REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI CUNEO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvato con D. G. R. n. 140 - 8349 del 14.10.1986

PIANO PARTICOLAREGGIATO AI SENSI DEGLI ARTT. 38, 39, 40 DELLA L.R. 56/77 E S. M. E I. PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA F3 IN F5.S - AREA SOC. STELLA SERVIZI IMMOBILIARI S.R.L. PORTA MONDOVI' -

FASCICOLO N. 2

PROGETTO DEFINITIVO

APPROVATO CON D.G.R. N. 19-5372 DEL 26.02.2007

ALLEGATO ALLA D.C.C N. 135 DEL 16.10.2007

Delibera di adozione di Consiglio Comunale	n. 73 del 9.04.2002
Pubblicazione dal 30.04.2002	al 30.05.2002
Delibera di approvazione di Consiglio Comunale	n. 84 del 24.06.2003
Pubblicazione per notizia dal 07.08.2003	al 06.09.2003
Delibera di approvazione di Consiglio Comunale	n. 62 del 25.05.2004
Pubblicazione per notizia dal 08.06.2004	al 07.07.2004
Deliberazione di approvazione di Giunta Regionale	n. 19-5372 del 26.02.2007
Delibera di approvazione di Consiglio Comunale	n. 135 del 16.10.2007
Pubblicazione per notizia dal 22.11.2007	al 22.12.2007

Progetto Progettista	Arch.	Giovanni	PREVIGLIANO
Collaboratori diretti	Geom.	Claudio	LUCIANO
	Geom.	Andrea	FRACCHIA
	Arch.	Barbara	GIORDANA
	Arch.	Greta	MORANDI
	Geom.	Stefania	SIMISE
Consulenti dell'Ufficio	Prof. Arch.	Giuseppe	CAMPOS VENUTI
	Prof. Arch.	Federico	OLIVA
	Prof. Arch.	Carlo Alberto	BARBIERI
Il Dirigente	Arch.	Giovanni	PREVIGLIANO
Il Responsabile del Procedimento	Geom.	Claudio	LUCIANO
Relazione Geologica	Dott.	Giuseppe	GALLIANO
Relazione Acustica	Ing.	Andrea	BREIDA

INDICE DEGLI ELABORATI

D.G.R. 19-5372 del 26.02.2007 - modificazioni "ex officio"
Relazione illustrativa
Norme di attuazione
Tavole:

TAV. 01	Planimetria generale di intervento	SCALA 1:1000
TAV. 01/bis	Consistenza stato attuale	SCALA 1:500
TAV. 02	Pianta Quota + 484.60	SCALA 1:500
TAV. 03	Pianta Quota + 487.60	SCALA 1:500
TAV. 04	Pianta Quota + 490.60	SCALA 1:500
TAV. 05	Pianta Quota + 493.60	SCALA 1:500
TAV. 06	Pianta Quota + 497.10	SCALA 1:500
TAV. 07	Pianta Quota + 501.20	SCALA 1:500
TAV. 08	Pianta Quota + 504.20	SCALA 1:500
TAV. 09	Pianta Quota + 507.20	SCALA 1:500
TAV. 10	Pianta Quota + 510.20	SCALA 1:500
TAV. 11	Pianta Quota + 513.20	SCALA 1:500
TAV. 12/13	Sezione A-A/B-B	SCALA 1:500
TAV. 14/15	Prospetto sulla discesa alla Stazione Prospetto verso la salita al "Pizzo"	SCALA 1:500
TAV. 16/17	Prospetto verso la rotonda Prospetto verso la Stazione	SCALA 1:500
TAV. 18	Opere di urbanizzazione - Lavori stradali, marciapiedi, parcheggi, Verde pubblico e verde interno area Stella	SCALA 1:1000
TAV. 19	Opere di urbanizzazione - Acquedotto	SCALA 1:1000
TAV. 20	Opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica	SCALA 1:1000
TAV. 21	Opere di urbanizzazione in progetto - Fognatura	SCALA 1:1000
TAV. 22	Sezione strada tipo	SCALA 1:50
TAV. 23	Sezioni parcheggio	SCALA 1:25
TAV. 24	Caditoia stradale	SCALA 1:50
TAV. 25	Sezione tipo caditoia stradale	SCALA 1:20
TAV. 26	Pozzetti fognatura	SCALA 1:50
TAV. 27	Sezione tipo di scavo condotte fognarie	SCALA 1:25
TAV. 28	Camere di manovra acquedotto	SCALA 1:25
TAV. 29	Particolare punto luce su palo	SCALA 1:50
TAV 30	Raffronto tra il profilo approvato e profilo modificato	SCALA 1:500
TAV 31	Rilievo Plano Altimetrico	SCALA 1:1000
TAV 32	Planimetria previsioni del P.R.G. relativa al territorio di P.P.	SCALA 1:2000
TAV 33	Planimetria di P.R.G. con inserimento di P.P.	SCALA 1:2000
TAV 34	Estratto catastale	SCALA 1:1000
TAV 35	Vincoli Culturali Ambientali P.R.G.C vigente	SCALA 1:2000
TAV 36	Aree in cessione	SCALA 1:1000
TAV 37	Mitigazione ambientale	SCALA 1:500

Parere della Commissione Regionale Beni Culturali ed Ambientali Sezione Centrale
Parere dell'Arpa
Schemi volumetrici
Documentazione Fotografica

D.G.R. 19-5372 del 26.02.2007
MODIFICAZIONI "EX OFFICIO"

REGIONE PIEMONTE

GIUNTA REGIONALE

Verbale n. 125 Adunanza 26 febbraio 2007

L'anno duemilasette il giorno 26 del mese di febbraio alle ore 17:50 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Mercedes BRESSO Presidente, Paolo PEVERARO Vicepresidente e degli Assessori Andrea BAIRATI, Daniele Gaetano BORIOLI, Giovanni CARACCIOLO, Sergio CONTI, Nicola DE RUGGIERO, Sergio DEORSOLA, Giuliana MANICA, Teresa Angela MIGLIASSO, Giovanni OLIVA, Giovanna PENTENERO, Mario VALPREDA, ~~Bruna SIBILLE, Giacomino TARICCO,~~ con l'assistenza di Guido ODICINO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti gli Assessori: SIBILLE, TARICCO

(Omissis)

D.G.R. n. 19 - 5372

OGGETTO:

Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di CUNEO (CN). Approvazione del Piano Particolareggiato relativo all'Area "F5.S" e della contestuale Variante n. 27 allo Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente. .

A relazione dell' Assessore CONTI:

Premesso che il Comune di Cuneo, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n 140-8349 in data 14.10.1986, successivamente variato, nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 17 e 40 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in osservanza delle indicazioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a:

- predisporre, con deliberazione consiliare n. 73 in data 9.4.2002 ,in forma preliminare, il progetto del Piano Particolareggiato relativo all'Area "F5.S" e la necessaria contestuale Variante n. 27 alle previsioni urbanistiche operanti nell'ambito considerato del proprio territorio, contenute nel vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale;
- adottare, con deliberazione consiliare n. 83 in data 24.6.2003, nella stesura definitiva, il Piano Particolareggiato e la contestuale Variante n. 27 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente in argomento, esplicitando nel contempo le proprie determinazioni in merito all'osservazione presentata a seguito della pubblicazione degli atti del Progetto preliminare;
- integrare, con deliberazione consiliare n. 62 in data 25.5.2004 quanto precedentemente assunto con la citata deliberazione consiliare n. 83 in data 24.6.2003 di adozione del P.P. in variante al vigente P.R.G.C.;

constatato che:

- la Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, con relazioni in data 28.9.2004 e 6.10.2004, condivise dalla Commissione Tecnica Urbanistica e dalla Commissione Beni Ambientali con parere n. 9/1 espresso nella seduta congiunta in data 6.10.2004, riteneva necessario il rinvio dello Strumento Urbanistico Esecutivo e della contestuale Variante n. 27 al

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA
COMPOSTA DA N. 3 FOGLI È CONFORME ALL'ORIGINALE
TORINO, 14 GIU 2007
IL DIRIGENTE
ARCH. ANDREA MARINI

Piano Regolatore Generale Comunale vigente in argomento affinchè il Comune di Cuneo provvedesse a controdedurre - nel rispetto delle procedure fissate dal 13° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni alle proposte di modifica ed integrazioni formulate;

- l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica con conseguente nota prot. n. 15654/19.9/Ppu in data 13.10.2004, nel condividere le succitate relazioni della Direzione Regionale e tenuto anche conto del parere congiunto espresso dalla Commissione Tecnica Urbanistica e dalla Commissione Beni Ambientali, provvedeva a trasmettere le relazioni stesse al Comune di Cuneo, specificando altresì i tempi per le controdeduzioni Comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

rilevato che il Comune di Cuneo, con deliberazione consiliare n. 109 in data 20.9.2005, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, dalla Commissione Tecnica Urbanistica e dalla Commissione Beni Ambientali, predisponendo nel contempo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;

dato atto che, sulla base dei richiamati pareri della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, della Commissione Tecnica Urbanistica congiuntamente alla Commissione Beni Ambientali, nonchè delle definitive valutazioni espresse dal Referente d'Area, territorialmente competente, della Direzione Regionale medesima con relazione in data 4.12.2006, si ritengono meritevoli di approvazione il Piano Particolareggiato relativo all'Area "F5.S" e la contestuale Variante n. 27 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottati e successivamente integrati e modificati dal Comune di Cuneo con deliberazioni consiliari n. 83 in data 24.6.2003, n. 62 in data 25.5.2004 e n. 109 in data 20.9.2005, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 4.12.2006, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, finalizzate alla puntualizzazione e all'adeguamento delle prescrizioni proposte a norme di Legge vigenti, migliorandone la prescrittività e per la tutela del territorio;

atteso che in merito all'osservazione presentata a seguito della pubblicazione degli atti del Piano Particolareggiato, in Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, si condividono le controdeduzioni Comunali di cui alla Deliberazione consiliare n. 83 in data 24.6.2003, nel rispetto comunque di quanto assunto con il presente provvedimento;

preso atto della Certificazione in data 20.10.2003, sottoscritta dal Responsabile del Procedimento, dal Segretario Generale e dal Sindaco del Comune di Cuneo, circa l'iter di formazione del Piano Particolareggiato relativo all'Area "F5.S" e della contestuale Variante n. 27 allo Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente in argomento, a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. e secondo le disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE in data 18.7.1989;

preso atto inoltre del parere espresso dalla Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali e Ambientali in data 23.5.2003 e del parere espresso dall'A.R.P.A. Piemonte con nota prot. n. 109203/SC15 in data 23.8.2004;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la D.G.R. n. 140-8349 in data 14.10.1986 con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cuneo, successivamente variato;

viste le note con le quali il Comune di Cuneo ha trasmesso, per quanto di competenza, il Piano Particolareggiato e la contestuale Variante n. 27 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente di cui trattasi;

vista la documentazione relativa agli Strumenti Urbanistici in questione che si compone degli atti ed elaborati specificati al successivo art. 4 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

ART. 1
Di approvare, ai sensi degli artt. 17 e 40 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Particolareggiato relativo all'Area "F5.S" e la contestuale Variante n. 27 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Cuneo (CN), adottati e successivamente integrati e modificati con deliberazioni consiliari n. 83 in data 24.6.2003 n. 62 in data 25.5.2004 e n. 109 in data 20.9.2005, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 4.12.2006, che costituisce parte integrante del presente provvedimento - fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2
Di decidere in merito all'osservazione presentata a seguito della pubblicazione degli atti dello Strumento Urbanistico Esecutivo, in Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, secondo quanto specificato in narrativa.

ART. 3
Di stabilire in anni dieci, dalla data del presente provvedimento, i tempi entro i quali dovrà essere attuato il Piano Particolareggiato in argomento ed i termini entro cui, a norma di Legge, dovranno essere espletate le procedure di acquisizione delle aree.

ART. 4
La documentazione relativa al Piano Particolareggiato riferito all'Area "F5.S" ed alla contestuale Variante n. 27 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottati dal Comune di Cuneo, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazione consiliare n. 83 in data 24.6.2003, eseguibile, con allegato:

Elaborati afferenti al Piano Particolareggiato

- Fascicolo - Progetto Definitivo - "Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la Riqualificazione Urbanistico-edilizia dell'area F3 in F5.S – Area Soc. Stella Servizi Immobiliari S.R.L. Porta Mondovi'" (contenente la documentazione descrittiva, normativa e grafica riferita al Piano Particolareggiato);

Elaborati afferenti la contestuale Variante n. 27 al vigente P.R.G.C.

- Fascicolo - Progetto Definitivo - "Variante Parziale n. 27 al P.R.G.C. relativa alla nuova area F5.S ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i." (contenente la documentazione descrittiva, normativa e grafica riferita al P.R.G.C. vigente ed al P.R.G.C. in Variante);

- Deliberazione consiliare n. 62 in data 25.5.2004, eseguibile, con allegato:

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA
COMPOSTA DA N. 3 FOGLI È CONFORME ALL'ORIGINALE
TORINO, 14 GIU 2007
IL DIRIGENTE
ARCH. ANDREA MARINI

Elaborati afferenti al Piano Particolareggiato

- Fascicolo N. 2 - Progetto Definitivo - "Piano Particolareggiato ai sensi degli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la Riqualificazione Urbanistico-edilizia dell'area F3 in F5.S – Area Soc. Stella Servizi Immobiliari S.R.L. Porta Mondovi'" (contenente la documentazione descrittiva, normativa e grafica riferita al Piano Particolareggiato);

Elaborati afferenti la contestuale Variante n. 27 al vigente P.R.G.C.

- Fascicolo N. 1 - Progetto Definitivo - "Variante n. 27 al P.R.G.C. relativa alla nuova area F5.S ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i." (contenente la documentazione descrittiva, normativa e grafica riferita al P.R.G.C. vigente ed al P.R.G.C. in Variante);

- Fascicolo N. 3 - Analisi di compatibilità ambientale (ai sensi della L.R. 40/98 art. 20) - "Piano Particolareggiato e contestuale Variante n. 27 al P.R.G.C. vigente ai sensi degli artt. 38, 39, 40 e art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la Riqualificazione Urbanistico-edilizia dell'area F3 in F5.S – Area Soc. Stella Servizi Immobiliari S.R.L. Porta Mondovi'" (contenente la documentazione descrittiva e grafica riferita agli aspetti di compatibilità ambientale del proposto intervento);

- Deliberazione consiliare n. 109 in data 20.9.2005, eseguibile, di controdeduzione alle osservazioni regionali, con allegato:

Elaborati afferenti al Piano Particolareggiato

- Fascicolo N. 2 - Progetto Definitivo - "Piano Particolareggiato ai sensi degli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la Riqualificazione Urbanistico-edilizia dell'area F3 in F5.S – Area Soc. Stella Servizi Immobiliari S.R.L. Porta Mondovi'" (contenente la documentazione descrittiva, normativa, grafica ed i pareri riferiti al Piano Particolareggiato);

Elaborati afferenti alla contestuale Variante n. 27 al vigente P.R.G.C.

- Fascicolo N. 1 - Progetto Definitivo - "Variante Parziale n. 27 al P.R.G.C. relativa alla nuova area F5.S ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i." (contenente la documentazione descrittiva, normativa, grafica ed i pareri riferiti al P.R.G.C. vigente ed al P.R.G.C. in Variante);

- Fascicolo N. 3 - Analisi di compatibilità ambientale (ai sensi della L.R. 40/98 art. 20) - "Piano Particolareggiato e contestuale Variante n. 27 al P.R.G.C. vigente ai sensi degli artt. 38, 39, 40 e art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la Riqualificazione Urbanistico-edilizia dell'area F3 in F5.S – Area Soc. Stella Servizi Immobiliari S.R.L. Porta Mondovi'" (contenente la documentazione descrittiva e grafica riferita agli aspetti di compatibilità ambientale del proposto intervento).

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(Omissis)

La Presidente
della Giunta Regionale
Mercedes BRESSO

Direzione Affari Istituzionali
e Processo di Delega
Il funzionario verbalizzante
Guido ODICINO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 26 febbraio 2007.

cr

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA
COMPOSTA DA N. 3 FOGLI È CONFORME ALL'ORIGINALE

TORINO, 14 GIU 2007

IL DIRIGENTE
ARCH. ANDREA MARINI

REGIONE PIEMONTE

REGIONE PIEMONTE

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA
COMPOSTA DA N. 7 FOGLI È CONFORME ALL'ORIGINALE
TORINO, 14 GIU 2007
IL DIRIGENTE
ARCH. ANDREA MARINI

- 4 DIC. 2006

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 13-5342
in data 26/12/07 relativa all'approvazione del Piano Particolareggiato e contestuale Variante n. 27 al P.R.G.C. vigente del Comune di CUNEO

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

MODIFICHE NORMATIVE

Fascicolo n. 1 – Progetto definitivo Variante:

- il frontespizio dell'elaborato relativo alla Variante n. 27 si intende rettificato mediante lo stralcio della parola "Parziale";

- Tav. 8 - Scheda di zona F5S (pag. 67): il testo alla voce "Prescrizioni" è da intendersi sostituito con il seguente nuovo testo "La superficie territoriale complessiva di cui alla lettera A) dovrà essere riverificata in sede di S.U.E.. Si confermano le norme del P.P. che definiscono nel dettaglio le quantità effettivamente realizzabili nel rispetto di quanto stabilito dal nuovo 'PRG 2004'.".

Fascicolo n. 2 – Progetto definitivo Piano Particolareggiato - Norme di Attuazione:

Art. 4 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree.
Dopo l'elenco dei parametri e dei dati dimensionali si intende aggiunta la prescrizione "Le eventuali destinazioni commerciali dovranno risultare, per tipologia e dimensionamento, conformi alle vigenti normative di settore alle quali il Comune è tenuto ad adeguarsi.".

Art. 5 – Oneri ed opere di urbanizzazione...
4° comma – 7° trattino: dopo le parole "commerciale e/o informativo" si intendono aggiunte le parole "o anche quale accesso ad un sottopasso (scale – ascensore) come utile collegamento sotterraneo del piazzale a parcheggio, dotato dell'ipotizzato 'collegamento meccanico al Centro Storico', con le attività terziarie in progetto (teatro, uffici, commerciale) e la Stazione ferroviaria;".

Art. 6 – Opere di urbanizzazione da assoggettare ad uso pubblico.
Al termine dell'ultimo comma, dopo le parole "per legge" si intendono inserite le parole "anche eventualmente a scapito totale o parziale del terziario individuato al piano quota 490.60.".

Art. 12.1 – Forme e posizione dei fabbricati – Tipologie edilizie.
Al termine del testo del 2° comma dopo la parola "confini" si intendono inserite le parole "nonché le altezze massime esterne.".
Al termine del testo del 3° comma si intende aggiunto il seguente disposto "Dette variazioni esterne dovranno risultare di modesta entità fatto salvo il 10° c. del precedente art. 3.".

REGIONE PIEMONTE

Art. 12.3 – Confrontanze dirette ed altezze.
Al termine dell'articolo si intende inserito il seguente disposto "Le altezze massime esterne (compresi parapetti, cornicioni, colmi dei tetti ecc.) dei fabbricati dovranno avere una quota inferiore di almeno 1.50 m. rispetto alla livelletta stradale della salita al Pizzo.".

Art. 12.10 – Prescrizioni particolari.
Al termine del testo del punto 3 si intendono inserite le seguenti parole "Dovrà essere attentamente analizzata anche l'escursione della falda acquifera al fine di valutare e definire gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la realizzazione dei volumi interrati.".

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE

Il Direttore Regionale
arch. Franco FERRERO

REGIONE PIEMONTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice

Cap. 1	Gli obiettivi del Piano Particolareggiato tra PRG vigente e Nuovo Piano
Cap. 2	Il progetto urbanistico ed edilizio
Cap. 3	Standard ed opere di urbanizzazione
Cap. 4	Relazione finanziaria
Cap. 5	Piano Particellare di esproprio ed elenco catastale delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Particolareggiato

1 - Gli obiettivi del Piano Particolareggiato tra PRG vigente e Nuovo Piano

Il problema del recupero dell'area dell'ex Stella si è posto in modo sempre più pressante, negli ultimi anni, soprattutto nel quadro della valorizzazione del Parco Natura e della riqualificazione ambientale e paesaggistica delle ripe del Pizzo sul lato del torrente Gesso.
La soluzione ipotizzata dal PRG del 1986 si concretizzò solo nella seconda metà degli anni novanta allorquando, esaurito un lungo dibattito su varie ipotesi progettuali, venne approvato un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) che, pur rendendo concretamente attuabile l'ipotesi di riutilizzo dell'area dismessa, ha previsto un carico urbanistico ed un impatto edilizio assai rilevante sia rispetto alla importanza della zona quale porta di ingresso alla Città, sia in relazione alla viabilità di accesso ed ai parcheggi disponibili.
Nel frattempo l'inserimento dell'intervento di recupero dell'area all'interno del PRUSST del Piemonte Meridionale approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici nel 2000 quale investimento privato, confermava l'interesse pubblico ad una risistemazione del sito industriale abbandonato e ad una riqualificazione ambientale della base del "Pizzo" di Cuneo.

La contraddizione tra interesse pubblico al recupero dell'area dismessa e le quantità edilizie previste nel PEC si è resa oggi ancor più evidente a seguito dell'adozione del Progetto Definitivo del Nuovo Piano Regolatore caratterizzato da insediamenti con indici di edificabilità assai meno rilevanti e da una consistente previsione di aree a servizi.
E' in questo quadro si è dovuto tenere conto, nel predisporre una concreta soluzione della suddetta contraddizione, dell'esistenza di un PEC approvato e quindi della necessità, anche giuridica, di prendere le mosse da una situazione consolidata di attuazione del PRG del 1986.

L'Amministrazione comunale, nel pubblico interesse e tenendo conto della fattibilità economica ed operativa dell'intervento ha quindi inteso operare nel modo seguente:

- si è deciso di ricondurre la progettazione sotto il diretto controllo dell'Amministrazione tramite la redazione di un Piano Particolareggiato, la cui approvazione sostituirà il vecchio PEC;
- si è stabilito di operare in variante al P.R.G. 1986 (ai sensi dell'art. 40 della L.U.R. 56/1977) al fine di permettere il rispetto dei tempi di attuazione del PRUSST e di favorire un rapido recupero dell'area dismessa che, ad oggi, certo non costituisce il "biglietto da visita" confacente alle ambizioni di qualità ambientale - paesaggistica e urbanisitico-architettonica della Città;
- si è ritenuto, pur nel mutamento di destinazione d'uso di parte della cubatura (ad esempio ammettendo la funzione residenziale), di mantenere la presenza di cospicue funzioni di interesse generale (teatro, ecc.) già precedentemente in parte previste;
- si è inteso sfruttare l'occasione della riprogettazione per ampliare il perimetro dello strumento urbanistico esecutivo inserendo nello stesso sia quelle aree utilizzabili a parcheggio sotterraneo ed a verde (mercato delle uve), sia le aree di proprietà comunale prospicienti la stazione vecchia e destinabili all'interscambio gomma – rotaia in vista della riattivazione della linea Cuneo – Mondovì ed alla ambientazione ecologica e paesaggistica del nuovo inserimento.

Il progetto del Piano Particolareggiato è coerente alle finalità di pubblico interesse precedentemente enunciate e così riassumibili: riduzione dell'edificabilità (meno 37%) e delle altezze (circa 14 metri), miglioramento della ambientazione dell'intervento, convenzionamento degli interventi residenziali, terziari, commerciali e altre ai sensi dell'art.7 e 8 della Legge 10/77 e s.m.e io assimilato, ove applicabili o con convenzioni ispirate per i contenuti a tali modalità di legge, reperimento delle aree a servizi e conseguente riconduzione dell'area dell'ex Stella nella filosofia complessiva del Progetto Definitivo del Nuovo Piano Regolatore.
La scelta programmatoria del Piano Particolareggiato è ovviamente frutto anche di una corretta e trasparente attività di positiva concertazione con il privato firmatario del PEC precedentemente approvato (e quindi titolare di una situazione giuridicamente qualificata e del diritto di richiedere il rilascio di permesso di costruire in attuazione del vecchio SUE).

Cap. 2 – Il Progetto urbanistico ed edilizio

Il nuovo ambito del Piano Particolareggiato dell'insediamento Stella comprende oltre all'area dismessa originaria su cui insistono gli edifici attuali da demolire, le ripe che ne coronano il sistema viario perimetrale, il piazzale della Stazione, l'antistante risalita nel verde verso il centro storico ed il "Pizzo" dell'Altipiano, la cosiddetta area del "Mercato delle Uve" posta al di là della rotonda di accesso al "Pizzo".
Complessivamente tale ambito misura 22.497 mq, più di tre volte rispetto a quello considerato dal PEC vigente. Ciò consente di dare all'intervento un inquadramento urbanistico ed edilizio più efficace migliorandone le relazioni con il centro storico con ricadute positive per l'interesse pubblico sul sistema della mobilità, della sosta e delle connessioni con la città alta.

L'edificabilità complessiva prevista riduce le cubature del precedente Piano Esecutivo Convenzionato di un terzo: dagli 82.000 mc originari a 52.896 mc previsti dal presente Piano Particolareggiato. Tale edificabilità rimane concentrata all'interno della superficie fondiaria originaria producendo grazie alla riduzione volumetrica operata un assai più contenuto impatto architettonico e paesaggistico, in particolare modo con riferimento alla strada alta di bordo che accede al "Pizzo" ed al centro storico e all'impatto percettivo da Porta Mondovì.

In particolare solo 18.697 mq dei 52.896 mq previsti risultano emergenti dalla quota del suolo e l'altezza massima complessiva prevista dal nuovo assetto architettonico è stata contenuta in 14,00 metri fuori terra contro i 27,70 della precedente soluzione. Ciò consente, come regolamentato dall'art. 53.04.01 delle Norme di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore, di realizzare il fabbricato con una quota inferiore di almeno 1,50 metri rispetto all'esistente livelletta stradale di salita al "Pizzo"(compresi parapetto, cornicioni e colmi); l'edificazione emergente risulta in parte arretrata di circa 40 metri rispetto al filo strada, riducendo in modo sostanziale la visibilità delle nuove architetture che peraltro saranno circondate da un'ampia cortina alberata.

Le densità di utilizzazione territoriale complessiva è pari a 6,400 mq/ha; se computata con riferimento alle superfici fuori terra l'indice di utilizzazione territoriale è pari a 2.600 mq/ha con un indice fondiario di progetto di 1,1 mq/mq.

La superficie utile corrispondente a tale volumetria (del 37% inferiore a quella del PEC vigente) subisce una riduzione di quasi il 18% rispetto al progetto iniziale, conseguente essenzialmente alla cancellazione della multisala e dei servizi annessi, che incidevano proporzionalmente più sui volumi che sulle superfici progettate.

La nuova ripartizione funzionale riguarda per almeno 3.962 mq circa funzioni terziarie e per uffici, per un massimo di 3.962 mq funzioni relative ad attività di fitness, sala musica o altro terziario, per circa 1.435 mq il teatro, per un massimo di 5.039 mq circa funzioni residenziali.
L'incremento delle funzioni residenziali, che rappresenta il tratto più evidente della nuova proposta funzionale, e la non previsione delle attività a maggior carico urbanistico (multisala) consentono non solo di ridurre i pesi complessivi previsti sull'area, ma anche parallelamente di articolare una gamma funzionale che consenta un'ampia rotazione di usi e flussi durante l'intero arco della giornata, evitando il rischio di sovrapposizioni congestionanti e caratterizzando l'insediamento come un polo di integrata viabilità ad esso.

I volumi sono articolati in nove livelli di cui quattro sotto la quota del suolo, uno seminterrato e quattro fuori terra. Sui due livelli più profondi sono localizzati i parcheggi per un totale di poco meno di 9.712 mq (comprensivi delle dotazioni pertinenziali e di una quota di standard); al terzo livello interrato viene localizzata una parte di parcheggi (circa 2.111 mq) e la restante parte di terziario (mq 2.383); al quarto livello

parzialmente interrato, e ancora posto sotto la quota stradale, viene localizzato il teatro, le attività per il fitness, sala musica, altri servizi e il terziario generico. Nei quattro piani emergenti sono localizzate le funzioni residenziali.

Nell'area del piazzale della Stazione viene in prospettiva riorganizzato l'interscambio ferroviario e con il trasporto urbano e collettivo e ripristinato il collegamento con la città alta attraverso la sistemazione della scalinata e delle relative pertinenze verdi.

Sull'area del "Mercato delle Uve" si prevede la localizzazione di un parcheggio di attestamento al centro storico (lato Gesso) su uno o due livelli interrati e la sistemazione a giardino della superficie consentendo la realizzazione di un collegamento meccanizzato con l'Altipiano (da valutare successivamente circa la fattibilità e la soluzione tecnica).

Cap. 3 - Standard ed opere di urbanizzazione

Il fabbisogno di standard urbanistici indotto dal peso insediativo e dalle relative destinazioni d'uso progettate dal PP è costituito:

a) per la destinazione residenziale (202 vani/abitanti teorici), lo standard di 25 mq/ab, di cui 12,5 mq/ab a verde e 2,5 mq/ab a parcheggio, che determina un totale di 5.050 mq di cui 2.525 mq di verde pubblico e 505 mq di parcheggio pubblico;
b) per le diverse ed articolate destinazioni terziarie del PP lo standard è stato calcolato dal Piano al 100% della SLP di progetto e pertanto pari a 9.359 mq; di esso il 50% a parcheggio pubblico (4.680 mq) ed il restante 50% a verde pubblico (4.679 mq)

Complessivamente il fabbisogno di standard urbanistici è dunque pari a 14.409 mq (5.050 mq + 9.355 mq) di cui 5.184 mq a parcheggio pubblico, 7.204 mq a verde pubblico e 2.020 mq ad altri tipi di servizi (attrezzature di interesse collettivo ed istruzione), peraltro solo marginalmente necessari ed utilmente localizzabili all'interno dell'ambito del PP.
A tale fabbisogno il PP risponde progettando:
3.640 mq (minimo) di parcheggio pubblico interrato al mercato delle uve (quale parcheggio di attestamento al centro storico lato Gesso)
1.200 mq di parcheggio pubblico a raso nel piazzale della Stazione (quale area di sosta intermodale)
6.534 mq di parcheggio pubblico interrato nell'area ex Stella (a diretto servizio dell'edificazione e funzioni progettate dal PP)
per un totale di 11.374 mq di superficie a parcheggio
970 mq di verde pubblico nell'area ex Stella
3.640 mq di verde pubblico nell'area "mercato delle uve"
2.868 mq di verde privato di uso pubblico nell'area ex Stella
per un totale di 7.478 mq di verde pubblico (di cui meno del 30% sono verde privato di uso pubblico) a cui possono aggiungersi altri 4.847 mq di verde di arredo e mitigazione ambientale

Complessivamente a fronte di un fabbisogno di 14.409 mq di standard, il PP progetta dunque standard in superficie ed in struttura per 18.852 mq (di cui 2.868 mq privati di uso pubblico) ed altre aree di uso pubblico o pubbliche (di arredo e mitigazione ambientale) per 4.847 mq circa, otre alle aree per la viabilità pubblica
Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione il PP attribuisce maggiore importanza alle aree verdi ed ai parcheggi progettando:

Aree verdi

- sistemazione a giardino pubblico dell'area del mercato delle uve, sulla copertura del parcheggio interrato previsto nella medesima area; tale sistemazione è volta alla duplice finalità di dotare la "Porta Mondovì" di Cuneo sia di un parcheggio di attestamento al servizio del centro storico, sia di una caratterizzazione a giardino al piede della salita alla città alta ed al "Pizzo" dell'Altipiano;
- realizzazione di un'area a verde pubblico su terrapieno all'interno dell'area ex Stella, quale parziale standard al diretto servizio degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso previste dal PP;
- sistemazione a verde di parte (circa il 50%) del piazzale della Stazione per una sua qualificazione e mitigazione ambientale delle funzioni di mobilità cui deve assolvere;
- sistemazione di tutte le aree a verde poste in adiacenza della superficie fondiaria di concentrazione edilizia (area ex Stella) e loro piantumazione con alberatura d'alto fusto ed arbusti costituenti filtro ambientale e percettivo degli edifici progettati dal PP.

