



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.**

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

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

A seguito della pubblicazione della Variante Parziale n.23, avvenuta

dal 9 novembre 2016 al 9 dicembre 2016

sono pervenute, nei termini di legge, n. 20 osservazioni avanzate da:

| | 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 | RISSO 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.

Nella Determina n.4272 del 16 dicembre 2016 del Dirigente del Settore Tutela del Territorio della Provincia di Cuneo, pervenuta in data 19 dicembre 2016 prot. n.84731, sono contenute due osservazioni rispettivamente dell'Ufficio Pianificazione e del Settore Viabilità.

OSSERVAZIONE N.1

Avanzata da: Ghibauda Bruna

Viene 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.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile.

Con riferimento alla modifica n.16, si ritiene di acconsentire allo stralcio dei suddetti terreni, su richiesta degli stessi proprietari, ma a condizione di inserire il 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.

OSSERVAZIONE N.2

Avanzata da: Fantino Costruzioni s.p.a

Con riferimento alla modifica n.12, viene 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 richiesto dall'Amministrazione:
 - venga eliminata la previsione di cessione dei parcheggi prevista dal PRG 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;
 - venga concesso un ampliamento del 20% della volumetria esistente (pari a 153 mq);
 - venga concordata 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.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile.

Si precisa solamente che negli atti relativi alla Variante Parziale n.23 – Relazione Illustrativa sono stati citati i soli mappali che correttamente sono stati rilevati da estratto di mappa catastale aggiornato.

OSSERVAZIONE N.3

Avanzata da: EDIL GM s.p.a

Viene riproposta la richiesta già presentata in data 29.11.2014, con successive integrazioni in data 30.01.2015 e 29.02.2016, con la quale si richiedeva di riconoscere nella classificazione "Palazzi e case edificate nel II° dopoguerra – A11" un fabbricato individuato dal P.R.G. vigente con la classificazione "Bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati - AF", ammettendo, pertanto, un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è pertinente con nessun punto di variante e, pertanto, non è accoglibile.

La richiesta è stata valutata con esito negativo nella seduta del 22.06.2016 dalla II^a Commissione Consiliare.

OSSERVAZIONE N.4

Avanzata da: MARTES s.r.l.

Viene riproposta la richiesta già presentata in data 29.02.2016 e successive integrazioni, con la quale si richiedeva di poter rilocalizzare mq. 700 di SUL proveniente dalla zona TC3a (San Rocco Castagnaretta) o dalla zona TC2a (C.so Francia/piazza d'Armi) e di concedere la monetizzazione del 50% dello standard richiesto sugli indici IP e VE, al fine di realizzare un intervento costruttivo omogeneo.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Si conferma l'esito negativo espresso nella seduta del 21.07.2016 dalla II^ Commissione Consiliare.

OSSERVAZIONE N.5

Avanzata da: MIGLIORE Pietro

Viene riproposta la richiesta già presentata in data 9.11.2015, con la quale si richiedeva di rendere edificabile il terreno censito al foglio 99 particella 1060, in località Spinetta.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è pertinente con nessun punto di variante e, pertanto, non è accoglibile.

La richiesta è stata valutata con esito negativo nella seduta del 16.03.2016 dalla II^ Commissione Consiliare, così come era già stata valutata con esito negativo nella seduta del 07.04.2014 la precedente richiesta presentata il 27.06.2013 in sede di istruttoria delle varianti parziali 18 e 19 al P.R.G.

OSSERVAZIONE N.6

Avanzata da: Pronatura Cuneo – Legambiente Cuneo – Forum Paesaggio – Comitato Cuneese del 5 dicembre 2016

A. Osservazioni procedurali sulla pubblicazione

A.1 - La Delibera del Consiglio Comunale 29/7/2016 n. 27 di adozione del progetto Preliminare della Variante Parziale n. 23 al P.R.G. vigente ed i relativi elaborati, sono stati pubblicati all'Albo Pretorio on-line in data 9/11/2016 per il tramite di un "manifesto/avviso" del Dirigente del Settore in pari data e di un rimando al seguente link (**allegato 1**):

<http://www.comune.cuneo.gov.it/territorio/urbanistica/piano-regolatore-generale/varianti-al-prg.html>

il sopra riportato link rimanda a sua volta, genericamente al "portale istituzionale" nel quale sono presenti tutte le varianti/modifiche al P.R.G. oltreché gli strumenti urbanistici esecutivi (**allegato 2**), quindi la prima difficoltà per i non esperti del sito/portale istituzionale è stata sicuramente quella di andare a ricercare e poi scaricare gli elaborati inerenti la presente Variante Parziale.

Considerazioni dell'Ufficio sul punto A.1

Per esigenze organizzative e tecniche all'Albo Pretorio on line non è possibile pubblicare contenuti/file di grandi dimensioni, già peraltro pubblicati altrove nel sito web comunale. La pubblicazione all'albo pretorio on line avviene, pertanto, per il tramite del citato "Manifesto/Avviso" accompagnato dal rimando al link alle pagine web in questione.

Si evidenzia che le modalità di rimando (link) alla documentazione di variante sono automatiche e consentono di accedere ad una pagina web dove sono presenti esclusivamente le varianti urbanistiche al P.R.G. e le stesse sono facilmente individuabili tramite la numerazione ed il relativo titolo.

Ciò premesso, al fine di rendere sempre più semplice ed intuitiva la ricerca della documentazione, si provvederà, nelle prossime occasioni, a collocare e quindi a porre "in evidenza", in cima alla sezione web dedicata alle varianti urbanistiche, quella in corso di pubblicazione.

A.2 - Si rileva inoltre che il citato "manifesto/avviso" indica testualmente che *"detto provvedimento e gli elaborati allegati, ai sensi ... sono pubblicati all'Albo Pretorio online del Comune di Cuneo per la durata di trenta giorni consecutivi a decorrere dalla data del presente avviso"* e che *"sono depositati presso l'U.R.P. di questo Comune - Palazzo Municipale, Via Roma n. 28 - in libera visione al pubblico con il seguente orario: il lunedì, mercoledì e giovedì: ore 8,30 - 12,00 e ore 14,30 - 16,30, il martedì ore 8,30 - 16,30 (orario continuato), il venerdì ore 8,30 - 12,00"*, da quanto riportato si evince quindi che il deposito all'U.R.P. non ricomprende i giorni del sabato e della domenica, impedendo a coloro che non dispongono dei mezzi informatici e che non possono recarsi all'U.R.P. negli orari citati di esaminare/visionare la predetta Variante Parziale.

Considerazioni dell'Ufficio sul punto A.2

La variante parziale n.23 al P.R.G. è stata pubblicata rispettando i disposti della L.R. 56/77 che all'art.17 comma 7 prescrive che **"Tale deliberazione (di adozione) è assunta dal Consiglio Comunale ed è pubblicata sul sito informatico del Comune;"** pertanto la legislazione regionale richiede solamente una pubblicazione di tipo informatico che garantisce la continua e consecutiva accessibilità della documentazione di variante per il periodo richiesto. L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire una più ampia accessibilità e visionabilità dei contenuti della variante, rispetto a quella considerata sufficiente dal legislatore regionale, rende disponibile la documentazione tecnica di variante in formato cartaceo e la deposita in libera visione all'U.R.P. negli orari di apertura del medesimo ufficio.

Inoltre, l'Amministrazione Comunale per garantire la più ampia trasparenza e comunicazione dell'avvenuta adozione della variante pubblica una specifica "NEWS" sull'home page del sito comunale, sull'home page del Settore Ambiente e Territorio e su tutti i "canali social" del Comune (es: Facebook, Twitter ecc.). Infine, la medesima NEWS viene inviata via mail a tutti gli iscritti alla "NEWSLETTER" del Settore Ambiente e Territorio, la cui iscrizione è libera e gratuita.

Concludendo, il "Manifesto/Avviso" pubblicato all'Albo Pretorio on line correttamente riporta la pubblicazione prevista per legge sul sito informatico del Comune ed informa del deposito in libera visione all'U.R.P. come ulteriore possibilità di accesso alla documentazione. Essendo quest'ultima una modalità informativa facoltativa questa è concessa unicamente negli ordinari orari di apertura dell'U.R.P.

A.3 - Alle prima riportate difficoltà, si aggiunge che i citati elaborati non sono stati pubblicati nell'apposita sezione del sito comunale denominata "amministrazione trasparente" ed in particolare alla voce "pianificazione e governo del territorio", come desumibile dalla stampa delle "videata" in data 18/11/2016 (**allegato 3**), il tutto quindi in palese contrasto con i commi 1 e 3 dell'art. 39 (e relativo allegato A e tabella 1) del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. (**allegato 4**), nei quali si prevede che a far data dal 20/4/2013, la pubblicità di tutta una serie di atti governo del territorio e tra questi gli strumenti urbanistici generali e loro varianti, è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi.

Si ritiene conseguentemente che il **"non semplice reperimento degli elaborati"** inerenti l'adozione del progetto Preliminare della Variante Parziale n. 23 al P.R.G. vigente, **abbiano creato un disorientamento del pubblico interessato**, con difficoltà alla consultazione degli elaborati stessi, ma in particolare si ritiene che la **"mancata pubblicazione in amministrazione trasparente"** sia della delibera che degli allegati, **abbia comportato una mancata efficacia della stessa D.C.C. 25/10/2016 n. 63 e dei relativi elaborati allegati**, che non possa che comportare una nuova adozione/pubblicazione nel pieno rispetto dei disposti di cui all'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i., pena l'inficio di tutto l'iter procedurale della variante urbanistica.

