



COMUNE DI FOSSANO

*Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio*

PIANO REGOLATORE GENERALE



MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE N. 10
ai sensi dell'art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s.m.i

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fossano, 29 Maggio 2012

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE Arch. MOLA Alessandro

Progetto

Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica e Ambiente - Servizio Gestione del Territorio

Modificazione non costituente Variante n. 10 al Piano Regolatore Generale

ai sensi dell'art.17 c.8 della legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

INTRODUZIONE

Il Comune di Fossano si è dotato di un nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. n. 50-11538 del 03 Giugno 2009, nonché di una successiva serie di atti di pianificazione, nella fattispecie:

- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 del 19.10.2010;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 del 19.04.2011;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 del 26.07.2011;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8 approvata con D.C.C. n. 6 del 07.02.2012;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 del 13.03.2012;
- Variante n. 1 (*Variante parziale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- Variante n. 2 (*Variante parziale 2*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- Variante n. 3 (*Variante parziale 3*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- Variante n. 4 (*Variante parziale 4*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- Variante n. 5 (*Variante parziale 5*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di raggruppare nell'ambito di singoli provvedimenti una nutrita serie di argomenti, dettata da motivazioni di ossequio al principio generale dell'economia del procedimento amministrativo, non rende del tutto evidente la reale portata della dinamicità dello strumento urbanistico generale che, in meno tre anni, ha visto trattare nel suo complessivo ben **27 argomenti** di Modifica (Modifica n. 1 – n. 1 arg. / Modifica n. 2 – n. 1 arg. / Modifica n. 3 – n. 11 arg. / Modifica n. 4 – n. 5 arg. / Modifica n. 5 – n. 5 arg. / Modifica n. 6 – n. 1 arg. / Modifica n. 7 – n. 1 arg. / Modifica n. 8 – n. 1 arg. / Modifica n. 9 – n. 1 arg.) e **73 argomenti** di Variante (Variante 1: n. 42 argomenti - Variante 2: n. 1 argomento - Variante 3: n. 21 argomenti - Variante 4: n. 5 argomenti - Variante 5: n. 4 argomenti).

L'Amministrazione Comunale, su sollecitazione di istanze di privati meglio descritte nel prosieguo della presente relazione, ha disposto la redazione degli elaborati atti alla procedura di cui al comma 8 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. c.d. *“modificazione non costituente variante”*¹ in relazione alle variazioni di seguito meglio specificate:

¹ 8. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal Piano Regolatore Generale fra i beni culturali ambientali di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi;
- g) la destinazione ad opere pubbliche, alle quali non sia applicabile il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di servizi pubblici.

Ai fini della presente disposizione, sono opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai Comuni, dalle Province e dalla Regione, dagli altri Enti pubblici anche economici e dagli organismi di diritto pubblico qualificati come tali dalla legislazione sui lavori pubblici, dalle loro associazioni e consorzi. Sono altresì opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai concessionari e dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b) e c), della legge 11 febbraio 1994, n. 109, modificata dal decreto-legge 3 aprile 1995, n. 101, convertito dalla legge 2 giugno 1995, n. 2169. Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 8 sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie del Piano Regolatore Generale comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 8 lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della legislazione sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica allo strumento urbanistico.

ARGOMENTO	DATA	PROT. n.	INTESTATARIO	OGGETTO
1	01 Marzo 2011	6864	Sig. CAGNASSI Giovanni	Richiesta di modifica per cambio della tipologia di intervento relativa ad immobile.
2	16 Dicembre 2011	41983	Sig. GIORGIS Carlo	
3	8 Febbraio 2012	4348	Sig. FRUTTERO Giuseppe	
4	24 Aprile 2012	12771	Sig. GHIGO Antonello	Richiesta di individuazione e delimitazione di area da assoggettare a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata.
5	16 Maggio 2012	15483	Dott. Marco Luca DEMARCHI in qualità di curatore fallimentare della Immobiliare San Giuseppe di Cordero Aldo e C. S.A.S.	Suddivisione dell'ambito sottoposto a S.U.E. nella fattispecie del comparto 7 dei <i>"Tessuti della Ristrutturazione urbanistica"</i> .

