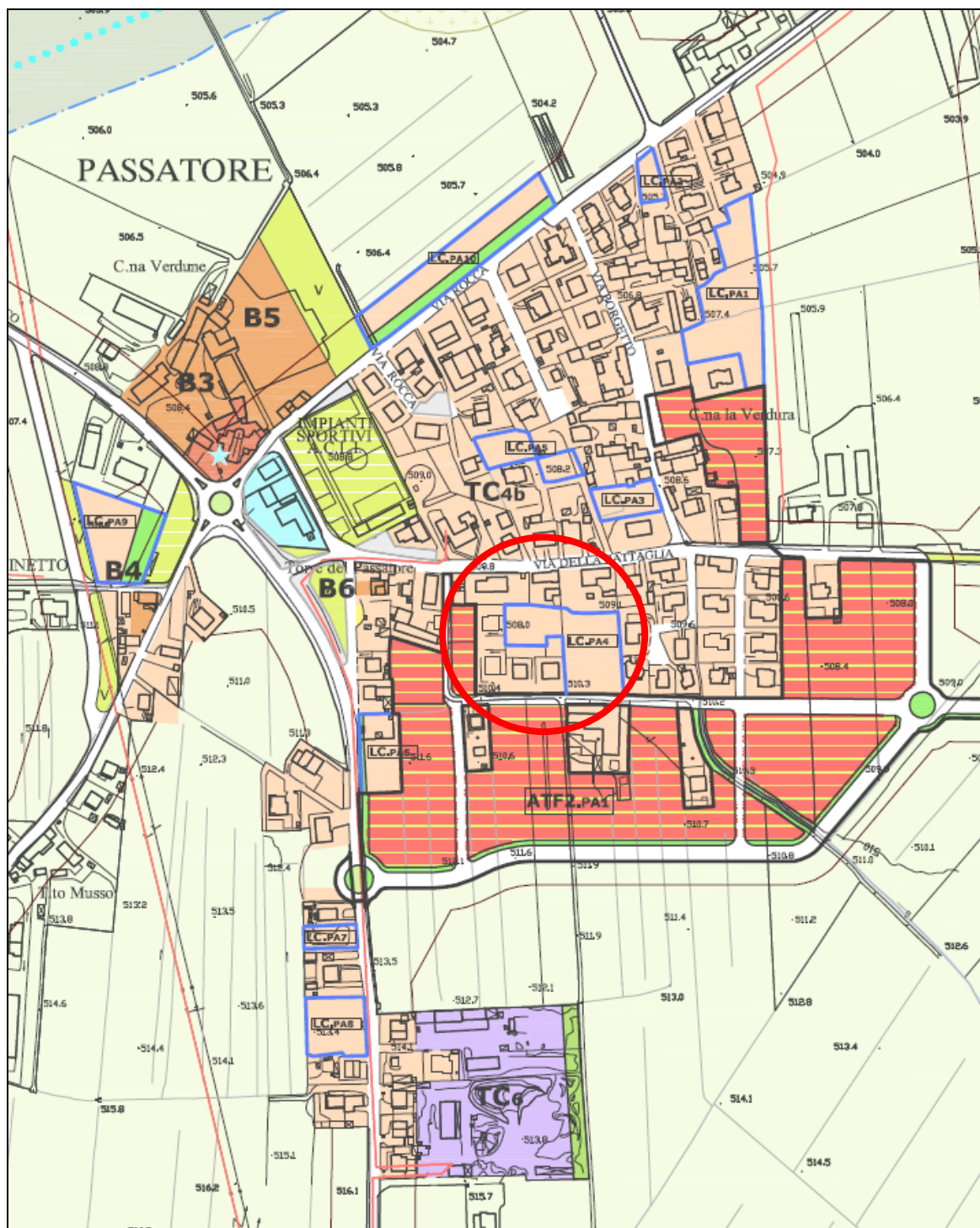


Tavola P4.6

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

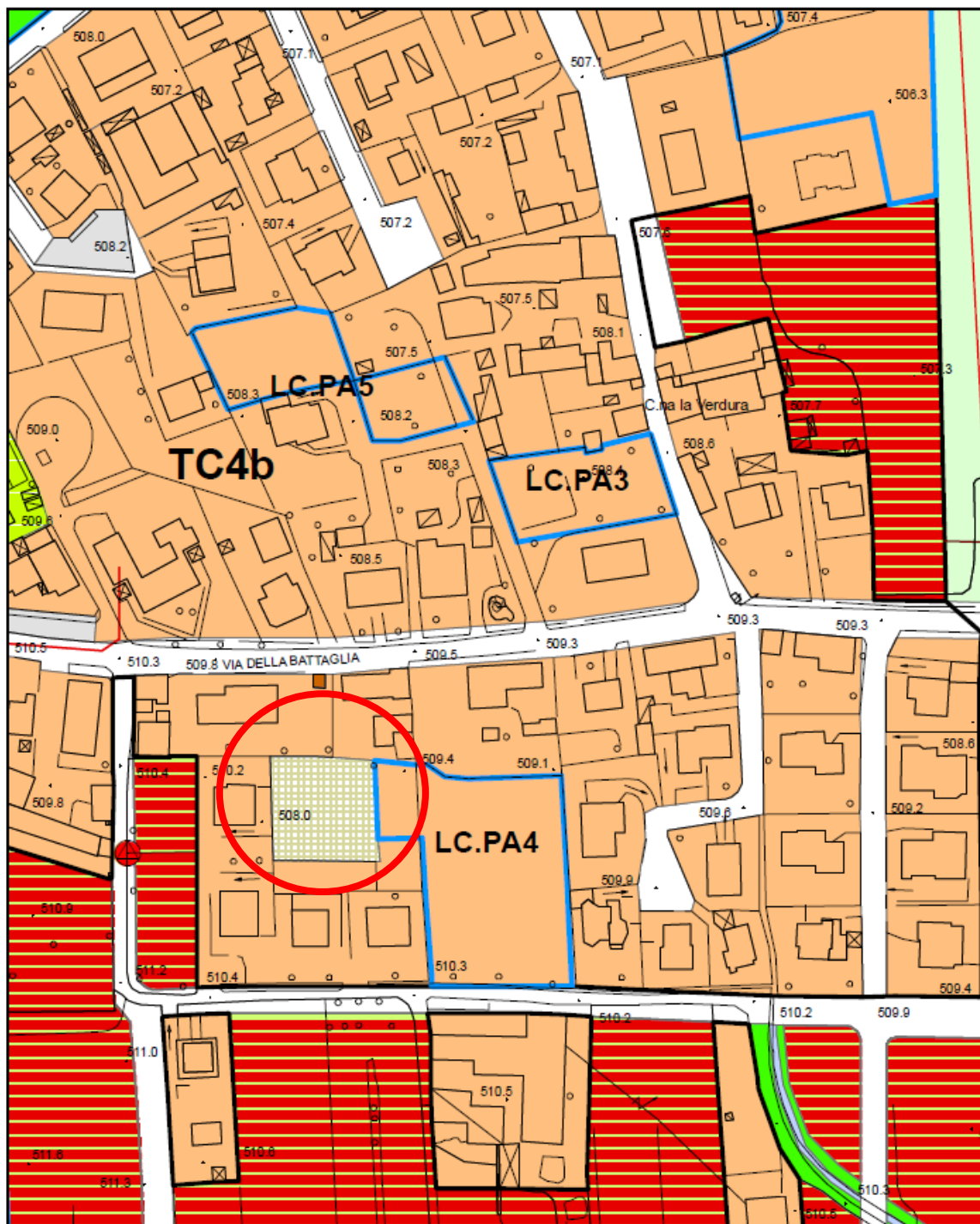
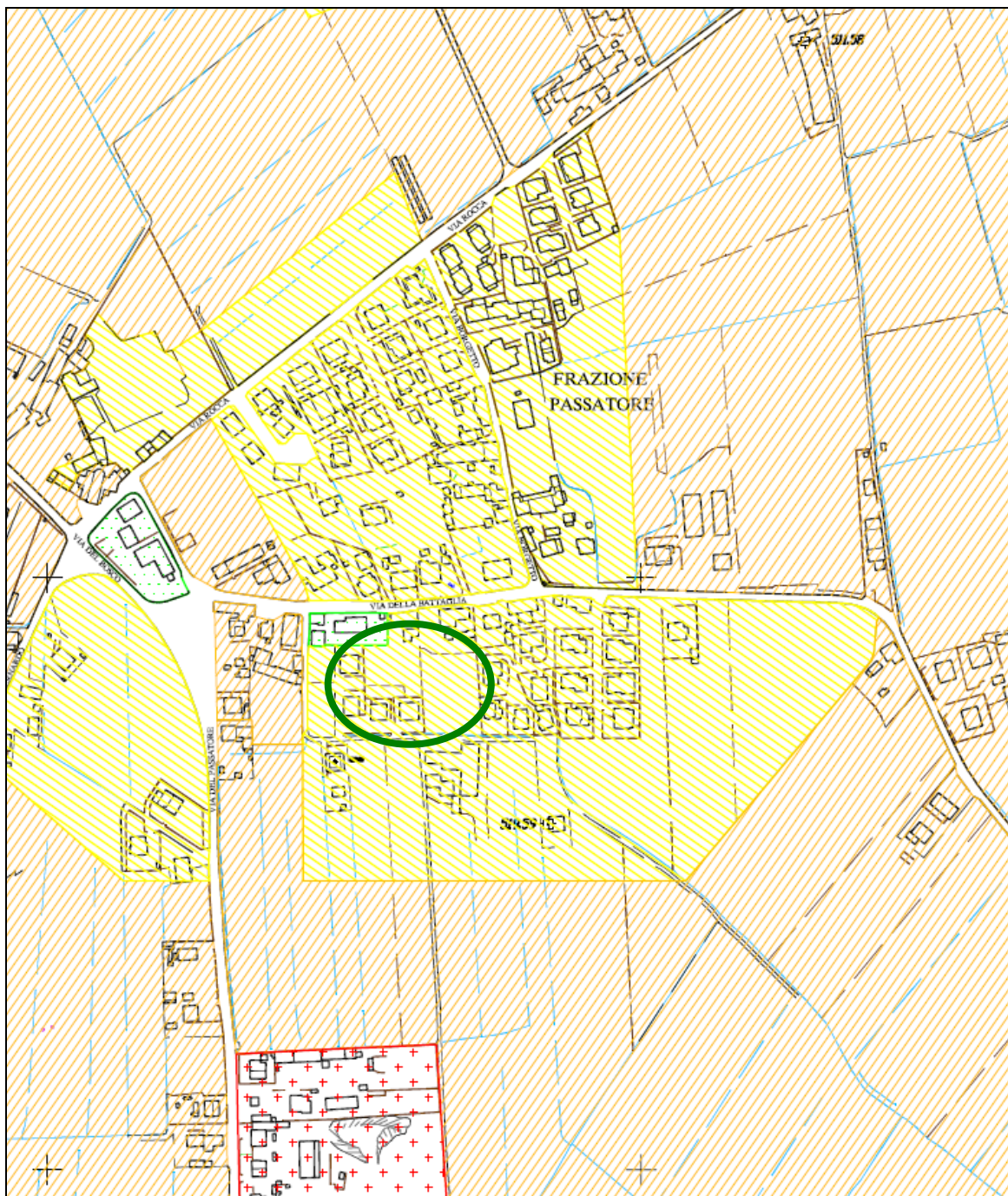
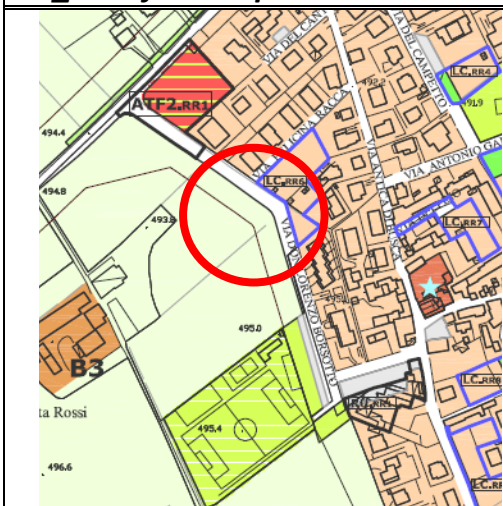


Tavola P5.3

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 3 (Rif. richiesta N°30)**1b_modifica del perimetro di lotti di completamento (LC)****Territorio:** Oltrestura**Zona:** Roata Rossi**Tessuto/Ambito P.R.G.:** LC.RR6, TA e sedime viario**Estremi catastali:** Fg. 55 m.le 1000**Destinazione P.R.G. Vigente:***“Territorio agricolo - TA” e viabilità pubblica***Destinazione P.R.G. Variante:***“LC.RR6 - Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b” e viabilità pubblica***Incremento/Decremento C.I.R:** INVARIATO
*vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)

NO

Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142

NO

Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)

NO**Vincoli storico – architettonici:**

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157

NO

Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10

NO

Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)

NO**Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)**

Fascia di rispetto stradale

SI**Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali**

Classificazione acustica Comunale

II

Classe di pericolosità geomorfologica

I

Classe di uso dei suoli

III

Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI

NO

Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”

NO

Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007

NO**Regioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:**

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Roata Rossi, censita al Catasto Terreni al Foglio 55 mappale 1000, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente in parte nel territorio agricolo TA, in parte in sedime viario previsto e in parte nel “Lotto di completamento - LC.RR6”.

E' stato segnalato all'Amministrazione che il lotto LC.RR6 presenta alcune difficoltà attuative causata dall'inerzia dei proprietari maggioritari, mentre sulla superficie fondiaria inclusa nel Lotto di Completamento e corrispondente al terreno in questione, non può essere realizzata la SUL ammessa, sia per dimensione che per conformazione del lotto.

E' stato, pertanto, proposto di modificare la posizione della viabilità prevista, in corrispondenza del Lotto di completamento LC.RR6, ricomprendendo parte del mappale 1000, in modo da consentire l'individuazione di un lotto edificabile di grandezza adeguata per potere realizzare la SUL attualmente edificabile pari circa a 800 mq.

Considerato che con la modifica si rende concretamente attuabile il collegamento viario previsto da P.R.G. tra Via Rocca e via don Lorenzo Borsotto, completando una viabilità di bordo alla frazione che dà sbocco anche alla via Felicina Racca. Dato che risulta di particolare interesse pubblico l'effettiva realizzazione di tale viabilità, sentito in merito il competente Settore Comunale Lavori Pubblici, si ritiene di traslare la posizione della

viabilità, nell'ambito del mappale 1000, individuando una superficie fondiaria più ampia al lotto di completamento LC.RR6, ma senza incremento di SUL attuabile.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.6 - scala 1:5.000 | P5.3 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	LC.RR6	St: 2.924 mq Ut: 0,35 mq/mq	S.U.L.: 1.023 mq
P.R.G. in variante	LC.RR6	St: 4.323 mq	S.U.L.: 1.023 mq
Differenza:	St: - 1.399 mq	S.U.L. tot: 0 mq	Stanze/Ab. tot: - 0

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa teorica, non rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	Verificata	verificata	verificata	verificata

66

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

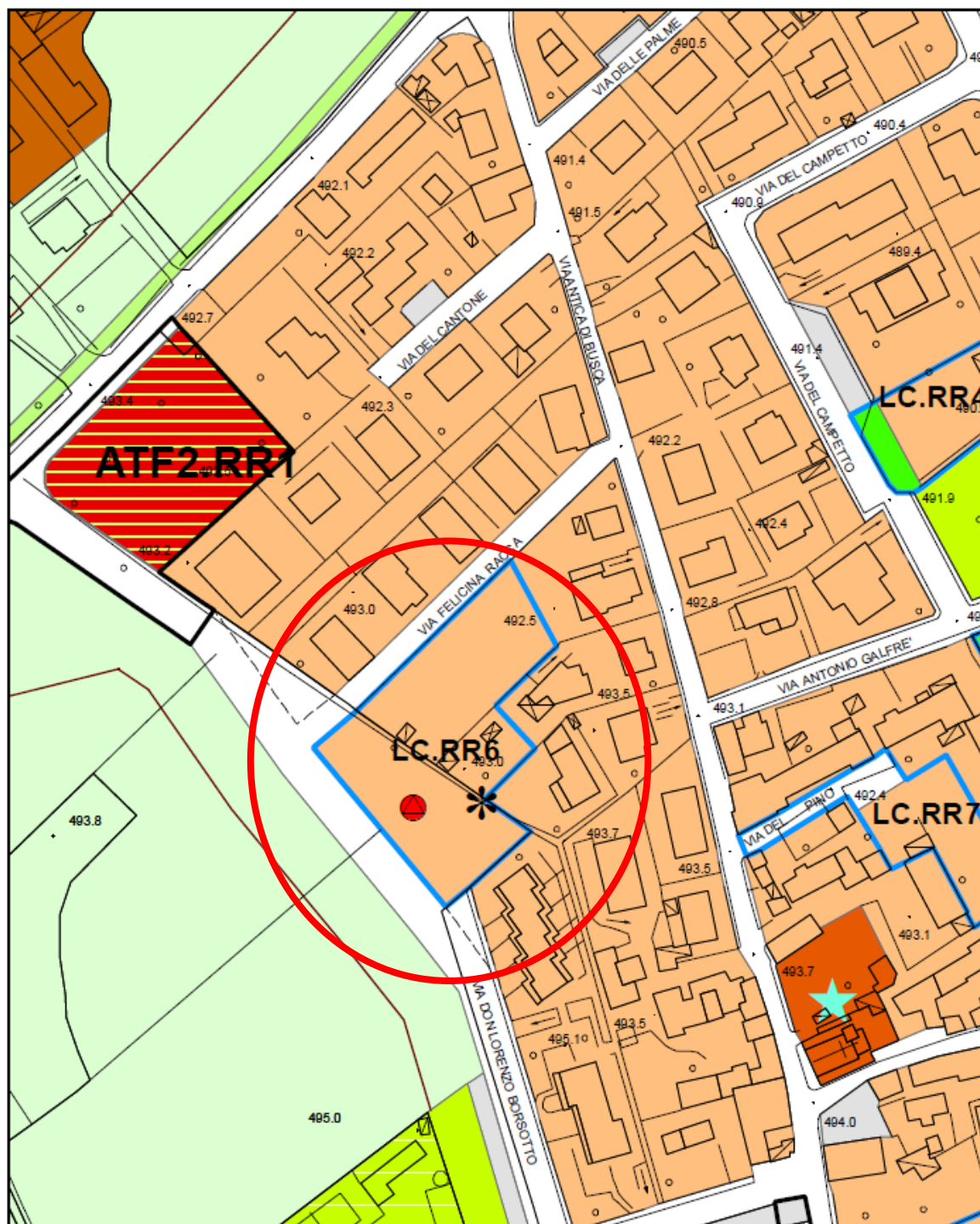


Tavola P5.3

Art.42

Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4)

42.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto di matrice insediativa aperta a bassa densità con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino.
La vegetazione eventualmente esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 “Tutela e sviluppo del verde urbano”.
Nelle tavole definitive di piano in scala 1:2.000 vengono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC4a: Tipologia pluripiano aperta isolata
- TC4b: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate
- TC4bG: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate a rischio geologico

42.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

42.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC4a:

Uf = 0,70 mq/mq

Hmax= 3 piani e sottotetto abitabile

- TC4b:

Uf = 0,35 mq/mq.

Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile

- TC4bG:

per tali ambiti si rimanda alla normativa geologica di cui all’Elaborato P8 e relativi allegati.

42.02.02 - Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento “una tantum” di singole unità immobiliari esistenti prima dell’adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):
fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;
- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell’adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:
ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde e nel rispetto dei parametri edilizi dell’ambito;
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
ricostruzione con vincolo tipologico (TC4a o TC4b) della Suv demolita entro il limite di zona; qualora la Sul demolita sia superiore all’indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di zona;
- Realizzazione di autorimesse private distanziate dal fabbricato principale:
sono ammesse senza incidere sull’Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80.
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

42.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9, U3/1, U3/2

42.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 40\%$
- $A = 1$ albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; $Ar = 2$ arbusti/80 mq

42.05 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 6° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

42.06 Parametri edilizi

$D_s = m\ 7,50$ o fasce di rispetto e arretramento di PRG; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.

$D_c = m\ 5,00$ o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

$D = m\ 10,00$

$R_c = 30\%$ del lotto

42.07 Per gli edifici esistenti con attività terziarie, per provata e documentata necessità aziendale, sono ammessi ampliamenti una volta sola fino al raggiungimento dei parametri fissati per gli ambiti TC6 escluse le altezze che non dovranno superare quelle dell'ambito di appartenenza o quelle in atto. L'autorizzazione agli ampliamenti di cui sopra è condizionata al rilascio di un impegno notarile che mantenga la destinazione d'uso, oggetto d'ampliamento, per un periodo temporale minimo di 5 anni e che tali ampliamenti non contribuiranno alla Sul eventualmente ricostruibile.

42.08 Il lotto LC.SP1 è edificabile con un limite di 2 piani abitabili e senza accessi diretti sulla S.P. 5 – Via Spinetta.

42.09 L'edificazione del lotto di completamento LC.RC5 della frazione di Roata Canale dovrà rispettare il distacco di m. 20 dal corpo principale del contiguo edificio speciale isolato (tipo B5)

42.10 Il fabbricato di Via Savona n.32 con "asterisco" è limitato alla destinazione d'uso U2/4.

42.11 L'edificazione del lotto di completamento LC.R05 della frazione di Ronchi è subordinata alla dismissione dell'area VS ed avrà una capacità pari a mq 1.429 di SUL.

Art.42

Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4)

42.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto di matrice insediativa aperta a bassa densità con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino.
La vegetazione eventualmente esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 “Tutela e sviluppo del verde urbano”.
Nelle tavole definitive di piano in scala 1:2.000 vengono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC4a: Tipologia pluripiano aperta isolata
- TC4b: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate
- TC4bG: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate a rischio geologico

42.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

42.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC4a:
Uf = 0,70 mq/mq
Hmax= 3 piani e sottotetto abitabile
- TC4b:
Uf = 0,35 mq/mq.
Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile

- TC4bG:
per tali ambiti si rimanda alla normativa geologica di cui all’Elaborato P8 e relativi allegati.

42.02.02 - Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento “una tantum” di singole unità immobiliari esistenti prima dell’adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):
fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;
- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell’adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:
ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde e nel rispetto dei parametri edilizi dell’ambito;
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
ricostruzione con vincolo tipologico (TC4a o TC4b) della Suv demolita entro il limite di zona; qualora la Sul demolita sia superiore all’indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di zona;
- Realizzazione di autorimesse private distanziate dal fabbricato principale:
sono ammesse senza incidere sull’Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80.
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

42.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9, U3/1, U3/2

- 42.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- $I_p = 40\%$
 - $A = 1$ albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; $Ar = 2$ arbusti/80 mq
- 42.06 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 6° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.
- 42.06 Parametri edilizi
- $D_s = m\ 7,50$ o fasce di rispetto e arretramento di PRG; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.
- $D_c = m\ 5,00$ o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.
- $D = m\ 10,00$
- $R_c = 30\%$ del lotto
- 42.07 Per gli edifici esistenti con attività terziarie, per provata e documentata necessità aziendale, sono ammessi ampliamenti una volta sola fino al raggiungimento dei parametri fissati per gli ambiti TC6 escluse le altezze che non dovranno superare quelle dell'ambito di appartenenza o quelle in atto. L'autorizzazione agli ampliamenti di cui sopra è condizionata al rilascio di un impegno notarile che mantenga la destinazione d'uso, oggetto d'ampliamento, per un periodo temporale minimo di 5 anni e che tali ampliamenti non contribuiranno alla Sul eventualmente ricostruibile.
- 42.08 Il lotto LC.SP1 è edificabile con un limite di 2 piani abitabili e senza accessi diretti sulla S.P. 5 – Via Spinetta.
- 42.09 L'edificazione del lotto di completamento LC.RC5 della frazione di Roata Canale dovrà rispettare il distacco di m. 20 dal corpo principale del contiguo edificio speciale isolato (tipo B5)
- 42.10 Il fabbricato di Via Savona n.32 con "asterisco" è limitato alla destinazione d'uso U2/4.
- 42.11 L'edificazione del lotto di completamento LC.R05 della frazione di Ronchi è subordinata alla dismissione dell'area VS ed avrà una capacità edificatoria pari a mq 1.429 di SUL.
- 42.12 L'edificazione del lotto di completamento LC.RR6 della frazione di Roata Rossi è subordinata alla cessione dei terreni necessari alla realizzazione della prevista viabilità ed avrà una capacità edificatoria complessivamente pari a mq 1.023 di SUL.**

MODIFICA: N° 4 (Rif. richiesta N° 51)**1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)****Territorio:** Altipiano - Basse Stura**Zona:** Via Basse S. Anna**Tessuto/Ambito P.R.G.:** AV1.1**Estremi catastali:** Fg. 85 m.le 1082**Destinazione P.R.G. Vigente:***"Ambito di valorizzazione ambientale – AV1.1"***Destinazione P.R.G. Variante:***"Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP"***Incremento/Decremento C.I.R: DECREMENTO***vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	SI
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	SI

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Nessun vincolo	NO
----------------	-----------

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III e fascia B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	II
Classe di uso dei suoli	V
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	SI

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Basse S. Anna, è censita al Catasto Terreni al Foglio 85 m.le 1082, ed è ricompresa in parte nell'"Ambito di valorizzazione ambientale – AV1.1".

E' stato segnalato all'amministrazione che il mappale in questione costituisce area di pertinenza di un fabbricato esistente, già inserito in "Edifici e complessi speciali isolati". Si ritiene, pertanto, corretto stralciare la parte del mappale ricadente in ambito di valorizzazione ambientale AV1, riclassificandolo in "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria – VPP", riducendo di conseguenza il perimetro dell'ambito AV1.1.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.19 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AV1.1	St: 8.663 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 347 mq
P.R.G. in variante	AV1.1	St: 8.346 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 334 mq
Differenza:	St:- 317 mq	S.U.L. priv.: - 13 mq	Stanze/Ab.: - 0

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta riduzione della capacità insediativa residenziale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e.

Inoltre gli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV1 concorrono alla quantificazione degli standard di P.R.G. ai sensi dell'art.22 della L.R. 56/77 e sono, pertanto, sottoposti alla verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c - d

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	Verificata	Verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

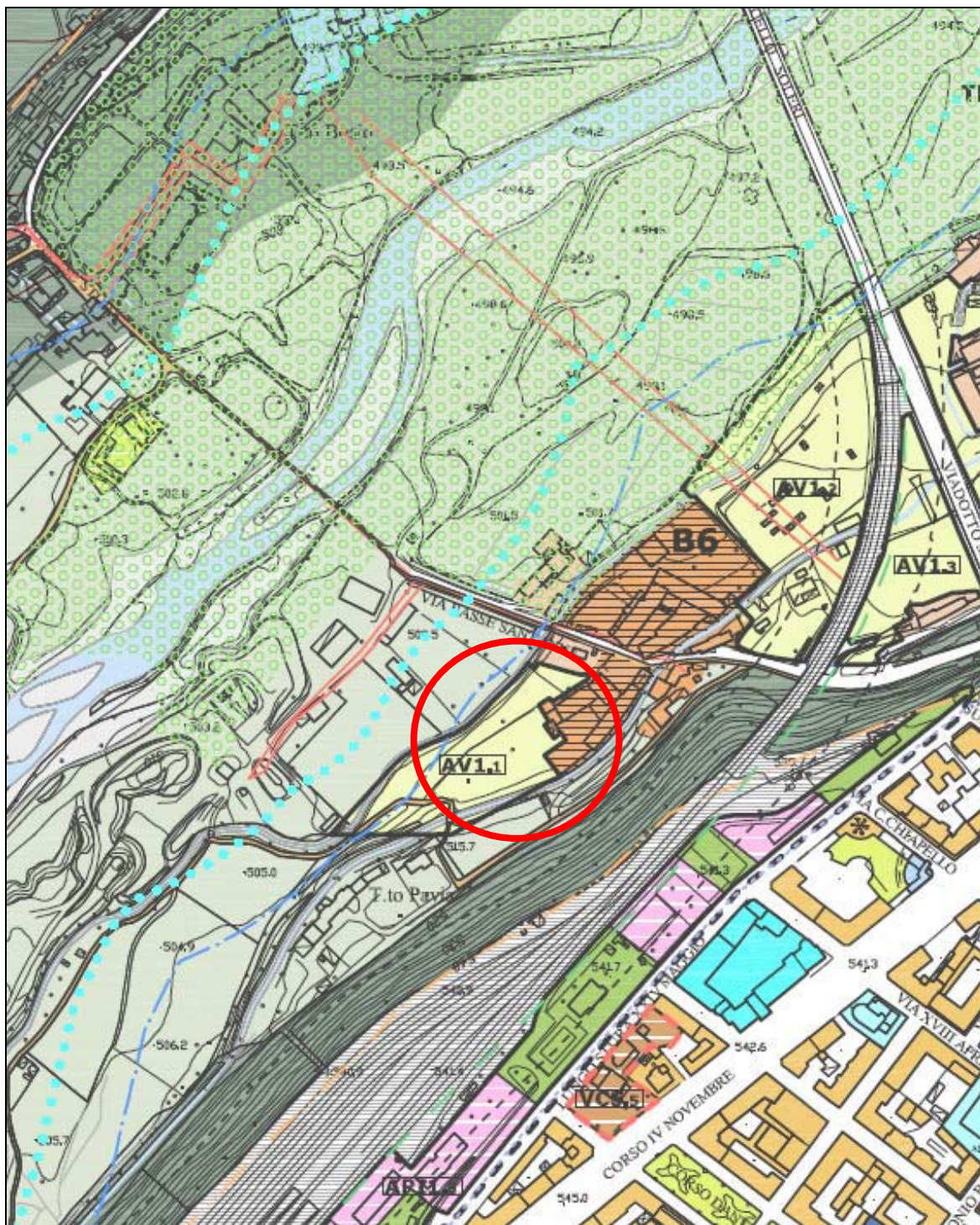


Tavola P4.14

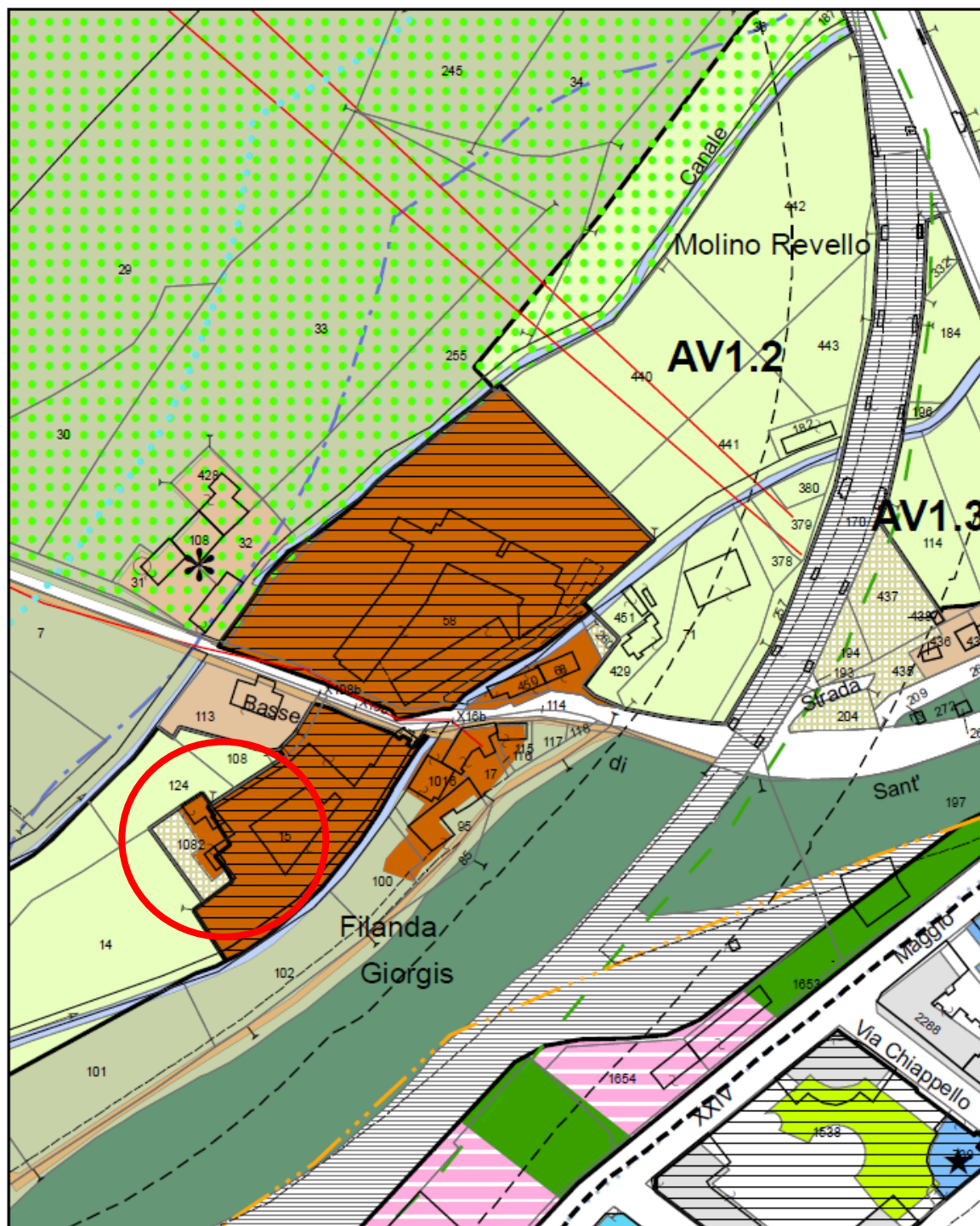
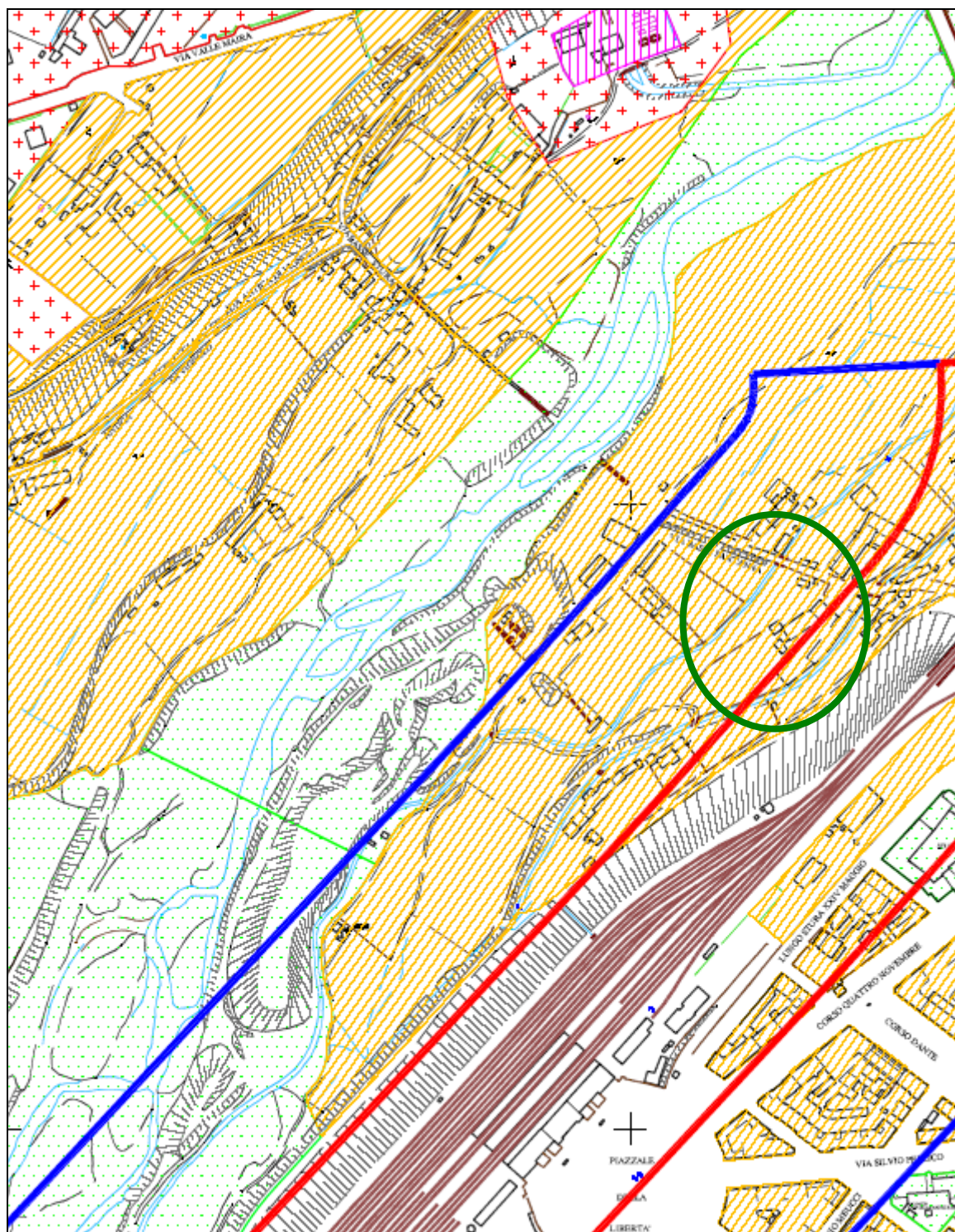
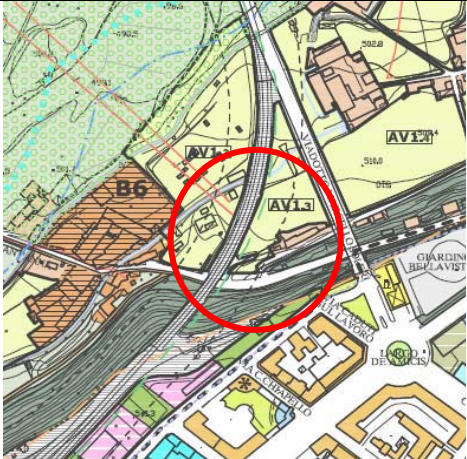


Tavola P5.19

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 5 (Rif. Richiesta N° 35)**1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)**

	Territorio: Altipiano
	Zona: via Basse S.Anna
	Tessuto/Ambito P.R.G.: AV1.3
	Estremi catastali: Fg. 86 map.li 194, 435, 437 e 204
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Ambiti di valorizzazione ambientale – AV1.3"
	Destinazione P.R.G. Variante: "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP"
Incremento/Decremento C.I.R. : DECREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	SI
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	SI

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Fascia di rispetto ferroviaria	SI
--------------------------------	----

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III e fascia A ferrovia
Classe di pericolosità geomorfologica	II
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	SI

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Basse S.Anna, è censita al Catasto Terreni al Fg. 86 m.li 194, 435, 437 e 204 e rientra nella perimetrazione dell'"Ambito di valorizzazione ambientale - AV1.3".

E' stata segnalato all'Amministrazione che non c'è l'intenzione di sfruttare i diritti edificatori relativi all'ambito AV1.

Considerato che trattasi di superfici di piccola entità, in adiacenza a fabbricati in proprietà e posti marginalmente all'ambito si ritiene di poter riclassificare tali terreni in "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP" riducendo il perimetro dell'ambito AV1.3.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.19 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AV1.3	St: 6.005 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 240 mq
P.R.G. in variante	AV1.3	St: 4.437 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 177 mq
Differenza:	St:- 1.568 mq	S.U.L. priv.: - 63 mq	Stanze/Ab.: - 1

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della capacità insediativa residenziale per mq. 63, in quanto si ha una diminuzione della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo. Inoltre gli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV1 concorrono alla quantificazione degli standard di P.R.G. ai sensi dell'art.22 della L.R. 56/77 e sono, pertanto, sottoposti alla verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c - d

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

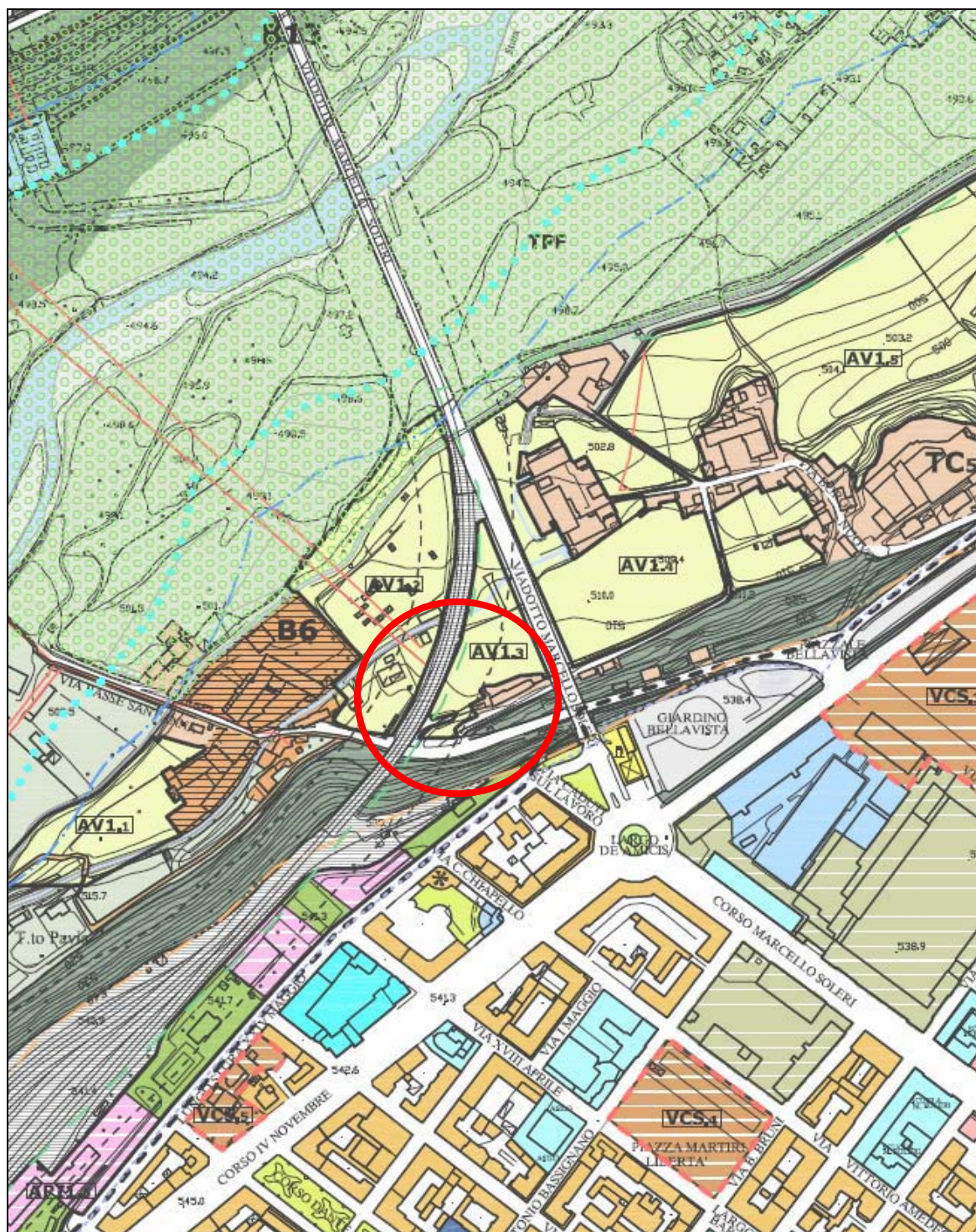


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

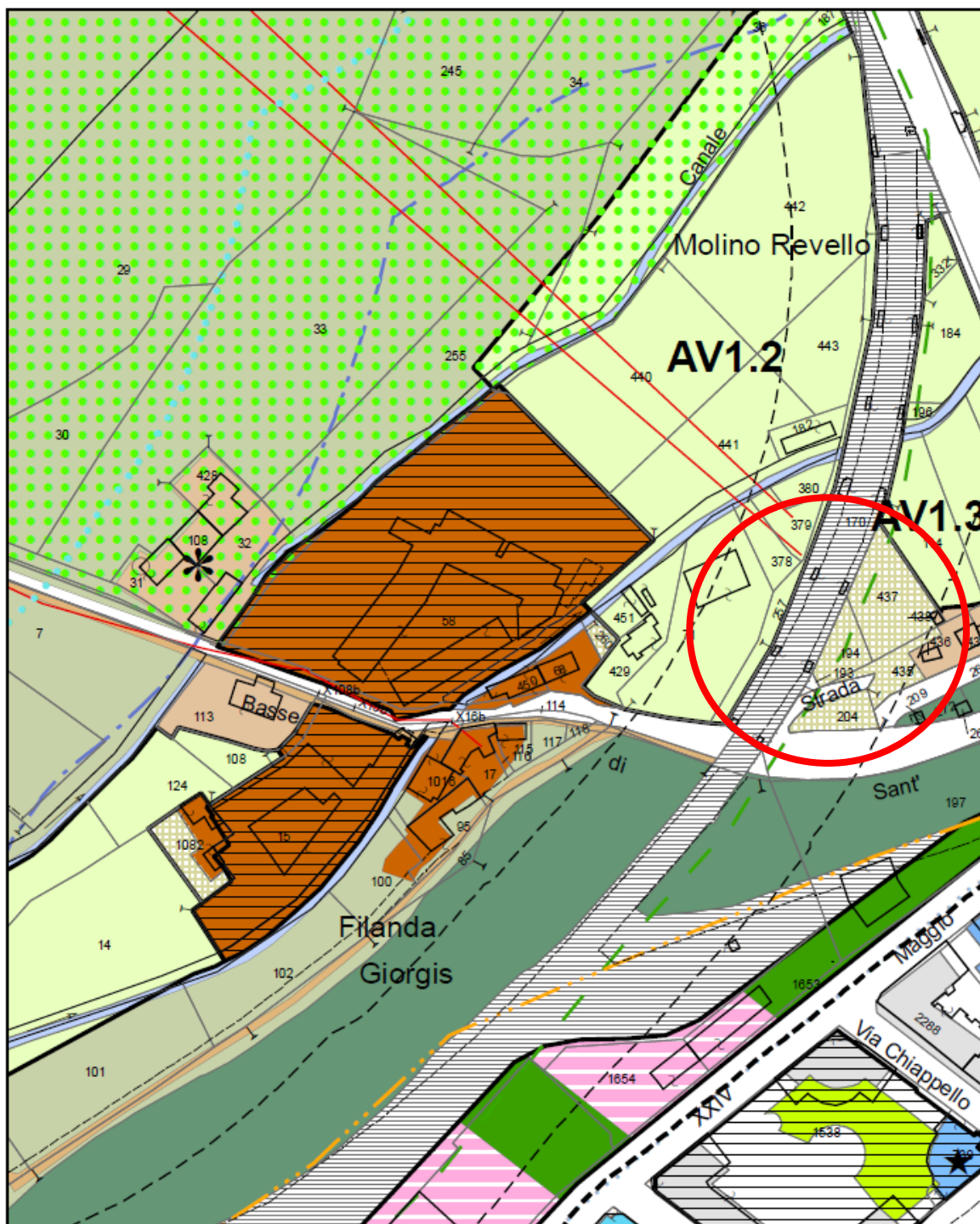
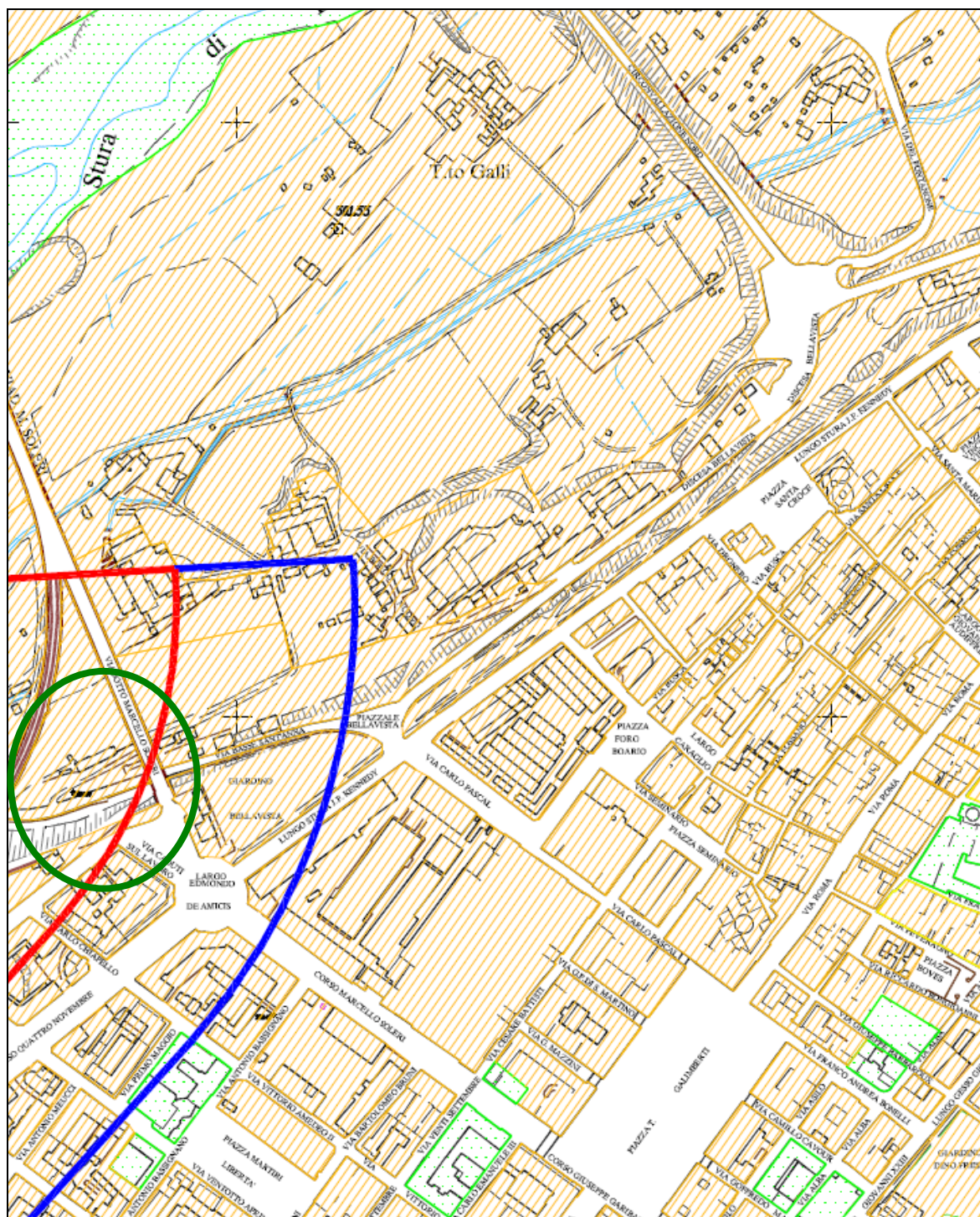
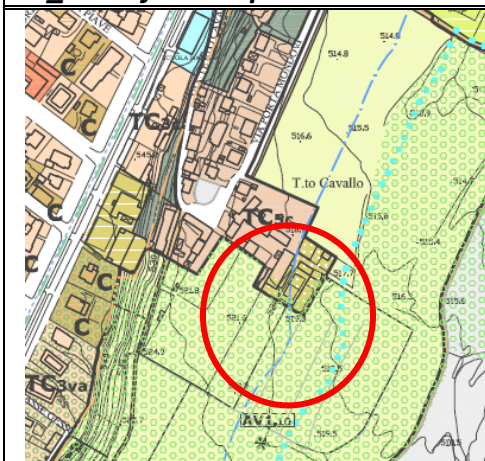


Tavola P5.19

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 6 (Rif. Richiesta N° 02-03)**1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)****Territorio:** Altipiano**Zona:** Via Tetto Cavallo**Tessuto/Ambito P.R.G.:** AV1.AL10 e TC5c**Estremi catastali:** Fg.97 m.li 44-334-226**Destinazione P.R.G. Vigente:**

“Ambiti di valorizzazione ambientale delle fasce fluviali –AV1.AL10” – “Tessuti di riordino delle Basse Fluviali – TC5c”

Destinazione P.R.G. Variante:

“Verde privato pertinenziale - Vpp”

Incremento/Decremento C.I.R. : DECREMENTO

vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	SI
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	SI
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	SI

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

	NO
--	----

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	I e II
Classe di pericolosità geomorfologica	III e IIIb2
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	SI

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

I terreni interessati dalla modifica sono siti in località Tetto Cavallo, sono censiti al Catasto Terreni al Fg. 97 m.li 44-334-226 e risultano individuati in parte (m.li 44 e 334) nella perimetrazione dell’Ambito di valorizzazione ambientale - AV1.10” e in parte (m.le 226) come “Tessuti di riordino delle Basse Fluviali – TC5c”.

E’ stato segnalato all’amministrazione che i mappali in questione sono coltivati in parte in proprio ed in parte da imprenditore agricolo e non c’è, pertanto, l’intenzione di utilizzare i diritti edificatori relativi all’ambito AV1. Dato che è intenzione dell’amministrazione garantire l’operatività concreta degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) favorendo l’attuazione a breve termine degli ambiti di trasformazione si ritiene di procedere allo stralcio dei suddetti terreni rispettivamente dall’ambito “AV1.10” e dal tessuto “TC5c” inserendoli in “Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP”. Viene, pertanto, ridotta cartograficamente la perimetrazione del citato ambito di trasformazione e aggiornata la relativa quantificazione nella città della trasformazione.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.24 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AV1.10	St: 188.258 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 7.530 mq
P.R.G. in variante	AV1.10	St: 186.372 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 7.454 mq
Differenza:	St:- 1.886 mq	S.U.L. priv.: - 76 mq	Stanze/Ab.: - 2

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della capacità insediativa residenziale per mq. 76, in quanto si ha una diminuzione della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo. Inoltre gli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV1 concorrono alla quantificazione degli standard di P.R.G. ai sensi dell'art.22 della L.R. 56/77 e sono, pertanto, sottoposti alla verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c - d

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

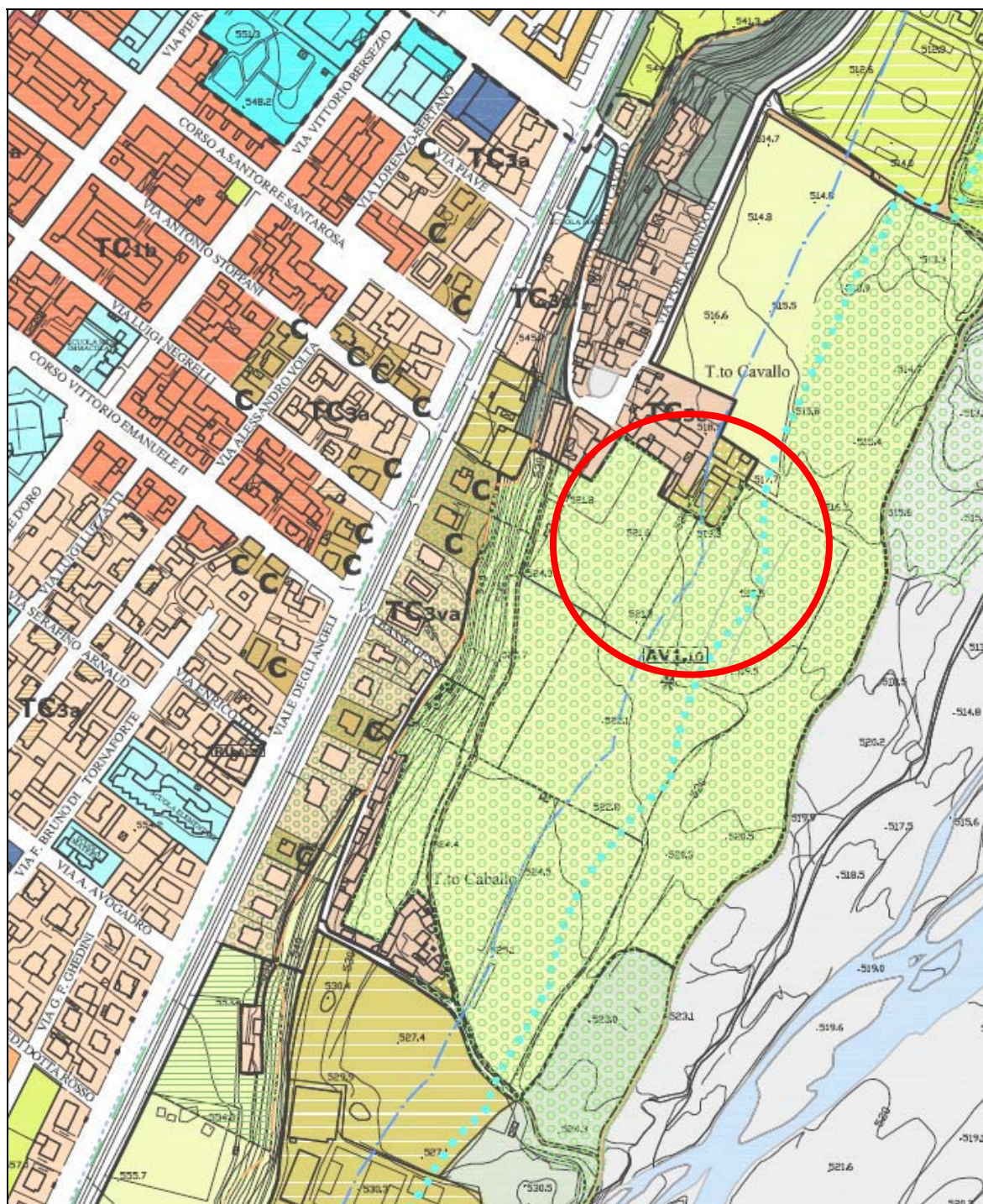


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

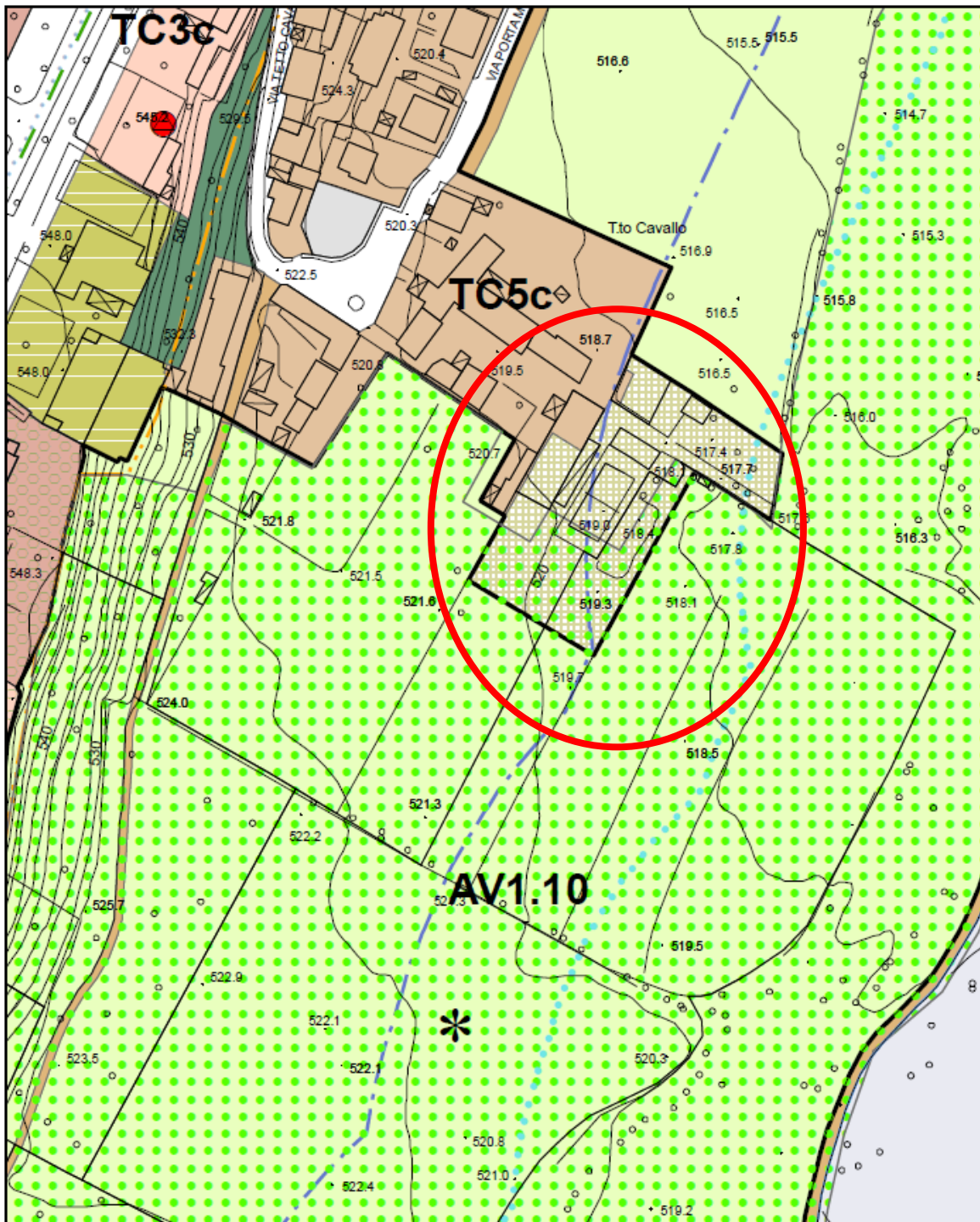
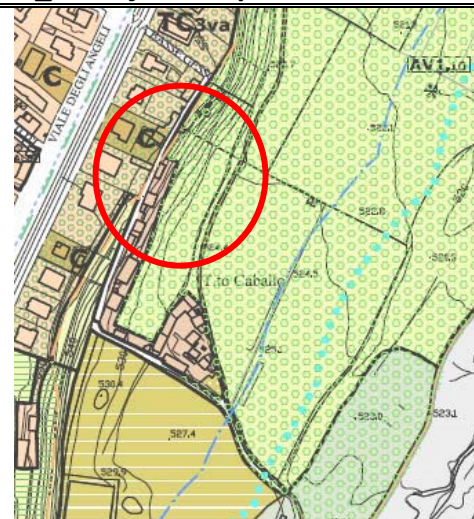


Tavola P5.24

MODIFICA: N° 7 (Rif. Richiesta N° 04)**1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)****Territorio:** Altipiano**Zona:** Via Basse di Gesso**Tessuto/Ambito P.R.G.:** AV1.10 – TC5c**Estremi catastali:** Fg.97 m.li 153**Destinazione P.R.G. Vigente:**

“Ambiti di valorizzazione ambientale delle fasce fluviali –AV1.10” e “Tessuti di riordino delle Basse Fluviali- TC5c”

Destinazione P.R.G. Variante:

“Tessuti di riordino delle Basse Fluviali- TC5c” e “Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - Vpp”

Incremento/Decremento C.I.R. : DECREMENTO

vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	SI
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	SI

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

	NO
--	----

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	I
Classe di pericolosità geomorfologica	IIb
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	SI

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’area interessata dalla modifica è sita in Via Basse di Gesso, è censita al Catasto terreni al Fg. 97 m.le 153 e rientra in parte nella perimetrazione dell’Ambito di valorizzazione ambientale - AV1.10” ed in parte in “Tessuti di riordino delle Basse Fluviali- TC5c”.