Considerazioni dell'Ufficio sul punto A.3

Così come previsto dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i., il sito istituzionale del Comune di Cuneo è munito di specifica Sezione "Amministrazione Trasparente" a cui è possibile accedere dalla Home page del sito comunale da due punti, posizionati in alto a destra ed in fondo a sinistra, ed organizzata secondo i dettati del medesimo decreto legislativo. In corrispondenza della voce "Pianificazione e governo del territorio", di cui all'art.39 del citato D.Lgs, sono presenti chiari rimandi a parti del sito ove sono depositati e costantemente aggiornati gli atti di pianificazione e governo del territorio, compresa la variante in questione comprensiva di tutta la relativa documentazione tecnico-amministrativa.

Il D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. con riferimento alla "Tabella 1: Sotto-sezioni della sezione Amministrazione trasparente e relativi contenuti" recita: *"Nel caso in cui sia necessario pubblicare nella sezione "Amministrazione trasparente" informazioni, documenti o dati che sono già pubblicati in altre parti del sito, è possibile inserire, all'interno della sezione "Amministrazione trasparente", un collegamento ipertestuale ai contenuti stessi, in modo da evitare duplicazione di informazioni all'interno del sito dell'amministrazione. L'utente deve comunque poter accedere ai contenuti di interesse dalla sezione "Amministrazione trasparente" senza dover effettuare operazioni aggiuntive"*.

Dalla sezione "Amministrazione Trasparente" – voce "Pianificazione e governo del territorio" <http://www.comune.cuneo.gov.it/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio.html>

è riportata la dicitura *"I documenti relativi alla pianificazione urbanistica sono disponibili nelle pagine del Settore Territorio - Edilizia-Urbanistica"*. Nelle righe immediatamente sottostanti sono attivi due collegamenti rispettivamente con la pagina del Settore e del Piano regolatore Generale che riportano entrambi in evidenza tra le notizie in "PRIMO PIANO" l'icona relativa all'adozione della variante n. 23 al P.R.G. Si ritiene, pertanto che sia stata pienamente osservata la prescrizione legislativa secondo cui *"l'utente debba poter accedere ai contenuti di interesse dalla sezione "Amministrazione trasparente" senza dover effettuare operazioni aggiuntive"*.

Si precisa che l'allegato 3 riportato dallo scrivente recante la stampa della "videata" in data 18.11.2016 si riferisce al solo adempimento richiesto dal c.1 lett b) dell'art.39 del D.Lgs 33/2013 e s.m.i. – attualmente ABROGATO - relativo alla pubblicazione degli "schemi di provvedimento", ovvero le proposte di deliberazione e/o determinazione così come predisposte antecedentemente alla loro ufficializzazione. Si ricorda che l'art.43 c.1 del D.Lgs n.97 del 25 maggio 2016 ha abrogato quanto richiesto dal c.1 lett b) art.39 del D.Lgs33/2013 e s.m.i., pertanto, a far data dalla sua entrata in vigore la presente pagina non è più stata soggetta ad ulteriori aggiornamenti. Si informa che la pagina è stata, comunque, mantenuta per garantire lo storico delle pubblicazioni effettuate.

Tutto ciò premesso, si ritiene che tutte le modalità di trasparenza e accessibilità messe in atto, anche quelle non dovute per espressa previsione di legge, consentano la più ampia ed agevole reperibilità degli elaborati di Variante Parziale n.23 al P.R.G. sia in formato digitale che cartaceo. Così come precedentemente illustrato, contrariamente a quanto sostenuto dagli osservanti, la pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del Comune di Cuneo, sia della delibera che dei relativi elaborati allegati, è stata correttamente ottemperata, attraverso un collegamento ipertestuale ai contenuti della Variante Parziale n.23 presenti all'interno del sito dell'amministrazione e senza dover effettuare operazioni aggiuntive.

B. Altre osservazioni procedurali

B.1 - Si rileva che in palese contrasto con la “trasparenza dell’attività di pianificazione e governo del territorio” e nella fattispecie con quanto previsto dal comma 2 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. (**allegato 4**), le varie richieste/proposte dei privati di variante e/o modificazione del P.R.G. vigente, a prescindere se siano state accolte o meno nella presente Variante Parziale, non sono state pubblicate nell’apposita sezione del sito comunale denominata “amministrazione trasparente” ed in particolare alla voce “pianificazione e governo del territorio”.

Considerazioni dell’Ufficio sul punto B.1

Si ritiene che il c.2 dell’art.39 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. si riferisca all’insieme della “documentazione relativa a ciascun procedimento” finalizzata alla “presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d’iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente...”. Le singole istanze di variante avviano un procedimento che prevede un’istruttoria tecnica e la loro presentazione e discussione in seduta pubblica nella II^a Commissione Consiliare. Gli esiti delle valutazioni della II^a Commissione determinano il proseguo istruttorio delle proposte di trasformazione urbanistica, confluendo nella documentazione tecnica di variante al P.R.G. da adottarsi e approvarsi in Consiglio Comunale. Si sottolinea, in ogni caso, che la condizione per l’acquisizione dell’efficacia della variante urbanistica riguarda essenzialmente la pubblicità degli atti di cui al c. 1 lettera a) del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.

B.2 - In base al punto 7 del dispositivo della D.C.C. 63/2016, non risulta essere indicata la trasmissione dell’adozione del Preliminare della Variante Parziale anche agli uffici periferici del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio), come invece statuito dalla Sentenza della Corte Costituzionale 7/7/2014 n. 197 (**allegato 5**), con la quale si è chiarito che qualsivoglia tipologia di variante urbanistica debba prevedere la partecipazione degli organi MiBACT, in questo specifico caso per il tramite della pronuncia di conformità della Variante con il Piano paesaggistico regionale posto in salvaguardia (adozione D.G.R. 18/5/2015 n. 20-1442), ovvero del decorso dello specifico termine di legge. In merito è appena il caso di ricordare che le sentenze della Corte Costituzionale (peraltro pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale), prevalgono sulle disposizioni legislative statali e regionali ritenute costituzionalmente illegittime, ancorché le stesse disposizioni non vengano successivamente modificate/adequate, è questo il caso della Regione Piemonte che inspiegabilmente ad oggi non ha ancora integralmente recepito all’interno dell’art. 17 della L.R. 56/1977 le statuizioni della citata Sentenza 197/2014.

Considerazioni dell’Ufficio sul punto B.2

Con nota prot. 4185-34.19.01/10.1 del 10.10.2016 (citata nella D.C.C. 63/2016 di adozione della variante) il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo, in merito alla conformità della Variante Parziale n.23 al P.R.G. al P.P.R. adottato posto in salvaguardia, si è espresso nei seguenti termini:

“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;”

Pertanto, il MiBACT ha espresso la coerenza dei punti di modifica della variante in oggetto al P.P.R. adottato e non era necessario riportare al punto 7 del dispositivo della D.C.C. 63/2016 la necessità di procedere successivamente alla trasmissione della delibera di adozione della Variante al MiBACT stesso.

Così come precedentemente illustrato, contrariamente a quanto sostenuto dagli osservanti, il MiBACT è stato correttamente coinvolto e si è pronunciato sulla conformità della Variante Parziale al Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. 18/5/2015 n. 20-1442.

C. Sintesi osservazioni procedurali Conseguentemente si ritiene che relativamente all’iter che ha portato all’adozione del progetto Preliminare della Variante Parziale n. 23 al P.R.G. vigente, **non vi sia stata né una preventiva trasparenza dell’attività di pianificazione, né una partecipazione/coinvolgimento di tutti i soggetti preposti al procedimento pianificatorio**, vista la mancata pubblicazione della documentazione relativa alla presentazione delle varie richieste di trasformazione urbanistica in variante

al P.R.G. vigente ed il mancato coinvolgimento del MiBACT, mancanze che possano essere ovviate/rimediate solamente con la pubblicazione in amministrazione trasparente di tutte le richieste pervenute dai privati e con la richiesta del parere di competenza agli uffici periferici del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio), pena l'inficio di tutto l'iter procedurale della variante urbanistica.

Considerazioni dell'Ufficio sul punto C

Richiamando integralmente quanto illustrato nelle considerazioni d'ufficio dei punti precedenti (anche alla luce della recente Delibera dell'A.N.A.C. n.1310 del 28 dicembre 2016 "Prime linee guida recanti indicazioni sull'attuazione degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni contenute nel D.Lgs. 33/2013 come modificato dal D.LGS. 97/2016") si evidenzia l'infondatezza di quanto argomentato dagli osservanti, sia per quanto riguarda "la mancata trasparenza dell'attività di pianificazione, che il coinvolgimento di tutti i soggetti preposti al procedimento pianificatorio (MiBACT)".

Si ribadisce la correttezza e l'efficacia dell'intero iter procedurale della Variante Parziale n.23 al P.R.G., avendo rispettato tutte le disposizioni della L.R. 56/77 e s.m.i., del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. e della Sentenza di Corte Costituzionale n.197/2014.

D. Osservazioni di merito relativamente ai punti di modifica 3-11-12-16-17-18-21-25-28-30-34.

Con riferimento alla modifica n.3 si evidenzia che non è stata indicata la riduzione di territorio agricolo periurbano TAP, a fronte dell'incremento di superficie del Lotto di Completamento LC.RR6.

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Si chiarisce che le tabelle contenenti i dati di quantificazione degli incrementi o delle riduzioni delle aree residenziali e/o per attività previsti dal P.R.G. e riportati nelle varie schede illustrative dei punti di modifica sono funzionali alle verifiche richieste dalla L.R. 56/77 – art.17 commi 5 e 7 e non riguardano, pertanto, il territorio agricolo.

Con riferimento alla modifica n. 11, si richiede 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 posto sul tetto del Liceo "Peano-Pellico", infine, si chiedono chiarimenti circa il rispetto del cosiddetto "ribaltamento".

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Si ricorda che l'"Ambito di valorizzazione della città consolidata - VCC.2 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.