Gli argomenti che seguono (Arg. 1, 2, 3) attengono alla medesima categoria di istanza, volta all'aggiornamento e revisione dei vincoli attualmente gravanti su immobili localizzati nelle aree sparse dei centri frazionali.

E' da segnalare che l'individuazione di tali tipi di intervento è risalente al Piano Regolatore previgente e fa riferimento ad analisi svolte all'epoca sul territorio dai redattori del Piano e loro collaboratori. In quanto tali essi sono stati trascritti nel Piano regolatore vigente che ha previsto minime modifiche e la introduzione degli immobili identificati ai sensi del censimento di cui alla Legge Regionale 35/95 *"Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale"*

Tale tipologia, per le motivazioni espressamente descritte negli specifici argomenti, è afferibile alla categoria di cui alla lett. a) del citato art. 17 comma 8, citata nelle premesse: *"a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio"*.

La *"modificazione"* prevede pertanto la trasposizione o l'eliminazione di una doppia tipologia di vincoli ovvero di edifici sottoposti rispettivamente a *"risanamento conservativo"* o *"ristrutturazione edilizia"* e pertanto comporta il mero mutamento della cartografia.

ARGOMENTO n. 1

In data 01 Marzo 2011 prot. 6862 veniva inoltrata, dal **Sig. CAGNASSI Giovanni**, residente in Località S. Vittore n. 87, in qualità di proprietario degli immobili catastalmente individuati al Foglio 58 mappali nn. 18 e 140, istanza volta alla modifica della tipologia di intervento relativa ad immobili di proprietà, essendo gli stessi individuati alla categoria di intervento *“restauro e risanamento conservativo”* di cui all’art. 20 delle Norme di Attuazione.

Il proponente sottolinea come in passato, in effetti, i fabbricati oggetto di vincolo avessero una particolare valenza storico-artistica.

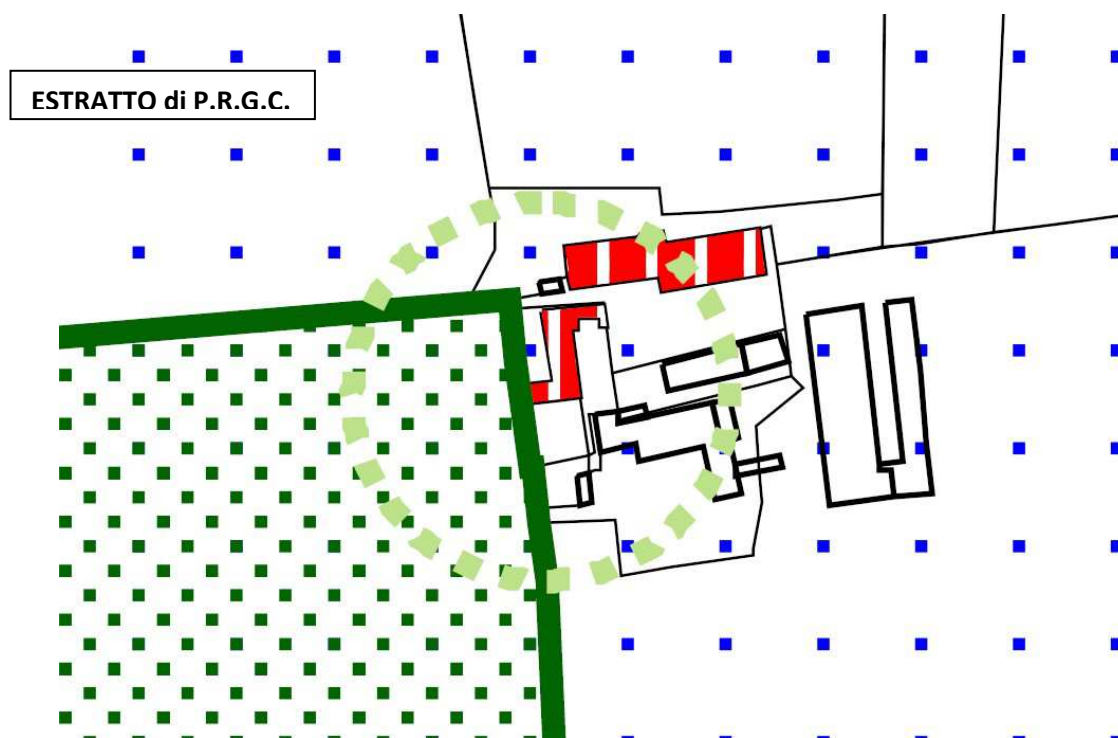
Tuttavia tali aspetti vennero successivamente profondamente modificati e snaturati nella loro capacità di costituire testimonianza storico-architettonica intorno agli anni '70 – '80, anni nei quali il fabbricato destinato ad abitazione, nonché gli immobili di pertinenza vennero radicalmente rimaneggiati e condussero conseguentemente ad una tipologia architettonica disorganica e nel quale ora è difficile, se non impossibile, riuscire a ricondurre i manufatti alla loro consistenza originaria.