E’ stato segnalato all’amministrazione che il mappale in questione è l’area di pertinenza di un fabbricato esistente, già inserito in “Tessuti di riordino delle Basse Fluviali- TC5c”.

Si ritiene, pertanto, corretto stralciare la parte del mappale ricadente in ambito di valorizzazione ambientale AV1, riclassificandolo in “Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria – VPP”, riducendo di conseguenza il perimetro dell’ambito AV1.10.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.30 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AV1.10	St: 188.258 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 7.530 mq
P.R.G. in variante	AV1.10	St: 188.058 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 7.522 mq
Differenza:	St:- 200 mq	S.U.L. priv.: - 8 mq	Stanze/Ab.: - 0

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della capacità insediativa residenziale per mq. 8, in quanto si ha una diminuzione della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo. Inoltre gli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV1 concorrono alla quantificazione degli standard di P.R.G. ai sensi dell'art.22 della L.R. 56/77 e sono, pertanto, sottoposti alla verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c - d

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

[illegible]

90

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

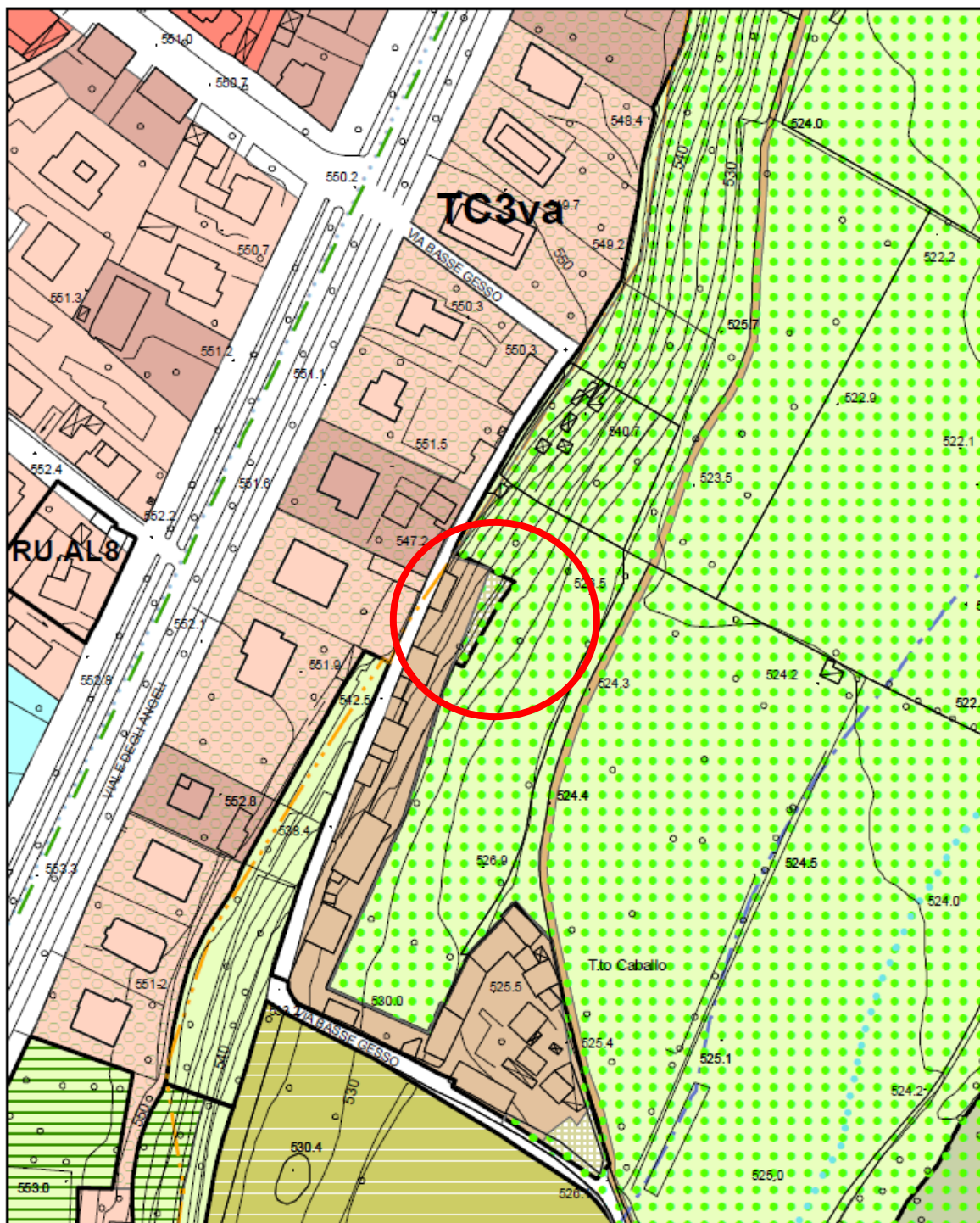
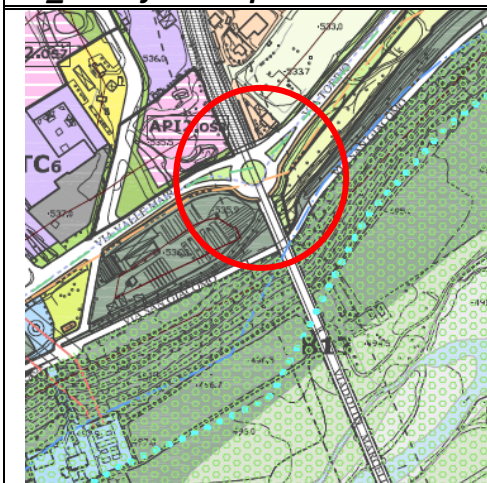


Tavola P5.30

MODIFICA: N° 8 (Rif. Richiesta N° 11)**1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)****Territorio:** Oltrestura**Zona:** Loc. Madonna dell'Olmo**Tessuto/Ambito P.R.G.:** AV1.OS1**Estremi catastali:** Fg. 87 map.li 278, 280, 281, 273, 521, 523, 125.**Destinazione P.R.G. Vigente:***"Ambiti di valorizzazione ambientale delle fasce fluviali -AV1.OS1"***Destinazione P.R.G. Variante:***Territorio a valenza ambientale e paesaggistica -TVAP***Incremento/Decremento C.I.R. : DECREMENTO***vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)

SI

Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142

NO

Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)

SI**Vincoli storico – architettonici:**

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157

NO

Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10

NO

Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)

NO**Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)**

Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

SI**Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali**

Classificazione acustica Comunale

III

Classe di pericolosità geomorfologica

III

Classe di uso dei suoli

V

Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI

NO

Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"

NO

Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007

SI**Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:**

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Madonna dell'Olmo, lungo Via Torino ed in prossimità della ripa sottostante la rotatoria di imbocco del viadotto Soleri, è censita al Catasto Terreni al Fg. 87 m.li 278, 280, 281, 273, 521, 523, 125 e rientra nella perimetrazione dell'"Ambito di valorizzazione ambientale - AV1.OS1".

E' stato segnalato dalle proprietà che non è loro intenzione sfruttare i diritti edificatori relativi all'ambito AV1.

Considerato che trattasi di superfici di piccola entità, posti marginalmente all'ambito si ritiene di poter riclassificare i terreni di proprietà privata in "Territori a valenza ambientale e paesaggistica - TVAP", privi di capacità edificatoria, inserendo più propriamente le superfici di proprietà dell'ANAS ed di RFI in "Fasce di Ambientazione stradale e Ferroviaria" di cui all'art.66 delle N.d.A., riducendo il perimetro dell'ambito AV1.OS1.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.14-P5.19 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AV1.OS1	St: 204.839 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 7.169 mq
P.R.G. in variante	AV1.OS1	St: 201.101 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 7.038 mq
Differenza:	St:- 3.738 mq	S.U.L. priv.: - 131 mq	Stanze/Ab.: - 3

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della capacità insediativa residenziale per mq. 131, in quanto si ha una diminuzione della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo. Inoltre gli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV1 concorrono alla quantificazione degli standard di P.R.G. ai sensi dell'art.22 della L.R. 56/77 e sono, pertanto, sottoposti alla verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c - d

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

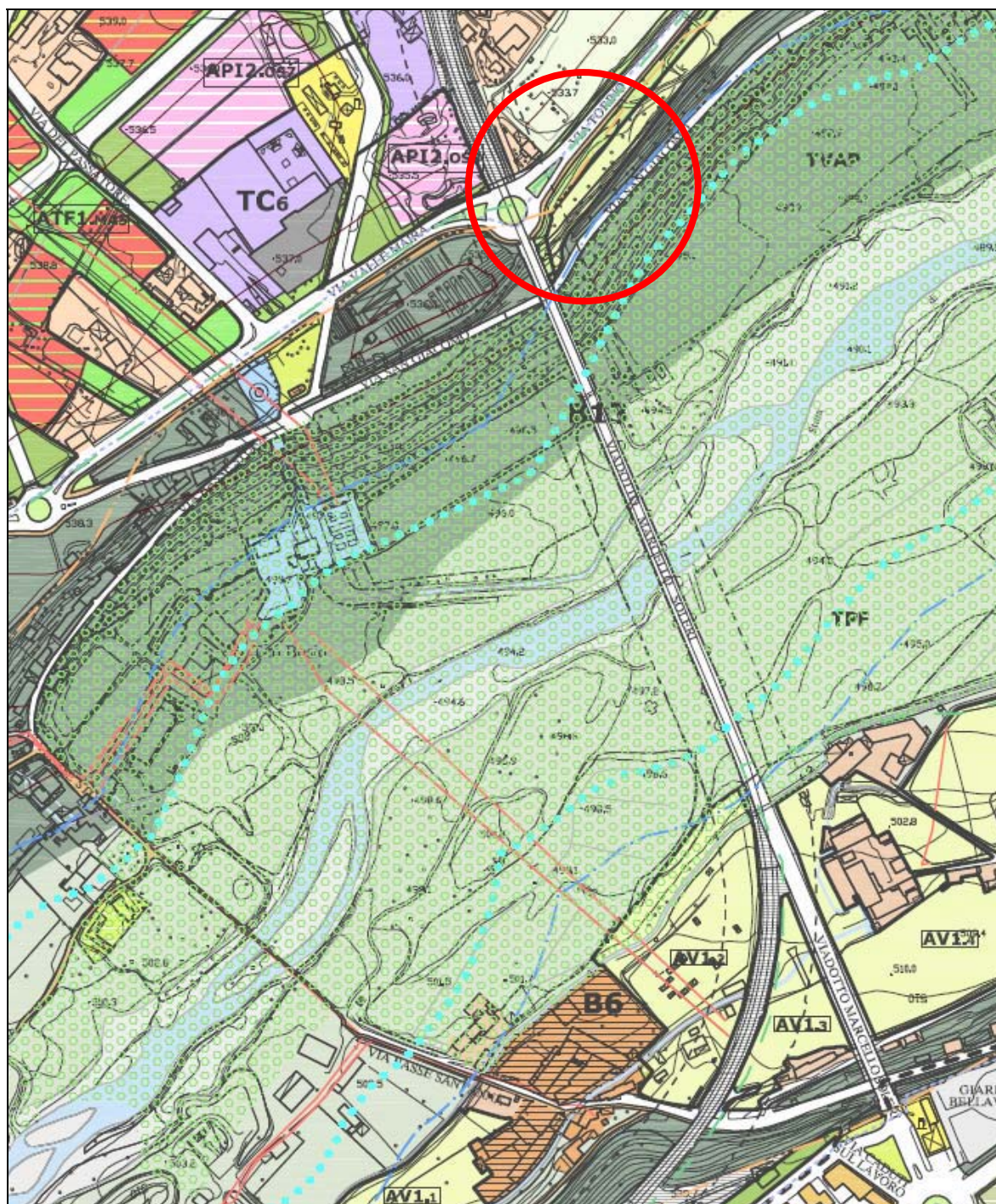


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

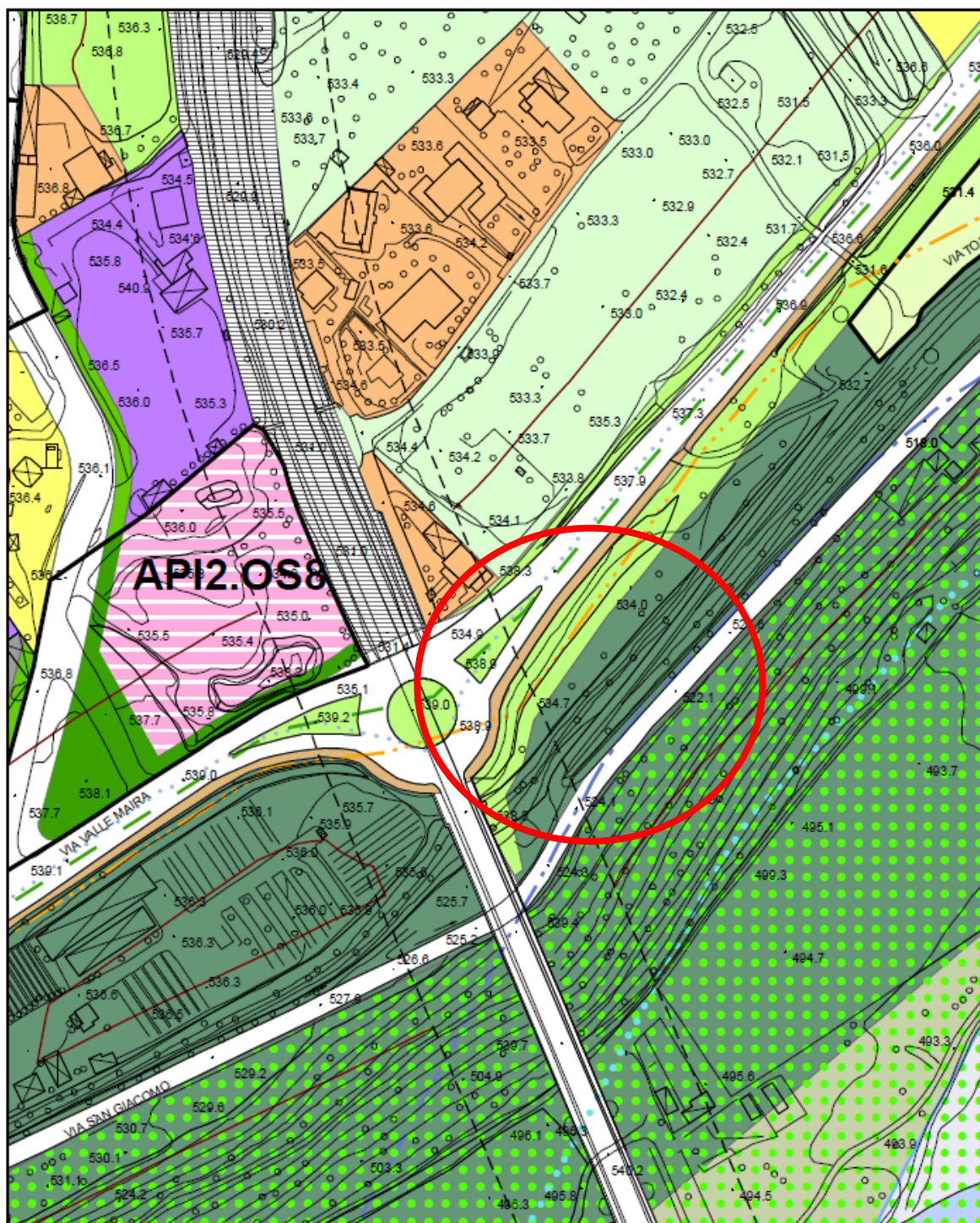
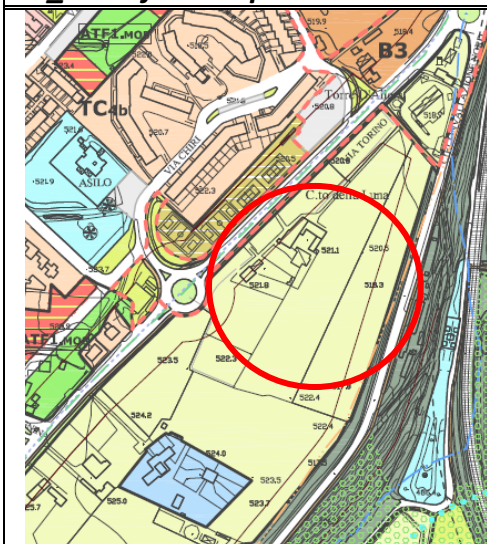


Tavola P5.14-P5.19

MODIFICA: N° 9 (Rif. Richiesta N° 9-10)**1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV1)****Territorio:** Oltrestura**Zona:** Loc. Madonna dell'Olmo**Tessuto/Ambito P.R.G.:** AV1.OS1**Estremi catastali:** Fg. 59 map.li 81, 506, 513, 132, 511, 500, 507, 509, 510, 857, 504, 503, 854, 836, 80, 79, 101, 499, 235, 234, 100, 78, 826, 231, 498, 76.**Destinazione P.R.G. Vigente:***Ambiti di valorizzazione ambientale delle fasce fluviali – AV1.OS1***Destinazione P.R.G. Variante:***Territorio a valenza ambientale e paesaggistica -TVAP***Incremento/Decremento C.I.R. : DECREMENTO***vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	SI
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	SI

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Fascia di rispetto stradale	SI
-----------------------------	-----------

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III e fascia A e B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	II
Classe di uso dei suoli	V
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Regioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

I terreni interessati dalla modifica sono siti in Località Madonna dell'Olmo, sono censiti al Catasto Terreni al Fg. 59 map.li 81, 506, 513, 132, 511, 500, 507, 509, 510, 857, 504, 503, 854, 836, 80, 79, 101, 499, 235, 234, 100, 78, 826, 231, 498 e 76, e rientrano nella perimetrazione dell'”Ambito di valorizzazione ambientale - AV1.OS1”.

E' stato segnalato all'amministrazione che su parte dei terreni in questione sono presenti fabbricati residenziali esistenti, mentre i terreni circostanti risultano coltivati e non c'è l'intenzione di utilizzare i diritti edificatori relativi all'ambito AV1.

In linea generale è intenzione dell'amministrazione garantire l'operatività concreta del P.R.G. favorendo la realizzazione a breve termine degli ambiti di trasformazione, si ritiene, pertanto, di procedere allo stralcio dei suddetti terreni dall'ambito di “Valorizzazione ambientale delle fasce fluviali” inserendoli nei “Territori a valenza ambientale e paesaggistica - TVAP” privi di capacità edificatoria.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.10 - scala 1:5.000 | P5.12-P5.15 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AV1.OS1	St: 204.839 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 7.169 mq
P.R.G. in variante	AV1.OS1	St: 165.399 mq Ut: 0,05 mq/mq	S.U.L.: 5.789 mq
Differenza:	St:- 39.440 mq	S.U.L. priv.: - 1.380 mq	Stanze/Ab.: - 27

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della capacità insediativa residenziale per mq. 1.380, in quanto si ha una diminuzione della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo. Inoltre gli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV1 concorrono alla quantificazione degli standard di P.R.G. ai sensi dell'art.22 della L.R. 56/77 e sono, pertanto, sottoposti alla verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c - d

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata	verificata

100

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

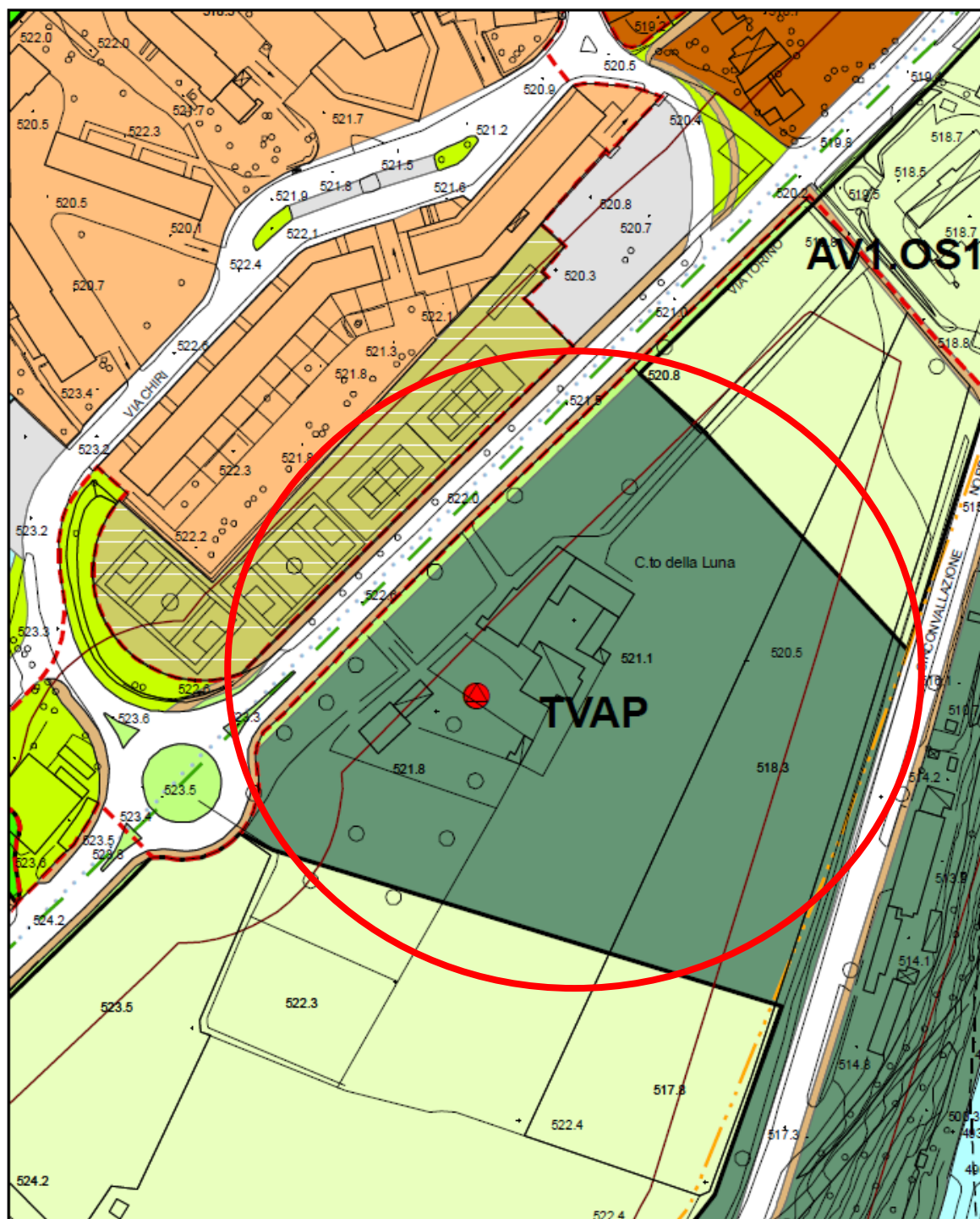
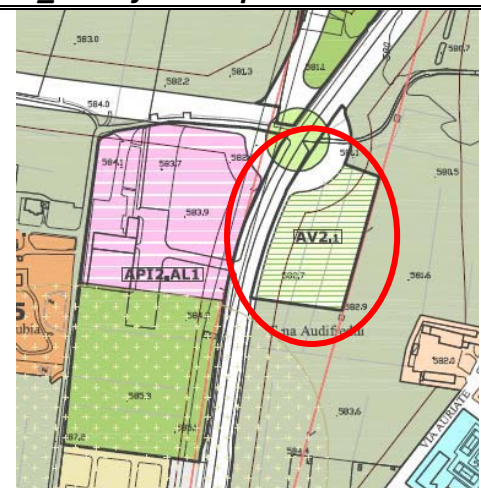


Tavola P5.12-P5.15

MODIFICA: N° 10 (Rif. Richiesta N° 46)**1c_ modifica del perimetro o stralcio di ambiti di valorizzazione ambientale (AV2)****Territorio:** Altipiano**Zona:** C.so Alcide De Gasperi**Tessuto/Ambito P.R.G.:** AV2.1**Estremi catastali:** Fg.81 m.le 504**Destinazione P.R.G. Vigente:***“Ambiti valorizzazione ambientale e paesaggistica urbana - AV2.1”***Destinazione P.R.G. Variante:***“Ambiti valorizzazione ambientale e paesaggistica urbana - AV2.1”***Incremento/Decremento Capacità edificatoria e Superficie territoriale : INVARIATA***vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SI
--	----

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’area interessata dalla modifica è sita in C.so Alcide De Gasperi, è censita al Catasto Terreni al Fg. 81 m.le 504, e rientra nella perimetrazione dell’Ambito di valorizzazione ambientale e paesaggistica urbana – AV2.1”.

E’ stata segnalata all’amministrazione l’esigenza di modificare la conformazione dell’area di concentrazione edilizia dall’ambito in questione a parità di superficie.

In linea generale è intenzione dell’amministrazione garantire l’operatività concreta del P.R.G., favorendo la realizzazione a breve termine degli ambiti di trasformazione, si ritiene, pertanto, di procedere alla ridefinizione della configurazione planimetrica dell’area di concentrazione edilizia dell’ambito di valorizzazione “AV2.1” a parità di superficie.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.17 - scala 1:5.000 | P5.28-P5.29 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	AV2.1	St: 19.676 mq Uf: 0,30 mq/mq	S.U.L.: 2.951 mq
P.R.G. in variante	AV2.1	St: 19.676 mq Uf: 0,30 mq/mq	S.U.L.: 2.951 mq
Differenza:	St: 0 mq	S.U.L. priv.: 0 mq	Stanze/Ab.: 0

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifiche quantitative e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 .

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

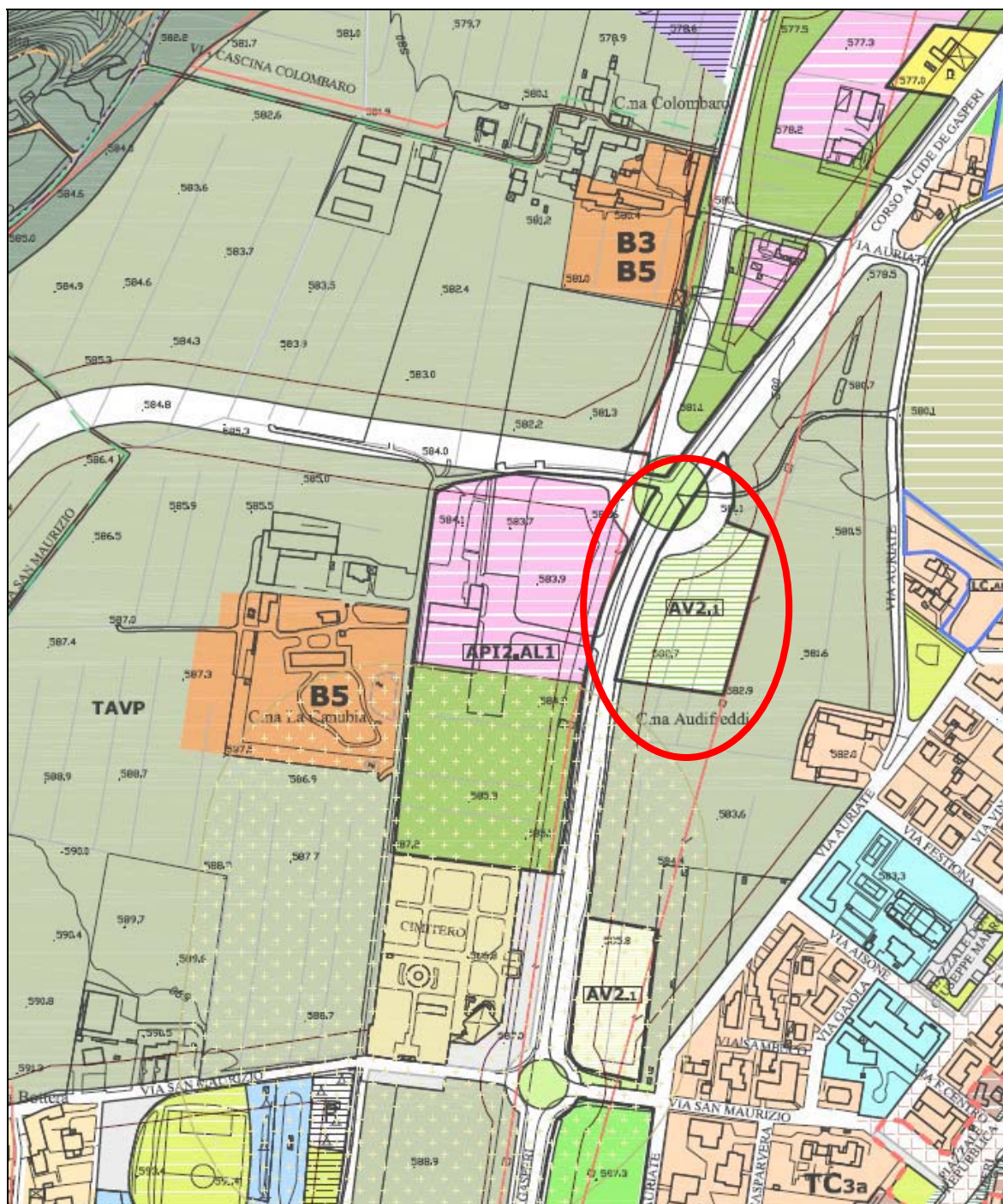


Tavola P4.17

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

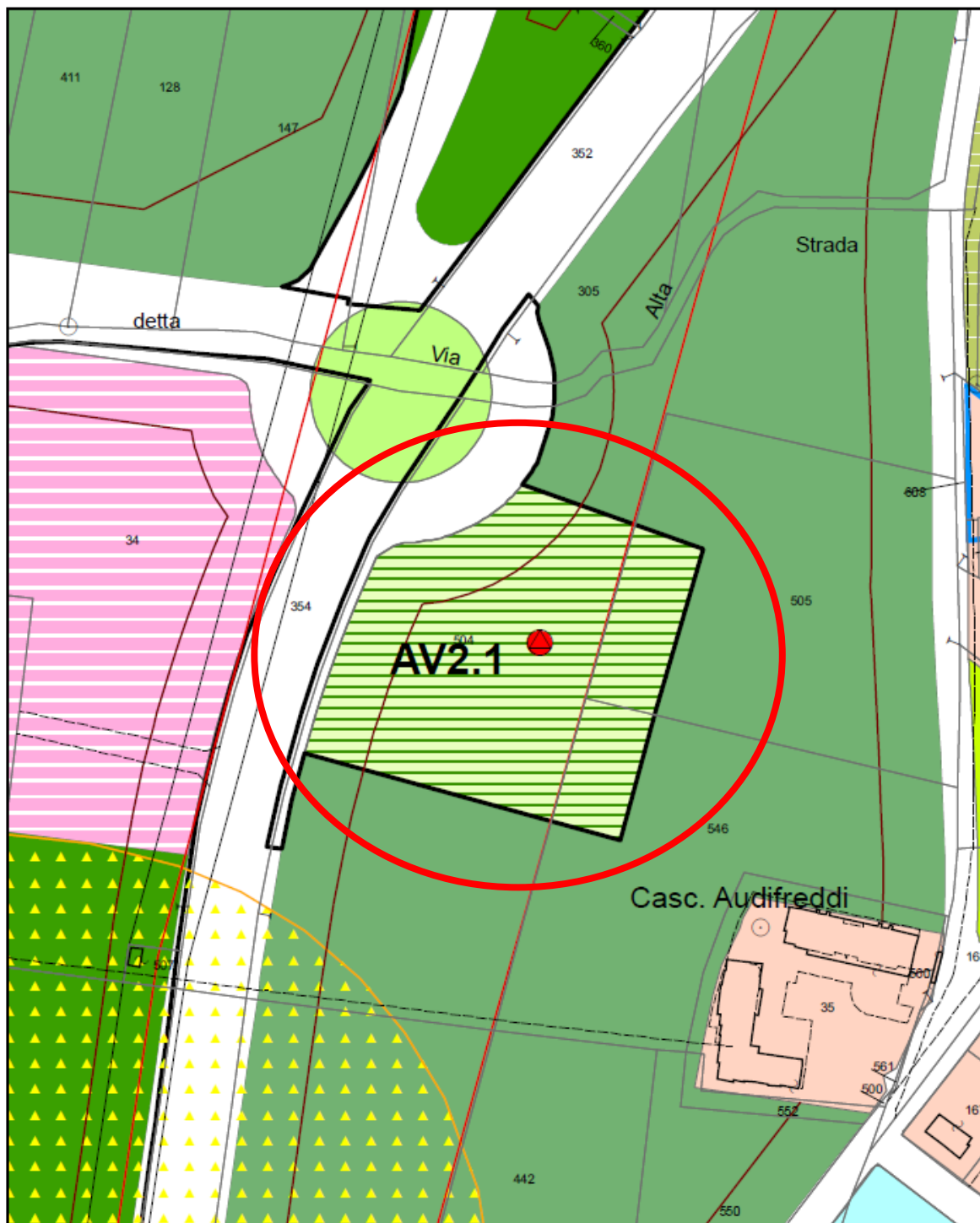


Tavola P5.28-5.29

[illegible]

2 Recepimento di modifiche a Tessuti prevalentemente residenziali
(Città Consolidata)

MODIFICA: N° 11 (Rif. richiesta N°42)**2a_modifiche normative relative a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)**

	Territorio: Altipiano
	Zona: Via XX Settembre, M.Zovetto
	Tessuto/Ambito P.R.G.: VCC.2
	Estremi catastali: Fg. 90 m.le 626
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Ambiti di valorizzazione della città consolidata-VCC.2"
	Destinazione P.R.G. Variante: "Ambiti di valorizzazione della città consolidata-VCC.2"
Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Fascia di rispetto stradale	NO
-----------------------------	-----------

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita tra le vie XX Settembre, Monte Zovetto e Quintino Sella, censita al Catasto Terreni al Foglio 90 mappale 626, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente nell' "Ambito di valorizzazione della Città Consolidata – VCC.2".

In sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo relativo all'ambito VCC.2 è emersa da parte dei proponenti la necessità di variare alcuni parametri edilizi dell'area, quali l'aumento del rapporto di copertura, la riduzione del verde ecologico (VE) e l'incremento di un piano lungo via Monte Zovetto, senza modifica della capacità insediativa, al fine di ottenere una migliore progettazione architettonica.

Per favorire l'attuazione di un importante intervento di riqualificazione urbanistico-edilizia nel centro urbano l'amministrazione ritiene, pertanto, assentibili le seguenti modifiche:

- aumentare il rapporto di copertura dal 40% al 70% della Sf dell'intero lotto edificabile;
- ridurre la percentuale di VE dal 30% al 20% Sf dell'intero lotto edificabile;

L'Amministrazione ha ritenuto accoglibile anche la proposta di realizzare il piano terra della parte centrale del nuovo isolato verso Via Monte Zovetto con un sistema porticato a pilotis, in modo da collegarlo alla parte interna dell'isolato. La finalità pubblica consiste nel trasformare il cortile interno all'isolato in un'area pedonale aperta verso l'esterno su cui affacciare eventuali locali pubblici con dehors e piccole zone verdi, collegate

all'eventuale zona pedonale da istituirsi nel tratto di Via Monte Zovetto compresa tra il Liceo Scientifico e l'intervento.

Per l'attuazione di questa proposta, si prevede - per la sola manica corrispondente a Via Monte Zovetto - l'incremento di un piano rispetto a quanto previsto, ovvero 7 piani più attico, anziché 6 piani più attico. Per garantire nel tempo il reale uso pubblico del cortile e del porticato-passaggio su pilotis si prevede il suo asservimento all'uso pubblico, con la manutenzione dello spazio interno a carico del privato.

La modifica nel suo complesso non incrementa la capacità insediativa residenziale, in quanto è prevista la sola redistribuzione della SUL esistente pari a 7.200 mq, individuata con Variante Strutturale n.11 al P.R.G.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.24 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	VCC.2	St: 19.218 mq Uf: 2,034 mq/mq	S.U.L.: 7.200 mq
P.R.G. in variante	VCC.2	St: 19.218 mq Uf: 2,034 mq/mq	S.U.L.: 7.200 mq
Differenza:	St: 0 mq	S.U.L. tot: 0 mq	Stanze/Ab. tot: 0

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con Osservazioni n° 6 – 7 – 14 è stato richiesto che l'altezza dell'edificio su via Monte Zovetto sia ricondotta all'altezza dell'edificio preesistente o che venga parametrata all'altezza della costruzione prospiciente, al fine di non compromettere la visibilità dell'osservatorio astronomico "La Specola" posto sul tetto del Liceo "Peano-Pellico" e la luminosità delle aule didattiche.

Si ritiene di ripristinare la previsione di 6 piani più attico arretrato già ammessi precedentemente sui fronti di Via XX Settembre, Via M. Zovetto e Via Q. Sella.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta incrementi/decrementi della capacità insediativa teorica, non rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 c. 7 lettera e.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

112

[illegible]

Art.44

Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)

44.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'elaborato G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi SUE di iniziativa pubblica e privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:

- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto e Giardino Don C. Stoppa e fabbricati provinciali su via M. Zovetto – VCC2 (S.U.E. di iniziativa privata)
- Stadio F.lli Paschiero – VCC1 (S.U.E. di iniziativa pubblica)
- Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 PRGC 1986) – VCC3 (S.U.E. di iniziativa privata)

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria.

44.02 VCC1 – stadio F.lli Paschiero

Area edificabile a sei piani fuori terra, con arretramento rispetto al limite stradale di Via Matteotti e realizzazione di verde pubblico attrezzato lungo C.so Monviso quale completamento del parco Monviso esistente sul lato destro del Corso.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 16.615
- Sf (ACE + Ve) = 51,76% St
ACE = 60% Sf
Ve = 40% Sf
- Vs = 48,24% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,70 mq/mq
- Uf = 1,35 mq/mq
- Ip \geq 40% Sf
- Ip (Vs) = 60% Vs
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani : 6 piani

Mix funzionale

- Abitative: 60% Sul minimo
- Terziarie: 40% Sul max (ricettivo-alberghiero min. 30%)
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

- Ds = 5 m
- Dc = 5 m
- D = 10 m o 2/3 H dell'edificio più alto
- Rc = 33%

Riferimenti progettuali

Ampliamento di C.so G. Ferraris sull'allineamento dei fabbricati esistenti lato stadio. Dovranno essere mantenute le decorazioni caratteristiche e dei portali liberty di ingresso dello stadio Paschiero, compatibilmente con l'ampliamento di C.so Galileo Ferraris.

44.03 VCC2 - Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don Stoppa e Sella e fabbricati provinciali in via M. Zovetto

L'ambito comprende:

- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto (Vs1): area da dismettere al Comune;
- Giardino Don Cesare Stoppa (Vs2): area a verde pubblico esistente
- Area Ex IPI di via M. Zovetto (Sf) con fabbricato di proprietà dell'Amm. Provinciale soggetta a ristrutturazione urbanistico-edilizia.
- Aree destinate a viabilità incluse nella perimetrazione dell'ambito.

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistico-edilizia dell'ambito, mediante demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti di proprietà provinciale sull'area Ex IPI e la riqualificazione delle aree in cessione e della viabilità.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = 19.218 mq
- Sf (ACE+Ve) = 3.540mq (area Ex IPI): demolizione edifici esistenti e ricostruzione con destinazione residenziale e terziaria
ACE = 70% Sf
Ve = 30% Sf
- Vs1= 4.200 mq (P.le Cavalieri di Vittorio Veneto) in dismissione gratuita al Comune, con destinazione a verde (mq. 3.879) e parcheggi pubblici interrati e di superficie;
- Vs2= 2.283 mq (Giardino Don C. Stoppa): verde pubblico con $I_p \geq 100\%$ Vs2;

Grandezze urbanistico-ecologiche e altezze

- Uf = 2,034 mq/mq
Sul complessiva: 7.200 mq (di cui 5.100 mq - Provincia di Cuneo e 2.100 mq - Società proprietaria del P.le Cav. di Vittorio Veneto)
- $I_p \geq 20\%$ Sf
- A e Ar da definirsi in sede di S.U.E. unitario
- Numero max dei piani: 6 piani + attico arretrato dal fronte delle Vie XX Settembre, M.Zovetto e Q. Sella sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

Mix funzionale

- Abitative: Superficie utile max = 100% Sul
- Terziarie: Superficie utile fino ad un max del 20% della Sul (commerciale-terziario al piano terreno e 1° piano)
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4 (limitato a studi artistici professionali, servizi alla persona, magazzini e depositi di servizio strettamente legati a tali attività)
- Funzioni escluse: quelle non comprese negli usi previsti

Parametri edilizi

Ds = a confine o arretrati di 5m

Dc = 5 m

D = 10 m o 2/3 h dell'edificio più alto.

Rc = 40%

Modalità di attuazione:

L'ambito è sottoposto all'obbligo di formazione di S.U.E. unitario di iniziativa privata.

L'area a servizi Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto) è soggetta alla dismissione gratuita al Comune all'atto della stipula della convenzione del S.U.E. e concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti.

L'area a servizi Vs2 (Giardino Don C. Stoppa) non concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti per l'intervento, trattandosi di servizio esistente art.21 della L.R. 56/77

Potranno essere monetizzati gli standard pubblici eventualmente dovuti, fermo restando l'obbligo di cessione dell'area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto).

In sede di S.U.E., all'interno della perimetrazione dell'ambito, verranno stabilite le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il S.U.E. è soggetto all'obbligo di realizzazione extraoneri, non scomputabili, di un percorso pedonale di uso pubblico, della larghezza di 3 m lungo il confine sud, quale collegamento tra le Vie Q. Sella e XX Settembre, adeguatamente pavimentato, arredato, illuminato ed alberato secondo le indicazioni del Settore competente.

Si ammette la monetizzazione della quota dell'indice IP fino a un massimo del 50% e l'applicazione di quanto previsto dall'art.22.04, limitatamente all'uso dei materiali e dei gradi di permeabilità utilizzabili per la Città Consolidata.

Riferimenti progettuali

Area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto): obbligo di mantenimento delle alberature esistenti e adozione di soluzioni progettuali di qualità volte alla valorizzazione della scena urbana e alla fruizione degli spazi pubblici.

Area Ex IPI: Obbligo di realizzazione dei portici lungo i fronti delle vie M. Zovetto e XX Settembre della larghezza di almeno 5 m e altezza non inferiore a 3,5 m dal piano di pavimento degli stessi portici. I portici dovranno essere privati di uso pubblico e regolati da apposita convenzione e adeguatamente collegati fra loro, con le stesse dimensioni, anche in caso di edifici separati.

La pavimentazione lungo il tratto porticato e relativi collegamenti non dovrà subire interruzioni, ma essere collegata con un'unica livelletta.

Il tratto di Via M. Zovetto dovrà essere privo di accessi carrai ed eventualmente pedonalizzato, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Sostenibilità paesaggistico ambientale

Con riferimento all'intervento edilizio, in sede S.U.E. vengano esplicitate le soluzioni adottate per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche così come richiesto nell'art.146 c.3 del D.Lgs 152/2006, i requisiti di risparmio energetico degli edifici, l'uso di fonti rinnovabili, gli accorgimenti necessari per minimizzare gli impatti ambientali in fase di cantiere (emissioni in atmosfera, rumore, produzione di rifiuti).

44.04 VCC3 - Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 PRG 1986)

Area edificabile a 6 piani fuori terra e attici arretrati sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio con piastre commerciali ed ampi spazi verdi privati ad uso pubblico.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = 18.063 mq.
- Sf (ACE + Ve) = 72,3% St
ACE = 60% Sf
Ve = 40% Sf
- Vs = 27,7% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,23 mq/mq
- Uf = 1,70 mq/mq
- Ip \geq 40% Sf
- A = 40 alberi/ha potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = mq 60 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani : 6 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio. In sede di Sue, per particolari esigenze architettoniche, il numero dei piani potrà modificarsi in più o in meno di un massimo di 2.

Mix funzionale

- Abitative: Superficie = 60% Sul minimo
- Terziarie: Superficie = 20% fabbricato A5, 15% Sul minimo (commerciale al piano terreno); con possibilità di monetizzare lo standard a parcheggio terziario)
- Quota flessibile = 20% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

$D_s = 5,00 \text{ m}$

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D = 10 \text{ m o } 2/3 H \text{ dell'edificio più alto}$

$R_c = 40\%$

Riferimenti progettuali

Obbligo di realizzazione dell'ampliamento della Piazza Brunone Lanteri, del verde pubblico e privato di uso pubblico con viale alberato di collegamento tra la Piazza ed il Parco di Piazza d'Armi, realizzazione di un comparto urbanizzato a verde-parco di almeno 20.000 mq. da localizzarsi nell'adiacente Piazza D'Armi.

Recepimento della Sul residenziale pari a mq. 1.000 derivata da Corso Nizza (ex asterisco *) pari a 870 mq. e da Via Sacco e Vanzetti angolo Corso Nizza (Foglio 91 mappale 135), pari a 130 mq. con cessione dell'area all'atto della convenzione del SUE in variante.

Art.44

Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)

- 44.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'elaborato G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi SUE di iniziativa pubblica e privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:
- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto e Giardino Don C. Stoppa e fabbricati provinciali su via M. Zovetto – VCC2 (S.U.E. di iniziativa privata)
 - Stadio F.lli Paschiero – VCC1 (S.U.E. di iniziativa pubblica)
 - Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 PRGC 1986) – VCC3 (S.U.E. di iniziativa privata)
- Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria.

- 44.02 VCC1 – stadio F.lli Paschiero
- Area edificabile a sei piani fuori terra, con arretramento rispetto al limite stradale di Via Matteotti e realizzazione di verde pubblico attrezzato lungo C.so Monviso quale completamento del parco Monviso esistente sul lato destro del Corso.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 16.615
- Sf (ACE + Ve) = 51,76% St
- ACE = 60% Sf
- Ve = 40% Sf
- Vs = 48,24% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,70 mq/mq
- Uf = 1,35 mq/mq
- Ip \geq 40% Sf
- Ip (Vs) = 60% Vs
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani : 6 piani

Mix funzionale

- Abitative: 60% Sul minimo
- Terziarie: 40% Sul max (ricettivo-alberghiero min. 30%)
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

- Ds = 5 m
- Dc = 5 m
- D = 10 m o 2/3 H dell'edificio più alto
- Rc = 33%

Riferimenti progettuali

Ampliamento di C.so G. Ferraris sull'allineamento dei fabbricati esistenti lato stadio. Dovranno essere mantenute le decorazioni caratteristiche e dei portali liberty di ingresso dello stadio Paschiero, compatibilmente con l'ampliamento di C.so Galileo Ferraris.

- 44.03 VCC2 - Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don Stoppa e Sella e fabbricati provinciali in via M. Zovetto
- L'ambito comprende:
- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto (Vs1): area da dismettere al Comune;
 - Giardino Don Cesare Stoppa (Vs2): area a verde pubblico esistente
 - Area Ex IPI di via M. Zovetto (Sf) con fabbricato di proprietà dell'Amm. Provinciale soggetta a ristrutturazione urbanistico-edilizia.
 - Aree destinate a viabilità incluse nella perimetrazione dell'ambito.
- L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistico-edilizia dell'ambito, mediante demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti di proprietà provinciale sull'area Ex IPI e la riqualificazione delle aree in cessione e della viabilità.
- Ripartizione della superficie dell'Ambito
- St = 19.218 mq
 - Sf (ACE+Ve) = 3.540mq (area Ex IPI): demolizione edifici esistenti e ricostruzione con destinazione residenziale e terziaria
- ACE = 80% Sf**
Ve = 20% Sf
- Vs1= 4.200 mq (P.le Cavalieri di Vittorio Veneto) in dismissione gratuita al Comune, con destinazione a verde (mq. 3.879) e parcheggi pubblici interrati e di superficie;
 - Vs2= 2.283 mq (Giardino Don C. Stoppa): verde pubblico con $I_p \geq 100\%$ Vs2;
- Grandezze urbanistico-ecologiche e altezze
- Uf = 2,034 mq/mq
- Sul complessiva: 7.200 mq (di cui 5.100 mq - Provincia di Cuneo e 2.100 mq - Società proprietaria del P.le Cav. di Vittorio Veneto)
- **Rc = 70% Sf**
 - $I_p \geq 20\%$ Sf
 - A e Ar da definirsi in sede di S.U.E. unitario
 - Numero max dei piani: : 6 piani + attico arretrato dal fronte delle Vie XX Settembre, M. Zovetto e Q. Sella sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.
- Mix funzionale
- Abitative: Superficie utile max = 100% Sul
 - Terziarie: Superficie utile fino ad un max del 20% della Sul (commerciale-terziario al piano terreno e 1° piano)
 - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4 (limitato a studi artistici professionali, servizi alla persona, magazzini e depositi di servizio strettamente legati a tali attività)
 - Funzioni escluse: quelle non comprese negli usi previsti
- Parametri edilizi
- Ds = a confine o arretrati di 5m
- Dc = 5 m
- D = 10 m o 2/3 h dell'edificio più alto.
- Modalità di attuazione:
- L'ambito è sottoposto all'obbligo di formazione di S.U.E. unitario di iniziativa privata.
- L'area a servizi Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto) è soggetta alla dismissione gratuita al Comune all'atto della stipula della convenzione del S.U.E. e concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti.
- L'area a servizi Vs2 (Giardino Don C. Stoppa) non concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti per l'intervento, trattandosi di servizio esistente art.21 della L.R. 56/77
- Potranno essere monetizzati gli standard pubblici eventualmente dovuti, fermo restando l'obbligo di cessione dell'area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto).

In sede di S.U.E., all'interno della perimetrazione dell'ambito, verranno stabilite le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il S.U.E. è soggetto all'obbligo di realizzazione extraoneri, non scomputabili, di un percorso pedonale di uso pubblico, della larghezza di 3 m lungo il confine sud, quale collegamento tra le Vie Q. Sella e XX Settembre, adeguatamente pavimentato, arredato, illuminato ed alberato secondo le indicazioni del Settore competente.

Si ammette la monetizzazione della quota dell'indice IP fino a un massimo del 50% e l'applicazione di quanto previsto dall'art.22.04, limitatamente all'uso dei materiali e dei gradi di permeabilità utilizzabili per la Città Consolidata.

Riferimenti progettuali

Area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto): obbligo di mantenimento delle alberature esistenti e adozione di soluzioni progettuali di qualità volte alla valorizzazione della scena urbana e alla fruizione degli spazi pubblici.

Area Ex IPI: Obbligo di realizzazione dei portici lungo i fronti delle vie M. Zovetto e XX Settembre della larghezza di almeno 5 m e altezza non inferiore a 3,5 m dal piano di pavimento degli stessi portici. I portici dovranno essere privati di uso pubblico e regolati da apposita convenzione e adeguatamente collegati fra loro, con le stesse dimensioni, anche in caso di edifici separati.

La pavimentazione lungo il tratto porticato e relativi collegamenti non dovrà subire interruzioni, ma essere collegata con un'unica livelletta.

Il tratto di Via M. Zovetto dovrà essere privo di accessi carrai ed eventualmente pedonalizzato, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Sostenibilità paesaggistico ambientale

Con riferimento all'intervento edilizio, in sede S.U.E. vengano esplicitate le soluzioni adottate per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche così come richiesto nell'art.146 c.3 del D.Lgs 152/2006, i requisiti di risparmio energetico degli edifici, l'uso di fonti rinnovabili, gli accorgimenti necessari per minimizzare gli impatti ambientali in fase di cantiere (emissioni in atmosfera, rumore, produzione di rifiuti).

44.04 VCC3 - Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 PRG 1986)

Area edificabile a 6 piani fuori terra e attici arretrati sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio con piastre commerciali ed ampi spazi verdi privati ad uso pubblico.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = 18.063 mq.
- Sf (ACE + Ve) = 72,3% St
- ACE = 60% Sf
- Ve = 40% Sf
- Vs = 27,7% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,23 mq/mq
- Uf = 1,70 mq/mq
- Ip \geq 40% Sf
- A = 40 alberi/ha potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = mq 60 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani : 6 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio. In sede di Sue, per particolari esigenze architettoniche, il numero dei piani potrà modificarsi in più o in meno di un massimo di 2.

Mix funzionale

- Abitative: Superficie = 60% Sul minimo

- Terziarie: Superficie = 20% fabbricato A5, 15% Sul minimo (commerciale al piano terreno); con possibilità di monetizzare lo standard a parcheggio terziario)
- Quota flessibile = 20% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

Ds = 5,00 m

Dc = 5,00 m


D = 10 m o $\frac{2}{3}$ H dell'edificio più alto

Rc = 40%

Riferimenti progettuali

Obbligo di realizzazione dell'ampliamento della Piazza Brunone Lanteri, del verde pubblico e privato di uso pubblico con viale alberato di collegamento tra la Piazza ed il Parco di Piazza d'Armi, realizzazione di un comparto urbanizzato a verde-parco di almeno 20.000 mq. da localizzarsi nell'adiacente Piazza D'Armi.

Recepimento della Sul residenziale pari a mq. 1.000 derivata da Corso Nizza (ex asterisco *) pari a 870 mq. e da Via Sacco e Vanzetti angolo Corso Nizza (Foglio 91 mappale 135), pari a 130 mq. con cessione dell'area all'atto della convenzione del SUE in variante.

MODIFICA: N° 12 (Rif. richiesta N° 37)	
2b_ recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)	
	Territorio: Altipiano - Basse Stura
	Zona: Via Basse S.Anna
	Tessuto/Ambito P.R.G.: TPF - Aree Attrezzate art.84-
	Estremi catastali: Fg. 86 m.li 31, 32, 108, 428
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale – TC5c".
	Destinazione P.R.G. Variante: "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale – TC5c".
	Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATA vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	SI
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	SI
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	SI
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Nessun vincolo	NO

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	III e fascia B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	III
Classe di uso dei suoli	V
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	In fascia C
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	SI

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita lungo la via Basse S. Anna, è censita al Foglio 86 mappali 31, 32, 108 e 428, ed è stata individuata nel P.R.G. vigente quale "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale – TC5c" nella recente Variante Parziale n.19 al P.R.G. In tale occasione l'immobile e le sue pertinenze, precedentemente individuate in Territorio a parco fluviale (TPF), sono state inserite in TC5c "Tessuti di riordino delle basse fluviali" con una norma specifica che ha limitato l'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati alla SUV e al numero di piani esistenti.

La proprietà ha segnalato all'Amministrazione che, in base ad un preciso rilievo dell'esistente la Suv è pari a circa 765 mq e che, nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi, non possono essere funzionalmente collocati nei due piani esistenti. Ritenendo necessario consentire l'effettiva attuabilità dell'intervento ammesso si ritiene di acconsentire la distribuzione della sola SUL esistente su due piani e sottotetto abitabile senza incremento volumetrico, adeguando il relativo comma delle norme di attuazione.

In merito allo spostamento del parcheggio in cessione, si ritiene che esso possa essere funzionalmente collegato al parcheggio esistente presso l'ex Filanda, con la copertura di circa m.23,00 del Canale Garavella.

La modifica non incrementa la capacità insediativa residenziale in quanto è prevista la sola redistribuzione della SUL esistente anche al piano sottotetto.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.19 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC5c	St: 1.704 mq	
P.R.G. in variante	TC5c	St: 1.779 mq	Mantenimento S.U.V. esistente
Differenza:		St (TC5c):+ 75 mq	S.U.L.: INVARIATA

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con Osservazione n.2 è stato richiesto di:

1. citare negli atti del P.R.G. che i m.li 31, 32, 108, 265, 301 e 302 del foglio 86 fanno parte dell'area TC5c;
2. eliminare a cura e spese della Società Fantino s.p.a. l'attuale rampa di accesso alla proprietà Fantino s.p.a. in comproprietà con il Comune di Cuneo;
3. a fronte della disponibilità a cedere mq. 1.000 in prossimità della passerella pedonale "Vassallo" per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del Parco Fluviale:
 - eliminare la previsione di cessione dei parcheggi prevista dal P.R.G. vigente con la conseguente eliminazione della necessità di coprire il canale Garavella per 23 m, limitandolo a soli 5 m funzionali alla realizzazione di una rampa di accesso al cascinale;
 - concedere un ampliamento del 20% della volumetria esistente (pari a 153 mq);
 - concordare tra Amministrazione e Fantino S.p.a. la progettazione del parcheggio pubblico con la possibilità di realizzazione delle opere a scomputo del contributo di costruzione relativo all'intervento della "Cascina Parola";
4. realizzare degli innesti stradali sull'area a parcheggio pubblico a servizio dei terreni retrostanti.

Vengono accolte le richieste di cui ai punti 2, 3 e 4, mentre si precisa che per la richiesta di cui al punto 1 vengono citati i soli mappali che correttamente sono stati rilevati da estratto di mappa catastale aggiornato.

P.R.G. vigente	TC5c	St: 1.704 mq	
P.R.G. in variante	TC5c	St: 1.779 mq	
	Parcheggio previsto	S : 1.163 mq	
Differenza:			S.u.v.: + 153 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta la modifica della capacità insediativa residenziale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e, eseguita nello specifico paragrafo, mentre incrementa di mq.1163 la dotazione di servizi e pertanto rientra nella verifica di cui ai punti c) e d).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	in verifica	verificata	in verifica	verificata	verificata	verificata

The map shows a topographic view of a region with a river and several roads. A red circle highlights a specific area near the intersection of VIA MARCO SAN and VIA ACCIAIETTO. The map includes various labels such as 'T. to Pavio', 'VIA MARCO SAN', 'VIA ACCIAIETTO', 'VIA AVIATO', 'CORSO IV NOVEMBRE', 'VIA VII APRILE', 'B6', 'AV1.1', 'AV1.2', 'AV1.3', 'VCS.1', 'APM', and 'T. to Pavio'. The map also shows contour lines and a river.