Parcheggi

- realizzazione in struttura interrata (nell'area ex Stella) di tutti i parcheggi pertinenziali ex legge 122/89 (5.289 mq) e di una parte dello standard di parcheggi pubblici di cui all'art. 21 della Lur 56/1977 (6.534 mq);
- realizzazione di un parcheggio interrato di almeno 3640 mq (da valutare successivamente un suo ampliamento con un secondo piano interrato al di sotto dell'attuale area del mercato delle uve, con funzione di parcheggio pubblico e di uso pubblico di attestamento per il centro storico (lato Gesso) e con la possibilità di realizzare una risalita meccanizzata alla città alta da gestire unitamente al parcheggio;
- realizzazione di un parcheggio a raso plurimodale (ferrovia, autobus, auto) su parte del piazzale della Stazione (almeno 1200 mq), funzionale alla prospettiva di utilizzo della linea ferroviaria e della Stazione stessa come sistema di trasporto locale e relativa fermata.

Altre opere di urbanizzazione

- acquedotto: opere relative al necessario potenziamento della rete esistente per consentire la funzionalità dell'intervento ed alla necessità del Comune;
- fognature: opere relative al necessario potenziamento della rete esistente per consentire la funzionalità dell'intervento ed alla necessità del Comune;
- lavori stradali: consistenti nella sistemazione completa della strada di accesso, con rifacimento completo del manto stradale e relativa sistemazione e/o realizzazione dei marciapiedi. Pavimentazione del Piazzale Stazione da realizzarsi in lastre di pietra e porfido e dotata di elementi di arredo ed opere ornamentali. Il soggetto attuatore dovrà inoltre farsi totale carico di tutte quelle opere ed interventi che il Comune di Cuneo riterrà necessari per rendere funzionale e sicuro l'innesto della via della stazione sulla rotonda di Porta Mondovì a causa della modifica al carico viabile;
- percorsi pedonali: riqualificazione ambientale di tutto il percorso pedonale a lato della discesa Circonvallazione Nord (sul lato Est) da monte a valle sino al Piazzale Stazione e compresi i doppi percorsi posti di fronte alla Stazione. Tale opera dovrà prevedere opportuna piantumazione e realizzazione del percorso con caratteristiche proprie e storiche dell'ambiente; realizzazione e risistemazione dei percorsi pedonali lungo la strada Circonvallazione Nord fino alla rotatoria di Piazza Torino con pavimentazione in lastricato di pietra e dotata di elementi di arredo ornamentale e di adeguata protezione verso strada e ripe, oltre ai collegamenti con i restanti percorsi che portano alla Stazione;
- illuminazione pubblica: completa realizzazione o potenziamento del tratto relativo alla strada della Stazione, Piazzale, compreso viale pedonale lungo la Circonvallazione Nord e sulla ripa.

- valorizzazione dell'edificio pubblico esistente "ex dazio" di valenza architettonica, mediante un riutilizzo commerciale e/o informativo.

Cap. 4 - Relazione finanziaria

Oneri di urbanizzazione

Per quanto concerne gli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione per l'attuazione del Piano Particolareggiato si ha complessivamente la seguente suddivisione riferita all'intervento complessivo di unico comparto edificatorio:

- RESIDENZE	= €	304.670,00
- COMMERCIALE	= €	340.098,00
- UFFICI	= €	356.098,00
Totale oneri di urbanizzazione	**€**	**984.803,00**

Costo di Costruzione

Relativamente al C.U.C. l'importo verrà determinato in sede di rilascio dei permessi di costruire e secondo le modalità di convenzionamento dell'intervento ai sensi dell'art. 7 e 8 della Legge 10/77 e s.m.e i.

Costo dell'intervento privato

Per quanto concerne il costo dell'intervento privato si ha complessivamente la seguente suddivisione:

Teatro	= €	3.000.000,00
Sala musica	= €	1.550.000,00
Commercio, tempo libero	= €	6.015.000,00
Uffici	= €	5.415.000,00
Residenza	= €	6.830.000,00
Parcheggi	= €	775.000,00
Totale	=	**€ 23.585.000,00**

Opere di urbanizzazione a carico della Società

Per la funzionalità di tutto l'intervento l'operatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione di cui al precedente capitolo 3, per l'importo di:

Acquedotto	= €	20.000,00
Fognatura	= €	40.000,00
Illuminazione Pubblica	= €	50.000,00
Verde	= €	600.000,00
Parcheggi	= €	750.000,00
Viabilità	= €	220.000,00
Totale	=	**€ 1.680.000,00**

Gli importi sono da ritenersi di massima ed in sede di progetti esecutivi verranno definiti puntualmente ed analiticamente i relativi importi rispettivamente per le singole categorie di opere da realizzare. In ogni caso i soggetti attuatori dovranno comunque realizzare compiutamente e totalmente le opere previste nella convenzione, che verrà successivamente predisposta prima del rilascio di qualunque permesso di costruire, senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorchè il costo totale delle stesse sia superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo.

Acquisizione aree

Per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione è prevista la cessione gratuita da parte dell'operatore di 970 mq. Ai fini del calcolo dei costi di acquisizione in caso di esproprio la spesa da sostenere sarà pari a:

970 mq	x	100,00 €/mq	=	€	97.000,00
Totale			=	**€**	**97.000,00**

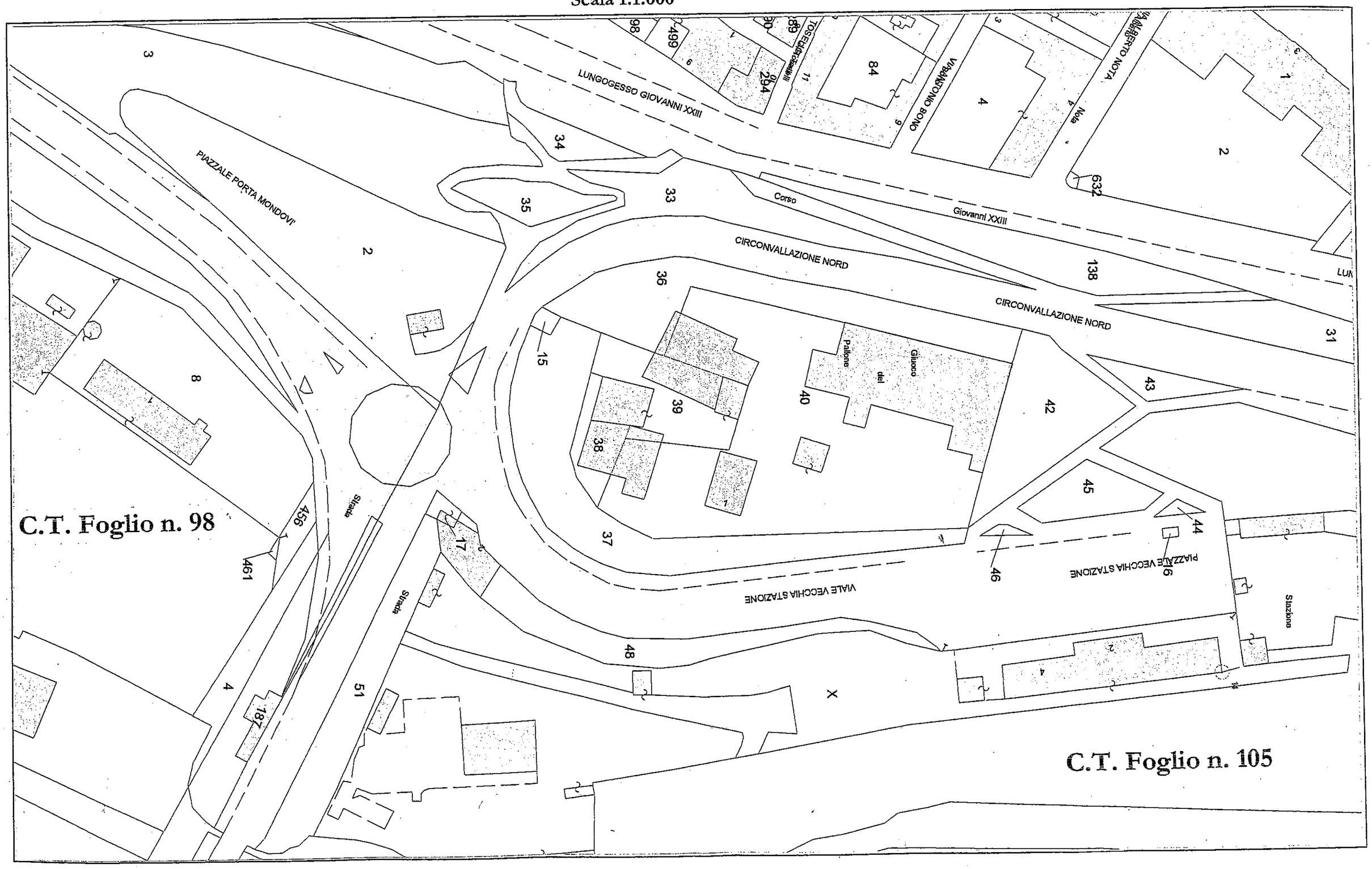
Cap. 5 - Piano Particellare di esproprio ed elenco catastale delle proprietà ricadenti nel territorio interessaato del Piano Particolareggiato

Foglio	Particella	Intestatario	C.F./P.IVA	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		Rendita	Superficie per sevizi pubblici			Superficie privata di uso pubblico			Superficie soggetta a esproprio		
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario		ha	are	ca	ha	are	ca	ha	are	ca
98	2	Comune di Cuneo		ente urbano			36	40					36	40						00
105	15	Comune di Cuneo	00480530047	area fab DM				36						36						00
105	16	Gondolo Bartolomeo (*)		area fab DM				11						11						0
105	36	Comune di Cuneo	00480530047	pascolo	3		16	43	€ 1,02	€ 1,02			16	43						00
105	37	Comune di Cuneo	00480530050	pascolo	1		20	56	€ 3,72	€ 1,59			20	56						00
105	38	Stella Servizi Immobiliare s.r.l.	00210720124	sem irr arb	1		03	24	€ 3,10	€ 1,59						01	87			96
105	39	Stella Servizi Immobiliare s.r.l.	00210720124	ente urbano			10	06			€ 6.631,31					02	94			00
105	40	Stella Servizi Immobiliare s.r.l.	00210720124	ente urbano			56	90			€ 115,69					23	87		08	74
105	42	Comune di Cuneo	00480530047	prato irriguo	4		11	56	€ 5,37	€ 4,48			11	56						00
105	44	Comune di Cuneo	00480530047	bosco ceduo	1			35	€ 0,05	€ 0,02				35						00
105	45	Comune di Cuneo	00480530047	prato irriguo	4		04	17	€ 1,94	€ 1,62			04	17						00
105	46	Comune di Cuneo	00480530047	bosco ceduo	1			24	€ 0,04	€ 0,01				24						0
											Superficie totale da espropriare							09	70	

(*) il medesimo mappale è intestato al Catasto Terreni a Gondolo Bartolomeo e al Catasto Fabbricati a Audisio Carlo di Giacomo ed a Audisio Antonio di Giacomo, lo stesso, da lungo tempo, è utilizzato a sedime del piazzale pubblico della stazione, pertanto sono in corso le verifiche di accertametnto dei passaggi proprietà e di corretta intestazione.

ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:1.000



Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Terreni	**Foglio: 98 Particella: 2**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	98	2		-	ENTE URBANO	36 40				Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				1						

Righe utili ai fini della liquidazione n. 13

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 98 Particella: 203**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		98	203		1		E/3					VARIAZIONE D'UFFICIO n . 100000 .1/1994 del 01/01/1994 in atti dal 17/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART .2 LEGGE DEL 24/3/93 N . 75

Indirizzo	VIA BASSE GESSO piano: T;				
Notifica	-	Partita	889	Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 98 Particella: 208**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		98	208		1		E/3					VARIAZIONE D'UFFICIO n . 100000 .1/1994 del 01/01/1994 in atti dal 17/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART .2 LEGGE DEL 24/3/93 N . 75

Indirizzo	VIA BASSE GESSO piano: T;				
Notifica	-	Partita	889	Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	**Catasto Terreni** **Comune di CUNEO (CN) (Codice : D205)** **(Provincia di CUNEO)** **Foglio: 105** **Particella: 15**

IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	15		-	AREA FAB DM -	00 36	-			n. 80779 del 08/07/1979 in atti dal 12/01/1988

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO n. 7944.1/1995 del 30/05/1995 in atti dal 30/05/1995		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 14

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Terreni	**Foglio: 105 Particella: 16**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	16		-	AREA FAB DM	00 11				Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				12093						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GONDOLO BARTOLOMEO		(1) Proprieta` per 1000/1000

Righe utili ai fini della liquidazione n. 14

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 105 Particella: 16**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		105	16									Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA BASSE GESSO;				
Notifica	-	**Partita**	3224	**Mod.58**	-

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AUDISIO ANTONIO.DI GIACOMO		(1) Proprieta` per 1/2
2	AUDISIO CARLO.DI GIACOMO		(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Terreni	**Foglio: 105 Particella: 36**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	36		-	PASCOLO 3	16 43		Euro 1,02 L. 1.972	Euro 1,02 L. 1.972	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				833						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO n. 7944.1/1995 del 30/05/1995 in atti dal 30/05/1995		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	**Catasto Terreni**
	Comune di CUNEO (CN) (Codice : D205)
	(Provincia di CUNEO)
	Foglio: 105 **Particella: 37**

IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	37		-	PASCOLO 1	20 56	-	Euro 3,72 L. 7. 196	Euro 1,59 L. 3. 084	Impianto meccanografico del 13/12/1977

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO n. 7944. 1/1995 del 30/05/1995 in atti dal 30/05/1995		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 15

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Terreni	**Foglio: 105 Particella: 38**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	38		-	SEM IRR ARB 2	03 24		Euro 3,10 L. 5.994	Euro 1,59 L. 3.078	Impianto meccanografico del 13/12/1977

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STELLA SERVIZI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	00210720124	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 16473.1/1997 del 19/12/1996 in atti dal 28/03/2002 (protocollo n. 110041) Repertorio n.: 127540 Rogante: SANTAMBROGIO Sede: MILANO ATTO DI CONFERIMENTO		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 15

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Terreni	**Foglio: 105 Particella: 39**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	39		-	ENTE URBANO	10 06				Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				1						

Righe utili ai fini della liquidazione n. 13

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 105 Particella: 39 Sub.: 1**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		105	39	1	2		D/1				Euro 6.631,31 L. 12.840.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 13687.1/1997 del 19/12/1996 in atti dal 21/01/1998
Indirizzo	PIAZZALE DELLA VECCHIA STAZIONE n. 1 piano: T;											
Annotazioni	Rendita catastale proposta D.M. 701/94 COLLAUDATO IN DATA 7/5/97											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STELLA SEVIZI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	00210720124	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 13687.1/1997 del 19/12/1996 in atti dal 17/10/2002 (protocollo n. 345966) Repertorio n.: 127540 Rogante: SANTAMBROGIO G. Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 1252 del 19/12/1996 CONFERIMENTO		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 105 Particella: 39 Sub.: 2**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		105	39	2	2		A/4	4	5 vani		Euro 144,61 L. 280.000	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 100000.1/1994 del 01/01/1994 in atti dal 17/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75
Indirizzo	VIA BASSE GESSO n. 5 piano: 1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STELLA SEVIZI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	00210720124	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 13687.1/1997 del 19/12/1996 in atti dal 17/10/2002 (protocollo n. 345966) Repertorio n.: 127540 Rogante: SANTAMBROGIO G. Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 1252 del 19/12/1996 CONFERIMENTO		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 105 Particella: 39 Sub.: 3**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		105	39	3	2		A/4	4	4 vani		Euro 115,69 L. 224.000	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 100000.1/1994 del 01/01/1994 in atti dal 17/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75
Indirizzo	VIA BASSE GESSO n. 5 piano: 1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STELLA SEVIZI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	00210720124	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 13687.1/1997 del 19/12/1996 in atti dal 17/10/2002 (protocollo n. 345966) Repertorio n.: 127540 Rogante: SANTAMBROGIO G. Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 1252 del 19/12/1996 CONFERIMENTO		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Terreni	**Foglio: 105 Particella: 40**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	40		-	ENTE URBANO	56 90				Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				1						

Righe utili ai fini della liquidazione n. 13

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 105 Particella: 40 Sub.: 1**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		105	40	1	2		A/4	4	4 vani		Euro 115,69 L. 224.000	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 100000.1/1994 del 01/01/1994 in atti dal 17/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75
Indirizzo	VIA BASSE GESSO n. 7 piano: T;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STELLA SEVIZI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	00210720124	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 13687.1/1997 del 19/12/1996 in atti dal 17/10/2002 (protocollo n. 345966) Repertorio n.: 127540 Rogante: SANTAMBROGIO G. Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 1252 del 19/12/1996 CONFERIMENTO		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 105 Particella: 40 Sub.: 2**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		105	40	2	2		A/4	4	4 vani		Euro 115,69 L. 224.000	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 100000.1/1994 del 01/01/1994 in atti dal 17/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75
Indirizzo	VIA BASSE GESSO n. 7 piano: 1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STELLA SEVIZI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	00210720124	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 13687.1/1997 del 19/12/1996 in atti dal 17/10/2002 (protocollo n. 345966) Repertorio n.: 127540 Rogante: SANTAMBROGIO G. Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 1252 del 19/12/1996 CONFERIMENTO		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di CUNEO (CN) (Codice : D205) (Provincia di CUNEO) Foglio: 105 Particella: 42

IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	42		-	PRATO IRRIG	4	11 56	-	Euro 5,37 L. 10. 404	Euro 4,48 L. 8. 670	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				833							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO n. 7944. 1/1995 del 30/05/1995 in atti dal 30/05/1995		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di CUNEO (CN) (Codice : D205) (Provincia di CUNEO) Foglio: 105 Particella: 44

IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	44		-	BOSCO CEDUO	1	00 35	-	Euro 0,05 L. 105	Euro 0,02 L. 35	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				833							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO n. 7944. 1/1995 del 30/05/1995 in atti dal 30/05/1995		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di CUNEO (CN) (Codice : D205) (Provincia di CUNEO) Foglio: 105 Particella: 45

IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	45		-	PRATO IRRIG	4	04 17	-	Euro 1,94 L. 3. 753	Euro 1,62 L. 3. 128	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				833							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO n. 7944. 1/1995 del 30/05/1995 in atti dal 30/05/1995		

Righe utili ai fini della liquidazione n. 16

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di CUNEO (Codice: D205) Provincia di CUNEO Foglio: 105 Particella: 46

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	105	46		-	BOSCO CEDUO	1	00 24		Euro 0,04 L. 72	Euro 0,01 L. 24	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Partita				833							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUNEO	00480530047	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO n. 7944.1/1995 del 30/05/1995 in atti dal 30/05/1995		

NORME DI ATTUAZIONE

Indice

Articolo 1	Ambito del PP
Articolo 2	Elaborati del PP
Articolo 3	Modalità e tempi di attuazione del PP
Articolo 4	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree
Articolo 5	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Articolo 6	Opere di urbanizzazione da assoggettare ad uso pubblico
Articolo 7	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 8	Progetti esecuzione e prescrizioni per le opere di urbanizzazione
Articolo 9	Cessione gratuita delle opere di urbanizzazione
Articolo 10	Proprietà e trasferimento degli impianti al Comune – Obblighi
Articolo 11	Rilascio del certificato di Agibilità
Articolo 12	Prescrizioni tecniche

Articolo 1 - Ambito del PP

Il presente Piano Particolareggiato ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site nel Comune di Cuneo, delimitate, elencate e descritte negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 22.400, contraddistinti catastalmente al Foglio 105 ai mappali come di seguito riportati:
n. 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 45, 46, 15, 1, 16 e Foglio 98 al mappale n. 2

Le aree comprese nel PP sono, così come specificato negli elaborati di progetto, destinate prevalentemente a funzioni direzionali-terziarie, e di servizio pubblico e di uso pubblico ed alle relative pertinenze; sono inoltre destinate, per il 28,6% della volumetria, (35% della Sul) a destinazione residenziale.

Articolo 2 - Elaborati del PP

Il progetto del P.P. dell'Area F5S del P.R.G.C. della Città di Cuneo, comparto del vecchio impianto della Soc. Stella S.p.a. è costituito dai seguenti elaborati:

INDICE DEGLI ELABORATI

	Relazione illustrativa	
	Norme di attuazione	
TAV. 01	Planimetria generale di intervento	SCALA 1:1000
TAV. 01/bis	Consistenza stato attuale	SCALA 1:500
TAV. 02	Pianta Quota + 484.60	SCALA 1:500
TAV. 03	Pianta Quota + 487.60	SCALA 1:500
TAV. 04	Pianta Quota + 490.60	SCALA 1:500
TAV. 05	Pianta Quota + 493.60	SCALA 1:500
TAV. 06	Pianta Quota + 497.10	SCALA 1:500
TAV. 07	Pianta Quota + 501.20	SCALA 1:500
TAV. 08	Pianta Quota + 504.20	SCALA 1:500
TAV. 09	Pianta Quota + 507.20	SCALA 1:500
TAV. 10	Pianta Quota + 510.20	SCALA 1:500
TAV. 11	Pianta Quota + 513.20	SCALA 1:500
TAV. 12/13	Sezione A-A/ B-B	SCALA 1:500
TAV. 14/15	Prospetto sulla discesa alla Stazione	SCALA 1:500
	Prospetto verso la salita al "Pizzo"	
TAV. 16/17	Prospetto verso la rotonda	SCALA 1:500
	Prospetto verso la stazione	
TAV. 18	Opere di urbanizzazione - Lavori stradali, marciapiedi parcheggi, verde pubblico e verde interno area Stella	SCALA 1:1000
TAV. 19	Opere di urbanizzazione - Acquedotto	SCALA 1:1000
TAV. 20	Opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica	SCALA 1:1000
TAV. 21	Opere di urbanizzazione – Fognatura	SCALA 1:1000
TAV. 22	Sezione strada tipo	SCALA 1:50
TAV. 23	Sezioni parcheggio	SCALA 1:25
TAV. 24	Caditoia stradale	SCALA 1:50
TAV. 25	Sezione tipo caditoia stradale	SCALA 1:20
TAV. 26	Pozzetti fognatura	SCALA 1:50
TAV. 27	Sezione tipo di scavo condotte fognarie	SCALA 1:25
TAV. 28	Camere di manovra acquedotto	SCALA 1:25
TAV. 29	Particolare punto luce su palo	SCALA 1:50
TAV. 30	Raffronto tra il profilo approvato e profilo modificato	SCALA 1:500
TAV. 31	Rilievo Plano Altimetrico	SCALA 1:1000
TAV. 32	Planimetria previsioni del P.R.G. relativa al territorio di P.P.	SCALA 1:2000
TAV. 33	Planimetria di P.R.G. con inserimento del P.P.	SCALA 1:2000
TAV. 34	Estratto catastale	SCALA 1:1000
TAV. 35	Vincoli culturali ambientali P.R.G.C. vigente	SCALA 1:2000
TAV. 36	Aree in cessione	SCALA 1:1000
TAV. 37	Mitigazione ambientale	SCALA 1:500
	Parere della Commissione Regionale Beni Culturali ed Ambientali	
	Parere dell' ARPA	
	Schemi volumetrici	
	Documentazione fotografica	

Articolo 3 – Modalità e tempi di attuazione del PP

L'attuazione del PP sul terreno sito nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, avverrà in conformità delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e della salvaguardia del Progetto Preliminare del PRGC, delle presenti Norme del PP, nonché secondo gli elaborati del PP stesso redatti in conformità delle previsioni del PRGC e della sua variante contestuale ai sensi dell'art. 40 della Lur 56/77.

L'attuazione del PP che comporta cessione di immobili alla Città di Cuneo, uso pubblico di aree ed edifici, esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, è regolata da una specifica Convenzione, ai sensi dell'art. 45 della Lur 56/77, e delle presenti Norme di attuazione, da stipulare successivamente all'entrata in vigore del PP.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del PP e cioè 10 anni dalla data di entrata in vigore del Piano Particolareggiato.

L'area complessiva del PP dovrà essere trasformata nel rispetto del progetto urbanistico e dello schema progettuale planovolumetrico di cui alle tavole allegate, rimanendo invariati i parametri urbanistico - edilizi prescritti dal PP.

L'attuazione del PP potrà essere realizzata anche per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità della composizione urbanistico-planovolumetrica.

I permessi di costruire, nonché l'ultimo, dovranno essere richiesti al Comune di Cuneo nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del PP, e precisamente entro 6 anni dalla stipula della Convenzione di cui al secondo comma del presente articolo.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte soggetti attuatori, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi, senza che debba prodursi una nuova Convenzione.

Potranno essere prodotti atti unilaterali di impegno successivi alla scadenza del P.P., solo nel caso in cui l'intervento sia in fase di conclusione.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere realizzati con disegno unitario sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dal Comune di Cuneo. In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico

L'Amministrazione comunale si riserva in qualunque momento, di nominare un proprio tecnico in contradditorio, per verificare l'esecuzione complessiva delle opere e dei manufatti da realizzarsi.

In sede di permesso di costruire, potranno comunque essere proposti e presentati all'Amministrazione progetti aventi caratteristiche tipologiche - compositive coerenti con lo Schema progettuale planovolumetrico del PP. Nel caso in cui i progetti modifichino sostanzialmente tali indicazioni planovolumetriche, questi costituiranno variante al PP e dovranno nuovamente essere sottoposti alla valutazione ed all'approvazione degli organi competenti.

Gli interventi attuativi del PP sono subordinati al parere favorevole del Settore Regionale per i Beni Ambientali, da ottenere prima di presentare l'istanza per il rilascio dei permessi di costruire, ai sensi della L.431/85, ora D.Lgs. 42/2004.

Dovrà inoltre essere prodotta adeguata perizia e relazione geo-idrogeologica attestante la compatibilità dell'intervento edificatorio al momento della presentazione dell'istanza per il rilascio dei permessi di costruire.

Dovrà comunque essere prodotto, prima della stipula della Convenzione di cui al precedente secondo comma, uno studio geologico relativo alla valutazione sulla sopportabilità e trasformabilità del suolo e delle aree circosatanti.

Antecedentemente al rilascio della primo permesso di costruire, dovrà essere prodotta una dichiarazione di intenti tra il Comune di Cuneo, la Stella Servizi Immobiliare s.r.l. e la Stella s.p.a., riguardante l'area attualmente occupata dal deposito dei pali, nella quale venga anche evidenziata la rilocalizzazione della Stella s.p.a. suddetta.

Articolo 4 Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

Il Piano Particolareggiato prevede la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto, secondo i seguenti dati tecnici:

DESTINAZIONI D'USO	Superfici lorde di pavimento	Volumi
Teatro	mq . 1.435 (10%)	mc 10.045 (19%)
Fitness, sala musica, centro medico-terapeutico, ristorante e bar, negozi di vicinato	max mq . 3.962 (27,5%)	mc 13.867 (26,2%)
Uffici	min mq . 3.962 (27,5%)	mc 13.867 (26,2%)
Residenziali	mq . 5.039 (35%)	mc 15.117 (28,6%)
Totale	**mq. 14.398 (100%)**	**mc 52.896 (100%)**

ST = mq. 22.497
SF = mq. 6.907
Superficie lorda di pavimento totale = mq. 14.398
Volume lordo totale = mc. 52.896
Volume fuori terra = mc. 18.697
UT mc/mq 2,25 (0,8 fuori terra); mq/mq 0,64 (0,26 fuori terra)
UF mc/mq 7,3 (2,7 fuori terra) ; mq/mq 2,1 (1,1 fuori terra)
Parcheggi interrati = mq. 11.823 (pertinenziali ex Ln 122/89 e standard ex art. 21 Lur 56/77)
Altri parcheggi pubblici a raso in struttura =ex mercato uve min mq. 2.200 max mq. 4.400
Piazzale Stazione = mq. 1.200
Verde privato di uso pubblico (area Stella) = mq. 2.868
Verde pubblico (area Stella) = mq. 970
Verde pubblico = area del mercato delle uve: mq 3.640
Altre aree = mq. 2.920
Altro verde di arredo e mitigazione ambientale = Piazzale Stazione: mq 1.125
Fasce alberate e aree di risalita = mq. 4.847

Le eventuali destinazioni commerciali dovranno risultare, per tipologia e dimensionamento, conformi alle vigenti normative di settore alle quali il Comune è tenuto ad adeguarsi.

Si stabilisce che (nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi e delle linee planovolumetriche indicate del P.P.), le quantità di destinazioni d'uso riportate negli elaborati, rientranti nelle tolleranze progettuali, saranno meglio stabilite in sede di permesso di costruire e che le destinazioni d'uso non dovranno essere inferiori a quelle riportate negli elaborati.

In sede di richiesta di permesso di costruire dovranno essere precisate le destinazioni d'uso, la dimensione ed il numero delle unità immobiliari, il tutto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, della volumetria e densità suddetta, nonché delle norme di attuazione del P.R.G.C. e del presente P.P.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni sono definite ai successivi articoli.
I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, dovranno essere precisati con progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

Il Comune si riserva di nominare uno o più coordinatori dipendenti dell' A.C., per le funzioni e le competenze di tipo tecnico. Tali coordinatori potranno fare eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, l'Autorità Comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.
La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali a semplice richiesta degli stessi, relativamente ai confinamenti ed alle quote altimetriche stabilite sia negli elaborati che in fase di attuazione delle opere, potranno essere in qualunque momento verificate da un tecnico nominato un dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico della Società.