Con specifico riferimento all'intervento di ristrutturazione urbanistico edilizia sull'area Ex IPI - reso ammissibile con la Variante Strutturale n.11 al P.R.G. - approvata con D.C.C. 22 del 24 marzo 2014 - le Norme di Attuazione vigenti prevedono la demolizione degli immobili esistenti di proprietà provinciale e la realizzazione di un intervento residenziale-terziario di 6 piani più attico arretrato.

In sede di Variante Parziale n.23 l'Amministrazione ha solamente ritenuto accoglibile 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, prevedendo - per la sola manica corrispondente alla stessa Via Monte Zovetto - l'incremento di un piano rispetto a quanto previsto, ovvero 7 piani più attico, anziché 6 piani più attico, con una mera redistribuzione della SUL ammessa.

Ciò premesso, si ritiene accoglibile 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, facendo presente che in occasione dell'iter di approvazione della Variante Strutturale n.11 al P.R.G. nulla era stato eccepito in

merito al numero di piani previsti. Infine, in merito al cosiddetto “ribaltamento” la verifica non è richiesta trattandosi di Città Consolidata soggetta a ristrutturazione urbanistica (zona omogenea B ai sensi del D.M n.1444/68).

Con riferimento alla modifica n.12, si richiede di verificare le implicanze dell'intervento di copertura di circa 23 m del Canale Garavella nei confronti dell'adiacente edificio posto su livelli differenti.

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

L'intervento di copertura del Canale Garavella, in coerenza con una diversa proposta progettuale relativa ai fabbricati posti sul livello inferiore del canale, saranno ridotti da 23 m a 5 m.

Con riferimento alla modifica n.16, si chiede di stralciare il “cuneo” di tessuto TC7 risultante a seguito della riduzione dell'ambito APT1.OS1, il restante ambito di trasformazione API2.OS1 antistante l'esistente MIAC, l'intero ambito API2.OS2 e l'ampliamento dell'ambito APT2.OS5, in quanto trattasi di previsioni individuate su territori ancora dediti all'agricoltura.

Con riferimento alla modifica n.17, si richiede di eliminare totalmente l'ambito APT2.OS7, in quanto trattasi di previsioni individuate su territori ancora dediti all'agricoltura.

Con riferimento alla modifica n.18, si richiede di eliminare totalmente la previsione dell'ambito APT2.OG4 o in subordine di ridurre il comparto a ed eliminare il comparto b, in quanto trattasi di previsioni individuate su territori ancora dediti all'agricoltura.

Considerazioni dell'Ufficio alle osservazioni relative ai punti di modifica n° 16, 17 e 18

Le osservazioni non sono accoglibili.

La variante parziale n.23 al P.R.G., per sua natura, non contiene previsioni di revisione strutturale degli ambiti destinati ad attività, ma ha consentito, su richiesta dei proprietari dei terreni e ove ritenuto funzionalmente sostenibile, stralci più o meno ingenti di aree edificabili, con il fine di avviare una progressiva riduzione del potenziale consumo di suolo agricolo. Dato che tali richieste di stralcio non sono avanzate dai proprietari dei terreni, in sede di controdeduzione alle osservazioni non è possibile un loro accoglimento.

Con riferimento alla modifica n.21, non si ritiene assolutamente congruo l'inserimento di un tessuto TC6 in un'area esclusivamente residenziale, anche nel caso di eventuali futuri cambi di proprietà.

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

L'attività produttiva è localizzata in località Cerialdo – via del Passatore da oltre 25 anni e per esigenze aziendali ha richiesto di poter realizzare un modesto ampliamento. In sede istruttoria è stato verificato che l'attività artigianale esistente non risulta svolgere attività nocive sotto il profilo delle emissioni e, nella fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., l'analisi del clima acustico - allegata alla relazione illustrativa di variante - è stata valutata dai soggetti competenti in materia ambientale (ASLCN1, ARPA di Cuneo e Provincia di Cuneo) senza che emergessero incompatibilità.

Anche qualora si verificasse un cambio di proprietà con l'insediamento di una diversa realtà produttiva, la nuova attività dovrà dimostrare la propria compatibilità con l'intorno, sotto il profilo delle emissioni.

Con riferimento alla modifica n. 25, si ritiene che i piani superiori della “ex Banca d'Italia” debbano essere conteggiati quale incremento di SUL residenziale del P.R.G. e degli ipotetici abitanti insediabili

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

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 commi 4 e 5.

Con riferimento alla modifica n.28, non si ritiene congrua la previsione di una destinazione per attività polifunzionali, in luogo delle attrezzature militari, in assenza di una specifica disposizione che tuteli l'esistente bosco/parco.

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Si rileva che in sede di procedura di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante Parziale i soggetti coinvolti per esprimersi sugli impatti di carattere ambientale delle modifiche in essa contenute non hanno evidenziato l'esigenza di disporre specifiche tutele in tal senso, ciò premesso si ritiene 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 riferimento alla modifica n.30, si ritiene che la capacità edificatoria risulti eccessiva se considerata nel tessuto urbano circostante e se ne richiede un ridimensionamento.

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

L'osservazione motiva una richiesta di ridimensionamento della capacità edificatoria prevista, ritenendola eccessiva, nei confronti del tessuto urbano circostante.

Assumendo, pertanto, così come suggeriscono gli osservanti, il **tessuto urbano circostante** come punto di riferimento privilegiato si espongono le seguenti considerazioni:

- a) La Variante Urbanistica configura un intervento di "ricucitura urbanistica" dell'isolato urbano posto all'angolo fra C.so Dante e Via Bassignano, in cui gli elementi di riferimento per la ricostruzione dell'edificio sono gli allineamenti in altezza con gli edifici contigui e fronteggianti esistenti. Per maggior chiarezza espositiva, si richiama lo stralcio dell'art.36.10 delle N.d.A.: **"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."**

Pertanto, si vuole sottolineare come l'intervento prefigurato risulti fortemente parametrato nei confronti del tessuto urbano circostante, in particolar modo sotto il profilo della qualità del paesaggio urbano risultante.

- b) L'affermazione secondo cui "la capacità edificatoria [prevista] risulti eccessiva se considerata nel tessuto urbano circostante" rende necessaria la determinazione di dati reali significativi per la quantificazione del tessuto circostante, su cui effettuare nel merito tecnico alcuni necessari confronti.

Il dato che si ritiene significativo ricostruire è quello della densità edilizia fondiaria che esprime il rapporto fra il volume edilizio (mc/mq) e la superficie fondiaria del lotto di appartenenza. Come è possibile rilevare dalla planimetria che si allega per miglior chiarezza espositiva sono stati calcolati i seguenti parametri:

- la densità edilizia dei singoli fabbricati esistenti sull'isolato di riferimento dell'intervento;
- la densità edilizia media dell'isolato su cui si effettua l'intervento di ricucitura urbanistica;
- la densità edilizia dei singoli fabbricati posti sui 4 angoli del Rondò degli Alpini, ritenuti un significativo riferimento di "contesto urbano circostante"



Rispetto all'isolato di riferimento dell'intervento, emerge che l'edificio posto all'angolo fra Via Bassignano e Via Felice Cavallotti, contiguo all'ex Policlinico ha una densità edilizia fondiaria pari a 10,18 mc/mq, l'edificio posto all'angolo opposto fra Via Meucci e C.so Dante, anch'esso contiguo all'ex Policlinico ha una densità edilizia fondiaria pari a 10,28 mc/mq, l'edificio posto all'angolo fra Via Meucci e Via Felice Cavallotti ha una densità edilizia fondiaria pari a 8,62 mc/mq, infine l'edificio di recente realizzazione su Via Felice Cavallotti ha una densità edilizia fondiaria pari a 8,02 mc/mq.

La densità edilizia fondiaria dell'attuale Ex Policlinico è pari a 6,08 mc/mq.

L'attuale densità edilizia media dell'intero isolato compreso tra C.so Dante, Via Meucci, Via Felice Cavallotti e Via Bassignano è pari a **8,69 mc/mq**.

Assumendo questi dati come corretto riferimento descrittivo del tessuto urbano circostante, in cui "l'operazione di ricucitura urbana" va ad inserirsi, è possibile esporre alcune prime considerazioni: l'intervento previsto sull'Ex Policlinico prevede una densità edilizia massima stimata di 7,20 mc/mq, non solo inferiore a quella media dell'isolato, ma inferiore sia alla densità edilizia fondiaria dei due fabbricati contigui a cui si ricollega, sia a qualunque altro fabbricato esistente attualmente sull'isolato stesso.

Prendendo a riferimento, infine, gli edifici esistenti che compongono lo spazio urbano attorno al Rondò degli Alpini, da entrambi i lati di C.so Dante le densità edilizie risultano pari a:

- 1) l'edificio posto all'angolo fra C.so Dante e V. Bassignano (Ex INAIL) – 11,14 mc/mq
- 2) l'edificio posto fra C.so Dante e V. Bassignano (lato opposto C.so Dante) – 12,77 mc/mq
- 3) l'edificio "a cuneo" posto tra V. Bassignano e V. S. Pellico (lato opposto C.so Dante) – 12,73 mc/mq

Si può, pertanto, affermare che l'intervento previsto sull'Ex Policlinico, che andrebbe a definire spazialmente il quarto angolo del Rondò degli Alpini, si presenta con una consistenza volumetrica di gran lunga inferiore a quella del contesto circostante, pur mantenendo una coerenza in termini di altezze e allineamenti nei confronti degli edifici contigui e fronteggianti verso Via Bassignano ed il Rondò stesso.

In conclusione, le prescrizioni normative previste dalla Variante al P.R.G. in relazione all'intervento di ricucitura urbanistica sono finalizzate ad assicurare il più possibile la sostenibilità in termini volumetrici dell'intervento nei confronti del tessuto urbano circostante e la qualità dal punto di vista del paesaggio urbano risultante.

Con riferimento alla modifica n.34, si nutrono dubbi sul declassamento da viabilità pubblica a privata, in quanto comprometterebbe il collegamento tra gli insediamenti di Ruata Pascale e Tetto del Lupo.