124

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

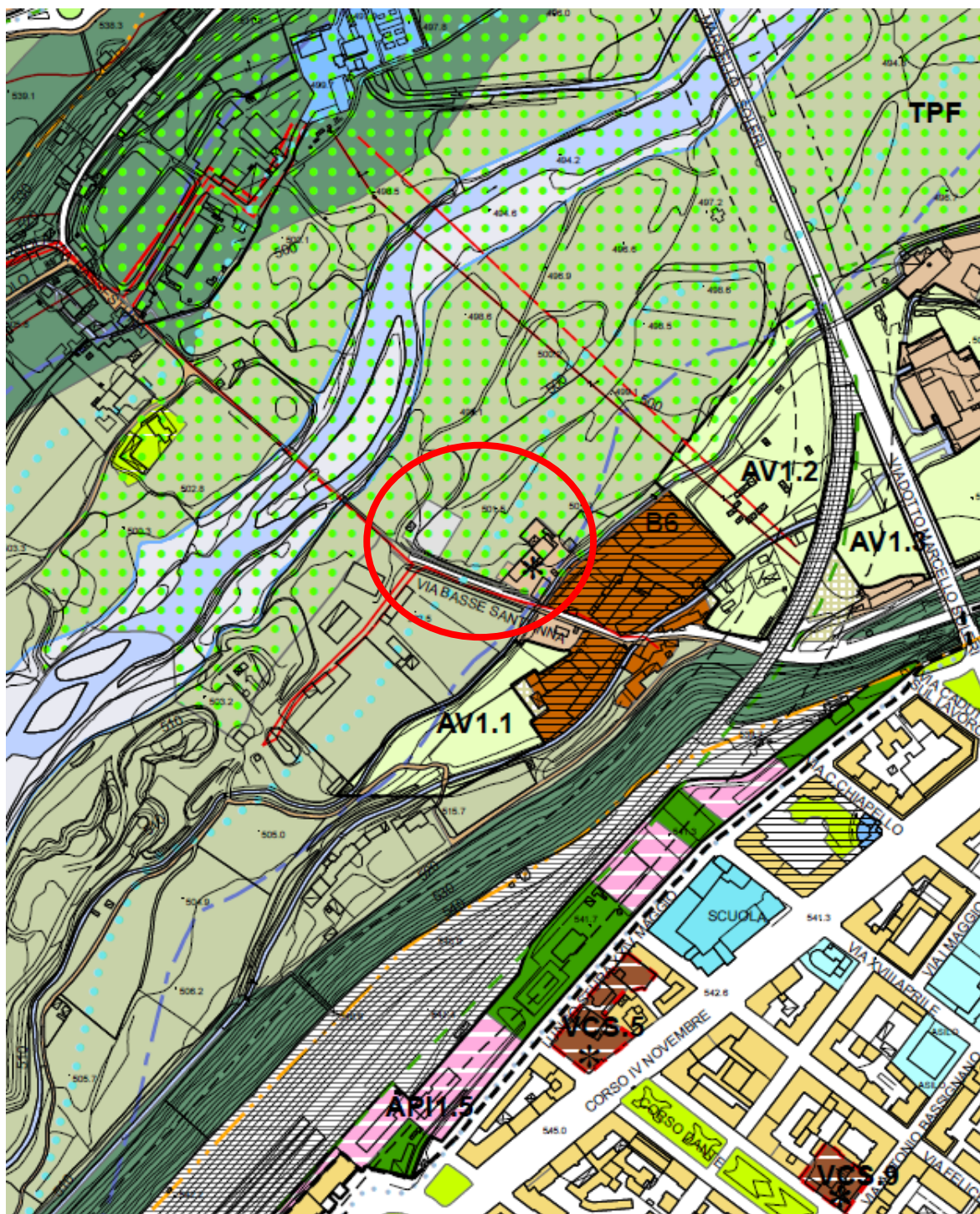
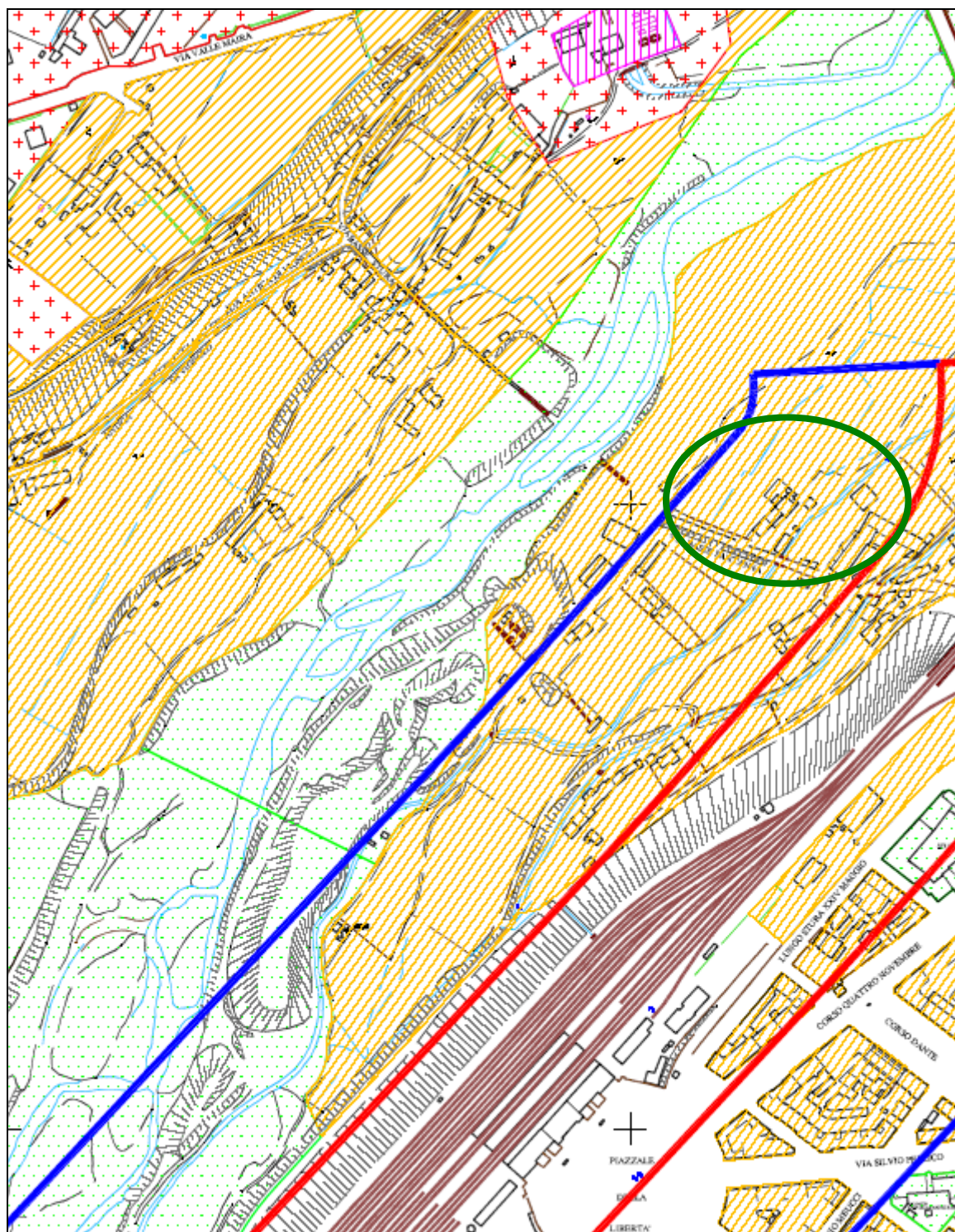


Tavola P4.14

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Art.43

Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)

- 43.01 Si tratta di tessuti costituiti da un'edificazione eterogena con episodi di elevato degrado urbanistico e ambientale per i quali il PRG prevede una pluralità di interventi anche premiali finalizzati alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica.
- 43.02 Tali tessuti comprendono i Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) ed i Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c).
- 43.03.01 I Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) sono costituiti da ville e edifici isolati per i quali il piano prevede un riordino finalizzato alla riqualificazione paesaggistica di Corso Francia dalla Piazza D'Armi fino al confine comunale, nonché di Borgo San Giuseppe. La riqualificazione prevede fasce verdi alberate lungo il Corso, in singola e doppia fila, con piste pedonali e ciclopedonali ed è individuata graficamente negli elaborati di PRG.
Negli elaborati di PRG si distinguono due tipologie *prevalenti di edifici*:
- TC5a: Edifici ricadenti all'esterno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore
 - TC5b: Edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore
- 43.03.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- a) Interventi diretti sempre ammessi
 - TC5a:
 - interventi fino alla manutenzione straordinaria e realizzazione di autorimesse private senza incidere sul limite di zona (purché realizzate entro i limiti del R.C. prescritto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80;
 - interventi fino alla RE1 per attività economiche in esercizio.
 - TC5b:
interventi di manutenzione straordinaria
 - b) Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica subordinati alla cessione delle aree di proprietà ricadenti nelle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore:
 - $U_t = 0,70 \text{ mq/mq}$;
 - Demolizione e ricostruzione di tutti gli immobili esistenti con arretramento sul limite delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore:
 - ricostruzione della Suv demolita con incremento del 25% della stessa.Qualora la Suv demolita sia inferiore all' U_f di $0,70 \text{ mq/mq}$ potrà essere ricostruita una Sul pari a tale indice più il 25% della Suv demolita.E' ammesso il trasferimento di volumetrie tra i comparti individuati con relativa demolizione dei fabbricati oggetto di trasferimento;
 - c) nel caso di tessuti TC5b non collegati a tessuti TC5a, l'indice fondiario del lotto potrà essere utilizzato in altro tessuto residenziale a confine purché facente parte del lotto confinante retrostante, con obbligo di cessione totale della fascia attrezzata e con Rc 40%. Qualora la quota di cessione dell'area oggetto di intervento risulti maggiore del 40%, potrà essere definito un diverso Rc, assoggettando l'intervento ad un P.E.C., che definisca il nuovo parametro urbanistico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, comunque non superiore al 45% della superficie fondiaria, mantenendo il numero dei piani di tessuto.
- 43.03.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U3.1
- 43.03.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 30\%$ (comprensiva dell'area ceduta per la realizzazione delle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore)
- $A = 1$ albero/80 mq potenziando i filari sui bordi del Asse rettore; $Ar = 3$ arbusti/80 mq

43.03.05 Parametri edilizi

D_s = allineamento di piano asse rettore; m 7,50 negli altri ambiti;
 D_c = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.
 D = m 10,00
 H_{max} = 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; ambito di Via Pertini angolo C.so Nizza, Via Antica di Borgo San Dalmazzo, da definirsi in sede di SUE
 R_c = 30% del lotto

43.04.01 I Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c)

sono costituiti da un edificato particolarmente degradato dal punto di vista ambientale, urbanistico ed edilizio, per i quali occorrono interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti con l'obiettivo di riconnettere funzionalmente e di valorizzare le relazioni (morfologiche, funzionali, ambientali), con i limitrofi insediamenti storici. Gli interventi previsti vanno fino alla ristrutturazione edilizia, con intervento diretto. Con permesso di costruire convenzionato sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43.03.02 lettera b), fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dai vincoli (ambientali, idro-geologici ecc.) gravanti sugli ambiti.

43.04.02 *Disciplina funzionale di tessuto*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6

Usi regolati: sono confermate le attività artigianali esistenti e in esercizio: U4/1, U4/3.

Per tali edifici sono ammessi ampliamenti a tantum del 50% della S_{ul} con un massimo di 300 mq.

43.04.03 Disciplina ecologica-ambientale

$I_p = 30\%$

$A = 1$ albero/100 mq; $Ar = 2$ arbusti / 100 mq

43.04.04 Parametri edilizi

D_s = filo di fabbricazione esistente; RE3 ed interventi di cui all'art. 43.03.02 da concordarsi con l'Amministrazione

D_c = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

D = m 10,00

H_{max} = 3 piani (sono esclusi i sottotetti con qualsiasi destinazione);

R_c = 30% del lotto

43.04.05 In caso di intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati censiti al Foglio 86 mappali 31, 32, 108, 265, 301, 307 e 428, dovrà essere mantenuta la S_{UV} e il numero di piani esistenti, dovrà inoltre essere prevista una cessione con destinazione parcheggi di mq.100 lungo la strada Via Basse Stura.

43.05 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

Art.43

Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)

- 43.01 Si tratta di tessuti costituiti da un'edificazione eterogena con episodi di elevato degrado urbanistico e ambientale per i quali il PRG prevede una pluralità di interventi anche premiali finalizzati alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica.
- 43.03 Tali tessuti comprendono i Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) ed i Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c).
- 43.03.01 I Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) sono costituiti da ville e edifici isolati per i quali il piano prevede un riordino finalizzato alla riqualificazione paesaggistica di Corso Francia dalla Piazza D'Armi fino al confine comunale, nonché di Borgo San Giuseppe. La riqualificazione prevede fasce verdi alberate lungo il Corso, in singola e doppia fila, con piste pedonali e ciclopedonali ed è individuata graficamente negli elaborati di PRG.
- Negli elaborati di PRG si distinguono due tipologie *prevalenti di edifici*:
- TC5a: Edifici ricadenti all'esterno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore
 - TC5b: Edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore
- 43.03.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- a) Interventi diretti sempre ammessi
 - TC5a:
 - interventi fino alla manutenzione straordinaria e realizzazione di autorimesse private senza incidere sul limite di zona (purché realizzate entro i limiti del R.C. prescritto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80;
 - interventi fino alla RE1 per attività economiche in esercizio.
 - TC5b:
 - interventi di manutenzione straordinaria
 - c) Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica subordinati alla cessione delle aree di proprietà ricadenti nelle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore:
 - $Ut = 0,70 \text{ mq/mq}$;
 - Demolizione e ricostruzione di tutti gli immobili esistenti con arretramento sul limite delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore:
 - ricostruzione della Suv demolita con incremento del 25% della stessa.Qualora la Suv demolita sia inferiore all'Uf di $0,70 \text{ mq/mq}$ potrà essere ricostruita una Sul pari a tale indice più il 25% della Suv demolita.
 - E' ammesso il trasferimento di volumetrie tra i comparti individuati con relativa demolizione dei fabbricati oggetto di trasferimento;
 - c) nel caso di tessuti TC5b non collegati a tessuti TC5a, l'indice fondiario del lotto potrà essere utilizzato in altro tessuto residenziale a confine purché facente parte del lotto confinante retrostante, con obbligo di cessione totale della fascia attrezzata e con Rc 40%. Qualora la quota di cessione dell'area oggetto di intervento risulti maggiore del 40%, potrà essere definito un diverso Rc, assoggettando l'intervento ad un P.E.C., che definisca il nuovo parametro urbanistico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, comunque non superiore al 45% della superficie fondiaria, mantenendo il numero dei piani di tessuto.
- 43.03.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U3.1
- 43.03.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- $Ip = 30\%$ (comprensiva dell'area ceduta per la realizzazione delle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore)

- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi del Asse retto; Ar = 3 arbusti/80 mq

43.03.05 Parametri edilizi

Ds = allineamento di piano asse retto; m 7,50 negli altri ambiti;
 Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.
 D = m 10,00
 Hmax= 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; ambito di Via Pertini angolo C.so Nizza, Via Antica di Borgo San Dalmazzo, da definirsi in sede di SUE
 Rc = 30% del lotto

43.04.02 I Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c)

sono costituiti da un edificato particolarmente degradato dal punto di vista ambientale, urbanistico ed edilizio, per i quali occorrono interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti con l'obiettivo di riconnettere funzionalmente e di valorizzare le relazioni (morfologiche, funzionali, ambientali), con i limitrofi insediamenti storici. Gli interventi previsti vanno fino alla ristrutturazione edilizia, con intervento diretto. Con permesso di costruire convenzionato sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43.03.02 lettera b), fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dai vincoli (ambientali, idro-geologici ecc.) gravanti sugli ambiti.

43.04.02 *Disciplina funzionale di tessuto*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6

Usi regolati: sono confermate le attività artigianali esistenti e in esercizio: U4/1, U4/3.

Per tali edifici sono ammessi ampliamenti a tantum del 50% della Sul con un massimo di 300 mq.

43.04.03 Disciplina ecologica-ambientale

Ip = 30%

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti / 100 mq

43.04.04 Parametri edilizi

Ds = filo di fabbricazione esistente; RE3 ed interventi di cui all'art. 43.03.02 da concordarsi con l'Amministrazione

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

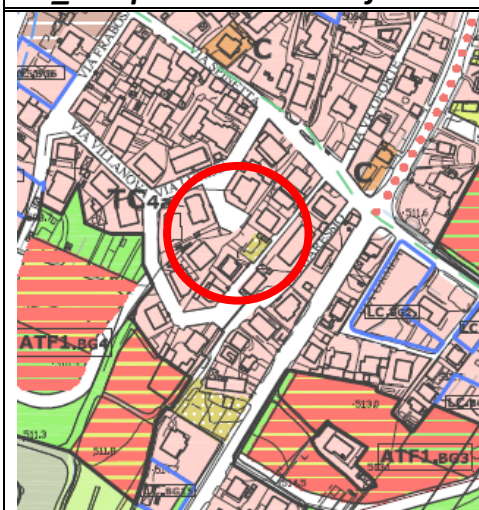
D = m 10,00

Hmax= 3 piani (sono esclusi i sottotetti con qualsiasi destinazione);

Rc = 30% del lotto

43.04.05 In caso di intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati censiti al Foglio 86 mappali 31, 32, 108 e 428, potrà essere ricostruita la SUV esistente incrementata del 20%, distribuendola su 2 piani + sottotetto abitabile, potrà inoltre essere prevista la copertura dell'adiacente canale per una lunghezza di circa m 5,00 per consentire la realizzazione della rampa di accesso alla proprietà. Dovrà essere ceduto gratuitamente il parcheggio previsto sui mappali 29 e 30 del foglio 86 di circa 1000 mq, dal quale si potrà dare accesso ai terreni retrostanti. Le opere da eseguirsi per la realizzazione del parcheggio pubblico potranno essere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

43.05 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

MODIFICA: N° 13 (Rif. richiesta N°36)**2b_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)**

Territorio: Oltregesso
Zona: Borgo San Giuseppe
Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4a
Estremi catastali: Fg. 96 m.li 423, 590 e 591
Destinazione P.R.G. Vigente: "Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4a"
Destinazione P.R.G. Variante: "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP"
Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	SI
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

	NO
--	-----------

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	II
Classe di pericolosità geomorfologica	II
Classe di uso dei suoli	IV
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Borgo San Giuseppe, censita al Catasto Terreni al Foglio 96 mappali 423, 590 e 591, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente nel "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni - TC4a".

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di essere stralciati dal tessuto in questione al fine di inserirlo, come i terreni limitrofi, in "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria – VPP" normato dall'art.63 delle N.d.A.

Si ritiene, pertanto, di procedere allo stralcio dei suddetti terreni dal "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni TC4a", trasformandoli in "Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP".

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.25 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non determina variazioni della C.I.R.T, non rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e. eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

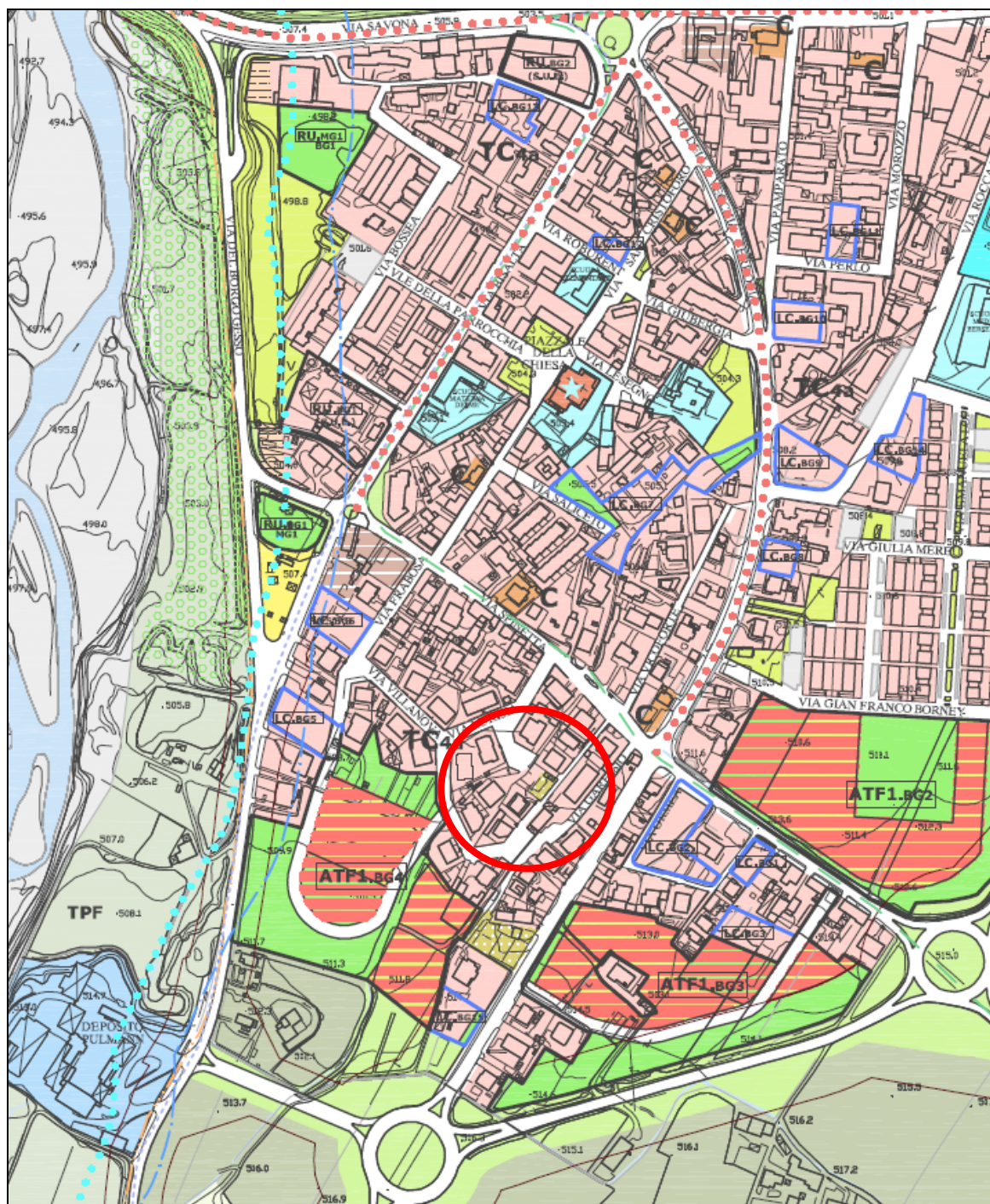


Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

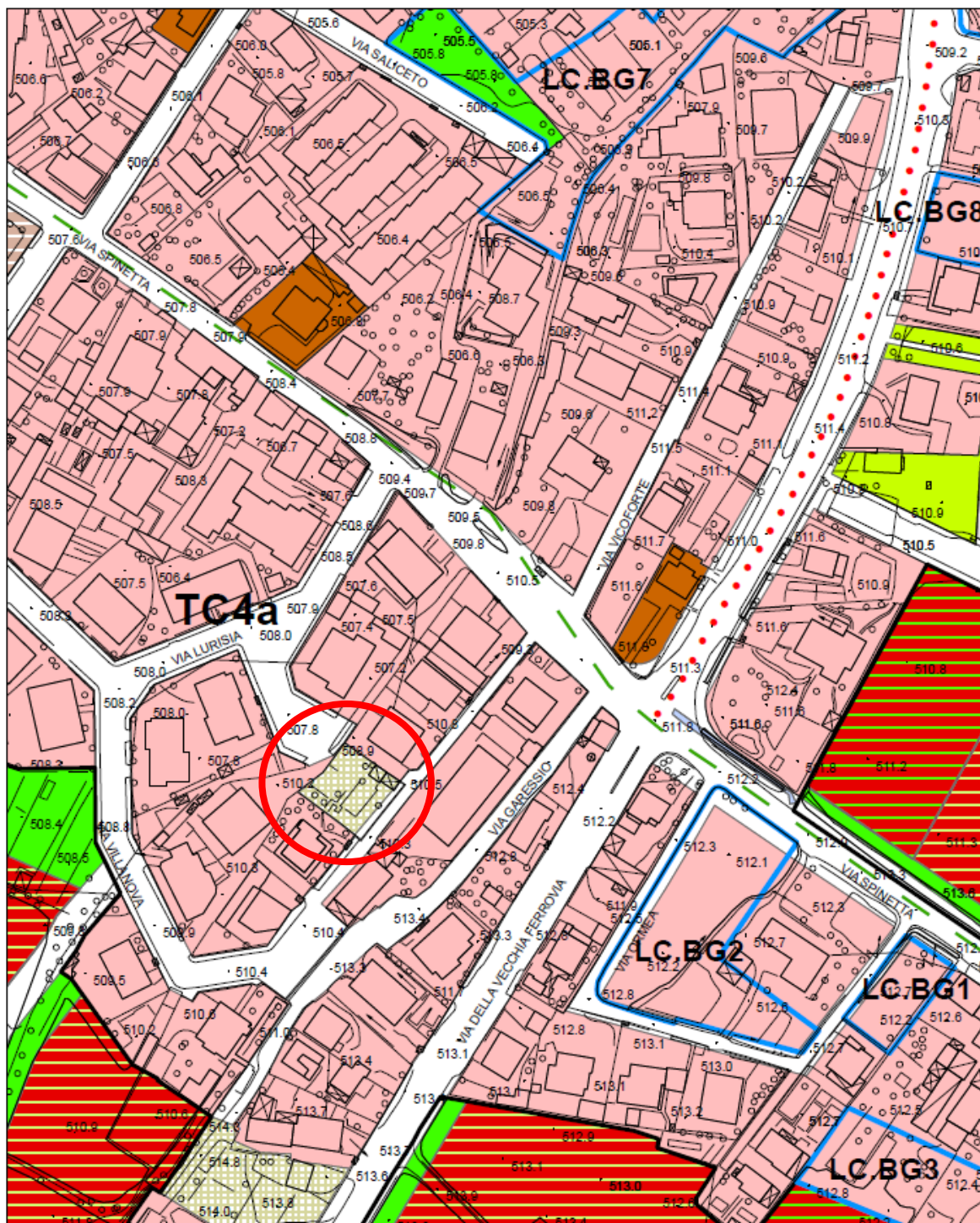
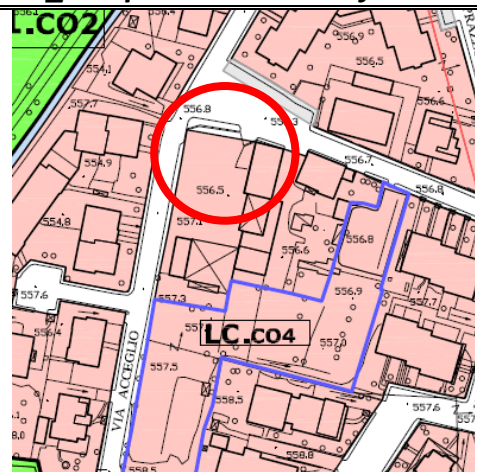


Tavola P5.25

MODIFICA: N° 14 (Rif. richiesta N°28)	
2b_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC, VCC)	
	Territorio: Oltrestura
	Zona: Confreria
	Tessuto/Ambito P.R.G.: TC4b e sedime stradale
	Estremi catastali: Fg. 69 m.le 1174
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b" e viabilità pubblica
	Destinazione P.R.G. Variante: "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni – TC4b"
Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
	NO

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	II
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Confreria, in corrispondenza dell'intersezione tra via Acceglio e via Elva, censita al Catasto Terreni al Foglio 69 mappale 1174, è ricompresa dal P.R.G. vigente nel "Tessuto prevalentemente residenziale delle frazioni - TC4b" con una minima parte di superficie ricadente in sedime stradale.

E' stato segnalato all'amministrazione che con l'allargamento della via Elva, così come prevista dal P.R.G. vigente, si avrebbe la compromissione della recinzione esistente.

Nella fase di attuazione delle previsioni di P.R.G., appare ragionevole verificare la possibilità di riduzione della previsione di allargamento della via Elva in quanto in quel punto la viabilità presenta già un allargamento consistente in prossimità dell'esistente fermata degli autobus pubblici e non si ritiene necessario un ulteriore allargamento del sedime stradale.

Viene, pertanto, ridotto cartograficamente il sedime della viabilità ed ampliato il tessuto TC4b, senza incremento della capacità insediativa.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.18 - scala 1:5.000 | P5.13 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa teorica, non rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera e.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	Verificata	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

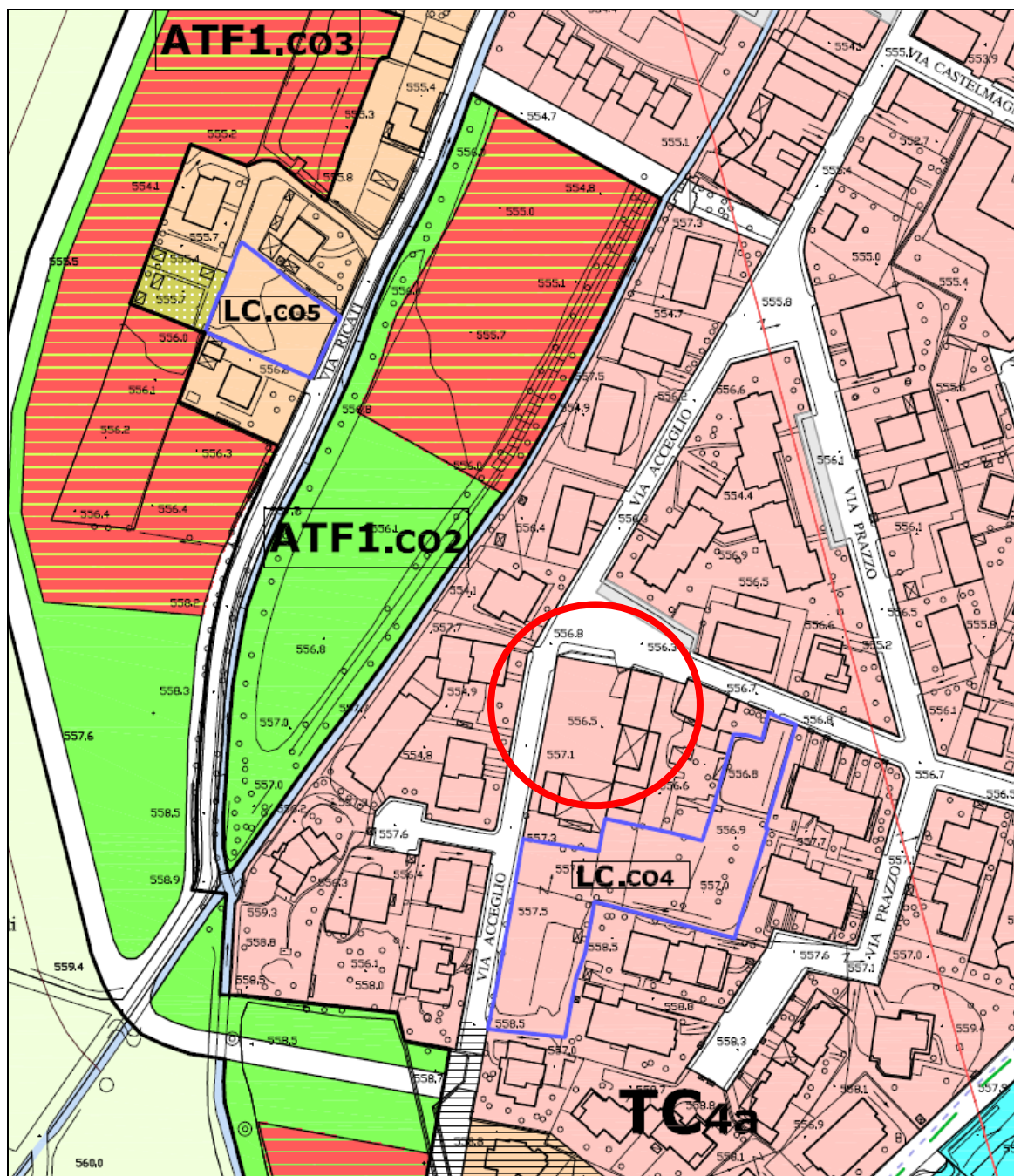


Tavola P5.18

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

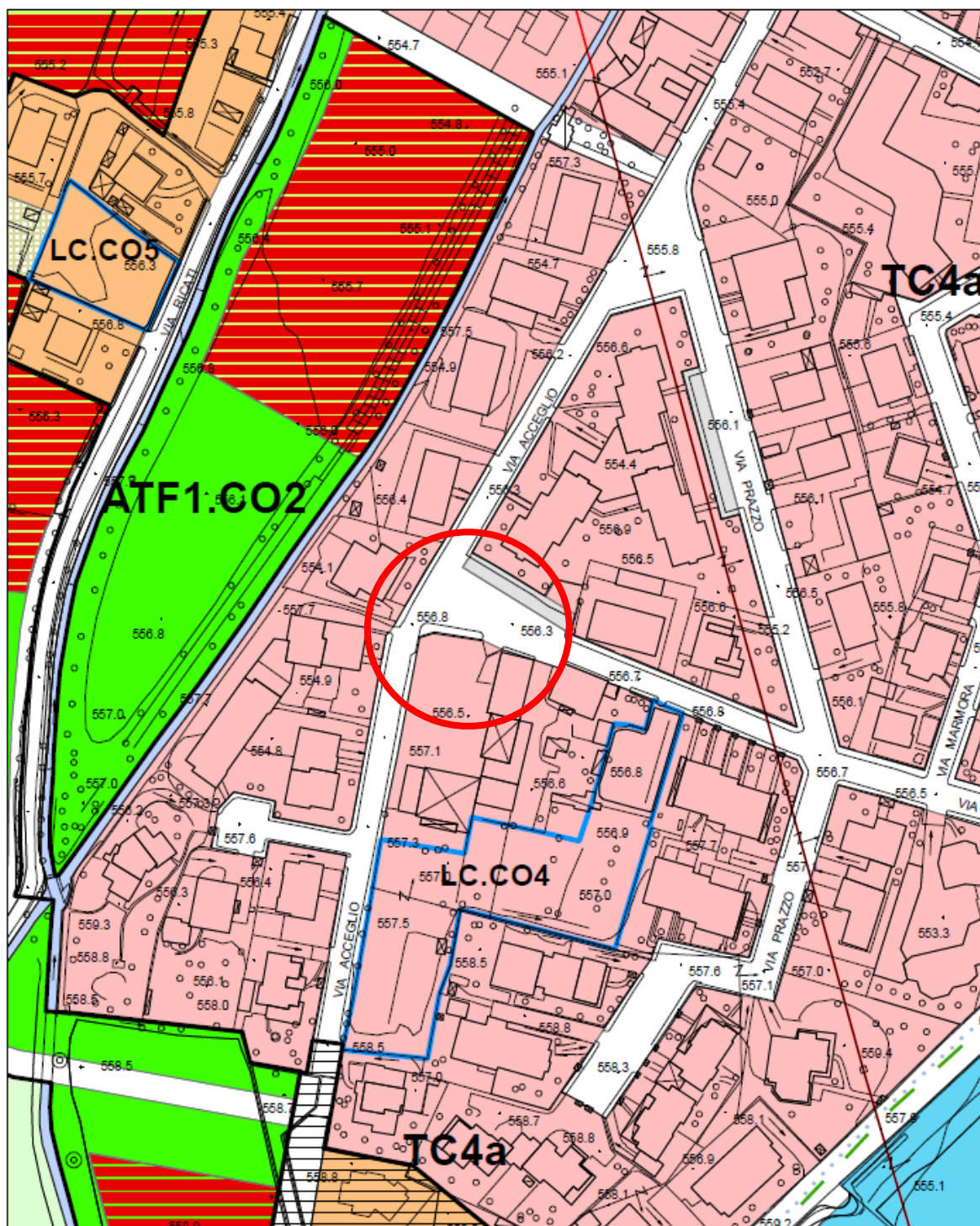
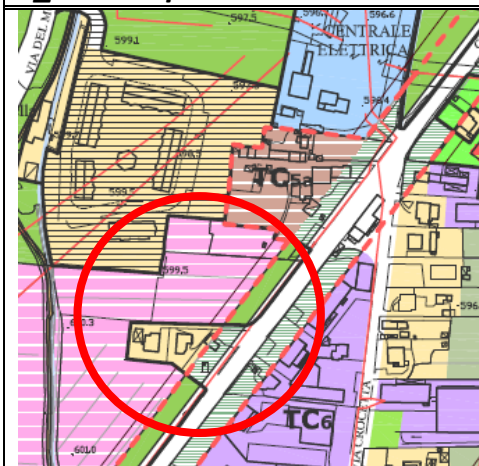


Tavola P5.18

3 Recepimento di modifiche ad ambiti destinati ad attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive (Città della Trasformazione)

MODIFICA: N° 15 (Rif. richieste N°17-38)**3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)****Territorio:** Altipiano**Zona:** C.so Francia**Tessuto/Ambito P.R.G.:** API1.1**Estremi catastali:** Fg. 73 m.li 102, 1185 e 200**Destinazione P.R.G. Vigente:***“Ambiti polifunzionali integrati urbani - API1.1”***Destinazione P.R.G. Variante:***“Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria” e “Tessuto di riordino Asse Rettore-TC5b”***Incremento/Decremento C.I.R.T:** **DECREMENTO**Decremento capacità edificatoria produttivo-terziaria
vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo**Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Fascia di rispetto stradale	SI
-----------------------------	-----------

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	IV
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’area interessata dalla modifica è sita in C.so Francia, censita al Foglio 73 mappali 102 e 1185, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente nell’ambito polifunzionale integrato urbano – API1.1.

E’ stato segnalato all’amministrazione che i mappali in questione sono terreni pertinenziali a fabbricati esistenti e che non si intende intervenire nell’attuazione dell’ambito.

Mentre la proprietà individuata dal P.R.G. vigente come *“Tessuto urbano con unità insediative isolate- TC3a”* e censita al Foglio 73 mappale 200 ha richiesto all’amministrazione di inserire una fascia di rispetto degli usi residenziali esistenti nel contiguo ambito API1.1.

In linea generale è intenzione dell’amministrazione operare riduzioni del consumo di suolo previsto dal P.R.G. e nel contempo garantire l’operatività concreta degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) favorendo la realizzazione a breve termine degli ambiti di trasformazione. Si ritiene, pertanto, di procedere allo stralcio dei suddetti terreni dall’ambito polifunzionale integrato *“API1.1”*, inserendoli in parte in *“Verde privato pertinenziale privo di capacità edificatoria - VPP”* ed in parte in *“Tessuti di riordino dell’Asse Rettore: edifici compresi all’interno delle aree attrezzate di progetto dell’Asse – TC5b”* al fine di dare continuità all’asse rettore stesso, e di inserire una fascia di rispetto degli usi residenziali esistenti.

Viene, pertanto, ridotta cartograficamente la perimetrazione del citato ambito di trasformazione, aggiornata la relativa quantificazione nella città della trasformazione, e ridisegnata la distribuzione delle aree a verde in cessione all'interno dell'ambito stesso.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.17 - scala 1:5.000 | P5.36 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	API1.1	St: 565.853 mq	S.U.L. res: 10.949 mq
			S.U.L. erp : 14.514 mq
			S.U.L. prod: 169.756 mq
P.R.G. in variante	API1.1	St: 562.940 mq	S.U.L. priv: 10.893 mq
			S.U.L. erp: 14.439 mq
			S.U.L. prod: 168.882 mq
Differenza resid.:		S.U.L.res.: - 56 mq S.U.L.erp: - 75 mq	Stanze/Ab. res: - 1
Differenza prod.:		St: - 2.913 mq	S.U.L. prod: - 874 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica determina un decremento della capacità edificatoria terziario-produttiva pari a 874 mq di S.U.L. tot ed un contestuale decremento della C.I.R.T pari a 56 mq, rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e-f. eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	in verifica	verificata	verificata

144

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

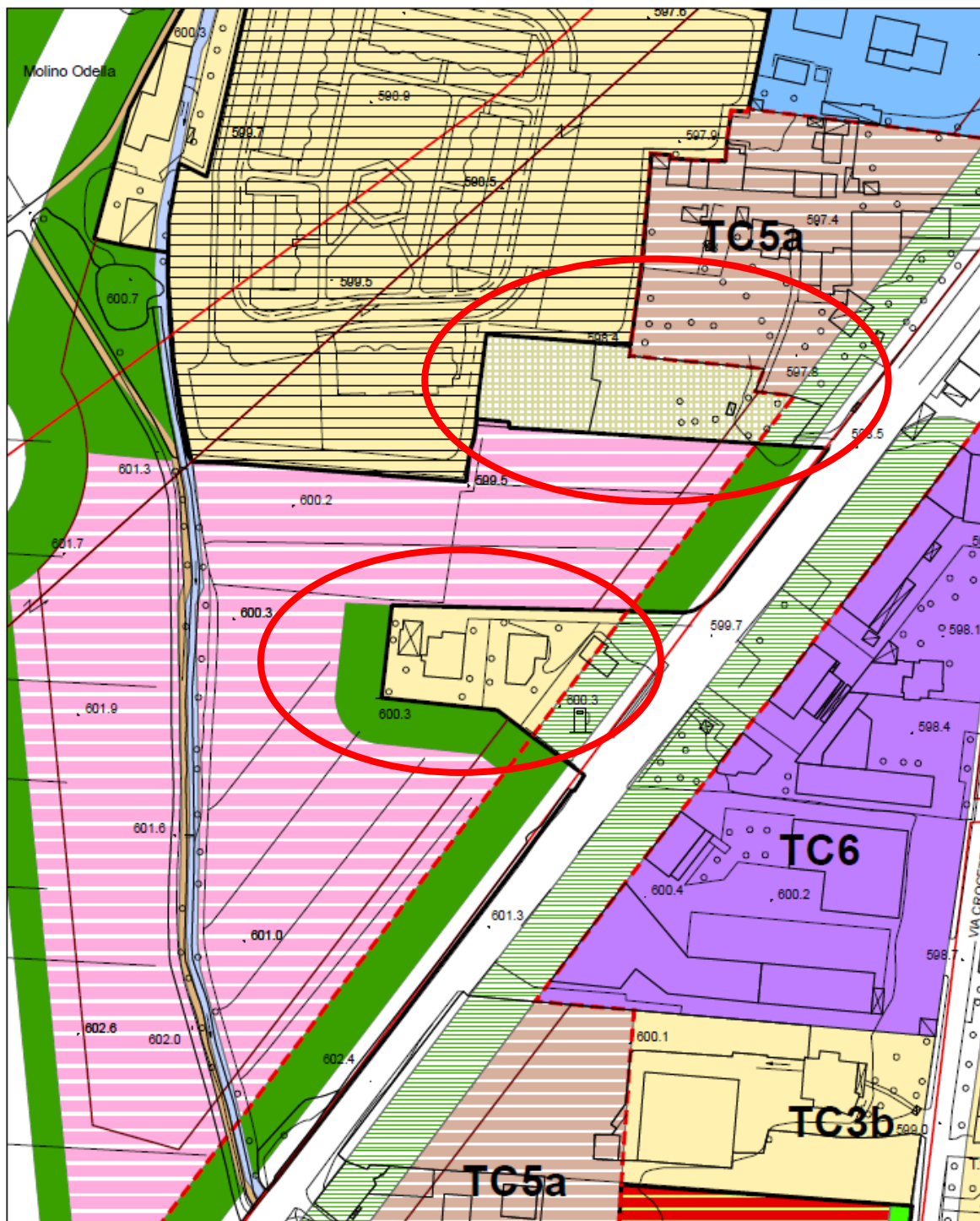
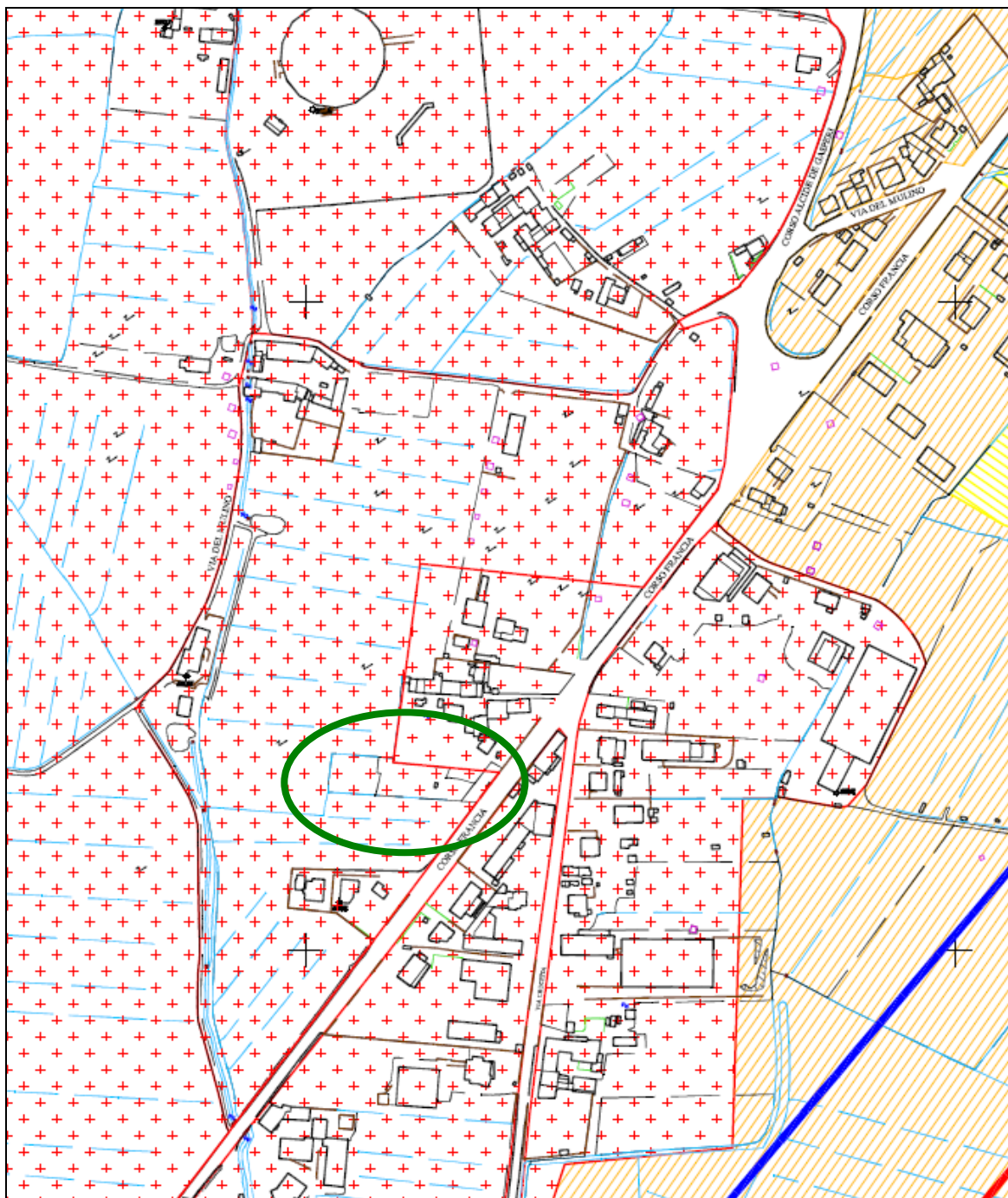



Tavola P5.36

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 16 (Rif. Richiesta N° 19_24)	
3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)	
	Territorio: Oltrestura
	Zona: Ronchi
	Tessuto/Ambito P.R.G.: APT1.OS1 e API2.OS1
	Estremi catastali: Fg.32 e 34 m.li vari
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Ambiti di trasformazione per attività – APT1.OS1 e API2.OS1" e "Territorio agricolo periurbano – TAP"
	Destinazione P.R.G. Variante: "Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile, "APT2.OS5", "API2.OS9" e TC7
Incremento/Decremento C.I.R. : DECREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SI

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	IV, V, fascia A e B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	SI
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Le aree interessate dalla modifica sono site in località Ronchi, sono censite al Catasto Terreni ai Fg. 32 e 33 m.li vari, e rientrano nelle perimetrazione degli "Ambiti di trasformazione per attività – APT1.OS1 e API2.OS1".

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di essere stralciati dall'ambito in questione, dato che non si intende intervenire nella sua attuazione.

Con questa modifica l'Amministrazione mette in atto il più rilevante stralcio di ambiti destinati ad attività produttive previsti dal P.R.G. ed incrementa considerevolmente l'entità della riduzione del consumo di suolo che ha già avviato con le varianti parziali n.18 e 19. Nel contempo l'Amministrazione intende sostenere l'operatività concreta del P.R.G., favorendo la realizzazione a breve termine di un comparto urbanistico operativo, su cui è previsto lo sviluppo di un importante progetto strategico denominato P.A.S.S. – Polo dei Servizi per lo Sviluppo Agroalimentare, che vede coinvolta la Società MIAC, insieme ad altri operatori privati.

Si ritiene, pertanto, di procedere allo stralcio dei suddetti terreni dagli "Ambiti di trasformazione per attività – APT1.OS1 e API2.OS1", trasformandoli in "Territorio agricolo periurbano – TAP" con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della viabilità prevista di collegamento fra lo svincolo autostradale e la prevista “circonvallazione” di Ronchi;
- mantenimento dei terreni fronte Strada Statale n. 231, adiacenti al Consorzio Agrario, come ambito polifunzionale integrato autonomo denominato “API2.OS9”;
- spostamento delle potenzialità edificatorie maturate dai terreni censiti al Fg. 33 m.li 39, 93 e 94 ricadenti nell’ambito APT1.OS1, su parte del terreno censito al Fg. 34 m.le 827 che viene, pertanto individuato come ampliamento dell’Ambito per attività – APT2.OS5”;
- inserimento dei terreni censiti al Fg.33 m.li 61 e 62 di proprietà della Michelin s.p.a. in tessuto produttivo TC7;
- introduzione di una prescrizione di inedificabilità sui terreni stralciati (escluse le aree precedentemente inserite in tessuto TC4b).

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.7 - scala 1:5.000 | P5.7 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	API2.OS1	St: 351.145 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 140.458 mq
	APT1.OS1	St: 284.502 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 113.801 mq
	APT2.OS5	St: 25.469 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 12.735 mq
	TC7	Sf: 804.255 mq Uf: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 804.255 mq
P.R.G. in variante	API2.OS1	St: 206.120 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 82.448 mq
	API2.OS9	St: 17.446 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 6.978 mq
	APT1.OS1	St: 78.676 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 31.470 mq
	APT2.OS5	St: 43.712 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 21.856 mq
	TC7	Sf: 812.499 mq Uf: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 812.499 mq
Differenza:		St (API2.OS1):- 145.025 mq	SUL: - 58.010 mq
		St (API2.OS9):+ 17.446 mq	SUL: + 6.978 mq
		St (APT1.OS1):- 205.826 mq	SUL: - 82.330 mq
		St (APT2.OS5):+ 18.243 mq	SUL: + 9.122 mq
		St (TC7):+ 8.244 mq	SUL: + 8.244 mq

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con Osservazione n.1 è stato richiesto di stralciare i terreni censiti al foglio 33 mappali 28, 29, 90 e 152 dagli ambiti polifunzionali API2.OS1 e APT1.OS1, riclassificandoli in territorio agricolo TA o territorio agricolo periurbano TAP, ma senza vincolo di inedificabilità.

Si ritiene di stralciare i suddetti terreni inserendoli in territorio agricolo periurbano "TAP" con vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art.75.20 delle N.d.A., così come previsto per tutte le altre aree appartenenti ai medesimi ambiti e ricondotte alla destinazione agricola.

Con Osservazione del Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica, si rende necessario il ridisegno delle aree fondiari private e delle aree in cessione pubblica, prevalentemente destinate alla viabilità interna all'ambito.

P.R.G. vigente	API2.OS1	St: 351.145 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 140.458 mq
	APT1.OS1	St: 284.502 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 113.801 mq
	APT2.OS5	St: 25.469 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 12.735 mq
	TC7	Sf: 804.255 mq Uf: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 804.255 mq

P.R.G. in variante	API2.OS1	St: 177.124 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 70.850 mq
	API2.OS9	St: 17.446 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 6.978 mq
	APT1.OS1	St: 78.676 mq Ut: 0,40 mq/mq	S.U.L.: 31.470 mq
	APT2.OS5	St: 43.712 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 21.856 mq
	TC7	Sf: 812.499 mq Uf: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 812.499 mq

Differenza:		St (API2.OS1):- 174.021 mq	SUL: - 69.608 mq
		St (API2.OS9):+ 17.446 mq	SUL: + 6.978 mq
		St (APT1.OS1):- 205.826 mq	SUL: - 82.330 mq
		St (APT2.OS5):+ 18.243 mq	SUL: + 9.122 mq
		St (TC7):+ 8.244 mq	SUL: + 8.244 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della SUL produttiva e della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