Articolo 5 - Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria

A scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previsto dalla normativa vigente a carico del soggetto attuatore ed aventi causa e determinato sulla base della deliberazione di Consiglio Comunale e pari a (i conteggi sono intendersi indicativi in quanto verranno definiti all'atto del rilascio delle concessioni edilizie secondo le tariffe al momento vigenti)

- RESIDENZE	volume lordo mc.	15.117	x €/20,15	=	€ 304.607,00
- COMMERCIALE	superficie lorda netta mq	3.962	x €/85,84	=	€ 340.098,00

- UFFICI	superficie netta mq.	3.962	x €/85, 84	= €	340.098,00
	Totale			€	984.803,00

Dal conteggio sopra riportato non sono stati calcolati i costi degli oneri relativi alle superfici destinate a teatro, in quanto è assimilato alle sale cinematografiche, in applicazione dell'art. 20 della Legge n. 153 dell'1.03.1994, che prevede l'esonero dal contributo.

Il contributo dovrà essere adeguato, all'atto di ogni singolo permesso di costruire, alle superfici ed ai volumi degli edifici come risulterà nel progetto approvato.

I soggetti attuatori del P.P., ai sensi della normativa vigente, si obbligano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere a suo carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, realizzando ad attrezzando mediante esecuzione diretta, con progetto da definire a livello esecutivo con i competenti Uffici Comunali, le seguenti opere:

- Acquedotto: opere relative al necessario potenziamento della rete esistente per consentire la funzionalità dell'intervento ed alla necessità del Comune;

- Fognature: opere relative al necessario potenziamento della rete esistente per consentire la funzionalità dell'intervento ed alla necessità del Comune;

- Lavori stradali: consistenti nella sistemazione completa della strada di accesso, con rifacimento completo del manto stradale e relativa sistemazione e/o realizzazione dei marciapiedi.
  Pavimentazione del Piazzale Stazione da realizzarsi in lastre di pietra e porfido e dotata di elementi di arredo ed opere ornamentali.
  Il proponente dovrà inoltre farsi totale carico di tutte quelle opere ed interventi che il Comune di Cuneo riterrà necessari per rendere funzionale e sicuro l'innesto della via della stazione sulla rotonda di Porta Mondovì a causa della modifica al carico viabile;

- Percorsi pedonali: riqualificazione ambientale di tutto il percorso pedonale a lato della discesa Circonvallazione Nord (sul lato Est) da monte a valle sino al Piazzale Stazione e compresi i doppi percorsi posti di fronte alla Stazione. Tale opera dovrà prevedere opportuna piantumazione e realizzazione del percorso con caratteristiche proprie e storiche dell'ambiente;

- Aree verdi: sistemazione di tutte le aree a verde poste in adiacenza del complesso e più precisamente insistenti sui mappali numeri 15, 36, 37, 42, 43, 45 di proprietà comunale; sistemazione a verde con adeguati arredi ed ambientazione dell'area sovrastante il parcheggio del piazzale del mercato delle "UVE". Pavimentazione superiore in lastricato di pietre ed eventuali percorsi pedonali di collegamento.

- Illuminazione pubblica: completa realizzazione o potenziamento del tratto relativo alla strada della Stazione, Piazzale, compreso viale pedonale lungo la Circonvallazione Nord e sulla ripa.

- Valorizzazione dell'edificio pubblico esistente "Ex Dazio" di valenza architettonica, mediante un riutilizzo commerciale e/o informativo o anche quale accesso ad un sottopasso (scale – ascensore) come utile collegamento sotterraneo del piazzale a parcheggio, dotato dell'ipotizzato "collegamento meccanico al Centro Storico", con le attività terziarie in progetto (teatro, uffici, commerciale) e la Stazione ferroviaria;

- Parcheggi pubblici: Sistemazione a parcheggio del piazzale antistante la stazione ferroviaria con pavimentazione come indicato al punto corrispondente ai lavori stradali. Sistemazione dell'area Mercato delle "UVE" con struttura adeguatamente ambientata, inserita rispettando i livelli al di sotto della viabilità verso Rondò Garibaldi, anche parzialmente interrata con ingressi ed uscite che non interrompano il regolare traffico sulla rotatoria di Porta Mondovì. Tale realizzazione ed eventuali previsioni di piani interrati saranno definite compiutamente in convenzione o, prima del rilascio del permesso di costruire, in permesso di costruire convenzionato.

Così come più precisamente indicato in linea di massima negli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione, ai quali si rimanda per ogni riferimento, salvo diverse richieste espresse dagli uffici comunali competenti.

Si precisa che per la realizzazione di dette opere, prima della presentazione dell'istanza del permesso di costruire ad edificare, si dovrà produrre opportuni elaborati grafici esecutivi con relativi computi metrici redatti secondo le norme vigenti e secondo le indicazioni degli Uffici Comunali competenti.

Al fine di consentire la necessaria funzionalità delle aree del PP stesso fino dal momento della sua prima attivazione, i competenti Uffici Comunali dell'assessorato ai Lavori Pubblici, fisseranno ed individueranno quelle opere ritenute necessarie ed in forma anche parziale, che gli attuatori, previa presentazione per la loro approvazione degli eventuali e necessari progetti specifici, dovranno eseguire ed ultimare prima del rilascio dei singoli permessi di costruire ad edificare.

L'accettazione e presa in carico da parte del Comune di Cuneo delle opere saranno eseguite previo collaudo con esito favorevole, a semplice richiesta della civica Amm.ne, restando inteso che fino a detto trasferimento sarà a carico dei soggetti attuatori o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente Convenzione.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dagli attuatori, a loro cura e spesa, ed il Comune provvederà a nominare un Direttore dei Lavori, che redigerà il certificato di regolare esecuzione ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla presente Convenzione.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta degli attuatori, previa positiva valutazione tecnica del Direttore dei Lavori e qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dal presente P.P., qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione redatto da Funzionario Tecnico all'uopo incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorchè non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

Le opere verranno eseguite direttamente a cura degli attuatori anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di 10 anni e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità delle strutture previste.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo direttamente dagli attuatori dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa) rilasciata a favore del Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse superiore agli importi stimati a preventivo.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei soggetti attuatori e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., gli attuatori dovranno integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I soggetti attuatori dovranno comunque realizzare totalmente le opere previste in Convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse sia superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di fare eseguire dai soggetti attuatori e/o loro aventi causa, a scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, opere di riqualificazione sui terreni di proprietà comunale (mercato delle Uve - Piazzale della Stazione, sistemazione a verde pubblico delle ripe, anche con strutture di collegamento tra il parcheggio e corso Papa Giovanni XXIII). Il progetto delle opere dovrà essere preventivamente presentato a cura e spese dei soggetti attuatori per le valutazioni ed approvazioni necessarie da parte degli organi e commissioni competenti.

Le opere eventualmente a scomputo dovranno essere realizzate secondo le modalità ed i criteri previsti in Convenzione.

Articolo 6 - Opere di urbanizzazione da assoggettare ad uso pubblico

I soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 21 Lur 56/77, si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare all'uso pubblico le aree necessarie per le opere di urbanizzazione Standard parcheggi e verde pubblico, così come meglio definito con il presente P.P. e variante al P.R.G.C. vigente.

Tali servizi saranno realizzati e completati funzionalmente a cura e spese del proponente. Per la realizzazione dovranno prodursi opportuni progetti esecutivi che otterranno la concessione edilizia.

Le relative porzioni immobiliari dovranno essere oggetto di frazionamento catastale da allegarsi all'atto pubblico di costituzione delle servitù.

L'assoggettamento perpetuo ad uso pubblico ad infrastrutture realizzate, avverrà quando il Comune lo riterrà necessario, ed a semplice richiesta dello stesso. Detto assoggettamento inoltre dovrà essere disciplinato con apposita e separata Convenzione, nella quale il Comune disporrà le modalità per l'uso, nonché la gestione del servizio, stabilendo altresì le sanzioni amministrative in caso di inosservanza degli obblighi assunti dal proponente. Rimane comunque inteso che la manutenzione dei servizi realizzati sulle aree assoggettate ad uso pubblico è totalmente a carico del proponente.

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi, di cui all'art. 21 della L. R. 56/77, previsti per il parcheggio pubblico, riferiti alle eventuali attività commerciali, i soggetti attuatori si impegnano a destinare ad uso pubblico le aree a parcheggio previste nei piani interrati dell'edificio, fino al soddisfacimento della quota di standard prevista per legge, anche eventualmente a scapito totale o parziale del terziario individuato al piano quota 460.60.

Articolo 7 - Contributo relativo al costo di costruzione

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni del T.U. 380/01 e s.m.e i.;

Resta inteso che tale contributo è a carico del richiedente i permessi di costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda dei permessi di costruire stessi.

A garanzia del pagamento di tali importi, i soggetti attuatori stipuleranno apposita polizza fidejussoria.

Articolo 8 - Progetti esecuzione e prescrizioni per le opere di urbanizzazione

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza del proponente e da questo direttamente eseguite anche in presenza di lievitazione dei costi, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, elaborati a cura del soggetto attuatore, firmati da tecnici abilitati alla progettazione e sottoposti all'esame ed all'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami saranno subordinati, prima dell'autorizzazione alla loro costruzione, mediante emissione di regolare Permesso di Costruire.

I collegamenti alla fognatura urbana ed al civico acquedotto dovranno essere conformi, per dimensioni ed altre caratteristiche, ai criteri tecnici che saranno fissati - dai competenti Uffici dell'A.C.D.A. - prima della realizzazione di tali opere.

Tali progetti esecutivi dovranno attenersi alle indicazioni dettate dal progetto di massima del presente PP.

Per l'esecuzione di tali lavori gli operatori comunicheranno al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori, il quale procederà - in contraddittorio con un tecnico di fiducia del Comune nominato a spese degli operatori - al tracciamento preventivo dei tracciati viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene al Piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale il quale procederà altresì al collaudo degli stessi, per la parte relativa alle opere pubbliche, nonchè per la parte corrispondente all'assetto urbanistico.

A fine lavori delle opere di urbanizzazione ancorchè di quelle architettoniche edilizie ed altre, il direttore dei lavori ed il o i progettisti, intervenuti nei lavori, dovranno sottoscrivere sotto la propria responsabilità una dichiarazione di corrispondenza di quanto eseguito rispetto i progetti approvati e depositati presso gli uffici comunali. In caso di difformità degli stessi si dovrà procedere nei tempi e nei modi consentiti dalla legislazione, alla loro regolarizzazione.

Tutte le opere di urbanizzazione all'interno del P.P. eventualmente scomputabili dovranno essere realizzate comunque contemporaneamente alle opere di costruzione.

Articolo 9 - Cessione gratuita delle opere di urbanizzazione

Oltre a quanto indicato nel precedente art. 3 e fermo restando quanto stabilito dall'art. 45 della Lur 56/77, nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, i soggetti attuatori si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Cuneo (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso) a semplice richiesta del Comune stesso, completamente attrezzate ed ultimate, tutte le aree e le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli.

Il comune non rilascerà il certificato di agibilità se non saranno ultimate le opere di urbanizzazione primarie relative all'edificio per il quale l'agibilità viene richiesta. Si considerano in particolare ultimate le opere di urbanizzazione in questione indicate negli articoli precedenti quando siano assicurate e collaudate sul piano tecnico. Il trasferimento per cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette opere di urbanizzazione avverrà ad avvenuta ultimazione delle stesse, previo collaudo con esito favorevole, dall'ultimazione delle medesime, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente, o dei suoi aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere stesse. Entro un anno dal rilascio di agibilità.

Articolo 10 - Proprietà e trasferimento degli impianti al Comune – obblighi

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessate dal P.P., o di parte di esse, i soggetti attuatori saranno obbligati a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alle presenti norme mediante Convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Dovrà essere data notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i soggetti attuatori saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Anche in caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal PP e dei competenti oneri sopra riferiti, i soggetti attuatori o i loro aventi causa, restano solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.
I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa - nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 11 - Rilascio del certificato di agibilita'

Il Comune non rilascerà alcun certificato di abitabilità ed agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della Lur 56/77 se non quando i soggetti attuatori abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'illuminazione pubblica, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura, alla rete elettrica, oltre alle superfici a parcheggio e verde necessarie a soddisfare lo standard relativo alla parte realizzata, e siano inoltre assicurate e collaudate sul piano tecnico.

Articolo 12 – Prescrizioni tecniche

Articolo 12.1 – Forme e posizione dei fabbricati– Tipologie edilizie

1- La forma e la posizione del fabbricato è indicata sulla planimetria generale e dalle planimetrie dei singoli piani in elevazione.

2- E' ammesso un adattamento in sede di progettazione conservando, per quanto riguarda l'edificio, fisse ed invariabili le distanze minime dalle strade e confini, nonché le altezze massime esterne.

3- Nel rispetto delle indicazioni del progetto planimetrico, nella progettazione saranno sempre possibili variazioni compositive, architettoniche e funzionali, purchè il volume complessivo del P.P. resti costante; sono consentite modificazioni di carattere funzionale all'interno delle sagome disegnate. Dette variazioni esterne dovranno risultare di modesta entità fatto salvo il 10° c. del precedente art.3.

4- Le tipologie delle unità di destinazione d'uso sono quelle indicate in progetto di cui all'art. 4.

Articolo 12.2 – Calcolo dei volumi e destinazioni

Nel progetto allegato sono riportati i volumi massimi consentiti per i fabbricati, fatte salve le eventuali variazioni del precedente art. 4.

Articolo 12.3 – Confrontanze dirette ed altezze

1- Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a mt. 10.

2- La distanza minima dei fabbricati dai confini del P.P. e gli arretramenti minimi delle strade pubbliche sono indicati nelle tavole di progetto. Le distanze dai confini, comprese aree pubbliche, sono stabilite in non meno di mt. 5.

3- L'altezza massima dei singoli fabbricati ed il numero dei piani abitabili è indicata nelle tavole – sezioni e profili.

4- La copertura dei fabbricati dovrà essere di tipo piano con tappeto erboso.

5- Le altezze massime esterne (compresi parapetti, cornicioni, colmi dei tetti ecc.) dei fabbricati dovranno avere una quota inferiore di almeno 1,50 m. rispetto alla livelletta stradale della salita al Pizzo.

Articolo 12.4 – Edifici

1- Gli edifici potranno essere realizzati con le tipologie strutturali tradizionali o prefabbricate nelle parti non a vista. I fabbricati potranno essere indicativamente finiti con i seguenti materiali:

a. Murature : prevalentemente in pietra naturale, in mattone paramano faccia vista (sono ammesse cornici, lesene, fregi e decorazioni in mattoni)
b. Serramenti in acciaio colorato o legno
c. Copertura a tetto piano con tappeto erboso, sono ammesse parti ornamentali in lamiera di rame o acciaio
d. Ringhiere e parti in acciaio a disegno semplice, lineare
e. Zoccolatura in pietra a giunti retti verticali.

2- Fanno parte dei materiali e delle tipologie e tecnologie da impiegare quanto riportato nel successivo articolo 12.11 e nella guida G1 Guida per gli interventi nelle Città Storica del Nuovo Piano Regolatore.

Articolo 12.5 – Recinzioni

1- Le recinzioni su area pubblica, qualora richieste, saranno a giorno con altezza max mt. 2m in ferro tondo o quadro a disegni retti con un'altezza massima di mt. 1,50 su zoccolo in pietra naturale, c.l.s. o mattoni vista in altezza non superiore a mt. 0,5.

2- Il tipo di recinzione potrà essere scelto definitivamente al momento del Permesso di Costruire e comunque dovrà essere unificato su tutto l'intervento.

Articolo 12.6 - Aree libere da fabbricati

A) - AREE PUBBLICHE

A.1 - VERDE ATTREZZATO

1- Sono indicate con apposito simbolo (tavola delle opere di urbanizzazione)
2- Dette aree possono essere sistemate a verde o a luogo per sosta e gioco e saranno realizzate con manto erboso e piantamenti ad alto fusto ove possibile
3- Sul viale pedonale in fregio al sedime saranno messi a dimora alberi di alto fusto.

A.2 - PIAZZALE DELLA STAZIONE

Individuate alle Tavole di progetto, saranno realizzati in lastre di pietra squadrata o porfido naturale, potranno inoltre essere dotati di elementi di arredo urbano (fioriere, panchine) ed opere ornamentali (fontana, monumenti) e verde piantumato con aiuola.

A.3 - PERCORSI

1- Le strade veicolari ed i parcheggi pubblici, quando non diversamente previsti potranno, sentiti gli uffici comunali competenti, essere eventualmente pavimentati in conglomerato bituminoso, i percorsi pedonali pubblici e ad uso pubblico saranno pavimentati con lastricati, compresi gli attraversamenti.
2- I percorsi pedonali nelle salite potranno essere sterrati ed arredati. La realizzazione dei percorsi pedonali abbinati e non alle sedi veicolari è subordinata al rispetto dei disposti del D.P.R. 24.07.96 n. 503.

B) - AREE PRIVATE

1- Debbono essere sistemate come indicato negli elaborati progettuali.

2- Le aree private riferite al complesso poste sul fronte strada veicolare, dovranno essere attrezzate a giardino ornamentale.

C) - IMPIANTO E MANUTENZIONE

1- Le spese per l'impianto e la manutenzione delle opere e dei giardini delle aree private ancorchè assoggettate ad uso pubblico e sono a carico della proprietà.

2- In sede di convenzione saranno stabilite le norme per l'assunzione delle opere da parte del Comune.

3- In sede di convenzione l'esecuzione delle opere di costruzione delle aree ed impianti pubblici potranno essere effettuate dai concessionari a scomputo degli oneri di urbanizzazione sulla base di dettagliati progetti esecutivi.

4- Parimenti in sede di convenzione potrà essere attribuita al concessionario l'onere della manutenzione delle aree dimesse ad uso pubblico sovrastanti ad autorimesse private.

Articolo 12.7– Opere di urbanizzazione

1- Le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, sistemazione del suolo, percorsi pedonali, verde attrezzato e piazza), previste dal P.P. dovranno corrispondere a successive progettazioni esecutive; in particolare le caratteristiche costruttive dei lavori redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale o da Tecnico Abilitato designato dall'A.C. Le opere saranno collaudate dall'U.T. o da Tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale.

2- In caso di realizzazione del Concessionario a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione primaria, i progetti e capitolati saranno verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale ed il collaudo è fatto dal Comune a spese dell'assegnatario.

3- Le opere di urbanizzazione secondaria saranno meglio specificate nella Convenzione.

Articolo 12.8– Integrazioni tra norme del P.P. e norme del P.R.G.C.

1- Per l'attuazione del P.P. in difetto di indicazioni specifiche, si applicano le prescrizioni del Nuovo Piano Regolatore e del regolamento edilizio vigente, oltre le disposizioni di legge.
2- La validità temporale del P.P. è quella stabilita dalla Legge vigente.

Articolo 12.9 – Comparti edificatori

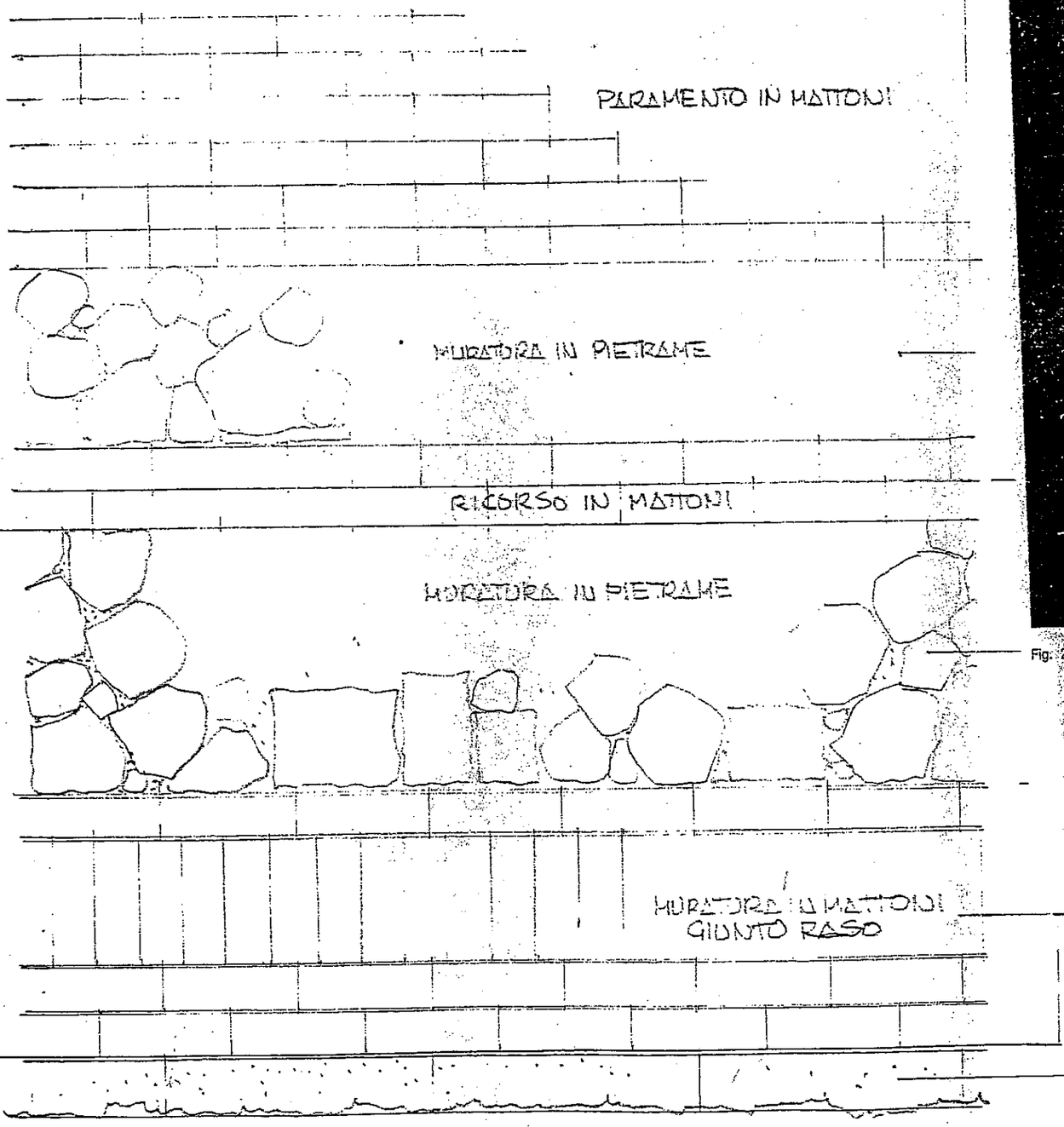
E' ammessa la realizzazione dell'intervento in più comparti edificatori, purchè omogenei tra loro, fermo restando il disegno complessivo del Piano Particolareggiato approvato.

Articolo 12.10 – Prescrizioni particolari

1- Gli interventi residenziali, commerciali, terziari verranno regolati attraverso convenzionamento ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 10/77 e s.m.e i. ove applicabile ovvero tramite convenzionamento ispirato per i contenuti a tali modalità di legge.
2- Prima di ogni qualsiasi opera di scavo l'impresa esecutrice dovrà comunicare alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici l'inizio dei lavori ed effettuare i necessari sondaggi archeologici e geognostici.
3- L'intervento deve osservare quanto prescritto nel parere dell'Arpa in data 23.08.04 Prot. 09203/sc15: in particolare ....."Considerata tuttavia, la particolare situazione litologica del terrazzo alluvionale su cui verrà realizzato il piano particolareggiato e quella scarpata dell'altipiano retrostante(entrambe costituiti da ghiaie sciolte o poco cementate, molto grossolane) si ritiene che i cospicui sbancamenti previsti nel "corpo" del terrazzo dovranno essere preceduti da indagini geognostiche e verifiche di stabilità ai sensi del D.M. n. 47 dell'11/3/88 le scarpate di neoformazione nei materiali sciolti alluvionali andranno sostenute anche con opere provvisionali per impedire l'innesco di fenomeni di instabilità sul tratto a monte dell'altipiano, dove si localizzano infrastrutture ed edifici abitati". Dovrà essere attentamente analizzata anche l'escursione della falda acquifera al fine di valutare e definire gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la realizzazione dei volumi interrati.
4- Le aree pubbliche e gli spazi privati dovranno rispettare la normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89.

Articolo 12.11– Scheda tecnica indicativa dei materiali e delle tecnologie di facciata e degli arredi esterni

MATERIALI E TECNOLOGIA PARAMENTI ESTERNI
SINO AL LIVELLO 4°



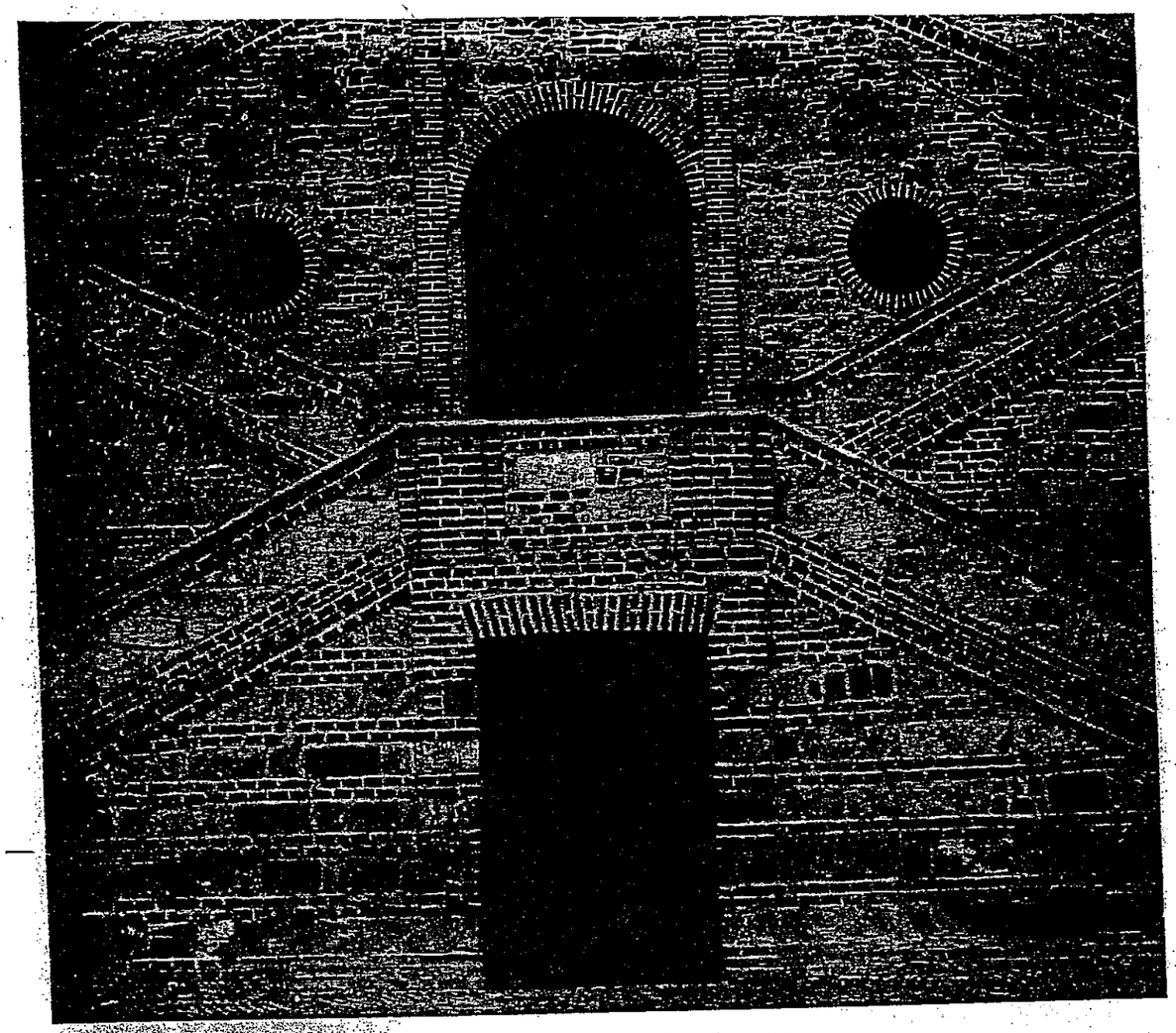
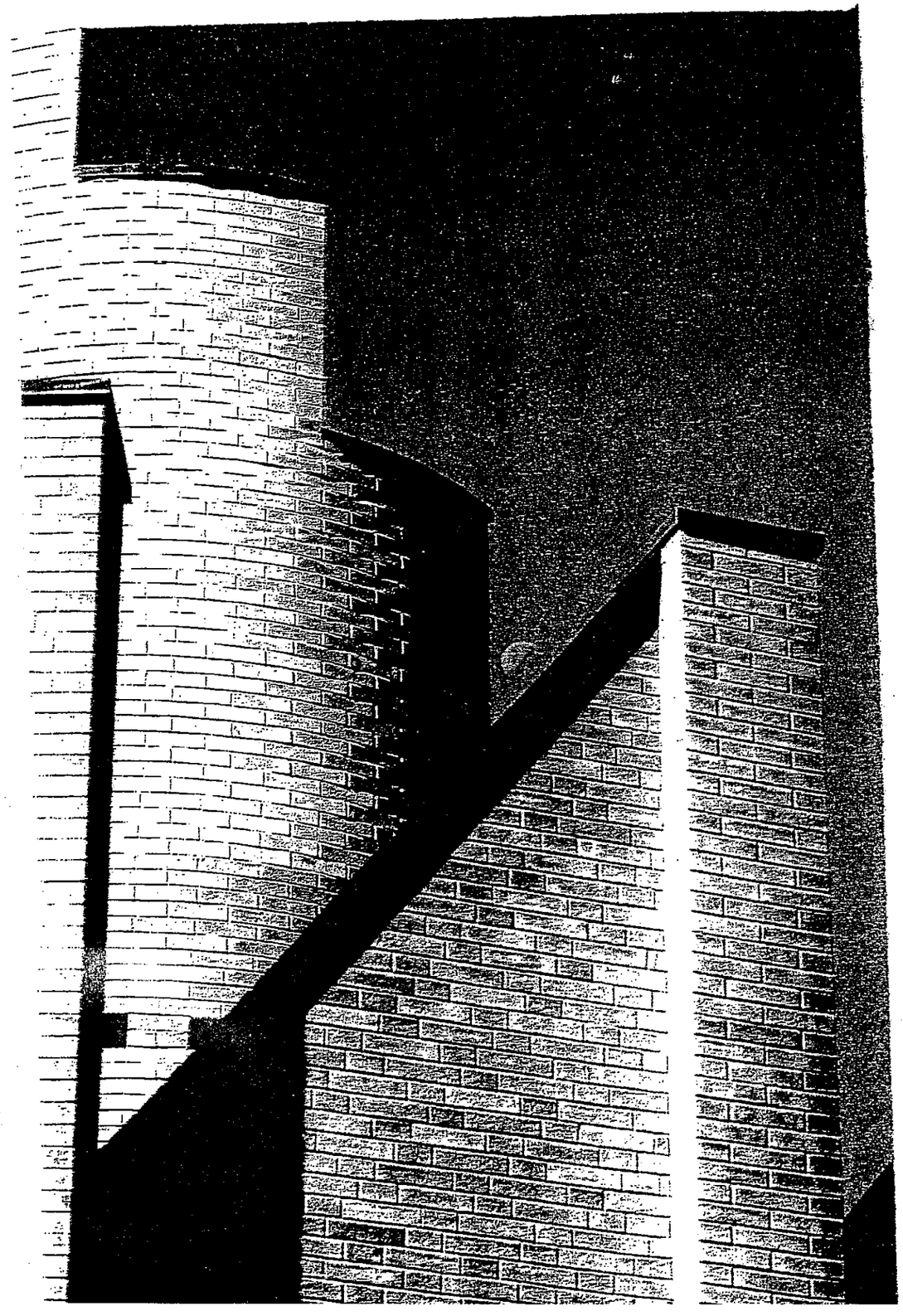


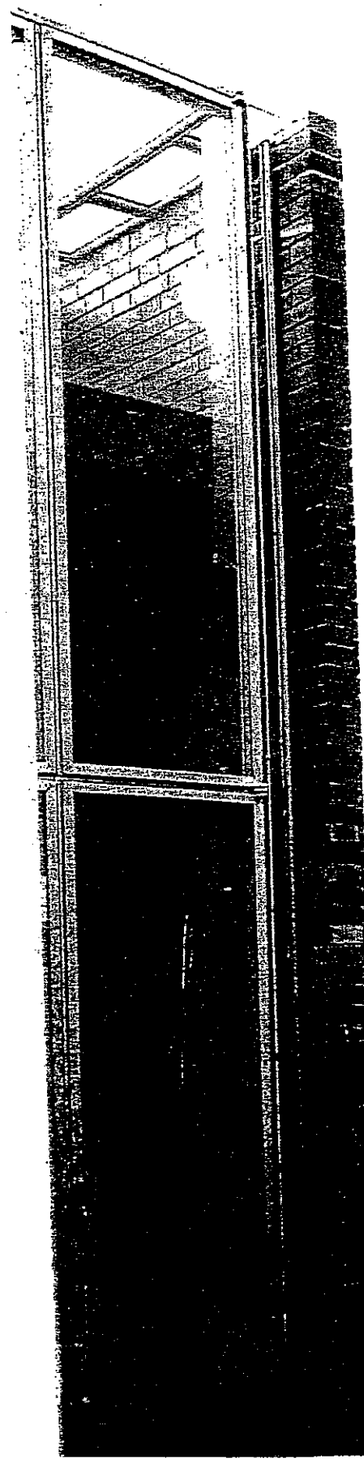
Fig. 268. Palazzo Callori a Caseggiato di Vignale, Asti (XVIII sec.). Lo scalone di accesso.