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Il declassamento a strada privata del tratto di viabilità compreso tra la Roata Pascale e Tetto del Lupo prende atto del fatto che un ampio tratto della strada non risulta di proprietà pubblica, ma risulta catastalmente intestata a privati e non se ne prevede, in futuro, l'acquisizione. La funzione di transito della strada di collegamento tra la via Campagna e la via Antica di Busca è, comunque, già compromessa dalle dimensioni della stessa che non possiede le caratteristiche di larghezza e sezione compatibili con una viabilità comunale.

E. Infine pur apprezzando la riduzione della quantità di aree edificabili presenti nel vigente P.R.G.C. (per la maggior parte produttive), si rileva che non si tratta tanto di una "volontà politica" di riduzione/contenimento del consumo di suolo, ma del mero soddisfacimento delle richieste dei privati per ridurre le incombenze fiscali legate alle aree edificabili, ci saremmo aspettati invece un maggior coraggio da parte dell'Amministrazione, con lo stralcio di altre aree edificabili non necessarie e non richieste dai privati, ma questa "sensibilità" sul grave problema del consumo di suolo e sulla "prenotazione" dei suoli agricoli liberi, oltretutto sulla perdita della sovranità alimentare, non sembrerebbe essere propria di questa amministrazione; peraltro la gran parte delle aree su cui si è eliminata la previsione dell'edificabilità risulta essere individuata come "area inedificabile" di riserva per future previsioni di espansione, come desumibile dai seguenti dati riepilogativi:

area residenziale

superficie territoriale = - 53.154 mq. (*)

superficie utile lorda = -1.119 mq. (**)

abitanti teorici = - 12 (**)

(*) senza aver potuto conteggiare le modifiche di cui ai numeri 13, 14 e 27

(**) senza aver potuto conteggiare le modifiche di cui ai numeri 13 e 14

area terziaria/commerciale/produttiva

superficie territoriale = - 446.682 mq. (***)

superficie utile lorda = -180.832 mq.

(***) senza aver potuto conteggiare la modifica di cui al numero 34

area verde privato pertinenziale

superficie = - 5.318 mq. (****)

(****) senza aver potuto conteggiare le modifiche di cui al numero 13

area servizi pubblici

superficie = - 10.132 mq.

area servizi privati di uso pubblico

superficie = - 1.355 mq.

area per attrezzature polifunzionali

superficie = + 30.380 mq.

area per attrezzature militari

superficie = - 22.530 mq.

area agricola

superficie = - 19.642 mq.

area inedificabile agricola (di riserva per future previsioni di espansione)

superficie = + 284.848 mq.

area a valenza ambientale e paesaggistica

superficie = + 43.151 mq.

In conclusione, sia relativamente alle questioni procedurali che di merito, si ritiene che la proposta inerente l'adozione del progetto Preliminare della Variante Parziale n. 23 al P.R.G. vigente, debba essere necessariamente adeguata/rivisitata, riadottata e ripubblicata, nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni normative.

Considerazioni dell'Ufficio sul punto E

La Variante Parziale n.23 al P.R.G., per sua natura, non contiene previsioni di revisione strutturale degli ambiti residenziali e destinati ad attività, ma ha consentito, su richiesta dei proprietari dei terreni e ove ritenuto funzionalmente sostenibile, stralci più o meno ingenti di aree edificabili, con il fine di avviare una progressiva riduzione del potenziale consumo di suolo agricolo.

I corretti dati riepilogativi della Variante Parziale sono contenuti nella Relazione Tecnica al capitolo 3 – Verifiche e condizioni richieste dalla L.R. 56/77 – art.17.

Si ribadisce la correttezza e l'efficacia dell'intero iter procedurale della Variante Parziale n.23 al P.R.G., avendo rispettato tutte le disposizioni della L.R. 56/77 e s.m.i., del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. e della Sentenza di Corte Costituzionale n.197/2014.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

Per la sua complessità l'osservazione è stata suddivisa nei punti A – B – e C relativamente agli aspetti procedurali della variante e nei punti D e E relativamente ad osservazioni nel merito delle singole modifiche e degli stralci effettuati.

Sulla base delle considerazioni dell'ufficio, espone precedentemente, si riassume in seguito la proposta di controdeduzione:

Non sono accoglibili i punti A – B – C e E

Relativamente al punto D:

Sono parzialmente accoglibili le osservazioni inerenti i punti di variante n° 11, 12 e 28

Non sono accoglibili le osservazioni inerenti i punti di variante n° 3, 16, 17, 18, 21, 25, 30, 34

OSSERVAZIONE N.7

Avanzata da: GARELLI Pierluigi M.

Con riferimento alla modifica n. 11, si richiede 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 posto sul tetto del Liceo "Peano-Pellico", infine, si chiedono chiarimenti circa il rispetto del cosiddetto "ribaltamento".

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Si ricorda che l' "Ambito di valorizzazione della città consolidata - VCC.2 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.

Con specifico riferimento all'intervento di ristrutturazione urbanistico edilizia sull'area Ex IPI - reso ammissibile con la Variante Strutturale n.11 al P.R.G. approvata con D.C.C. 22 del 24 marzo 2014 - le Norme di Attuazione vigenti, prevedono la demolizione degli immobili esistenti di proprietà provinciale e la realizzazione di un intervento residenziale-terziario di 6 piani più attico arretrato.

In sede di Variante Parziale n.23 l'Amministrazione ha solamente ritenuto accoglibile 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, prevedendo - per la sola manica corrispondente alla stessa Via Monte Zovetto - l'incremento di un piano rispetto a quanto previsto, ovvero 7 piani più attico, anziché 6 piani più attico, con una mera redistribuzione della SUL ammessa.

Ciò premesso, si ritiene accoglibile 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, facendo presente che in occasione dell'iter di approvazione della Variante Strutturale n.11 al P.R.G. nulla era stato eccepito in merito al numero di piani previsti. Infine, in merito al cosiddetto "ribaltamento" la verifica non è richiesta trattandosi di Città Consolidata soggetta a ristrutturazione urbanistica (zona omogenea B ai sensi del D.M n.1444/68).

Con riferimento alla modifica n. 25 si ritiene che i piani superiori della "ex Banca d'Italia" debbano essere conteggiati quale incremento di SUL residenziale del P.R.G. e degli ipotetici abitanti insediabili;

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

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 commi 4 e 5.

Con riferimento alla modifica n. 28 non si ritiene congrua la previsione di una destinazione per attività polifunzionali, in luogo delle attrezzature militari, in assenza di una specifica disposizione che tuteli l'esistente bosco/parco.

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Si rileva che in sede di procedura di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante Parziale i soggetti coinvolti per esprimersi sugli impatti di carattere ambientale delle modifiche in essa contenute non hanno evidenziato l'esigenza di disporre specifiche tutele in tal senso, ciò premesso si ritiene 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 riferimento alla modifica n.30, si ritiene che la capacità edificatoria risulti eccessiva se considerata nel tessuto urbano circostante e se ne richiede un ridimensionamento.

Considerazioni dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

L'osservazione motiva una richiesta di ridimensionamento della capacità edificatoria prevista, ritenendola eccessiva, nei confronti del tessuto urbano circostante.

Assumendo, pertanto, così come suggeriscono gli osservanti, il **tessuto urbano circostante** come punto di riferimento privilegiato si espongono le seguenti considerazioni:

- a) La Variante Urbanistica configura un intervento di "ricucitura urbanistica" dell'isolato urbano posto all'angolo fra C.so Dante e Via Bassignano, in cui gli elementi di riferimento per la ricostruzione dell'edificio sono gli allineamenti in altezza con gli edifici contigui e fronteggianti esistenti. Per maggior chiarezza espositiva, si richiama lo stralcio dell'art.36.10 delle N.d.A.: **"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."**

Pertanto, si vuole sottolineare come l'intervento prefigurato risulti fortemente parametrato nei confronti del tessuto urbano circostante, in particolar modo sotto il profilo della qualità del paesaggio urbano risultante.

- b) L'affermazione secondo cui "la capacità edificatoria [prevista] risulti eccessiva se considerata nel tessuto urbano circostante" rende necessaria la determinazione di dati reali significativi per la

quantificazione del tessuto circostante, su cui effettuare nel merito tecnico alcuni necessari confronti.

Il dato che si ritiene significativo ricostruire è quello della densità edilizia fondiaria che esprime il rapporto fra il volume edilizio (mc/mq) e la superficie fondiaria del lotto di appartenenza. Come è possibile rilevare dalla planimetria che si allega per miglior chiarezza espositiva (ALLEGATO 1) sono stati calcolati i seguenti parametri:

- la densità edilizia dei singoli fabbricati esistenti sull'isolato di riferimento dell'intervento;
- la densità edilizia media dell'isolato su cui si effettua l'intervento di ricucitura urbanistica;
- la densità edilizia dei singoli fabbricati posti sui 4 angoli del Rondò degli Alpini, ritenuti un significativo riferimento di "contesto urbano circostante"

Rispetto all'isolato di riferimento dell'intervento, emerge che l'edificio posto all'angolo fra Via Bassignano e Via Felice Cavallotti, contiguo all'ex Policlinico ha una densità edilizia fondiaria pari a 10,18 mc/mq, l'edificio posto all'angolo opposto fra Via Meucci e C.so Dante, anch'esso contiguo all'ex Policlinico ha una densità edilizia fondiaria pari a 10,28 mc/mq, l'edificio posto all'angolo fra Via Meucci e Via Felice Cavallotti ha una densità edilizia fondiaria pari a 8,62 mc/mq, infine l'edificio di recente realizzazione su Via Felice Cavallotti ha una densità edilizia fondiaria pari a 8,02 mc/mq.

La densità edilizia fondiaria dell'attuale Ex Policlinico è pari a 6,08 mc/mq.