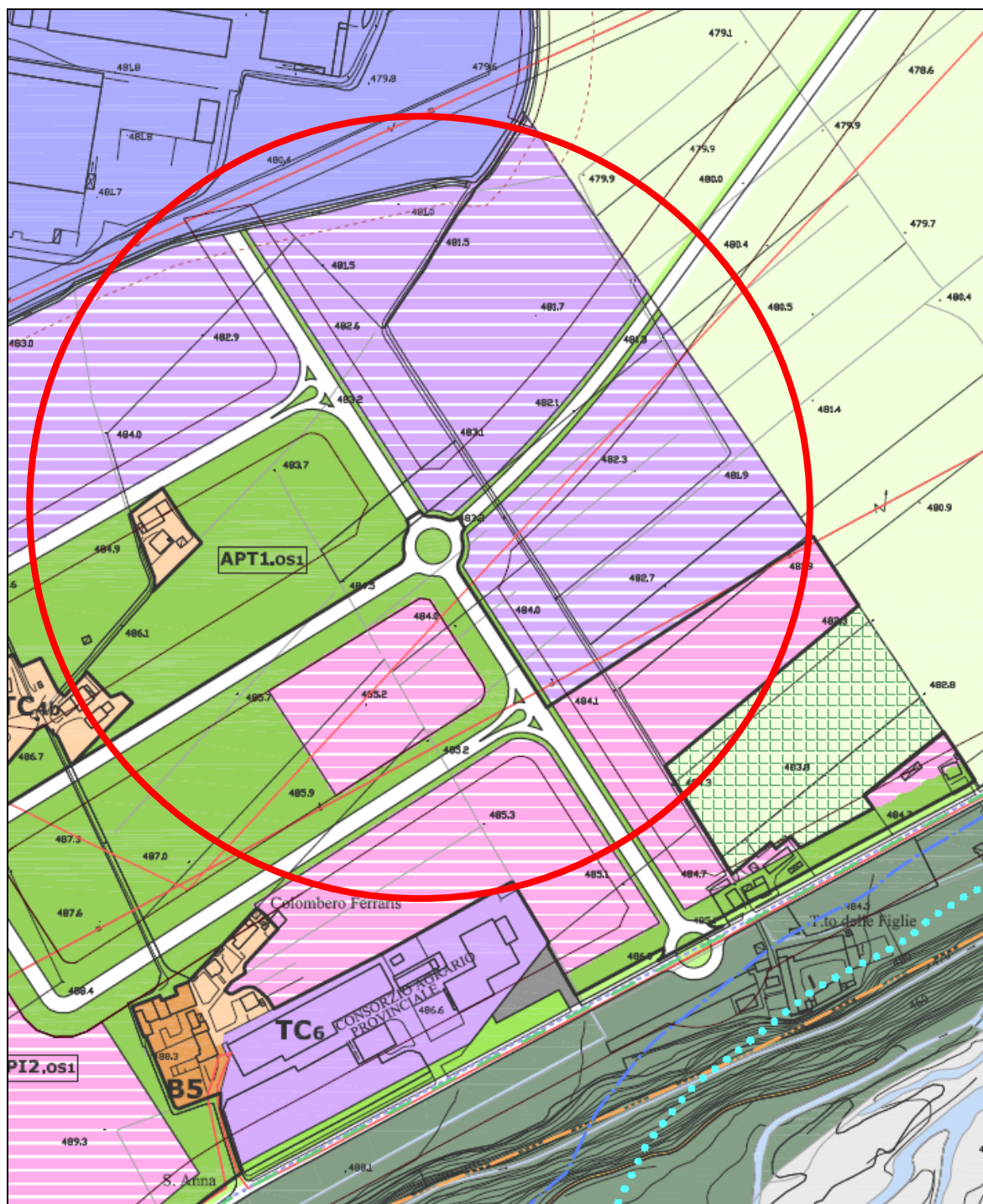


Tavola P4.7

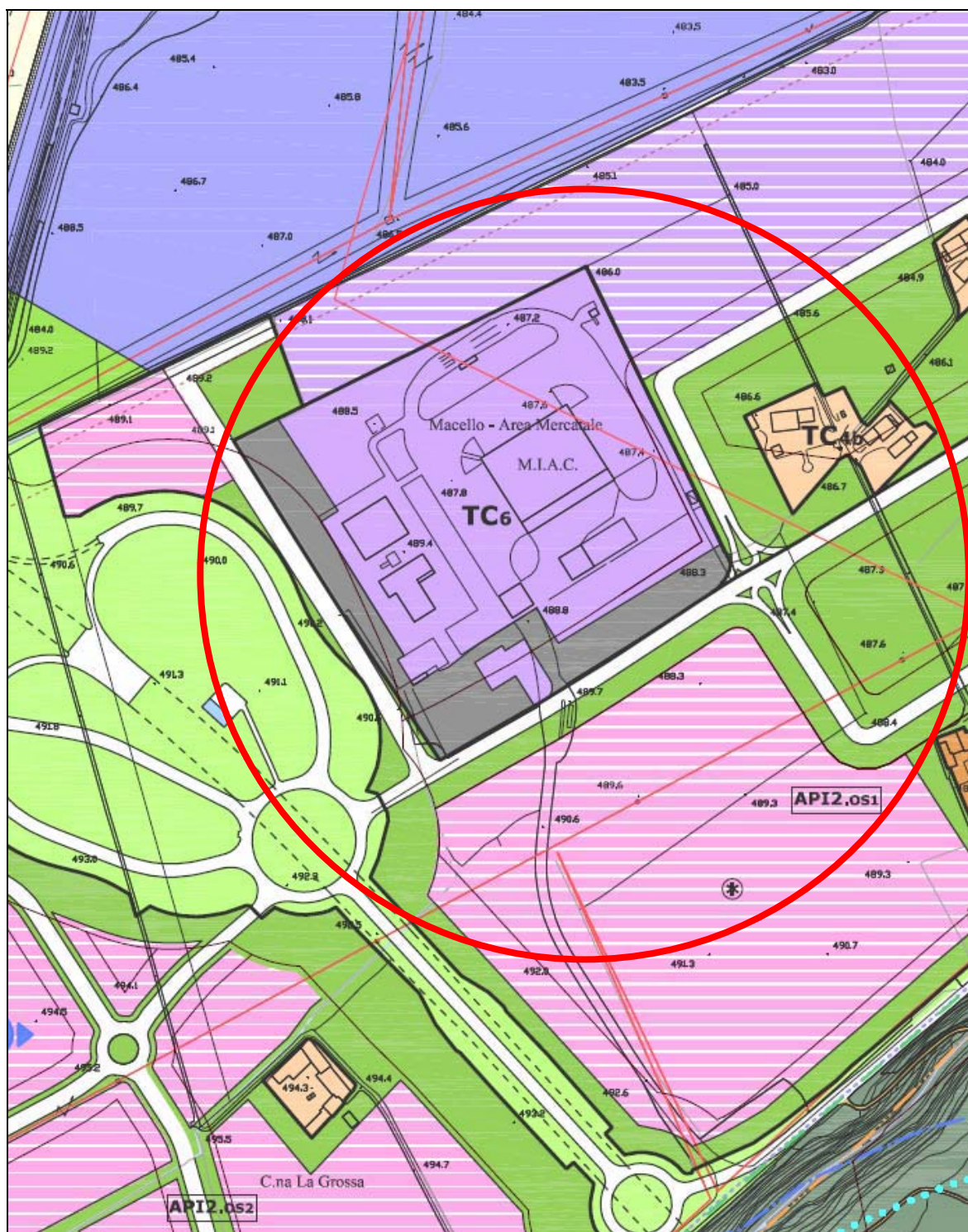


Tavola P4.7

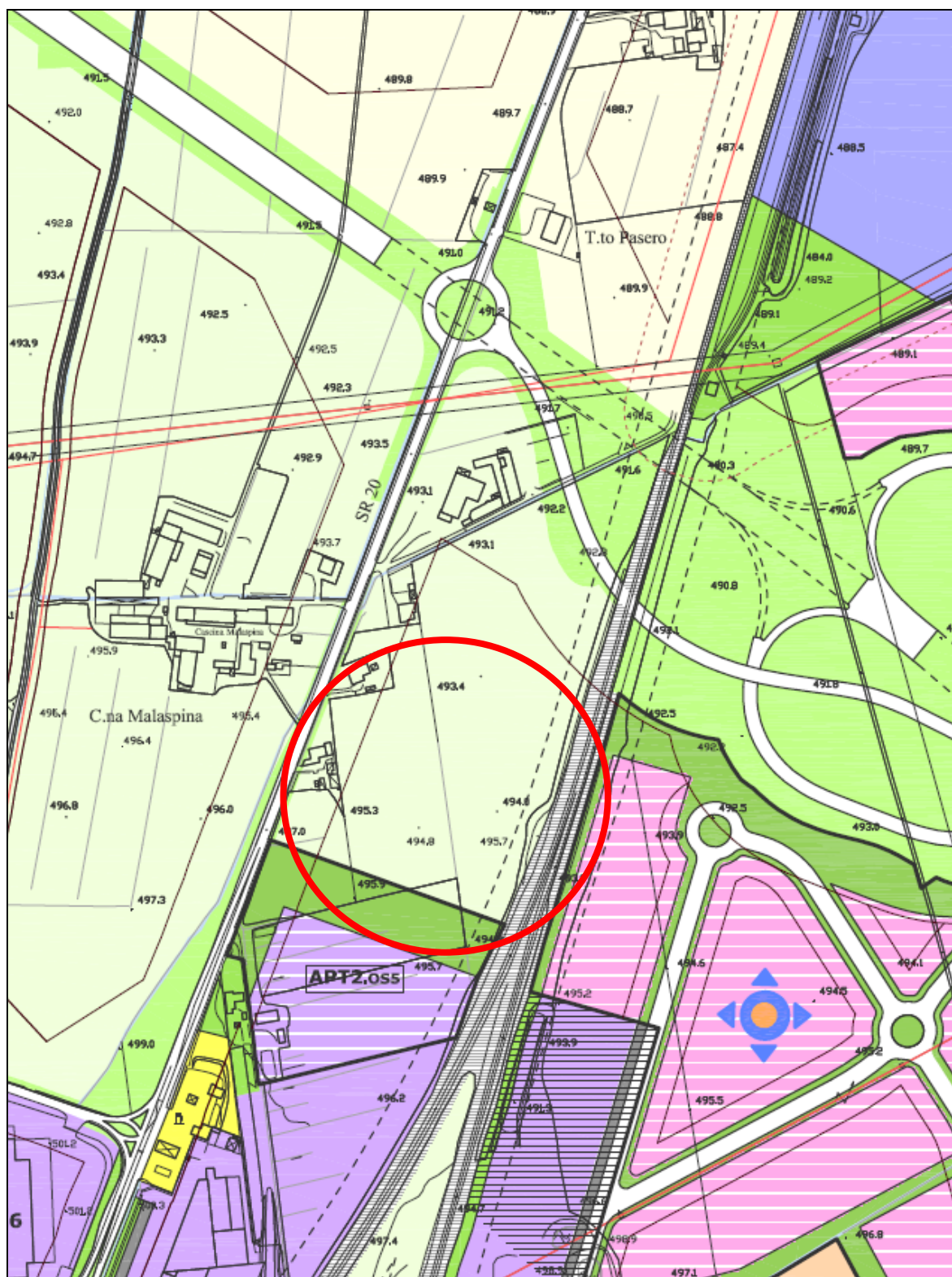


Tavola P4.7

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

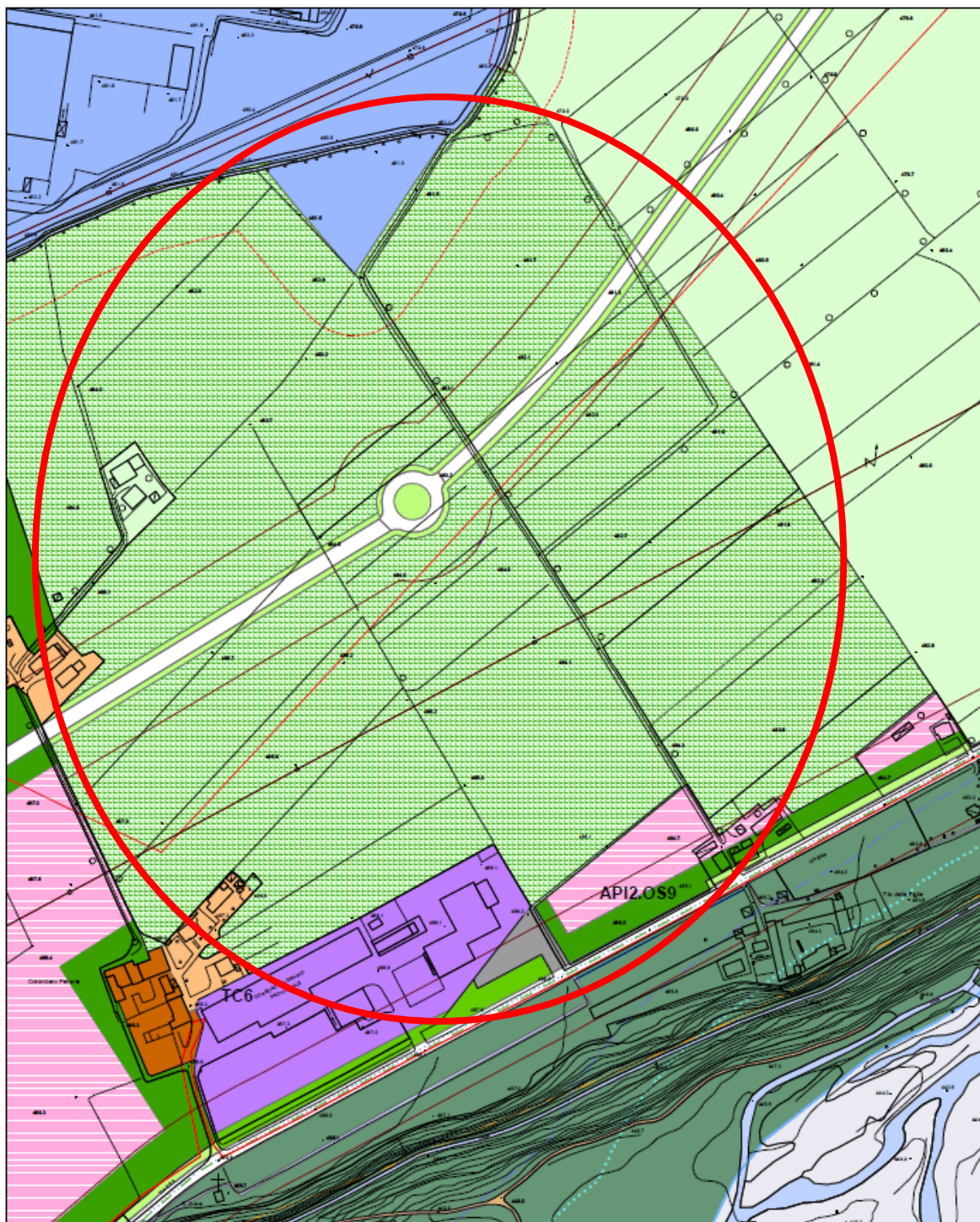


Tavola P4.7



Tavola P4.7

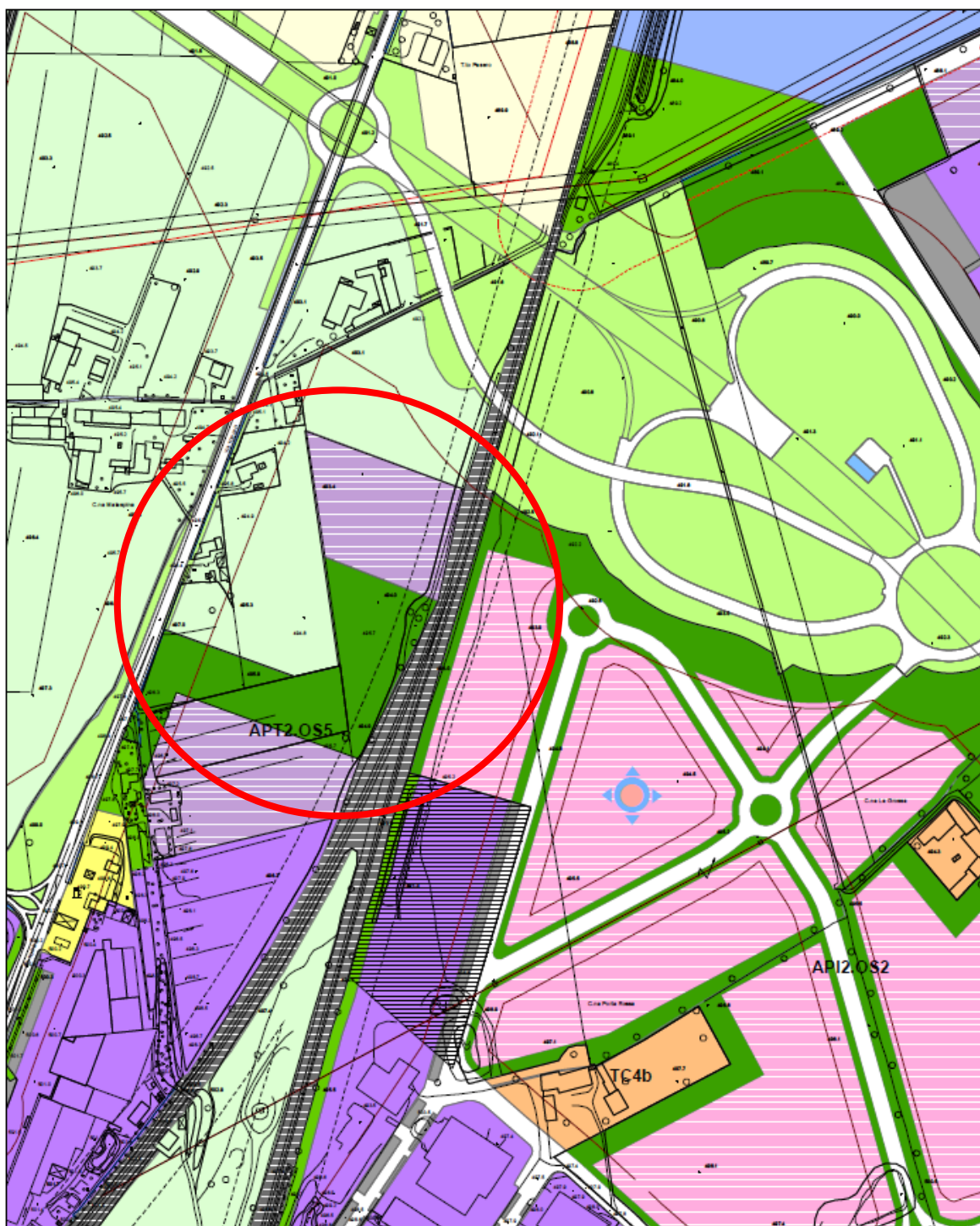
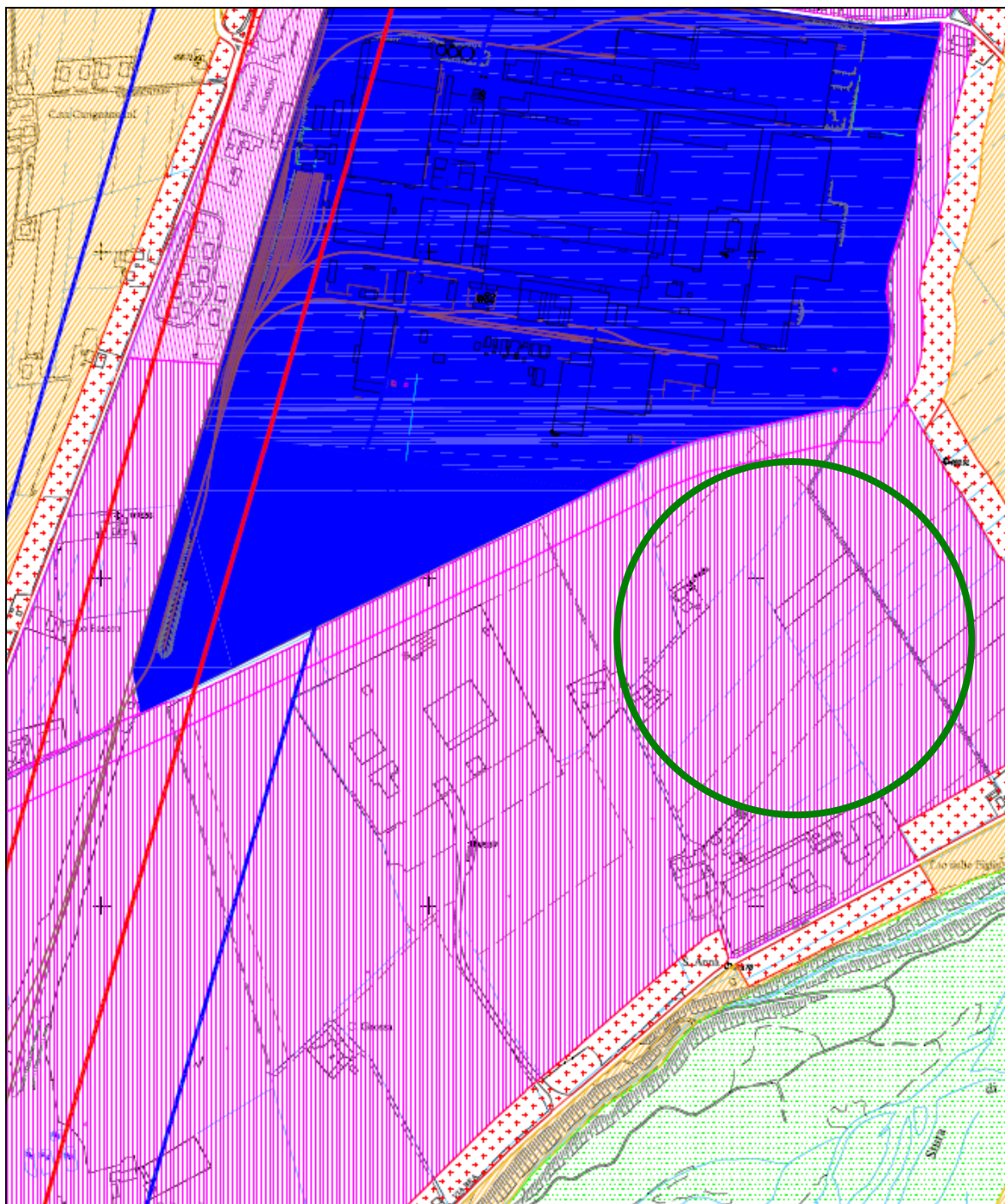
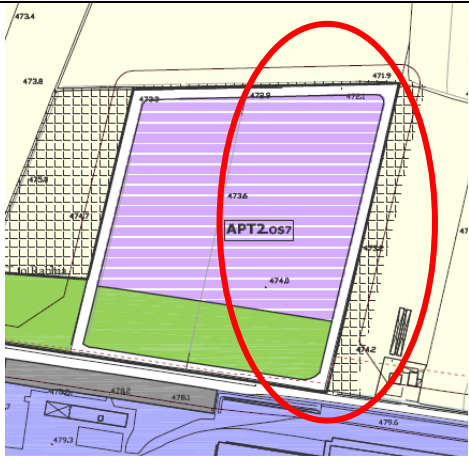


Tavola P4.7

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 17 (Rif. Richiesta N° 45)	
3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)	
	Territorio: Oltrestura
	Zona: Via Pollino
	Tessuto/Ambito P.R.G.: APT2.OS7
	Estremi catastali: Fg.40 m.li 115p,151p,152p,86p e 153p
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OS7"
	Destinazione P.R.G. Variante: "Territorio agricolo - TA" inedificabile
Incremento/Decremento Capacità edificatoria e Superficie territoriale : DECREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	NO

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	III-IV-V
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	SI
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Regioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Ronchi - via Pollino, è censita al Catasto terreni al Fg. 40 m.li 115p, 151p, 152p, 86p e 153p, e rientra nella perimetrazione dell' "Ambito di trasformazione per attività – APT2.OS7".

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di essere stralciati dall'ambito in questione, dato che non si intende intervenire nell'attuazione.

In linea generale è intenzione dell'amministrazione garantire l'operatività concreta del P.R.G., favorendo la realizzazione a breve termine degli ambiti di trasformazione, si ritiene, pertanto, di procedere allo stralcio dei suddetti terreni dall'ambito di trasformazione per attività "APT2.OS7", mantenendo la viabilità di accesso prevista e trasformando la restante parte in "Territorio agricolo – TA" con l'introduzione di una prescrizione di inedificabilità.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.7 - scala 1:5.000 | P5.4 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	APT2.OS7	St: 96.685 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 48.343 mq
P.R.G. in variante	APT2.OS7	St: 60.275 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 30.138 mq
Differenza:		St: - 36.410 mq	S.U.L.: - 18.205 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della SUL produttiva per mq. 18.205, in quanto si ha una diminuzione della superficie territoriale di mq. 36.410, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

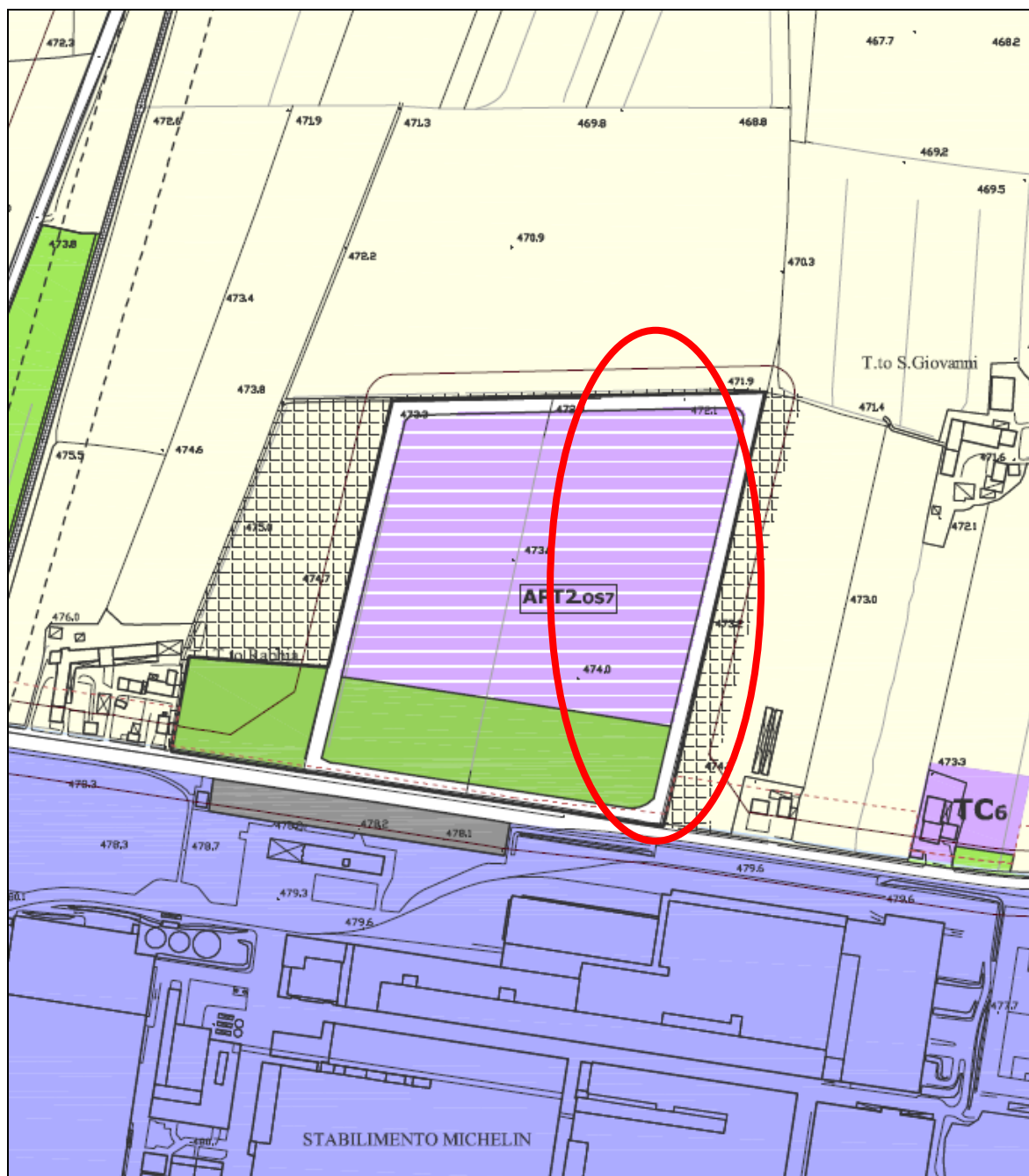


Tavola P4.7

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

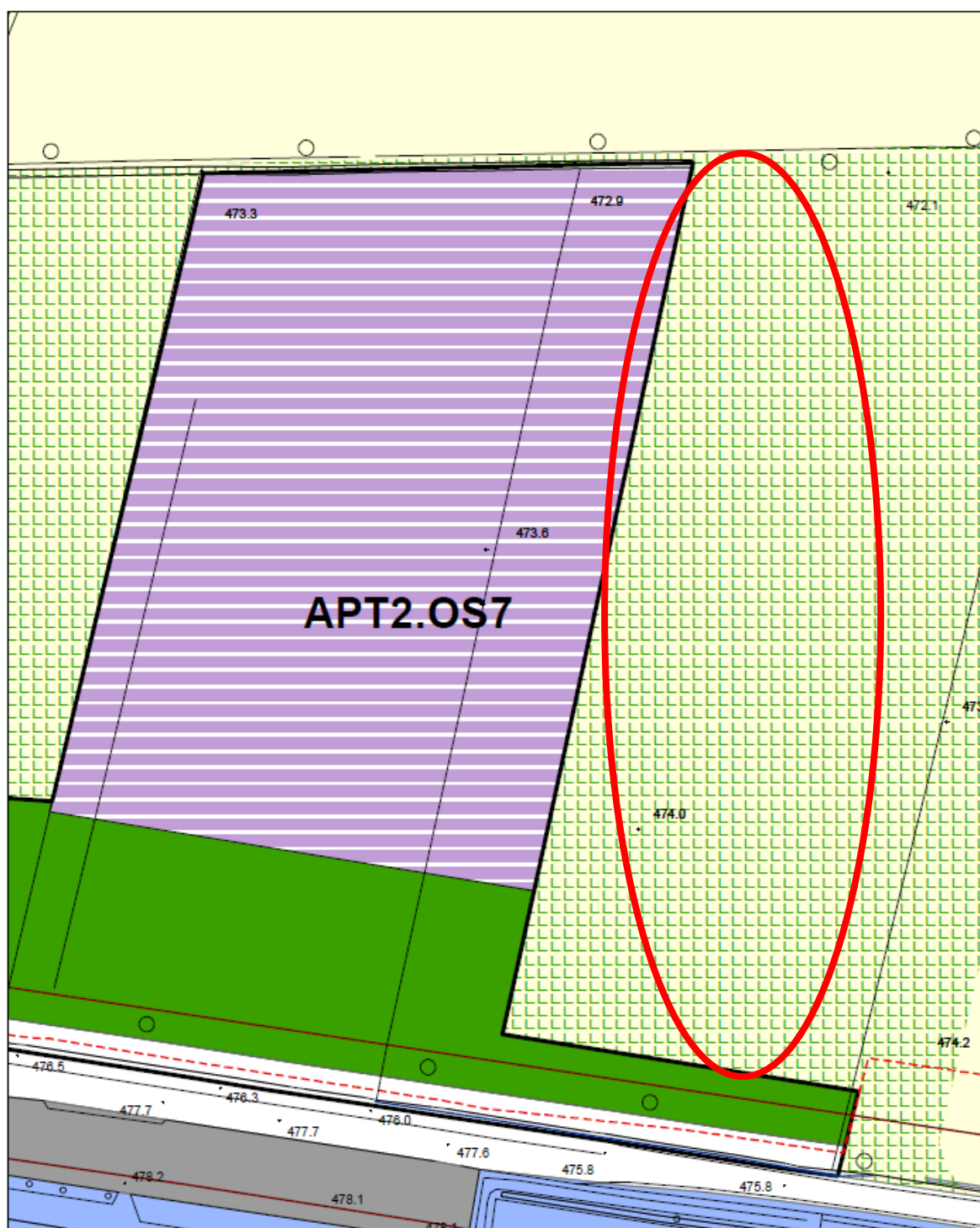
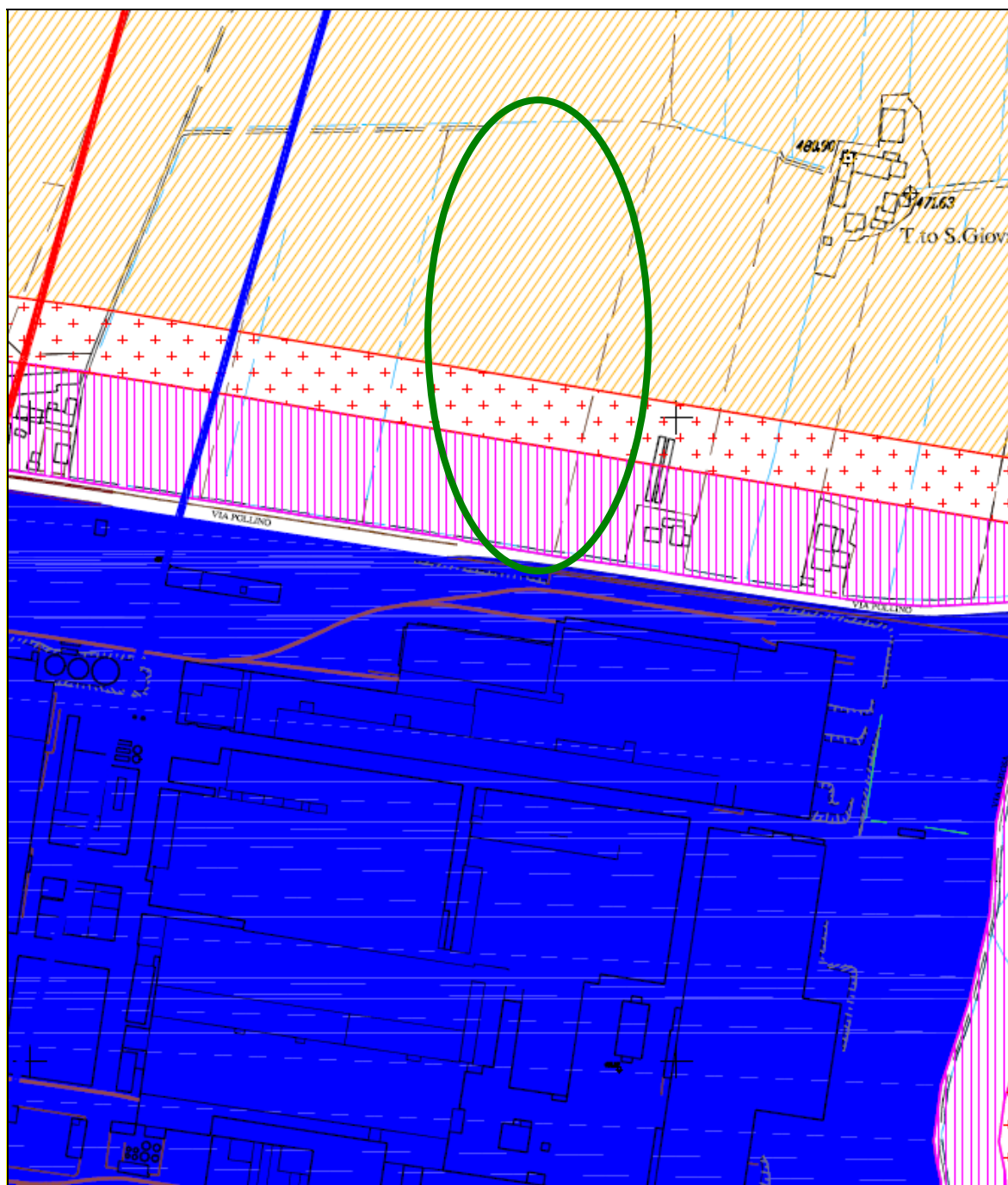
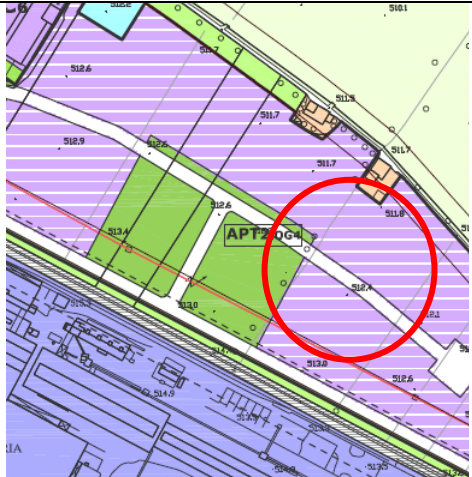


Tavola P5.4

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 18 (Rif. Richiesta N° 05)	
3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)	
	Territorio: Oltregesso
	Zona: Via Torre Frati
	Tessuto/Ambito P.R.G.: APT2.OG4
	Estremi catastali: Fg.135 m.li 57-984-986
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OG4"
	Destinazione P.R.G. Variante: "Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile
Incremento/Decremento C.I.R. : DECREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	SI

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	V e fascia A e B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Via Torre Frati, è censita al Catasto Terreni al Fg. 135 m.li 57-984-986, e rientra nella perimetrazione dell'"Ambito di trasformazione per attività – APT2.OG4".

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di essere stralciati dall'ambito in questione, dato che non si intende intervenire nella sua attuazione.

In linea generale è intenzione dell'amministrazione operare significative riduzioni del consumo di suolo previsto dal P.R.G. e nel contempo garantire l'operatività concreta del P.R.G., favorendo la realizzazione a breve termine degli ambiti di trasformazione.

Si ritiene, pertanto, di procedere allo stralcio dei suddetti terreni dall'ambito di trasformazione per attività "APT2.OG4", trasformandoli in "Territorio agricolo periurbano – TAP" con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della viabilità prevista di collegamento e scorrimento fra la rotonda prevista sul confine comunale presso Villaggio Colombero e la Bovesana, posta lungo il perimetro dello stabilimento AGC;
- mantenimento della viabilità secondaria interna all'ambito con individuazione di una fascia in cessione di 15 m per parte, necessaria per allocare una viabilità parallela di servizio ai futuri impianti produttivi;

- suddivisione dell'ambito APT2.OG4 in 2 comparti distinti, attuabili separatamente per favorirne la realizzabilità;
- introduzione di una prescrizione di inedificabilità sui terreni stralciati.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.15 - scala 1:5.000 | P5.26 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	APT2.OG4	St: 161.086 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 80.543 mq
P.R.G. in variante	APT2.OG4a	St: 90.851 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 45.426 mq
	APT2.OG4b	St: 54.556 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 27.278 mq
	Differenza:	St:- 15.679 mq	S.U.L.: - 7.840 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della SUL produttiva per mq. 7.840, in quanto si ha una diminuzione della superficie territoriale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

164

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

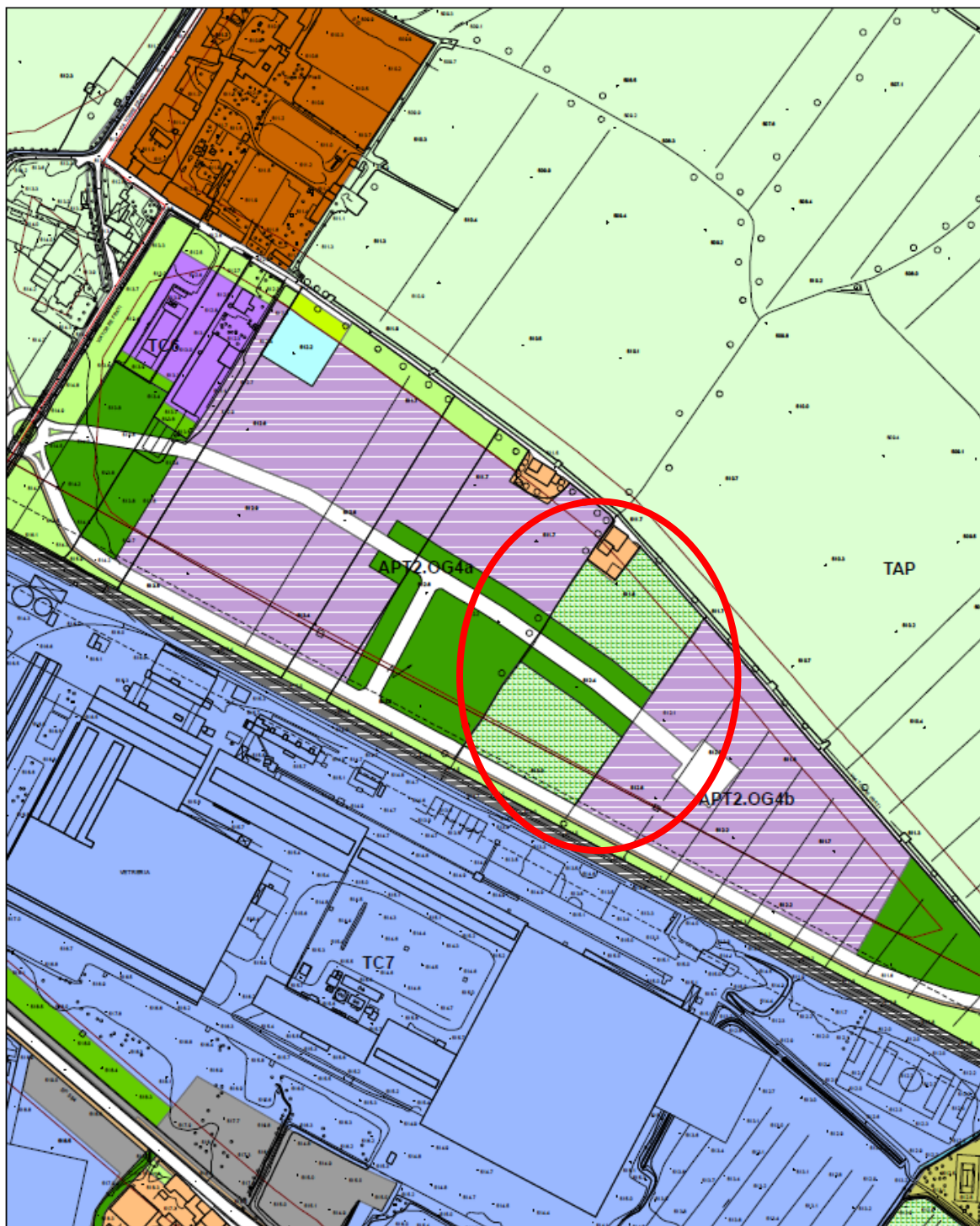
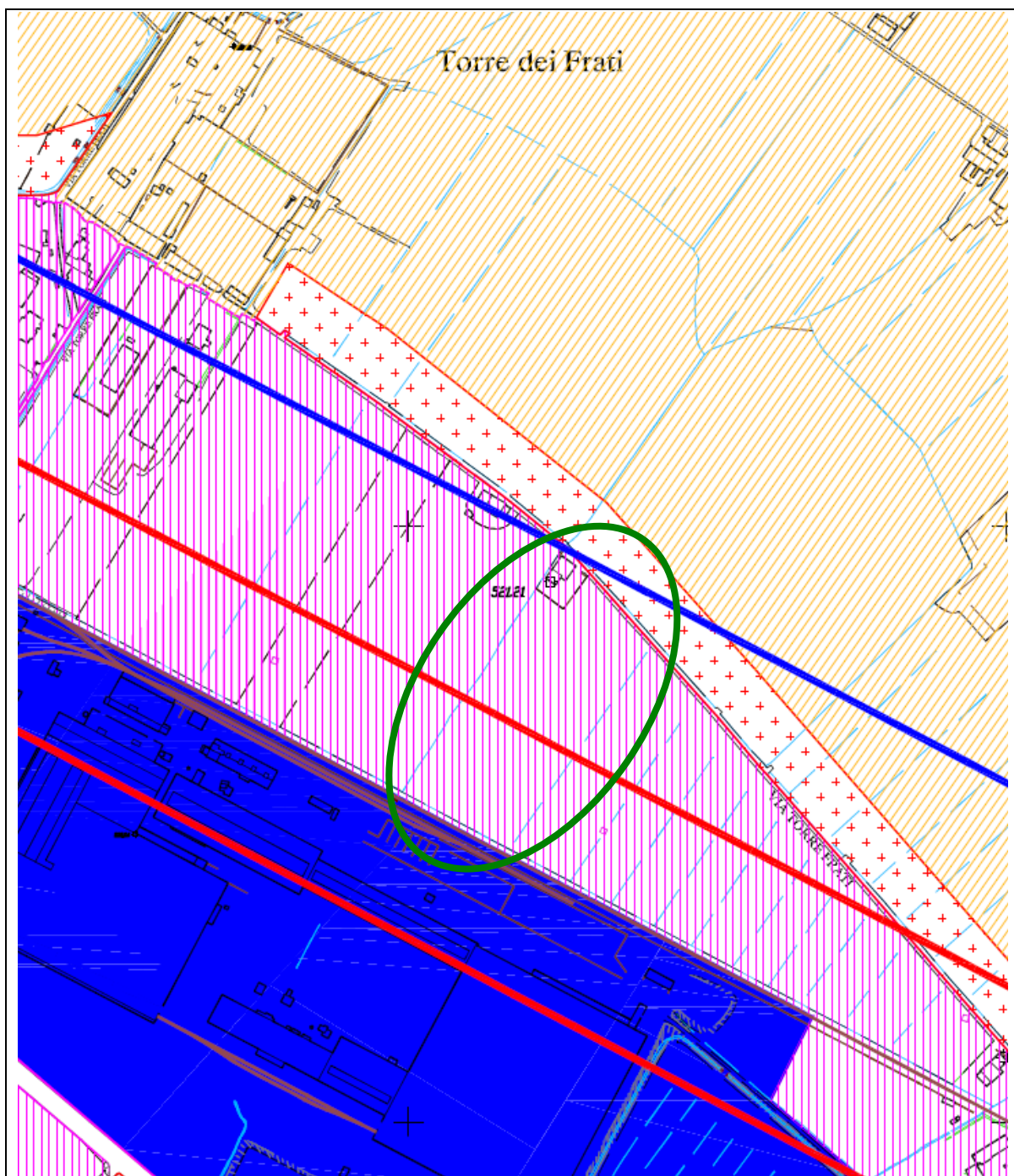
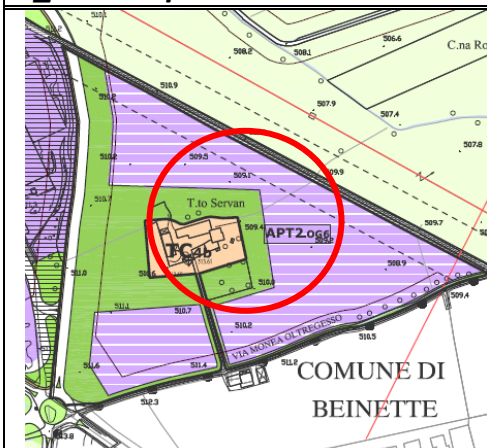


Tavola P4.15

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 19 (Rif. Richiesta N° 05)**3_stralcio parziale o totale di ambiti per attività (API, APT)****Territorio:** Oltregesso**Zona:** Via Genova**Tessuto/Ambito P.R.G.:** APT2.OG6**Estremi catastali:** Fg.136 m.li 24, 214, 217, 220, 227**Destinazione P.R.G. Vigente:***"Ambiti di trasformazione per attività – APT2.OG6" e Tessuto "TC4b"***Destinazione P.R.G. Variante:***"Territorio agricolo periurbano - TAP" inedificabile***Incremento/Decremento C.I.R. : DECREMENTO**
*vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)

NO

Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142

NO

Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)

NO**Vincoli storico – architettonici:**

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157

NO

Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10

NO

Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)

NO**Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)**

Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione

SI**Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali**

Classificazione acustica Comunale

V e fascia A e B ferroviaria

Classe di pericolosità geomorfologica

I

Classe di uso dei suoli

III

Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI

NO

Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"

NO

Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007

NO**Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:**

L'area interessata dalla modifica è sita in Via Genova, a ridosso del confine comunale, è censita al Catasto Terreni al Fg. 136 m.li 24, 214, 217, 220, 227, e rientra nella perimetrazione dell'"Ambito di trasformazione per attività – APT2.OG6".

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di stralciare l'intero ambito in questione, compreso il tessuto TC4b individuato sul cascinale esistente denominato Tetto Servan, dato che non si intende dare attuazione alle previsioni di P.R.G.

In linea generale è intenzione dell'amministrazione operare significative riduzioni del consumo di suolo previsto dal P.R.G. e, pertanto, si ritiene di poter procedere allo stralcio dell'ambito "APT2.OG6" e "TC4b", trasformandolo in "Territorio agricolo periurbano – TAP" con la seguenti prescrizioni:

- mantenimento della viabilità prevista di collegamento fra la rotonda prevista sul confine comunale presso Villaggio Colombero e la Bovesana;
- introduzione di una prescrizione di inedificabilità sui terreni stralciati non edificati.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.15 - scala 1:5.000 | P5.26 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	APT2.OG6	St: 92.382 mq Ut: 0,50 mq/mq	S.U.L.: 46.191 mq
P.R.G. in variante	TAP + sedime stradale	S: 92.382 mq	S.U.L.: 0 mq
	Differenza:	St:- 92.382 mq	S.U.L.: - 46.191 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta il decremento della SUL produttiva per mq. 46.191, in quanto si ha una diminuzione della superficie territoriale di mq. 92.382, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

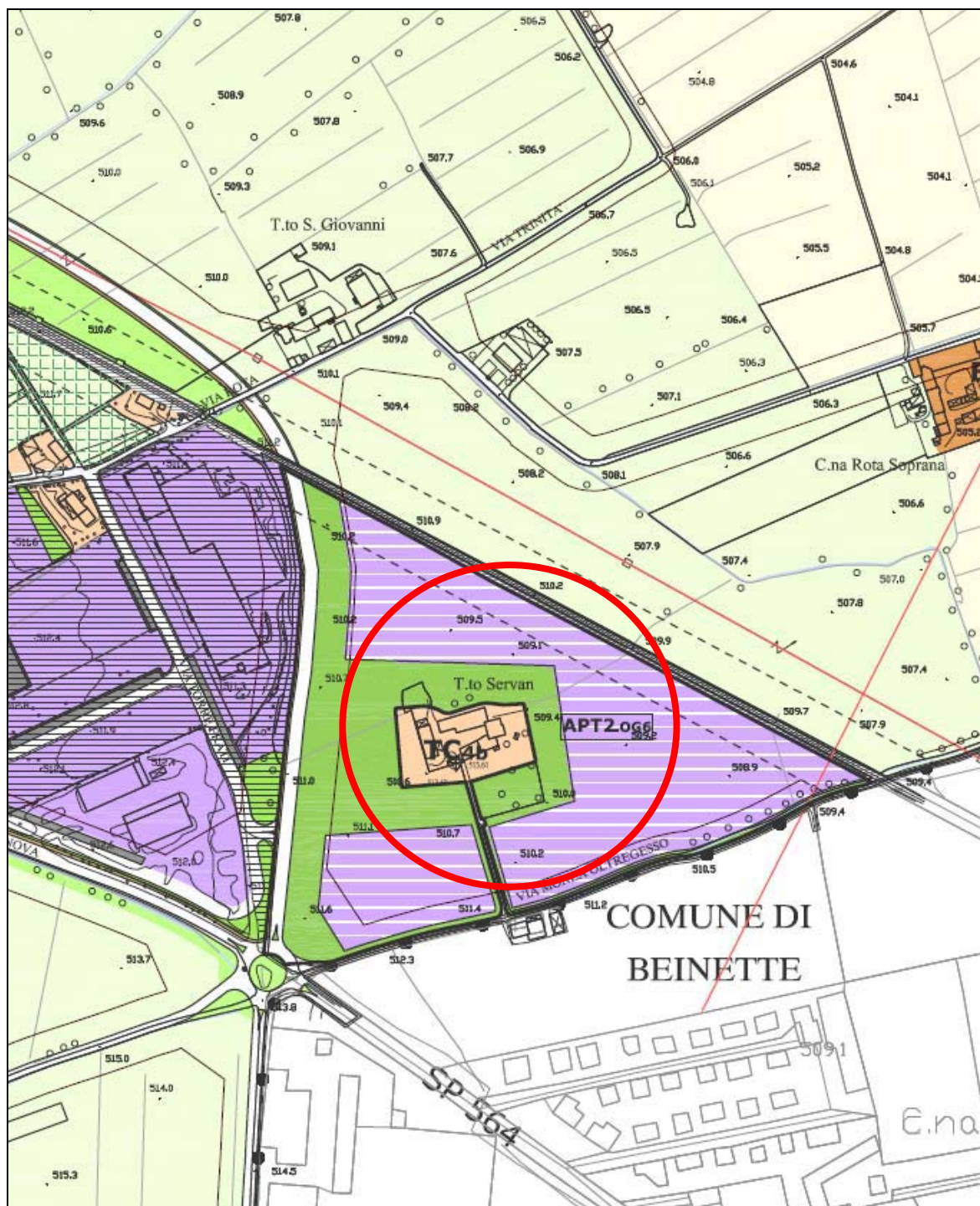


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

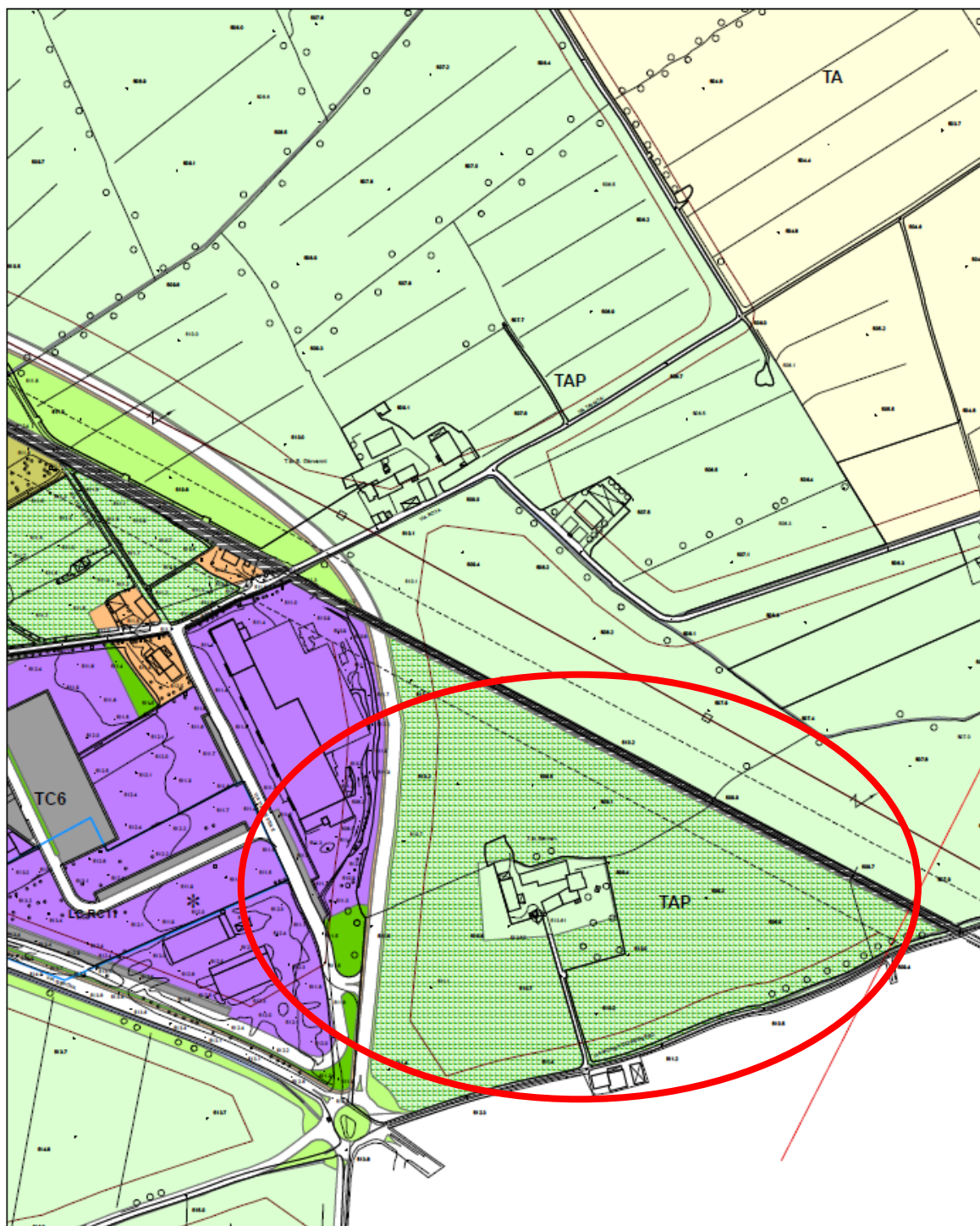
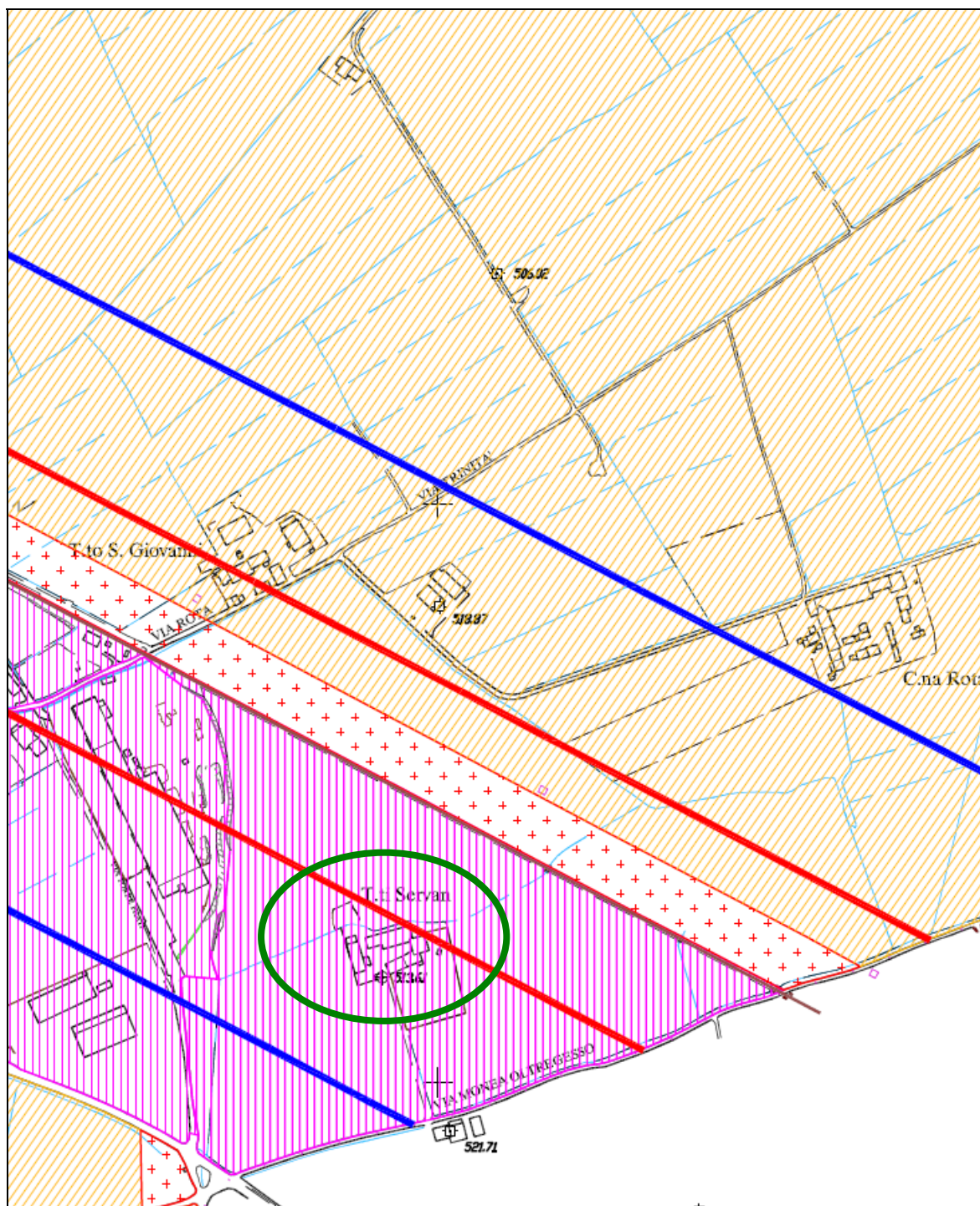
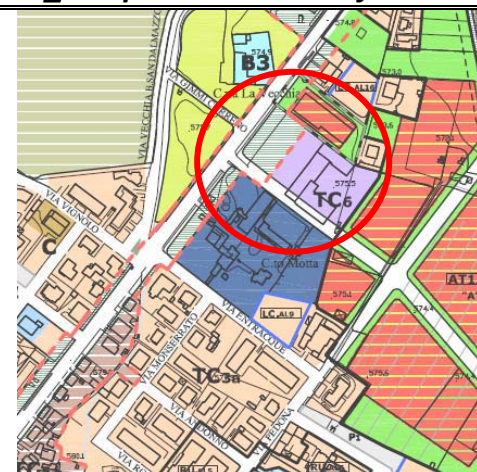


Tavola P4.15

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



4 Recepimento di modifiche a Tessuti per attività (Città Consolidata)

MODIFICA: N° 20 (Rif. Richiesta N° 21)**4a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC6, TC7)****Territorio:** Altipiano**Zona:** S.Rocco C.tta – C.so Francia**Tessuto/Ambito P.R.G.:** Tessuti di riordino urbanistico ed ambientale – TC5b**Estremi catastali:** Fg.78 m.le 553**Destinazione P.R.G. Vigente:***“Tessuti di riordino dell’Asse Rettore: Edifici compresi all’interno delle fasce attrezzate di progetto dell’Asse”***Destinazione P.R.G. Variante:***“Tessuti per attività polifunzionali – TC6”***Incremento/Decremento C.I.R.T.: DECREMENTO INCREMENTO capacità edificatoria per attività vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo****Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

	NO
--	-----------

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III e fascia B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’area interessata dalla modifica è sita in C.so Francia, Località San Rocco Castagnaretta, è censita al Catasto Terreni al Fg. 78 m.le 553, ed è perimetrata nel P.R.G. vigente nel “Tessuto di riordino dell’Asse Rettore, ricompreso all’interno delle fasce attrezzate dell’Asse – TC5b”.

E’ stato richiesto all’amministrazione di ridurre la profondità della fascia di Asse Rettore in dismissione da 50 a 20 metri, così come è avvenuto per le proprietà limitrofe (Città dei Ragazzi), inserendo lo stralcio di 30 m in “tessuto per attività polifunzionali TC6”.

Visto il periodo di grave crisi economica l’amministrazione intende favorire l’effettiva attuabilità del P.R.G., e nello specifico, l’attuazione di un ulteriore tassello del progetto di riqualificazione urbana “Asse Rettore di C.so Francia” in concomitanza dell’attuazione di un intervento privato con destinazione commerciale. Si ritiene, pertanto, di ridurre la profondità della fascia e di inserire quanto stralcio in tessuto per attività polifunzionali.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.18 - scala 1:5.000 | P5.34 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC5b	St: 1.685 mq Ut: 0,70 mq/mq	S.U.L.: 1.180 mq
	TC6	St: 6.162 mq Ut: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 6.162 mq
P.R.G. in variante	TC6	St: 7.847 mq Ut: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 7.847 mq
	Differenza:	Sf (TC6):+ 1.685 mq	S.U.L.: + 1.685 mq
		Sf (Tc5b): - 1.685 mq	S.U.L.: - 1.180 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta un incremento di capacità edificatoria per attività terziario-produttive ed un decremento della SUL residenziale, e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e ed f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	in verifica	verificata	verificata

[illegible]

Tavola P4.18

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

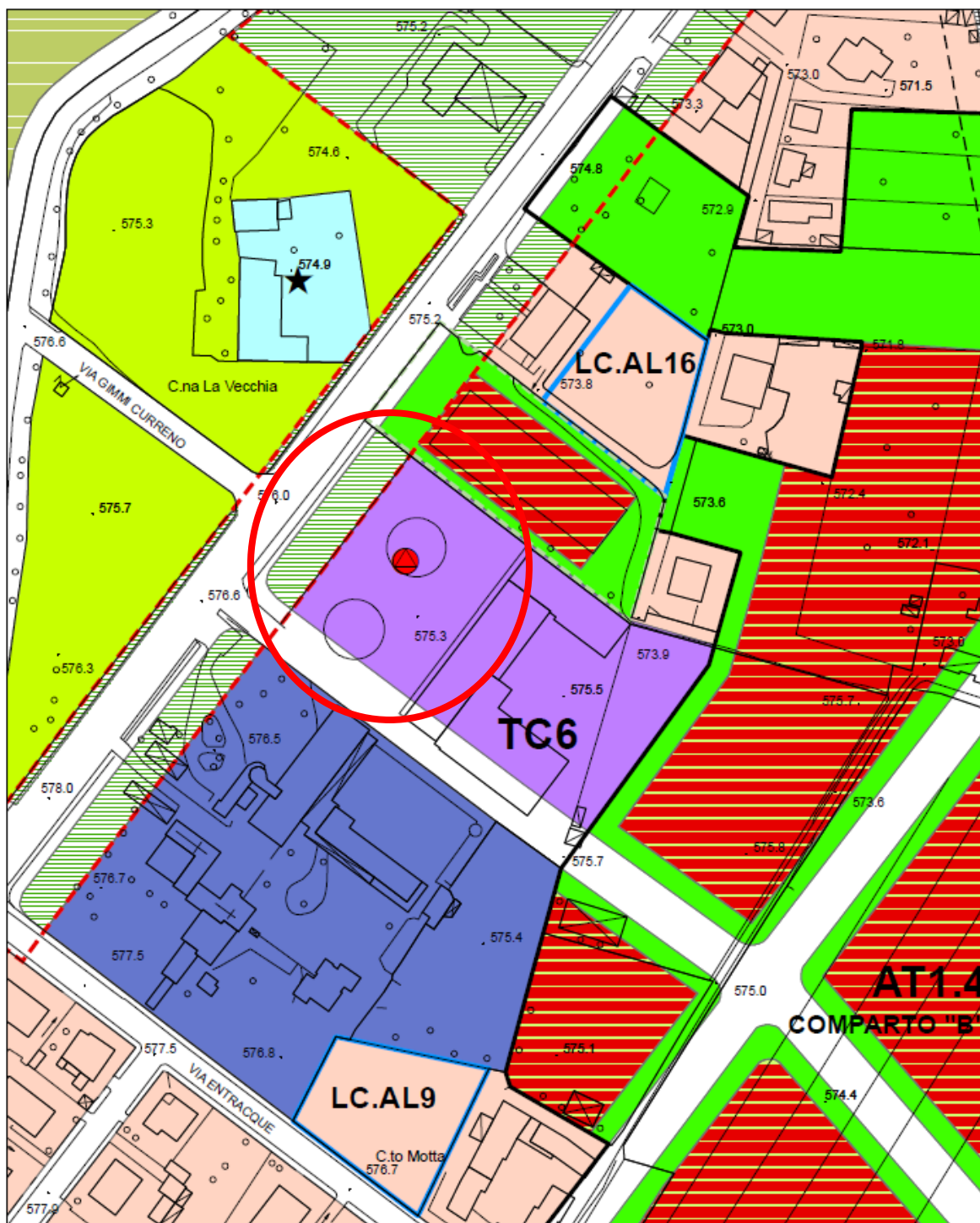


Tavola P5.34

MODIFICA: N° 21 (Rif. Richiesta N° 53)**4a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC6, TC7)****Territorio:** Oltrestura**Zona:** Via Passatore**Tessuto/Ambito P.R.G.:** TC4b – Sedime stradale**Estremi catastali:** Fg.68 m.li 26,799 e 636**Destinazione P.R.G. Vigente:***“Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b” e sedime stradale***Destinazione P.R.G. Variante:***“Tessuti per attività polifunzionali – TC6”*

Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATA
Incremento/Decremento Capacità edificatoria terziario-produttiva : INCREMENTO

*vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e linea elettrica alta tensione	NO
--	-----------

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in via Passatore, è censita al Catasto Terreni al Fg. 68 m.li 26, 799 e 636, e ricade in parte in *“Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni – TC4b”* ed in parte in *Sedime stradale/piazza*.

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di un cambio della destinazione dell'area, con inserimento in in *“Tessuto per attività - TC6”*, al fine di riconoscere l'attività produttiva presente da 25 anni e consentirne un minimo ampliamento.