L’obbligo di *“restauro e risanamento conservativo”* risulta pertanto costituire mero errore materiale, in considerazione di una trasposizione di tipo automatico del vincolo previsto dal previgente PRGC che non ha tenuto in debita considerazione l’evoluzione edilizia degli immobili e che determina pertanto un vincolo su edifici che dovrebbero invece essere nuovamente ricondotti ad una tipologia maggiormente affine all’ambito rurale.

L’erronea apposizione del vincolo avvalorata il contrasto tra la Tavola grafica e quanto espresso dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente all’art. 20 laddove al comma 1 si riporta: *“Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica e strutturale dell’edificio e permette il suo completo recupero”*.

Nel caso in oggetto, come ampiamente dimostrato dalla documentazione fotografica prodotta e dai sopralluoghi effettuati dai tecnici *in loco*, la riconoscibilità della rilevanza tipologica e strutturale è assolutamente assente e ne consegue l’impossibilità materiale di procedere ad un *“completo recupero”*.

Si ritiene pertanto di condividere l’eliminazione degli attuali vincoli sugli immobili.



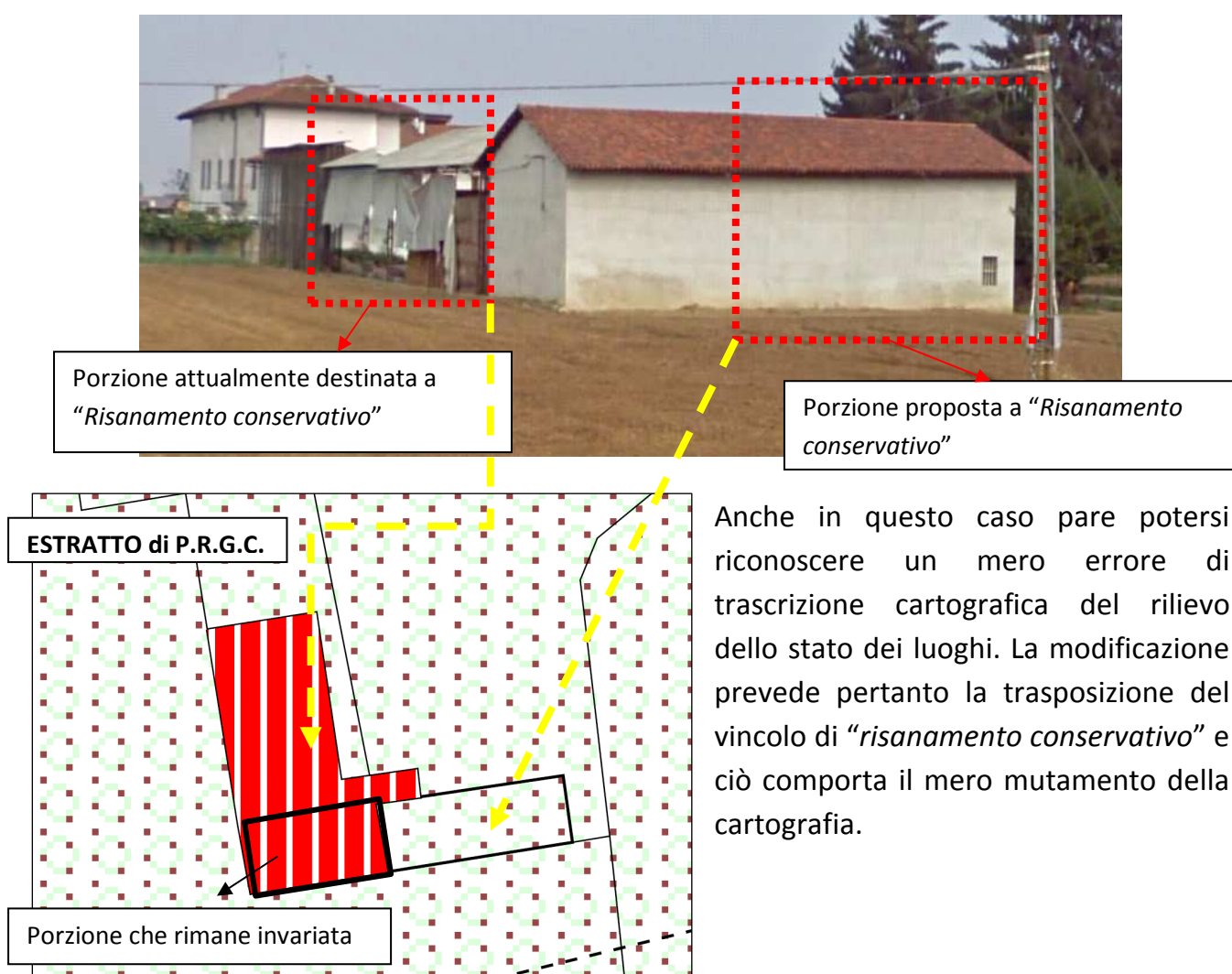
Si rileva peraltro la presenza di una cappella campestre all'interno del complesso peraltro oggetto di specifico *"vincolo di tipo paesaggistico"* di cui all'art. 101 comma 8 *"Cappelle campestri"*.