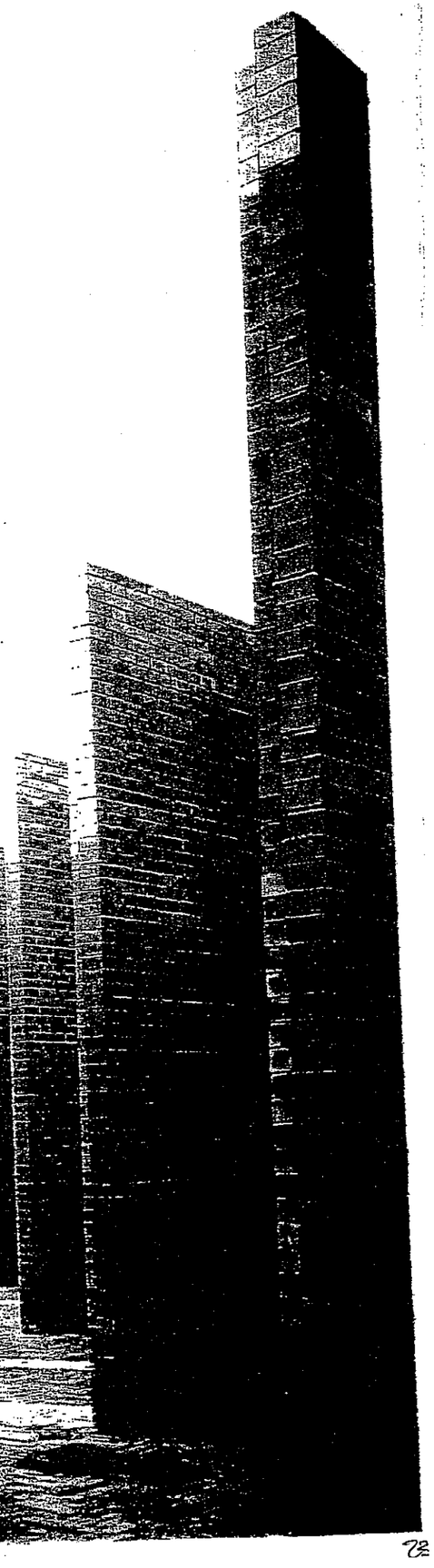
ESEMPIO

STESSO TIPO PER MURI. ARREDI FISSI. SCALE E PARAPETTI ESTERNI

_PARAMENTO IN MATTONI GIUNTO RASO
ESERRAMENTI IN ACCIAIO_

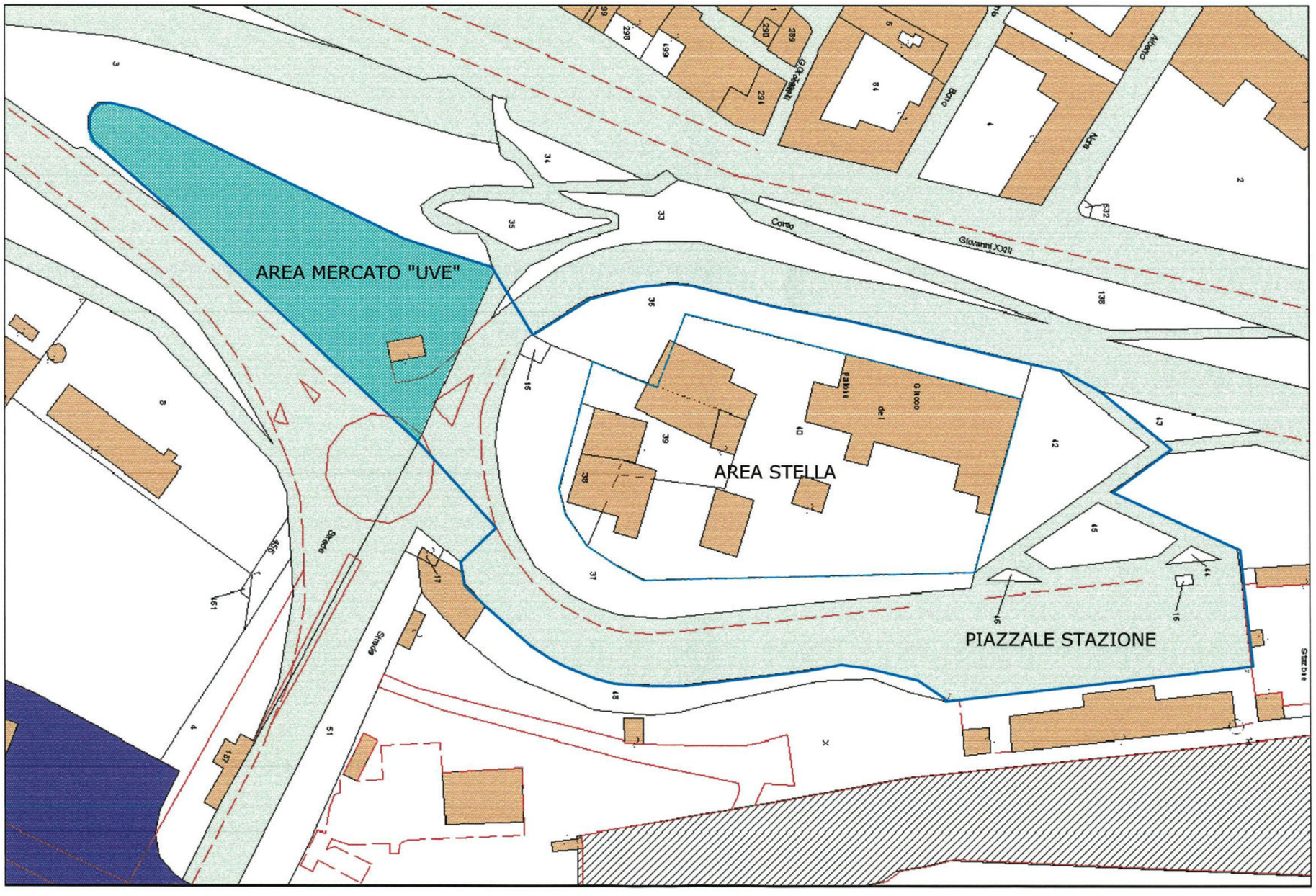






LIMITE DEL P.P.

AREA STELLA

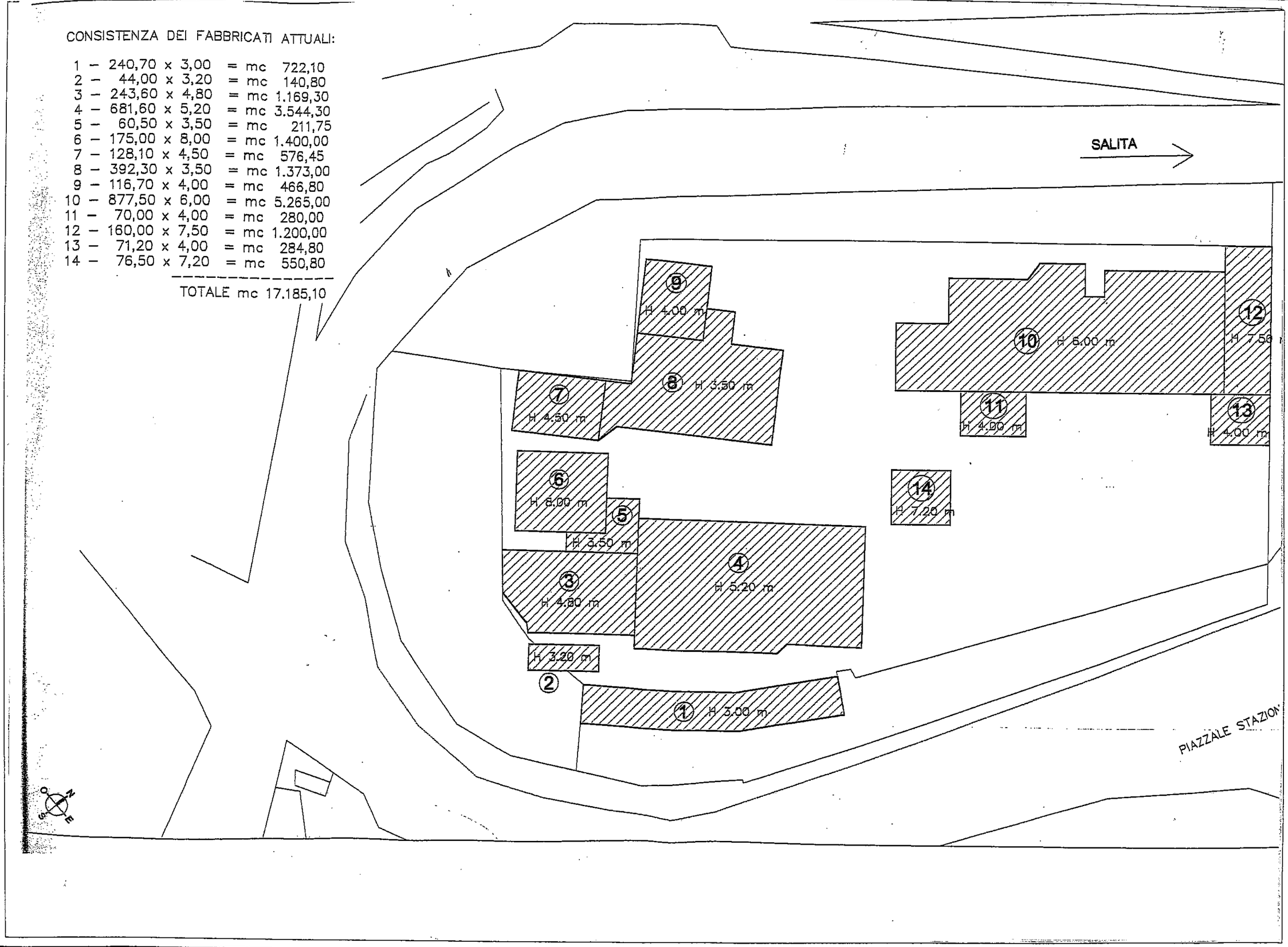


TAV 1 PLANIMETRIA GENERALE DI INTERVENTO SCALA 1:1000

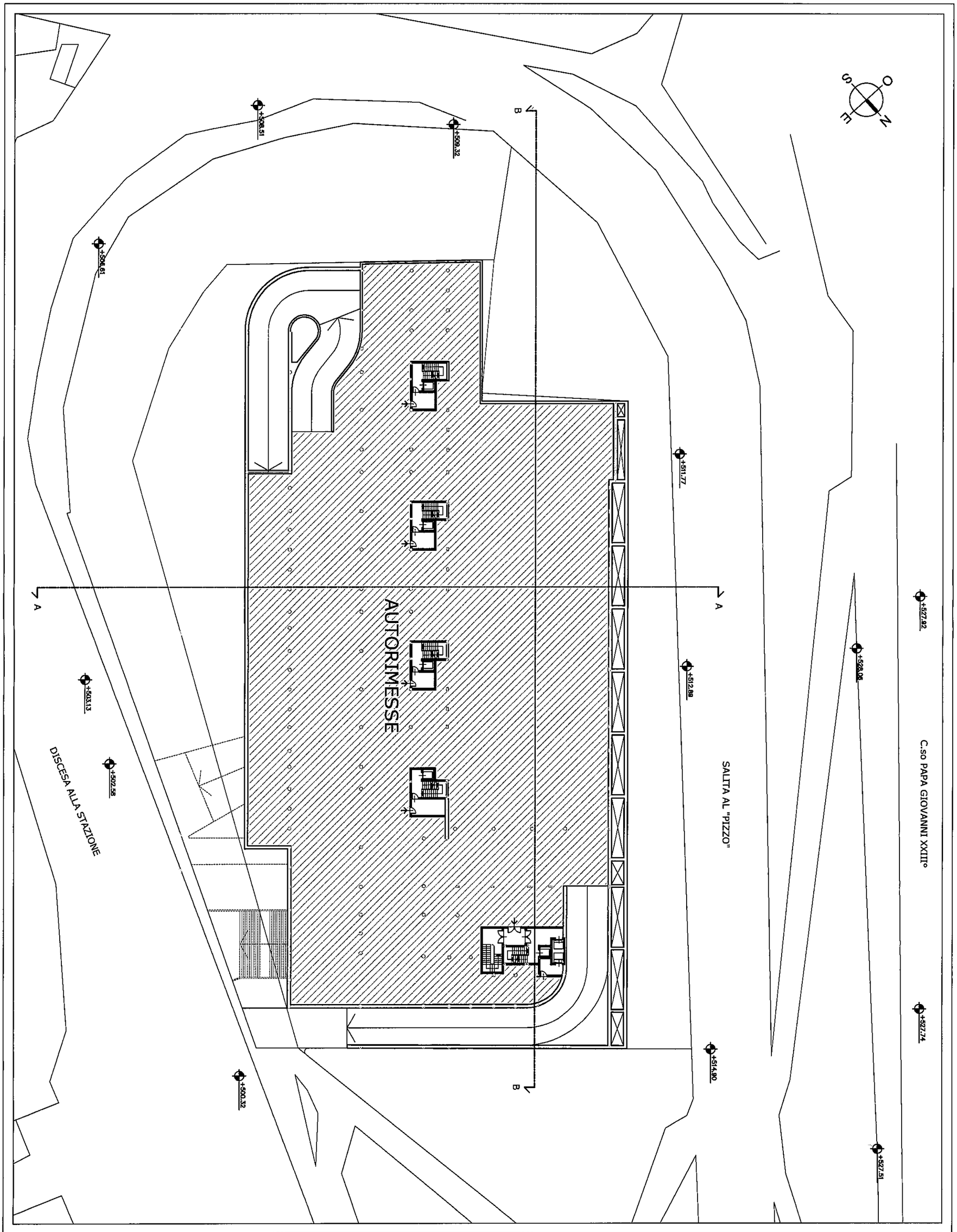
CONSISTENZA DEI FABBRICATI ATTUALI:

1	–	240,70 x 3,00	= mc	722,10
2	–	44,00 x 3,20	= mc	140,80
3	–	243,60 x 4,80	= mc	1.169,30
4	–	681,60 x 5,20	= mc	3.544,30
5	–	60,50 x 3,50	= mc	211,75
6	–	175,00 x 8,00	= mc	1.400,00
7	–	128,10 x 4,50	= mc	576,45
8	–	392,30 x 3,50	= mc	1.373,00
9	–	116,70 x 4,00	= mc	466,80
10	–	877,50 x 6,00	= mc	5.265,00
11	–	70,00 x 4,00	= mc	280,00
12	–	160,00 x 7,50	= mc	1.200,00
13	–	71,20 x 4,00	= mc	284,80
14	–	76,50 x 7,20	= mc	550,80

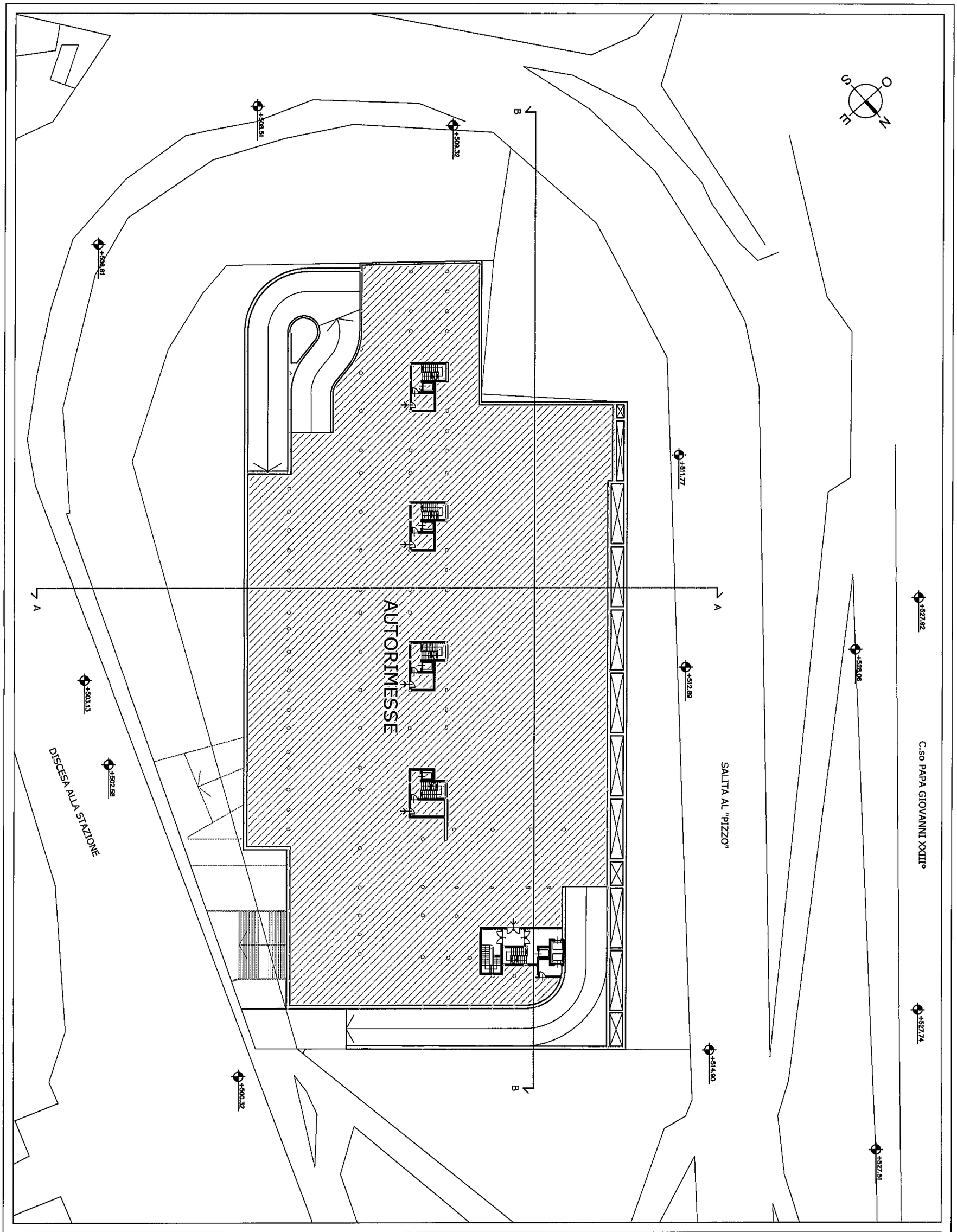
TOTALE mc 17.185,10



TAV 1/BIS CONSISTENZA STATO ATTUALE scala 1:500



TAV 2 PIANTA A QUOTA +484,6 SCALA 1:500



TAV 3 PIANTA A QUOTA +487,60 SCALA 1:500

C.so PAPA GIOVANNI XXIII°

+527.92

+527.74

+527.51

+528.06

SALITA AL "PIZZO"

+514.90

+512.89

+511.77

A

B

B

AUTORIMESSE

TERZIARIO

+509.32

+508.51

+506.61

+503.13

+502.58

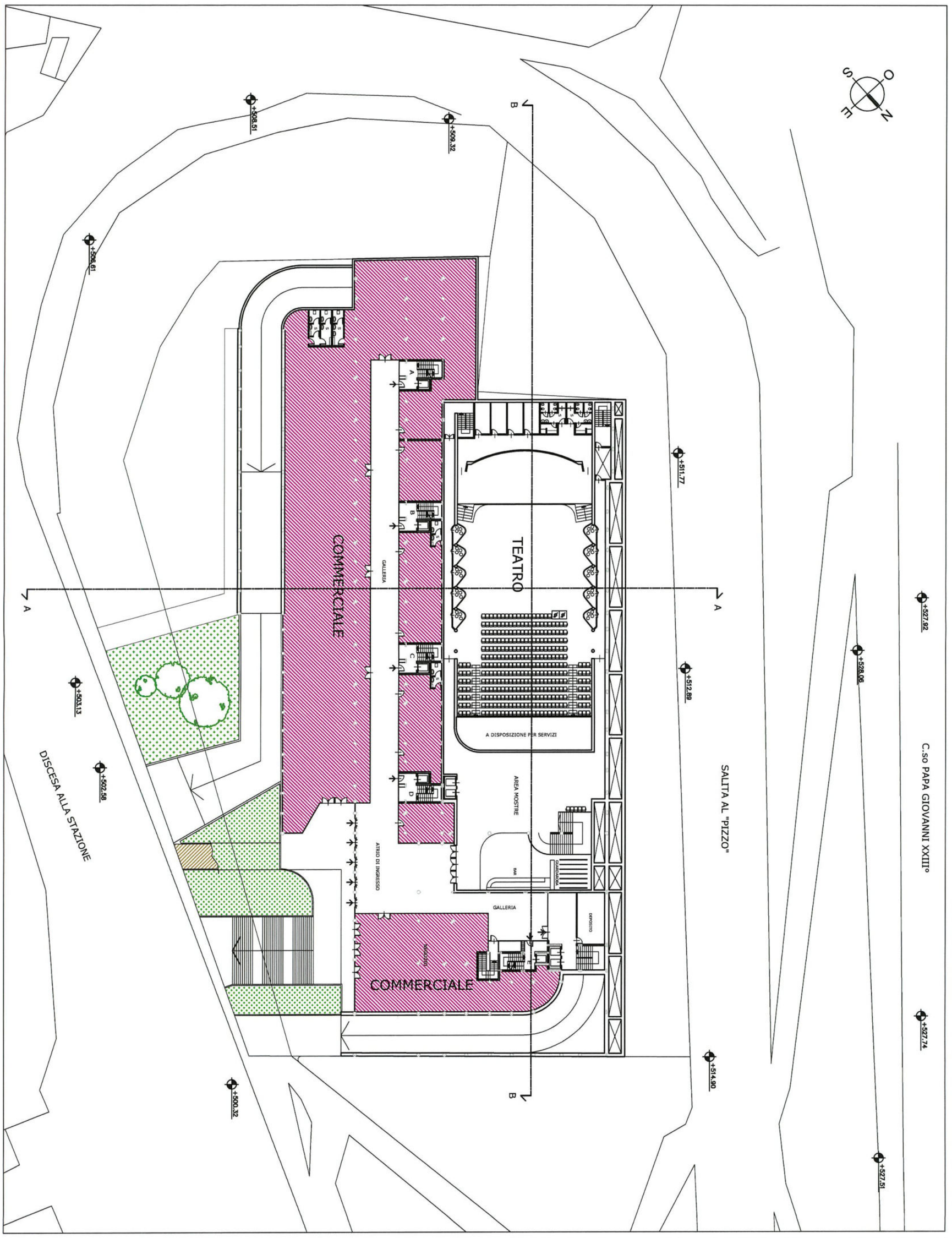
+500.32

DISCESA ALLA STAZIONE

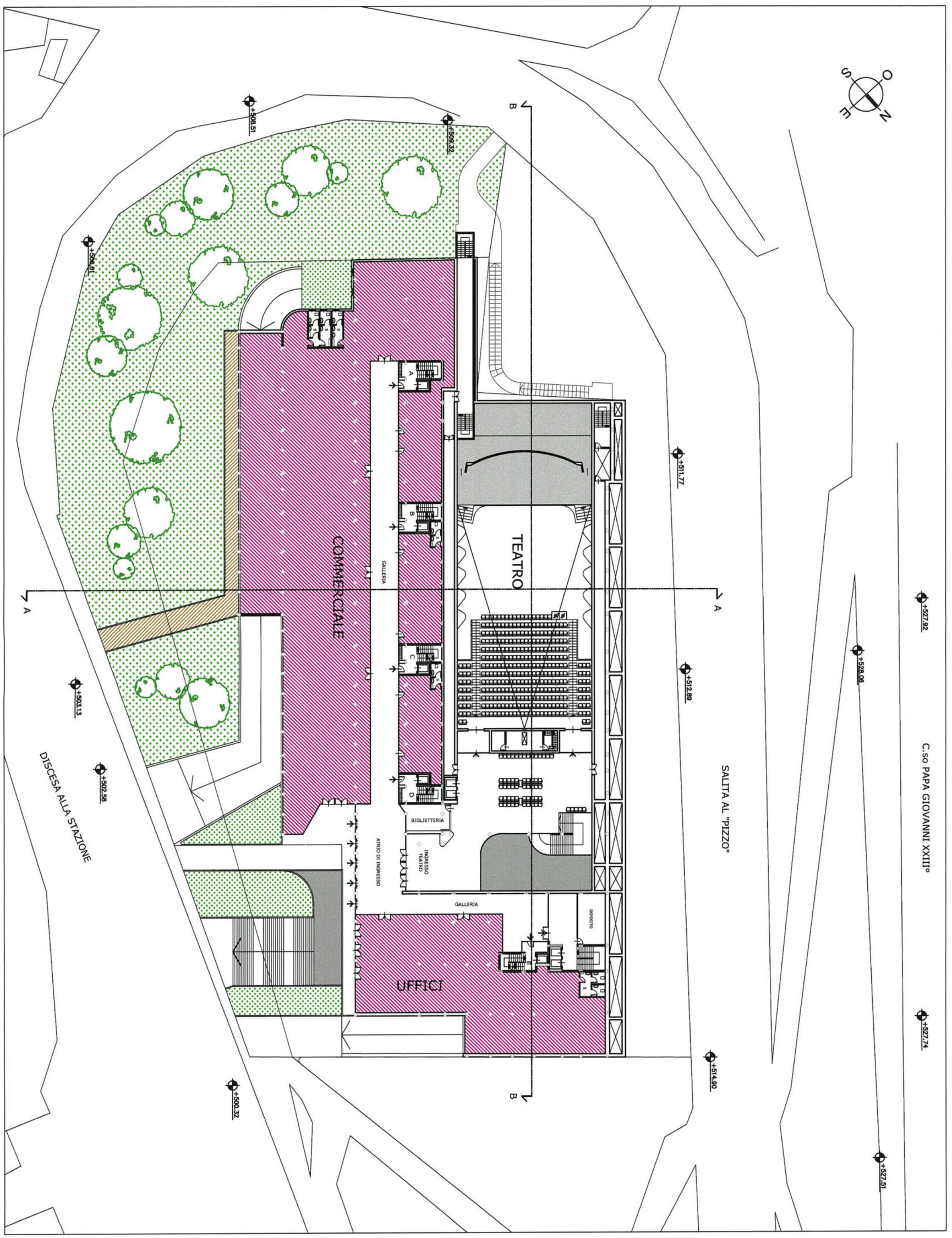
A

SCALA 1:500

TAV 4 PIANTA A QUOTA +490,60



TAV 5 PIANTA A QUOTA +493,60 SCALA 1:500



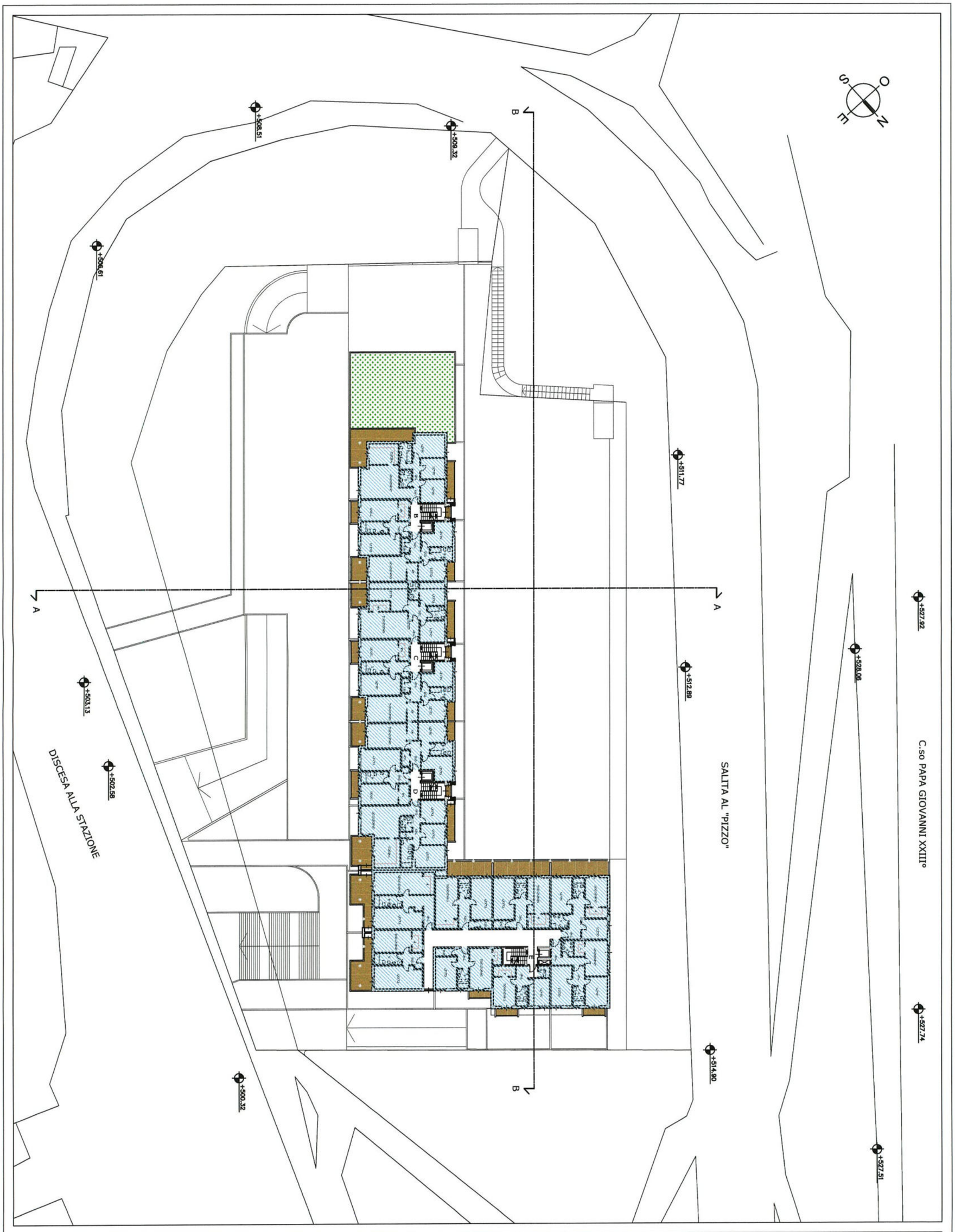
TAV 6 PIANTA A QUOTA +497,10 SCALA 1:500