Verificato dalla documentazione tecnica prodotta che l'attività artigianale esistente non risulta svolgere attività nocive sotto il profilo di emissioni (vedi anche relazione di clima acustico allegato). Visto il periodo di grave crisi economica l'amministrazione intende consentire il riconoscimento dell'attività esistente inserendolo in *“Tessuto per attività - TC6”*. Sentito il civico Settore Lavori Pubblici viene rivista la viabilità prevista all'adiacente area oggetto di modifica.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.10-P5.14 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	TC4b + sedime viario	Sf: 4.299 mq	
P.R.G. in variante	TC6	Sf: 4.299 mq Uf: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 4.299 mq
Differenza:		St:+ 4.299 mq	S.U.L. : + 4.299 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta modifiche quantitative e pertanto rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera f).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

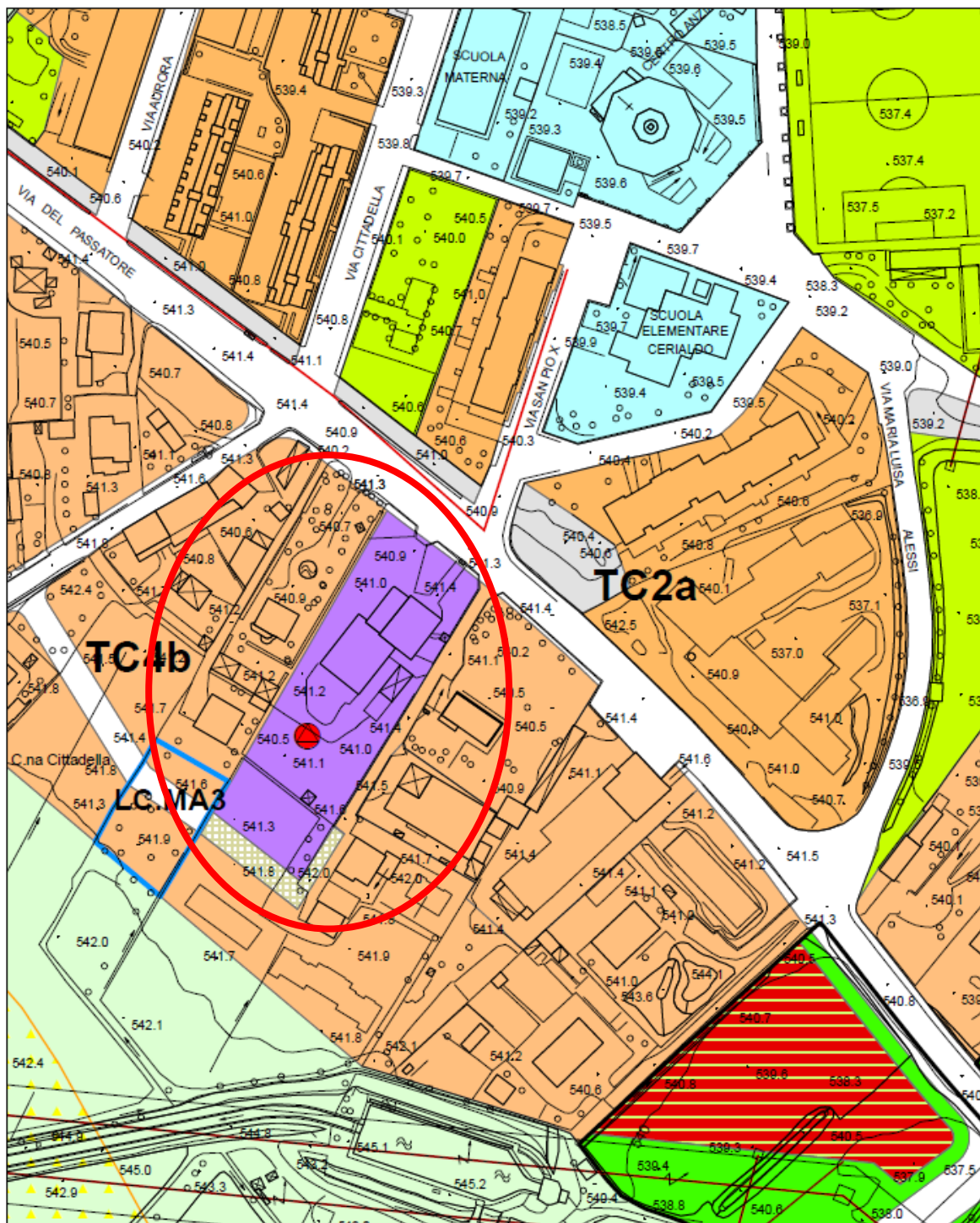
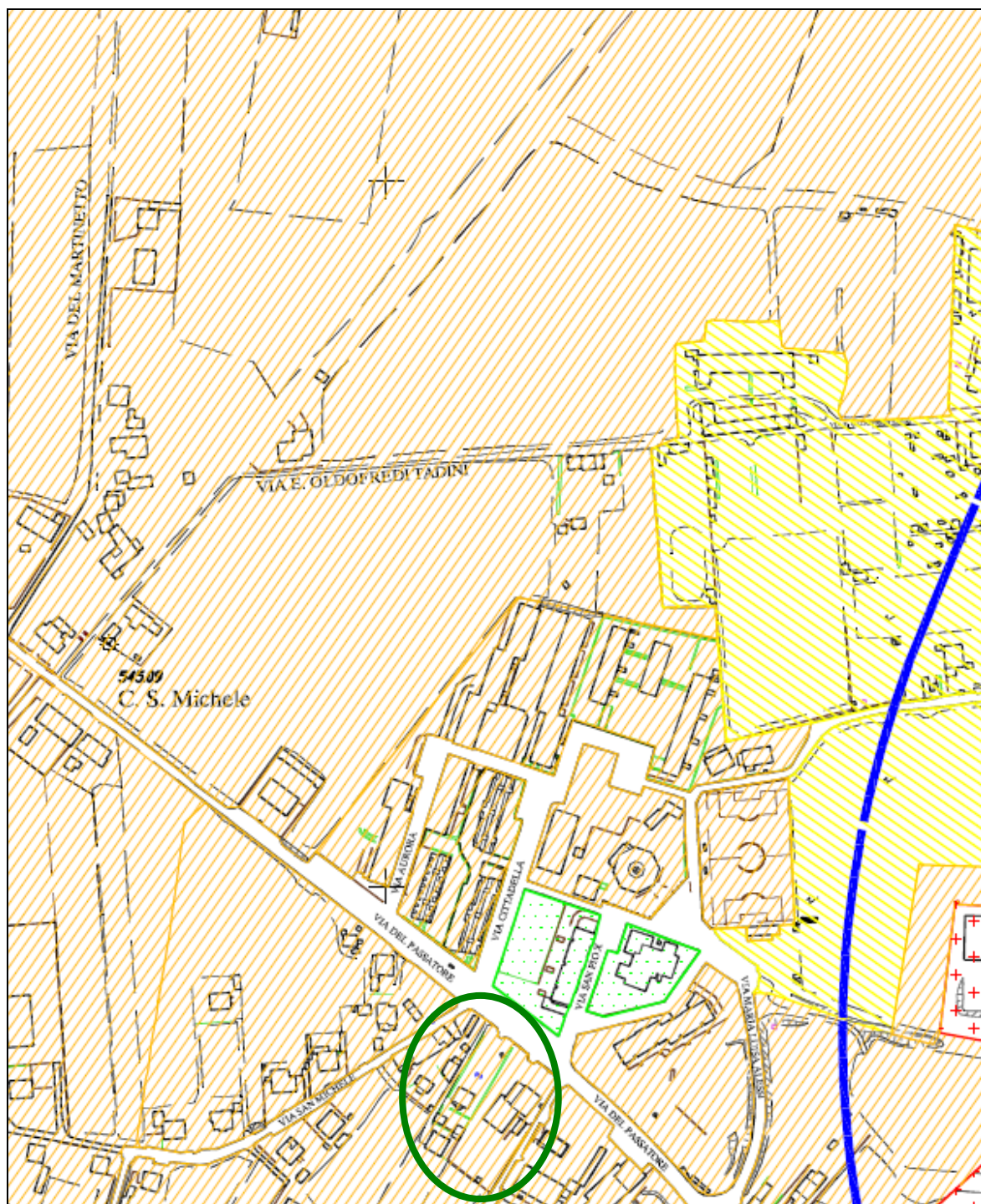
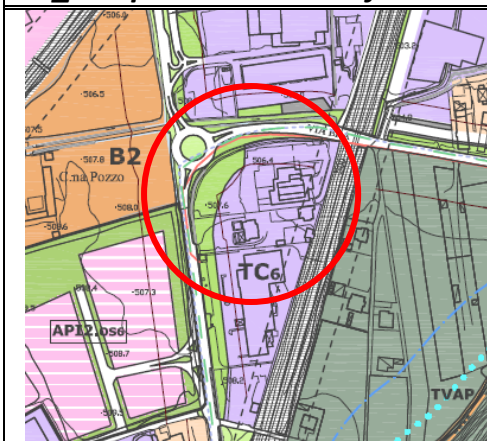


Tavola P5.10-P5.14

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 22 (Rif. Richiesta N° 32)**4a_recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC6, TC7)**

Territorio: Oltrestura
Zona: Madonna dell'Olmo
Tessuto/Ambito P.R.G.: Servizi produttivi previsti
Estremi catastali: Fg.35 m.le 111
Destinazione P.R.G. Vigente: "Verde pubblico esistente e previsto"
Destinazione P.R.G. Variante: "Tessuti per attività polifunzionali – TC6"
Incremento/Decremento: St /capacità edificatoria INVARIATA vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	SI
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	SI

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Fascia di rispetto stradale	SI
-----------------------------	-----------

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	V, A e B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Madonna dell'Olmo, sull'intersezione tra la S.S.231 e la S.R.20, è censita al Catasto Terreni al Fg.35 m.le 111, e ricade nella perimetrazione delle aree per servizi produttivi previsti "Verde pubblico esistente e previsto" del P.R.G., contigua ad un "Tessuto per attività polifunzionali - TC6".

E' stata segnalata all'amministrazione l'esigenza di ampliare i fabbricati esistenti nel "Tessuto per attività polifunzionali - TC6" e di ridurre la previsione del verde pubblico in cessione, in corrispondenza della rotonda esistente.

Visto il periodo di grave crisi economica, l'amministrazione, nella fase di attuazione delle previsioni di P.R.G., ritiene opportuno consentire una lieve riduzione del verde pubblico in dismissione a favore del tessuto TC6, senza che questo determini incremento di SUL ai sensi dell'art. 38.08 delle N.d.A. Viene, pertanto, ridotta cartograficamente la perimetrazione della citata area a servizi connessa a insediamenti produttivi ed ampliata la perimetrazione del tessuto per attività polifunzionali TC6.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.10 - scala 1:5.000; P5.10 – scala 1:2000]

P.R.G. vigente	Verde previsto in TC6	Sf: 1.190 mq Ut: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 1.190 mq
P.R.G. in variante	TC6	Sf: 1.190 mq Ut: 1,00 mq/mq	S.U.L.: 1.190 mq
Differenza:		Sf: 0mq	S.U.L.: 0 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica comporta un incremento della superficie fondiaria, ma non della capacità edificatoria, in quanto ai sensi dell'art.38.08 delle N.d.A. nei lotti di completamento, nel consolidato e negli ambiti di ristrutturazione urbanistica le aree interessate da nuovi tracciati viari, nonché da spazi di interesse pubblico in cessione concorrono alla definizione dell'utilizzazione fondiaria.

La modifica sarà soggetta alla verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 c. 7 – lett. f.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	verificata	verificata

186

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

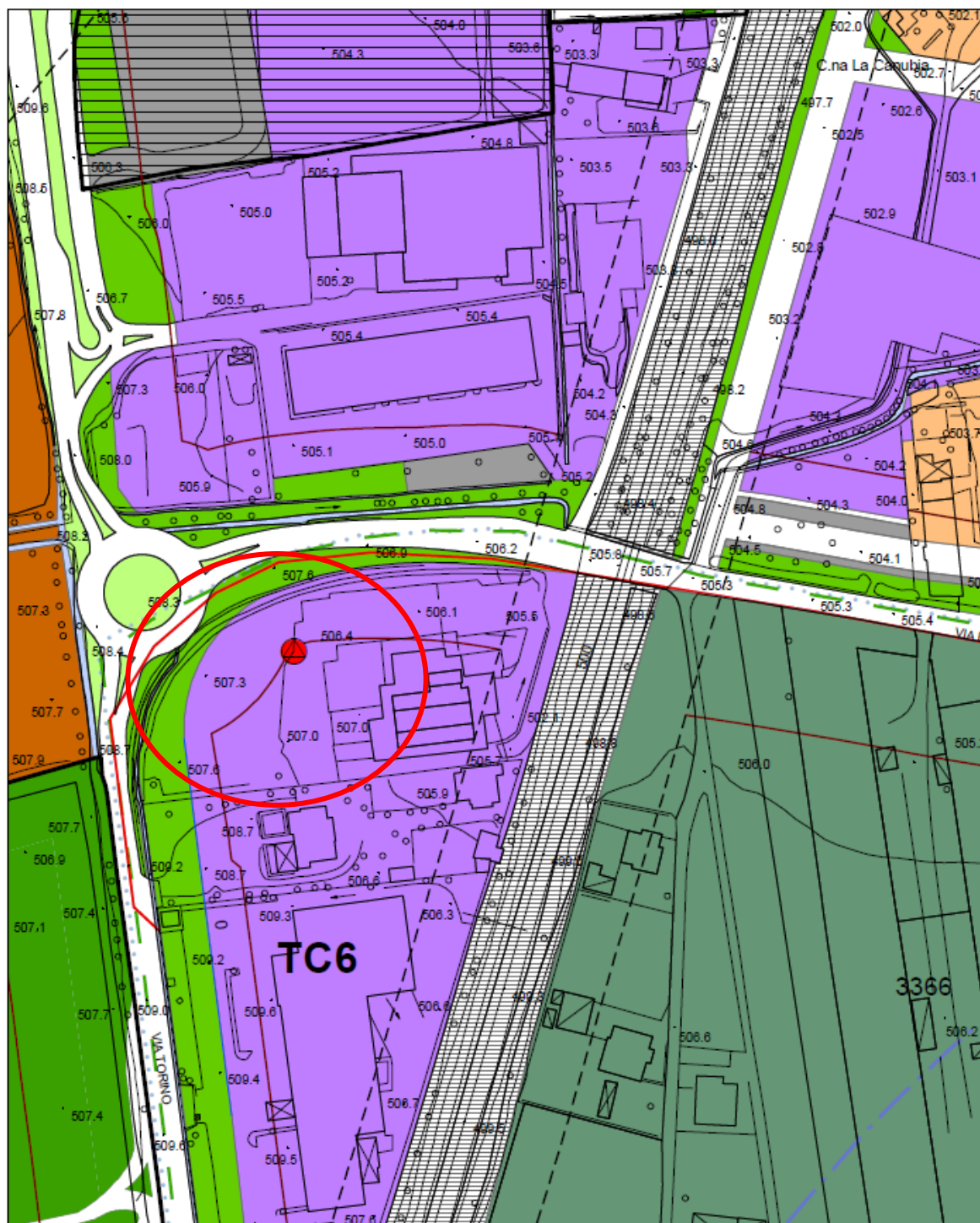
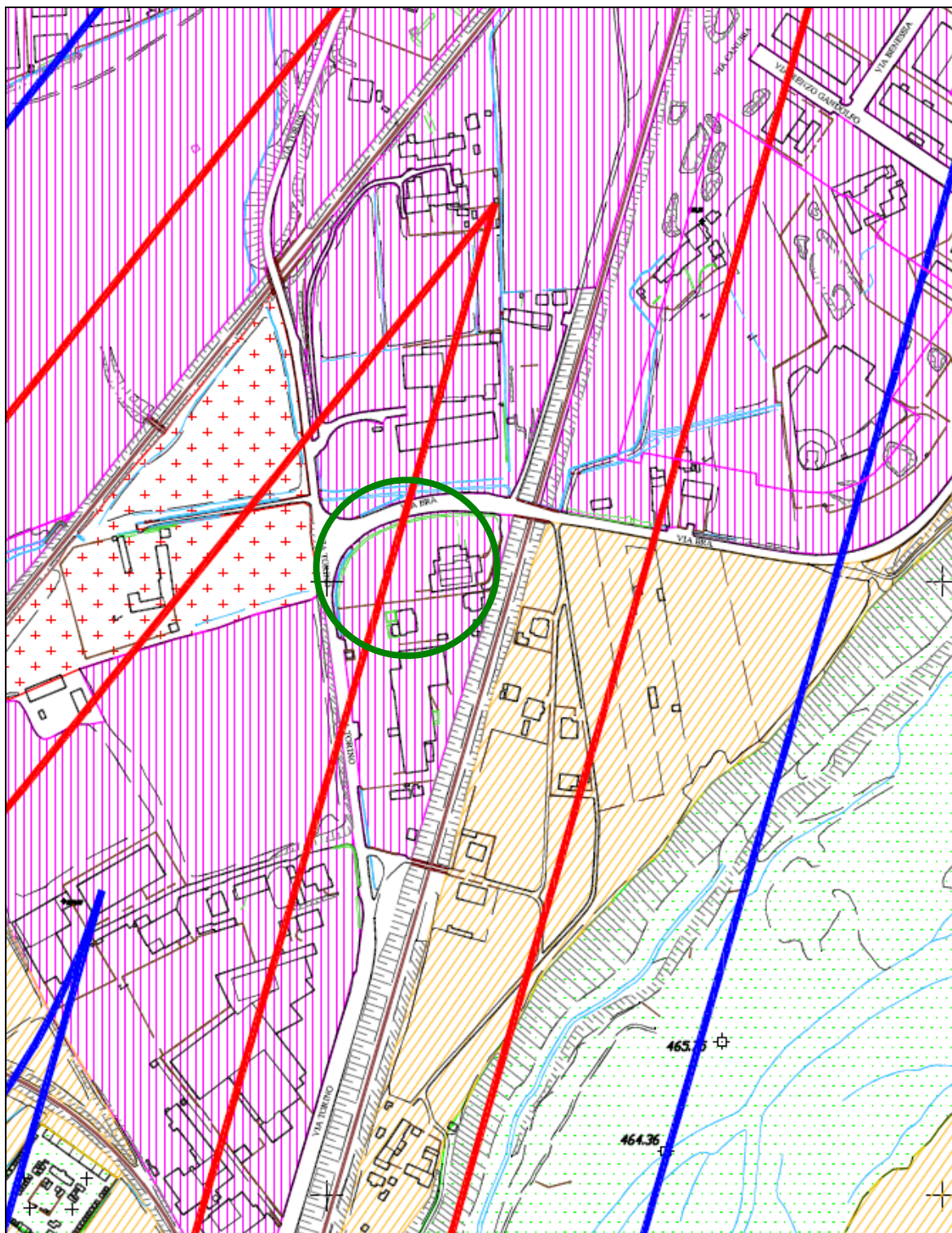
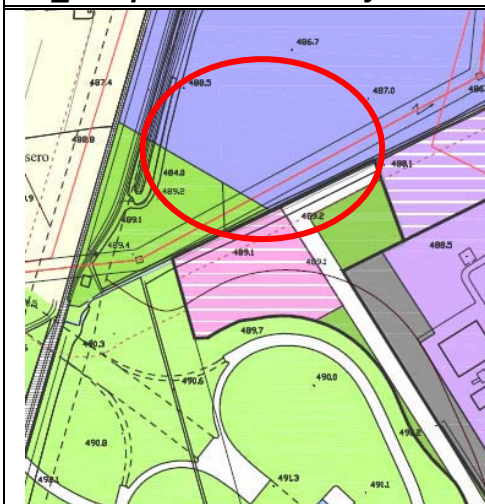


Tavola P5.10

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



4a recepimento di modifiche a tessuti della Città Consolidata (TC6, TC7)



Territorio: Oltrestura
Zona: Ronchi
Tessuto/Ambito P.R.G.: TC7
Estremi catastali: Fg.40 m.li 225-226
Destinazione P.R.G. Vigente: <i>"Tessuti per attività produttive – TC7"</i> <i>"Attrezzature e servizi in insediamenti produttivi"</i>
Destinazione P.R.G. Variante: <i>"Tessuti per attività produttive – TC7"</i> <i>"Attrezzature e servizi in insediamenti produttivi"</i>
Incremento/Decremento capacità edificatoria : INVARIATA <i>vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo</i>

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Fascia di rispetto e linea elettrica alta tensione	SI
--	----

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	VI e fascia A e B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	SI
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica è sita in Località Ronchi, è censita al Catasto Terreni al Fg. 40 m.li 225-2266, ed è classificata dal P.R.G. vigente come "Tessuto per attività produttive – TC7". Si tratta di aree interne allo Stabilimento Michelin, il quale è stato recentemente interessato da un intervento di ampliamento con la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso magazzino, uffici e locali tecnici, che ha previsto un diverso posizionamento delle aree a standard previste da P.R.G. e l'asservimento all'uso pubblico di un'area a parcheggio, anziché in cessione.

Con D.G.C. n.37 del 18 febbraio 2016 la Giunta Comunale, nell'ambito della procedura del relativo Permesso di Costruire, ha acconsentito a modificare la perimetrazione delle aree a standard mantenendo inalterata la superficie di 13.590 mq, oltreché l'asservimento all'uso pubblico del parcheggio, pertanto, si ritiene opportuno adeguare la cartografia di P.R.G., perimetrando correttamente le aree per servizi previste.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.7 - scala 1:5.000 | P5.7 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifica della SUL produttiva, e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. f, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

The map displays a topographic survey of a region. Key features include:

- Yellow Zone:** Located in the upper left, containing several elevation points such as 485.6, 484.8, 485.3, 485.4, 486.3, 486.7, 487.1, 487.5, 488.5, 488.9, 489.7, 489.9, 490.2, 490.3, 490.8, 491.3, 491.8, 492.2, 493.1, and 493.2.
- Blue Zone:** A large area in the center and right, with elevation points like 481.6, 481.7, 481.9, 482.0, 482.2, 482.5, 483.2, 483.8, 483.9, 484.2, 484.4, 485.4, 485.6, 485.9, 486.4, 486.7, 487.0, 487.2, 487.4, 487.5, 487.6, 487.8, 488.1, 488.2, 488.3, 488.4, 488.5, 488.6, 488.7, 488.8, 488.9, 489.0, 489.1, 489.2, 489.3, 489.4, 489.5, 489.6, 489.7, 489.8, 489.9, 490.0, 490.1, 490.2, 490.3, 490.4, 490.5, 490.6, 490.7, 490.8, 490.9, 491.0, 491.1, 491.2, 491.3, 491.4, 491.5, 491.6, 491.7, 491.8, 491.9, 492.0, 492.1, 492.2, 492.3, 492.4, 492.5, 492.6, 492.7, 492.8, 492.9, 493.0, 493.1, 493.2, 493.3, 493.4, 493.5, 493.6, 493.7, 493.8, 493.9, 494.0, 494.1, 494.2, 494.3, 494.4, 494.5, 494.6, 494.7, 494.8, 494.9, 495.0, 495.1, 495.2, 495.3, 495.4, 495.5, 495.6, 495.7, 495.8, 495.9, 496.0, 496.1, 496.2, 496.3, 496.4, 496.5, 496.6, 496.7, 496.8, 496.9, 497.0, 497.1, 497.2, 497.3, 497.4, 497.5, 497.6, 497.7, 497.8, 497.9, 498.0, 498.1, 498.2, 498.3, 498.4, 498.5, 498.6, 498.7, 498.8, 498.9, 499.0, 499.1, 499.2, 499.3, 499.4, 499.5, 499.6, 499.7, 499.8, 499.9, 500.0.
- Green Zone:** Located in the lower left, with elevation points like 489.7, 489.9, 490.2, 490.3, 490.8, 491.3, 491.8, 492.2, 493.1, and 493.2.
- Purple Zone:** Located in the lower right, labeled "Macello - Area Mercatale" and "M.I.A.C. TC6", with elevation points like 487.2, 487.6, 487.8, 488.1, 488.2, 488.3, 488.4, 488.5, 488.6, 488.7, 488.8, 488.9, 489.0, 489.1, 489.2, 489.3, 489.4, 489.5, 489.6, 489.7, 489.8, 489.9, 490.0, 490.1, 490.2, 490.3, 490.4, 490.5, 490.6, 490.7, 490.8, 490.9, 491.0, 491.1, 491.2, 491.3, 491.4, 491.5, 491.6, 491.7, 491.8, 491.9, 492.0, 492.1, 492.2, 492.3, 492.4, 492.5, 492.6, 492.7, 492.8, 492.9, 493.0, 493.1, 493.2, 493.3, 493.4, 493.5, 493.6, 493.7, 493.8, 493.9, 494.0, 494.1, 494.2, 494.3, 494.4, 494.5, 494.6, 494.7, 494.8, 494.9, 495.0, 495.1, 495.2, 495.3, 495.4, 495.5, 495.6, 495.7, 495.8, 495.9, 496.0, 496.1, 496.2, 496.3, 496.4, 496.5, 496.6, 496.7, 496.8, 496.9, 497.0, 497.1, 497.2, 497.3, 497.4, 497.5, 497.6, 497.7, 497.8, 497.9, 498.0, 498.1, 498.2, 498.3, 498.4, 498.5, 498.6, 498.7, 498.8, 498.9, 499.0, 499.1, 499.2, 499.3, 499.4, 499.5, 499.6, 499.7, 499.8, 499.9, 500.0.
- Red Circle:** A red circle is drawn around a specific area near the T. to Pasero, highlighting a cluster of elevation points including 488.5, 488.6, 488.7, 488.8, 488.9, 489.0, 489.1, 489.2, 489.3, 489.4, 489.5, 489.6, 489.7, 489.8, 489.9, 490.0, 490.1, 490.2, 490.3, 490.4, 490.5, 490.6, 490.7, 490.8, 490.9, 491.0, 491.1, 491.2, 491.3, 491.4, 491.5, 491.6, 491.7, 491.8, 491.9, 492.0, 492.1, 492.2, 492.3, 492.4, 492.5, 492.6, 492.7, 492.8, 492.9, 493.0, 493.1, 493.2, 493.3, 493.4, 493.5, 493.6, 493.7, 493.8, 493.9, 494.0, 494.1, 494.2, 494.3, 494.4, 494.5, 494.6, 494.7, 494.8, 494.9, 495.0, 495.1, 495.2, 495.3, 495.4, 495.5, 495.6, 495.7, 495.8, 495.9, 496.0, 496.1, 496.2, 496.3, 496.4, 496.5, 496.6, 496.7, 496.8, 496.9, 497.0, 497.1, 497.2, 497.3, 497.4, 497.5, 497.6, 497.7, 497.8, 497.9, 498.0, 498.1, 498.2, 498.3, 498.4, 498.5, 498.6, 498.7, 498.8, 498.9, 499.0, 499.1, 499.2, 499.3, 499.4, 499.5, 499.6, 499.7, 499.8, 499.9, 500.0.

191

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

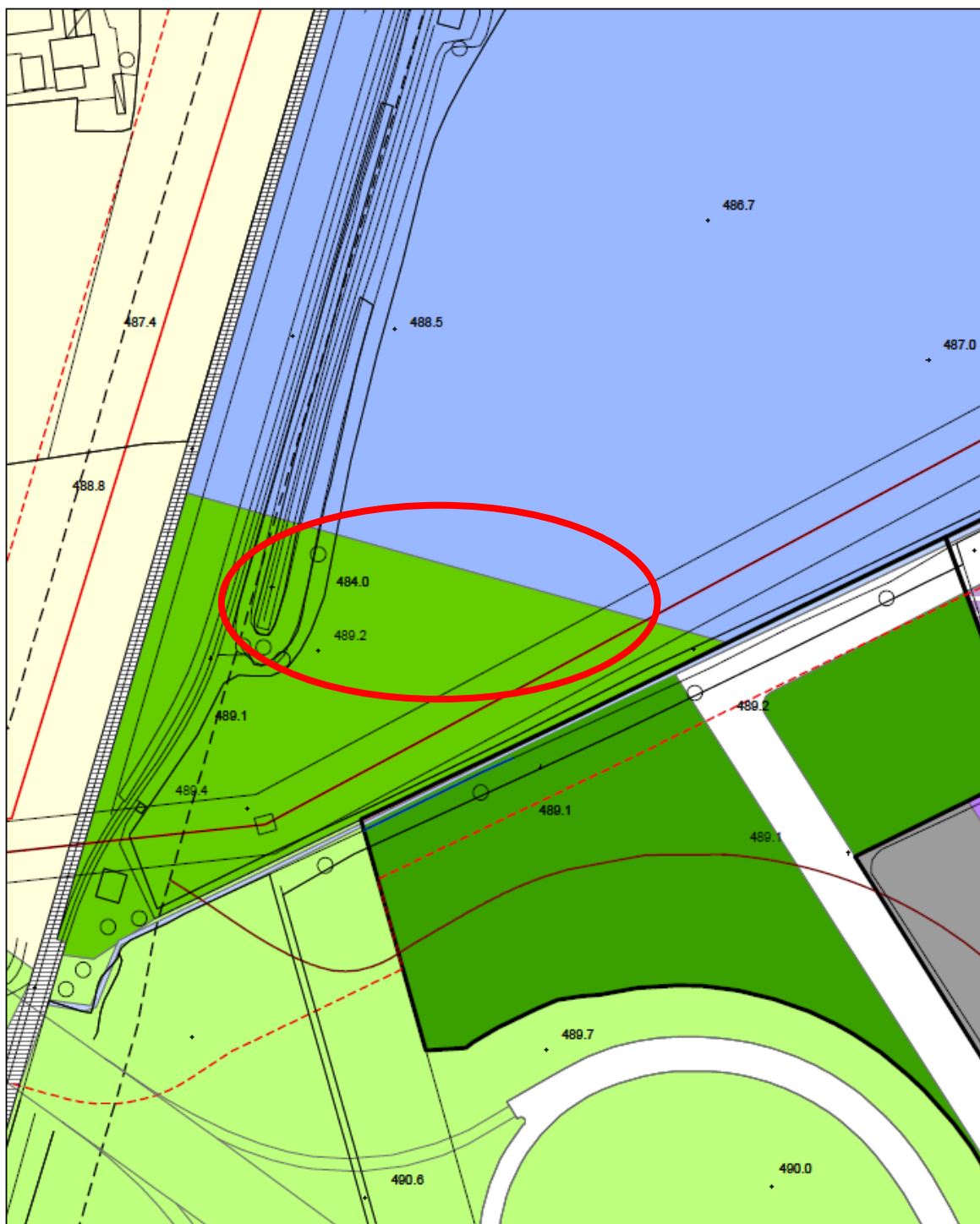
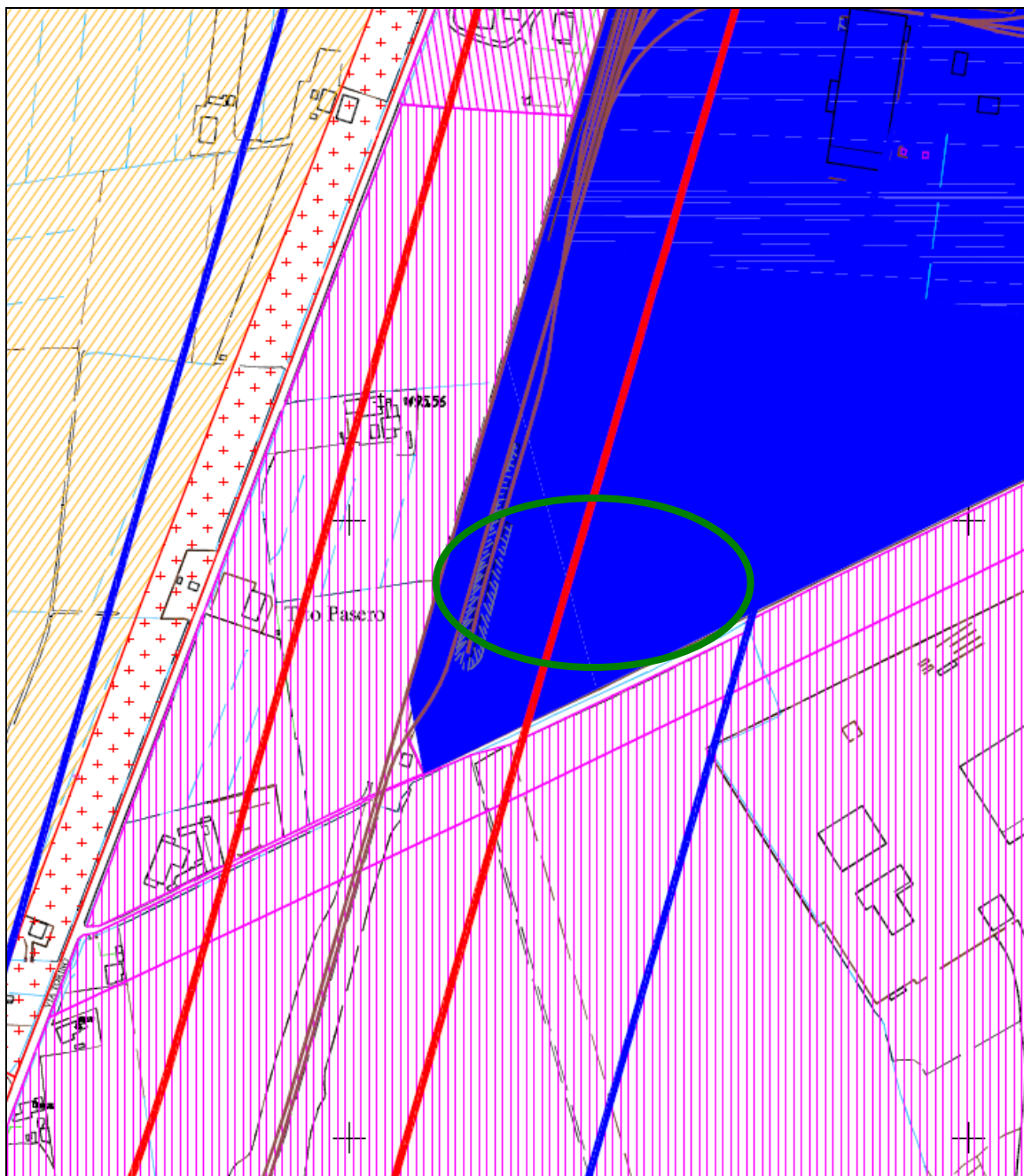
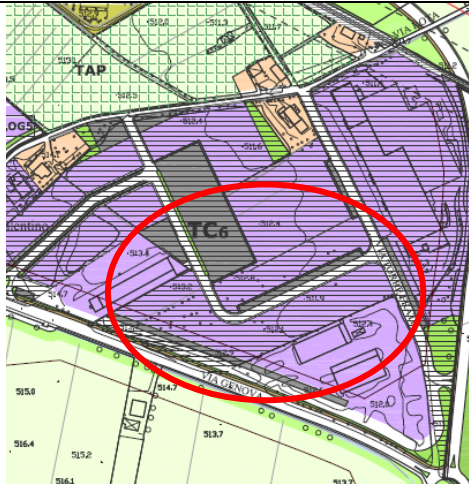


Tavola P5.7

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 24 (Rif. Richiesta N° 54)	
4b_riconoscimento di lotti di completamento (LC)	
	Territorio: Oltregesso
	Zona: Via Genova
	Tessuto/Ambito P.R.G.: TC6
	Estremi catastali: Fg.136 m.li 199, 200, 201, 202, 203, 204 e 205
	Destinazione P.R.G. Vigente: <i>“Tessuti per attività polifunzionali – TC6” ricadenti in ambiti di pianificazione particolareggiata già definita</i>
	Destinazione P.R.G. Variante: <i>“Tessuti per attività polifunzionali – LC.RC11”</i>
Incremento/Decremento Capacità edificatoria e Superficie territoriale : INVARIATA <i>vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo</i>	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale	SI

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	V e fascia A e B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Regioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’area interessata dalla modifica è sita in via Genova e ricade in *“Tessuti per attività polifunzionali – TC6”* individuati come *“Ambiti di pianificazione particolareggiata già definita”*, è censita al Catasto Terreni al Fg. 136 m.li 199, 200, 201, 202, 203, 204 e 205.

Premesso che, tutta l’area è stata interessata da un P.E.C. approvato in data 09.04.2002 e che, alla data odierna, la convenzione urbanistico-edilizia sottoscritta risulta scaduta. Considerato che tutte le aree previste in cessione dal suddetto P.E.C. sono state cedute all’atto di sottoscrizione della convenzione, ma che le previste urbanizzazioni ad oggi non sono state realizzate. Al fine di disciplinare in futuro le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione non realizzate sulle aree già cedute e le condizioni di utilizzo delle aree edificatorie con destinazione produttiva-terziaria previste e non edificate, si ritiene necessario ripеримetrare il tessuto interessato come Lotto di Completamento LC. In tal modo sarà necessario presentare un Piano di Coordinamento che individui i comparti edificatori a cui attribuire l’attuazione proporzionale e per lotti funzionali delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare. Viene eliminata la perimetrazione di *“Ambiti di pianificazione particolareggiata già definita”* a tutto l’ambito, mentre viene perimetrato come *“Lotto di completamento – LC.RC11”* la sola area di superficie pari a mq 24.076 ancora da edificare e da urbanizzare, mantenendo la stessa capacità edificatoria.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.15 - scala 1:5.000 | P5.26-P5.27 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta modifiche quantitative e pertanto non rientra nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 lettera f).

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	In verifica	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

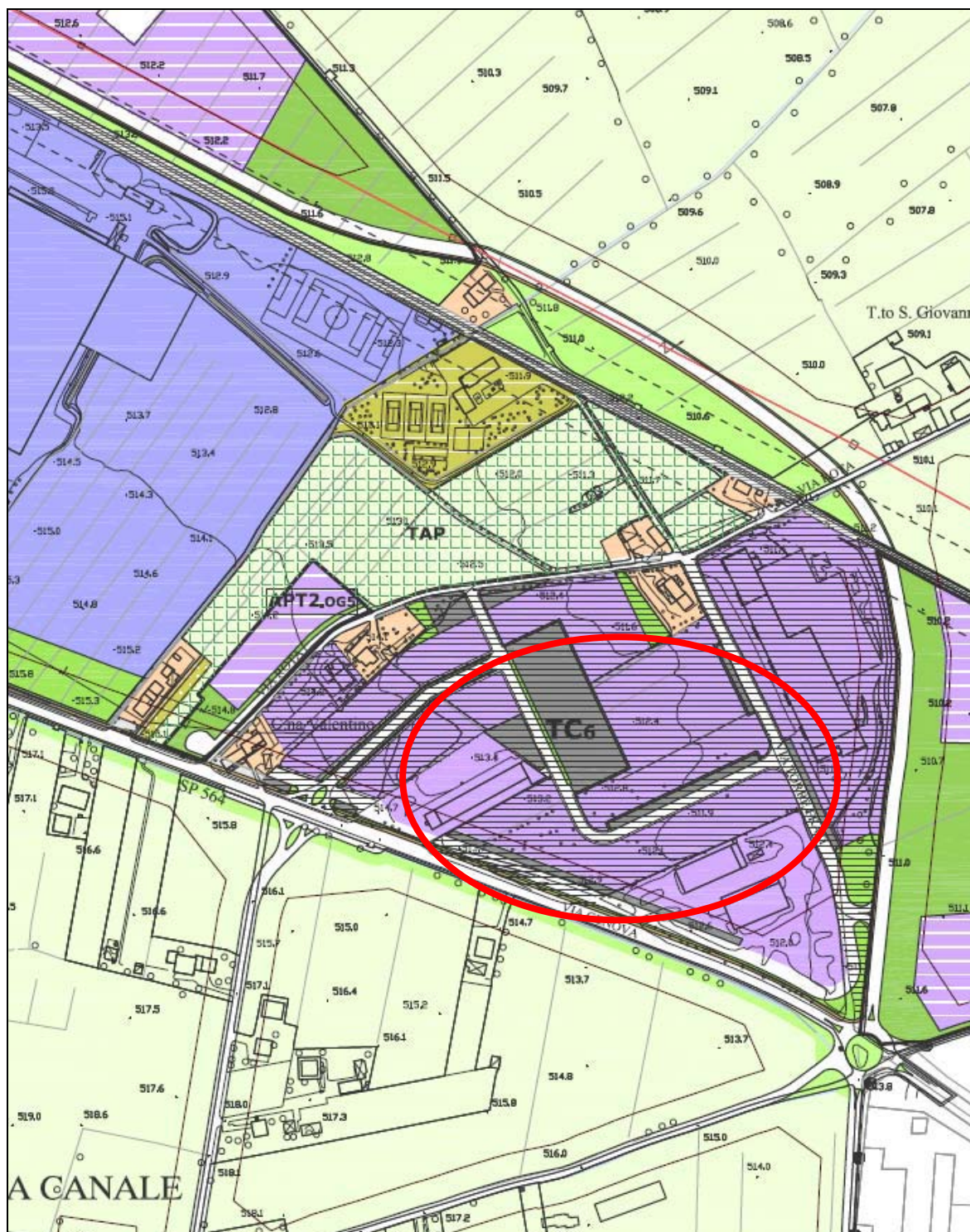


Tavola P4.15

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

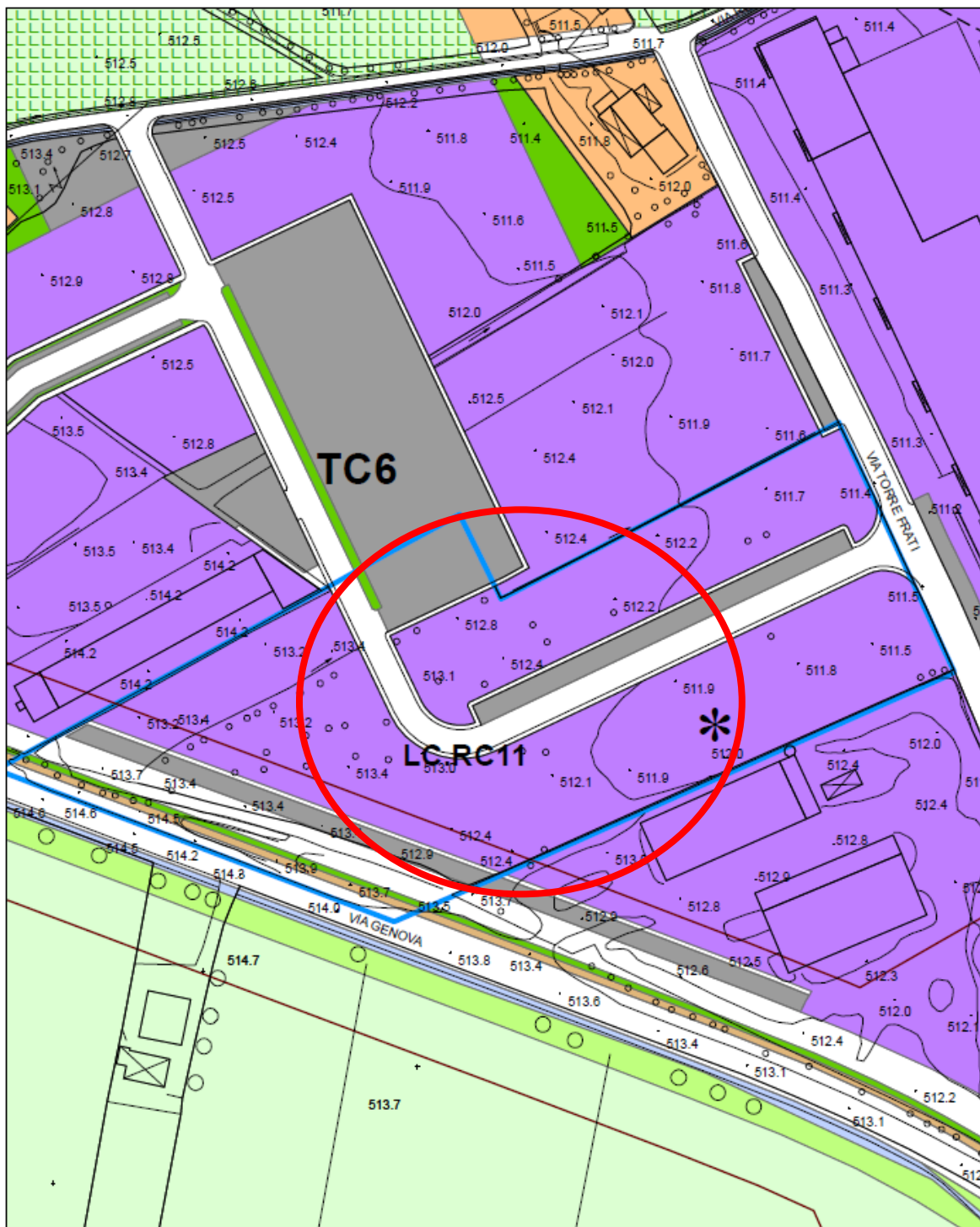
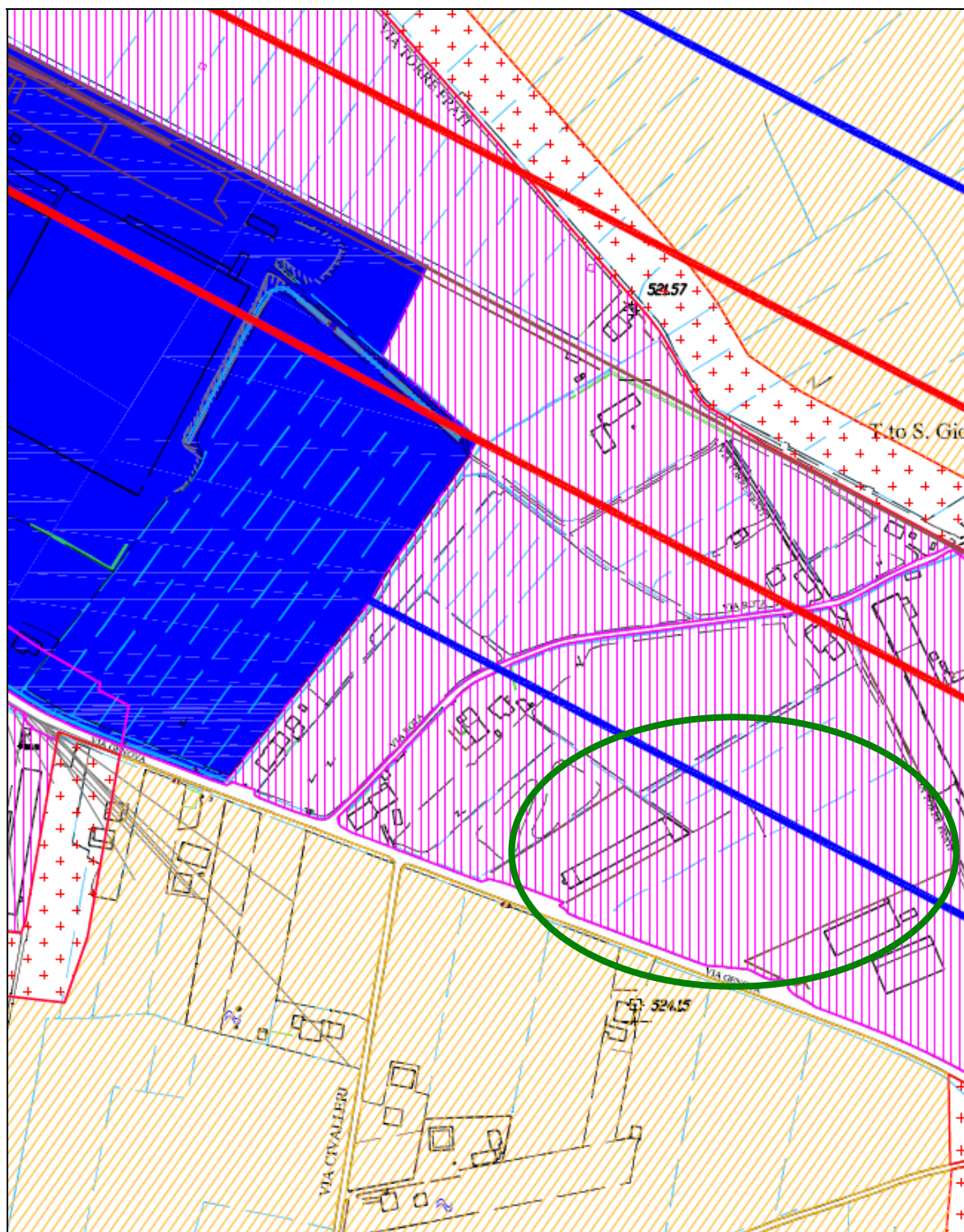


Tavola P5.26-P5.27

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Art.45
Tessuti per attività polifunzionali (TC6)

45.01 Tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie e di servizio e da una media permeabilità del suolo.

Tipologie prevalenti: padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni

45.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Costruzioni su lotti edificati o di completamento

- $U_f = 1,00$ mq/mq con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc..)
- $H_{max} = m\ 12,00$; nel caso di strutture U3/1 è ammessa un'altezza di m 14,00; m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) per gli insediamenti dell'Altipiano
- $R_c \leq 2/3$ del lotto
- $D_c = 5,00$ m
- $D = m\ 10,00$
- $D_s = m\ 10,00$ o da fascia di rispetto PRG

I diritti edificatori maturati dal parcheggio in cessione, contrassegnato con asterisco su C.so Alcide De Gasperi, vengono trasferiti a favore dello Stabilimento Algat fino al mantenimento della sua attività in esercizio.

I diritti edificatori maturati dalla viabilità in cessione (3.794 mq di SUL), di cui ai mappali 514-517-432-419 del foglio 83, contrassegnati con asterisco su Via degli Artigiani, vengono trasferiti sulla contigua area TC6.

- Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul.

45.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti purché dimostratamente compatibili tra di loro e con il contesto di ambito: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/13, U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3
- Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di 150 mq di Sun per ogni singolo insediamento produttivo, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva.

45.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 20\%$ di cui almeno il 50% a verde con la restante area semplicemente inghiaia o eventualmente con alveolari plastici a verde.
- $A = 1$ alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi strada dei lotti; $A_r = 2$ arbusti/100 mq
Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine. Per gli stabilimenti Michelin e SOL dovranno essere realizzate, sui perimetri di proprietà, fasce di mitigazione e protezione antinquinamento.

45.05 Per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, ai sensi della Lur 56/1977, comma 1 punto 2 dell'art.21, è prevista la cessione di aree per servizi e parcheggi nella misura del 10% della Sf, non conteggiata nel Rc.

Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o impegnata interamente con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRG (1986), nel caso di impegno la stessa dovrà essere ceduta per il rilascio del nuovo permesso di costruire.

In caso di ampliamento la dismissione del 10% sarà riferita alla quantità di superficie coperta ampliata.

Nel caso in cui le aree per servizi e parcheggio sono state individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno rimanere in proprietà ai concessionari ed essere assoggettate ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della Lur 56/1977, con obbligo di manutenzione a carico degli stessi proprietari.

Quando il PRG non individua in modo preciso le aree a servizi nei lotti di intervento, poiché quelle individuate dallo Strumento Urbanistico Generale soddisfano già lo standard complessivo fissato dalla legge, la cessione potrà essere monetizzata costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

Nei lotti nei quali il PRG ha individuato aree a servizi in eccedenza al 10% di competenza, per l'area in esubero è obbligatorio l'assoggettamento perpetuo e gratuito all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della Lur 56/1977, mediante atto notarile accompagnato da tipo di frazionamento catastale che individui le aree da assoggettare, fatto salvo che le stesse non siano ritenute necessarie ed indispensabili da parte dell'Amministrazione, per cui dovranno essere cedute con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.

In caso di riscontrata necessità potrà essere consentita una diversa individuazione delle aree in cessione anche esterne al perimetro dell'attività purché di proprietà o appartenenti al tessuto e direttamente accessibili da spazi pubblici.

Art.45
Tessuti per attività polifunzionali (TC6)

45.01 Tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie e di servizio e da una media permeabilità del suolo.

Tipologie prevalenti: padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni

45.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Costruzioni su lotti edificati o di completamento

- $U_f = 1,00$ mq/mq con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc..)
- $H_{max} = m\ 12,00$; nel caso di strutture U3/1 è ammessa un'altezza di m 14,00; m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) per gli insediamenti dell'Altipiano
- $R_c \leq 2/3$ del lotto
- $D_c = 5,00$ m
- $D = m\ 10,00$
- $D_s = m\ 10,00$ o da fascia di rispetto PRG

I diritti edificatori maturati dal parcheggio in cessione, contrassegnato con asterisco su C.so Alcide De Gasperi, vengono trasferiti a favore dello Stabilimento Algat fino al mantenimento della sua attività in esercizio.

I diritti edificatori maturati dalla viabilità in cessione (3.794 mq di SUL), di cui ai mappali 514-517-432-419 del foglio 83, contrassegnati con asterisco su Via degli Artigiani, vengono trasferiti sulla contigua area TC6.

- Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul.

45.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti purché dimostratamente compatibili tra di loro e con il contesto di ambito: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/13, U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3
- Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di 150 mq di Sun per ogni singolo insediamento produttivo, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva.

45.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 20\%$ di cui almeno il 50% a verde con la restante area semplicemente inghiaia o eventualmente con alveolari plastici a verde.
- $A = 1$ alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi strada dei lotti; $A_r = 2$ arbusti/100 mq
Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine. Per gli stabilimenti Michelin e SOL dovranno essere realizzate, sui perimetri di proprietà, fasce di mitigazione e protezione antinquinamento.

45.05 Per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, ai sensi della Lur 56/1977, comma 1 punto 2 dell'art.21, è prevista la cessione di aree per servizi e parcheggi nella misura del 10% della Sf, non conteggiata nel Rc.

Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o impegnata interamente con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRG (1986), nel caso di impegno la stessa dovrà essere ceduta per il rilascio del nuovo permesso di costruire.

In caso di ampliamento la dismissione del 10% sarà riferita alla quantità di superficie coperta ampliata.

Nel caso in cui le aree per servizi e parcheggio sono state individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno rimanere in proprietà ai concessionari ed essere assoggettate ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della Lur 56/1977, con obbligo di manutenzione a carico degli stessi proprietari.

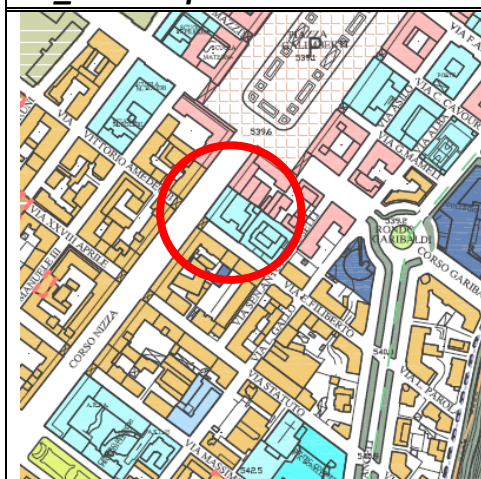
Quando il PRG non individua in modo preciso le aree a servizi nei lotti di intervento, poiché quelle individuate dallo Strumento Urbanistico Generale soddisfano già lo standard complessivo fissato dalla legge, la cessione potrà essere monetizzata costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

Nei lotti nei quali il PRG ha individuato aree a servizi in eccedenza al 10% di competenza, per l'area in esubero è obbligatorio l'assoggettamento perpetuo e gratuito all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della Lur 56/1977, mediante atto notarile accompagnato da tipo di frazionamento catastale che individui le aree da assoggettare, fatto salvo che le stesse non siano ritenute necessarie ed indispensabili da parte dell'Amministrazione, per cui dovranno essere cedute con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.

In caso di riscontrata necessità potrà essere consentita una diversa individuazione delle aree in cessione anche esterne al perimetro dell'attività purché di proprietà o appartenenti al tessuto e direttamente accessibili da spazi pubblici.

45.06 Per l'edificazione del lotto di completamento "LC.RC11" dovrà essere preventivamente presentato ed approvato un piano di coordinamento che individui i comparti edificatori a cui attribuire l'attuazione proporzionale e per lotti funzionali delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare su sedime pubblico.

5 Recepimento di modifiche relative alle aree per servizi e attrezzature

MODIFICA: N° 25 (Rif. richiesta N°00)**5a_stralcio parziale o totale di aree a servizi in insediamenti residenziali****Territorio:** Altipiano**Zona:** C.so Nizza**Tessuto/Ambito P.R.G.:** Servizi - art.21 LR56/77**Estremi catastali:** Fg. 90 m.le 136**Destinazione P.R.G. Vigente:***“Verde, Servizi ed Attrezzature di livello comunale”***Destinazione P.R.G. Variante:***“Tessuto di espansione novecentesca - TS4”***Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATO****con INCREMENTO S.U.L. COMMERCIALE***vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
--	-----------

Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
---	-----------

Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
---	-----------

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	SI
--	-----------

Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
---	-----------

Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	SI
---	-----------

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Nessun vincolo	NO
----------------	-----------

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III
-----------------------------------	-----

Classe di pericolosità geomorfologica	I
---------------------------------------	---

Classe di uso dei suoli	III
-------------------------	-----

Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
---	-----------

Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
---------------------------------------	-----------

Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO
--	-----------

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'edificio sito in C.so Nizza 3, angolo via Emanuele Filiberto, ha cessato da tempo le sue funzioni come sede di Cuneo della Banda d'Italia ed i locali risultano vuoti ed in disuso dal 2009. L'edificio è composto da un piano interrato accessorio, un piano terreno ed ammezzato destinato ad uffici, un piano primo e un piano secondo destinati ad alloggi residenziali.

In qualità di sede amministrativa pubblica, l'immobile è stato classificato dal P.R.G. vigente come “Verde, Servizi e Attrezzature di livello comunale (art.21 LUR 56/77)” normato dall'art.57 delle Norme di Attuazione e concorre alla quantificazione dei servizi costituenti “standard” del Piano Regolatore.

Dal punto di vista storico-tipologico, l'edificio ricade nell'ambito di centro storico individuato ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 ed il P.R.G. lo inserisce nella classe B12 “Attrezzature e strutture di servizio del periodo eclettico (1921-1939). Lo stesso è riconosciuto di interesse storico-artistico e vincolato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali-Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio del Piemonte.

Per consentire il riutilizzo funzionale dell'immobile tramite un intervento di recupero e restauro conservativo, è stato richiesto un cambio di destinazione d'uso da “Verde, Servizi ed Attrezzature di livello comunale (art.21 LUR 56/77)” a “Tessuto di espansione novecentesca - TS4” al fine di poter confermare l'uso residenziale dei piani superiori e realizzare terziario-commerciale ai piano terreno ed ammezzato.

Considerato che l'Amministrazione ritiene di interesse pubblico eliminare una situazione puntuale di disuso e abbandono di un immobile posto in una posizione centrale della città ed avente un evidente interesse storico artistico.

Preso atto, altresì, che l'immobile ha di fatto perso la sua destinazione di sede della Banca d'Italia e che l'amministrazione ritiene opportuno favorire l'attuazione a breve termine di un intervento di recupero delle strutture in disuso, si ritiene di procedere allo stralcio della suddetta area dal "Verde, Servizi e Attrezzature di livello comunale (art.21 LUR 56/77)" inserendola nel circostante "Tessuto di espansione novecentesca – TS4".

La modifica riduce la quantità globale delle aree a servizi di cui art. 21 L.R. 56/77, considerato che i piani superiori del fabbricato hanno già destinazione residenziale, non si generano incrementi di capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.T.). Per quanto riguarda la destinazione terziario-commerciale (circa mq. 1.100) essa risulta compatibile con il tessuto TS4, ma verrà verificato e quantificato il corrispondente incremento ai sensi del comma 5 lett f) dell'art.17 della L.R.56/77. Con permesso di costruire convenzionato viene prevista la realizzazione di opere extraoneri da realizzarsi nel quartiere.

Si precisa, infine, che non vengono in alcun modo modificate le norme di tutela e salvaguardia ad esso afferenti.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.24 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Servizi (art.21 LR56/77)	S: 1.587 mq	
P.R.G. in variante	TS4	S: 1.587 mq	S.U.L. res. esistente S.U.L. terz: 1.100 mq.
Differenza:		S servizi: - 1.587 mq	S.U.L. terz.: +1.100 mq

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con Osservazioni n°6, 7 e della Provincia di Cuneo viene ritenuta necessaria una verifica inerente la preesistente destinazione residenziale, accertando se nel P.R.G. vigente la parte residenziale dell'area a servizi è già calcolata come SUL residenziale e quindi compresa nella CIRT.

L'edificio "Ex Banca d'Italia" ai piani superiori (primo/ammezzato e secondo) presentava, già precedentemente all'approvazione del P.R.G. vigente, una SUL residenziale esistente desumibile sia dalla situazione catastale (storico delle visure catastali), sia dai progetti autorizzati agli atti del Comune.

La Capacità Insediativa Residenziale Teorica (C.I.R.T.) del nuovo P.R.G. è stata calcolata con il criterio analitico, assumendo come parametro di riferimento per il patrimonio edilizio residenziale esistente gli abitanti residenti rilevati dal servizio anagrafe comunale. Il caso in specie rientra a tutti gli effetti nel conteggio della C.I.R.T. riferito al patrimonio edilizio residenziale esistente, così come definito dall'art. 20 della L.R. 56/77 ai c. 4 e 5.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica determina un incremento della capacità edificatoria terziario-commerciale pari a 1.100 mq di S.U.L. totale ed un contestuale decremento della dotazione dei servizi previsti dal P.R.G. pari a 1.587 mq, rientra, pertanto nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c-d-f. eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	in verifica	in verifica	verificata	in verifica	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



Tavola P4.14

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

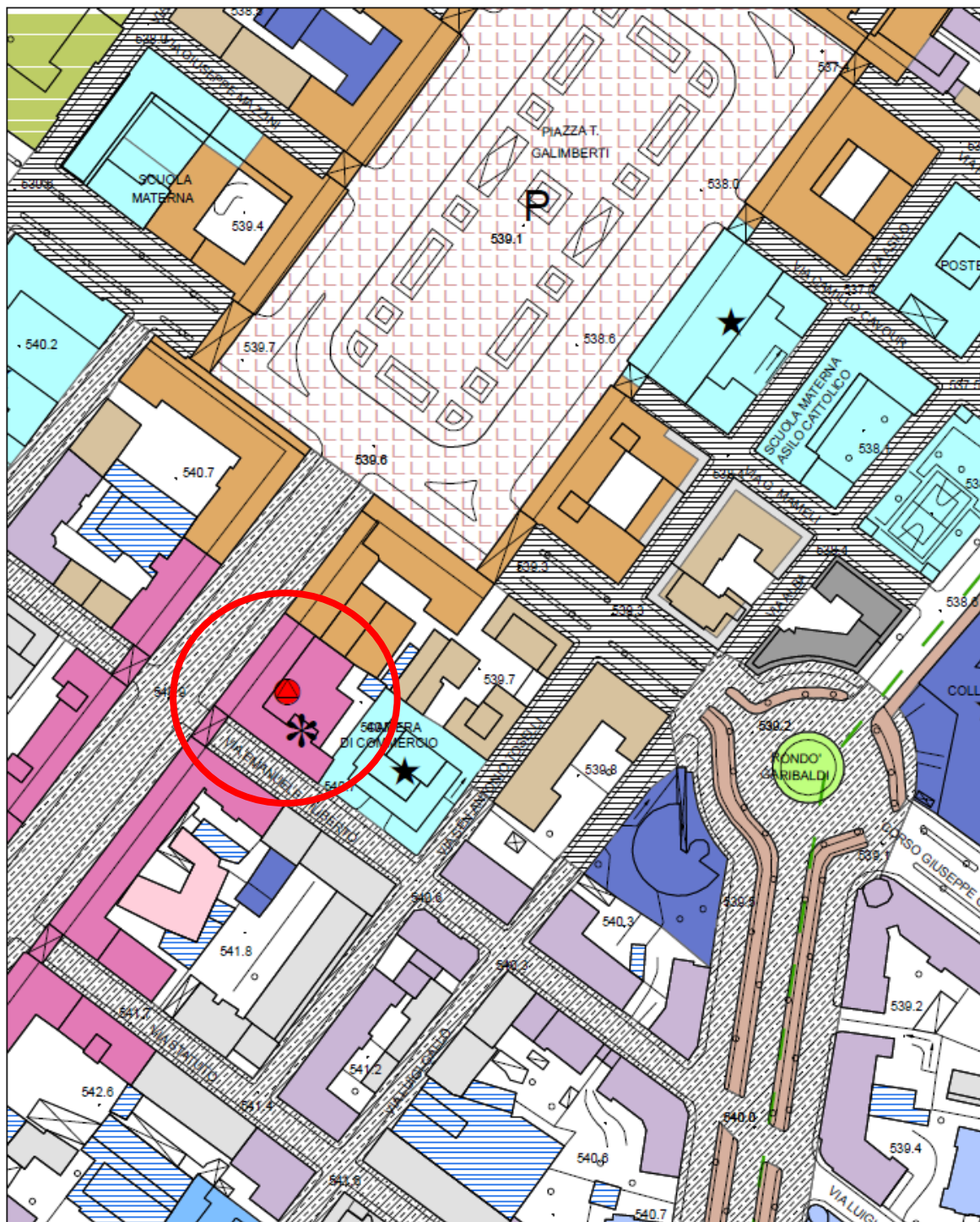


Tavola P5.24

Art.32
Tessuti di espansione novecentesca (TS4)

- 32.01 Un insieme di edifici è indicato con la denominazione: e classe tipologica A7: “Palazzi umbertini, integrati in sistemi porticati”, descritta nelle schede della Guida G1. I caratteri eclettici di questo insieme di edifici poco si prestano a indicazioni di tipo unitario, tuttavia è innegabile la fisionomia peculiare di larga parte del corso Nizza, tra la piazza Galimberti e il corso Giolitti, legata alle dinamiche di formazione di questo tratto di città, dalla fine dell'Ottocento fino agli anni tra le due guerre. Gli interventi previsti sono limitati alle manutenzioni MO e MS ed al restauro e risanamento conservativo RC. Soprattutto i caratteri decorativi delle facciate dovranno essere oggetto di particolare attenzione. Per il fabbricato situato fra Via Carlo Boggio n. 6 angolo Via Mons. Peano, attualmente in stato di abbandono, le previsioni urbanistiche sono legate al mantenimento delle facciate e dei decori, sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di realizzazione di massimo n.3 piani più eventuale sottotetto abitabile e allineamento della parte sopraelevata al cornicione attiguo di Via Carlo Boggio n.8 fino su Via Mons. Peano, con destinazioni Abitative e Terziarie.
- 32.02 Gli edifici indicati con la denominazione: e classe tipologica A8: “Edifici umbertini tassellati negli isolati”, descritta nelle schede della Guida G1. Valgono di massima le stesse indicazioni della classe descritta al precedente comma 32.01. Nei casi, tuttavia, in cui si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia RE1 dovrà essere accuratamente documentato lo stato dello stabile oggetto dell'intervento, e il nuovo edificio dovrà rispettare i caratteri dimensionali e, almeno in parte, morfologici della preesistenza: cornicioni, allineamenti, scansione e dimensione delle aperture, materiali di finitura delle facciate, tipologia degli sporti. Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AD: “Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto umbertino”
- 32.03 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A9 : “Palazzine eclettiche” comprende tutti gli edifici appartenenti alla classe tipologica omonima, descritta nelle schede della Guida G1. Il numero limitato di edifici di questa classe ha concorso comunque a creare una forte caratterizzazione ambientale del bordo urbano al margine sud-occidentale della città ottocentesca. Gli interventi ammessi di manutenzione MO e MS e di restauro e risanamento conservativo RC dovranno rispettare i caratteri morfologici e stilistici di tipo eclettico, riconducibili all'*Art Nouveau*, estendendo l'attenzione alle pertinenze ambientali, alle recinzioni, alle inferiate.
- 32.04 Un numero limitato di edifici con la denominazione e classe tipologica A10: “Case del periodo *moderno* con i caratteri dell'architettura razionalista” include tutti gli edifici appartenenti all'omonima classe tipologica, descritta nelle schede della Guida G1. Si tratta di edifici sporadicamente diffusi nel tessuto edilizio, con caratteristiche di interesse storico-documentario. Sono ricorrenti, ma non esclusivi, i sistemi portanti ad ossatura, in alcuni casi compresenti a parti strutturali ancora a setti murari; pur comportando difficoltà tecniche non irrilevanti il sistema a coperture piane costituisce carattere pertinente di questa classe di edifici; nei tamponamenti esteni gli intonaci colorati dovranno essere ricondotti ai principi formali dell'architettura razionalista ed espressionista. Gli interventi previsti vanno dalle manutenzioni MO e MS alla ristrutturazione edilizia RE1, rispettando in questo secondo caso, sia i dati quantitativi sia certi caratteri morfologico-qualitativi della preesistenza. Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AE: “Ristrutturazioni recenti su edifici del periodo moderno”

- 32.05 Sono stati individuati gli edifici con la denominazione e tipologia A11 “Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra” e A12 “ Palazzi edificati dal II° dopoguerra, integrati in sistemi porticati”, privi di valore storico-ambientale e realizzati con tipologie uguali agli edifici esistenti nell’ambito limitrofo al centro storico e classificati come “tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato”. Per tali edifici si applica la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, quella funzionale di tessuto e quella ecologica-ambientale dell’ambito TC1, di cui al successivo art. 39.
- 32.06 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A13: “Residui della città foranea inglobati nella città novecentesca” comprende alcuni edifici costruiti fuori dalle vecchie mura della Città e derivanti da antichi frazionamenti catastali della cosiddetta Città degli orti. Per tali edifici potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE2.
- 32.07 Con la tipologia AF sono stati individuati i “Bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati” che comprende tutti i bassi fabbricati a destinazione pertinenziale ubicati all’interno dei cortili. Gli interventi ammessi per tali fabbricati sono fino alla ristrutturazione edilizia RE2 o la demolizione senza ricostruzione DSR.
- 32.08 Con la tipologia AG sono stati individuati i “Tasselli non saturi inglobati negli isolati”, trattasi di edifici o aree ubicati in isolati chiusi ma aventi caratteristiche, tipologie e volumetrie diverse dagli edifici del tessuto limitrofo. Per tali edifici sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi non potranno superare la densità volumetrica media dell’isolato in cui il nuovo edificio è inserito e l’altezza delle sue fronti su strada non potrà superare quella media degli edifici contigui, fatti salvi eventuali allineamenti delle aperture e dei balconi per meglio integrare architettonicamente l’edificio rispetto ai fabbricati adiacenti.
- 32.09 Gli spazi aperti della città umbertina dovranno essere trattati in accordo con i caratteri eclettici che li delimitano, con particolare attenzione ai tessuti contraddistinti da basse densità e cellule edilizie dotate di pertinenze a giardino; l’individuazione puntuale degli spazi aperti caratterizzanti la città umbertina è riportata nell’Elaborato P6.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:2.000).