L'eliminazione della caratterizzazione della tipologia di intervento su tale fabbricato, come sopra meglio descritto, ne determinerebbe il venir meno di qualunque forma di tutela, pertanto si è ritenuto di mantenere il vincolo di *"restauro e risanamento conservativo"* su tale manufatto, anche in considerazione della proprietà privata della stessa che, in quanto tale, esula dal più restrittivo regime vincolistico imposto a beni appartenenti ad enti pubblici da più di 70 anni.

ARGOMENTO n. 2

In data 16 Dicembre 2011 prot. 41983 veniva inoltrata, dal **Sig. GIORGIS Carlo**, residente in Località Cussanio n. 17, in qualità di proprietario dell'immobile catastalmente individuato al Foglio 47 mappali 7 e 34, richiesta di modifica per cambio della tipologia di intervento relativa ad immobile essendo lo stesso individuato nella categoria di intervento *"restauro e risanamento conservativo"* di cui all'art.20 delle Norme di Attuazione, che determinino vincoli al tipo di intervento di recupero degli ex fabbricati rurali necessari solo ove effettivamente motivati. I proponenti sottolineano come il tipo di intervento imposto dal P.R.G.C., visualizzabile sulla cartografia con specifica campitura, sia mero errore materiale in quanto trattasi di tettoia aperta con copertura in fibrocemento di alcun valore storico- artistico, mentre propongono l'apposizione del vincolo sulla quota residua del corpo parallelo Strada del Santuario.

Si ritiene, in relazione alla documentazione fotografica prodotta, di condividere tale impostazione, in quanto la parte proposta da assoggettarsi a vincolo è un corpo unico con la quota già sottoposta a *"risanamento conservativo"* e ne consente pertanto un intervento unitario, razionale e filologicamente motivato sullo stesso.