TAV 7 PIANTA A QUOTA +501,20 SCALA 1:500



TAV 8 PIANTA A QUOTA +504,20 SCALA 1:500



TAV 9 PIANTA A QUOTA +507,20 SCALA 1:500

C.so PAPA GIOVANNI XXIII°

SALITA AL "PIZZO"

DISCESA ALLA STAZIONE

+527.92
+527.74
+527.51
+528.06
+514.90
+512.89
+511.77
+509.32
+508.51
+506.61
+503.13
+502.58
+500.32

A
B
B
A

N
E
S
O

SCALA 1:500

TAV 10 PIANTA A QUOTA +510,20

C.so PAPA GIOVANNI XXIII°

+527.92

+527.74

+527.51

+528.06

SALITA AL "PIZZO"

+514.90

+512.89

+511.77

+509.32

+508.51

+506.61

+503.13

+502.58

+500.32

DISCESA ALLA STAZIONE

A

B

B

A

N

E

S

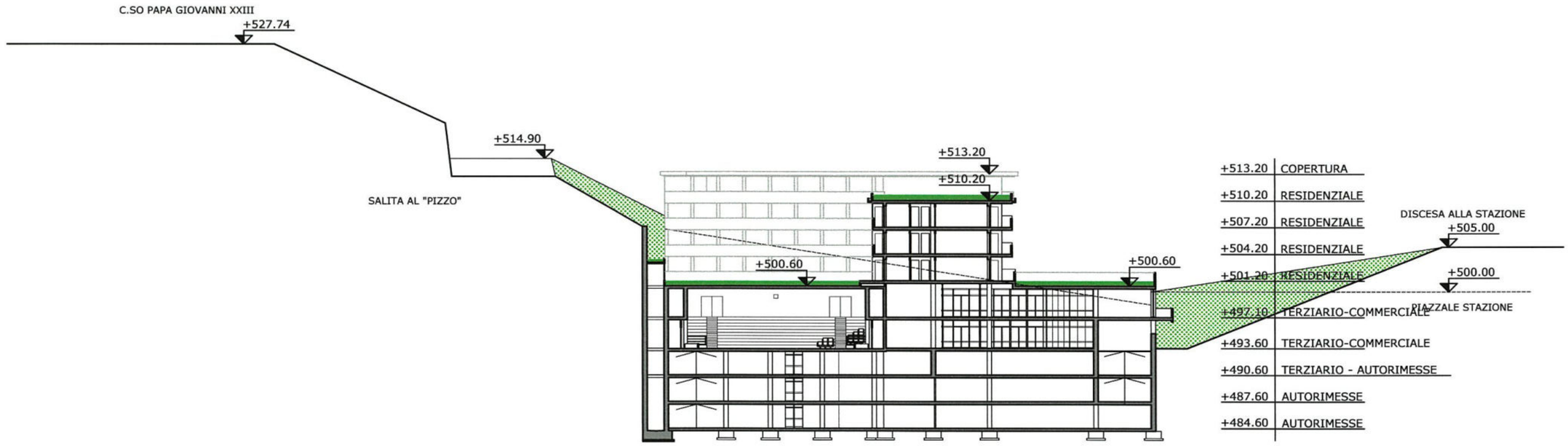
O

SCALA 1:500

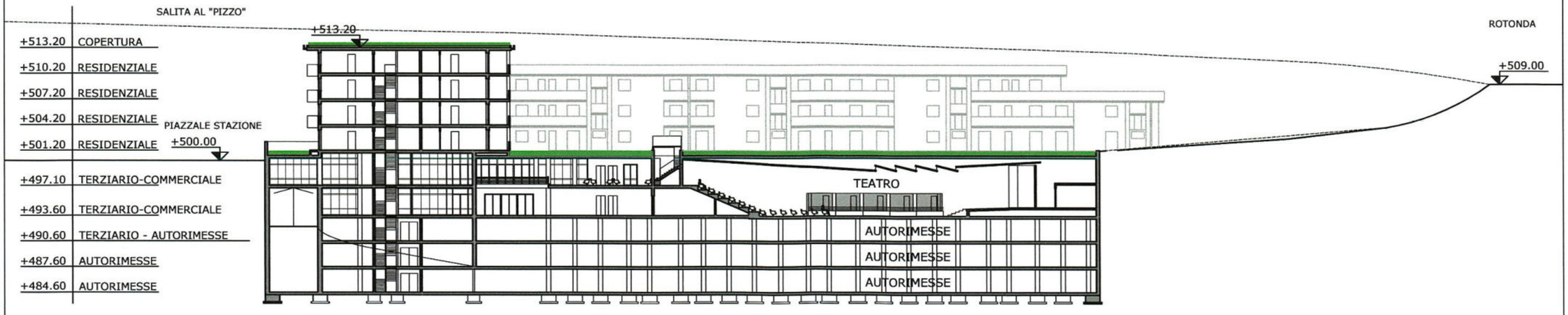
TAV 11 PIANTA A QUOTA +513,20

SCALA 1:500

SEZIONE A-A

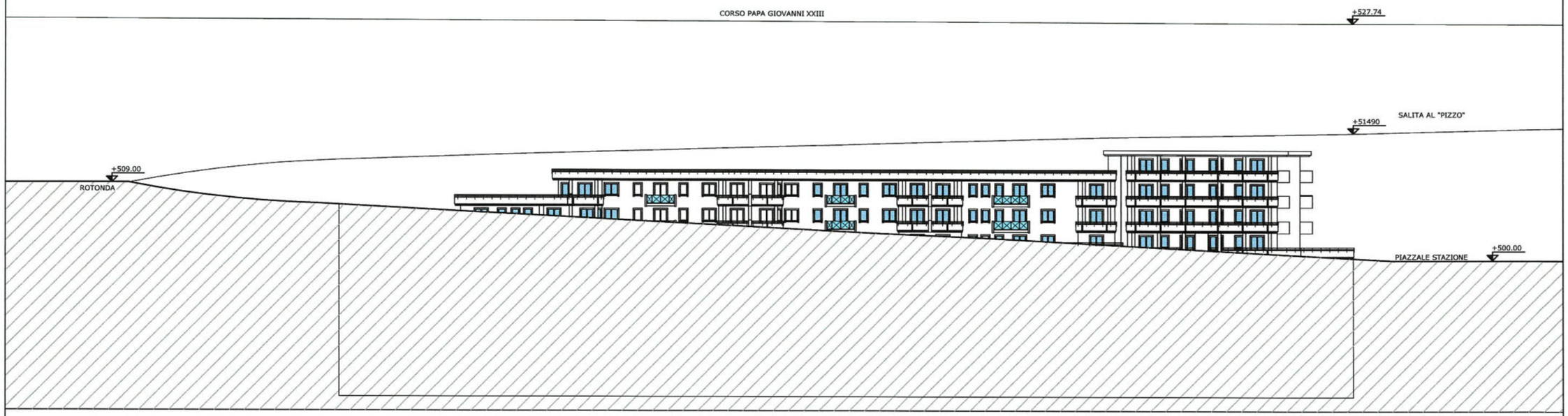


SEZIONE B-B

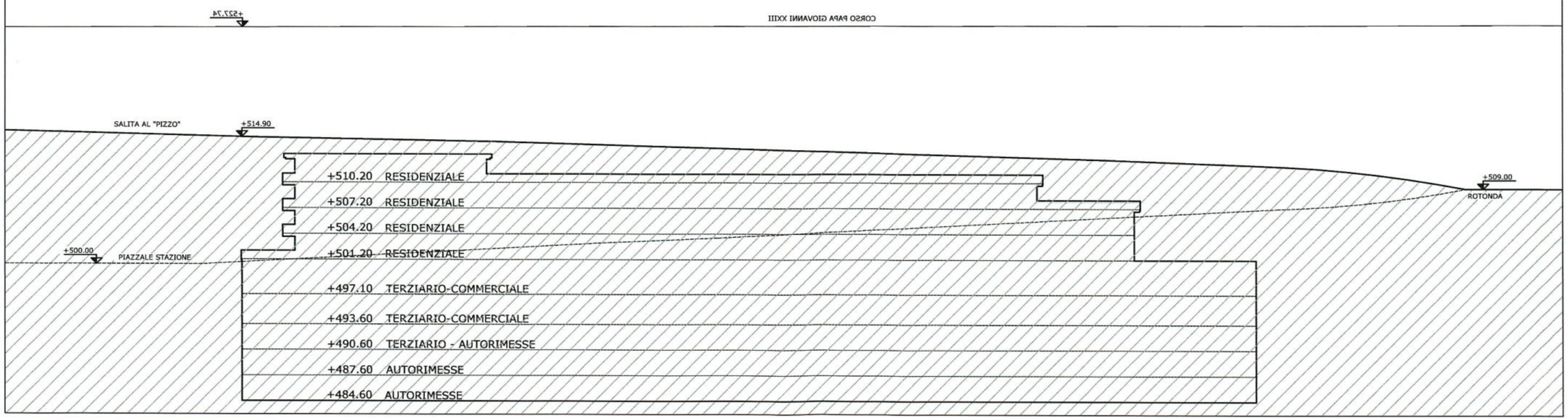


TAV 12 - 13 SEZIONI A-A E B-B

PROSPETTO SULLA DISCESA ALLA STAZIONE



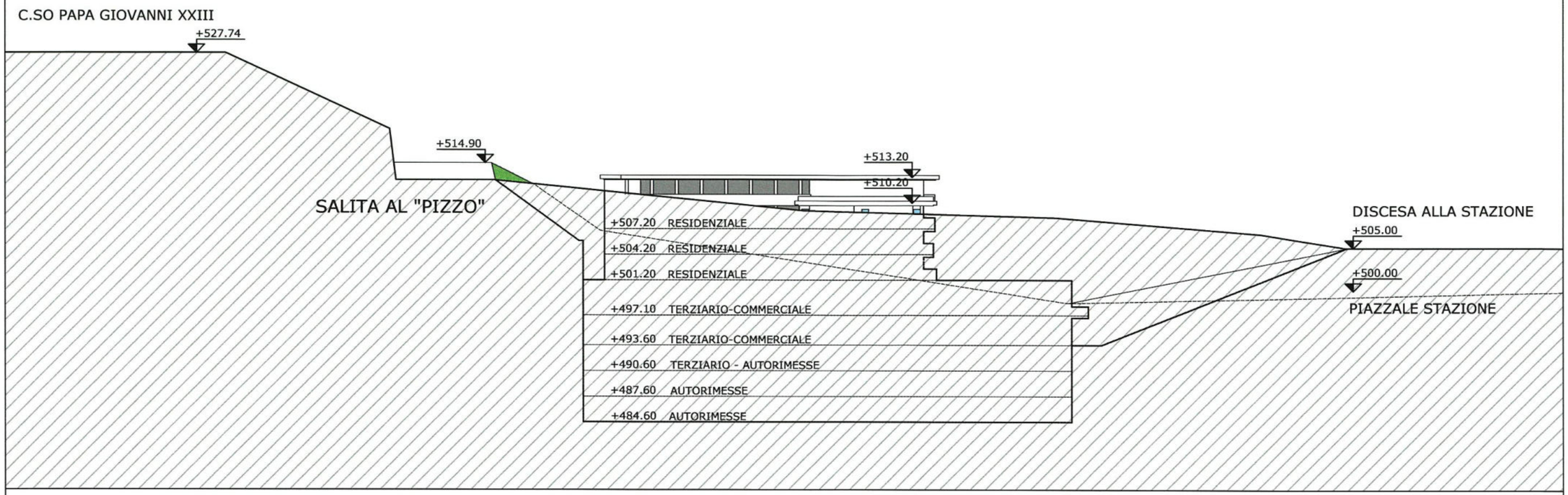
PROSPETTO VERSO LA SALITA AL "PIZZO"



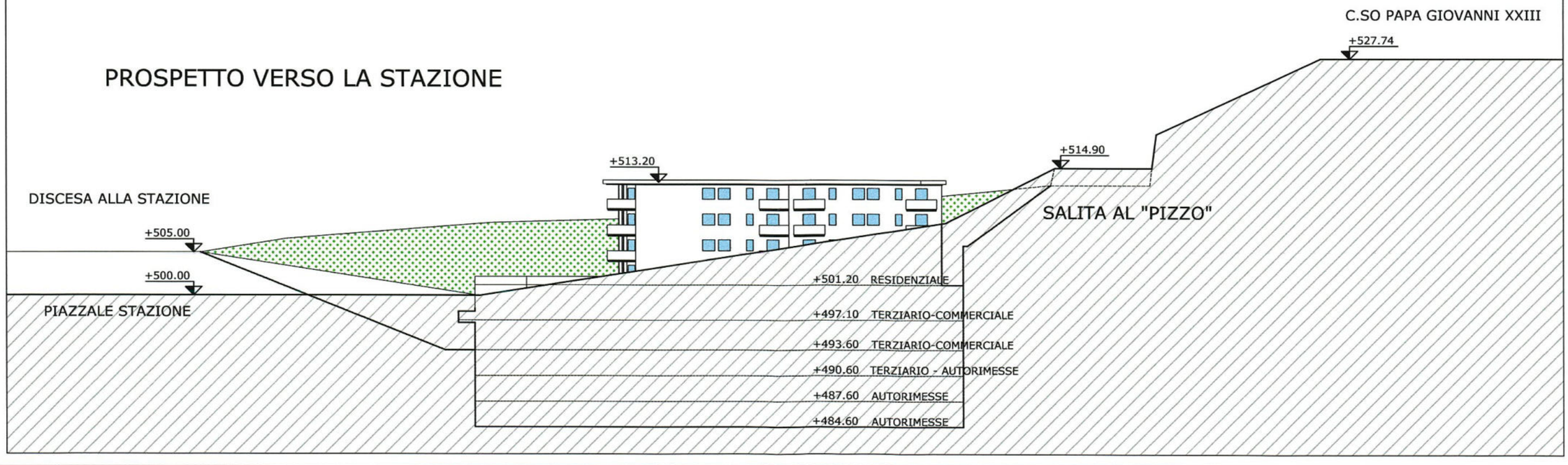
SCALA 1:500

TAV 14 - 15 PROSPETTI

PROSPETTO VERSO LA ROTONDA



PROSPETTO VERSO LA STAZIONE



SCALA 1:500

TAV 16 - 17 PROSPETTI

AREA MERCATO "UVE"
PARCHEGGIO PIANO TERRA
QUOTA +513,90

PIAZZA, AREA GIOCHI E VERDE PUBBLICO

AREA MERCATO "UVE"

AREA MERCATO "UVE"
PARCHEGGIO PIANO SEMI-INTERRATO
QUOTA +510,00

PARCHEGGIO POSTI AUTO N. 98

C.SO PAPA GIOVANNI XXIII

C.SO PAPA GIOVANNI XXIII

VIA S. SEBASTIANO

VIA TEATRO G. TOSELL

VIA ANTONIO BONO

VIA ALBERTO NOTA

30.00

30.00

10.00

5.00

40.00

15.00

AREA STELLA

PARCHEGGIO POSTI AUTO N.92

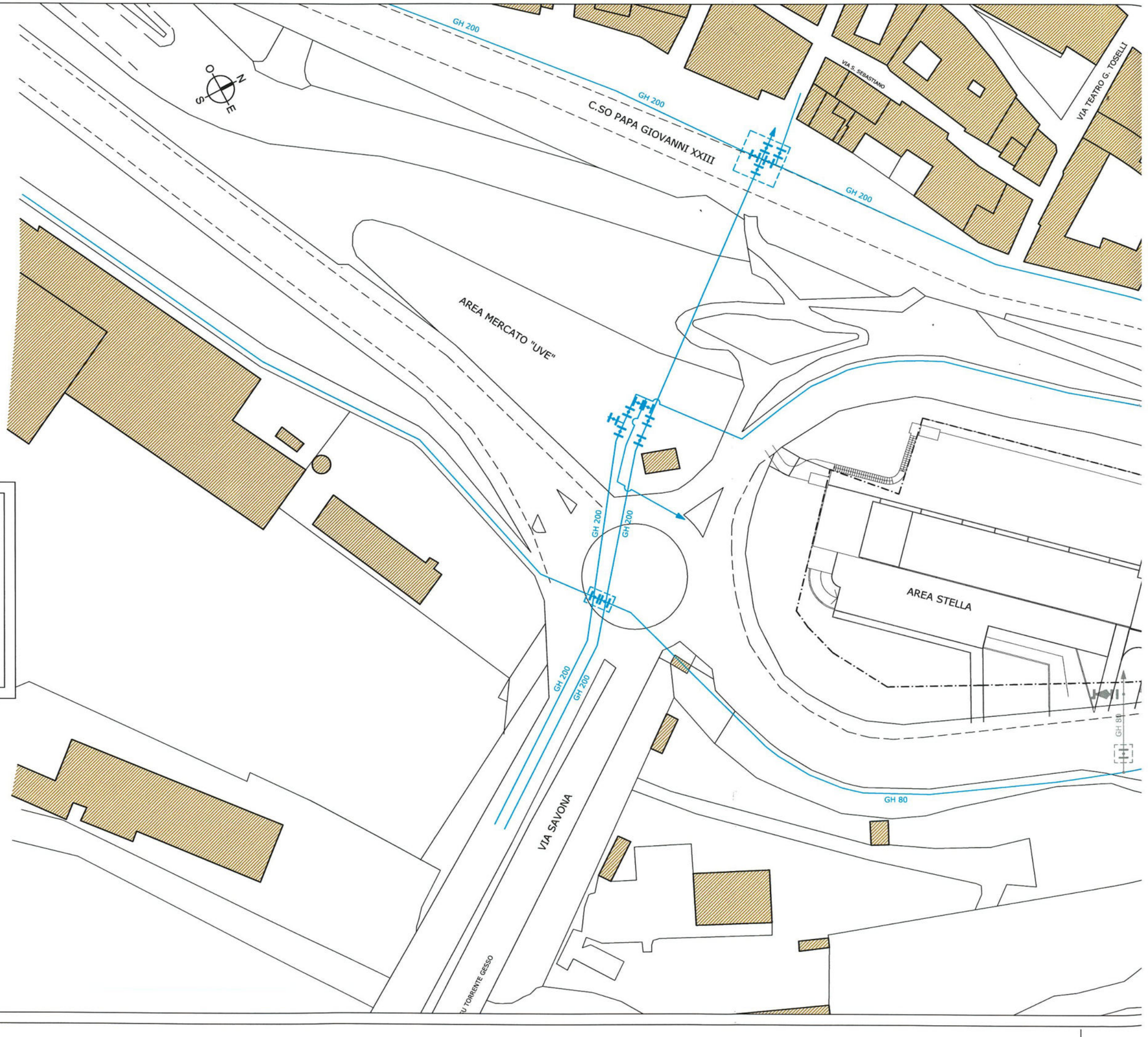
PIAZZALE STAZIONE

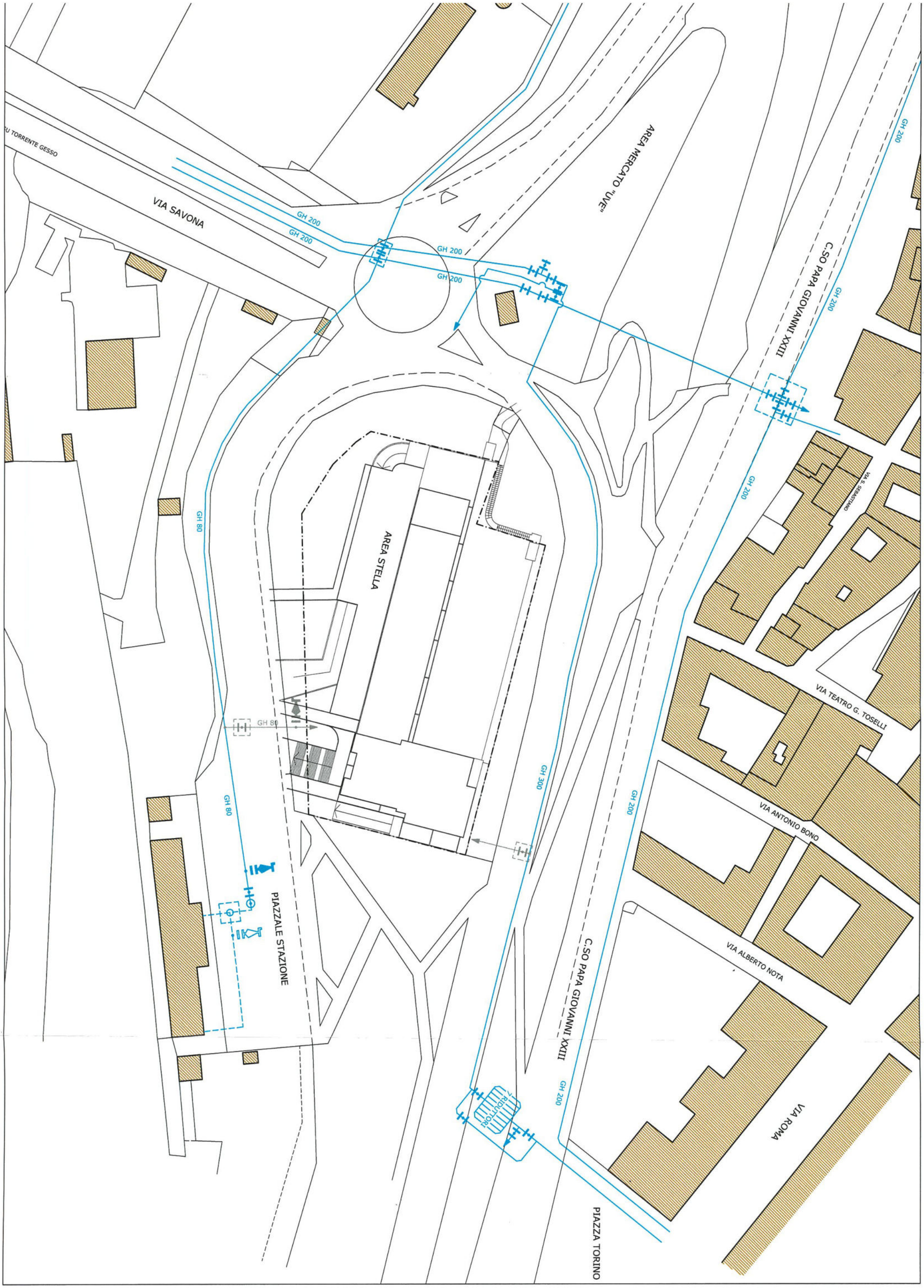
PONTE SU TORRENTE GESSO



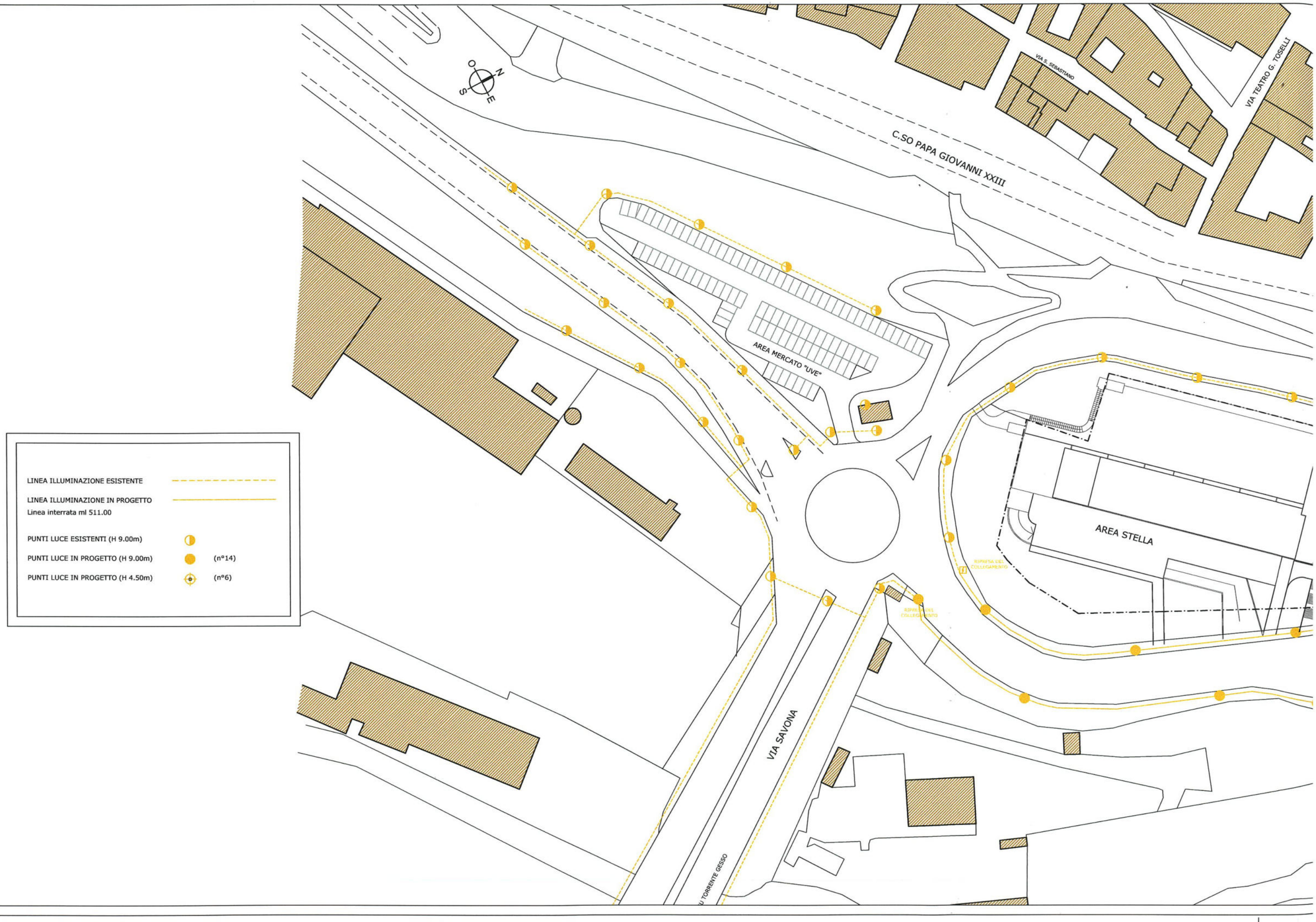
TAV 18 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - LAVORI STRADALI, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI, VERDE PUBBLICO E VERDE INTERNO AREA STELLA - SCALA 1:1000