L'attuale densità edilizia media dell'intero isolato compreso tra C.so Dante, Via Meucci, Via Felice Cavallotti e Via Bassignano è pari a **8,69 mc/mq**.

Assumendo questi dati come corretto riferimento descrittivo del tessuto urbano circostante, in cui "l'operazione di ricucitura urbana" va ad inserirsi, è possibile esporre alcune prime considerazioni: l'intervento previsto prevede una densità edilizia massima stimata di 7,20 mc/mq, non solo inferiore a quella media dell'isolato, ma inferiore sia alla densità edilizia fondiaria dei due fabbricati contigui a cui si ricollega, sia a qualunque altro fabbricato esistente attualmente sull'isolato stesso.

Prendendo a riferimento, infine, gli edifici esistenti che compongono lo spazio urbano attorno al Rondò degli Alpini, da entrambi i lati di C.so Dante le densità edilizie risultano pari a:

- 1) l'edificio posto all'angolo fra C.so Dante e V. Bassignano (Ex INAIL) – 11,14 mc/mq
- 2) l'edificio posto fra C.so Dante e V. Bassignano (lato opposto C.so Dante) - 12,77 mc/mq
- 3) l'edificio "a cuneo" posto tra V. Bassignano e V. S. Pellico (lato opposto C.so Dante) - 12,73 mc/mq

Si può, pertanto, affermare che l'intervento previsto sull'Ex Policlinico, che andrebbe a definire spazialmente il quarto angolo del Rondò degli Alpini, si presenta con una consistenza volumetrica di gran lunga inferiore a quella del contesto circostante, pur mantenendo una coerenza in termini di altezze e allineamenti nei confronti degli edifici contigui e fronteggianti verso Via Bassignano ed il Rondò stesso.

In conclusione, le prescrizioni normative previste dalla Variante al P.R.G. in relazione all'intervento di ricucitura urbanistica sono finalizzate ad assicurare il più possibile la sostenibilità in termini volumetrici dell'intervento nei confronti del tessuto urbano circostante e la qualità dal punto di vista del paesaggio urbano risultante.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

Sulla base delle considerazioni dell'ufficio, esposte precedentemente, si riassume in seguito la proposta di controdeduzione:

Sono parzialmente accoglibili le osservazioni inerenti i punti di variante numeri 11 e 28

Non sono accoglibili le osservazioni inerenti i punti di variante numeri 25 e 30

OSSERVAZIONE N.8

Avanzata da: COMITATO QUARTIERE CUNEO CENTRO

Con riferimento alla modifica n.30, il Comitato di Quartiere Cuneo Centro, *“valutato positivamente che con la deliberazione n.63/2016 vengono poste le basi per una riqualificazione dell’area, da anni auspicata da tutti i cittadini di Cuneo ed in particolare dai residenti della zona dei quali il Comitato di Quartiere si è sempre fatto portavoce”*, considerato che la SUL ammessa è considerata eccessiva in una zona ad alta densità abitativa ed è collegata alla possibilità di “sopraelevazione”, propone di ridurre la SUL prevista al fine di diminuire, conseguentemente, l’altezza di tutto il nuovo immobile in modo che non superi quella dei due edifici ai quali andrà a collegarsi. Eventualmente, qualora non fosse possibile altrimenti, anche riducendo il valore degli “extra oneri di urbanizzazione” da richiedere.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell’Ufficio

L’osservazione non è accoglibile.

Si richiama quanto già argomentato nelle precedenti proposte di controdeduzione relative alle Osservazioni n°6 e n°7 circa la relazione fra SUL ammessa dalla Variante n.23 e tessuto urbano circostante.

Si sottolinea - in particolare - come l’intervento di riqualificazione e ricucitura urbanistica cerchi di garantire un equilibrio sostenibile tra la volumetria prevista ed il contesto circostante, introducendo in un contesto ad *“alta densità abitativa”* una volumetria ampiamente al di sotto, sia della densità abitativa media dell’isolato di riferimento e sia di quella degli edifici che si affacciano sul Rondò degli Alpini. In parallelo le “regole di allineamento” imposte hanno lo scopo di assicurare l’ottenimento di una soluzione progettuale rispettosa del contesto circostante sia dal punto di vista tipologico che estetico ed ambientale.

Muovendo da questo presupposto l’intervento di “ricucitura urbanistica” dell’isolato urbano posto all’angolo fra C.so Dante e Via Bassignano, assume come elementi di riferimento privilegiati per la ricostruzione dell’edificio gli allineamenti in altezza con gli edifici contigui e fronteggianti esistenti.

La lettura della tipologia edilizia ricorrente nel contesto urbano suggerisce, infatti, un attacco in allineamento con gli edifici contigui, in aderenza alle pareti cieche esistenti (Corso Dante n. 13 e Via Bassignano n.20) ed edifici di pari altezza allo sbocco di Via Bassignano su Rondò degli Alpini, così come già avviene per le Vie Bassignano e Silvio Pellico dall’altro lato di C.so Dante.

OSSERVAZIONE N.9

Avanzata da: PEANO ENZO E BODINO ALDO

Con riferimento alla modifica n.17 relativa all’ambito APT2.OS7, viene richiesto:

1. di stralciare l’intero ambito APT2.OS7, con passaggio a Territorio Agricolo, senza vincolo di inedificabilità,
2. di verificare la sporgenza della fascia per viabilità e servizi sul mappale n.21 del Fg. 40 eliminando il vincolo di inedificabilità;
3. di stralciare totalmente o parzialmente i mappali 116 e 129 del Fg. 40 individuandoli come Territorio agricolo.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell’Ufficio

L’osservazione non è accoglibile.

In riferimento al punto 1, la variante parziale n.23 al P.R.G., per sua natura, non contiene previsioni di revisione strutturale degli ambiti destinati ad attività, ma ha consentito, su richiesta dei proprietari dei terreni e ove ritenuto funzionalmente sostenibile, stralci più o meno ingenti di aree edificabili, con il fine di avviare una progressiva riduzione del potenziale consumo di suolo agricolo. Dato che la richiesta di stralcio dell’intero APT2.OS7 non viene avanzata da tutti i proprietari dei terreni, in sede di controdeduzione alle osservazioni non è possibile accoglierla.

In riferimento al punto 2, si chiarisce che il perimetro dell’ambito APT2.OS7 non interferisce con il terreno censito al Fg.40 m.le 21, mentre il vincolo di inedificabilità è stato introdotto con Variante Parziale n.18 al P.R.G. e non è pertanto pertinente con punti di modifica della Variante Parziale in corso.

In riferimento al Punto n.3 i terreni censiti al Fg.40 m.li 116 e 129 sono interclusi da terreni appartenenti ad altri proprietari che non hanno avanzato richiesta di stralcio ed hanno una conformazione tale da pregiudicare la futura funzionale attuazione dell'ambito APT2.OS7, diversamente dalla richiesta n.45, citata dall'osservante, che ha interessato terreni marginali all'ambito e dunque non pregiudizievoli per l'attuazione dello stesso.

OSSERVAZIONE N.10

Avanzata da: RISSO IMMOBILIARE s.r.l.

Con riferimento alla modifica n.35 relativa l'aggiornamento cartografico di P.R.G. viene fatto rilevare un errore materiale nella individuazione urbanistica degli immobili censiti al foglio 91 mappali 81-1148-1150.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile.

Verificata la cartografia del P.R.G. vigente è emerso che – per mero errore materiale - nelle tavole della Variante Parziale 23 adottata il mappale 81 del foglio 91 non è stato ricompreso per intero nel tessuto TC2b, ma è stato fatto in parte ricadere negli edifici di interesse architettonico "IA". Si propone pertanto la correzione delle tav.30 - P5 scala 1:2000, tav. 14 - P4 scala 1:5000 e tav.2 - P3.2 scala 1:10000.

OSSERVAZIONE N.11 e N.15

Avanzata da: Cittadini vari

Con riferimento alla modifica n.30 ("Ex policlinico") si osserva:

- si è appreso dalla discussione del Consiglio Comunale del 28.11.2016 che ci sia stato un incremento di 800 mq rispetto all'esistente (da 2.545 mq a 3.300 mq) e, pertanto si richiederebbe di rispettare le metrature esistenti;
- la ricostruzione del nuovo edificio prevede altezze superiori a quelle esistenti, con conseguente possibile danno economico ed esistenziale per coloro che abitano negli edifici limitrofi;
- gli osservanti dopo un lunghissimo periodo di disagio auspicano una soluzione in qualche modo risarcitoria;
- tra coloro che potenzialmente possono subire un danno vi sono i cittadini proprietari degli alloggi siti nell'edificio tra C.so Dante 19 e via Bassignano 21 che vedrebbero (a seguito della costruzione dell'edificio angolare alla medesima altezza con un incremento di circa 5 metri sull'esistente) un deprezzamento immediato dei propri alloggi, con il rischio di veder leso il cd. "diritto di panorama". In particolare per alcuni alloggi potrebbe essere addirittura oscurata la visione del "Monviso";
- l'edificio sito tra C.so Dante 19 e via Bassignano 21 (cd. Ex INAIL) è stato oggetto di una recente ristrutturazione edilizia ed i medesimi proprietari ed acquirenti hanno fortemente investito per l'acquisto ed il rifacimento degli alloggi esistenti e si vedrebbero inaspettatamente ed ingiustamente depauperati di quanto speso.