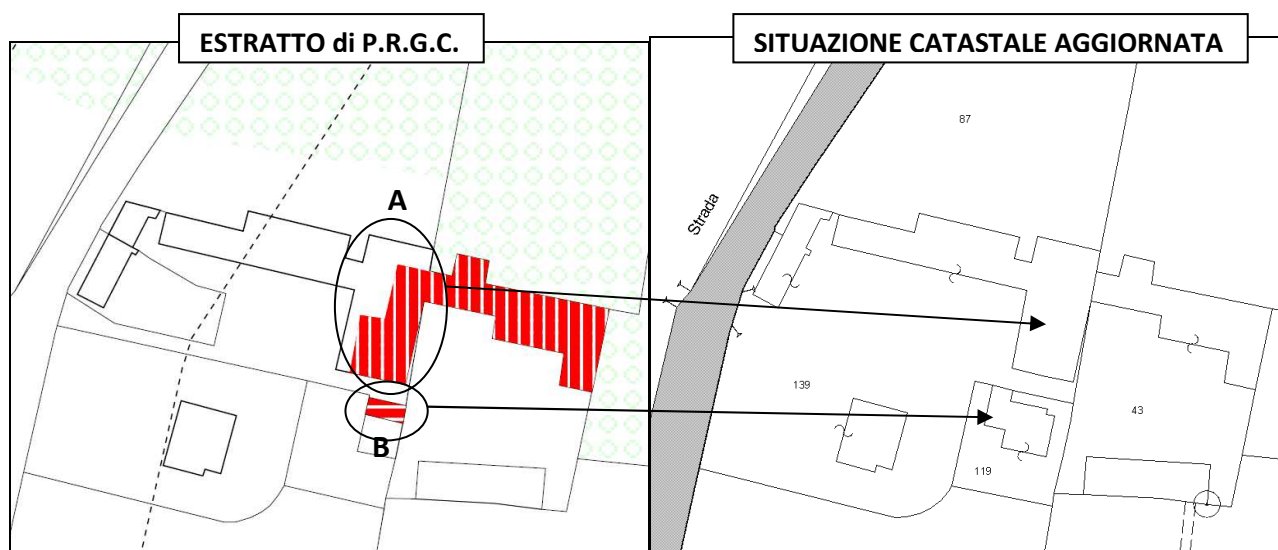


ARGOMENTO n. 3

In data 08 Febbraio 2012 prot. 4348 veniva presentata dal **Sig. FRUTTERO Giuseppe** residente in Via Bra – Località Tagliata n. 16 in qualità di proprietario dell'immobile catastalmente individuato al Foglio 139 mappale n. 139, istanza volta all'eliminazione della tipologia di intervento prevista dal P.R.G.C., sull'immobile di proprietà, essendo lo stesso individuato alla categoria di intervento "*restauro e risanamento conservativo*" di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione, che rende difficoltosa una piena e versatile utilizzazione dello stesso ai fini agricoli.

Il presente argomento si può annoverare tra la categoria degli errori materiali di cui alla lett. a) del citato art. 17 comma 8, citata nelle premesse.

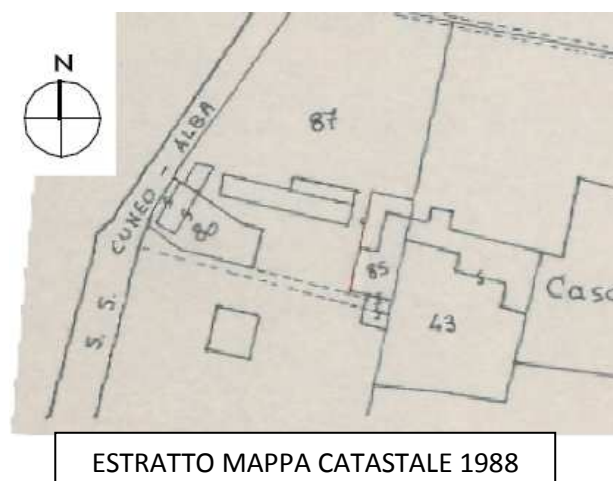
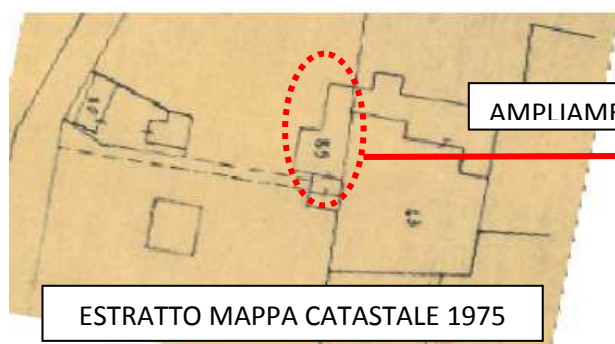
L'evoluzione aziendale e la conseguente riplasmazione dei fabbricati ha condotto ad ottenere una situazione edilizia profondamente difforme rispetto alle caratteristiche tipologiche originarie e non più leggibile e riconducibile alla situazione iniziale; essa è stata inglobata ed è stata snaturata la matrice storica del complesso rurale.