Art.32
Tessuti di espansione novecentesca (TS4)

- 32.01 Un insieme di edifici è indicato con la denominazione: e classe tipologica A7: “Palazzi umbertini, integrati in sistemi porticati”, descritta nelle schede della Guida G1. I caratteri eclettici di questo insieme di edifici poco si prestano a indicazioni di tipo unitario, tuttavia è innegabile la fisionomia peculiare di larga parte del corso Nizza, tra la piazza Galimberti e il corso Giolitti, legata alle dinamiche di formazione di questo tratto di città, dalla fine dell’Ottocento fino agli anni tra le due guerre. Gli interventi previsti sono limitati alle manutenzioni MO e MS ed al restauro e risanamento conservativo RC. Soprattutto i caratteri decorativi delle facciate dovranno essere oggetto di particolare attenzione. Per il fabbricato situato fra Via Carlo Boggio n. 6 angolo Via Mons. Peano, attualmente in stato di abbandono, le previsioni urbanistiche sono legate al mantenimento delle facciate e dei decori, sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di realizzazione di massimo n.3 piani più eventuale sottotetto abitabile e allineamento della parte sopraelevata al cornicione attiguo di Via Carlo Boggio n.8 fino su Via Mons. Peano, con destinazioni Abitative e Terziarie.
- 32.01.01 Per il fabbricato sito in C.so Nizza n.3, angolo via Emanuele Filiberto, ex sede di Cuneo della Banca d’Italia, l’intervento di restauro e risanamento conservativo RC, con cambio della destinazione d’uso è assoggettato a permesso di costruire convenzionato, subordinato alla realizzazione “extraoneri di urbanizzazione” di un’opera pubblica da concordarsi con l’Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell’attuazione dell’opera.**
In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 385 posti auto – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore “Cp” vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l’importo minimo a base d’asta della suddetta opera pubblica.
- 32.02 Gli edifici indicati con la denominazione: e classe tipologica A8: “Edifici umbertini tassellati negli isolati”, descritta nelle schede della Guida G1. Valgono di massima le stesse indicazioni della classe descritta al precedente comma 32.01. Nei casi, tuttavia, in cui si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia RE1 dovrà essere accuratamente documentato lo stato dello stabile oggetto dell’intervento, e il nuovo edificio dovrà rispettare i caratteri dimensionali e, almeno in parte, morfologici della preesistenza: cornicioni, allineamenti, scansione e dimensione delle aperture, materiali di finitura delle facciate, tipologia degli sporti. Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AD: “Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto umbertino”
- 32.03 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A9: “Palazzine eclettiche” comprende tutti gli edifici appartenenti alla classe tipologica omonima, descritta nelle schede della Guida G1. Il numero limitato di edifici di questa classe ha concorso comunque a creare una forte caratterizzazione ambientale del bordo urbano al margine sud-occidentale della città ottocentesca. Gli interventi ammessi di manutenzione MO e MS e di restauro e risanamento conservativo RC dovranno rispettare i caratteri morfologici e stilistici di tipo eclettico, riconducibili all’*Art Nouveau*, estendendo l’attenzione alle pertinenze ambientali, alle recinzioni, alle inferiate.
- 32.04 Un numero limitato di edifici con la denominazione e classe tipologica A10: “Case del periodo *moderno* con i caratteri dell’architettura razionalista” include tutti gli edifici appartenenti all’omonima classe tipologica, descritta nelle schede della Guida G1. Si tratta di edifici sporadicamente diffusi nel tessuto edilizio, con caratteristiche di interesse storico-

documentario. Sono ricorrenti, ma non esclusivi, i sistemi portanti ad ossatura, in alcuni casi compresenti a parti strutturali ancora a setti murari; pur comportando difficoltà tecniche non irrilevanti il sistema a coperture piane costituisce carattere pertinente di questa classe di edifici; nei tamponamenti esteni gli intonaci colorati dovranno essere ricondotti ai principi formali dell'architettura razionalista ed espressionista. Gli interventi previsti vanno dalle manutenzioni MO e MS alla ristrutturazione edilizia RE1, rispettando in questo secondo caso, sia i dati quantitativi sia certi caratteri morfologico-qualitativi della preesistenza.

Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AE: "Ristrutturazioni recenti su edifici del periodo moderno"

- 32.09 Sono stati individuati gli edifici con la denominazione e tipologia A11 "Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra" e A12 "Palazzi edificati dal II° dopoguerra, integrati in sistemi porticati", privi di valore storico-ambientale e realizzati con tipologie uguali agli edifici esistenti nell'ambito limitrofo al centro storico e classificati come "tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato". Per tali edifici si applica la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, quella funzionale di tessuto e quella ecologica-ambientale dell'ambito TC1, di cui al successivo art. 39.
- 32.10 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A13: "Residui della città foranea inglobati nella città novecentesca" comprende alcuni edifici costruiti fuori dalle vecchie mura della Città e derivanti da antichi frazionamenti catastali della cosiddetta Città degli orti. Per tali edifici potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE2.
- 32.11 Con la tipologia AF sono stati individuati i "Bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati" che comprende tutti i bassi fabbricati a destinazione pertinenziale ubicati all'interno dei cortili. Gli interventi ammessi per tali fabbricati sono fino alla ristrutturazione edilizia RE2 o la demolizione senza ricostruzione DSR.
- 32.12 Con la tipologia AG sono stati individuati i "Tasselli non saturi inglobati negli isolati", trattasi di edifici o aree ubicati in isolati chiusi ma aventi caratteristiche, tipologie e volumetrie diverse dagli edifici del tessuto limitrofo. Per tali edifici sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi non potranno superare la densità volumetrica media dell'isolato in cui il nuovo edificio è inserito e l'altezza delle sue fronti su strada non potrà superare quella media degli edifici contigui, fatti salvi eventuali allineamenti delle aperture e dei balconi per meglio integrare architettonicamente l'edificio rispetto ai fabbricati adiacenti.
- 32.09 Gli spazi aperti della città umbertina dovranno essere trattati in accordo con i caratteri eclettici che li delimitano, con particolare attenzione ai tessuti contraddistinti da basse densità e cellule edilizie dotate di pertinenze a giardino; l'individuazione puntuale degli spazi aperti caratterizzanti la città umbertina è riportata nell'Elaborato P6.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:2.000).

MODIFICA: N° 26 (Rif. richiesta N°25)	
5a_stralcio parziale o totale di aree a servizi in insediamenti residenziali	
	Territorio: Altipiano
	Zona: Via Monsignor Bologna
	Tessuto/Ambito P.R.G.: Servizi – art.21 LR56/77
	Estremi catastali: Fg. 90 m.le 252 sub.15
	Destinazione P.R.G. Vigente: “Verde, Servizi ed Attrezzature di livello comunale”
	Destinazione P.R.G. Variante: “Tessuto di espansione novecentesca - TS4”
Incremento/Decremento C.I.R.T: INVARIATO INCREMENTO S.U.L. COMMERCIALE vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Nessun vincolo	NO

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’edificio “Ex Teatro Parrocchiale” (Fg. 90 map.le 252 sub.15), sito in via Monsignor Bologna, ha di fatto perso la sua destinazione originaria.

In qualità di spazio a servizio dell’annessa scuola A. Fiore, l’immobile è stato individuato dal P.R.G. vigente come area “Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale (art.21 LUR 56/77)” con specifica destinazione “Aree per attrezzature di interesse comune”, normato dall’art.57 delle Norme di Attuazione e concorre alla quantificazione dei servizi costituenti “standard” del Piano Regolatore.

Per consentire un riutilizzo funzionale dell’immobile è stato richiesto un cambio di destinazione d’uso da “Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale” a “Tessuto di espansione novecentesca – TS4”, al fine di poterlo alienare e trasformare in insediamento commerciale. Considerato che l’amministrazione intende favorire l’attuazione a breve termine di un recupero delle strutture in disuso, si ritiene di procedere alla sua individuazione come “Tessuto di espansione novecentesca – TS4”, limitatamente agli usi terziari. La modifica riduce la quantità globale delle aree a servizi di cui all’art.21 L.R.56/77 ed incrementa la capacità edificatoria per attività commerciali, terziarie e produttive.

Si precisa, infine, che pur trattandosi di edificio sito in centro storico non vengono modificate le norme di tutela e salvaguardia ad esso afferenti.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.24 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Servizi (art.21 LR56/77)	S: 246 mq	
P.R.G. in variante	TS4	S: 246 mq	S.U.L. terz: 500 mq.
Differenza:		S servizi: - 246 mq	S.U.L. terz.: +500 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica determina un incremento della capacità edificatoria terziario-commerciale pari a 500 mq di S.U.L. tot ed un contestuale decremento della dotazione dei servizi previsti dal P.R.G. pari a 246 mq, rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c-d-f. eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	in verifica	in verifica	verificata	in verifica	verificata	verificata

[illegible]

216

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

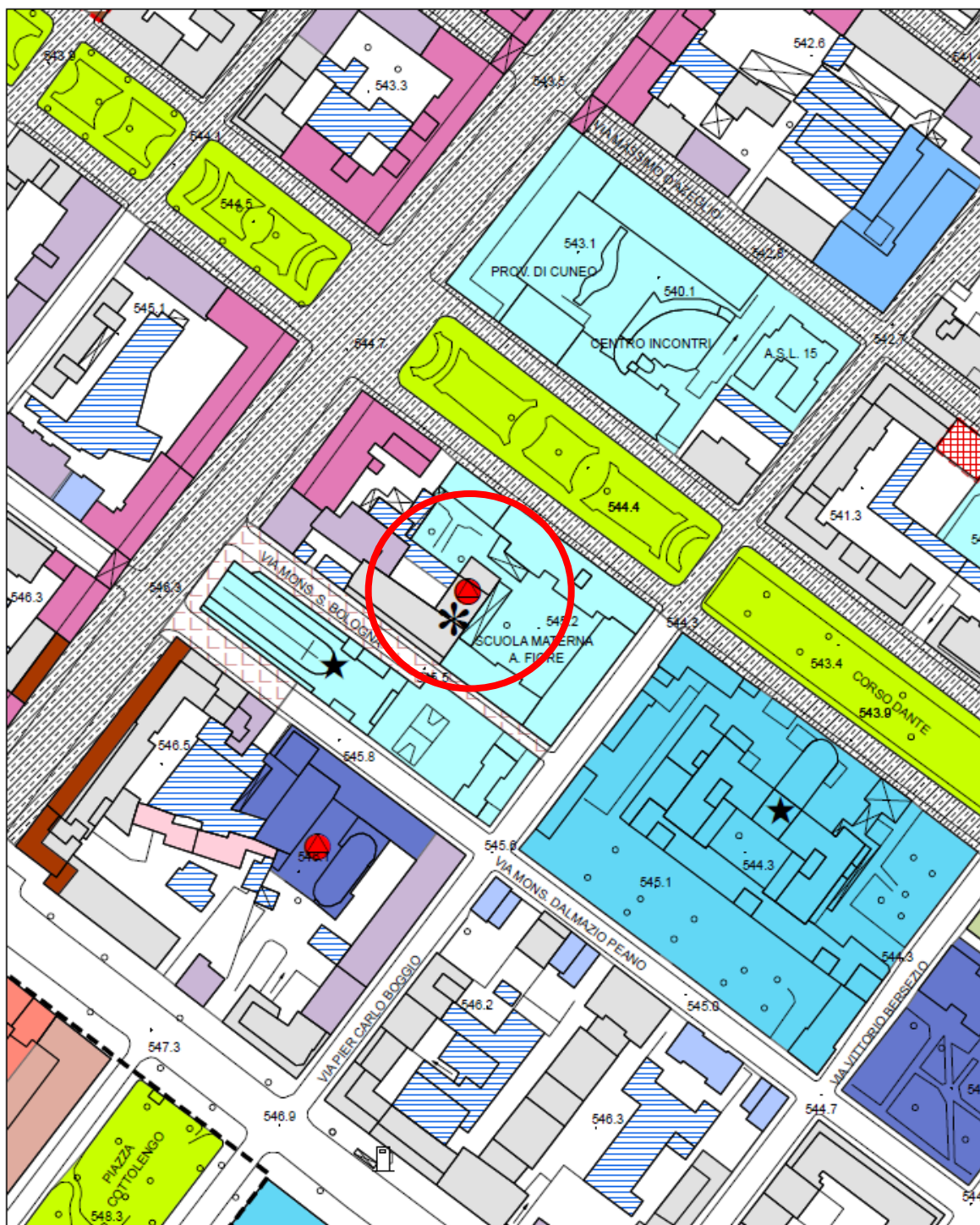


Tavola P5.24

[illegible]

Art.32

Tessuti di espansione novecentesca (TS4)

- 32.01 Un insieme di edifici è indicato con la denominazione: e classe tipologica A7: “Palazzi umbertini, integrati in sistemi porticati”, descritta nelle schede della Guida G1. I caratteri eclettici di questo insieme di edifici poco si prestano a indicazioni di tipo unitario, tuttavia è innegabile la fisionomia peculiare di larga parte del corso Nizza, tra la piazza Galimberti e il corso Giolitti, legata alle dinamiche di formazione di questo tratto di città, dalla fine dell’Ottocento fino agli anni tra le due guerre. Gli interventi previsti sono limitati alle manutenzioni MO e MS ed al restauro e risanamento conservativo RC. Soprattutto i caratteri decorativi delle facciate dovranno essere oggetto di particolare attenzione.
Per il fabbricato situato fra Via Carlo Boggio n. 6 angolo Via Mons. Peano, attualmente in stato di abbandono, le previsioni urbanistiche sono legate al mantenimento delle facciate e dei decori, sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di realizzazione di massimo n.3 piani più eventuale sottotetto abitabile e allineamento della parte sopraelevata al cornicione attiguo di Via Carlo Boggio n.8 fino su Via Mons. Peano, con destinazioni Abitative e Terziarie.
- 32.02 Gli edifici indicati con la denominazione: e classe tipologica A8: “Edifici umbertini tassellati negli isolati”, descritta nelle schede della Guida G1. Valgono di massima le stesse indicazioni della classe descritta al precedente comma 32.01. Nei casi, tuttavia, in cui si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia RE1 dovrà essere accuratamente documentato lo stato dello stabile oggetto dell’intervento, e il nuovo edificio dovrà rispettare i caratteri dimensionali e, almeno in parte, morfologici della preesistenza: cornicioni, allineamenti, scansione e dimensione delle aperture, materiali di finitura delle facciate, tipologia degli sporti.
Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AD: “Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto umbertino”
- 32.03 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A9 : “Palazzine eclettiche” comprende tutti gli edifici appartenenti alla classe tipologica omonima, descritta nelle schede della Guida G1. Il numero limitato di edifici di questa classe ha concorso comunque a creare una forte caratterizzazione ambientale del bordo urbano al margine sud-occidentale della città ottocentesca.
Gli interventi ammessi di manutenzione MO e MS e di restauro e risanamento conservativo RC dovranno rispettare i caratteri morfologici e stilistici di tipo eclettico, riconducibili all’*Art Nouveau*, estendendo l’attenzione alle pertinenze ambientali, alle recinzioni, alle inferiate.
- 32.04 Un numero limitato di edifici con la denominazione e classe tipologica A10: “Case del periodo *moderno* con i caratteri dell’architettura razionalista” include tutti gli edifici appartenenti all’omonima classe tipologica, descritta nelle schede della Guida G1. Si tratta di edifici sporadicamente diffusi nel tessuto edilizio, con caratteristiche di interesse storico-documentario. Sono ricorrenti, ma non esclusivi, i sistemi portanti ad ossatura, in alcuni casi compresenti a parti strutturali ancora a setti murari; pur comportando difficoltà tecniche non irrilevanti il sistema a coperture piane costituisce carattere pertinente di questa classe di edifici; nei tamponamenti esteni gli intonaci colorati dovranno essere ricondotti ai principi formali dell’architettura razionalista ed espressionista. Gli interventi previsti vanno dalle manutenzioni MO e MS alla ristrutturazione edilizia RE1, rispettando in questo secondo caso, sia i dati quantitativi sia certi caratteri morfologico-qualitativi della preesistenza.
Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AE: “Ristrutturazioni recenti su edifici del periodo moderno”

- 32.05 Sono stati individuati gli edifici con la denominazione e tipologia A11 “Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra” e A12 “ Palazzi edificati dal II° dopoguerra, integrati in sistemi porticati”, privi di valore storico-ambientale e realizzati con tipologie uguali agli edifici esistenti nell’ambito limitrofo al centro storico e classificati come “tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato”. Per tali edifici si applica la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, quella funzionale di tessuto e quella ecologica-ambientale dell’ambito TC1, di cui al successivo art. 39.
- 32.06 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A13: “Residui della città foranea inglobati nella città novecentesca” comprende alcuni edifici costruiti fuori dalle vecchie mura della Città e derivanti da antichi frazionamenti catastali della cosiddetta Città degli orti. Per tali edifici potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE2.
- 32.07 Con la tipologia AF sono stati individuati i “Bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati” che comprende tutti i bassi fabbricati a destinazione pertinenziale ubicati all’interno dei cortili. Gli interventi ammessi per tali fabbricati sono fino alla ristrutturazione edilizia RE2 o la demolizione senza ricostruzione DSR.
- 32.08 Con la tipologia AG sono stati individuati i “Tasselli non saturi inglobati negli isolati”, trattasi di edifici o aree ubicati in isolati chiusi ma aventi caratteristiche, tipologie e volumetrie diverse dagli edifici del tessuto limitrofo. Per tali edifici sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi non potranno superare la densità volumetrica media dell’isolato in cui il nuovo edificio è inserito e l’altezza delle sue fronti su strada non potrà superare quella media degli edifici contigui, fatti salvi eventuali allineamenti delle aperture e dei balconi per meglio integrare architettonicamente l’edificio rispetto ai fabbricati adiacenti.
- 32.09 Gli spazi aperti della città umbertina dovranno essere trattati in accordo con i caratteri eclettici che li delimitano, con particolare attenzione ai tessuti contraddistinti da basse densità e cellule edilizie dotate di pertinenze a giardino; l’individuazione puntuale degli spazi aperti caratterizzanti la città umbertina è riportata nell’Elaborato P6.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:2.000).

Art.32
Tessuti di espansione novecentesca (TS4)

- 32.01 Un insieme di edifici è indicato con la denominazione: e classe tipologica A7: “Palazzi umbertini, integrati in sistemi porticati”, descritta nelle schede della Guida G1. I caratteri eclettici di questo insieme di edifici poco si prestano a indicazioni di tipo unitario, tuttavia è innegabile la fisionomia peculiare di larga parte del corso Nizza, tra la piazza Galimberti e il corso Giolitti, legata alle dinamiche di formazione di questo tratto di città, dalla fine dell'Ottocento fino agli anni tra le due guerre. Gli interventi previsti sono limitati alle manutenzioni MO e MS ed al restauro e risanamento conservativo RC. Soprattutto i caratteri decorativi delle facciate dovranno essere oggetto di particolare attenzione. Per il fabbricato situato fra Via Carlo Boggio n. 6 angolo Via Mons. Peano, attualmente in stato di abbandono, le previsioni urbanistiche sono legate al mantenimento delle facciate e dei decori, sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di realizzazione di massimo n.3 piani più eventuale sottotetto abitabile e allineamento della parte sopraelevata al cornicione attiguo di Via Carlo Boggio n.8 fino su Via Mons. Peano, con destinazioni Abitative e Terziarie.
- 32.02 Gli edifici indicati con la denominazione: e classe tipologica A8: “Edifici umbertini tassellati negli isolati”, descritta nelle schede della Guida G1. Valgono di massima le stesse indicazioni della classe descritta al precedente comma 32.01. Nei casi, tuttavia, in cui si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia RE1 dovrà essere accuratamente documentato lo stato dello stabile oggetto dell'intervento, e il nuovo edificio dovrà rispettare i caratteri dimensionali e, almeno in parte, morfologici della preesistenza: cornicioni, allineamenti, scansione e dimensione delle aperture, materiali di finitura delle facciate, tipologia degli sporti. Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AD: “Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto umbertino”
- 32.03 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A9 : “Palazzine eclettiche” comprende tutti gli edifici appartenenti alla classe tipologica omonima, descritta nelle schede della Guida G1. Il numero limitato di edifici di questa classe ha concorso comunque a creare una forte caratterizzazione ambientale del bordo urbano al margine sud-occidentale della città ottocentesca. Gli interventi ammessi di manutenzione MO e MS e di restauro e risanamento conservativo RC dovranno rispettare i caratteri morfologici e stilistici di tipo eclettico, riconducibili all'*Art Nouveau*, estendendo l'attenzione alle pertinenze ambientali, alle recinzioni, alle inferiate.
- 32.04 Un numero limitato di edifici con la denominazione e classe tipologica A10: “Case del periodo *moderno* con i caratteri dell'architettura razionalista” include tutti gli edifici appartenenti all'omonima classe tipologica, descritta nelle schede della Guida G1. Si tratta di edifici sporadicamente diffusi nel tessuto edilizio, con caratteristiche di interesse storico-documentario. Sono ricorrenti, ma non esclusivi, i sistemi portanti ad ossatura, in alcuni casi compresenti a parti strutturali ancora a setti murari; pur comportando difficoltà tecniche non irrilevanti il sistema a coperture piane costituisce carattere pertinente di questa classe di edifici; nei tamponamenti esteni gli intonaci colorati dovranno essere ricondotti ai principi formali dell'architettura razionalista ed espressionista. Gli interventi previsti vanno dalle manutenzioni MO e MS alla ristrutturazione edilizia RE1, rispettando in questo secondo caso, sia i dati quantitativi sia certi caratteri morfologico-qualitativi della preesistenza. Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AE: “Ristrutturazioni recenti su edifici del periodo moderno”

32.05 Sono stati individuati gli edifici con la denominazione e tipologia A11 “Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra” e A12 “ Palazzi edificati dal II° dopoguerra, integrati in sistemi porticati”, privi di valore storico-ambientale e realizzati con tipologie uguali agli edifici esistenti nell’ambito limitrofo al centro storico e classificati come “tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato”. Per tali edifici si applica la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, quella funzionale di tessuto e quella ecologica-ambientale dell’ambito TC1, di cui al successivo art. 39.

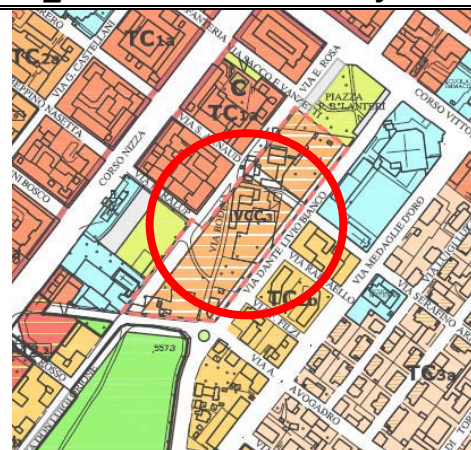
32.05.01 Per il fabbricato “Ex teatro parrocchiale”, sito in via Mons. Bologna, sono previsti gli interventi di cui sopra, con mutamento della destinazione d’uso limitato ad attività terziario-commerciali.

32.06 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A13: “Residui della città foranea inglobati nella città novecentesca” comprende alcuni edifici costruiti fuori dalle vecchie mura della Città e derivanti da antichi frazionamenti catastali della cosiddetta Città degli orti. Per tali edifici potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE2.

32.07 Con la tipologia AF sono stati individuati i “Bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati” che comprende tutti i bassi fabbricati a destinazione pertinenziale ubicati all’interno dei cortili. Gli interventi ammessi per tali fabbricati sono fino alla ristrutturazione edilizia RE2 o la demolizione senza ricostruzione DSR.

32.08 Con la tipologia AG sono stati individuati i “Tasselli non saturi inglobati negli isolati”, trattasi di edifici o aree ubicati in isolati chiusi ma aventi caratteristiche, tipologie e volumetrie diverse dagli edifici del tessuto limitrofo. Per tali edifici sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi non potranno superare la densità volumetrica media dell’isolato in cui il nuovo edificio è inserito e l’altezza delle sue fronti su strada non potrà superare quella media degli edifici contigui, fatti salvi eventuali allineamenti delle aperture e dei balconi per meglio integrare architettonicamente l’edificio rispetto ai fabbricati adiacenti.

32.09 Gli spazi aperti della città umbertina dovranno essere trattati in accordo con i caratteri eclettici che li delimitano, con particolare attenzione ai tessuti contraddistinti da basse densità e cellule edilizie dotate di pertinenze a giardino; l’individuazione puntuale degli spazi aperti caratterizzanti la città umbertina è riportata nell’Elaborato P6.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:2.000).

MODIFICA: N° 27 (Rif. richiesta N°55)**5b individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi****Territorio:** Altipiano**Zona:** Via Ettore Rosa**Tessuto/Ambito P.R.G.:** Sedime viario e VCC.3**Estremi catastali:** Fg. 91 m.li 164, 1294, 1402, 1406, 1407**Destinazione P.R.G. Vigente:***"Ambiti di valorizzazione della Città Consolidata – VCC.3" – Sedime stradale previsto***Destinazione P.R.G. Variante:***"Ambiti di valorizzazione della Città Consolidata – VCC.3" – Sedime stradale previsto e "Verde, servizi e attrezzature di livello comunale (art.21 LR 56/77)"***Incremento/Decremento C.I.R.T.: INVARIATO**
*vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO

Vincoli storico – architettonici:

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	SI
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO

Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)

Nessun vincolo	NO
----------------	-----------

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali

Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'Amministrazione, a seguito della dichiarazione di interesse storico artistico di Villa Amilcare Invernizzi ai sensi del D.Lgs 42/2004, avvenuto per Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 9 gennaio 2009, ha espresso la volontà di adeguare la cartografia di P.R.G e recepire, per l'immobile in oggetto, tutte le disposizioni di tutela e salvaguardia contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Precedentemente, per attuare le previsioni di P.R.G., era stato approvato il P.E.C. dell'ambito VCC.3, che prevedeva la demolizione dell'immobile per realizzare la viabilità prevista dal P.R.G. in prosecuzione di via Arnaud. Coerentemente a questo progetto l'immobile era stato frazionato e, in attuazione della convenzione urbanistico-edilizia sottoscritta nel luglio 2008, risulta per la maggior parte di proprietà comunale ed in parte di proprietà privata.

Per favorire la ricomposizione patrimoniale dell'immobile in favore del Comune di Cuneo e il corretto accatastamento dello stesso, si ritiene di individuare l'immobile e relative pertinenze come *"Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 LR 56/77)"*, con apposizione di simbologia che attesti la presenza del vincolo storico-architettonico (stella).

Con l'individuazione di Villa Invernizzi come area destinata a servizi *“Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 LR 56/77)”*, verrà di conseguenza eliminata la previsione viaria in prosecuzione di via Arnaud e modificata la distribuzione dell'area di concentrazione edilizia all'interno dell'ambito di valorizzazione della Città Consolidata “VCC.3”, senza alcuna variazione della capacità edificatoria dell'ambito.

La modifica incrementa la quantità globale delle aree a servizi di cui all'art.21 L.R.56/77, mentre non si modifica la capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.T.).

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.24 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Viabilità prevista su area Villa Invernizzi	S: 495 mq
P.R.G. in variante	Servizi art.21 LR 56/77	S: 495 mq
Differenza:		S (servizi): + 495 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica determina un incremento della dotazione dei servizi previsti dal P.R.G. pari a 495 mq, rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c-d, eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	in verifica	in verifica	verificata	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

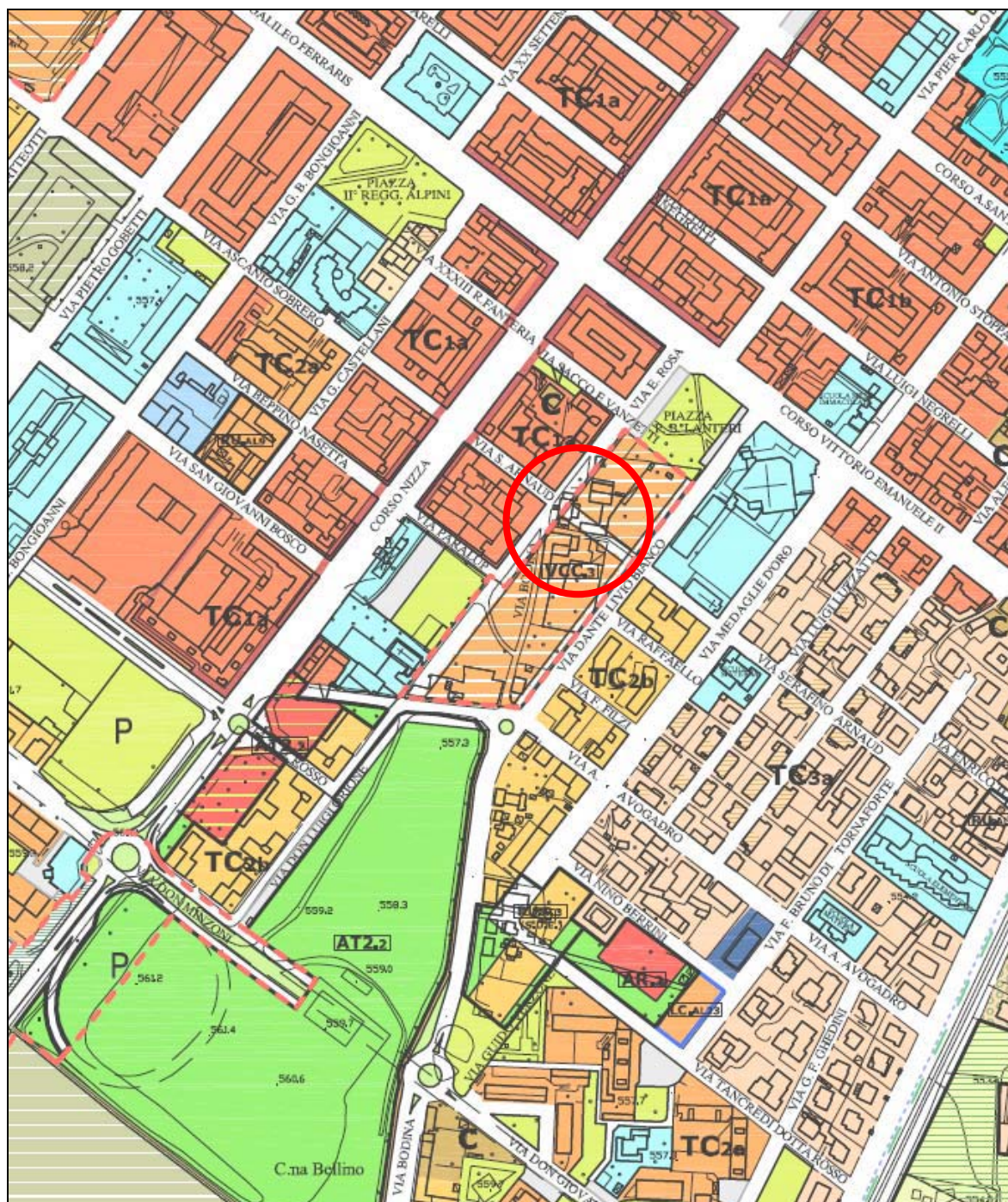
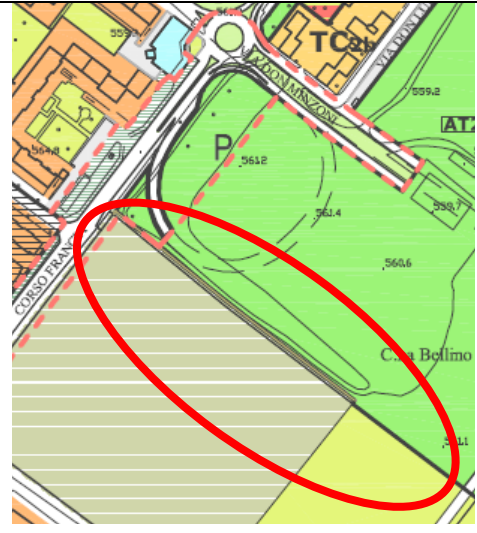


Tavola P4.14

226

MODIFICA: N° 28 (Rif. richiesta N°55)	
5b_ individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi	
	Territorio: Altipiano
	Zona: C.so Francia
	Tessuto/Ambito P.R.G.: Altre attrezzature d'interesse generale e Servizi previsti art.21 LR 56/77
	Estremi catastali: Fg. 91 m.li 1371, 1188, 436
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Attrezzature militari" – art.59 delle N.d.A. "Aree per verde pubblico e verde attrezzato – V"
	Destinazione P.R.G. Variante: "Attrezzature polifunzionali" – art.59 delle N.d.A. "Aree per parcheggi pubblici – P"
Incremento/Decremento superficie a servizi: INCREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
	NO

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	IV
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

Nell'ambito delle procedure del cosiddetto "federalismo demaniale" il Comune di Cuneo nel 2013 ha presentato domanda di attribuzione di parte della Caserma "Cordero di Montezemolo" siti in C.so Francia e di proprietà demaniale. L'Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato - ha fornito parere positivo al trasferimento non oneroso al Comune di Cuneo degli immobili richiesti, e la richiesta di attribuzione è stata confermata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.4 del 27 gennaio 2014. Attualmente il perimetro della caserma, posto a ridosso di Piazza d'Armi e ricompreso tra C.so Francia e Via Giordanengo, ricade in parte in "Altre attrezzature d'interesse generale" con specifica destinazione "Attrezzature militari" normato dall'art.59 delle N.d.A. e in parte in "Aree per verde pubblico e verde attrezzato previste – V (art.21 L.R. 56/77)" del P.R.G. Nell'ambito della candidatura avanzata dal Comune di Cuneo al "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra l'Agenzia del Demanio e lo stesso Comune che pone tra le sue finalità principali l'avvio di concrete iniziative di riqualificazione del patrimonio immobiliare del settore pubblico, a cui è seguita specifica istanza di modifica al P.R.G.

E' di rilevante interesse per l'Amministrazione favorire a breve termine un'operazione di riqualificazione dei terreni e degli immobili pubblici coinvolti, al fine di conseguire una molteplicità di obiettivi:

- avviare un significativo intervento di riqualificazione in un'area strategica per il futuro sviluppo della città;
- proseguire il progetto di riqualificazione urbanistica a suo tempo individuato dal P.R.G.: sull'Asse Rettore di C.so Francia;
- attribuire nuove funzioni urbane ed un ruolo di centralità a Piazza d'Armi ed al contesto circostante.

Si ritiene, pertanto di individuare i terreni e gli immobili coinvolti nel trasferimento non oneroso da parte dell'Agenzia del Demanio in parte come "Aree per parcheggi pubblici – P" per mq 2.344 e in parte come "Altre attrezzature d'interesse generale" per mq 30.379, definendo una nuova tipologia denominata "Attrezzature polifunzionali". Le aree così classificate verrebbero destinate ad attrezzature ed impianti con funzioni fieristico-espositive, direzionali e di servizio pubblico o di interesse pubblico.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14–P4.18 - scala 1:5.000 | P5.29–P5.30 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Attrezzature militari	S: 46.728 mq
	Aree a verde previste	S: 21.906 mq
P.R.G. in variante	Attrezzature militari	S: 24.198 mq
	Aree a verde previste/parcheggio pubblico	S: 14.056 mq
	Attrezzature polifunzionali	S: 30.380 mq
Differenza:	Aree a verde previste art.21 L.R.56/77	S: - 7.850 mq

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare

Con Osservazioni n.6 e 7 si è ritenuto condivisibile introdurre all'art.59.15 delle Norme di Attuazione una espressione che salvaguardi il più possibile le alberature esistenti compatibilmente con l'intervento di riqualificazione e valorizzazione ammesso.

Con Osservazione del Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica, nell'ambito della procedura di "federalismo demaniale" che prevede il trasferimento non oneroso da parte della Caserma Montezemolo al Comune di Cuneo, l'Agenzia del Demanio ha segnalato l'esigenza che la linea di frazionamento e la successiva realizzazione del muro di divisione tra le proprietà debba avvenire sulla prosecuzione dell'attuale recinzione di confine del compendio con il Poligono Militare.

Pertanto, si ritiene opportuno rettificare la dividente tra le aree con destinazione "Attrezzature polifunzionali" – art. 59.15 delle N.d.A. e le "Aree per verde pubblico e verde attrezzato – V".

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica determina un decremento delle aree per servizi di cui all'art.21, e rientra nella verifica di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c-d.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	In verifica	In verifica	verificata	verificata	verificata	verificata

[illegible]

230

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

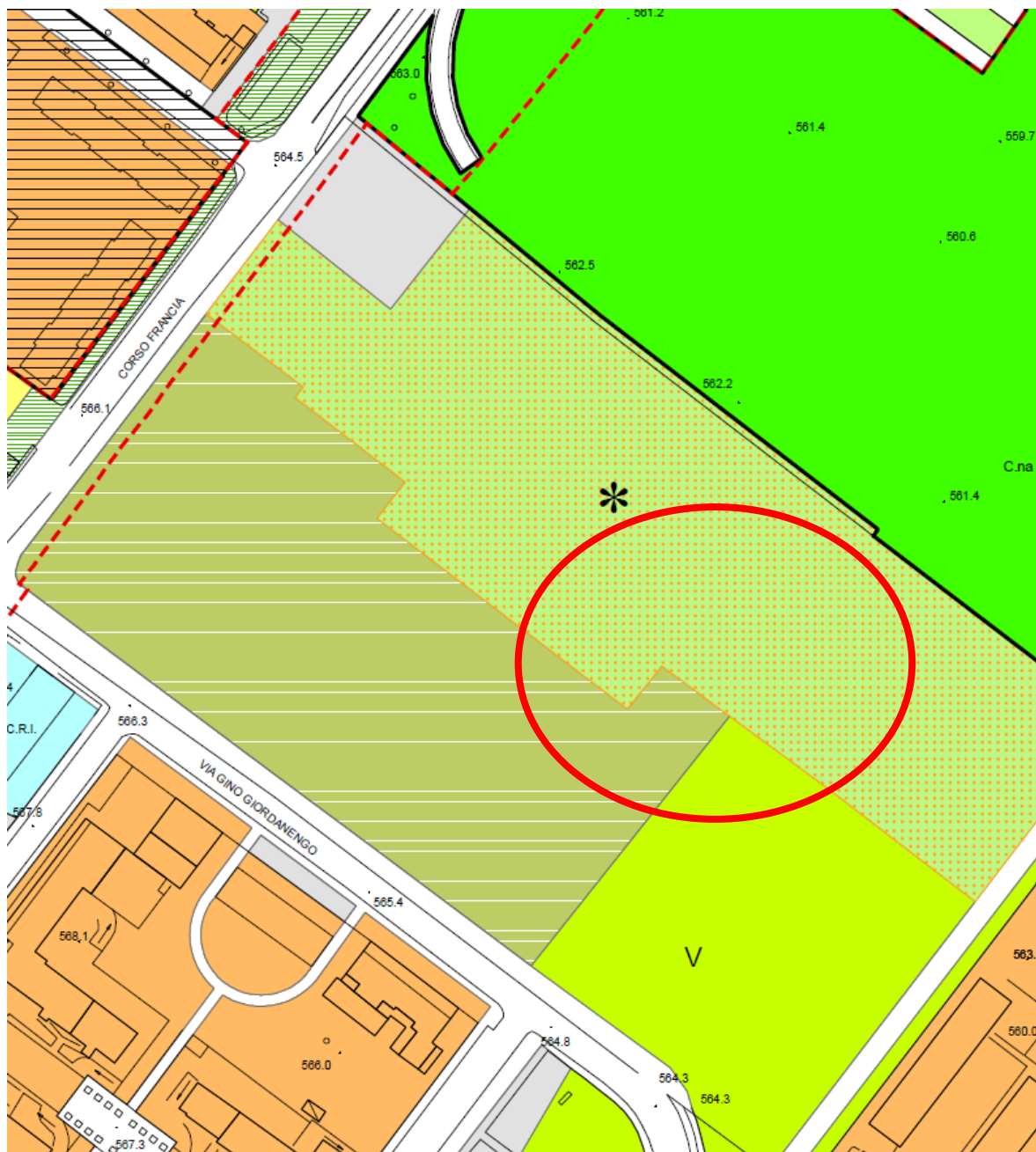


Tavola P5.29

This is a detailed urban map of a neighborhood in Rome, Italy. The map shows a grid of streets and building footprints. A large area in the center is marked with red cross-hatching, indicating a specific zone of interest. A green oval highlights a particular building at the bottom center. Other colored overlays include yellow, purple, and green, which likely represent different types of land use or administrative boundaries. Street names are labeled throughout the map, including VIA FELICE BERTOLINO, VIA SAN GIOVANNI BOSCO, VIA DON GIOVANNI BOSCO, and VIA ANTONIO GRAMSCI. The map also shows various landmarks and features, such as a church and a park area.

Art.59

Altre attrezzature d'interesse generale

- 59.01 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie. La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole P2, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale nei limiti di quanto consentito da norme e/o leggi vigenti.
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.).
- 59.02 La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i relativi progetti dovranno essere autorizzati di norma per intervento edilizio diretto, fermo restando la facoltà di procedere mediante S.U.E. di iniziativa pubblica, di cui all'art.47 della Lur 56/77, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.
- 59.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.
- 59.04 *Attrezzature tecnologiche*
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le centrali elettriche, la dogana, macelli e mercati municipali, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, TERNA, rimessaggio autobus trasporto pubblico, ecc.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 20%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.05 *Parcheggi attrezzati (scambiatori e di attestamento)*
I parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale.
- 59.06 *Sedi amministrative pubbliche*
Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 30%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.07 *Attrezzature sportive e per lo spettacolo*
Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 20%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.08 *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n. 616.

59.09 *Attrezzature universitarie*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.10 *Attrezzature per il ricovero di animali domestici*

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture pubbliche o di interesse pubblico di ricovero per animali domestici.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- Ip = 50%
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.11 *Orti urbani*

La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:

- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a 2,00 x 1,50 m, con altezza non superiore a 2,60 m alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo; sono vietate le coperture piane.
- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Gli orti urbani non potranno essere realizzati negli ambiti AV1, AV2 e nei territori a valenza paesaggistica-ambientale di cui agli artt. 78, 79 e 80 delle presenti norme.

59.12 *Attrezzature Militari*

Le aree così classificate sono destinate agli insediamenti, agli immobili, agli impianti e alle attrezzature di carattere militare.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n.616.

59.13 *Campo nomadi e strutture di prima accoglienza*

Sono destinate ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi o a fornire servizi, alloggi e strutture di prima accoglienza di popolazioni extracomunitarie. Tali aree dovranno essere attrezzate con l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il PRG si attua per intervento diretto, nel rispetto del disegno urbanistico e delle quantità edificatorie e tipologiche previste nell'apposito regolamento da predisporre da parte dell'Amministrazione, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $I_p = 20\%$
- $A = 20$ alberi/ha; $Ar = 40$ arbusti/ha
- $P1 = 1$ mq/3,5 mq Sul

59.14 *Cimiteri*

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole P2 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono consentite le modalità di manutenzione qualitativa di cui all'art. 10. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

Art.59

Altre attrezzature d'interesse generale

- 59.01 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie. La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole P2, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale nei limiti di quanto consentito da norme e/o leggi vigenti.
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.).
- 59.02 La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i relativi progetti dovranno essere autorizzati di norma per intervento edilizio diretto, fermo restando la facoltà di procedere mediante S.U.E. di iniziativa pubblica, di cui all'art.47 della Lur 56/77, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.
- 59.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.
- 59.04 *Attrezzature tecnologiche*
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le centrali elettriche, la dogana, macelli e mercati municipali, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, TERNA, rimessaggio autobus trasporto pubblico, ecc.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 20%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.05 *Parcheggi attrezzati (scambiatori e di attestamento)*
I parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale.
- 59.06 *Sedi amministrative pubbliche*
Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 30%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.07 *Attrezzature sportive e per lo spettacolo*
Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 20%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.08 *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n. 616.

59.09 *Attrezzature universitarie*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.10 *Attrezzature per il ricovero di animali domestici*

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture pubbliche o di interesse pubblico di ricovero per animali domestici.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- Ip = 50%
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.11 *Orti urbani*

La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:

- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a 2,00 x 1,50 m, con altezza non superiore a 2,60 m alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo; sono vietate le coperture piane.
- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Gli orti urbani non potranno essere realizzati negli ambiti AV1, AV2 e nei territori a valenza paesaggistica-ambientale di cui agli artt. 78, 79 e 80 delle presenti norme.

59.12 *Attrezzature Militari*

Le aree così classificate sono destinate agli insediamenti, agli immobili, agli impianti e alle attrezzature di carattere militare.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n.616.

59.13 *Campo nomadi e strutture di prima accoglienza*

Sono destinate ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi o a fornire servizi, alloggi e strutture di prima accoglienza di popolazioni extracomunitarie. Tali aree dovranno essere attrezzate con l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il PRG si attua per intervento diretto, nel rispetto del disegno urbanistico e delle quantità edificatorie e tipologiche previste nell'apposito regolamento da predisporre da parte dell'Amministrazione, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Ip = 20%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul

59.14 *Cimiteri*

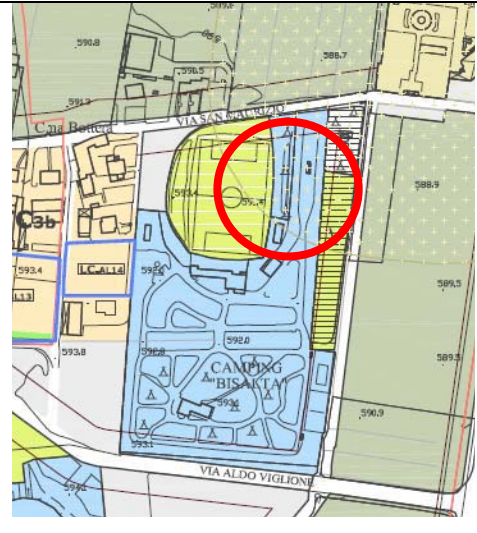
Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole P2 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono consentite le modalità di manutenzione qualitativa di cui all'art. 10. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

59.15 *Attrezzature polifunzionali*

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature ed impianti con funzioni fieristico-espositive, direzionali e di servizio pubblico o di interesse pubblico. Compatibilmente con l'intervento di riqualificazione e valorizzazione ammesso dovranno essere salvaguardate il più possibile le alberature esistenti.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 30%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

MODIFICA: N° 29 (Rif. richiesta N°57)	
5b individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi	
	Territorio: Altipiano
	Zona: San Rocco Castagnaretta
	Tessuto/Ambito P.R.G.: Altre attrezzature d'interesse generale
	Estremi catastali: Fg. 80 m.le 54
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Altre attrezzature di interesse generale esistenti e previste" – art.59 delle N.d.A."
	Destinazione P.R.G. Variante: "Aree per verde pubblico e verde attrezzato – V" art.57.04 delle N.d.A.
Incremento/Decremento superficie a servizi: INCREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto cimiteriale	SI

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Regioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L'area interessata dalla modifica riguarda parte del terreno sito in Altipiano, località San Rocco Castagnaretta, per una superficie di circa mq 2.239, censita al Catasto Terreni al Foglio 80 mappale 54 e di proprietà del Comune di Cuneo.

Attualmente è classificata dal vigente P.R.G. come "Altre attrezzature di interesse generale esistenti e previste" ed è utilizzata come area a campeggio.

E' stata segnalata all'Amministrazione, da parte dei gestori del campo comunale di calcio "Bisalta", adiacente all'area in questione, l'esigenza di realizzare delle infrastrutture aggiuntive per potenziare l'area sportiva in gestione, così come previsto dalla convenzione stipulata in data 06.10.2014.

Considerato che l'amministrazione intende favorire l'attuazione dell'intervento proposto, si ritiene di riclassificare circa mq. 2.239 di attrezzature di interesse generale in area a servizi "Area per verde pubblico e verde attrezzato – V (art.21 della L.R.56/77)" in ampliamento all'area interessata dal campo di calcio "Bisalta". Si precisa che l'intervento proposto rientra nelle opere assentibili dal comma 6 quater dell'art.27 della L.R.56/77 per quanto riguarda le fasce di rispetto cimiteriali. La riclassificazione modifica la quantità globale delle aree a servizi di cui all'art.21 L.R.56/77.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.17 - scala 1:5.000 | P5.33 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Attrezzature di interesse generale	S.: 40.605 mq
	Area verde pubblico e verde attrezzato	S.: 10.566 mq
P.R.G. in variante	Attrezzature di interesse generale	S.: 38.366 mq.
	Area verde pubblico e verde attrezzato	S.: 12.805 mq
Differenza:	Area verde pubblico e verde attrezzato art.21 L.R.56/77	S.: + 2.239 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica determina un incremento delle aree per servizi, rientra pertanto nella verifica di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c-d.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	in verifica	in verifica	verificata	verificata	verificata	verificata

241

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

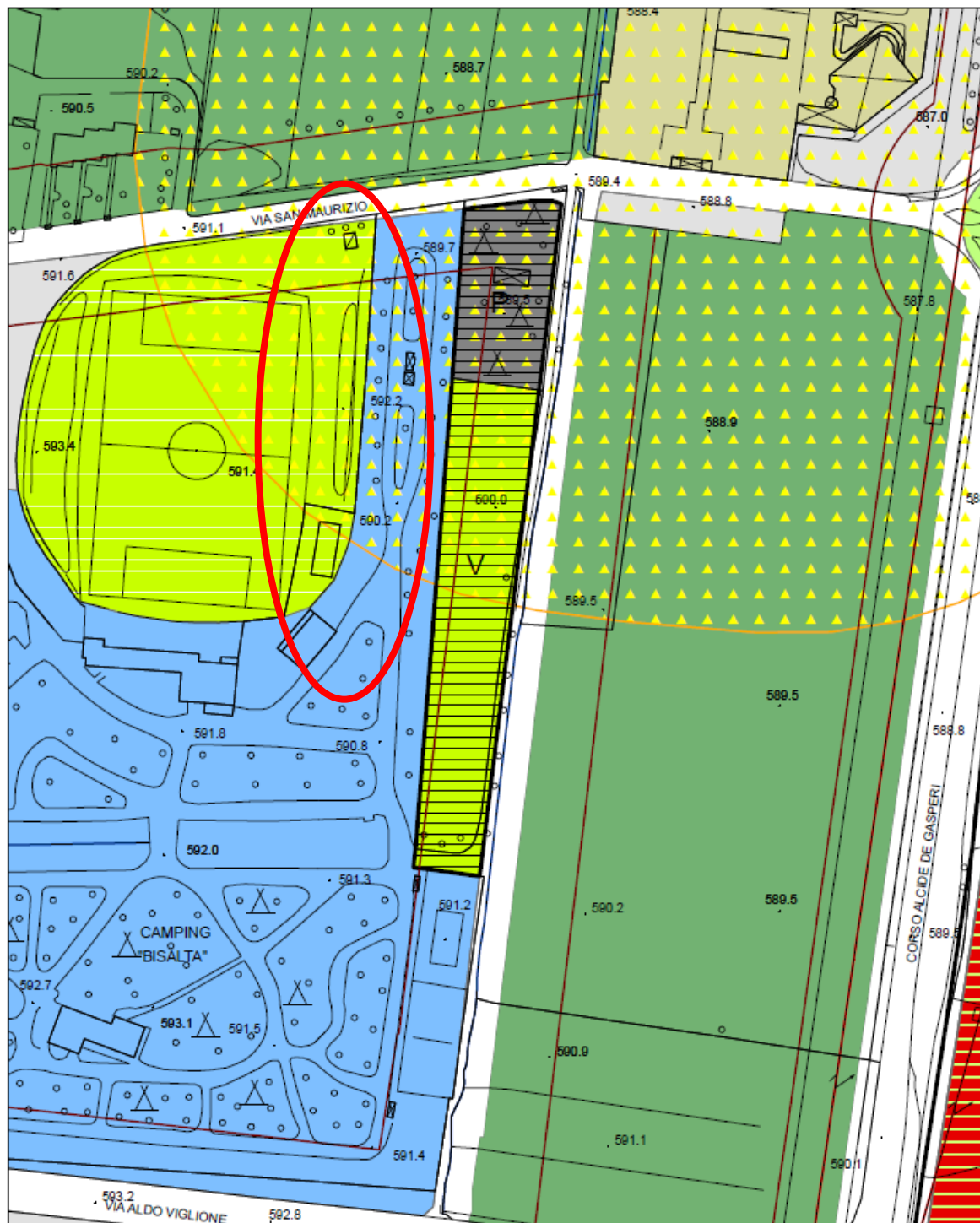
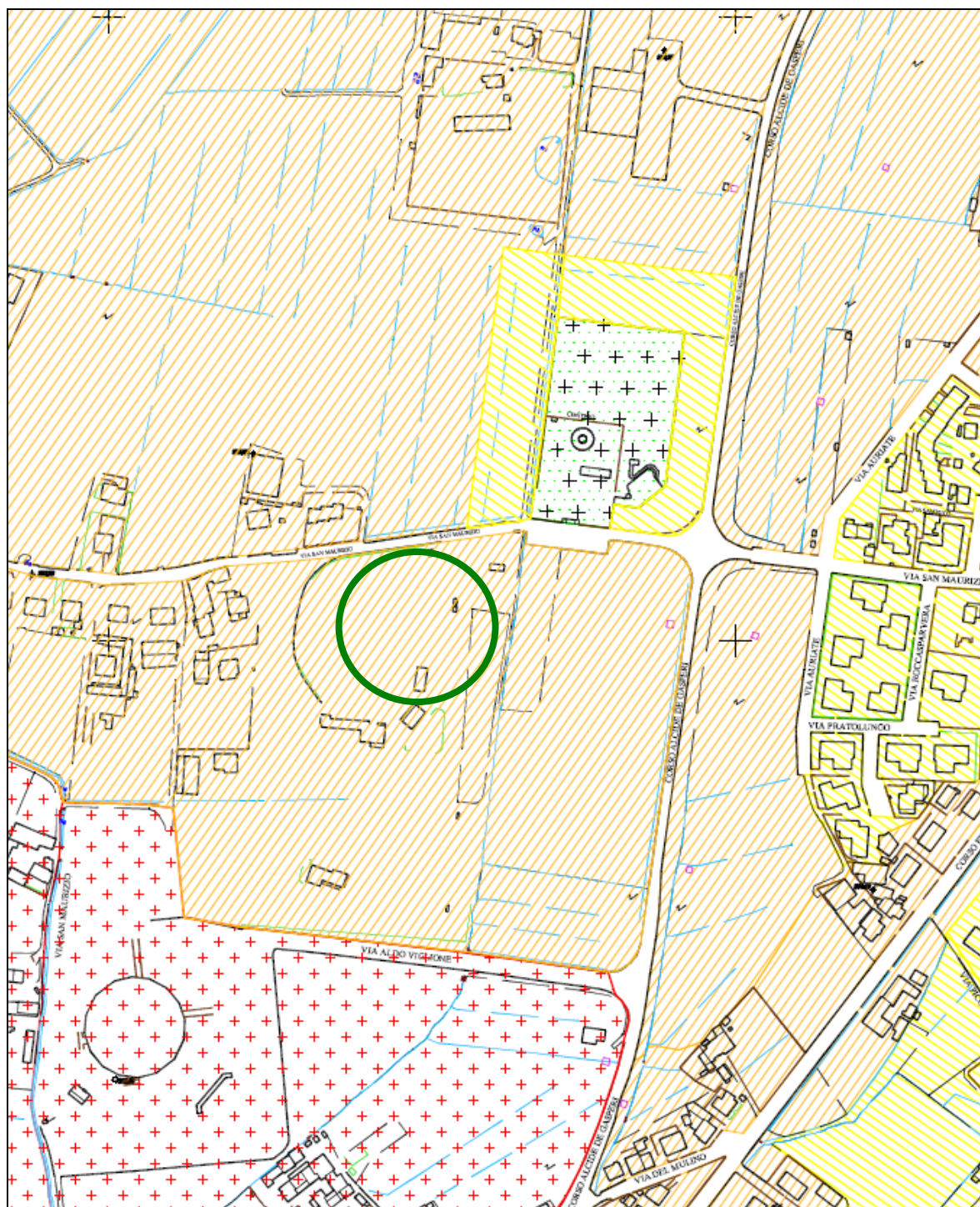
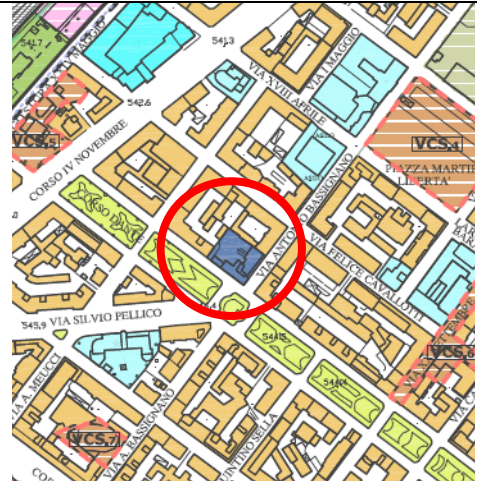


Tavola P5.13

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 30 (Rif. richiesta N°58)	
5b_ individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi	
	Territorio: Altipiano
	Zona: C.so Dante angolo via Bassignano
	Tessuto/Ambito P.R.G.: Servizi e attrezzature private art.61 N.d.A.
	Estremi catastali: Fg. 90 m.li 2265 e 1130
	Destinazione P.R.G. Vigente: “Servizi ed attrezzature private”
	Destinazione P.R.G. Variante: “Ambito di valorizzazione della città storica – VCS.9”
Incremento/Decremento C.I.R.T.: INCREMENTO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Nessun vincolo	NO

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’edificio sito in C.so Dante, angolo via Bassignano, ha cessato da tempo le sue funzioni come sede della clinica “Policlinico Cuneese” ed i locali risultano vuoti ed in disuso da circa trent’anni. Le difficoltà nel percorrere strade di riutilizzo dell’immobile conformi alla destinazione d’uso originaria e prevista dal P.R.G. (sanitario-assistenziale) hanno comportato un progressivo decadimento dell’immobile che, attualmente, si presenta in pessime condizioni igieniche, statiche e funzionali, con evidenti ricadute negative per tutta la zona per quanto riguarda il decoro, la sicurezza e l’igiene pubblica.