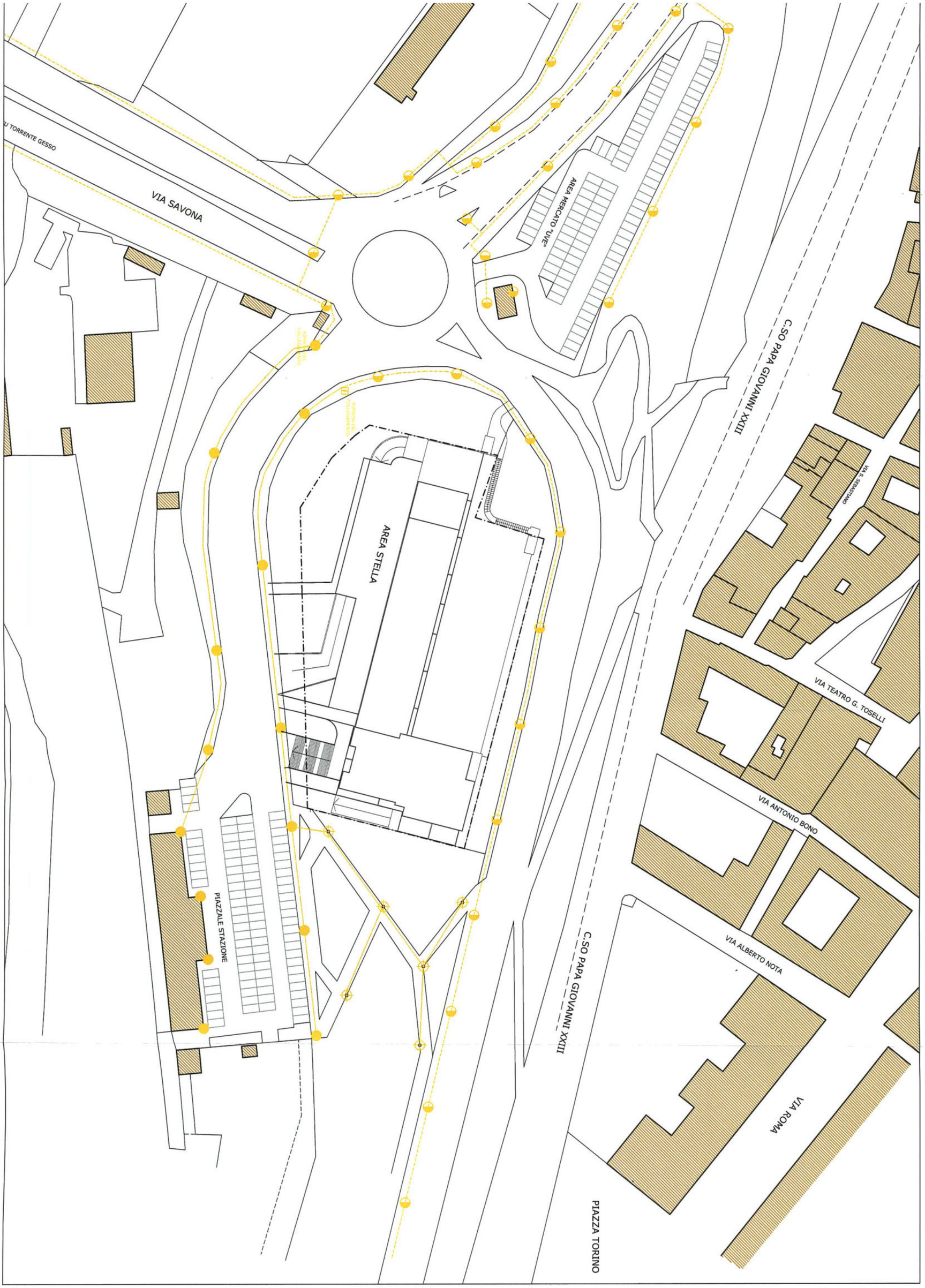
		CONDOTTA IN GHISA Ø 80	IDRANTE	CAMERA DI MANOVRA
ACQUEDOTTO ESISTENTE	GH 80	GH 80		
ACQUEDOTTO IN PROGETTO	GH 80	GH 80		





TAV 19 OPERE DI URBANIZZAZIONE - ACQUEDOTTO - SCALA 1:1000


O
N
S
E
C.SO PAPA GIOVANNI XXIII
VIA S. SEBASTIANO
VIA TEATRO G. TOSELLI
AREA MERCATO "UVE"
AREA STELLA
VIA SAVONA
LINEA ILLUMINAZIONE ESISTENTE
LINEA ILLUMINAZIONE IN PROGETTO
Linea interrata ml 511.00
PUNTI LUCE ESISTENTI (H 9.00m)
PUNTI LUCE IN PROGETTO (H 9.00m) (n°14)
PUNTI LUCE IN PROGETTO (H 4.50m) (n°6)



TAV 20 OPERE DI URBANIZZAZIONE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - SCALA 1:1000

41

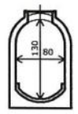
FOGNATURA ESISTENTE

CONDOTTA ACQUE BIANCHE — Ø 200

CONDOTTA ACQUE MISTE — Ø 500

CONDOTTA PRINCIPALE ACQUE NERE — Ø 600

FOGNATURA ESISTENTE



TRATTO A-B SEZIONE OVOIDALE A GRADINATA
TRATTO B-C SEZIONE OVOIDALE

FOGNATURA IN PROGETTO

Ø 200

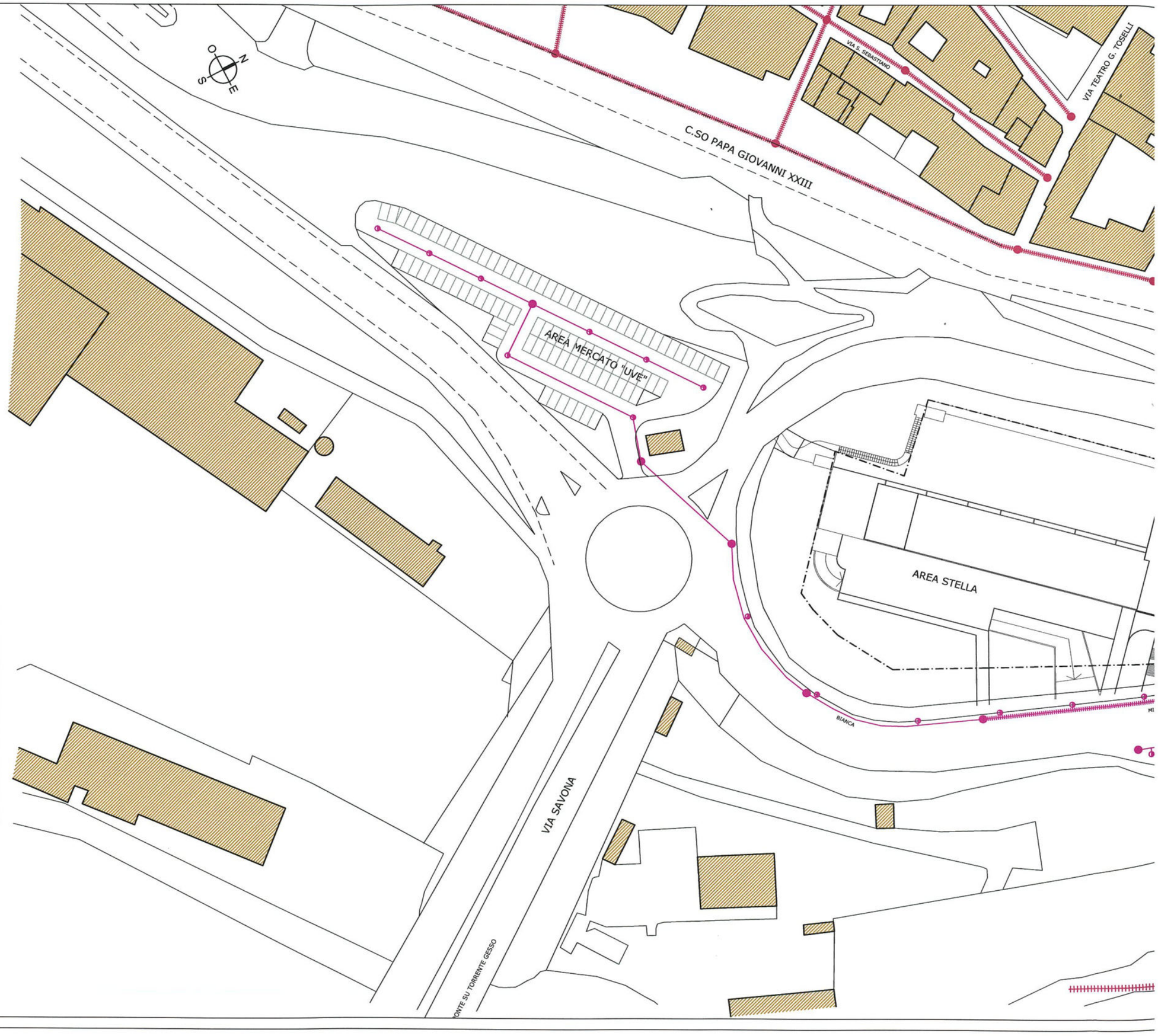
Ø 500

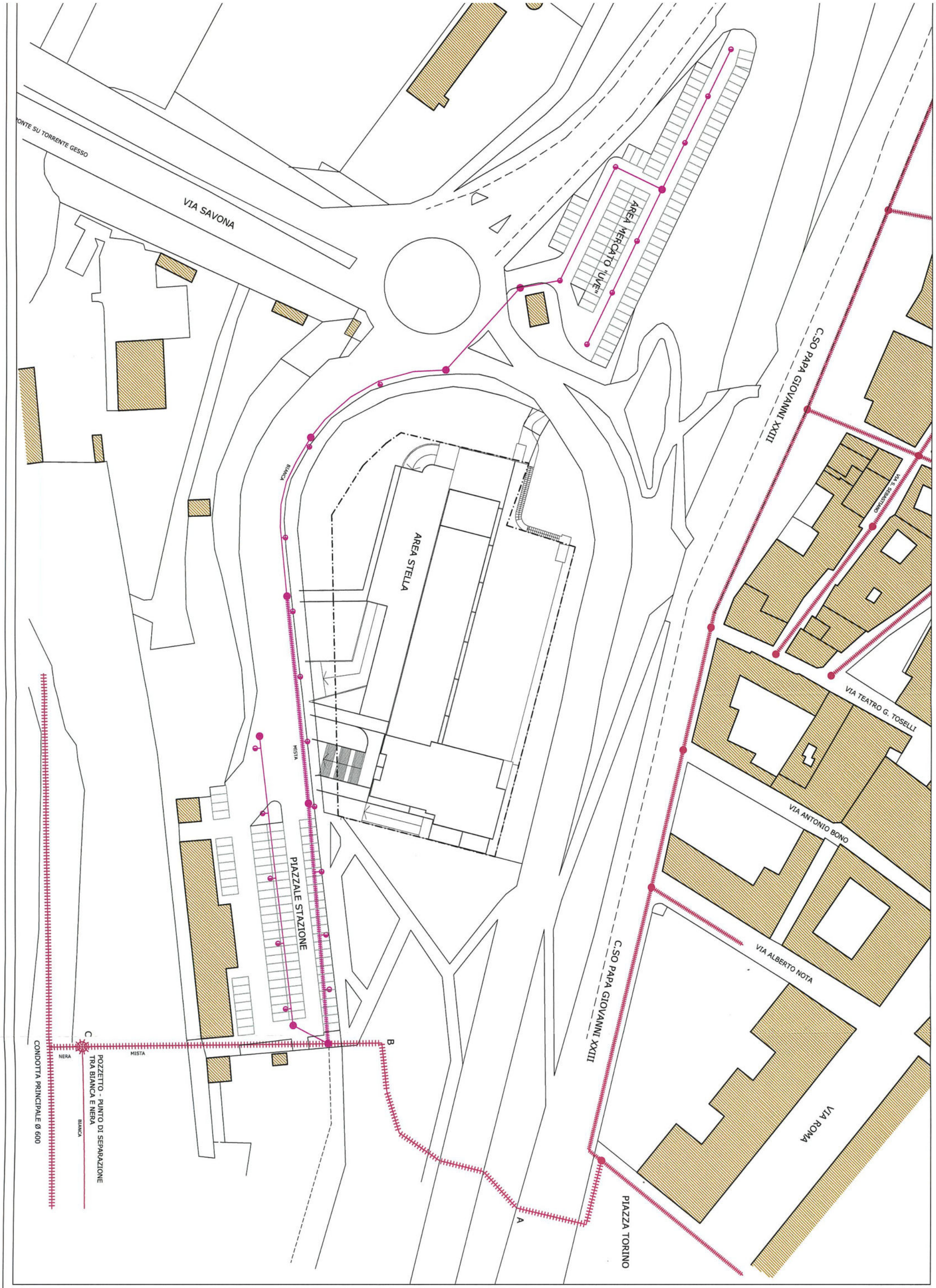
Tubazione Ø 20 m.l. 400.00
Tubazione Ø 50 m.l. 137.00

POZZETTO DI ISPEZIONE FOGNATURA (n° 9)

CADITOIA STRADALE (n° 23)

Note:
1) Sarà previsto il rivestimento del fondo dei pozzetti d'ispezione e le pareti per un'altezza di cm 25 con mattonelle in gres vetrificato di cm 24x12x1.7, oltre al fondo fogna in gres a 120°
2) I chiusini di copertura dei pozzetti d'ispezione saranno previsti in ghisa sferoidale, classe D 400 Norme UNI EN124, passo d'uomo mm 600, apertura del coperchio a 130° e bloccaggio dello stesso a 90° contro chiusure accidentali

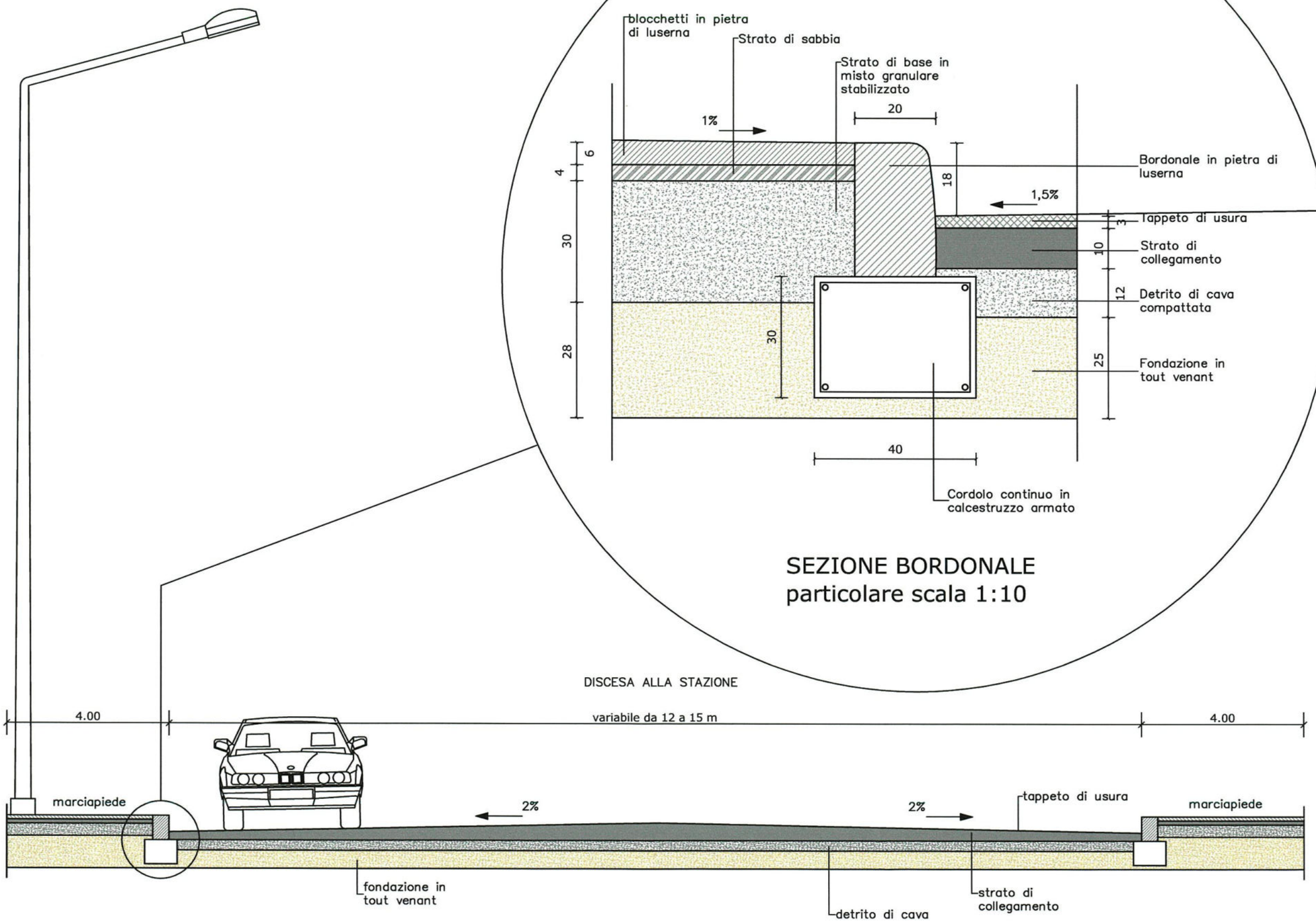




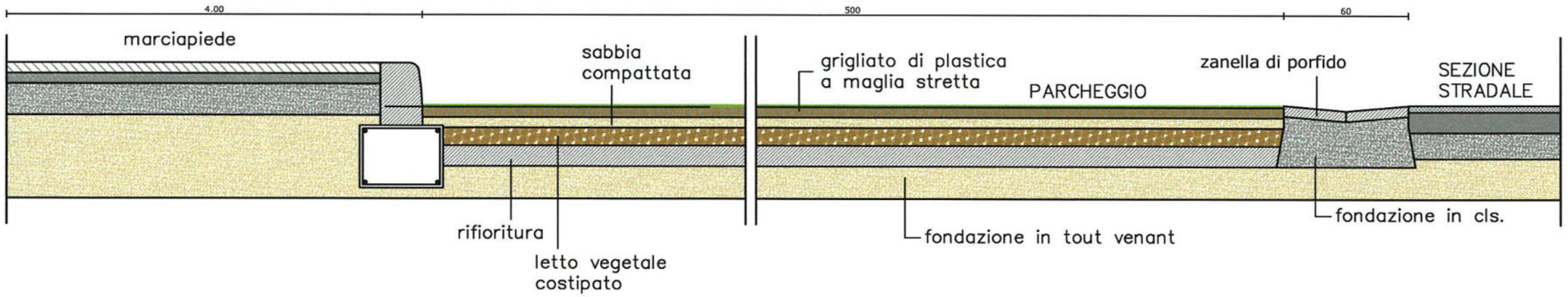
TAV 21 OPERE DI URBANIZZAZIONE - FOGNATURA - SCALA 1:1000

TAV 22 SEZIONE STRADA TIPO

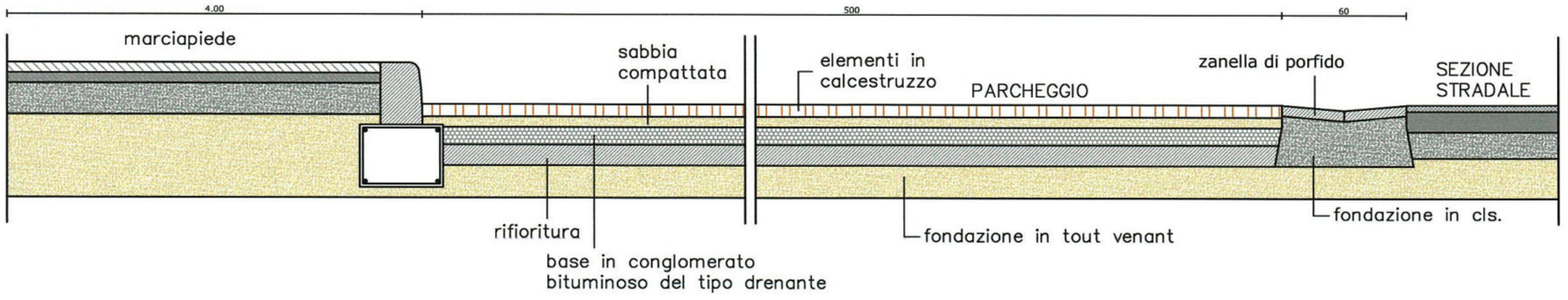
SCALA 1:50



SEZIONE PARCHEGGIO CON ELEMENTI GRIGLIATI INERBATI



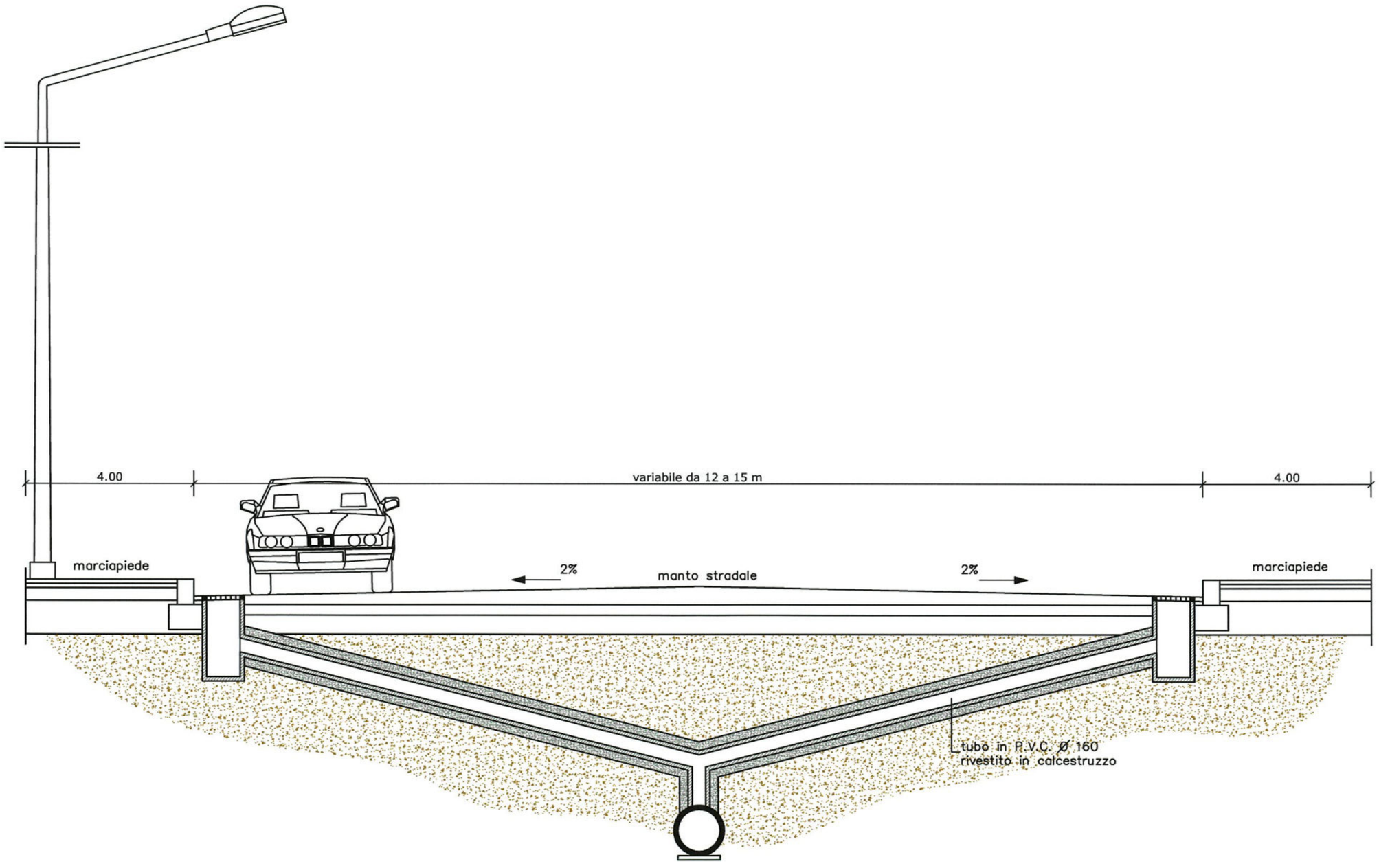
SEZIONE PARCHEGGIO CON ELEMENTI IN CLS



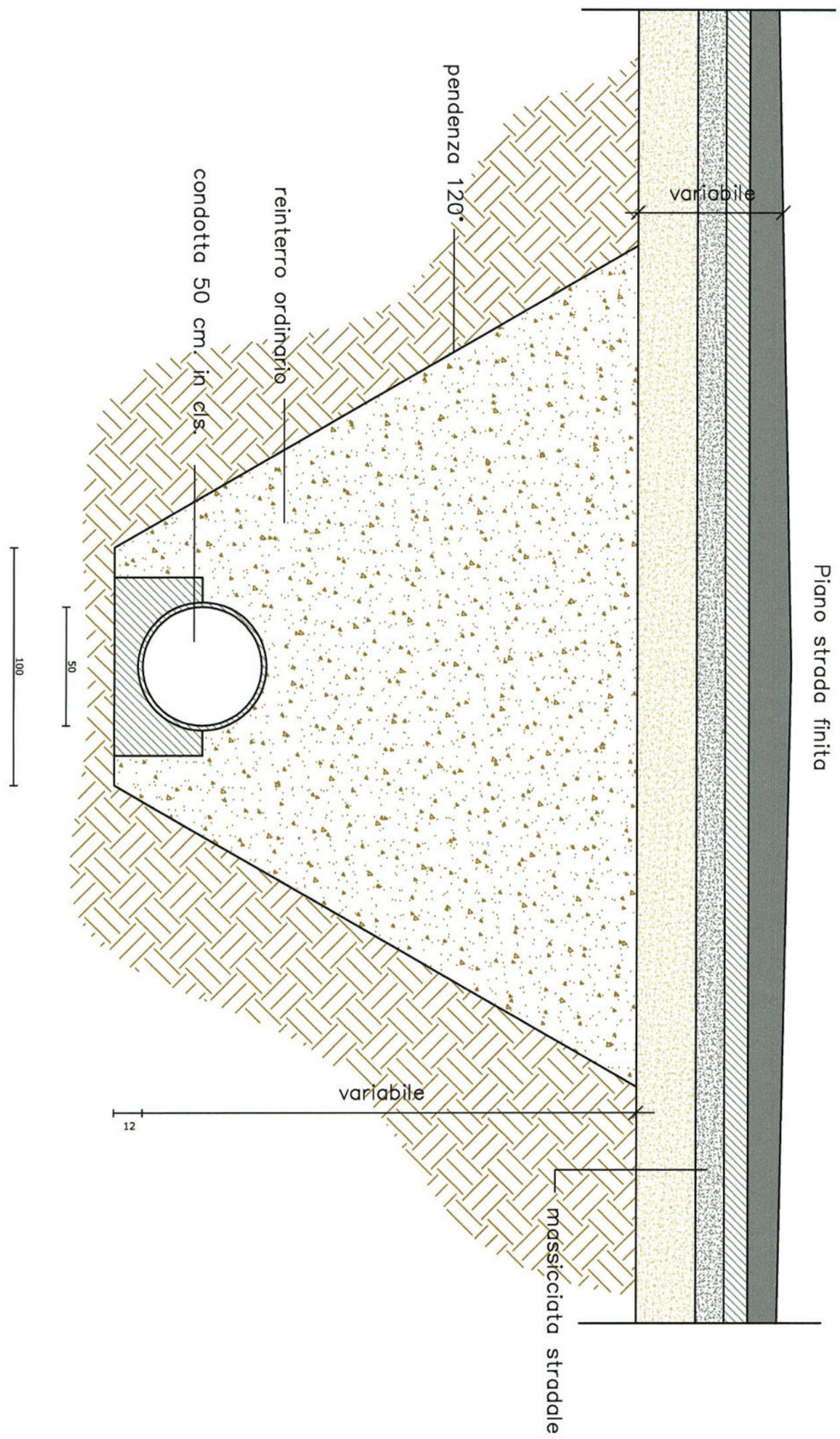
SCALA 1:25

TAV 23 SEZIONI PARCHEGGIO

SCALA 1:50



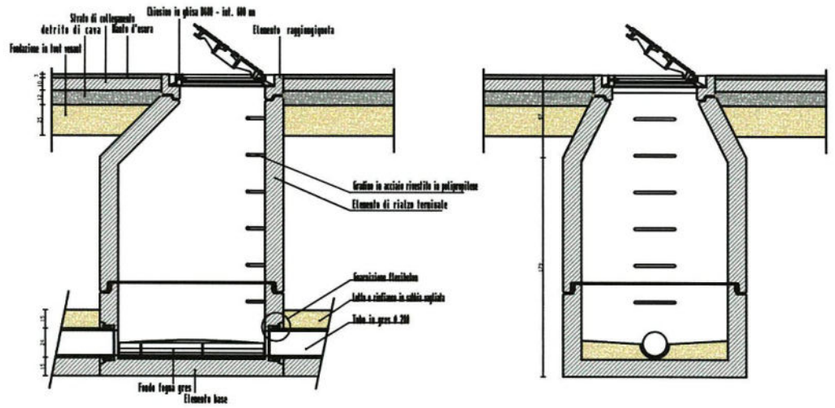
TAV 24 CADITOIA STRADALE



TAV 25 SEZIONE TIPO DI SCAVO CONDOTTE FOGNARIE SCALA 1:25

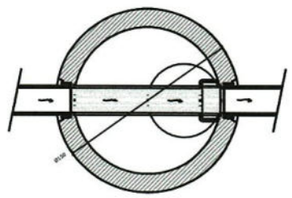
SCALA 1:50

POZZETTO FOGNATURA CON TUBO Ø 200 scala 1:20



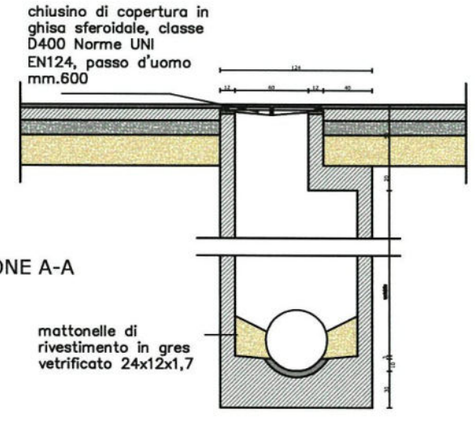
SEZIONE

SEZIONE

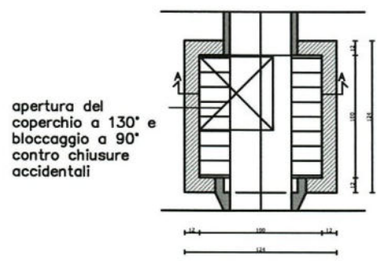


PIANTA

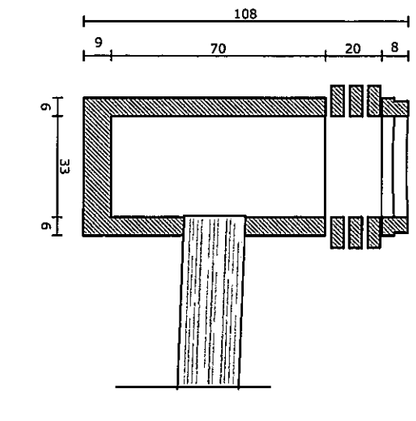
POZZETTO FOGNATURA CON TUBO Ø 500 scala 1:20