Nella fattispecie:

In relazione al **corpo "A"** si evince, dalla documentazione storica prodotta, come sino al 1975 la consistenza della Cascina cosiddetta "*Borgarella*" fosse effettivamente quella perimetrata dal vincolo, ma già nel 1978, attraverso la lettura della situazione catastale, la consistenza mutava radicalmente, in quanto veniva realizzato un corpo decisamente maggiore in termini di volumetria e superficie che assorbiva la porzione di fabbricato preesistente.

D'altronde la documentazione fotografica dello stato attuale di seguito riportata dimostra chiaramente l'assenza di elementi degni di particolare attenzione e tutela. E' inoltre da rilevare che gli interventi avvenuti sono stati realizzati in forza di titoli abilitativi peraltro consolidati dal tempo trascorso dal loro rilascio.



Vista interna



Vista esterna



In relazione al **corpo "B"** si evidenzia come l'intervento realizzato nel corso del 2002 sul mappale n. 119 abbia ridefinito completamente l'area.

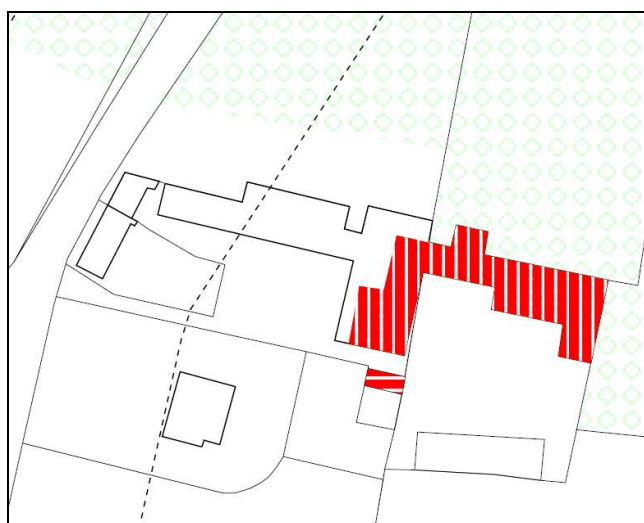
PRIMA



DOPO



Si evidenzia in ogni caso che anche il vincolo di *"ristrutturazione edilizia"* costituisse già all'epoca errore materiale in quanto, dal raffronto tra la documentazione fotografica sopra riportata e l'estratto catastale, pareva limitata ad una porzione non significativa dello stesso, che allo stato dei luoghi non ha più motivo di sussistere.



La modificazione prevede pertanto l'eliminazione del vincolo di *"risanamento conservativo"* e del vincolo di *"ristrutturazione edilizia"* sulla porzione di cascina oggetto di istanza e ciò comporta il mero mutamento della cartografia.

ARGOMENTO n. 4

In data 24 Aprile 2012 prot. 12771 veniva presentata dal **Sig. GHIGO Antonello**, residente in Via S. Francesco D'Assisi n. 1 in qualità di proprietario dell'immobile sito in Via Monviso n. 6, istanza volta ad individuare e delimitare l'area catastalmente censita al Foglio 45 mappali 119, 156 a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, al fine di consentire l'approvazione del Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area compresa tra Via Monviso, Via Piave e Vicolo Orfanotrofio.



Tale necessità deriva dall'esigenza di poter più versatilmente sfruttare l'area edificatoria in deroga alla distanza dalla sede stradale prescritta dal P.R.G.C. in metri 7,50 (in quanto, con riferimento all'art. 38 delle N.T.A., rapportata ad una strada di larghezza compresa tra 7 e 15,00 metri), circostanza realizzabile in applicazione dei disposti di cui all'articolo 9 del D.I. 1444/1968 introiettati dal P.R.G.C. all'articolo 9 come di seguito meglio descritto

Tale richiesta è accompagnata da istanza di Piano di Recupero (P.d.R. 29) prot. 12773 in data 24.04.2012 ove è possibile apprezzare il risultato perseguito che prevede comunque un arretramento di mt. 1,80 rispetto alla strada volto alla realizzazione di un marciapiede verso via Monviso nonché l'arretramento della facciata con riferimento a Vicolo Orfanotrofio, al fine di consentire un maggior cono visivo all'imbocco del vicolo stesso.