A seguito delle suddette osservazioni si propone:

- 1) di ristrutturare mantenendo le altezze esistenti in modo da non penalizzare i proprietari degli edifici limitrofi, utilizzando gli stessi criteri adottati in altri casi di mutamento di destinazione d'uso;
- 2) di valutare, in subordine al punto 1), la possibilità di trovare soluzioni architettoniche adeguate ed alternative atte ad evitare di oscurare luci e vedute degli edifici confinanti e volte a preservare il "diritto di veduta" con particolare riguardo alle finestre che insistono nell'edificio sito in Via Bassignano 21 e C.so Dante 19.
- 3) di inserire un termine stringente di inizio e fine lavori, in modo da iniziare e finire in tempi celeri le opere di demolizione e ricostruzione.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Con riferimento alle osservazioni ed al punto 1 delle richieste, si richiama integralmente quanto già argomentato nelle precedenti proposte di controdeduzione relative alle Osservazioni n°6, 7 e 8, sottolineando il fatto che con il mutamento di destinazione d'uso ad abitativo-terziario sono state introdotte limitazioni sia della potenzialità edificatoria ammessa dalle Norme di Attuazione vigenti (art.61 delle N.d.A.) che delle altezze realizzabili, ne consegue che la volumetria edificatoria prevista dalla Variante Parziale n.23 risulta significativamente inferiore a quella precedentemente ammessa. Peraltro, nell'andare a delineare "le regole" del nuovo intervento di "ricucitura urbanistica" si sono individuati e privilegiati gli elementi di riferimento da tenere in considerazione per la ricostruzione dell'edificio, ovvero gli allineamenti in altezza con gli edifici contigui e fronteggianti esistenti, al fine di garantire, da un lato la sostenibilità in termini volumetrici dell'intervento nei confronti del tessuto urbano circostante e dall'altro, la qualità dal punto di vista del paesaggio urbano risultante.

In particolare nei confronti dell'edificio posto all'angolo fra C.so Dante e Via Bassignano (Ex INAIL), la lettura della tipologia edilizia ricorrente nel contesto urbano di riferimento, ovvero il Rondò degli Alpini, ha suggerito di prevedere un edificio di pari altezza allo sbocco di Via Bassignano, così come già avviene per le Vie Bassignano e Silvio Pellico dall'altro lato di C.so Dante, con un esiguo incremento in altezza, stimato dagli stessi osservanti nell'ordine di circa 5 metri rispetto all'esistente.

Inoltre, con particolare riferimento ad alcuni passaggi contenuti nelle osservazioni sottoscritte dai firmatari, si ritiene necessario esporre alcune considerazioni: con l'attuazione dell'intervento di riqualificazione urbanistica di parte dell'isolato occupato dall'Ex Policlinico, e di conseguenza dell'intera zona, i cittadini proprietari degli alloggi siti nell'edificio tra C.so Dante 19 e via Bassignano 21 otterranno, contrariamente a quanto sostenuto, un apprezzamento dei propri alloggi, mentre il cd. "diritto di panorama" non viene in alcun modo modificato per la gran parte dell'immobile Ex INAIL, tranne in minima parte nel limitato caso dell'ultimo piano (lato ovest).

In relazione alla considerazione *"l'edificio sito tra C.so Dante 19 e via Bassignano 21 (cd. Ex INAIL) è stato oggetto di una recente ristrutturazione edilizia [...] ed i medesimi proprietari ed acquirenti hanno fortemente investito per l'acquisto ed il rifacimento degli alloggi esistenti [...] e si vedrebbero inaspettatamente ed ingiustamente depauperati di quanto speso"* preme ricordare che le previsioni urbanistiche sull'area dell'Ex Policlinico del P.R.G. del 1986, riconfermate con l'approvazione del P.R.G. nel 2008, rendevano e tutt'ora rendono ammissibili potenzialità edificatorie ed altezze ben superiori a quelle proposte nella Variante Parziale n.23 al P.R.G., pertanto non è possibile sostenere che ci si trovi in una situazione definita *"inaspettata"*.





Con riferimento al punto 2, si richiama lo stralcio dell'art.36.10 delle N.d.A. attualmente in salvaguardia: **“L’ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati P3 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'intervento sarà soggetto ad un Piano di Recupero ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77, pertanto, nell'ambito della relativa procedura sarà proposta una soluzione architettonica di dettaglio che sarà sottoposta alla valutazione della commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, per l'espressione del parere di competenza. Inoltre il Piano di Recupero, adottato con deliberazione della Giunta Comunale sarà pubblicato - ai sensi di legge - per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare entro i successivi trenta giorni osservazioni nel pubblico interesse. La giunta Comunale controdedurrà le osservazioni eventualmente pervenute con la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero.

Con riferimento al punto 3, si fa presente che le operazioni di demolizione e ricostruzione dell'immobile saranno soggette ad idonei e separati titoli abilitativi, i cui termini di inizio e fine lavori sono regolamentati da specifiche norme di legge.

OSSERVAZIONE N.12

Avanzata da: MASSUCCO Renato e MASSUCCO Roberto

In riferimento alla modifica n.1 viene 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. Viene 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 foglio 78 particelle 32 e 1689 ora ricadente in ambito AT1.4.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile.

Con riferimento alla modifica n.1, si ritiene di acconsentire allo stralcio dei suddetti terreni dall'ambito AT1.4, su richiesta degli stessi proprietari, 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 ammissibile 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.

OSSERVAZIONE N.13

Avanzata da: MINOPOLI PAOLA

Con riferimento alla modifica n.30 ("Ex policlinico") si osserva che:

- è prevista la costruzione di un edificio di grandi dimensioni, svettante nell'angolo tra C.so Dante e via Bassignano;
- l'edificio danneggerebbe fortemente gli edifici antistanti oscurandoli e limitando l'esposizione solare;
- nel complesso dove s'inserirebbe il "mostro edilizio" avrebbe un considerevole impatto ambientale ed architettonico penalizzando fortemente il tessuto circostante costituito da volumetrie sensibilmente inferiori;
- la nuova volumetria prevista nell'Ex Policlinico è considerevolmente superiore alle volumetrie degli edifici circostanti di cui non si capiscono le motivazioni per siffatto nuovo incremento volumetrico;

A seguito delle suddette osservazioni si propone che:

- 1) venga stralciata e ritirata la modifica n.30 dalla Variante Parziale n.23 al P.R.G.
- 2) le ipotesi previste siano oggetto di una successiva variante riferita esclusivamente all'Ex Policlinico;
- 3) fermo restando la richiesta dei punti precedenti, vengano riformulate nuove ipotesi di trasformazione dell'Ex Policlinico, meno impattanti sul territorio circostante;
- 4) le ipotesi di nuove modifiche vengano discusse in sede di Comitato di Quartiere e con i cittadini della zona circostante;
- 5) nella medesima sede venga presentato e discusso il nuovo progetto;
- 6) la SUL complessiva sia ricondotta a quella esistente al massimo con un modesto incremento, in quanto già il mutamento d'uso dell'area a servizi in residenziale e terziario commerciale consente un considerevole guadagno economico;
- 7) venga stabilita, attraverso misurazioni e rilievi, attestate dagli uffici la precisa quantità di volumetria e Suv attuale;
- 8) vengano definiti, stabiliti e localizzati gli extraoneri;
- 9) venga stralciato il corpo angolare dalle nuove ipotesi progettuali;
- 10) venga presentato un planivolumetrico del nuovo edificio;
- 11) vengano indicate esattamente le altezze degli edifici circostanti esistenti e venga ridotta l'altezza e il numero dei piani previsti;
- 12) venga esclusa la possibilità di recuperare piani nel sottotetto degli ultimi piani;
- 13) venga definita e chiarita dove è stata presa la SUL aggiuntiva;
- 14) vengano definite le opere che riqualificano il tessuto urbanistico esistente;
- 15) si conosca la sostenibilità economica, costi di costruzione, spese e guadagni da parte del privato e interesse all'operazione da parte del Comune di Cuneo.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Le argomentazioni contenute nelle "osservazioni" richiedono venga ribadito quanto già esposto nelle Osservazioni n°6 e n°7 circa la relazione fra SUL ammessa dalla Variante n.23 e tessuto urbano circostante.

Le affermazioni secondo cui *"il tessuto circostante è costituito da volumetrie sensibilmente inferiori"* e *"la nuova volumetria prevista nell'Ex Policlinico è considerevolmente superiore alle volumetrie degli edifici circostanti"* rende necessaria la determinazione di dati reali significativi per la quantificazione del tessuto circostante, su cui effettuare - nel merito tecnico - alcuni necessari confronti.

Il dato che si ritiene significativo ricostruire è quello della densità edilizia fondiaria che esprime il rapporto fra il volume edilizio (mc/mq) e la superficie fondiaria del lotto di appartenenza.

Come è possibile rilevare dalla planimetria che si allega per miglior chiarezza espositiva (ALLEGATO 1) sono state indicate le attuali altezze degli edifici circostanti (punto 11 della richiesta) e calcolati i seguenti parametri:

- la densità edilizia dei singoli fabbricati esistenti sull'isolato di riferimento dell'intervento;
- la densità edilizia media dell'isolato su cui si effettua l'intervento di ricucitura urbanistica;
- la densità edilizia dei singoli fabbricati posti sui 4 angoli del Rondò degli Alpini, ritenuti un significativo riferimento di "contesto urbano circostante"

Rispetto all'isolato di riferimento dell'intervento, emerge che l'edificio posto all'angolo fra Via Bassignano e Via Felice Cavallotti, contiguo all'ex Policlinico ha una densità edilizia fondiaria pari a 10,18 mc/mq, l'edificio posto all'angolo opposto fra Via Meucci e C.so Dante, anch'esso contiguo all'ex Policlinico ha una densità edilizia fondiaria pari a 10,28 mc/mq, l'edificio posto all'angolo fra Via Meucci e Via Felice Cavallotti ha una densità edilizia fondiaria pari a 8,62 mc/mq, infine l'edificio di recente realizzazione su Via Felice Cavallotti ha una densità edilizia fondiaria pari a 8,02 mc/mq.

La densità edilizia fondiaria dell'attuale Ex Policlinico è pari a 6,08 mc/mq.