L’edificio esistente risulta composto da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra sui fronti di via Bassignano e Corso Dante, con cortile di pertinenza e terreno libero adiacente.

In qualità di clinica privata, il fabbricato e l’adiacente terreno sono stati classificati dal P.R.G. vigente come “Servizi e attrezzature private” normati dall’art.61 delle Norme di Attuazione, senza concorrere alla quantificazione dei servizi costituenti “standard” del P.R.G.

Dal punto di vista storico-tipologico, l’edificio ricade nell’ambito di centro storico individuato ai sensi dell’art.24 della L.R. 56/77 ed il P.R.G. lo inserisce nella classe A11 “Palazzi e case edificate dal II dopoguerra”, dato che l’edificio non è riconosciuto di interesse storico-artistico e non è vincolato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

In data 3/12/2015 prot. n. 76129 la proprietà dell'immobile ha presentato uno studio di fattibilità volto a sondare la possibilità di poter intervenire sull'intera area, con un permesso di costruire in deroga al P.R.G., attraverso le procedure previste dall'art. 5, commi dal 9 all'11 della Legge 12/7/2011, n. 106.

In seguito alla valutazione di tale studio, sentiti anche gli uffici regionali, è emersa l'inapplicabilità della suddetta Legge 106/2011 per motivi prevalentemente legati alla localizzazione dell'edificio degradato, e l'amministrazione ha, pertanto, condiviso con la proprietà un percorso per configurare un intervento di riqualificazione dell'intera area attraverso il cambio di destinazione d'uso da "Servizi ed attrezzature private" ad area a destinazione residenziale e terziaria.

Considerato che l'Amministrazione ritiene di interesse pubblico eliminare una situazione puntuale di degrado e di abbandono di un immobile posto in una posizione centrale della città, in cui si stanno verificando sempre più spesso episodi lesivi della sicurezza pubblica. Preso atto, altresì, che l'immobile ha di fatto perso la sua destinazione sanitario-assistenziale e che l'amministrazione ritiene compatibile con il contesto circostante ed il quartiere l'attuazione di un intervento di riqualificazione in chiave residenziale e terziaria, si ritiene di procedere allo stralcio dell'area a "Servizi e attrezzature private" individuando un "Ambito di Valorizzazione del centro storico - VCS.9".

Si stima che l'intervento di ricucitura urbanistica determini una SUL complessiva massima di mq. 3.300 di cui 80% con destinazione residenziale e 20% con destinazione terziario-commerciale.

Viene altresì prevista la realizzazione di opere extraoneri da realizzarsi nel quartiere.

Si precisa, infine, che non vengono in alcun modo modificate le norme di tutela e salvaguardia dell'art. 24 della L.R. 56/77. L'intervento sarà da assoggettare a Piano di recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 28.05 e 28.06 delle N.d.A. con invio degli elaborati tecnico-progettuali alla commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, per l'espressione del parere di competenza.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.24 - scala 1:2.000]

P.R.G. vigente	Servizi e attrezzature private	S: 1.355. mq	
P.R.G. in variante	VCS.9	S: 1.355. mq	S.U.L. res. 2.640 mq S.U.L. terz: 660 mq.
Differenza:			S.U.L. res.: + 2.640 mq S.U.L. terz: + 660 mq

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica determina un incremento della C.I.R.T. e della capacità edificatoria terziario-commerciale, rientra pertanto nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. e-f. eseguita nello specifico paragrafo.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	in verifica	in verifica	verificata	verificata

246

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

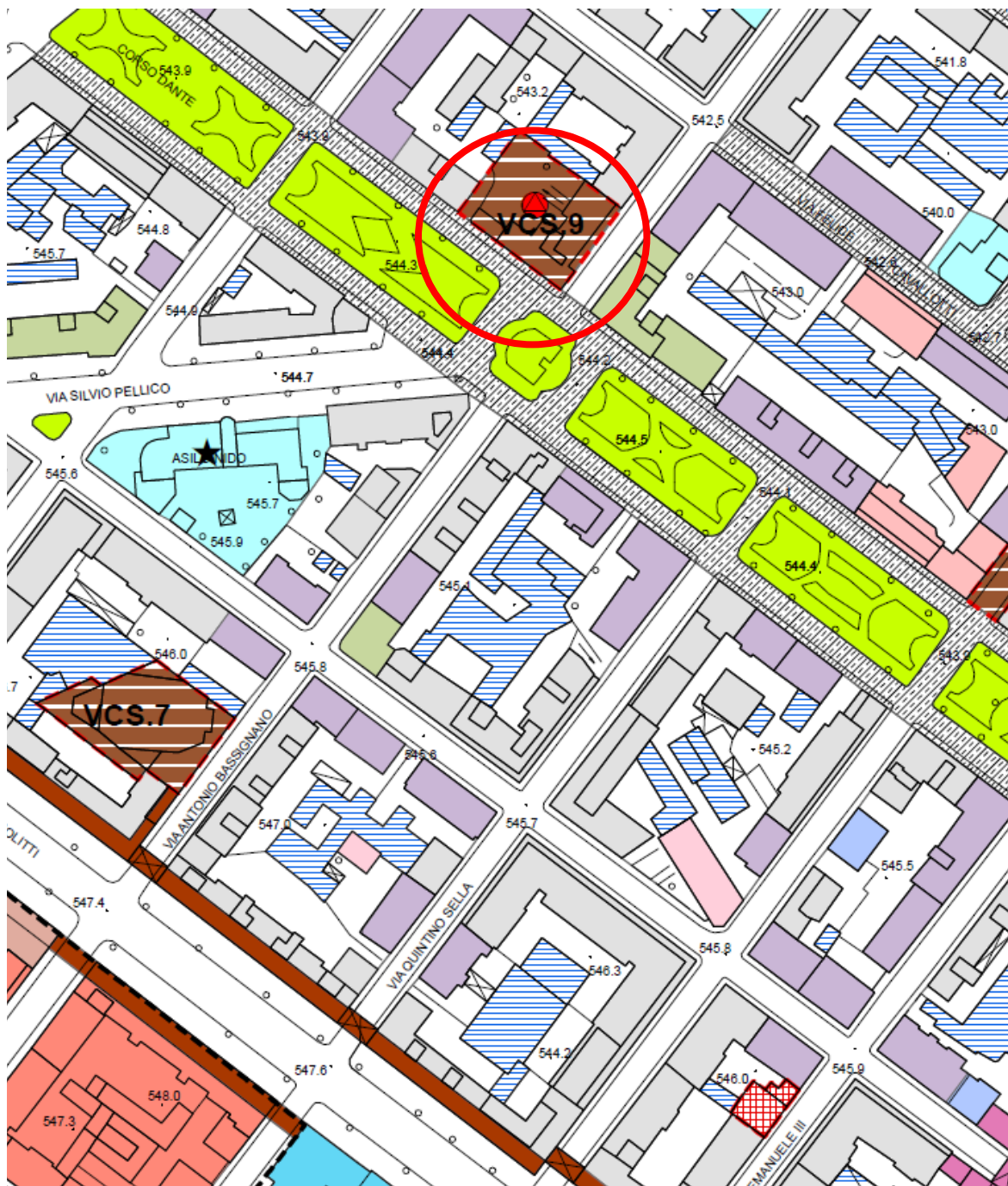


Tavola P5.24

[illegible]

Art.36
Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)

- 36.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'Elaborato G2, Guida per gli interventi nella città della trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi Strumento Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:

il Pizzo di Cuneo - VCS1
isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2
isolato dell'ex Foro Boario – VCS3
Piazza Martiri della Libertà – VCS4
attestamento occidentale del Corso Dante – VCS5
ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6
ex cinema Fiamma – VCS7

Ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della Lur n. 56/77 e s.m.i. per alcuni ambiti sono stati applicati valori superiori a quelli ammessi dalla lettera c) dello stesso articolo in quanto gli interventi non determinano costi insediativi particolari a fronte di un miglioramento ambientale ed alla cessione di aree, i cui i contenuti urbanistici-ambientali sono riportati nella Guida G2.

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria.

- 36.02 Pizzo di Cuneo - VCS1
area delimitata fra la circonvallazione nord ed il Corso Kennedy al di sotto dei baluardi della Città Storica, attualmente occupata da vecchi edifici a destinazione produttiva, da servizi e da spazi pubblici. Destinazione prevista servizi pubblici e parcheggi, con eventuale bonifica dell'area.

Grandezze urbanistico - ecologiche

- St = mq. 21.584
- Ut = 0,05 mq/mq + Suv derivante dalla demolizione del fabbricato ex acquedotto.
- Ip = 40% St
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Riferimenti ambientali

All'interno dell'area maggiormente contaminata, evidenziata in cartografia con specifico simbolo dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella Determina Dirigenziale n.16/AMB del 06.03.2012 del Settore Ambiente e Mobilità della Città di Cuneo.

Riferimenti progettuali

Le attività esistenti dovranno essere rilocalizzate in ambito APT (Piccapietra e Leonotto) e al Movicentro.

- 36.03 isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2
ubicato lungo il bordo nord-orientale della città antica, tra il Corso Giovanni XXIII e le Vie Ramorino, Alba ed il Vicolo Bisalta, gli interventi dovranno essere realizzati con tipologie edilizie e moduli di aggregazione che non entrino in contrasto col mosaico urbano circostante; tipologie dei volumi e fili di sky line dovranno essere modulate seguendo i caratteri ambientali del tessuto costruito circostante. Al fine di promuovere la qualità

architettonica e l'efficienza energetica potrà anche essere favorita la realizzazione degli interventi con elementi architettonici e forme moderne.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 3.612
- Sf (ACE + Ve) = 62,35% St
- Ve = 30% Sf
- Vs = 37,65 % St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,06 mq/mq
- Uf = 1,70 mq/mq
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani: 4 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

- Ds = da definirsi in sede di SUE
- Dc = ----- da definirsi in sede di SUE
- D = ----- da definirsi in sede di SUE
- Rc = ----- da definirsi in sede di SUE

Riferimenti progettuali

Edificio a quattro piani fuori terra + attico con verde privato di uso pubblico o in cessione da reperirsi all'interno del comparto. Piano interrato a parcheggio.
Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Ai fini del riuso e della riqualificazione del tessuto l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un "Programma Integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" di cui al punto 6), comma 3° dell'art. 32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione della zona limitrofa l'area oggetto di intervento.

In sede di progettazione esecutiva il comune potrà richiedere l'arretramento dell'edificazione per un eventuale ampliamento di Via Alba.

36.04 isolato dell'ex Foro Boario – VCS3

isolato sorto nell'ottocento, sulle aree lasciate libere dall'abbattimento delle fortificazioni militari della Città e destinato a ex mercato del bestiame.

Attualmente l'area è stata bonificata e ripulita delle strutture metalliche e utilizzata quale parcheggio pubblico con il mantenimento della "pensilina liberty" in cemento, sottoposta a vincolo.

Destinazione servizi pubblici e/o di interesse pubblico, commerciali e parcheggi. E' ammessa la destinazione universitaria con servizi ed attività connesse
Valgono per l'ambito in oggetto le norme previste dall'art. 56.03.

Grandezze urbanistico - ecologiche

- St = mq. 20.745
- Ut = 0,25 mq/mq
- Ip = 40% St
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A ≥ 10 alberi/ha; Ar ≥ 20 arbusti/ha

- numero massimo di piani = 3
- usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.2, alloggio custode fino a 150 mq. di Sul.

36.05 Piazza Martiri della Libertà – VCS4

isolato destinato a parcheggio pubblico ed in parte occupato dallo sferisterio lato Via Vittorio Amedeo II, Via Bassignano e Via Bruni.

Le previsioni urbanistiche dell'area sono quelle legate al trasferimento dello sferisterio nella zona di S. Rocco, ed alla sistemazione a verde e parcheggi pubblici del sagrato della Piazza.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 7.813

Riferimenti progettuali

Realizzazione di almeno due piani interrati ad uso parcheggio pubblico e privato al di sotto della Piazza.

La sistemazione a verde dovrà prevedere la salvaguardia dell'alberatura perimetrale esistente.

36.06 Attestamento occidentale di corso Dante – VCS5

ubicato al di là del corso IV Novembre e attualmente occupato da un impianto di distribuzione carburanti, dal ristorante Alta Italia, da fabbricati residenziali e da capannoni uso deposito autobus. Il progetto di sistemazione dell'area dovrà essere definito in termini spaziali, mediante la realizzazione di un nuovo volume costruito in fregio al margine nord-occidentale del Corso Dante, secondo un modulo progettuale che tuteli e valorizzi il cannocchiale visivo verso la campagna aperta, al di là dello Stura.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 2.638
- Sf (ACE + Ve) = 50% St
- Ve = 30%
- Vs = 50%

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,25 mq/mq
- Uf = 2,50 mq/mq
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani : 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

- Ds = a filo strada Lungo Stura XXIV Maggio e C.so Dante
- Dc = 5,00 m
- D = 10,00 m e/o 2/3 H dell' edificio più alto
- Rc = 45%

Riferimenti progettuali

Edificio residenziale prospiciente Lungo Stura XXIV Maggio di cinque piani fuori terra più attico, con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno, con modulo progettuale di tipo regolare in sintonia con l'edificio razionalista esistente sul C.so IV Novembre e quindi con adeguate coperture del piano attico (pendenza 15°-18°).

Realizzazione della prosecuzione di C.so Dante e di tutte le altre opere pubbliche a carico dei privati. Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Possibilità di attuazione dell'ambito con interventi singoli riguardanti le singole proprietà con utilizzazione dell'indice territoriale rispetto all'area interessata.

36.07 Fabbricato ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6

fabbricato situato all'incrocio fra Via Cavallotti e Via XX Settembre ex sede della caserma dei Vigili del Fuoco, attualmente in stato di abbandono. Le previsioni urbanistiche dell'area sono legate al mantenimento delle facciate, sottoposte a vincolo.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 3.082

- Sf = 19,5% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,39 mq/mq

- Uf = 2,00 mq/mq

- Numero massimo dei piani : 2 piani + eventuale sottotetto abitabile.

- A = 3 alberi/ha; Ar = mq 6 arbusti/ha

Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo

- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)

- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

Ds = a filo strada Via Cavallotti e Via XX Settembre

Dc = 5,00 m

D = aderenza

Rc = 70%

Riferimenti progettuali

Edificio residenziale - terziario prospiciente le Vie Cavallotti e XX Settembre di due piani fuori terra con eventuale sottotetto abitabile con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno.

Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Ai fini del riuso e della riqualificazione del tessuto l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un "Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" di cui al punto 6), comma 3° dell'art. 32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana di Via XX Settembre.

36.08 Ex cinema Fiamma – VCS7

L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati P3.1 con il n. 7 è da attuarsi a mezzo di permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo per consentire la realizzazione di locali multisala cinematografica secondo la seguente Disciplina urbanistica ed edilizia:

- tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediante di 6 piani) verso la strada porticato;

- stipula di atto regolamentare per stabilire l'uso pubblico da parte del Comune della multisala;

- presentazione di un progetto unico comprendente complessivamente l'Uf;

- la multisala dovrà essere prevista prevalentemente fuori terra;

- demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con vincolo tipologico entro il limite di Uf

= 3,00 mq/mq; gli interventi sono comunque associati sulla base di un progetto edilizio unitario alla riqualificazione e riordino dei cortili interni e secondo la seguente Disciplina funzionale di tessuto:

U1/1, U1/2, U2/1 e comunque attività commerciali previste dall'art. 85 e relativi allegati delle presenti norme, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 per una $U_f = 2,00$ mq/mq.; U2/10 (esclusivamente multisala cinematografica) per una U_f minimo = 1,00 mq/mq.

- 36.09 Ex Albergo Cavallo Nero - Fabbricati Via Caraglio, Via Amedeo Rossi - VCS8
Parte di isolato del periodo storico ottocento - primo novecento, attualmente in stato di degrado e parzialmente abbandonato.
Le previsioni urbanistiche prevedono il mantenimento delle facciate ed eventuali decori sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di recupero dei sottotetti ed ampliamenti igienico funzionali lato cortile.
Nel recupero non potrà essere superato il limite di gronda esistente e le inclinazioni delle falde delle coperture lato aree pubbliche.
Gli ampliamenti lato cortile non potranno superare i limiti di colmo esistenti, salvo gli impianti tecnologici.
Intervento da attuarsi con S.U.E.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $S_f = \text{mq. } 945$
- $V_e = 5\%$ (eventualmente monetizzabile)

Grandezze urbanistico - ecologiche

- $U_f = \text{esistente} + \text{ampliamento igienico funzionale lato cortile} + \text{recupero sottotetto}$
- Numero massimo dei piani : $\text{esistente} + \text{sottotetto abitabile}$

Mix funzionale

- esistente
- funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

$D_s = \text{esistente}$

$D_c = \text{da C.C.}$

$R_c = 16\%$, con un minimo di 150 mt. non edificabili destinati a cortile al piano terra.

Riferimenti progettuali

Eventuali piani interrati destinati a parcheggio privato, la quota pubblica, esclusa quella degli usi alberghieri, potrà essere monetizzata compresa la quota di standard.

Ai fini del riuso e riqualificazione del tessuto, l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale, di cui al punto 6 comma 3 dell'art.32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione urbana secondo l'indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà essere valutata la possibilità di ampliamento, verificando l'art.17, 4° comma lettera f), poiché l'intervento dovrà rientrare nel 2% dell'incremento della superficie territoriale o dell'indice di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativamente alle attività turistico ricettive.

Art.36
Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)

- 36.02 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'Elaborato G2, Guida per gli interventi nella città della trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi Strumento Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:
- il Pizzo di Cuneo - VCS1
 - isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2
 - isolato dell'ex Foro Boario – VCS3
 - Piazza Martiri della Libertà – VCS4
 - attestamento occidentale del Corso Dante – VCS5
 - ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6
 - ex cinema Fiamma – VCS7

Ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della Lur n. 56/77 e s.m.i. per alcuni ambiti sono stati applicati valori superiori a quelli ammessi dalla lettera c) dello stesso articolo in quanto gli interventi non determinano costi insediativi particolari a fronte di un miglioramento ambientale ed alla cessione di aree, i cui i contenuti urbanistici-ambientali sono riportati nella Guida G2.

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria.

- 36.02 Pizzo di Cuneo - VCS1
- area delimitata fra la circonvallazione nord ed il Corso Kennedy al di sotto dei baluardi della Città Storica, attualmente occupata da vecchi edifici a destinazione produttiva, da servizi e da spazi pubblici. Destinazione prevista servizi pubblici e parcheggi, con eventuale bonifica dell'area.

Grandezze urbanistico - ecologiche

- St = mq. 21.584
- Ut = 0,05 mq/mq + Suv derivante dalla demolizione del fabbricato ex acquedotto.
- Ip = 40% St
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Riferimenti ambientali

All'interno dell'area maggiormente contaminata, evidenziata in cartografia con specifico simbolo dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella Determina Dirigenziale n.16/AMB del 06.03.2012 del Settore Ambiente e Mobilità della Città di Cuneo.

Riferimenti progettuali

Le attività esistenti dovranno essere rilocalizzate in ambito APT (Piccapietra e Leonotto) e al Movicentro.

- 36.03 isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2
- ubicato lungo il bordo nord-orientale della città antica, tra il Corso Giovanni XXIII e le Vie Ramorino, Alba ed il Vicolo Bisalta, gli interventi dovranno essere realizzati con tipologie edilizie e moduli di aggregazione che non entrino in contrasto col mosaico urbano circostante; tipologie dei volumi e fili di sky line dovranno essere modulate seguendo i caratteri ambientali del tessuto costruito circostante. Al fine di promuovere la qualità

architettonica e l'efficienza energetica potrà anche essere favorita la realizzazione degli interventi con elementi architettonici e forme moderne.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 3.612
- Sf (ACE + Ve) = 62,35% St
- Ve = 30% Sf
- Vs = 37,65 % St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,06 mq/mq
- Uf = 1,70 mq/mq
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani: 4 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

- Ds = da definirsi in sede di SUE
- Dc = ----- da definirsi in sede di SUE
- D = ----- da definirsi in sede di SUE
- Rc = ----- da definirsi in sede di SUE

Riferimenti progettuali

Edificio a quattro piani fuori terra + attico con verde privato di uso pubblico o in cessione da reperirsi all'interno del comparto. Piano interrato a parcheggio.
Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Ai fini del riuso e della riqualificazione del tessuto l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un "Programma Integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" di cui al punto 6), comma 3° dell'art. 32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione della zona limitrofa l'area oggetto di intervento.

In sede di progettazione esecutiva il comune potrà richiedere l'arretramento dell'edificazione per un eventuale ampliamento di Via Alba.

36.04 isolato dell'ex Foro Boario – VCS3

isolato sorto nell'ottocento, sulle aree lasciate libere dall'abbattimento delle fortificazioni militari della Città e destinato a ex mercato del bestiame.

Attualmente l'area è stata bonificata e ripulita delle strutture metalliche e utilizzata quale parcheggio pubblico con il mantenimento della "pensilina liberty" in cemento, sottoposta a vincolo.

Destinazione servizi pubblici e/o di interesse pubblico, commerciali e parcheggi. E' ammessa la destinazione universitaria con servizi ed attività connesse
Valgono per l'ambito in oggetto le norme previste dall'art. 56.03.

Grandezze urbanistico - ecologiche

- St = mq. 20.745
- Ut = 0,25 mq/mq
- Ip = 40% St
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A ≥ 10 alberi/ha; Ar ≥ 20 arbusti/ha

- numero massimo di piani = 3
- usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.2, alloggio custode fino a 150 mq. di Sul..

36.05 Piazza Martiri della Libertà – VCS4

isolato destinato a parcheggio pubblico ed in parte occupato dallo sferisterio lato Via Vittorio Amedeo II, Via Bassignano e Via Bruni.

Le previsioni urbanistiche dell'area sono quelle legate al trasferimento dello sferisterio nella zona di S. Rocco, ed alla sistemazione a verde e parcheggi pubblici del sagrato della Piazza.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 7.813

Riferimenti progettuali

Realizzazione di almeno due piani interrati ad uso parcheggio pubblico e privato al di sotto della Piazza.

La sistemazione a verde dovrà prevedere la salvaguardia dell'alberatura perimetrale esistente.

36.06 Attestamento occidentale di corso Dante – VCS5

ubicato al di là del corso IV Novembre e attualmente occupato da un impianto di distribuzione carburanti, dal ristorante Alta Italia, da fabbricati residenziali e da capannoni uso deposito autobus. Il progetto di sistemazione dell'area dovrà essere definito in termini spaziali, mediante la realizzazione di un nuovo volume costruito in fregio al margine nord-occidentale del Corso Dante, secondo un modulo progettuale che tuteli e valorizzi il cannocchiale visivo verso la campagna aperta, al di là dello Stura.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 2.638
- Sf (ACE + Ve) = 50% St
- Ve = 30%
- Vs = 50%

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,25 mq/mq
- Uf = 2,50 mq/mq
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani : 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

- Ds = a filo strada Lungo Stura XXIV Maggio e C.so Dante
- Dc = 5,00 m
- D = 10,00 m e/o 2/3 H dell' edificio più alto
- Rc = 45%

Riferimenti progettuali

Edificio residenziale prospiciente Lungo Stura XXIV Maggio di cinque piani fuori terra più attico, con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno, con modulo progettuale di tipo regolare in sintonia con l'edificio razionalista esistente sul C.so IV Novembre e quindi con adeguate coperture del piano attico (pendenza 15°-18°).

Realizzazione della prosecuzione di C.so Dante e di tutte le altre opere pubbliche a carico dei privati. Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Possibilità di attuazione dell'ambito con interventi singoli riguardanti le singole proprietà con utilizzazione dell'indice territoriale rispetto all'area interessata.

36.07 Fabbricato ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6

fabbricato situato all'incrocio fra Via Cavallotti e Via XX Settembre ex sede della caserma dei Vigili del Fuoco, attualmente in stato di abbandono. Le previsioni urbanistiche dell'area sono legate al mantenimento delle facciate, sottoposte a vincolo.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 3.082

- Sf = 19,5% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,39 mq/mq

- Uf = 2,00 mq/mq

- Numero massimo dei piani : 2 piani + eventuale sottotetto abitabile.

- A = 3 alberi/ha; Ar = mq 6 arbusti/ha

Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo

- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)

- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

Ds = a filo strada Via Cavallotti e Via XX Settembre

Dc = 5,00 m

D = aderenza

Rc = 70%

Riferimenti progettuali

Edificio residenziale - terziario prospiciente le Vie Cavallotti e XX Settembre di due piani fuori terra con eventuale sottotetto abitabile con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno.

Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Ai fini del riuso e della riqualificazione del tessuto l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un "Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" di cui al punto 6), comma 3° dell'art. 32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana di Via XX Settembre.

36.08 Ex cinema Fiamma – VCS7

L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati P3.1 con il n. 7 è da attuarsi a mezzo di permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo per consentire la realizzazione di locali multisala cinematografica secondo la seguente Disciplina urbanistica ed edilizia:

- tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediante di 6 piani) verso la strada porticato;

- stipula di atto regolamentare per stabilire l'uso pubblico da parte del Comune della multisala;

- presentazione di un progetto unico comprendente complessivamente l'Uf;

- la multisala dovrà essere prevista prevalentemente fuori terra;

- demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con vincolo tipologico entro il limite di Uf

= 3,00 mq/mq; gli interventi sono comunque associati sulla base di un progetto edilizio unitario alla riqualificazione e riordino dei cortili interni e secondo la seguente Disciplina funzionale di tessuto:

U1/1, U1/2, U2/1 e comunque attività commerciali previste dall'art. 85 e relativi allegati delle presenti norme, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 per una $U_f = 2,00 \text{ mq/mq.}$; U2/10 (esclusivamente multisala cinematografica) per una $U_f \text{ minimo} = 1,00 \text{ mq/mq.}$

- 36.09 Ex Albergo Cavallo Nero - Fabbricati Via Caraglio, Via Amedeo Rossi - VCS8
Parte di isolato del periodo storico ottocento - primo novecento, attualmente in stato di degrado e parzialmente abbandonato.
Le previsioni urbanistiche prevedono il mantenimento delle facciate ed eventuali decori sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di recupero dei sottotetti ed ampliamenti igienico funzionali lato cortile.
Nel recupero non potrà essere superato il limite di gronda esistente e le inclinazioni delle falde delle coperture lato aree pubbliche.
Gli ampliamenti lato cortile non potranno superare i limiti di colmo esistenti, salvo gli impianti tecnologici.
Intervento da attuarsi con S.U.E.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $S_f = \text{mq. } 945$
- $V_e = 5\%$ (eventualmente monetizzabile)

Grandezze urbanistico - ecologiche

- $U_f = \text{esistente} + \text{ampliamento igienico funzionale lato cortile} + \text{recupero sottotetto}$
- Numero massimo dei piani : $\text{esistente} + \text{sottotetto abitabile}$

Mix funzionale

- esistente
- funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

$D_s = \text{esistente}$

$D_c = \text{da C.C.}$

$R_c = 16\%$, con un minimo di 150 mt. non edificabili destinati a cortile al piano terra.

Riferimenti progettuali

Eventuali piani interrati destinati a parcheggio privato, la quota pubblica, esclusa quella degli usi alberghieri, potrà essere monetizzata compresa la quota di standard.

Ai fini del riuso e riqualificazione del tessuto, l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale, di cui al punto 6 comma 3 dell'art.32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione urbana secondo l'indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà essere valutata la possibilità di ampliamento, verificando l'art.17, 4° comma lettera f), poiché l'intervento dovrà rientrare nel 2% dell'incremento della superficie territoriale o dell'indice di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativamente alle attività turistico ricettive.

36.10 Ex Policlinico Cuneese – VCS9

Parte di isolato edificato dal II° dopoguerra, attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati prescrittivi con il n. 9 è da attuarsi a mezzo di S.U.E. per consentire un intervento di riqualificazione urbana che prevede la demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione di un organismo edilizio, volto alla ricucitura dell'isolato di appartenenza.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera.

In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 410 posti auto – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore "Cp"

vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.

La ricostruzione dovrà essere realizzata in aderenza ed in allineamento in altezza con gli edifici di Corso Dante n. 13 e Via Bassignano n.20, potrà comunque essere realizzato un "corpo angolare" avente un'impronta non superiore al 50% della superficie coperta del nuovo organismo edilizio che non dovrà essere superiore in altezza al fabbricato esistente all'angolo di Corso Dante n. 19 e via Bassignano n. 21. L'intervento nel suo complesso non dovrà superare i 3.300 mq di S.U.L.

Sf: 1.374 mq

Mix funzionale

- Abitative: 80% Sul
- Terziarie: 20% Sul
- Funzioni escluse: Produttive


Parametri edilizi

Ds = in allineamento agli edifici contigui

Dc = da C.C.

D = in aderenza agli edifici contigui

Rc = da definirsi in sede di S.U.E.

MODIFICA: N° 31 (Rif. richiesta N°31)	
5b individuazione o modifica di aree per attrezzature e servizi	
	Territorio: Oltre Gesso
	Zona: Bombonina
	Tessuto/Ambito P.R.G.: Servizi – art.21 LR 56/77
	Estremi catastali: Fg. 120 m.le F
	Destinazione P.R.G. Vigente: “Aree per verde pubblico e verde attrezzato – V”
	Destinazione P.R.G. Variante: “Aree per attrezzature di interesse comune - IC”
Incremento/Decremento superficie a servizi: INVARIATO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
	NO

Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

L’area interessata dalla modifica è sita in Località Bombonina, censita al Catasto Terreni al Foglio 120 mappale F di mq 1.153, ed è ricompresa dal vigente P.R.G. come area “Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale” con specifica destinazione “V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato”.

E’ stata segnalata all’Amministrazione l’esigenza di modificare la tipologia di servizio prevista dal P.R.G., riclassificandolo con specifica destinazione “A – Aree per attrezzature di interesse comune”, al fine di poter intervenire con opere di miglioramento sulle strutture limitrofe di proprietà della Parrocchia.

Considerato che rimarrebbe invariato l’utilizzo dell’area a servizio della frazione e che l’amministrazione intende favorire l’attuazione dell’intervento sulle strutture parrocchiali, si ritiene di procedere alla riclassificazione della suddetta area da “V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato” di complessivi mq 1.153 a “A – Aree per attrezzature di interesse comune”.

La riclassificazione non modifica la quantità globale delle aree a servizi di cui all’art.21 L.R.56/77.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.11 - scala 1:5.000 | P5.13 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non determina incremento o decremento delle aree per servizi, ma rientra comunque nella verifica di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 7 – lett. c-d.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

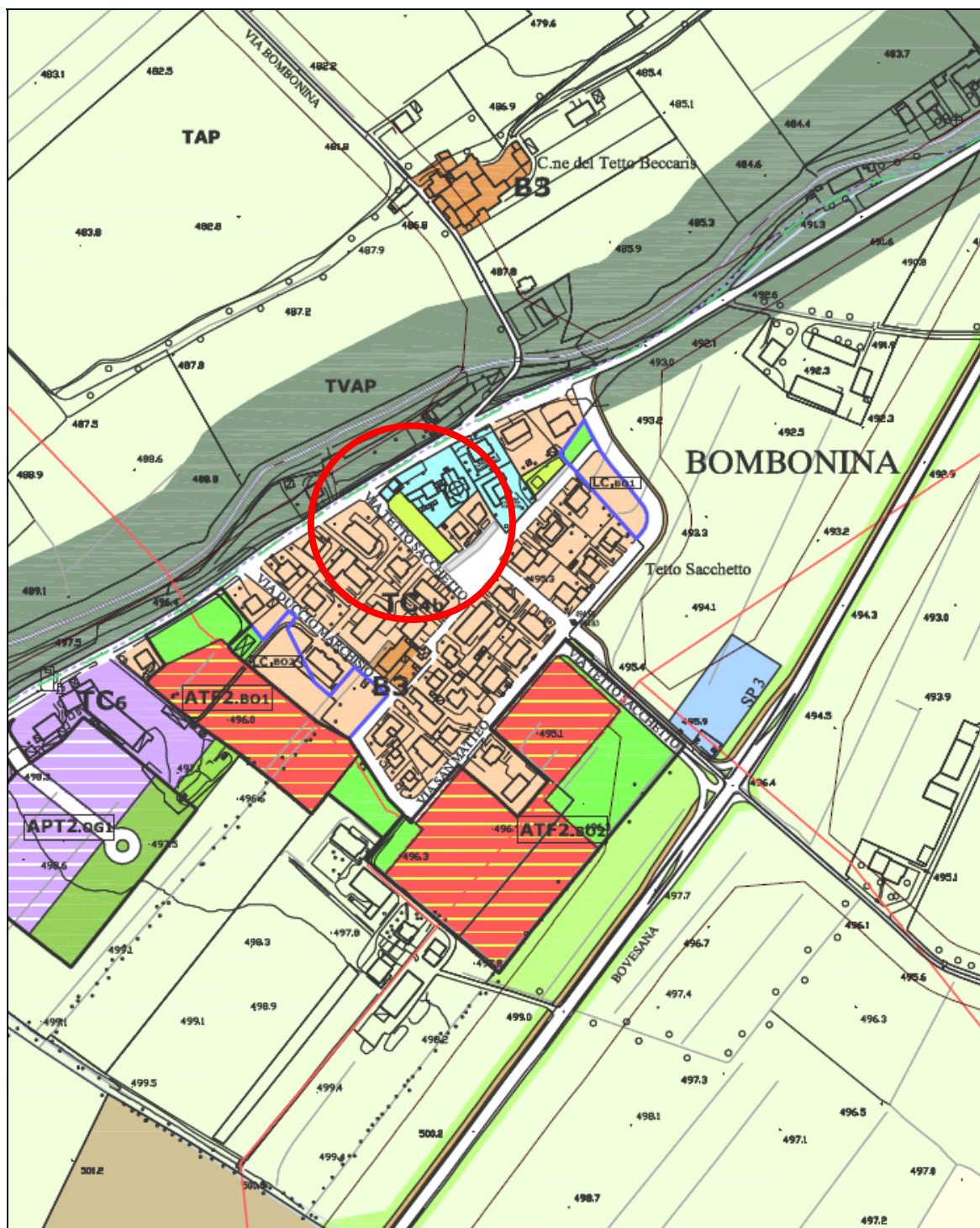


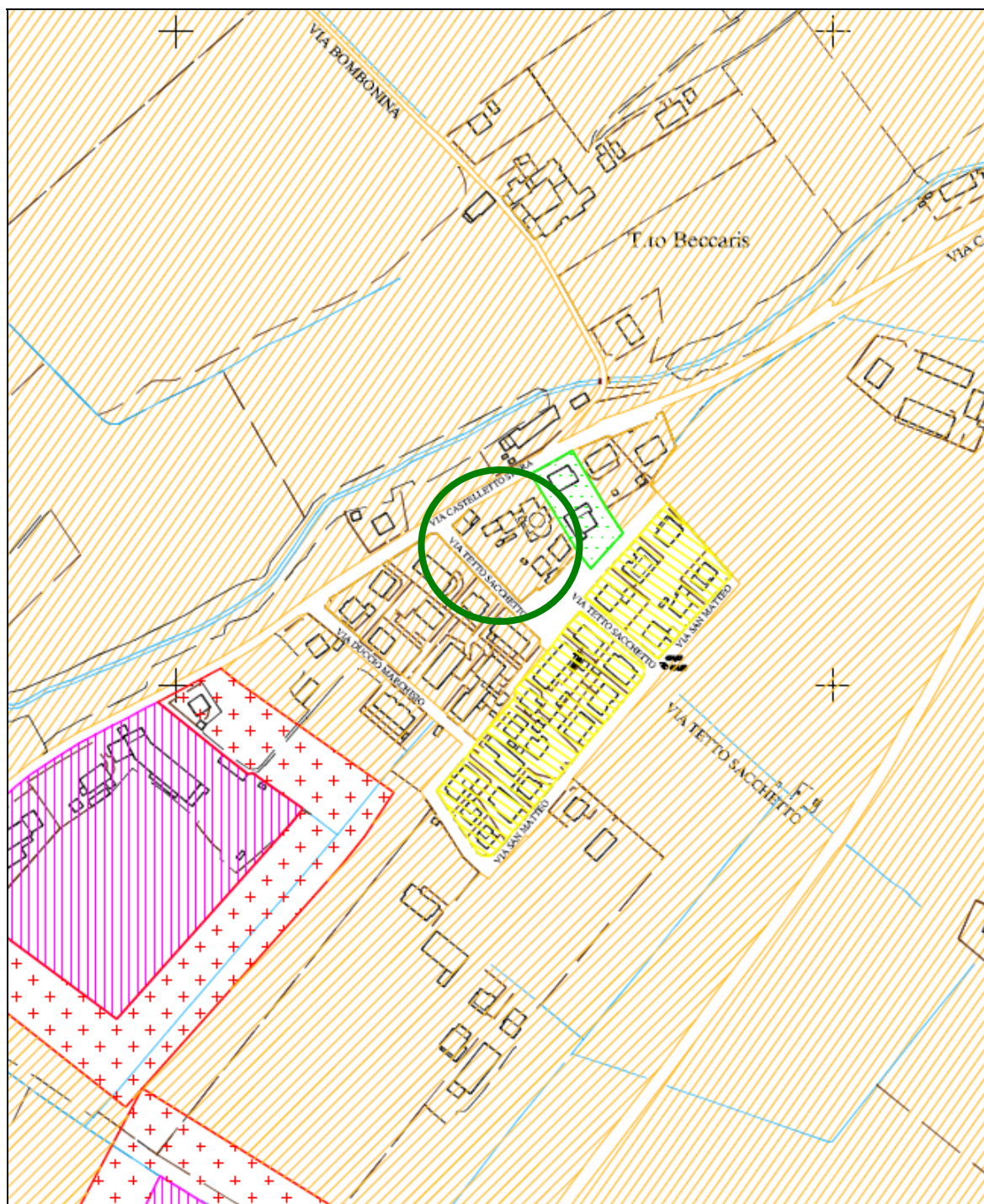
Tavola P4.11

The map illustrates a residential development project in Turin. Key features include:

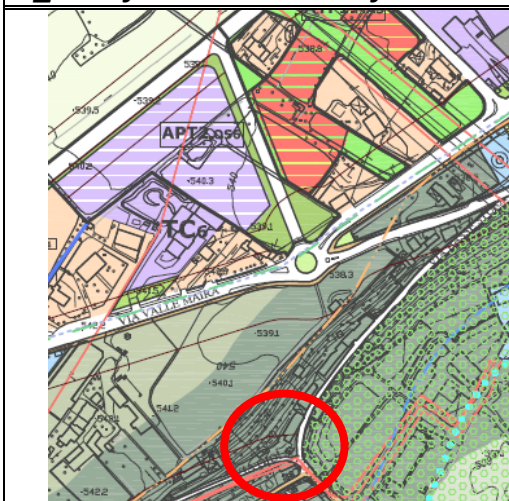
- Streets:** Via Castelletto Stura, Via Castelletto, Via Tirolo, and Via Tirolo (partially visible).
- Buildings:** Scuola Elementare, Scuola Materna, and various residential units.
- Color-coded Zones:**
 - Green:** TVAP BOMBONINA (top left).
 - Orange:** Residential areas.
 - Blue:** LC.B01 (top right).
 - Red:** TC4b (center, circled in red).
- Elevation Markers:** Numerous numerical values indicating ground levels (e.g., 487.9, 485.9, 493.0, 494.2, 495.0, 496.8).

263

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



6 Recepimento di modifiche relative alla viabilità

MODIFICA: N° 32 (Rif. richiesta N°43)**6_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale****Territorio:** Oltrestura**Zona:** Via Basse di Stura**Tessuto/Ambito P.R.G.:** TVAP**Estremi catastali:** Fg. 68 m.le 63**Destinazione P.R.G. Vigente:***“Territorio a valenza ambientale e paesaggistica – TVAP”***Destinazione P.R.G. Variante:***“Sedime stradale”***Incremento/Decremento C.I.R:** INVARIATO*vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo***Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)

SI

Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d’acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142

NO

Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)

SI**Vincoli storico – architettonici:**

Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157

NO

Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10

NO

Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)

NO**Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)**

Fascia di rispetto stradale

SI**Classificazioni dell’area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali**

Classificazione acustica Comunale

III

Classe di pericolosità geomorfologica

II

Classe di uso dei suoli

V

Piano Stralcio delle Fasce Fluviali | PAI

NO

Stabilimenti R.I.R. – “Aree di danno”

NO

Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007

SI**Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:**

L’area interessata dalla modifica è sita all’incrocio tra la via Basse di Stura e via Giola, censita al Catasto Terreni al Foglio 68 mappale 63, ed è ricompresa dal P.R.G. vigente nel “Territorio a valenza ambientale e paesaggistica – TVAP”.

E’ stata segnalata, da parte del civico Settore Lavori Pubblici la necessità di acquisire, in accordo con la proprietà, parte del suddetto mappale per 27 mq, al fine di migliorare la visibilità e la manovra dei veicoli percorrenti l’incrocio tra la via Basse Stura e la via Giola. Viene, pertanto, stralciata parte dell’area ricadente in territorio a valenza ambientale e paesaggistica TVAP al fine di ricomprenderla in sedime stradale.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.14 - scala 1:5.000 | P5.19 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta incrementi/decrementi della capacità insediativa teorica, non rientra, pertanto, nella verifica complessiva di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 c. 7 lettera e.

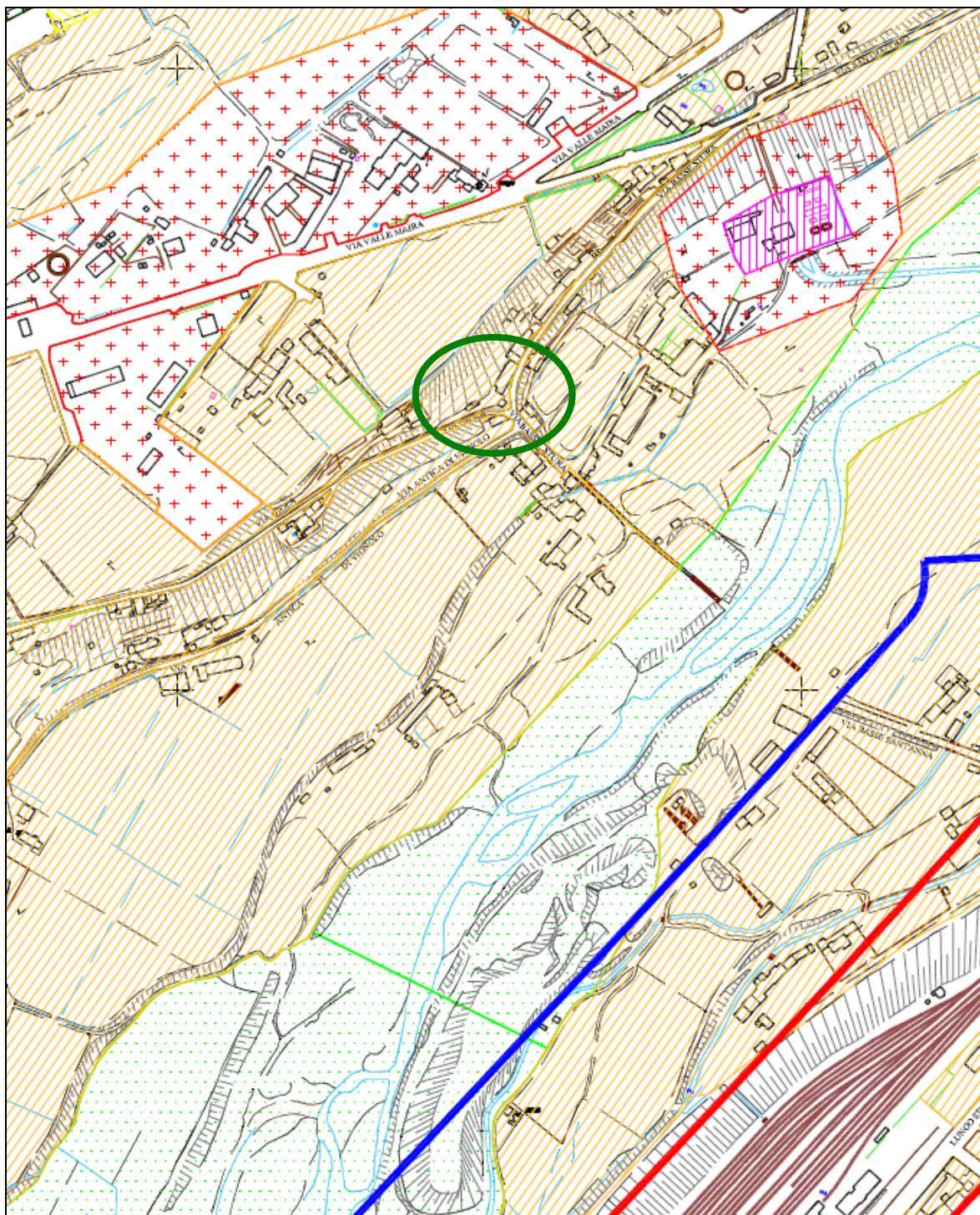
lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	Verificata	verificata	verificata	verificata

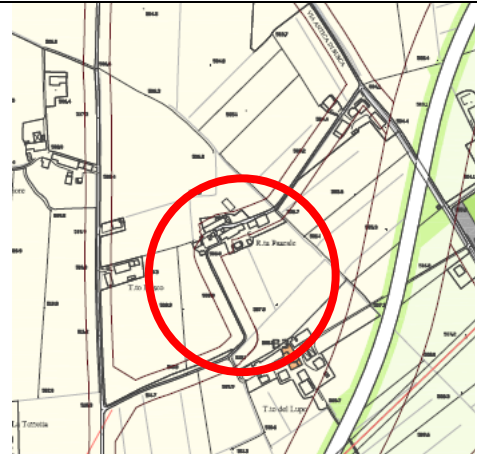
268

[illegible]

269

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 33 (Rif. richiesta N°16)	
6_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale	
	Territorio: Oltrestura
	Zona: via Antica di Busca
	Tessuto/Ambito P.R.G.: TA
	Estremi catastali: Fg. 56 m.li 41-183
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Viabilità pubblica"
	Destinazione P.R.G. Variante: "Territorio agricolo"
Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale	SI

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	III
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

La viabilità interessata dalla modifica è compresa tra via Campagna e via Antica di Busca, in prossimità delle località Roata Pascale e Tetto del Lupo, ed è stata individuata dal P.R.G. come viabilità pubblica.

E' stato richiesto di rivedere tale individuazione e declassare a strada privata un tratto ricadente su terreni privati in adiacenza di alcuni fabbricati esistenti.

Considerato che la funzione di transito della strada di collegamento tra la via Campagna e la via Antica di Busca è compromessa dalle dimensioni della stessa e, inoltre, un ampio tratto della strada non risulta di proprietà pubblica, ma catastalmente ancora intestata a privati, si ritiene di declassare a strada privata il tratto di viabilità compreso tra la Roata Pascale e Tetto del Lupo.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.6 - scala 1:5.000 | P5.6 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta incrementi/decrementi della capacità insediativa teorica, o dei servizi non richiede, pertanto, verifiche di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 5 e 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

[illegible]

272

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

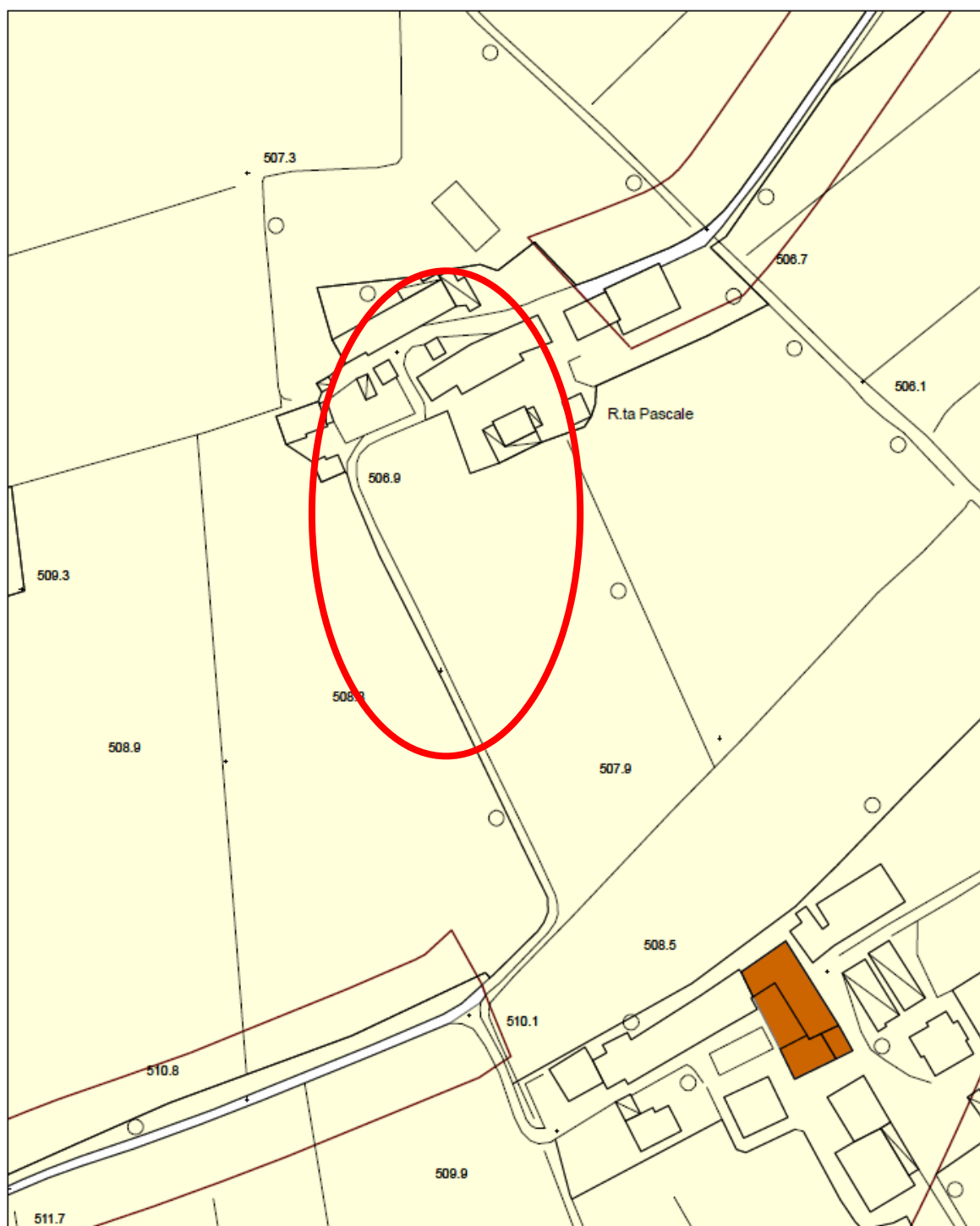
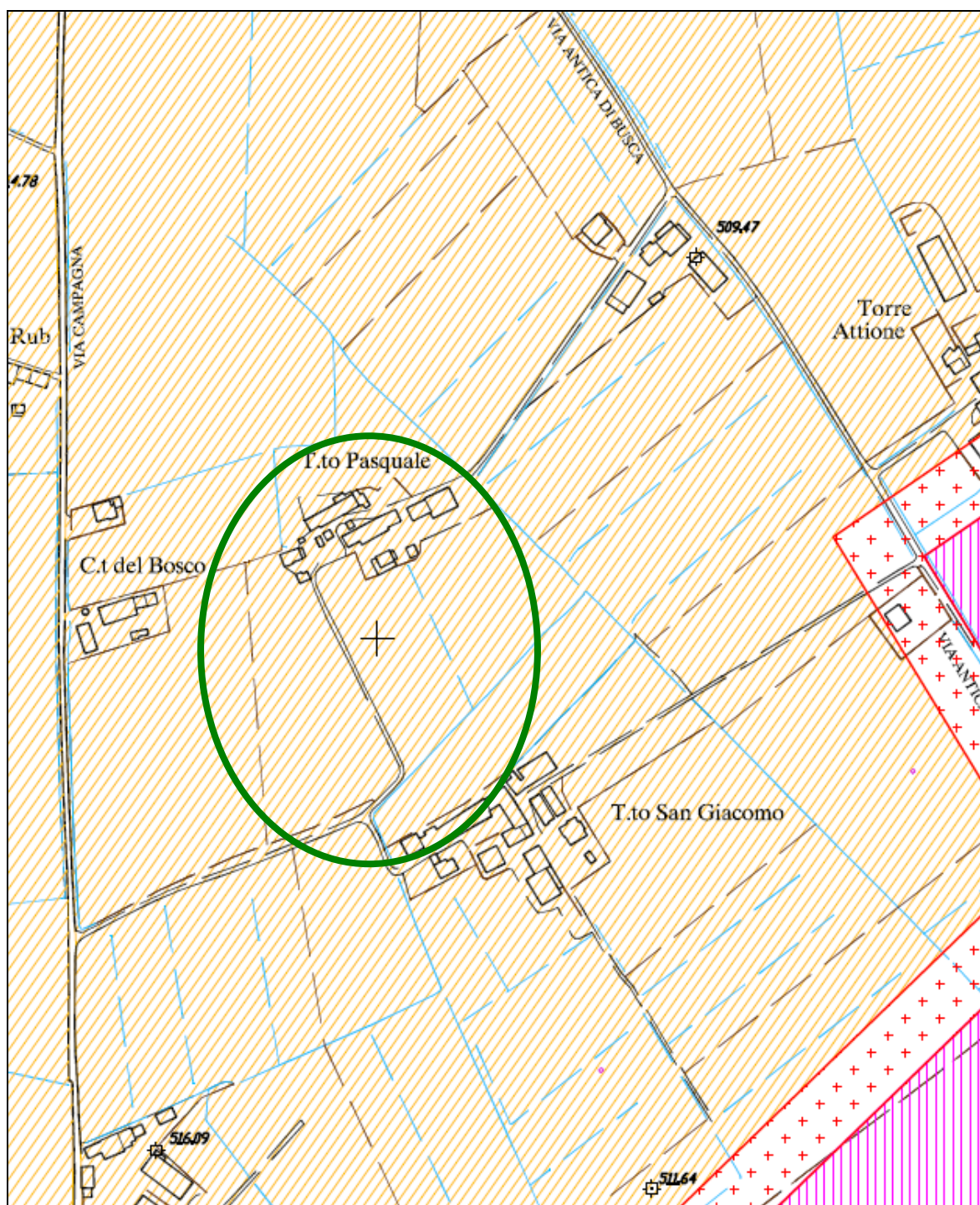
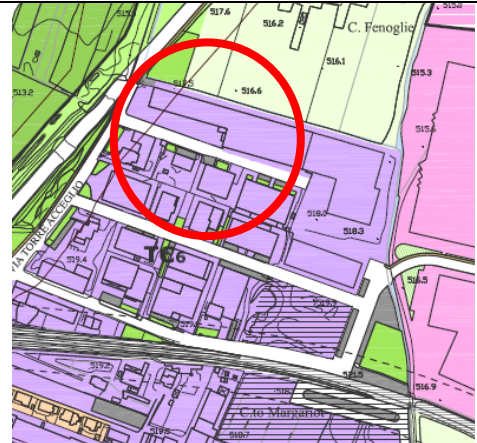


Tavola P5.6

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



MODIFICA: N° 34 (Rif. richiesta N°48)	
6_modifiche relative a infrastrutture viarie di livello comunale	
	Territorio: Oltregesso
	Zona: via Torre Acceglio
	Tessuto/Ambito P.R.G.: TC6
	Estremi catastali: Fg. 103 m.li 373-324-325-326-327
	Destinazione P.R.G. Vigente: "Viabilità pubblica"
	Destinazione P.R.G. Variante: "TC6"
Incremento/Decremento C.I.R: INVARIATO vd. conteggio riportato nello specifico paragrafo	

Vincoli paesaggistico-ambientali e idrogeologici:	
Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 – art.136 (D.M. 1.8.1985 – Galassino)	NO
Aree tutelate per legge contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004 – art.142	NO
Vincolo Idrogeologico / Fascia di rispetto L.U.R. 57/77 - art.29)	NO
Vincoli storico – architettonici:	
Beni culturali individuati per decreto - D.Lgs 42/2004 – art.157	NO
Beni culturali di proprietà di enti – D.Lgs 42/2004 – art.2 -10	NO
Beni di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G. - L.U.R. 57/77 - art.24)	NO
Vincoli da P.R.G. (fascia di rispetto stradale, ferroviaria, ambito commerciale...)	
Fascia di rispetto stradale	SI

Classificazioni dell'area e interazione con vincoli introdotti da pianificazioni settoriali	
Classificazione acustica Comunale	V, VI e fascia B ferroviaria
Classe di pericolosità geomorfologica	I
Classe di uso dei suoli	III
Piano Stralcio delle Fasce Fluviali PAI	NO
Stabilimenti R.I.R. – "Aree di danno"	NO
Parco Fluviale Gesso e Stura – L.R. 3/2007	NO

Ragioni della variante e destinazione urbanistica in progetto:

La viabilità interessata dalla modifica è di fatto una viabilità di servizio a tre attività esistenti ricedenti nel tessuto TC6 di via Torre Acceglio ed è stata individuata dal P.R.G. come viabilità pubblica.

E' stato richiesto di rivedere tale individuazione e declassarla a strada privata al fine di poter posizionare una chiusura all'imbocco di via Torre Acceglio.

Considerato che tale tratto di viabilità è di fatto senza sbocco ed ha solo funzione di accesso alle tre aziende esistenti, si ritiene di declassarla a strada privata. Viene inoltre eliminata l'individuazione delle aree a servizi contigue ai fabbricati produttivi.

Si precisa che non vi è incremento di capacità edificatoria del tessuto TC6 in quanto, ai sensi dell'art. 38.08 delle N.d.A. vigenti, anche i tracciati viari concorrono alla definizione dell'utilizzazione fondiaria.