Tale tipologia è afferibile alla categoria di cui alla lett. e) del citato art. 17 comma 8, citata nelle premesse: *“e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse”*, così come espressamente ricostruito nel presente argomento.

Si rileva che al comma 1 dell'art. 41 bis della legge urbanistica regionale, la possibilità di formare piani di recupero è limitata alle zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. (ovvero aree che presentano condizioni di degrado) o alle zone di recupero *“individuate con **Deliberazione del Consiglio Comunale**”* e ancora, al comma 2 *“nella individuazione delle zone di recupero **o successivamente con le stesse modalità di approvazione della Deliberazione di cui al comma precedente** il comune definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Piano di Recupero”*.

Qualora si ingenerasse il dubbio che l'area in oggetto non presenti particolari ed evidenti condizioni di degrado si precisa che nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente, all'art. 14, il Comune si è riservato *“di subordinare il rilascio del permesso di costruire alla preliminare formazione di uno strumento urbanistico esecutivo **in ogni zona del territorio comunale e per opere edilizie di qualsiasi natura**”*.

Viene lasciata inalterata la destinazione urbanistica ovvero *“Area residenziale a capacità insediativa esaurita”* che in merito alle distanze precisa al comma 4 *“In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di **arretramento in adeguamento al presente P.R.G.C.** o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire”*.

L'individuazione dell'area quale sottoposta a S.U.E. esteso cartograficamente individuata quale *“Ambito Unitario di intervento”*, consente di far riferimento al più generale art. 9 comma 12 che in merito alle sole distanze dalle strade riporta *“Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata”*, così come tale deroga può essere assentita nel caso di *“distanza della costruzione da confine di proprietà”*.

La piena applicazione degli esiti perseguiti dall'istanza determineranno comunque lo sviluppo della procedura di adozione ed accoglimento del Piano di Recupero precedentemente accennato a cura della Giunta Comunale così come previsto *dal Decreto Sviluppo* approvato con Decreto-legge n. 70 del 13 maggio 2011 coordinato con la legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 160 del 12-7-2011 si rammenta che: *“Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto (termine che decorre dal Settembre 2011) , e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:*

a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.

Il presente argomento è afferibile dunque alla categoria di cui alla lett. e) del citato art. 17 comma 8, citata nelle premesse: *“e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse”*.

ARGOMENTO n. 5

In data 16 Maggio 2012 prot. 15483 veniva presentata dal **Sig. Marco Luca Demarchi**, in qualità di Curatore Fallimentare della "*Immobiliare S. Giuseppe di Cordero Aldo e C. S.a.s.*", istanza volta ad individuare due differenti sub- comparti in relazione all'area individuata tra i "*Tessuti della ristrutturazione urbanistica*" – **Comparto n. 7**.

Occorre preliminarmente sottolineare che il nuovo Piano Regolatore, per le aree sottoposte a "*ristrutturazione urbanistica*" ha proceduto nelle varie fasi della sua stesura ad un specifico e dettagliato approfondimento che ha talvolta condotto alla rivisitazione di alcuni perimetri tenendo conto della localizzazione del lotto, della superficie e della potenzialità edificatoria già esistente sullo stesso, delle oggettive difficoltà di intervento in ambiti di contorno edificati e delle problematiche individuate nello specifico contesto urbano.

L'istanza sottolinea come la proprietà dell'*Immobiliare S. Giuseppe di Cordero Aldo e C. S.a.s.*" compresa nei "*Tessuti della ristrutturazione Urbanistica*" di cui al Comparto 7 sia decisamente estesa e comprenda alcuni immobili produttivi attualmente posti sotto sequestro da parte dell'autorità giudiziaria in relazione al procedimento penale a carico degli Ex amministratori dell'Azienda a seguito delle luttuose vicende che hanno riguardato l'Azienda.