L'attuale densità edilizia media dell'intero isolato compreso tra C.so Dante, Via Meucci, Via Felice Cavallotti e Via Bassignano è pari a **8,69 mc/mq**.

Assumendo questi dati come corretto riferimento descrittivo del tessuto urbano circostante, in cui "l'operazione di ricucitura urbana" va ad inserirsi, è possibile esporre alcune prime considerazioni: l'intervento previsto prevede una densità edilizia massima stimata di 7,20 mc/mq, non solo inferiore a quella media dell'isolato, ma inferiore sia alla densità edilizia fondiaria dei due fabbricati contigui a cui si ricollega, sia a qualunque altro fabbricato esistente attualmente sull'isolato stesso.

Prendendo a riferimento, infine, gli edifici esistenti che compongono lo spazio urbano attorno al Rondò degli Alpini, da entrambi i lati di C.so Dante le densità edilizie risultano pari a:

- 1) l'edificio posto all'angolo fra C.so Dante e V. Bassignano (Ex INAIL) – 11,14 mc/mq
- 2) l'edificio posto fra C.so Dante e V. Bassignano (lato opposto C.so Dante) - 12,77 mc/mq
- 3) l'edificio "a cuneo" posto tra V. Bassignano e V. S. Pellico (lato opposto C.so Dante) - 12,73 mc/mq

Si può, pertanto, affermare che l'intervento previsto sull'Ex Policlinico, che andrebbe a definire spazialmente il quarto angolo del Rondò degli Alpini, si presenta con una consistenza volumetrica di gran lunga inferiore a quella del contesto circostante, pur mantenendo una coerenza in termini di altezze e allineamenti nei confronti degli edifici contigui e fronteggianti verso Via Bassignano ed il Rondò stesso.

Inoltre, nei confronti dell'edificio antistante posto all'angolo fra C.so Dante e Via Bassignano (Ex INAIL), la previsione di un edificio di pari altezza allo sbocco di Via Bassignano, così come già avviene per le Vie Bassignano e Silvio Pellico dall'altro lato di C.so Dante, determina un esiguo incremento in altezza, stimato nell'osservazione 11 e 15 dell'ordine di circa 5 metri rispetto all'esistente, e per la gran parte dell'immobile Ex INAIL non viene di fatto modificata l'esposizione solare attuale (lato ovest), mentre rimane inalterata quella lato sud.

Con riferimento ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 si ritiene non sussistano aspetti tecnici o procedurali che rendano accoglibile quanto richiesto.

In merito alla possibilità di visionare e discutere sul futuro progetto architettonico (punti 4, 5, 10) si fa presente che l'intervento sarà soggetto ad un Piano di Recupero ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77, pertanto, nell'ambito della relativa procedura sarà proposta una soluzione architettonica di dettaglio che sarà sottoposta alla valutazione della commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, per l'espressione del parere di competenza. Inoltre il Piano di Recupero, adottato con deliberazione della Giunta Comunale sarà pubblicato - ai sensi di legge - per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare entro i successivi trenta giorni osservazioni nel pubblico interesse. La giunta Comunale controdurrà le osservazioni eventualmente pervenute con la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero.

Con riferimento ai punti 6, 7, 9, 11, 12 si sottolinea come l'intervento di riqualificazione e ricucitura urbanistica cerchi di garantire un equilibrio sostenibile tra la volumetria prevista ed il contesto circostante,

introducendo una volumetria ampiamente al di sotto, sia della densità abitativa media dell'isolato di riferimento e sia di quella degli edifici che si affacciano sul Rondò degli Alpini. In parallelo le **"regole di allineamento"** imposte (vd. Art.36.10 delle N.d.A. modificate) hanno lo scopo di assicurare l'ottenimento di una soluzione progettuale rispettosa del contesto circostante, sia dal punto di vista tipologico, che estetico ed ambientale e forniscono ampia garanzia sul controllo delle altezze del nuovo fabbricato, non altrimenti ottenibili con l'indicazione del numero dei piani.

Muovendo da questo presupposto l'intervento di "ricucitura urbanistica" dell'isolato urbano posto all'angolo fra C.so Dante e Via Bassignano, assume come elementi di riferimento privilegiati per la ricostruzione dell'edificio gli allineamenti in altezza con gli edifici contigui e fronteggianti esistenti, per questo non risulta determinante la ricostruzione della *"precisa quantità di volumetria e Suv attuale"*, ottenibile tramite un rilievo architettonico.

La lettura della tipologia edilizia ricorrente nel contesto urbano suggerisce, infatti, un attacco in allineamento con gli edifici contigui, in aderenza alle pareti cieche esistenti (Corso Dante n. 13 e Via Bassignano n.20) ed edifici di pari altezza allo sbocco di Via Bassignano su Rondò degli Alpini, così come già avviene per le Vie Bassignano e Silvio Pellico dall'altro lato di C.so Dante.

Con riferimento ai punti 8, 14 e 15 si richiama lo stralcio dell'art.36.10 delle N.d.A.: **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.**

Gli extraoneri esigibili per l'intervento, traducibili in alternativa con la realizzazione di un'opera pubblica compensativa, sono già definiti e quantificati nella norma e si vanno a cumulare con il "contributo straordinario" da determinarsi sulla base della proposta progettuale e del documento "Criteri per la determinazione del contributo straordinario" approvato con D.C.C. n.62 del 25 ottobre 2016.

Sulla base di questi elementi l'Amministrazione ha *"costruito"* l'operazione, in modo da garantire l'equilibrio fra le istanze dei proponenti privati e l'interesse pubblico in senso lato, con particolare attenzione alle ricadute dell'intervento in termini di vantaggi collettivi.

Con riferimento al punto 13, la Variante Parziale n.23 al P.R.G. risulta essere in "sostanziale equilibrio" per quanto riguarda la SUL con destinazione residenziale, la volumetria (o SUL) residenziale attribuita all'Ex Policlinico deriva dagli stralci effettuati nell'ambito della variante stessa e gli stessi sono indicati e quantificati nella Relazione Tecnica del Progetto Preliminare – Paragrafo 3.1 – "Prospetto numerico relativo alla capacità insediativa residenziale del P.R.G. approvato e quantificazioni relative alla variante" – Tabella Città della trasformazione – Offerta residenziale.

OSSERVAZIONE N.14

Avanzata da: LICEO SCIENTIFICO E CLASSICO STATALE "G.Peano – S.Pellico"

In riferimento alla modifica n.11, si richiede 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.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Si ricorda che l'"Ambito di valorizzazione della città consolidata - VCC.2 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.

Con specifico riferimento all'intervento di ristrutturazione urbanistico edilizia sull'area Ex IPI - reso ammissibile con la Variante Strutturale n.11 al P.R.G. approvata con D.C.C. 22 del 24 marzo 2014 - le Norme di Attuazione vigenti, prevedono la demolizione degli immobili esistenti di proprietà provinciale e la realizzazione di un intervento residenziale-terziario di 6 piani più attico arretrato.

In sede di Variante Parziale n.23 l'Amministrazione ha solamente ritenuto accoglibile 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, prevedendo - per la sola manica corrispondente alla stessa Via Monte Zovetto - l'incremento di un piano rispetto a quanto previsto, ovvero 7 piani più attico, anziché 6 piani più attico, con una mera redistribuzione della SUL ammessa.

Ciò premesso, si ritiene accoglibile 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, facendo presente che in occasione dell'iter di approvazione della Variante Strutturale n.11 al P.R.G. nulla era stato eccepito in merito al numero di piani previsti.

OSSERVAZIONE N.16

Avanzata da: MOVIMENTO CONSUMATORI

In riferimento alla modifica n.30 la stessa è ritenuta illegittima in quanto:

1. si ritiene che non sia stata alcuna verifica da parte degli uffici comunali con relativi rilievi, relazioni e documentazioni grafiche sullo stato dell'immobile;
2. non è stata fornita alcuna spiegazione in merito alla mancata osservanza da parte del proprietario delle ordinanze del Comune di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato;
3. non è stata fornita alcuna giustificazione in merito al mancato intervento da parte del Comune dell'omessa manutenzione del fabbricato da parte della proprietà e per quale motivo non sia intervenuto il Comune addossando le spese al privato inadempiente;
4. non è stato allegato alcun rilievo dello stato di fatto del fabbricato con l'individuazione della superficie utile, altezza, superficie coperta e scoperta, volumetria, parcheggi etc..;
5. non è stato allegato un raffronto fra SUL esistente con quella indicata in variante pari a 3.300 mq e quale sia la differenza in più concessa con la variante;
6. non viene ritenuto compatibile dal punto di vista estetico-ambientale permettere che il nuovo fabbricato sia realizzato con altezza superiore a quella degli edifici adiacenti con pareti cieche;
7. non è stato dimostrato il calcolo dell'importo previsto quale compensazione con l'ampliamento concesso della SUL di 800 mq (indicato con 410 posti auto);
8. non si ritiene congruo l'importo della monetizzazione dei parcheggi definito "extra-oneri" pari a €553.500,00 rispetto all'aumento di valore complessivo ottenibile con il cambio della destinazione d'uso e con l'aumento di Sul.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Con riferimento ai punti 1, 4, 5 e 6 si richiama integralmente quanto già argomentato nelle precedenti proposte di controdeduzione relative alle Osservazioni n°6, 7, 8, 11, 13, 15 sottolineando come l'intervento di riqualificazione e ricucitura urbanistica cerchi di garantire un equilibrio sostenibile tra la volumetria prevista ed il contesto circostante, introducendo una volumetria ampiamente al di sotto, sia della densità abitativa media dell'isolato di riferimento e sia di quella degli edifici che si affacciano sul Rondò degli Alpini. In parallelo le "regole di allineamento" imposte (vd. Art.36.10 delle N.d.A. modificate) hanno lo scopo di assicurare l'ottenimento di una soluzione progettuale rispettosa del contesto circostante, sia dal punto di vista tipologico, che estetico ed ambientale e forniscono ampia garanzia sul controllo delle altezze del nuovo fabbricato, non altrimenti ottenibili con l'indicazione del numero dei piani.