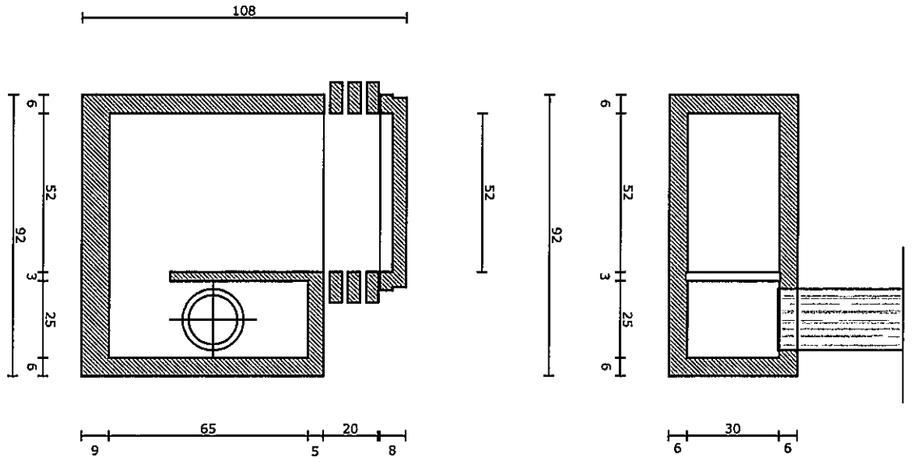


PIANTA



TAV 26 POZZETTI FOGNATURA

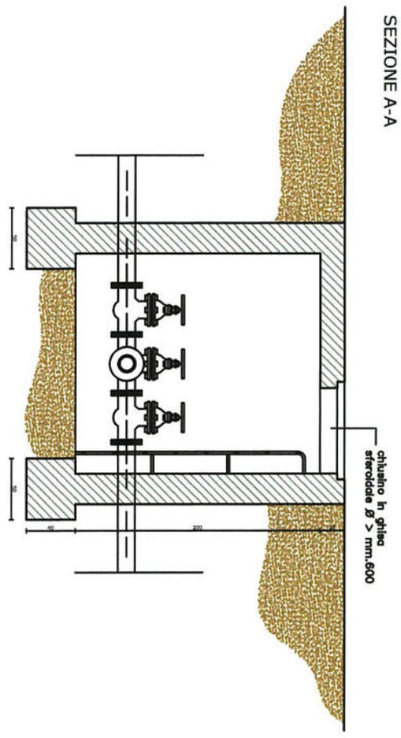




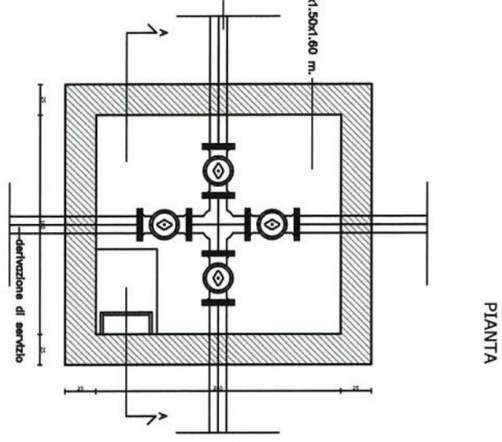
TAV 27 SEZIONE TIPO CADITOIA STRADALE

SCALA 1:20

SEZIONE A-A



PIANTA

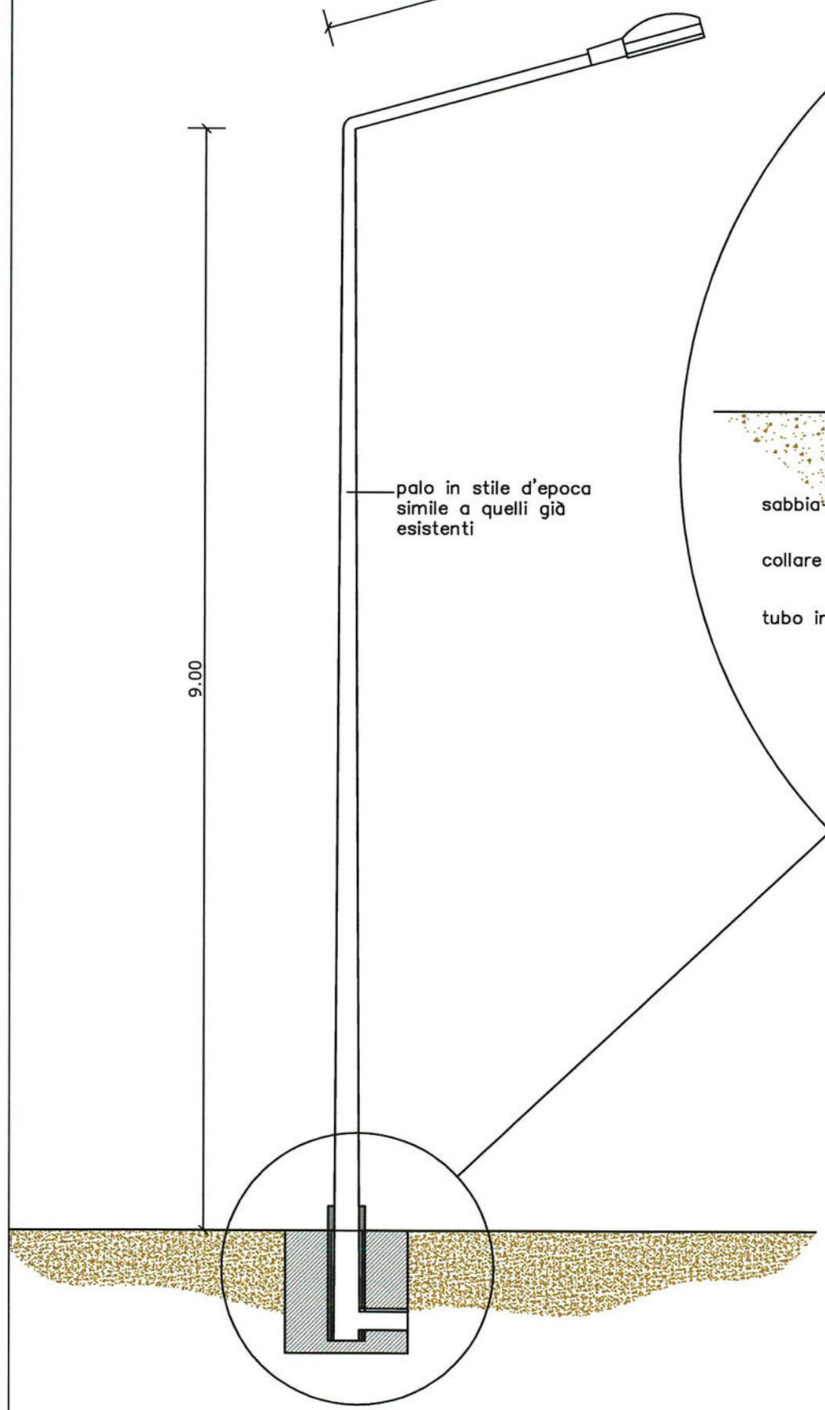


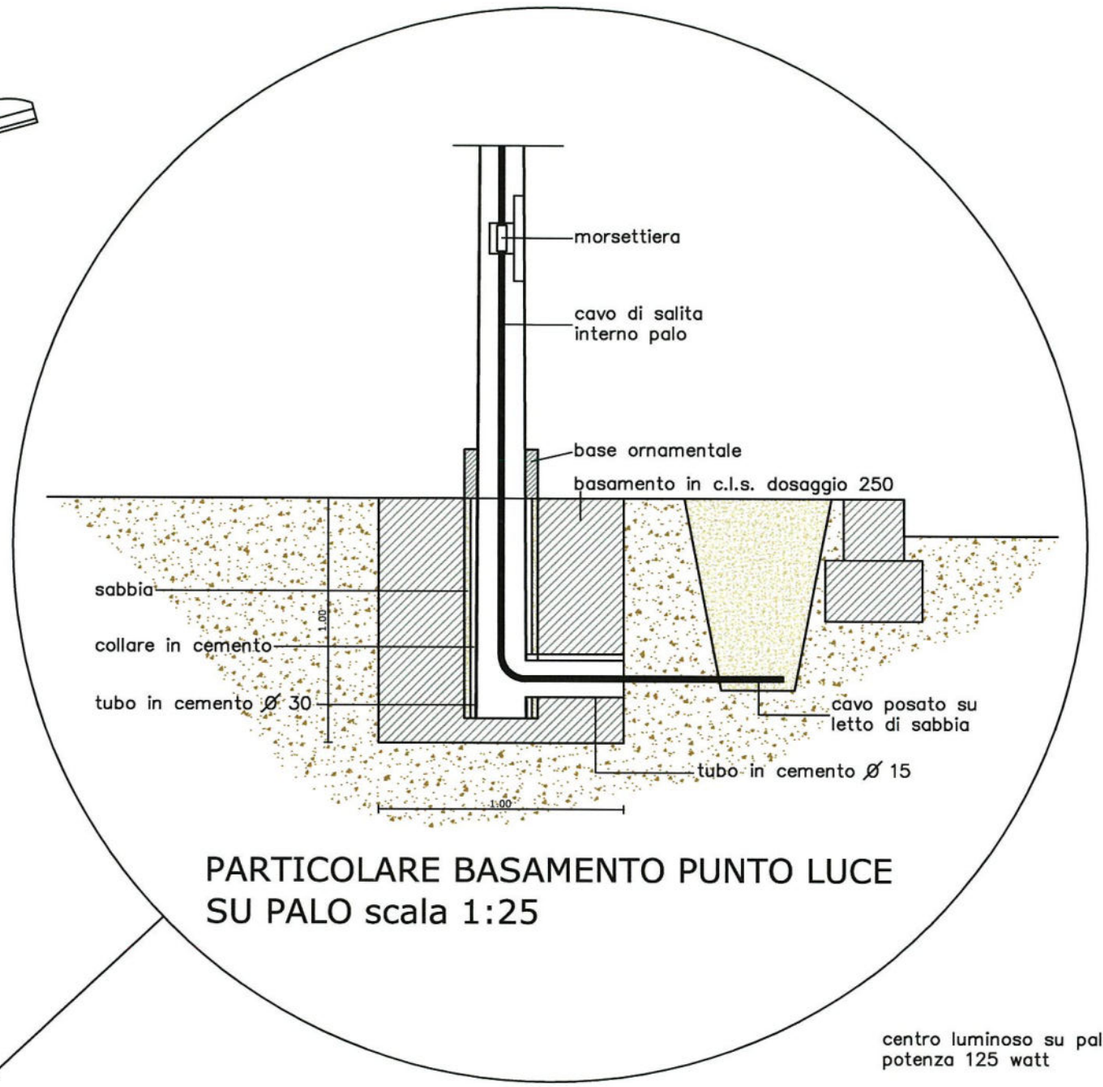
TAV 28 CAMERE DI MANOVRA ACQUEDOTTO

SCALA 1:25

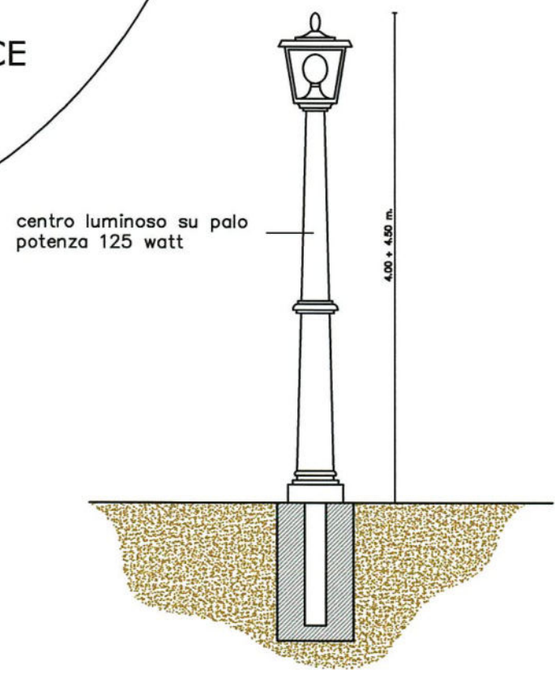
TAV 29 PARTICOLARE PUNTO LUCE SU PALO

SCALA 1:50



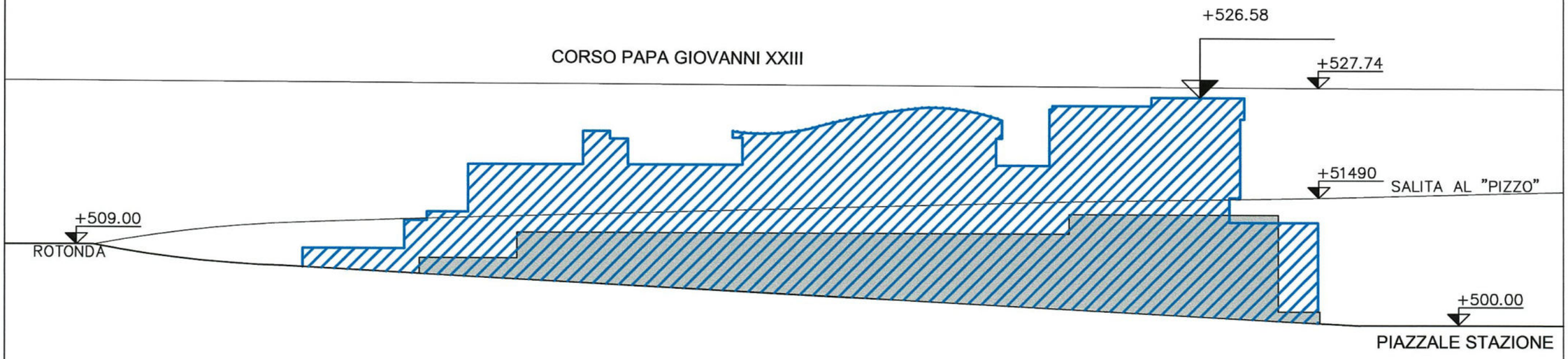


PARTICOLARE BASAMENTO PUNTO LUCE SU PALO scala 1:25

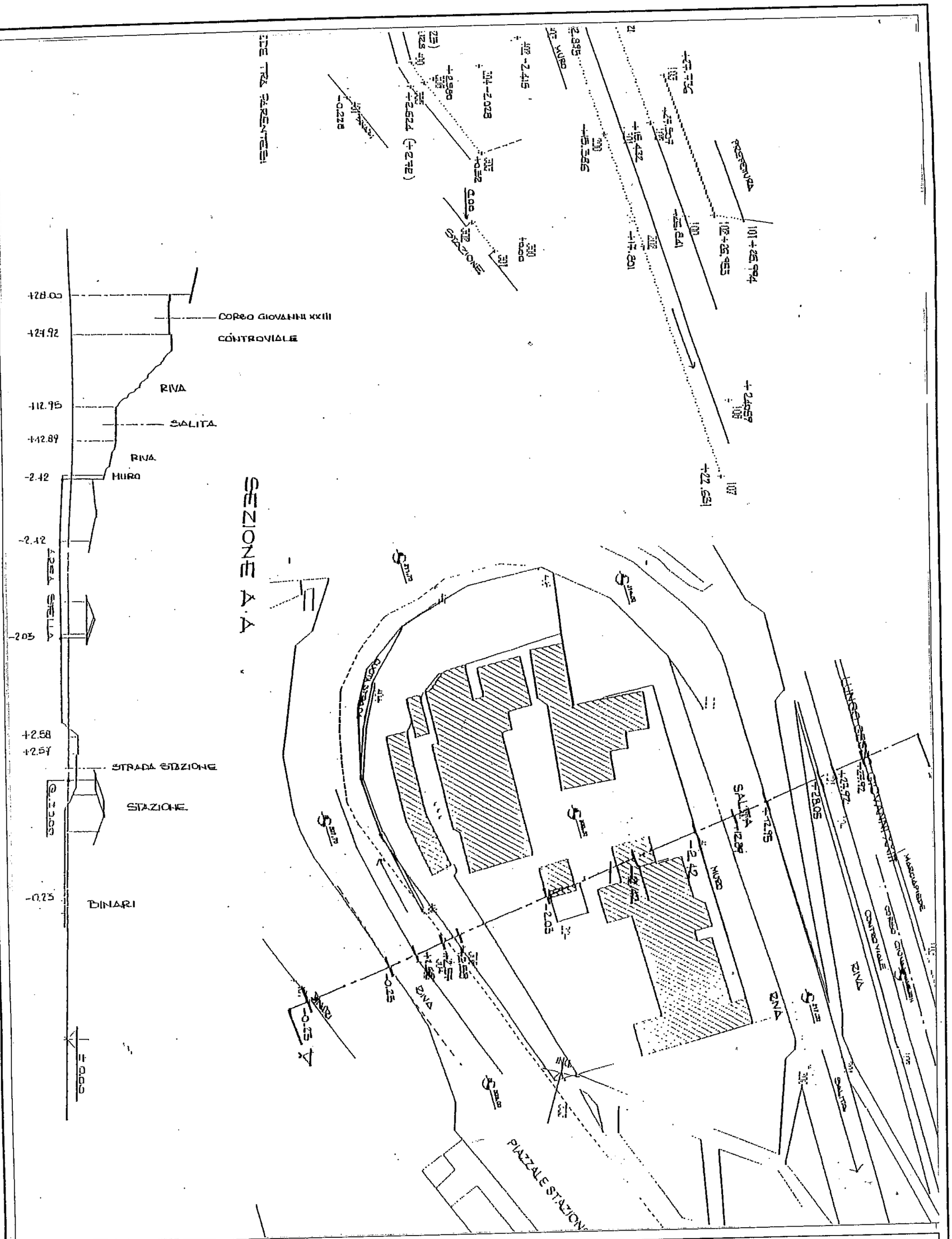


PROGETTO APPROVATO CON PEC D.C.C. N.132 DEL 25.10.2000

PROGETTO MODIFICATO CON D.C.C N. 109 DEL 20.09.05



TAV 30 - RAFFRONTO TRA IL PROFILO APPROVATO E IL PROFILO MODIFICATO
SCALA 1:500

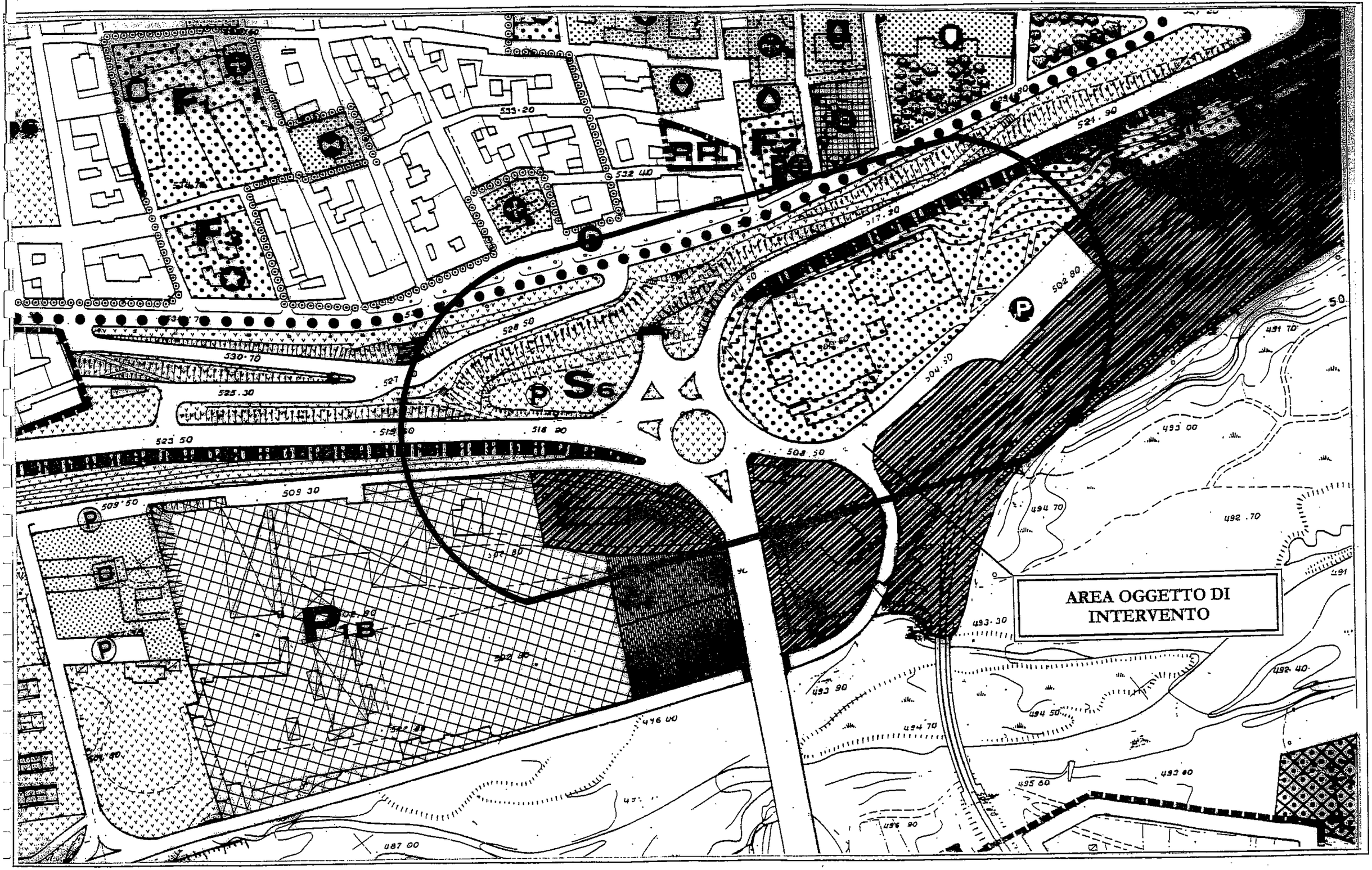


TAV 31 RILIEVO PLANOALTIMETRICO SCALA 1:1000-1:2000

PLANIMETRIA PREVISIONI DEL P.R.G. RELATIVA AL TERRITORIO DI P.P.

TAV. 32

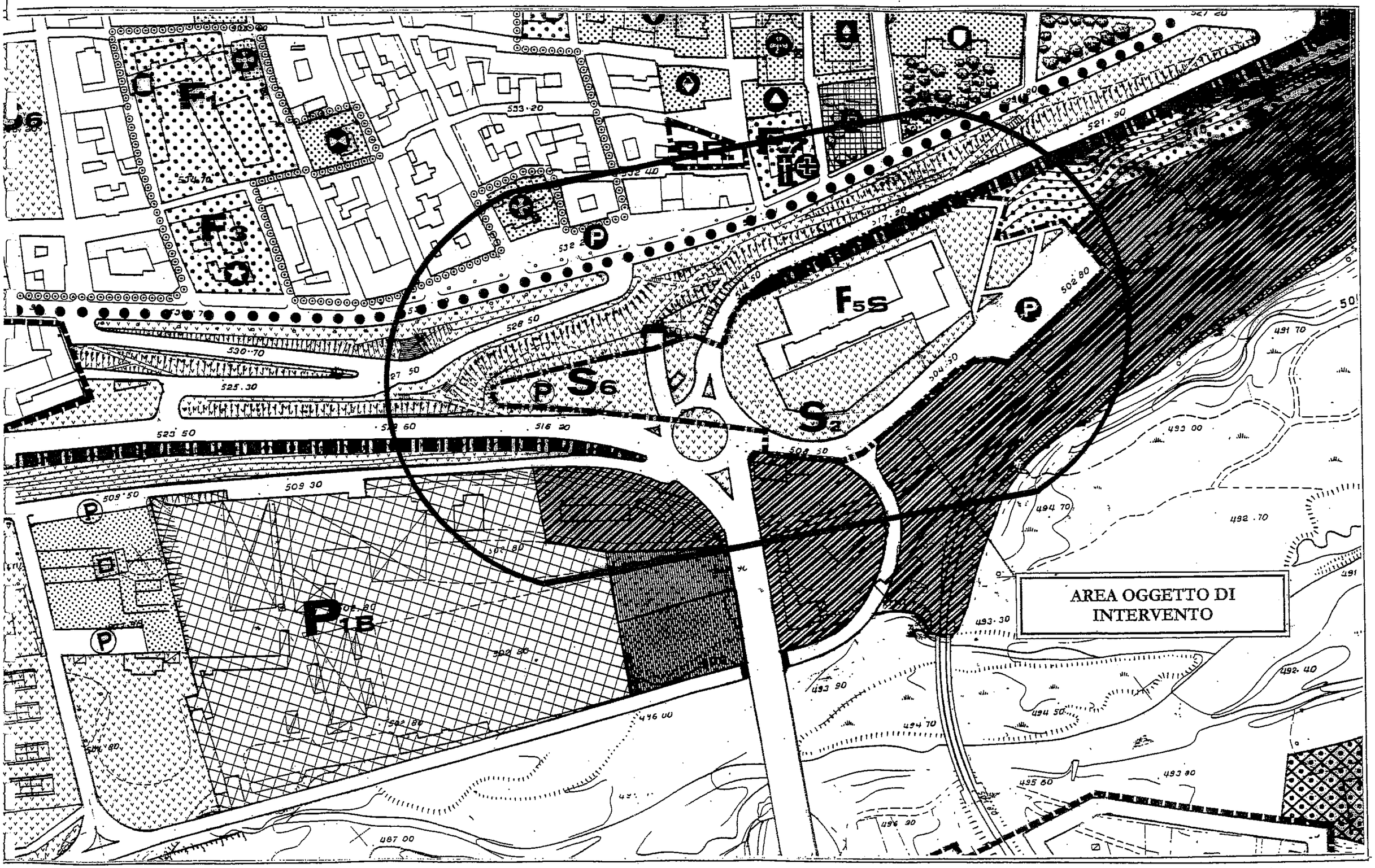
Scala 1:2.000



PLANIMETRIA DI P.R.G. CON INSERIMENTO DEL P.P.

Scala 1:2.000

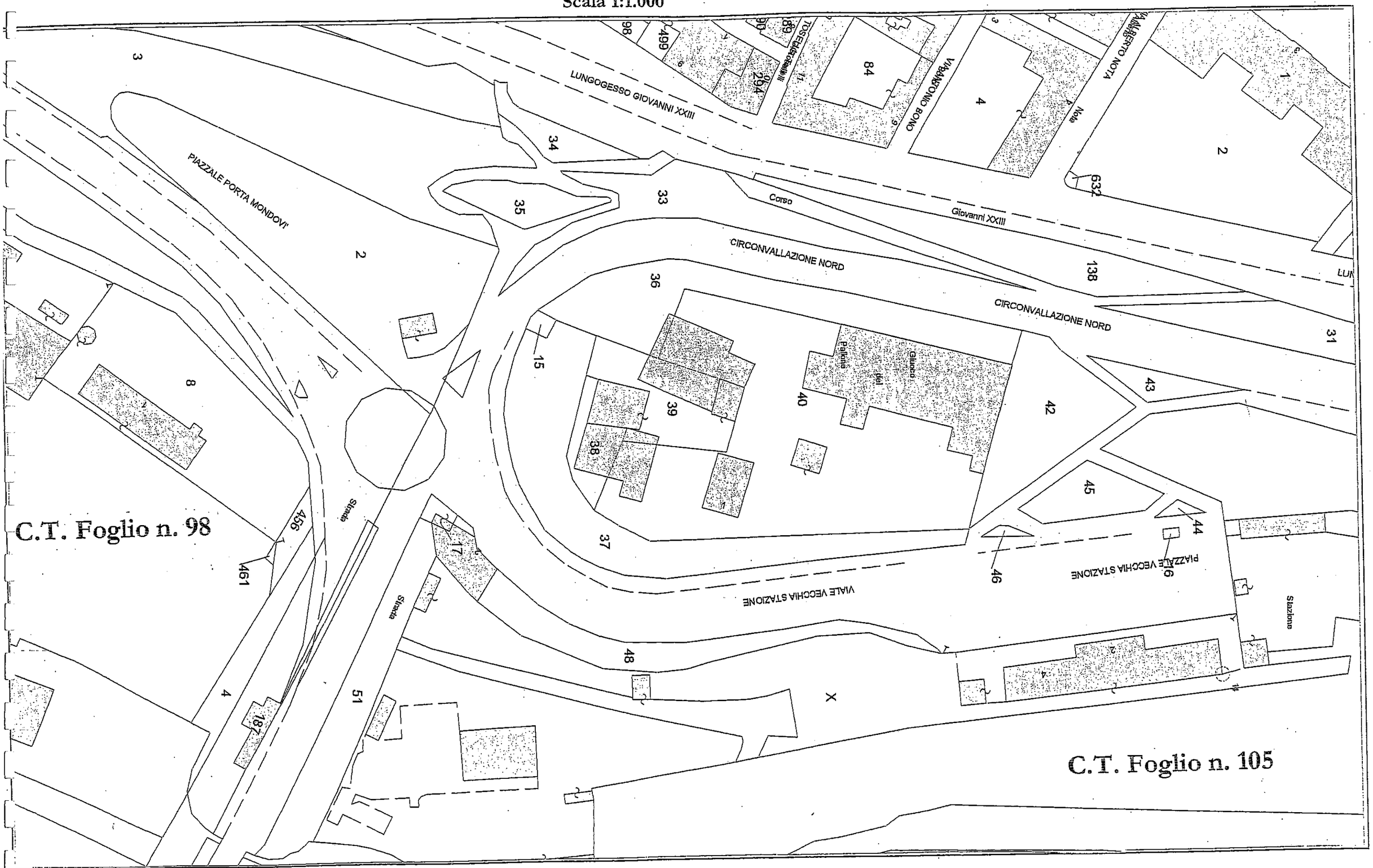
TAV. 33



ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:1.000

TAV. 34



TAV. 35

VINCOLI CULTURALI AMBIENTALI
P.R.G.C. VIGENTE

...inietta di individuazione ...
...fici da assoggettare a tutela con indicazione
...li stili architettonici e delle classi di
...rvento

scala 1: 2000

elaborato n

2

giugno 84

...TILI DEGLI EDIFICI

ANTECEDENTE FINE 1800

ECLETTICO

LIBERTY

ART DECO

RAZIONALISTA

MODERNO

FASCIA A VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE

AREE DI RIQUALIFICAZIONE

AREE DI RECUPERO URBANISTICO

ZONA DI TUTELA EDILIZIA

AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO ARTISTICO O AMBIENTALE E LE AREE ESTERNE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO AD ESSI PERTINENTI