L'istanza nasce dalla considerazione che i tempi del dissequestro sono generalmente protratti nel tempo e la possibilità di individuazione di sub- comparti di dimensioni più limitate garantirebbe una maggior appetibilità sul mercato, finalizzata alla vendita, velocizzando quindi i tempi di riparto a favore dei creditori.

La proposta di modifica è volta alla suddivisione del comparto in due Sub-ambiti, con il mantenimento della medesima superficie edificabile in modo tale da non apportare variazioni alla scheda quantitativa dei dati urbani distinti in Comparto 7A e Comparto 7B che verranno individuati graficamente nelle rispettive tavole.

La circostanza è anche utile ad effettuare un chiarimento, afferibile al mero errore materiale, in relazione alle prescrizioni di esecuzione delle altezze.

Varieranno dunque anche le Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente allo specifico **art. 47**, nella fattispecie la tabella di cui al Comparto 7 descritto dal sopra citato articolo delle norme di attuazione viene pertanto mutata da :

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
7 Via Paglieri	8314 mq.	1,15	1,4	11640	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 8*

a:

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
7A Via Paglieri	6326 mq.	1,15	1,4	8857	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2* 8*
7B Via Paglieri	1988 mq.	1,15	1,4	2783	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	12,5		2*

Prescrizioni

2* Ogni facciata in progetto non dovrà essere cieca e dovrà essere impostata su criteri adeguati di composizione architettonica.

8* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 15,50 **fatti salvi i con esclusione dei volumi che si affacciano sull'incrocio fra via Paglieri e via Torino per un tratto di lunghezza non inferiore a , sul primo tratto, 12 metri, di via Torino, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 12,50. per una profondità di manica di almeno 12,00 metri, sulla porzione di lotto tra via Cuneo e via Marene.**

Il presente argomento è afferibile alla categoria di cui alla lett.c) del citato art. 17 comma 8, citata nelle premesse: "c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;" come peraltro meglio specificato nella circolare 12/PET Circ. P.G. Reg. Piemonte 05.08.1998 (Legge regionale 29 Luglio 1997, n. 41).

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 8, sono assunte dal Comune con Deliberazione Consiliare.

Successivamente la Deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie del Piano Regolatore Comunale, ove modificate.

ULTERIORI ELABORATI

In relazione agli elaborati consistenti in *“Scheda quantitativa dei dati urbani”*, *“Analisi della soglia”*, *“Relazione geologica”* ed *“Analisi della compatibilità ambientale”* di cui al comma 2 dell'art. 20 della L.R. 40/98, si precisa che la *“modificazione”* in esame, non comporta variazioni tali che rendano necessaria o anche solo utile la realizzazione di tali elaborati.

Gli argomenti esaminati non rilevano ai fini della *“Classificazione Acustica del Territorio”*.

ELABORATI DI PROGETTO

- **Relazione illustrativa;**
- **Estratto N.T.A. art 47** (comparativa/progetto);
- **Tavola di inquadramento** (*elaborato fuori scala*);
- **Tavv. 1A - 1B – 1C** e relativi **estratti in scala 1:2000** allegati alla presente.

Tanto si comunica per i provvedimenti di competenza.

Dalla Residenza Municipale,

IL DIRIGENTE
(Arch. MOLA Alessandro)

STAFF DI PROGETTAZIONE

Servizio Gestione Territorio

Dirigente Arch. Alessandro MOLA

Responsabile U.O. Arch. Elisabetta PRATO

Responsabile U.O. Dott. Cinzia TORTONE

Collaboratore Claudia CRAVERO

Sommario

INTRODUZIONE	1
ARGOMENTO n. 1	5
ARGOMENTO n. 2	7
ARGOMENTO n. 3	8
ARGOMENTO n. 4	11
ARGOMENTO n. 5	14
PROCEDURA DI APPROVAZIONE	16
ULTERIORI ELABORATI.....	16
ELABORATI DI PROGETTO	16
ALLEGATI	168

ALLEGATI

DI PROGETTO

ESTRATTI CARTOGRAFICI - SCALA 1:2.000