Muovendo da questo presupposto, l'intervento di "ricucitura urbanistica" dell'isolato urbano posto all'angolo fra C.so Dante e Via Bassignano, assume come elementi di riferimento privilegiati per la ricostruzione dell'edificio gli allineamenti in altezza con gli edifici contigui e fronteggianti esistenti, per questo non risulta determinante la constatazione dell'evidente stato di degrado e la precisa ricostruzione

dello stato di fatto dell'edificio con *"l'individuazione della superficie utile, altezza, superficie coperta e scoperta, volumetria, parcheggi etc.."*, ottenibile tramite un rilievo architettonico.

La lettura della tipologia edilizia ricorrente nel contesto urbano suggerisce, infatti, un attacco in allineamento con gli edifici contigui, in aderenza alle pareti cieche esistenti (Corso Dante n. 13 e Via Bassignano n.20) ed edifici di pari altezza allo sbocco di Via Bassignano su Rondò degli Alpini, così come già avviene per le Vie Bassignano e Silvio Pellico dall'altro lato di C.so Dante (vd. foto riportate nell'osservazione n.11 e 15)

Con riferimento ai punti 7 e 8 è necessario far presente che l'importo degli extra-oneri non è un importo di monetizzazione dei parcheggi, i quali andranno reperiti nelle quantità e con le modalità previste dall'art.20 delle Norme di Attuazione. Gli extraoneri esigibili per l'intervento, traducibili in alternativa con la realizzazione di un'opera pubblica compensativa, sono definiti e quantificati nella norma all'art.36.10 e la cifra è sostanzialmente quella indicata dagli stessi osservanti. Si sottolinea che gli extraoneri previsti si vanno a cumulare con il "contributo straordinario", da determinarsi sulla base della proposta progettuale e del documento "Criteri per la determinazione del contributo straordinario" approvato con D.C.C. n.62 del 25 ottobre 2016.

Sulla base di questi elementi l'Amministrazione ha *"costruito"* l'operazione, in modo da garantire l'equilibrio fra le istanze dei proponenti privati e l'interesse pubblico in senso lato, con particolare attenzione alle ricadute dell'intervento in termini di vantaggi collettivi.

Infine, con riferimento ai punti 2 e 3 le spiegazioni e le giustificazioni richieste non attengono la procedura di variante urbanistica.

OSSERVAZIONE N.17

Avanzata da: MOVIMENTO CONSUMATORI

In riferimento alla modifica n.28 relativa alla trasformazione in "Attrezzature polifunzionali" e "Area per parcheggi pubblici - P" di parte dell'area classificata quale "Attrezzature militari" e "Aree per verde pubblico e verde attrezzato-V" si richiede che la stessa sia stralciata dall'approvazione della variante parziale n.23, in quanto:

1. si ritiene che la variante sia da considerare illegittima rispetto alle prescrizioni del comma 5 dell'art.17 della L.R.56/77 ritenendo la stessa di natura strutturale;
2. si ritiene che per le sue caratteristiche di interesse sovracomunale avrebbe dovuto essere oggetto di discussione non solo in Commissione Consiliare ma in Consiglio Comune con l'intervento diretto dei cittadini secondo i principi della partecipazione e condivisione di programmi ai sensi del T.U.E.L. n.267/2000 e della Direttiva n.2001/42 del Parlamento Europeo e del Consiglio dello Statuto del Comune di Cuneo e del Regolamento;
3. si ritiene che la modificazione della conformità, morfologia e destinazione del sito non sia conforme agli strumenti urbanistici in quanto viene sacrificata una parte consistente di verde pubblico;
4. si ritiene che la quota di area verde prevista art.21 L.R.56/77 "sacrificata" pari a mq. 7.850 in realtà sia maggiore, tenendo conto che parte dell'"area a verde" prevista con la variante comprende la zona a parcheggio pubblico.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Con riferimento ai punti 1 e 2, ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. il Comune di Cuneo (con nota del 10 novembre 2016 prot. n. 74360) ha trasmesso copia alla Provincia di Cuneo della delibera di adozione e relativi elaborati tecnici della Variante Parziale n.23 al P.R.G. adottata con D.C.C. n.63 del 25 ottobre 2016 per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale e ai progetti sovracomunali approvati.

Con Determina n.4272 del 16 dicembre 2016 il Dirigente del Settore Tutela del Territorio – Ufficio Pianificazione ha espresso ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. parere di compatibilità della Variante

Parziale n.23 al P.R.G. con il Piano Territoriale Provinciale approvato e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza. Nel medesimo provvedimento viene dato atto che vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) del c.5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al c.6 del medesimo articolo. In merito alla modificazione del sito (punto 3) che perviene al patrimonio comunale in forza del cosiddetto "federalismo demaniale" ed alla conformità con lo strumento urbanistico (P.R.G.) si ribadisce quanto già illustrato nella Relazione illustrativa del progetto di variante:

"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."*

In merito al punto 4 si chiarisce che le tabelle contenenti i dati di quantificazione degli incrementi o delle riduzioni delle aree a servizi costituenti standard ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77 e riportati nella scheda illustrativa della modifica n.28 sono funzionali alle verifiche richieste dalla L.R. 56/77 – art.17 commi 5 e 7, pertanto la superficie di 7.850 mq corrisponde all'area a standard a "Verde pubblico previsto - art.21 della L.R. 56/77" che si perde complessivamente sull'intera area di intervento. Complessivamente tale riduzione non intacca la quantità minima di standard a verde del P.R.G. richiesta per legge.

OSSERVAZIONE N.18

Avanzata da: TOMATIS VITTORIO s.a.s. di Rag. TOMATIS DANILO, BLENGINO GIOVANNI & C.

In riferimento alla modifica n.34 viene richiesta precisazione in merito all'applicazione del contributo straordinario ad eventuali interventi di ampliamento dell'azienda esistente, in seguito all'approvazione della variante parziale n.23.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

Si conferma che l'applicazione del cosiddetto "contributo straordinario" dovrà essere versato al Comune solo qualora in occasione di un eventuale intervento di ampliamento dell'azienda esistente, le aree soggette a variante urbanistica (sedime stradale e servizi) vengano utilizzati come sedime per l'ampliamento oppure conteggiate a vario titolo per la verifica dei parametri urbanistico edilizi (ad esempio SUL, rapporto di copertura (Rc), indici di permeabilità (Ip), distanze, ecc...)

OSSERVAZIONE N.19

Avanzata da: COLLIDA' ING. ALBERTO

In riferimento alla modifica n.7 viene richiesto di rivedere l'art.43 delle N.d.A., al fine di non consentire interventi che prevedano l'abbattimento del fabbricato esistente, inserito nel "Tessuto di riordino delle Basse Fluviali – TC5c".

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Considerato che la modifica n.7 non prevede la modifica dell'art.43 delle N.d.A., ma il solo stralcio di 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, si ritiene l'osservazione non pertinente.

OSSERVAZIONE N.20

Avanzata da: BI ESSE s.p.a.

In riferimento alla modifica n.20, viene richiesto di ridurre la viabilità prevista da m.15,00 a m.13,00, ricomprendendo la fascia di verde a protezione della viabilità all'interno del tessuto TC6 in qualità di verde privato.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

La viabilità prevista dal P.R.G. compresa fra la "Città dei Ragazzi" ed il Tessuto TC6 funge da ingresso/uscita su C.so Francia all'insediamento commerciale esistente, ma costituisce anche unico accesso al retrostante ambito di trasformazione residenziale AT1.4 da realizzarsi. Per assicurare una adeguata funzionalità viaria degli insediamenti esistenti e previsti si ritiene che la sezione stradale prevista debba rimanere inalterata e pari a 15 m complessivi.

OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI CUNEO (Determina n. 4272 del 16 dicembre 2016)

Ufficio Pianificazione.

In riferimento alla modifica n.25, per l'edificio Ex Banca d'Italia si ritiene necessaria una verifica inerente la preesistente destinazione residenziale. Occorre accertare se nel P.R.G. vigente la parte residenziale dell'area a servizi è già calcolata come SUL residenziale e quindi compresa nella CIRT.

Settore Viabilità.

In riferimento alla modifica n.3, l'accesso sulla SP 298 dovrà essere autorizzato dal Settore Viabilità - Reparto di Cuneo, sulla base di specifici disegni esecutivi.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile.

In riferimento alla modifica n.25, sono state preliminarmente effettuate le verifiche del caso ed in particolare si precisa che: l'edificio "Ex Banca d'Italia" ai piani superiori (primo/ammezzato e secondo) possiede una SUL residenziale esistente che è 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 esistenti gli abitanti residenti rilevati dal servizio anagrafe comunale. Il caso in specie rientra 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 commi 4 e 5.

In riferimento alla modifica n.3, si precisa che l'accesso sulla SP298 sarà realizzato in sede di strumento urbanistico attuativo ATF2.RR1 e non con l'intervento sul lotto LC.RR6 oggetto di variante.

OSSERVAZIONI del SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STRATEGICA

Con riferimento alla modifica 16, relativa agli ambiti polifunzionali API2.OS1 e APT1.OS1, e all'accoglimento dell'osservazione n.1, si rende necessario il ridisegno delle aree fondiarie private e delle aree in cessione pubblica, si ritiene opportuno rappresentare cartograficamente l'organizzazione della viabilità interna all'ambito.

Con riferimento alla modifica n.28, nell'ambito della procedura di "federalismo demaniale" che prevede il trasferimento non oneroso di 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".

Con riferimento alla modifica n.35, relativa all'aggiornamento cartografico, si 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.

Planimetria esplicativa allegata alle proposte di controdeduzione relative al punto di modifica n.30.