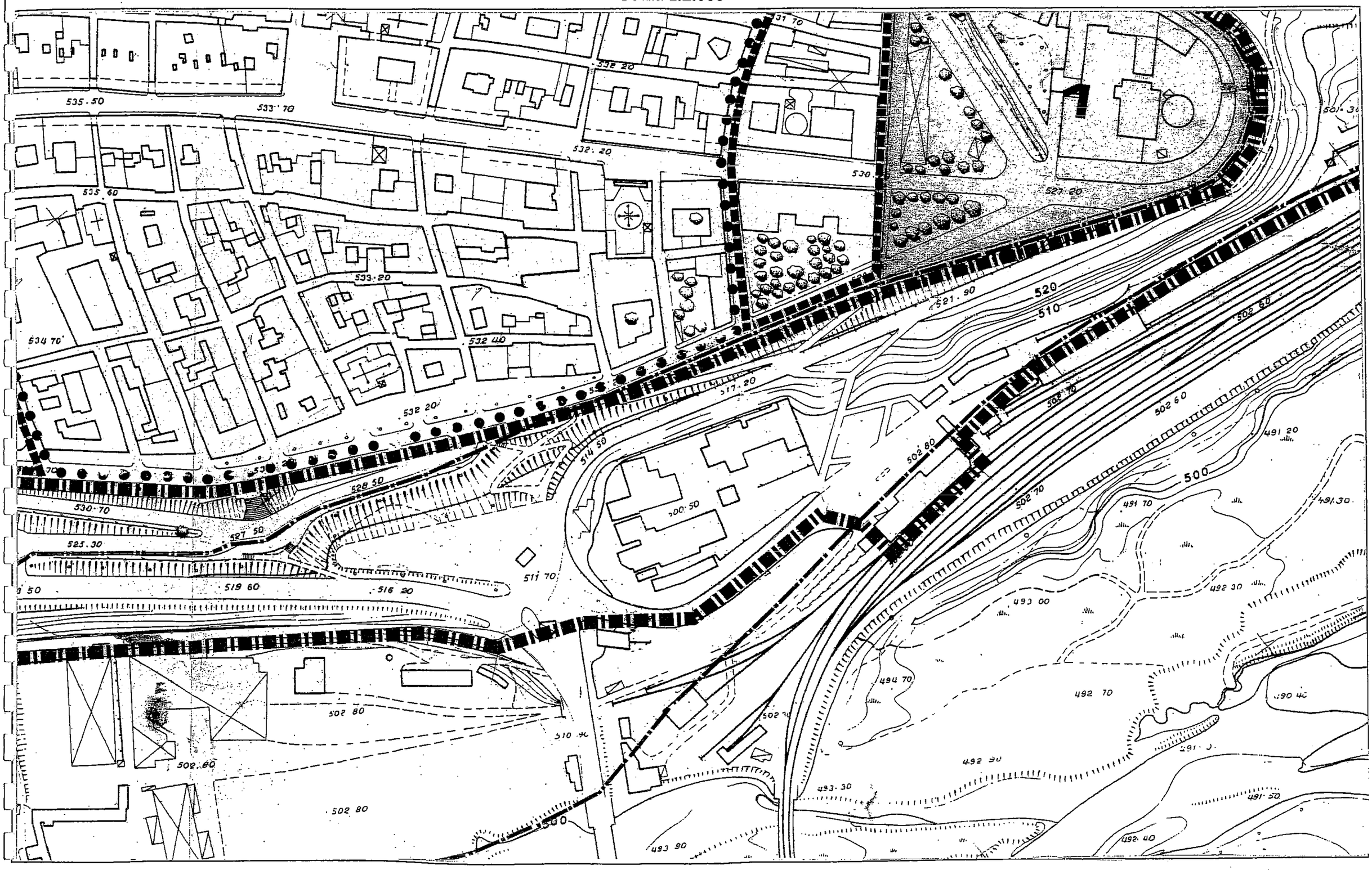
AMBITI DELLE PARTI DELLA CITTA' CORRISPONDENTI AL NUCLEO DI PIU' ANTICA ACCULTURAZIONE

AMBITI DEI PRIMI AMPLIAMENTI OTTOCENTESCHI

AMBITI DEI COMPLESSI RESIDENZIALI PIANIFICATI A VILLE

ESTRATTO DELLA TAV. E1 "PATRIMONIO URBANISTICO ARCHITETTONICO DA TUTELARE" P.R.G. VIGENTE

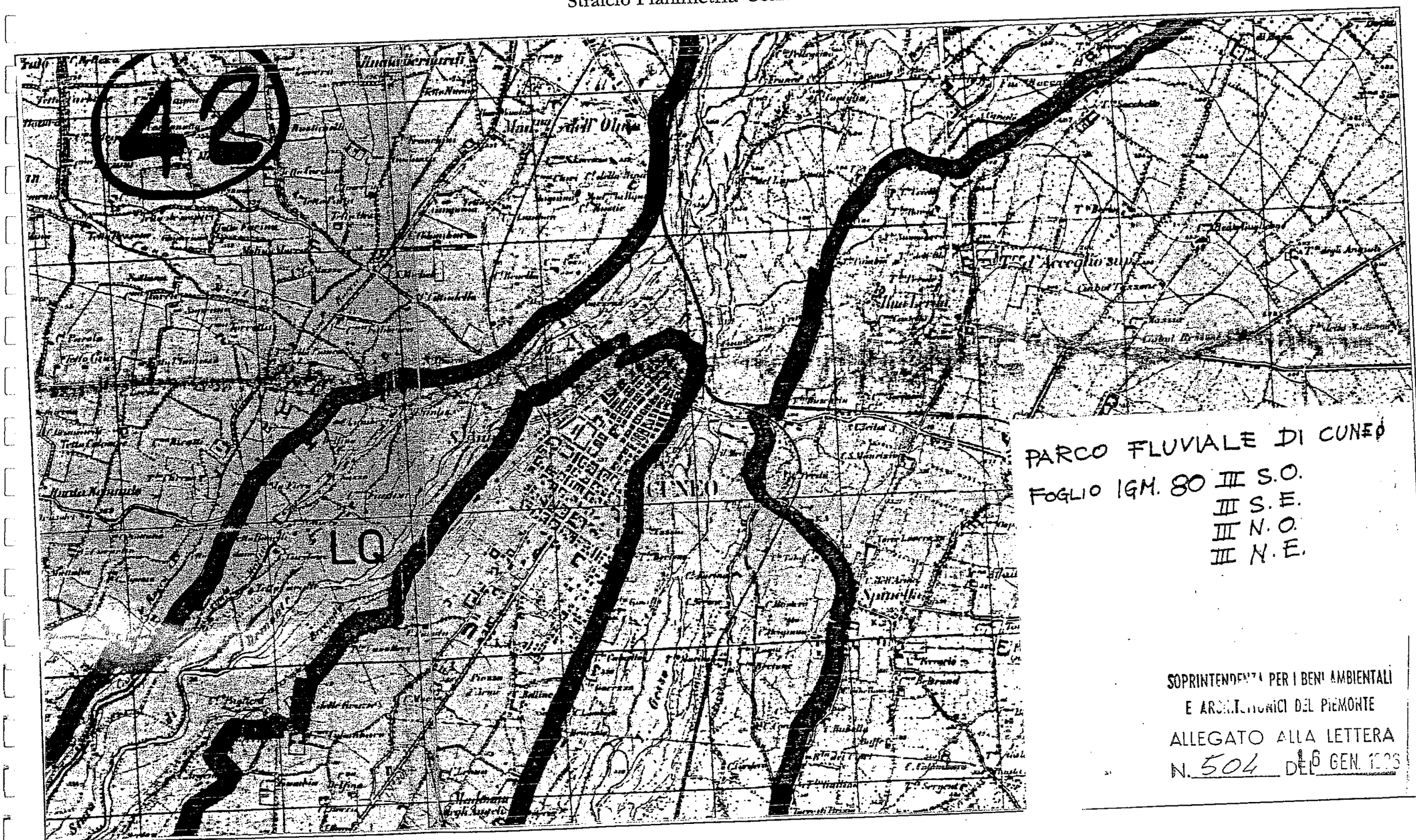
Scala 1:2.000



DECRETO MINISTERIALE 1.8.1985

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco Fluviale di Cuneo, sito nei Comuni di Cuneo, Centallo e Castelletto Stura

Stralcio Planimetria Scala 1:25.000



TAV 36 AREE IN CESSIONE SCALA 1:1000

FG. nn. 89, 98, 105 - scala 1:2.000

Aree in cessione

Limite del Piano Particolareggiato

Via Roma

Via Alberto Nota

Via Antonio Bono

Corso Giovanni XXIII

Strada

STRADA

Stazione

Teatro Tossetti

FOGLIO XXXIX

FOGLIO CV

FOGLIO XCVIII

PARCHEGGIO POSTI AUTO N. 98

AREA MERCATO "UVE"

ALBERATURA ALTO FUSTO ESISTENTE DA MANTENERE

ALBERATURA ALTO FUSTO

ALBERATURA BASSO FUSTO

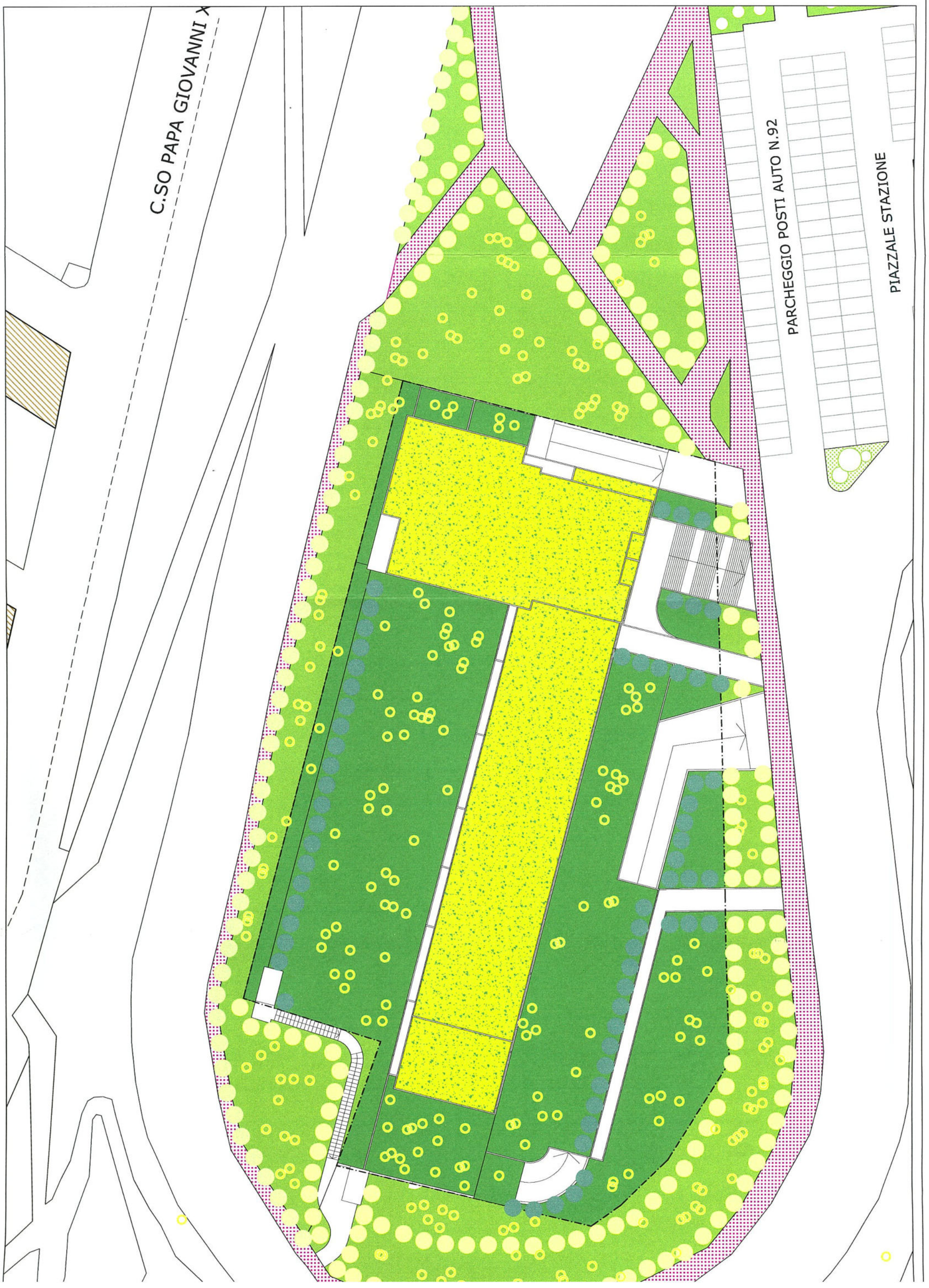
VERDE PUBBLICO CON ARBUSTI

VERDE PRIVATO CON ARBUSTI

TETTO GIARDINO

TAV 37 MITIGAZIONE AMBIENTALE

SCALA 1:500



PARERE DELLA COMMISSIONE REGIONALE BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - SEZIONE CENTRALE

REGIONE PIEMONTE

Assessorato alle Politiche per la Montagna Foreste e Beni Ambientali

Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica
Settore Gestione Beni Ambientali

COMMISSIONE REGIONALE BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
SEZIONE CENTRALE

Prot. 11708/19.19.20
Rif. 9474

Torino 29 MAG. 2003

COMUNE DI CUNEO
PROT. N° 28402
29 MAG. 2003
PROTOCOLLO GENERALE

Al Comune di Cuneo

p.c. Al Settore regionale
"Gestione Beni Ambientali"
-SEDE-

OGGETTO: Comune di CUNEO (CN)
Istanza edilizia: AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Intervento: Adozione PIANO PARTICOLAREGGIATO
con contestuale variante al PRGC per la riqualificazione dell' area della Soc. Stella

La Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali,

Vista la L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i., art.40
Vista la L.R. 3/04/89 n. 20 e s.m.i., art.8

Esaminati gli atti originari trasmessi con precedente nota del 26.11.2002 e la documentazione integrativa relativa alla pratica in oggetto trasmessa dal Comune con nota prot.18587 del 07.04.2003 qui pervenuta in data 23.04.2003 con nota contraddistinta al protocollo n 9474/19.19.20

Presa visione dell'istanza posta all'O.D.G. della Commissione del **15.05.2003**, relativa all'esame dell'adozione del succitato Piano Particolareggiato, **si comunica l'espressione del parere, per quanto di esclusiva pertinenza**, formulato nella medesima seduta e riportato a seguito dell'incontro avvenuto tra le Parti in pari data

Atteso che il P.P. in questione risulta assunto con richiesta di variante contestuale al PRGC ex art.40 comma 6 e seguenti della L.R.56/77 e s.m.i.;

- *Si pone parere favorevole, come e per quanto di esclusiva competenza di questa Commissione, per quanto concerne l'operazione di variante urbanistica ivi dovuta a fronte della consistenza dell'intervento edilizio in progetto e fatta salva ogni opportuna verifica Comunale circa gli ulteriori adempimenti previsti e richiesti dallo specifico art.17 della L.R.56/77 in relazione alla effettiva configurazione e alla dichiarata definizione della variante urbanistica presentata*

Atteso che il parere viene altresì richiesto a questa Commissione dall'esclusivo punto di vista del corretto inserimento ambientale,

- *Non si formulano osservazioni contrarie in merito all'impostazione del P.P. auspicando tuttavia in fase di redazione del progetto esecutivo-definitivo, adeguati approfondimenti progettuali al riguardo della soluzione attualmente riportata al solo livello planivolumetrico, in modo da restituire un'immagine edilizia di minor impatto visivo, intervenendo quindi sulla composizione architettonica con opportune articolazioni delle maniche, giudicate più consone per un corretto inserimento del complesso nel contesto ambientale circostante, nonché per assicurare una idonea mitigazione paesistica*

Il presente parere, viene trasmesso al Comune ed al competente" settore regionale Gestione beni ambientali", il quale legge per conoscenza la presente quale anticipazione per la richiesta di espressione del prescritto parere vincolante rientrante nella sfera di competenza del settore medesimo, ovvero per gli adempimenti delle procedure autorizzative previste dall'art.151 del D.Lgs 490/99, per il cui conseguimento, si rimanda alla specifica istanza da rivolgere espressamente al competente settore regionale in indirizzo, mediante l'invio della globale documentazione, da fornire in numero di 4 copie (di cui n. 2 copie si provvede alla restituzione poiché in eccedenza al numero richiesto per le istanze trasmesse alla scrivente Commissione).

LICINI /FC

Il Presidente della Commissione
Ass. Roberto VAGLIO

C.so Regina Margherita 304
10143 Torino
tel. 011/4321378
fax 011/4323819

PARERE DELL'ARPA

REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE N. 19
27 AGO. 2004
PROT. GEN. N. 13521/19.15

Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale

Data 23/08/04
Protocollo A09203/SC15

Alla Regione Piemonte
Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica
Settore Urbanistico Territoriale di Cuneo
Corso IV Novembre, 22
12100 CUNEO

Oggetto: Comune di Cuneo.
Piano Particolareggiato area F 5.S e contestuale Variante n° 27 al P.R.G.C.
D.C. N° 83 del 24.6.2003 – Pratica n° A30974.

In riferimento a quanto in oggetto si trasmette il parere richiesto.

Distinti saluti.

Il Dirigente di Settore
Dott. Geol. Enrico GANDINO

EGAp

ARPA Piemonte – Ente di diritto pubblico
Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017
Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico
Area di Cuneo
Via Griselda, 8 – 12037 Saluzzo CN – Tel. 017544742 – fax 0175248821 – E-mail: settore.20_8@regione.piemonte.it

Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale

Oggetto Comune di Cuneo.
Piano Particolareggiato area F 5.S e contestuale Variante n° 27 al P.R.G.C.
D.C. N° 83 del 24.6.2003 – Pratica n° A30974.

In data 16.8.04 prot. 106841 è pervenuta a questa struttura A.R.P.A. la richiesta di parere sullo strumento urbanistico in oggetto.

Dall'esame della documentazione geologico-tecnica che accompagna il piano particolareggiato si evince che l'area di che trattasi,

è inserita nella classe di pericolosità II (porzioni di territorio a modesta pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici) ai sensi della C.P.G.R. n° 7/Lap dell'8/5/1996 e successive N.T.E. del dicembre 1999;

non è interessata da fenomeni di dissesto come risulta dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica (in corso) condotta dal comune di Cuneo, ai sensi dell'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Gli accertamenti condotti in loco il 20/8/2004 consentono di confermare la modesta pericolosità geologica del sito e di dichiarare l'idoneità dello stesso ad ospitare l'insediamento previsto.

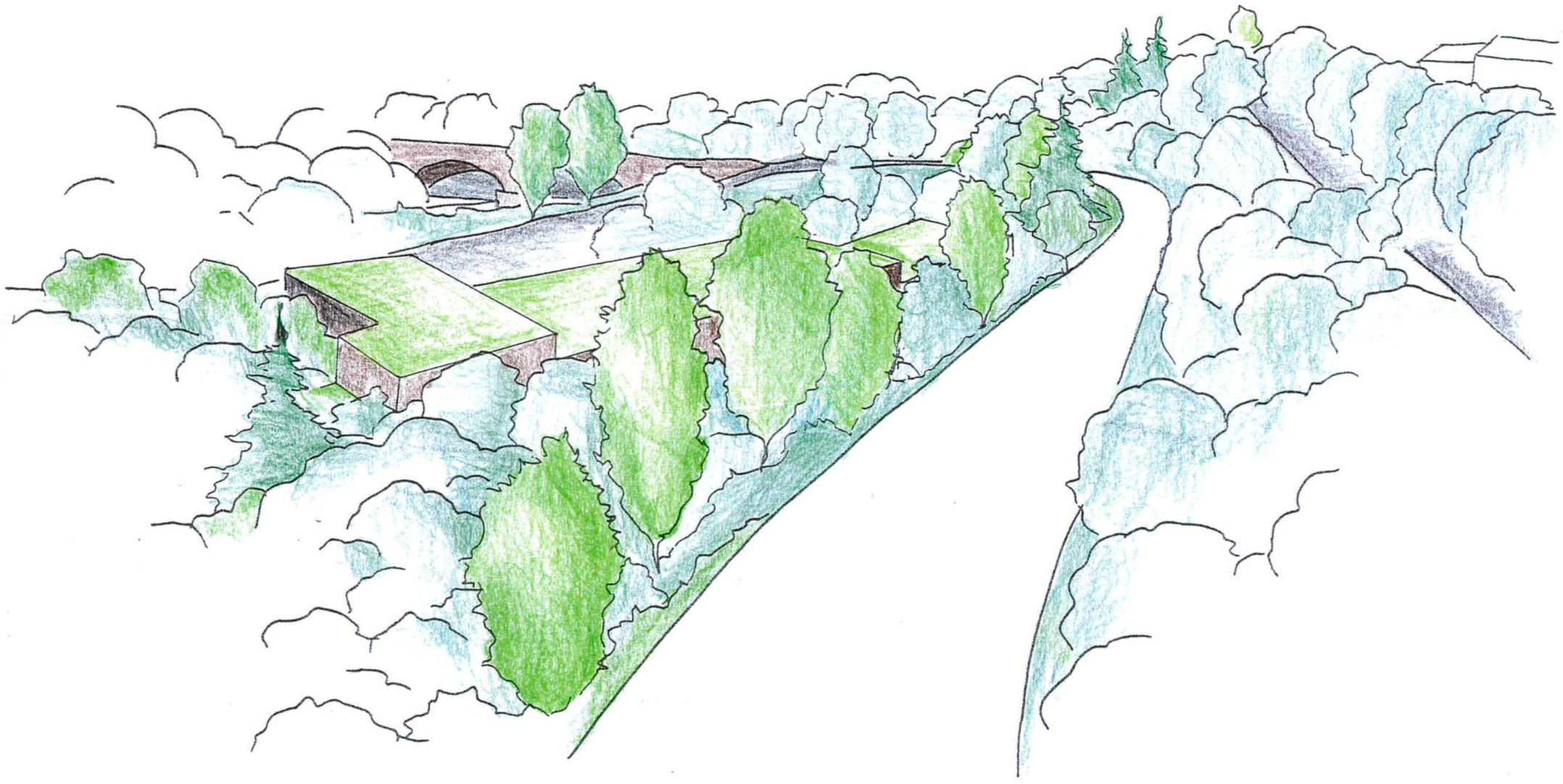
Considerata tuttavia, la particolare situazione litologica del terrazzo alluvionale su cui verrà realizzato il piano particolareggiato e quella della scarpata dell'altopiano retrostante (entrambi costituiti da ghiaie sciolte o poco cementate, molto grossolane) si ritiene che i cospicui sbancamenti previsti nel "corpo" del terrazzo dovranno essere preceduti da indagini geognostiche e verifiche di stabilità ai sensi del D.M. n.47 dell'11/3/88. Le scarpate di neoformazione nei materiali sciolti alluvionali andranno sostenute anche con opere provvisionali per impedire l'innesco di fenomeni di instabilità sul tratto a monte dell'altipiano, dove si localizzano infrastrutture ed edifici abitati.

Il Dirigente di Settore
Dott. Geol. Enrico GANDINO

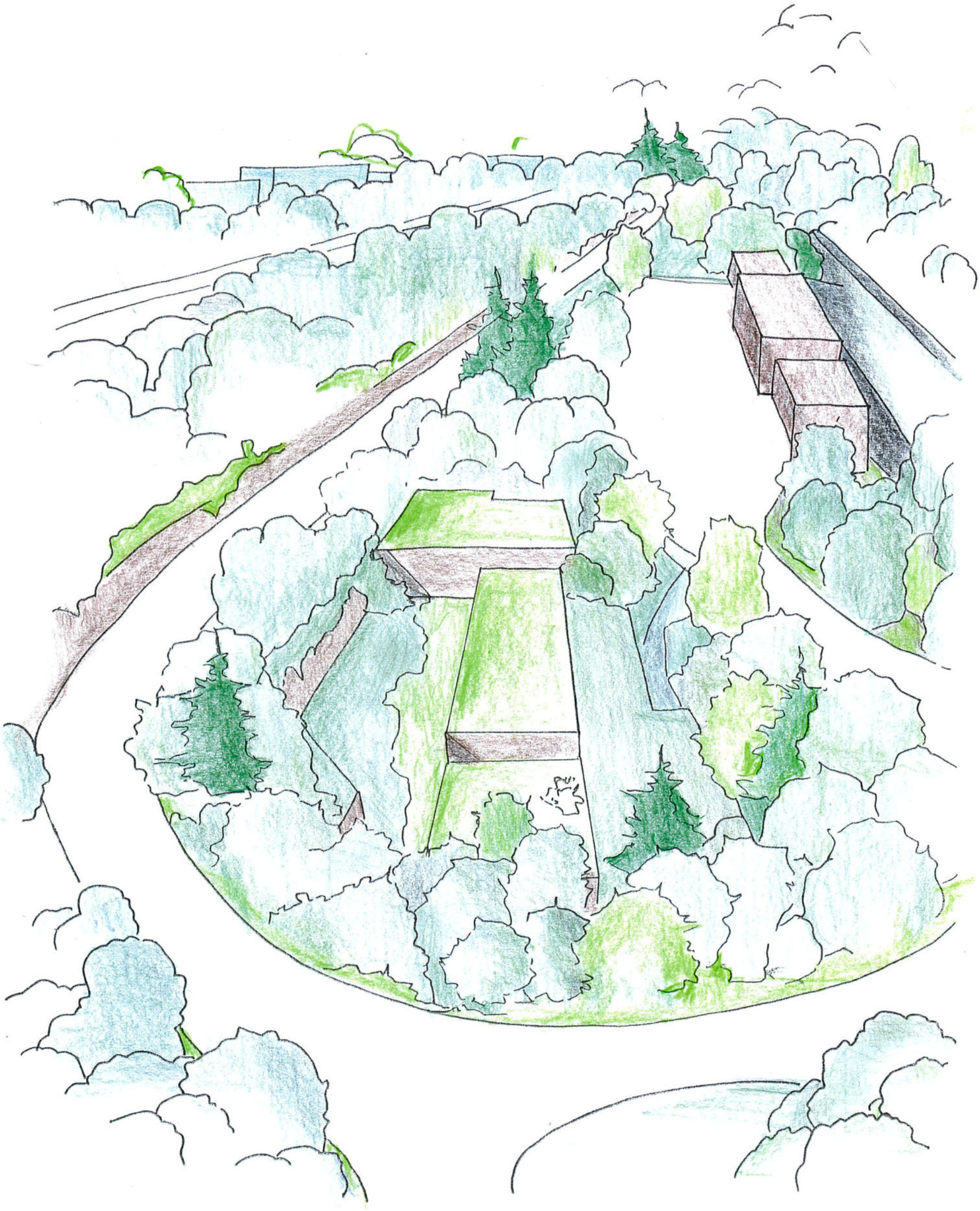
/lp

SCHEMI VOLUMETRICI

VISTA A MONTE DELLA SALITA AL PIZZO



SCHEMA VOLUMETRICO - VISTA DALL'ALTO DALLA ROTONDA



SCHEMA VOLUMETRICO - VISTA DAL PIAZZALE DELLE UVE

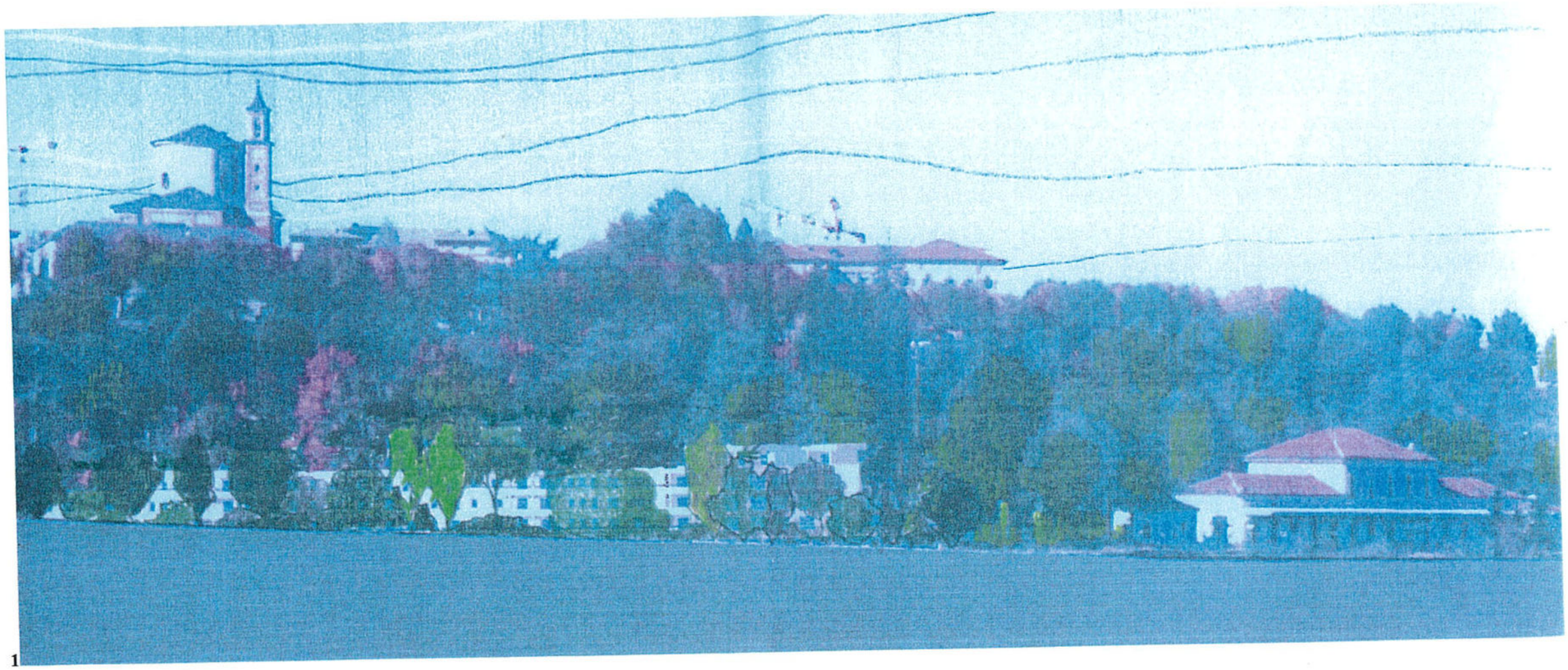


SCHEMA VOLUMETRICO - VISTA DAL SAGRATO DELLA STAZIONE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROSPETTO SULLA DISCESA ALLA STAZIONE- INSERIMENTO NEL CONTESTO FOTOGRAFICO



1



VISTA DAL PIAZZALE DELLA STAZIONE



DEGRADO AREA STELLA



DEGRADO AREA STELLA



DEGRADO AREA STELLA



PIAZZALE DELLE UVE



PIAZZALE DELLE UVE



VISTA DALLA ROTONDA



VISTA DALLA ROTONDA

Il presente atto è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune di Cuneo dal 22 NOV. 2007 al giorno 22 DIC. 2007 senza opposizioni.

Cuneo, 24 DIC. 2007

COMUNE DI CUNEO

(Claudia Abbona)