[Riferimenti cartografici in modifica: P4.15- scala 1:5.000 | P5.22 - scala 1:2.000]

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

La modifica non comporta incrementi/decrementi della capacità edificatoria, o dei servizi non richiede, pertanto, verifiche di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 5 e 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

276

ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO

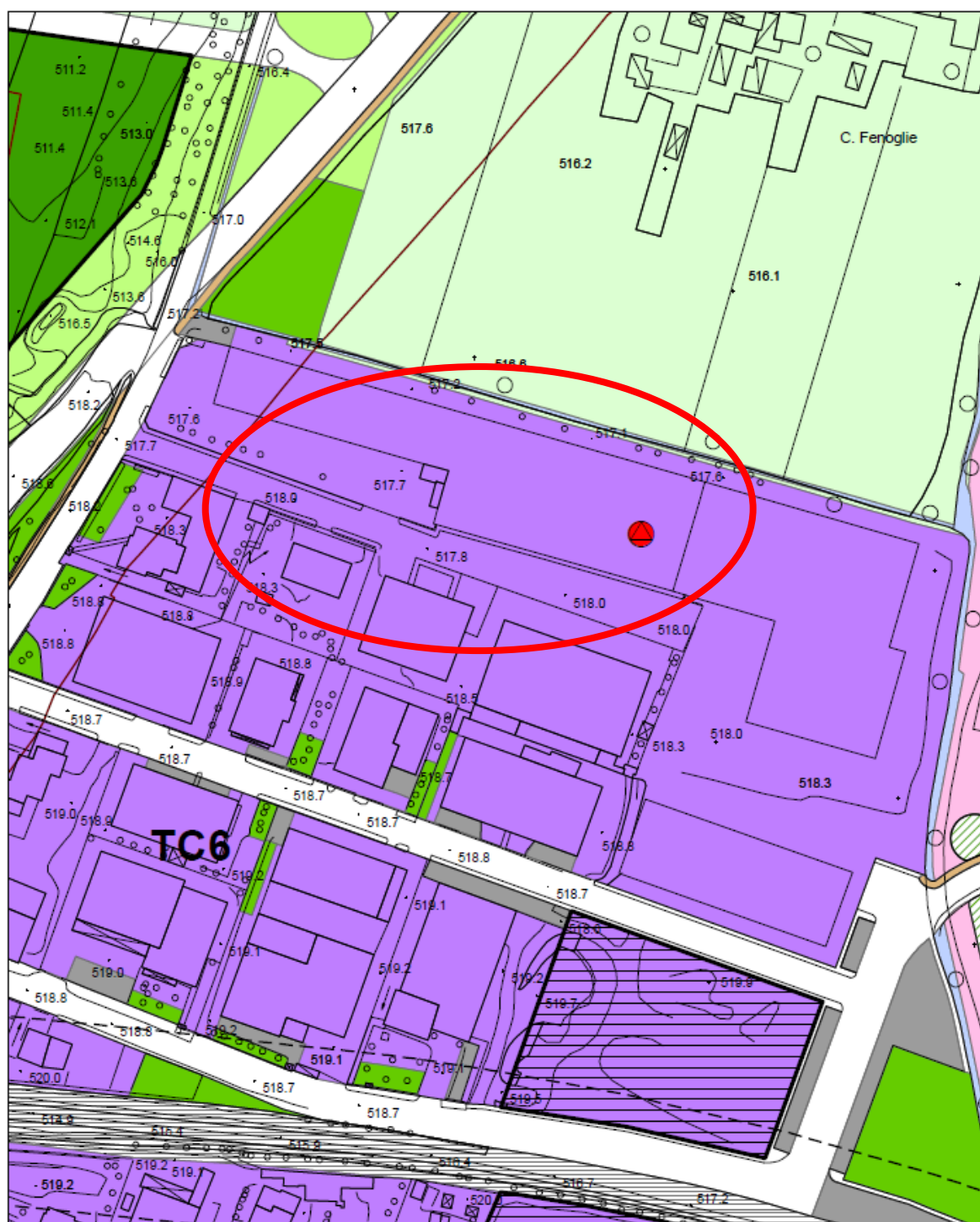
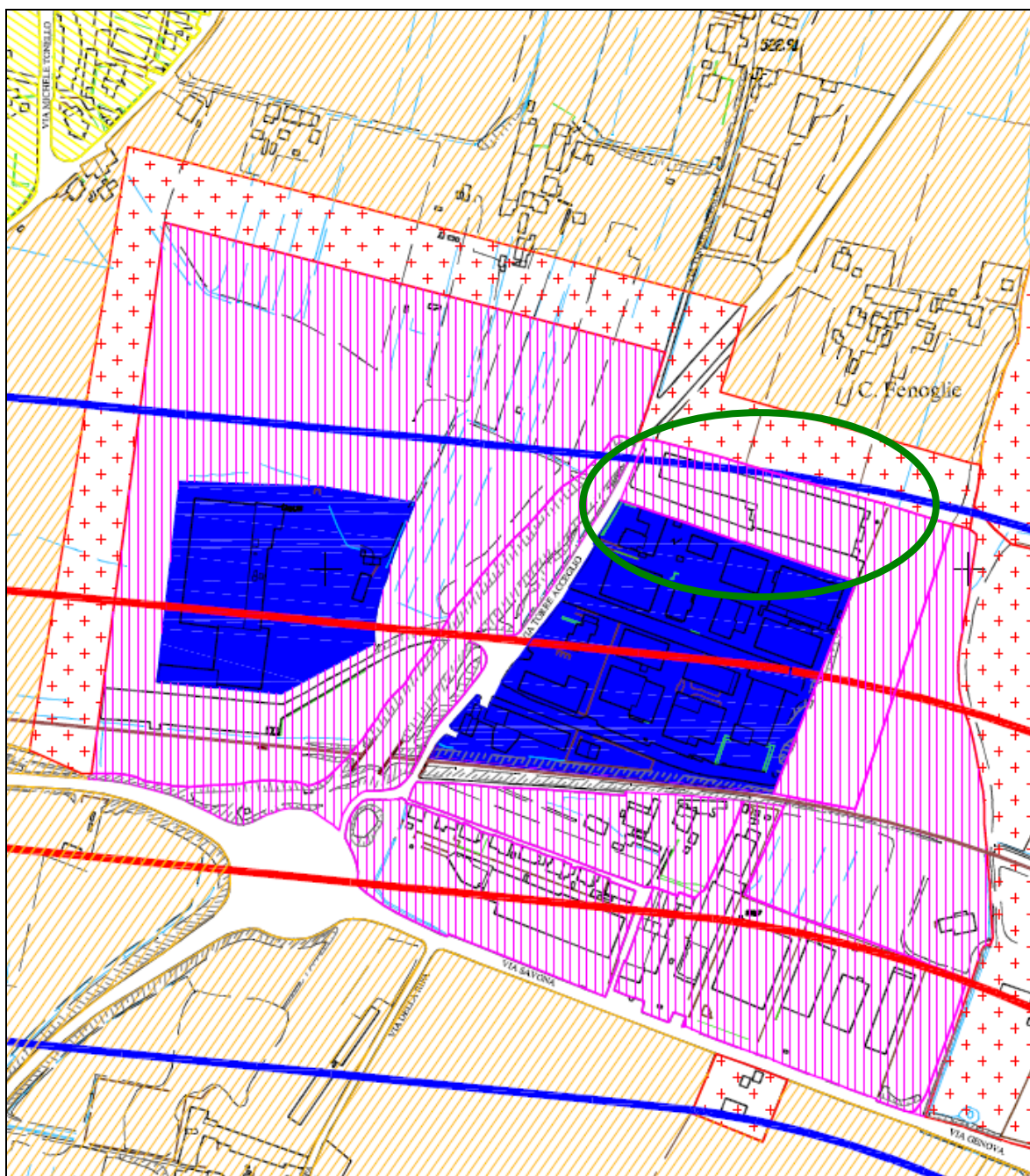


Tavola P5.22

ESTRATTO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



7 Aggiornamento cartografico P.R.G.

MODIFICA: N° 35***7_aggiornamento cartografico P.R.G.*****Ragioni della modifica:**

In seguito alla sostituzione dello strumento informatico di gestione della cartografia del P.R.G., con il passaggio da Autocad Map 3D ad ArcGis, si è reso necessario un aggiornamento di tutte le tavole del P.R.G.

Si precisa che:

- non viene modificata la legenda del P.R.G.
- non viene modificato il dimensionamento delle aree di P.R.G.
- non viene modificata la base cartografica

Vengono inoltre cartograficamente identificate le aree da assoggettare a “contributo straordinario” ai sensi del punto d-ter) del comma 4 dell'art. 16 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire – del D.P.R. 380/01 -Testo unico in materia edilizia - modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n. 164/14 “Sblocca Italia”.

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

Il Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica ritiene necessario adeguare anche le tavole relative all'Assetto della Città Storica – P6 (scala 1:1.000) e quelle relative alla Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia – P8.7 - scala (1:5.000) al nuovo sistema di gestione della cartografia del P.R.G.

Verifiche richieste dalla L.U.R. 56/77 – art.17, commi 5 e 7

L'aggiornamento cartografico non comporta incrementi/decrementi delle aree di PRG, pertanto non è soggetto a verifiche di cui alla L.U.R. 56/77 – art.17 comma 5 e 7.

lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)	lett. f)	lett. g)	lett. h)
verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata	verificata

4_VERIFICHE e CONDIZIONI RICHIESTE DALLA L.U.R. 56/77 – art.17.

L'art.17 della Legge Regionale 56/77 e s.m e i. definisce nel dettaglio le varie tipologie di variante al P.R.G., in particolare il comma 5 specifica le condizioni da rispettare per apportare modifiche al P.R.G. tramite una "VARIANTE PARZIALE":

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LUR 56/1977 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LUR 56/1977 e s.m.e i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;*
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;*
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR 56/1977 e s.m.e i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.*

Il comma 7 dell'art.17 precisa, inoltre, che la "variante parziale" deve rispettare i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

In merito a quest'ultimo punto "aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga" si fa riferimento a quanto chiarito dagli stessi uffici regionali con i pareri espressi in data 22 e 27 novembre 2013 ovvero che "la verifica non può comprendere interventi in deroga con caratteristiche applicabili esclusivamente al campo edilizio, quali quelle assentibili ai sensi delle leggi regionali n.21/1998, n.9/2003 e n.20/2009, mentre è sicuramente oggetto di verifica quella relativa alla deroga assentibile con la legge 106/2011, con caratteristiche espressamente riferibili all'ambito urbanistico".

Si precisa, pertanto, che alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante non è stato rilasciato alcun permesso di costruire in deroga ai sensi della L.106/2011.

Per ogni singola modifica prevista dalla variante è stata predisposta una scheda descrittiva che evidenzia la necessità di verifica del rispetto delle condizioni di cui all'art.17 comma 5.

Nella sezione seguente sono riportate le verifiche complessive del rispetto dei parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate.

4.1_ Prospetto numerico relativo alla capacità insediativa residenziale del P.R.G. approvato e quantificazioni relative alla variante.

Il P.R.G., a seguito dell'approvazione regionale (avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), è stato dimensionato con una C.I.R.T. (Capacità Insediativa Residenziale Teorica) minima di 12.759 e massima di 15.217.

Pertanto, agli abitanti esistenti, pari a 54.568, sono stati aggiunti 15.217, per un totale di 69.785.

Si precisa che nel 2013 è stata approvata una Variante Strutturale n.11 che ha incrementato la C.I.R.T. di 144 abitanti, che non rientra nelle verifiche di cui all'art.17 c.7 lett e) effettuata sullo storico delle varianti parziali.

A seguito si riportano:

- 1 – il prospetto numerico relativo all'offerta di P.R.G. approvato,
- 2 – la quantificazione, in termini di superfici territoriali e di SUL corrispondenti, relative alle modifiche della Città Consolidata e della Trasformazione (ambiti prevalentemente residenziali), recante i totali della riduzione di consumo di suolo e della capacità edificatoria operate con la presente Variante Parziale n.23 – Progetto Definitivo,
- 3 – la quantificazione, in termini di superficie territoriale e di SUL corrispondente, relative alle modifiche della Città Consolidata e della Città della Trasformazione (tessuti e ambiti per attività), recante il totale della riduzione di consumo di suolo e della capacità edificatoria operate con la presente Variante Parziale n.23.

OFFERTA DI PIANO: Aree di trasformazione, ristrutturazioni urbanistiche e lotti di completamento

TERRITORIO COMUNALE Ambiti di trasformazione

Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati urbani e nelle frazioni

Ambiti di trasformazione prevalenti, residenziali	n°	St (ACE+VE)				VS				VS tot [mq]	SUL comples [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				TOT a
		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	VS	ST	VS parz.	VS erp			MIN	MAX	ERP	TOT b	
ALTIPIANO	24	1.479.816	241.822	1.066.760	91.008	1.177.768	54.783	54.783	1.232.551	1.232.551	168.714	1.417	2.228	891	2.308	3.119
DENTRO FUSO STURA	16	799.616	223.909	453.223	77.164	530.377	45.535	45.535	575.912	575.912	123.779	1.063	1.462	932	1.995	2.394
DENTRO FUSO GESSO	12	400.646	173.854	145.519	45.743	191.262	35.533	35.533	226.795	226.795	80.129	767	1.033	539	1.305	1.571
FUORI FUSO STURA	9	340.436	232.899	43.746	63.791	107.537	0	0	107.537	107.537	86.918	938	1.339	0	938	1.339
FUORI FUSO GESSO	6	174.048	121.833	22.985	29.231	52.216	0	0	52.216	52.216	34.909	487	697	0	487	697
TOTALI	67	3.194.766	994.317	1.752.233	306.927	2.059.160	135.851	135.851	2.195.011	2.195.011	474.349	4.672	6.759	2.361	7.033	9.120

Ambiti di Valorizzazione della Città Storica e consolidata

Ambiti di valorizzazione VCS e VCC	n°	St SF(ACE+VE)				(VE)				VS				TOT
		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	VS	ST	VS parz.	VS erp	
ALTIPIANO	10	106.232	25.832	9.736	8.713	6.485	6.485	6.485	6.485	8.713	8.713	6.485	6.485	68.666
TOTALI	10	106.232	25.832	9.736	8.713	6.485	6.485	6.485	6.485	8.713	8.713	6.485	6.485	68.666

Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento

Ambiti prevalenti, residenziali	n°	St				VS				TOT			
		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	VS	ST	VS parz.	VS erp	VS tot	SUL comples	TOT a	TOT b
ALTIPIANO	33	154.291	124.825	17.652	11.814	29.466	29.466	29.466	29.466	29.466	127.385	1.496	1.689
DENTRO FUSO STURA	29	94.817	82.145	6.312	6.359	12.671	12.671	12.671	12.671	12.671	39.180	680	680
DENTRO FUSO GESSO	34	79.603	67.659	9.516	2.427	11.943	11.943	11.943	11.943	11.943	42.000	725	725
FUORI FUSO STURA	27	95.258	75.671	9.990	10.698	20.588	20.588	20.588	20.588	20.588	33.340	666	666
FUORI FUSO GESSO	12	44.029	38.806	2.890	2.363	5.223	5.223	5.223	5.223	5.223	15.411	307	307
TOTALI	135	467.998	385.106	46.330	33.561	79.891	79.891	79.891	79.891	79.891	257.316	3.874	4.077

Ambiti di Trasformazione per attività

Ambiti di trasformazione prevalenti, per attività	n°	St (ACE+VE)				VS				VS tot [mq]	SUL comples [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				TOT a
		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	VS	ST	VS parz.	VS erp			MIN	MAX	ERP	TOT b	
ALTIPIANO	7	869.791	352.902	307.537	126.702	434.239	72.653	72.653	506.892	506.892	248.972	460	460	721	1.181	1.181
DENTRO FUSO STURA	13	1.021.269	612.761	317.977	90.531	408.508	0	0	408.508	408.508	465.219	44	44	0	44	44
DENTRO FUSO GESSO	8	222.212	133.320	76.474	12.411	88.894	0	0	88.894	88.894	92.657	86	86	0	86	86
FUORI FUSO STURA	3	775.102	496.543	218.542	60.017	278.559	0	0	278.559	278.559	322.873	0	0	0	0	0
FUORI FUSO GESSO	4	354.335	200.600	92.718	41.017	133.735	0	0	133.735	133.735	167.168	0	0	0	0	0
TOTALI	35	3.212.709	1.796.126	1.013.248	330.678	1.343.925	72.653	72.653	1.416.578	1.416.578	1.296.888	590	590	721	1.311	1.311

TOTALI - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale, di valorizzazione e per attività - RU e LC

Ambiti di trasformazione	n°	St (ACE+VE)				VS				VS tot [mq]	SUL comples [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				TOT a
		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	VS	ST	VS parz.	VS erp			MIN	MAX	ERP	TOT b	
TOTALI	112	6.981.705	3.215.117	2.820.524	677.651	---	208.504	208.504	3.760.146	3.760.146	2.073.293	9.677	12.135	3.082	12.759	15.217

LEGENDA

St = indica la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione
 ACE+VE = indica la superficie di concentrazione della quota edificatoria privata e del verde privato ecologico
 VS/NSP = indica la quantità di aree soggette a cessione pubblica
 ST = indica la quantità di aree previste per nuova viabilità all'interno degli ambiti di trasformazione
 VS/NSP parz. = indica la quantità somma di VS/NSP e ST
 VS ERP = indica la quota delle aree cedute per edilizia convenzionata - agevolata o sovvenzionata
 VS tot = indica la quantità totale comprensiva del VS/NSP parz. e del VS erp
 MN: quota minima ammessa
 MAX: quota massima ammessa
 ERP: valore minimo e massimo ideale per edilizia residenziale pubblica
 TOTALE a: ipotesi alta [MN+ERP]
 TOTALE b: ipotesi alta [MAX+ERP]
 OFFERTA RESIDENZIALE: Stanza priv. =150 mc - Stanza erp = 100 mc

CITTA' CONSOLIDATA e DELLA TRASFORMAZIONE - Offerta RESIDENZIALE

Territorio: ALTIPIANO																						
N°	Ambito P.R.G.	Zona	PRG VIGENTE							Ambito P.R.G.	PRG VARIANTE							DIFFERENZA SU CITTA' TRASFORMAZIONE				
			Sup. (mq) Sf/Sftot	Indici (mq/mq) Ut/Uf res	SUL res (mq) Ut eca/erp	SUL res (mq) SUL eca/erp	Stanze res Stanze max	Stanze eca	Sup. (mq) Sf/Sftot		Indici (mq/mq) Ut eca/erp	SUL res (mq) SUL res	SUL res (mq) SUL eca/erp	Stanze Stanze max	Stanze eca	ST	SUL res	SUL res (mq) SUL eca/erp	Stanze Stanze max	Stanze eca		
1	AT1.4	Altiplano	135.668	0,15	0,06	16.280	8.140	326	247	AT1.4	113.706	0,15	0,06	13.645	6.822	273	207	-21.962	-2.635	-1.318	-53	-40
4	AV1.1	Altiplano	8.663	0,05	0,00	347	0	7	0	AV1.1	8.346	0,05	0,00	334	0	7	0	-317	-13	0	0	0
5	AV1.3	Altiplano	6.005	0,05	0,00	240	0	5	0	AV1.3	4.437	0,05	0,00	177	0	4	0	-1.568	-63	0	-1	0
6-7	AV1.10	Altiplano	188.258	0,05	0,00	7.530	0	151	0	AV1.10	186.172	0,05	0,00	7.447	0	149	0	-2.086	-83	0	-2	0
11	VCC.2	Altiplano	19.218	2,034	0,00	7.200	0	144	0	VCC.2	19.218	2,034	0,00	7.200	0	144	0	0	0	0	0	0
15	API1.1	Altiplano	565.853	0,30	0,00	10.949	14.514	219	440	API1.1	562.940	0,30	0,00	10.893	14.439	218	438	-2.913	-56	-75	-1	-2
30	Servizio art.61	Altiplano	1.355	0	0,00	0	0	0	0	VCS.9	1.355	---	---	2.640	0	53	0	0	2.640	0	53	0
			TOTALE ALTIPIANO																			
Asse Rettore C.so Francia			29.371	0,70	0,00	20.560	0	206	0	Asse Rettore C.so Francia	27.939	0,70	0,00	19.557	0	196	0	-28.846	-211	-1.392	-4	-42
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
12			TCSa	0	0,00	0,00	0	0	0	TCSa	0	0,00	0,00	153	0	3	0	-1.432	-1.002	0	-10	0
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			
			TOTALE ASSE RETTORE C.so Francia																			

CITTA' CONSOLIDATA - Offerta TERZIARIO - COMMERCIALE - DIREZIONALE - PRODUTTIVA												
Territorio: ALTIPIANO												
N°	Tessuto P.R.G.	Zona	PRG VIGENTE			Tessuto P.R.G.	PRG VARIANTE			Differenza Consolidato		
			St/Sf tot	Ut/Uf prod	SUL prod		St/Sf tot	Ut/Uf prod	SUL prod	Sf	SUL prod	
20	TC6	Altipiano	6.162	1,00	6.162	TC6	7.847	1,00	7.847	1.685	1.685	
25	Servizi art.21	Altipiano				TS4			1.100		1.100	
26	Servizi art.21	Altipiano				TS4			500		500	
										1.685	3.285	
Territorio: OLTRESTURA												
N°	Tessuto P.R.G.	Zona	PRG VIGENTE			Tessuto P.R.G.	PRG VARIANTE			Differenza Consolidato		
			St/Sf tot	Ut/Uf res	SUL prod		St/Sf tot	Ut/Uf res	SUL prod	Sf	SUL prod	
21	TC4b	Cerialdo	4.299			TC6	4.299	1,00	4.299	4.299	4.299	
16	TC7	M. Olmo	804.255	1,00	804.255	TC7	812.499	1,00	812.499	8.244	8.244	
										12.543	12.543	
Territorio: OLTREGESSO												
N°	Tessuto P.R.G.	Zona	PRG VIGENTE			Tessuto P.R.G.	PRG VARIANTE			Differenza Consolidato		
			St/Sf tot	Ut/Uf res	SUL prod		St/Sf tot	Ut/Uf res	SUL res	Sf	SUL prod	
NESSUNA MODIFICA										0	0	
										0	0	
										0	0	
* Ai sensi dell'art.38.08 Nei lotti di completamento, nel consolidato e negli ambiti RU le aree interessate da nuovi tracciati viari, nonché da spazi di interesse pubblico in cessione concorrono alla definizione dell'utilizzazione fondiaria del lotto adiacente.												
N°	Tessuto P.R.G.	Zona	PRG VIGENTE			Tessuto P.R.G.	PRG VARIANTE			Differenza Consolidato		
			St/Sf tot	Ut/Uf res	SUL prod		St/Sf tot	Ut/Uf res	SUL res	ST	SUL prod	
										14.228	15.828	

* Ai sensi dell'art.38.08 Nei lotti di completamento, nel consolidato e negli ambiti RU le aree interessate da nuovi tracciati viari, nonché da spazi di interesse pubblico in cessione concorrono alla definizione dell'utilizzazione fondiaria del lotto adiacente.

4.2_Verifica del rispetto dei parametri relativi alla quantità globale delle aree a servizi - art.17, c.5, p.ti c-d

Il P.R.G., a seguito dell'approvazione regionale (avvenuta con D.G.R. n. 40-9137 del 7.7.2008 e pubblicato sul B.U.R. n.29 del 17.7.2008), è stato dimensionato con una C.I.R.T. (Capacità Insediativa Residenziale Teorica) di 69.785 abitanti, determinata dagli abitanti esistenti, pari a 54.568, più l'incremento dovuto all'offerta di P.R.G., pari ad un massimo di 15.217.

In seguito si riporta la verifica del rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte con la L.R. 56/77 e s.m. e i., con uno standard complessivo pari a mq. 54,02 (32,86 + 21,16) per abitante, superiore a quello di legge, pari a 42,5 mq/abitante.

Art.21 Lur 56/77						
	istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	TOT	
PRG approvato	Superf.	392.748	419.234	1.278.226	235.057	2.325.265
	Sup/abitanti	5,63	6,01	18,32	3,37	33,32
VAR. PARZ. 5	Superf.	375.883	418.630	1.262.360	233.909	2.290.782
	incr./decr.	-16.865	-604	-15.866	-1.148	-34.483
VAR. PARZ. 6	Superf.	374.464	420.136	1.262.278	233.909	2.290.787
	incr./decr.	-1.419	1.506	-82	0	5
VAR. PARZ. 10	Superf.	374.464	423.309	1.261.558	233.909	2.293.240
	incr./decr.	0	3.173	-720	0	2.453
VAR. PARZ. 19	Superf.	374.757	425.058	1.257.324	240.456	2.297.595
	incr./decr.	293	1.749	-4.234	6.547	4.355
MODIFICHE 22	Superf.	377.352	425.058	1.253.814	241.371	2.297.595
	incr./decr.	2.595	0	-3.510	915	0
VAR. PARZ. 23	Superf.	377.352	424.873	1.246.137	244.628	2.292.990
	incr./decr.	0	-185	-7.677	3.257	-4.605
	Sup/abitanti	5,41	6,09	17,86	3,51	32,86
TOTALE VAR.	incr./decr.	-15.396	5.639	-32.089	9.571	-32.275
VERIFICA SUP/ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO)						-0,46

		Art.22 Lur 56/77			
		istruzione superiore	attrezzature sociali - sanitarie	parco	TOT
PRG vigente	Superf.	107.276	243.392	1.139.843	1.490.511
	Sup/abitanti	1,54	3,49	16,33	21,36
VAR. PARZ. 19	Superf.	107.276	243.392	1.137.793	1.488.461
	incr./decr.	0	0	-2.050	-2.050
VAR. PARZ. 23	Superf.	107.276	243.392	1.126.086	1.476.754
	incr./decr.	0	0	-11.707	-11.707
	Sup/abitanti	1,54	3,49	16,14	21,16
TOTALE VAR.	incr./decr.	0	0	-13.757	-13.757
VERIFICA SUP/ABITANTI (INCREMENTO/DECREMENTO)					-0,20

4.3_Verifica del rispetto dei parametri relativi all'incremento della C.I.R.T. - art.17, c.5, p.to e

Il P.R.G., a seguito dell'approvazione regionale, è stato dimensionato con una C.I.R.T. di 69.785 abitanti determinata dagli abitanti esistenti (54.568), più l'incremento dovuto all'offerta di P.R.G., pari ad un massimo di 15.217. Le Varianti parziali n. 5 e 6 hanno modificato in incremento e decremento ambiti di trasformazione di tipo residenziale, ma hanno lasciato invariato il dimensionamento della C.I.R.T., mentre le Varianti Parziali n.10, 18, 19 e 23 hanno determinato una riduzione della stessa pari complessivamente a: **-212 abitanti/stanze.**

	C.I.R.T. complessiva	Offerta max di P.R.G.	incremento/decremento (+) / (-)
PRG APPROVATO	69.785	15.217	-----
VARIANTE PARZ. 5	69.785	15.217	INVARIATA
VARIANTE PARZ. 6	69.785	15.217	INVARIATA
VARIANTE PARZ. 10	69.771	15.203	-14
VARIANTE PARZ. 18	69.770	15.202	-1
VARIANTE PARZ 19	69.665	15.097	-105
VARIANTE PARZ 23	69.661	15.005	-92
TOTALE VARIANTI			-212

Nelle successive tabelle si riportano le quantificazioni dell'offerta di P.R.G. aggiornate a seguito delle Varianti Parziali approvate:

OFFERTA DI PIANO: Aree di trasformazione, ristrutturazioni urbanistiche e lotti di completamento

TERRITORIO COMUNALE

Ambiti di trasformazione

Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati urbani e nelle frazioni

Ambiti di trasformazione prevalentem. residenziali	n°	St [mq]	Sf (ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS wp [mq]	VS lot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	23	1.396.515	240.218	1.012.226	83.884	1.096.110	54.462	1.150.572	167.415	1.408	2.213	879	2.287	3.092
DENTRO FUSO STURA	18	796.264	222.487	451.445	77.154	528.599	45.180	573.779	123.068	1.056	1.454	926	1.962	2.380
DENTRO FUSO GESSO	12	400.646	173.854	145.519	45.743	191.262	35.533	226.795	80.129	767	1.033	538	1.305	1.571
FUORI FUSO STURA	11	340.436	232.899	43.746	63.791	107.537	0	107.537	66.918	938	1.339	0	938	1.339
FUORI FUSO GESSO	6	173.551	121.485	22.985	29.082	52.067	0	52.067	34.710	485	695	0	485	695
TOTALI	70	3.107.412	990.943	1.675.921	299.654	1.975.575	135.175	2.110.750	472.240	4.654	6.734	2.343	6.997	9.077

Ambiti di valorizzazione della Città Storica e consolidata

Ambiti di valorizzazione VCS e VCC	n°	St [mq]	SF(ACE+VE) [mq]	(VE) [mq]	VS [mq]		
					VS	ST	TOT
ALTIPIANO	10	106.232	25.832	9.736	8.713	6.485	68.666
TOTALI	10	106.232	25.832	9.736	8.713	6.485	68.666

Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento

Ambiti prevalentem. residenziali	n°	St	Sf	VS [mq]		
		[mq]	[mq]	VS	ST	TOT
ALTIPIANO	33	153.725	121.530	17.141	11.814	31.061
DENTRO FUSO STURA	29	94.817	82.145	6.312	6.359	12.671
DENTRO FUSO GESSO	34	79.011	66.712	9.516	2.782	12.298
FUORI FUSO STURA	27	96.741	75.671	9.143	10.598	19.741
FUORI FUSO GESSO	12	44.029	38.806	2.860	2.363	5.223
TOTALI	135	468.323	384.864	44.972	33.916	80.994

Ambiti di Trasformazione per attività

Ambiti di trasformazione prevalenter. per attività	n°	St [mq]	Sf (ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS ep [mq]	VSP tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	8	813.598	329.766	281.358	128.584	411.143	72.692	483.835	253.228	461	461	722	1.183	1.183
DENTRO FUSO STURA	13	1.021.269	612.761	317.977	90.531	408.508	0	408.508	465.218	44	44	0	44	44
DENTRO FUSO GESSO	8	206.160	123.692	70.053	12.411	82.463	0	82.463	84.760	86	86	0	86	86
FUORI FUSO STURA	3	775.102	496.543	218.542	60.017	278.559	0	278.559	322.873	0	0	0	0	0
FUORI FUSO GESSO	4	334.085	200.450	92.618	41.017	133.635	0	133.635	154.085	0	0	0	0	0
TOTALI	36	3.150.214	1.763.212	980.548	332.560	1.314.308	72.692	1.387.000	1.280.164	591	591	722	1.313	1.313

TOTALI - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale, di valorizzazione e per attività - RU e LC

Ambiti di trasformazione	n°	St	ACEVE	VS [mq]			VS ep	VS tot	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
		[mq]	[mq]	VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
TOTALI	116	6.832.181	3.174.587	2.710.154	672.615	---	207.867	3.647.410	2.055.682	9.683	12.141	3.076	12.759	15.217

VAR. PARZ. 5

OFFERTA DI PIANO: Aree di trasformazione, ristrutturazioni urbanistiche e lotti di completamento

TERRITORIO COMUNALE

Ambiti di trasformazione

Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati urbani e nelle frazioni

Ambiti di trasformazione prevalenter. residenziali	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS esp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	23	1.393.516	239.348	1.010.620	83.579	1.094.199	54.245	1.148.444	166.918	1.403	2.206	875	2.278	3.081
DENTRO FUSO STURA	18	795.217	222.008	451.650	76.425	528.075	45.075	573.150	122.858	1.054	1.451	924	1.978	2.375
DENTRO FUSO GESSO	12	398.825	173.126	145.519	44.832	190.351	35.351	225.702	79.765	764	1.028	538	1.300	1.564
FUORI FUSO STURA	11	340.436	232.899	43.746	63.791	107.537	0	107.537	66.918	938	1.339	0	938	1.339
FUORI FUSO GESSO	6	173.551	121.485	22.985	29.082	52.067	0	52.067	34.710	485	695	0	485	695
TOTALI	70	3.101.545	988.926	1.674.820	297.709	1.972.229	134.671	2.106.900	471.169	4.644	6.719	2.335	6.979	9.064

Ambiti di valorizzazione della Città Storica e consolidata

Ambiti di valorizzazione VCS e VCC	n°	St [mq]	SF(ACE+VE) [mq]	(VE) [mq]	VS [mq]		
					VS	ST	TOT
ALTIPIANO	10	106.232	25.832	9.736	8.713	6.485	68.666
TOTALI	10	106.232	25.832	9.736	8.713	6.485	68.666

Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento

Ambiti prevalentem. residenziali	n°	St [mq]	Sf [mq]	VS [mq]		
				VS	ST	TOT
ALTIPIANO	34	152.183	121.696	17.868	9.379	29.353
DENTRO FUSO STURA	30	95.231	83.105	5.712	6.413	12.125
DENTRO FUSO GESSO	34	79.011	66.712	9.516	2.782	12.298
FUORI FUSO STURA	28	103.687	75.671	9.143	10.598	19.741
FUORI FUSO GESSO	13	44.029	38.806	2.860	2.363	5.223
TOTALI	139	474.151	385.990	45.099	31.636	78.740

Ambiti di Trasformazione per attività

Ambiti di trasformazione prevalenter. per attività	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS esp [mq]	VSP tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	8	808.531	327.740	275.585	131.823	408.609	72.186	480.795	251.708	456	456	713	1.169	1.169
DENTRO FUSO STURA	13	1.019.286	611.571	317.184	90.531	407.715	0	407.715	464.226	44	44	0	44	44
DENTRO FUSO GESSO	8	206.160	123.692	69.736	12.411	81.980	0	82.146	84.760	86	86	0	86	86
FUORI FUSO STURA	3	775.102	496.543	218.542	60.017	278.559	0	278.559	322.873	0	0	0	0	0
FUORI FUSO GESSO	4	333.229	199.937	92.275	41.017	133.292	0	133.292	153.756	0	0	0	0	0
TOTALI	36	3.142.308	1.769.480	970.322	336.799	1.310.155	72.186	1.382.507	1.277.923	696	696	713	1.299	1.299

TOTALI - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale, di valorizzazione e per attività - RU e LC

Ambiti di trasformazione	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS ep [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
TOTALI	255	6.824.236	3.169.967	2.701.854	671.528	---	206.857	3.638.813	2.062.808	9.711	12.158	3.059	12.770	15.217

VAR. PARZ. 6

OFFERTA DI PIANO: Aree di trasformazione, ristrutturazioni urbanistiche e lotti di completamento

TERRITORIO COMUNALE

Ambiti di trasformazione

Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati urbani e nelle frazioni

Ambiti di trasformazione prevalente (residenziali)										OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS esp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples [mq]	MIN	MAX	ERP	TOT		
			VS	ST	VS part.							TOT b	TOT a	
ALTIPIANO	23	1.377.747	237.538	997.115	83.579	1.080.694	53.792	1.134.486	165.403	1.391	2.188	867	2.258	3.055
DENTRO FUSO STURA	18	794.591	221.818	451.337	76.425	527.762	45.012	572.774	122.733	1.052	1.451	923	1.975	2.375
DENTRO FUSO GESSO	12	397.750	172.696	144.765	45.049	189.814	35.244	225.058	79.550	762	1.026	534	1.296	1.560
FUORI FUSO STURA	11	340.436	232.899	43.746	63.791	107.537	0	107.537	66.918	938	1.339	0	938	1.339
FUORI FUSO GESSO	6	172.940	121.057	22.985	28.898	51.883	0	51.883	34.588	483	692	0	483	692
TOTALI	70	3.083.464	986.008	1.659.948	297.742	1.957.690	134.048	2.091.738	469.192	4.626	6.696	2.324	6.950	9.021

Ambiti di valorizzazione della Città Storica e consolidata

Ambiti di valorizzazione VCS e VCC	n°	St [mq]	SF(ACE+VE) [mq]	(VE) [mq]	VS [mq]		
					VS [mq]		
					VS	ST	TOT
ALTIPIANO	10	115.755	25.832	9.736	8.713	6.485	77.244
TOTALI	10	115.755	25.832	9.736	8.713	6.485	77.244

Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento

Ambiti prevalenti (residenziali)	n°	St [mq]	SF [mq]	VS [mq]		
				VS [mq]		
				VS	ST	TOT
ALTIPIANO	34	152.183	121.896	17.868	9.379	29.353
DENTRO FUSO STURA	30	95.231	83.105	5.712	6.413	12.125
DENTRO FUSO GESSO	34	81.400	68.937	9.516	2.946	12.462
FUORI FUSO STURA	28	103.697	75.671	9.143	10.598	19.741
FUORI FUSO GESSO	13	44.029	38.808	2.860	2.363	5.223
TOTALI	139	476.540	388.215	45.099	31.699	76.804

Ambiti di Trasformazione per attività

OFFERTA														
OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT														
Ambiti di trasformazione prevalente (per attività)	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS esp [mq]	VSP tot [mq]	SUL comples [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS part.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	8	808.531	327.740	275.585	131.823	408.609	72.186	480.795	251.708	456	456	713	1.169	1.169
DENTRO FUSO STURA	13	1.012.788	607.672	314.585	90.531	405.116	0	405.116	459.601	44	44	0	44	44
DENTRO FUSO GESSO	8	203.724	122.230	89.060	12.113	81.006	0	81.172	83.786	86	86	0	86	86
FUORI FUSO STURA	3	790.104	502.512	227.575	60.017	287.592	0	287.592	328.874	0	0	0	0	0
FUORI FUSO GESSO	4	331.071	198.643	91.411	41.017	132.428	0	132.428	165.536	0	0	0	0	0
TOTALI	36	3.146.218	1.758.797	978.216	335.501	1.314.751	72.186	1.387.103	1.289.505	586	586	713	1.299	1.299

TOTALI - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale, di valorizzazione e per attività - RU e LC

Ambiti di trasformazione	n°	St [mq]	ACE+VE [mq]	VS [mq]			VS esp [mq]	VS tot Vignare	SUL compless. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS part.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
TOTALI	255	6.821.977	3.168.588	2.691.976	671.427	---	206.234	3.634.989	2.069.112	9.707	12.135	3.067	12.774	15.203

VAR. PARZ. 10

OFFERTA DI PIANO: Aree di trasformazione, ristrutturazioni urbanistiche e lotti di completamento

TERRITORIO COMUNALE

Ambiti di trasformazione

Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati urbani e nelle frazioni

Ambiti di trasformazione prevalente (residenziali)	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]				VS esp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS part.	VS tot				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	23	1.377.747	237.538	997.115	83.579	1.080.694	53.792	1.134.486	165.403	1.391	2.188	867	2.258	3.055	
DENTRO FUSO STURA	18	794.591	221.818	451.337	76.425	527.762	45.012	572.774	122.733	1.052	1.451	923	1.975	2.375	
DENTRO FUSO GESSO	12	397.750	172.696	144.765	45.049	189.814	35.244	225.058	79.550	762	1.026	534	1.296	1.560	
FUORI FUSO STURA	11	340.436	232.899	43.746	63.791	107.537	0	107.537	66.918	938	1.339	0	938	1.339	
FUORI FUSO GESSO	6	172.940	121.057	22.985	28.898	51.883	0	51.883	34.588	483	692	0	483	692	
TOTALI	70	3.083.464	986.008	1.659.948	297.742	1.957.690	134.048	2.091.738	469.192	4.626	6.696	2.324	6.950	9.021	

Ambiti di valorizzazione della Città Storica e consolidata

Ambiti di valorizzazione VCS e VCC	n°	St [mq]	SF(ACE+VE) [mq]	(VE) [mq]	VS [mq]		
					VS [mq]		
					VS	ST	TOT
ALTIPIANO	10	115.755	25.832	9.736	8.713	6.485	77.244
TOTALI	10	115.755	25.832	9.736	8.713	6.485	77.244

Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento

Ambiti prevalenti (residenziali)	n°	St [mq]	SF [mq]	VS [mq]		
				VS [mq]		
				VS	ST	TOT
ALTIPIANO	34	152.183	121.896	17.868	9.379	29.353
DENTRO FUSO STURA	30	95.231	83.105	5.712	6.413	12.125
DENTRO FUSO GESSO	34	81.400	68.937	9.516	2.946	12.462
FUORI FUSO STURA	28	103.697	75.671	9.143	10.598	19.741
FUORI FUSO GESSO	13	44.029	38.808	2.860	2.363	5.223
TOTALI	139	476.540	388.215	45.099	31.699	76.804

Ambiti di Trasformazione per attività

Ambiti di trasformazione prevalente, per attività	n°	St [mq]	ACE+VE [mq]	VS [mq]			VS esp [mq]	VSP tot [mq]	SUL compless. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS part.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	8	808.531	327.740	275.585	131.823	408.609	72.186	480.795	251.708	456	456	713	1.169	1.169
DENTRO FUSO STURA	13	1.011.963	607.177	314.255	90.531	404.786	0	404.786	459.294	43	43	0	43	43
DENTRO FUSO GESSO	8	203.724	122.230	89.060	12.113	81.006	0	81.172	83.786	86	86	0	86	86
FUORI FUSO STURA	3	732.956	468.223	204.716	60.017	264.733	0	264.733	302.914	0	0	0	0	0
FUORI FUSO GESSO	4	270.760	162.456	76.539	31.765	108.304	0	108.304	135.360	0	0	0	0	0
TOTALI	36	3.027.934	1.687.826	940.155	326.249	1.267.438	72.186	1.339.790	1.233.082	585	585	713	1.298	1.298

TOTALI - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale, di valorizzazione e per attività - RU e LC

Ambiti di trasformazione	n°	St [mq]	ACE+VE [mq]		VS [mq]		VS esp [mq]	VS tot Vignapz	SUL comples [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
			VS	ST	VS part.	VS part.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
TOTALI	255	6.703.693	3.097.617	2.653.915	662.175	---	206.234	3.597.676	2.012.699	9.706	12.134	3.067	12.773	15.202

VAR. PARZ. 18

OFFERTA DI PIANO: Aree di trasformazione, ristrutturazioni urbanistiche e lotti di completamento

TERRITORIO COMUNALE

Ambiti di trasformazione

Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati urbani e nelle frazioni

Ambiti di trasformazione prevalenter. residenziali	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS erp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	23	1.376.729	237.538	996.097	83.579	1.079.676	53.792	1.133.468	1.65.953	1.390	2.187	867	2.257	3.054
DENTRO FUSO STURA	18	793.052	221.203	450.809	76.185	526.994	44.858	571.852	122.425	1.051	1.448	921	1.972	2.370
DENTRO FUSO GESSO	12	395.296	171.714	144.765	43.822	188.587	34.998	223.585	79.060	758	1.020	530	1.288	1.550
FUORI FUSO STURA	11	332.736	228.916	40.174	63.646	103.820	0	103.820	65.371	916	1.306	0	916	1.306
FUORI FUSO GESSO	6	177.175	124.022	22.985	30.168	53.153	0	53.153	34.588	493	692	0	493	692
TOTALI	70	3.074.988	963.363	1.664.830	297.400	1.962.230	133.648	2.085.878	496.797	4.598	6.853	2.318	6.916	8.972

Ambiti di valorizzazione della Città Storica e consolidata

Ambiti di valorizzazione VCS e VCC	n°	St [mq]	SF(ACE+VE) [mq]	(VE) [mq]	VS [mq]		TOT
					VS	ST	
ALTIPIANO	10	115.755	25.832	9.736	8.713	6.485	77.244
TOTALI	10	115.755	25.832	9.736	8.713	6.485	77.244

Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento

Ambiti prevalenter. residenziali	n°	St [mq]	SF [mq]	VS [mq]		TOT
				VS	ST	
ALTIPIANO	34	148.448	118.487	17.342	9.379	26.827
DENTRO FUSO STURA	30	94.247	83.105	5.712	6.413	12.125
DENTRO FUSO GESSO	34	80.866	68.403	9.516	2.946	12.462
FUORI FUSO STURA	28	112.034	79.659	13.493	10.598	24.091
FUORI FUSO GESSO	13	39.774	36.954	2.860	2.363	5.223
TOTALI	139	475.369	386.607	48.923	31.699	82.728

Ambiti di Trasformazione per attività

Ambiti di trasformazione prevalenter. per attività	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS erp [mq]	VSP tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
ALTIPIANO	8	799.159	323.890	270.899	131.823	403.923	71.248	475.171	248.896	452	452	706	1.158	1.158
DENTRO FUSO STURA	13	1.011.969	607.177	314.255	90.531	404.786	0	404.786	459.294	43	43	0	43	43
DENTRO FUSO GESSO	8	203.724	122.230	69.060	12.113	81.006	0	81.172	83.786	86	86	0	86	86
FUORI FUSO STURA	3	732.956	468.723	204.716	60.017	264.733	0	264.733	302.914	0	0	0	0	0
FUORI FUSO GESSO	4	270.760	162.456	76.539	31.765	108.304	0	108.304	135.380	0	0	0	0	0
TOTALI	36	3.019.562	1.684.076	936.469	326.249	1.262.762	71.248	1.334.166	1.230.270	581	581	706	1.287	1.287

TOTALI - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale, di valorizzazione e per attività - RU e LC

Ambiti di trasformazione	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]			VS erp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CIRT				
				VS	ST	VS parz.				MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a
TOTALI	255	6.684.674	3.089.644	2.647.935	661.833	---	204.896	3.580.016	2.003.796	9.631	12.042	3.054	12.685	15.097

VAR. PARZ. 19

OFFERTA DI PIANO: Aree di trasformazione, ristrutturazioni urbanistiche e lotti di completamento

TERRITORIO COMUNALE														Ambiti di trasformazione									
Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati urbani e nelle frazioni														STANZE									
Ambiti di trasformazione prevalenter. residenziali	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]		VS parz.	VS erp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CRT													
				VS	ST					MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a									
ALTIPIANO	23	1.350.796	228.752	981.145	83.579	1.064.724	51.596	1.116.320	160.543	1.355	2.131	827	2.182	2.958									
DENTRO FUSO STURA	18	749.874	221.203	407.631	76.185	483.816	44.858	528.674	120.266	1.034	1.418	921	1.955	2.340									
DENTRO FUSO GESSO	12	395.296	171.714	144.765	43.822	188.587	34.998	223.585	79.060	758	1.020	530	1.288	1.550									
FUORI FUSO STURA	11	332.736	228.916	40.174	63.646	103.820	0	103.820	65.371	916	1.306	0	916	1.306									
FUORI FUSO GESSO	6	177.175	124.022	22.985	30.168	53.153	0	53.153	34.588	483	692	0	483	692									
TOTALI	70	3.005.877	974.607	1.596.700	297.400	1.894.100	131.452	2.025.552	459.828	4.546	6.567	2.278	6.824	8.846									
Ambiti di valorizzazione della Città Storica e consolidata														STANZE									
Ambiti di valorizzazione VCS e VCC	n°	St [mq]	SF(ACE+VE) [mq]	(VE) [mq]	VS [mq]				SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CRT													
					VS	ST	TOT			MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a									
ALTIPIANO	10	117.110	25.832	9.736	8.713	6.485	77.244		49.441	613	775	0	613	775									
TOTALI	10	117.110	25.832	9.736	8.713	6.485	77.244		49.441	613	775	0	613	775									
Ambiti di ristrutturazione urbanistica e lotti di completamento														STANZE									
Ambiti prevalenter. residenziali	n°	St [mq]	SF	VS [mq]				SUL comples.	OFFERTA RESIDENZIALE - CRT														
				VS	ST	TOT			MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a										
ALTIPIANO	34	147.016	117.341	17.056	9.379	26.541		120.990	1.451	1.645	0	1.451	1.645										
DENTRO FUSO STURA	30	94.247	83.105	5.712	6.413	12.125		38.879	678	678	0	678	678										
DENTRO FUSO GESSO	34	80.866	68.403	9.516	2.946	12.462		44.924	731	731	30	761	761										
FUORI FUSO STURA	28	112.086	79.658	13.493	10.598	24.091		37.252	738	738	0	738	738										
FUORI FUSO GESSO	13	39.774	36.954	2.860	2.363	5.223		13.922	278	278	0	278	278										
TOTALI	139	473.989	385.461	48.637	31.699	82.442		255.967	3.876	4.070	30	3.906	4.100										
Ambiti di Trasformazione per attività														STANZE									
Ambiti di trasformazione prevalenter. per attività	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]		VS parz.	VS erp [mq]	VSP tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CRT													
				VS	ST					MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a									
ALTIPIANO	8	796.246	322.825	269.442	131.823	402.466	70.957	473.423	248.022	451	451	704	1.155	1.155									
DENTRO FUSO STURA	13	1.030.206	618.123	321.552	90.531	412.083	0	412.083	468.415	43	43	0	43	43									
DENTRO FUSO GESSO	8	203.724	122.230	69.060	12.113	81.006	0	81.172	83.786	86	86	0	86	86									
FUORI FUSO STURA	3	316.075	197.512	58.546	60.017	118.563	0	118.563	132.458	0	0	0	0	0									
FUORI FUSO GESSO	4	108.143	64.886	11.492	31.765	43.257	0	43.257	54.072	0	0	0	0	0									
TOTALI	36	2.454.394	1.325.576	730.092	326.249	1.057.375	70.957	1.128.498	986.753	580	580	704	1.284	1.284									
TOTALI - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale, di valorizzazione e per attività - RU e LC														STANZE									
Ambiti di trasformazione	n°	St [mq]	(ACE+VE) [mq]	VS [mq]		VS parz.	VS erp [mq]	VS tot [mq]	SUL comples. [mq]	OFFERTA RESIDENZIALE - CRT													
				VS	ST			Vspaz.		MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a									
TOTALI	255	6.051.370	2.721.212	2.384.142	661.833	---	202.409	3.313.736	1.751.989	9.615	11.992	3.012	12.627	15.005									

VAR. PARZ. 23

4.4_Verifica del rispetto dei parametri relativi alle superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. relativi ad attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive - art.17, c.5, p.to f

Il P.R.G. di Cuneo, a seguito dell'approvazione regionale (D.G.R. n. 40-9137 del 07.07.2008), è stato dimensionato con una superficie territoriale per attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali, esistenti e previste pari a complessivi mq. 6.967.492, corrispondenti ad una superficie utile lorda pari a mq. 4.784.938, così come quantificato nella Tab. 1.

	St (S.territoriale)	incremento/decremento (+) / (-)	Sul produttiva (S. utile lorda)	incremento/decremento (+) / (-)
PRG APPROVATO	6.967.492		4.784.938	
VARIANTE PARZ. 1	6.973.332	5.840	4.798.157	13.219
VARIANTE PARZ. 5	6.925.595	-47.737	4.812.410	14.253
VARIANTE PARZ. 6	6.918.270	-7.325	4.810.584	-1.826
VARIANTE PARZ. 10	6.963.190	44.920	4.835.358	24.773
VARIANTE PARZ. 18	6.843.616	-119.574	4.777.298	-58.060
VARIANTE PARZ. 19	6.834.244	-9.372	4.760.154	-17.144
VARIANTE PARZ. 23	6.356.930	-477.314	4.567.823	-192.330
TOTALE VARIANTI		-610.562		-217.115
VERIFICA INCREMENTO %		-8,76%		-4,54%

PRG APPROVATO	TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'	St mq.	Ut	SU prod. mq.
	TC6 - Tessuti per attività polifunzionali	2.019.321	1,00	2.019.321
	TC7 - Tessuti per attività produttive	1.447.731	1,00	1.447.731
	TCC - Centri Commerciali	287.731		59.540
	TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE	3.754.783		3.526.592
	AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'	St mq.	Ut	SU prod. mq.
	API1 (AL) - TOTALE	5 726.528	0,30	190.940
	API2 (OG+OS) - TOTALE	15 970.617	0,40	381.762
	API3 - ALTIPIANO	1 22.497	0,64	9.359
	AV2 - ALTIPIANO	1 110.766	0,30	16.615
	APT1 - RONCHI	1 314.822	0,40	125.929
	APT2 (OG+OS) - TOTALE	13 1.067.479	0,50	533.741
	AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE	3.212.709		1.258.346
	TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F	6.967.492		4.784.938

TAB 1

Con la **Variante Parziale n.1** sono stati modificati alcuni tessuti (TC6 –Avert e MIAC) e ambiti per attività (APT2.OG2) che hanno comportato l'incremento della superficie territoriale complessiva e della SUL in ragione rispettivamente del +0,08% e del + 0,28%. Le modifiche apportate dalla Variante n.1, che hanno riguardato aree destinate ad attività, non hanno aumentato la quantità globale delle aree esistenti e previste per tali attività per più del 2%, nel rispetto, comunque, dei valori minimi di legge, come meglio specificato nella Tab. 2.

PRG VARIANTE N.1

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali		2.025.161	1,00	2.025.161
TC7 - Tessuti per attività produttive		1.462.489	1,00	1.462.489
TCC - Centri Commerciali		287.731		59.540
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.775.381		3.547.190

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.	
API1 (AL) - TOTALE		5	726.528	0,30	190.940
API2 (OG+OS) - TOTALE		15	970.617	0,40	381.762
API3 - ALTIPIANO		1	22.497	0,64	9.359
AV2 - ALTIPIANO		1	110.766	0,30	16.615
APT1 - RONCHI		1	314.822	0,40	125.929
APT2 (OG+OS) - TOTALE		12	1.052.721	0,50	526.362
AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.197.951		1.250.967	
TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F		6.973.332		4.798.157	

DIFFERENZA TRA PRG VIGENTE E VARIANTE 1	5.840	13.219
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE	0,08%	0,28%

TAB 2

Con la **Variante Parziale n.5** non è stato modificato alcun tessuto consolidato esistente (TC6 – TC7 e TCC), mentre sono stati modificati alcuni ambiti per attività che hanno comportato la riduzione della superficie territoriale complessiva per una percentuale pari al -0,60% e l'incremento della SUL in ragione del + 0,57%, rispetto al PRG approvato:

PRG VARIANTE N.5

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali		2.025.161	1,00	2.025.161
TC7 - Tessuti per attività produttive		1.462.489	1,00	1.462.489
TCC - Centri Commerciali		287.731		59.540
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.775.381		3.547.190

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.	
API1 (AL) - TOTALE		5	726.920	0,30	191.017
API2 (AL+OG+OS) - TOTALE		15	1.013.828	0,40	409.727
API3 - ALTIPIANO		1	22.497	0,64	9.359
AV2 - ALTIPIANO		1	19.676	0,30	2.951
APT1 - RONCHI		1	314.822	0,40	125.929
APT2 (OG+OS) - TOTALE		12	1.052.471	0,50	526.237
AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.150.214		1.265.220	
TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F		6.925.595		4.812.410	

DIFFERENZA TRA PRG VIGENTE E VARIANTE	-41.897	27.472
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE	-0,60%	0,57%

TAB 3

La riduzione della St compl. in ragione del – 0,60% e l'incremento della SUL di + 0,57% è prevalentemente legata al ridimensionamento dell'Ambito AV2 – Altipiano (con SUL destinata ad attività commerciali florovivaistiche) pari a -91.090 mq, confluita in parte nel nuovo ambito API2.AL1 (con medesima destinazione florovivaistica) di mq 44.505 ed indice Ut=0,40 mq/mq.

Con riferimento alla riduzione della St compl. determinata dalla Variante 5 la riduzione connessa alla **Variante Parziale n.6** contribuisce in ragione di un ulteriore – 0,11% per giungere ad un incremento percentuale complessivo in ragione del – 0,71%. Le riduzioni operate riguardano in particolare due ambiti API1 in località Altipiano (API1.2 e API1.4) e tre ambiti APT2 in località Madonna dell'Olmo e Roata Canale (APT2.OS4, APT2.OG3 e APT2.OG5) per complessivi – 7.906 mq di St, corrispondenti ad una SUL produttiva di – 2.407 mq.

In merito al tessuto consolidato sono stati lievemente rivisti i perimetri di alcuni tessuti TC6 (Via Genova, Via Torre Acceglio e Via Torino) per farli corrispondere precisamente alle proprietà catastali, in questo caso le modifiche hanno comportato un lieve incremento della St relativa ai tessuti TC6 pari a complessivi + 581 mq.

L'incremento della SUL determinato in sede di Variante 5 viene recuperato, pertanto, nell'ordine di un + 0,03%, attestando l'incremento percentuale complessivo rispetto al PRG approvato pari a +0,54%, come meglio specificato nella Tab. 4:

PRG VARIANTE N.6

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali		2.025.742	1,00	2.025.742
TC7 - Tessuti per attività produttive		1.462.489	1,00	1.462.489
TCC - Centri Commerciali		287.731		59.540
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.775.962		3.547.771

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.	
API1 (AL) - TOTALE		5	721.853	0,30	190.030
API2 (AL+OG+OS) - TOTALE		15	1.013.828	0,40	409.727
API3 - ALTIPIANO		1	22.497	0,64	9.359
AV2 - ALTIPIANO		1	19.676	0,30	2.951
APT1 - RONCHI		1	314.822	0,40	125.929
APT2 (OG+OS) - TOTALE		12	1.049.632	0,50	524.817
AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.142.308		1.262.813	

TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F		6.918.270	4.810.584
------------------------------------	--	-----------	-----------

DIFFERENZA TRA PRG VIGENTE E VARIANTE	-49.222	25.646
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE	-0,71%	0,54%

TAB 4

Le modifiche apportate dalla **Variante Parziale n.10** non incrementano la quantità globale delle aree previste per attività e limitano l'incremento della SUL per attività entro il limite del 2%, rispettando i valori minimi di legge, come meglio specificato nella Tab. 5:

PRG VARIANTE N.10	TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'			
		St mq.	Ut	SU prod. mq.
	TC6 - Tessuti per attività polifunzionali	2.046.007	1,00	2.046.007
	TC7 - Tessuti per attività produttive	1.462.489	1,00	1.462.489
	TCC - Centri Commerciali	287.731		59.540
	TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.796.227	3.568.036
	AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'			
		St mq.	Ut	SU prod. mq.
	API1 (AL) - TOTALE	5 721.853	0,30	190.030
	API2 (AL+OG+OS) - TOTALE	15 1.070.481	0,40	432.389
	API3 - ALTIPIANO	1 22.497	0,64	9.359
	AV2 - ALTIPIANO	1 19.676	0,30	2.951
	APT1 - RONCHI	1 284.502	0,40	113.801
	APT2 (OG+OS) - TOTALE	12 1.027.209	0,50	513.606
	VCS.3 - ALTIPIANO	1 20.745	0,25	5.186
	AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.166.963	1.267.322
	TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F		6.963.190	4.835.358
DIFFERENZA TRA PRG VIGENTE E VARIANTE		-4.302	50.420	
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE		-0,06%	1,05%	

TAB 5

Con riferimento alla riduzione della St compl. rispetto al PRG approvato pari a – 0,06% la Variante Parziale n.10 contribuisce con le riduzioni operate in due ambiti dell'Oltregesso (API2.OG6 e APT2.OG4) e in due ambiti dell'Oltrestura (APT1.OS1 e APT2.OS5). Tale riduzione è in parte compensata dall'incremento di due ambiti API2 dell'Oltrestura (API2.OS1 e API2.OS2) attestati attorno al tratto terminale dell'Autostrada A33 con un adattamento dei perimetri in base ai limiti di esproprio effettivamente realizzati dalla Società Asti-Cuneo. Inoltre è stato interamente inserito l'ambito di valorizzazione VCS.3 nell'Ex Foro Boario in Altipiano per una St pari a 20.745 mq che prevede destinazioni di tipo commerciale per consentire la realizzazione degli interventi contenuti nel Progetto P.I.S.U. finanziato per 12,8 milioni di euro a valere sui fondi POR FESR.

In merito al tessuto consolidato la riduzione dell'ambito APT2.OS5 viene compensato in tessuto consolidato TC6 per una St pari a mq 20.265 concorrendo a determinare, insieme all'ambito VCS.3 in Foro Boario, la maggior parte dell'incremento percentuale di SUL rispetto alla Variante 6 (+ 0,51%), attestando l'incremento percentuale complessivo di SUL destinate ad attività a +1,05% rispetto al PRG approvato.

La **Variante Parziale n.18** contribuisce ad un ulteriore riduzione della St complessiva rispetto al PRG approvato, attestando il decremento al – **1,78%**, attraverso le consistenti riduzioni operate in due ambiti dell'Oltregesso (APT2.OG3 e APT2.OG5) e in tre ambiti dell'Oltrestura (API2.OS1, API2.OS3 e APT2.OS7) così come indicato nella Tab. 6

PRG VARIANTE N.18

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali		2.048.546	1,00	2.048.059
TC7 - Tessuti per attività produttive		1.461.703	1,00	1.461.269
TCC - Centri Commerciali		285.312		57.121
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.795.561		3.566.449

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.	
API1 (AL) - TOTALE		5	721.853	0,30	190.030
API2 (AL+OG+OS) - TOTALE		15	1.041.719	0,40	420.989
API3 - ALTIPIANO		1	22.497	0,64	9.359
AV2 - ALTIPIANO		1	19.676	0,30	2.951
APT1 - RONCHI		1	284.502	0,40	113.801
APT2 (OG+OS) - TOTALE		12	937.063	0,50	468.533
VCS.3 - ALTIPIANO		1	20.745	0,25	5.186
AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.048.055		1.210.849	
TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F		6.843.616		4.777.298	

DIFFERENZA TRA PRG APPROVATO E VARIANTE	-123.876	-7.640
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE	-1,78%	-0,16%

TAB 6

Nel suo complesso la variante parziale n.18 determina una riduzione di consumo di suolo pari ad una superficie complessiva di mq 119.804 destinata ad attività, corrispondente ad un decremento di capacità edificatoria di mq 56.688, attestando il decremento percentuale di SUL destinata ad attività - riferita al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate a - **0,16%** rispetto al PRG approvato.

La **Variante Parziale n.19**, attraverso la riduzione dell'ambito API1.1, contribuisce ad un ulteriore riduzione rispetto al PRG approvato, attestando il decremento della St complessiva al - **1,91%**, e della SUL destinata ad attività a - **0,52%**. (riferita al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate).

PRG VARIANTE N.19

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali		2.048.546	1,00	2.048.059
TC7 - Tessuti per attività produttive		1.461.703	1,00	1.461.269
TCC - Centri Commerciali		285.312		57.121
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.795.561		3.566.449

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.	
API1 (AL) - TOTALE		5	712.481	0,30	172.886
API2 (AL+OG+OS) - TOTALE		15	1.041.719	0,40	420.989
API3 - ALTIPIANO		1	22.497	0,64	9.359
AV2 - ALTIPIANO		1	19.676	0,30	2.951
APT1 - RONCHI		1	284.502	0,40	113.801
APT2 (OG+OS) - TOTALE		12	937.063	0,50	468.533
VCS.3 - ALTIPIANO		1	20.745	0,25	5.186
AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		3.038.683		1.193.705	
TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F		6.834.244		4.760.154	

DIFFERENZA TRA PRG APPROVATO E VARIANTE	-133.248	-24.784
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE	-1,91%	-0,52%

TAB 7

La **Variente Parziale n.23**, rappresenta la più significativa riduzione di aree destinate ad attività produttive a seguito dell'approvazione del P.R.G. nel 2008. In particolare, attraverso l'eliminazione dell'ambito APT2.OG6 (presso Villaggio Colombero) e la riduzione degli ambiti per attività più estesi del P.R.G. presso la zona MIAC (APT1.OS1 e API2.OS1), contribuisce ad un ulteriore riduzione rispetto al PRG approvato, attestando il decremento della St complessiva al **- 8,76%**, e della SUL destinata ad attività a **- 4,54%**. (riferita al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate).

PRG VARIANTE N.23

TESSUTI CONSOLIDATI PER ATTIVITA'	St mq.	Ut	SU prod. mq.
TC6 - Tessuti per attività polifunzionali	2.054.530	1,00	2.055.643
TC7 - Tessuti per attività produttive	1.469.947	1,00	1.469.513
TCC - Centri Commerciali	285.312		57.121
TESSUTI PER ATTIVITA' - TOTALE	3.809.789		3.582.277

AMBITO PREVISTI PER ATTIVITA'		St mq.	Ut	SU prod. mq.
API1 (AL) - TOTALE	5	709.568	0,30	172.143
API2 (AL+OG+OS) - TOTALE	15	885.144	0,40	358.359
API3 - ALTIPIANO	1	22.497	0,64	9.359
AV2 - ALTIPIANO	1	19.676	0,30	2.951
APT1 - RONCHI	1	78.676	0,40	31.470
APT2 (OG+OS) - TOTALE	12	810.835	0,50	405.418
VCS.3 - ALTIPIANO	1	20.745	0,25	5.846
AMBITI PER ATTIVITA' - TOTALE		2.547.141		985.546

TOTALE ATTIVITA' ART.17 C.4 LETT.F	6.356.930	4.567.823
------------------------------------	-----------	-----------

DIFFERENZA TRA PRG APPROVATO E VARIANTE	-610.562	-217.115
VERIFICA INCREMENTO PERCENTUALE	-8,76%	-4,54%

TAB 8