

Copia conforme all'originale
allegato alla deliberazione d. CC. n° 45
Cuneo, li 25.1.92

IL TECNICO DI PROGETTAZIONE

IL DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA
(Arch. Luigi Maio)

IL SINDACO

Ing. Giuseppe Menardi

REGIONE PIEMONTE

Copia del documento
firmato dall'Assessore

In data 25 GEN 1992

Approvato con D.G.R. N°

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

COMUNE DI CUNEO

VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE N.2 RELATIVA AD AREE VARIE

relazione illustrativa

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le varianti al P.R.G. che si propongono, come detto nelle premesse dell'atto deliberativo, non incidono sui criteri informativi del P.R.G. per cui appare ovvia la possibilità di applicazione dell'art. 17 - 3° comma della L.R.U. n. 56/77.

Dette varianti sono state originate in buona sostanza da specifiche richieste di Enti pubblici di Società e di Privati in quanto alcune situazioni limitavano notevolmente le operatività.

Non si provvede alle modifiche delle schede delle zone con particolare riguardo alle superfici territoriali oggetto di variante in quanto i modestissimi valori delle aree modificate rientrano nelle consuete tolleranze derivanti dai calcoli grafici.

In appresso si esaminano punto per punto le varianti proposte.

U.S.S.L.

Individuazione di area ad uso socio sanitario F7, attualmente agricola per l'utilizzazione di edifici esistenti ed ampliamenti degli stessi.

Da tempo nei cascinali esistenti costituenti la Cascina Graglia e la Villa Bocca operano, con delega della locale U.S.S.L. n. 58, due comunità per il recupero dei tossico-dipendenti denominata "Luca e Fabio" e "la Cascina" che opera per il recupero dei disabili ed handicappati nel mondo del lavoro e nell'occupazione degli stessi.

A più riprese la locale U.S.S.L. n. 58 ha richiesto di intervenire nella ristrutturazione della Cascina Graglia esistente e nell'ampliamento della stessa con un progetto edilizio opportunamente inserito nel contesto ambientale della zona senza alterare le caratteristiche proprie dei fabbricati esistenti, al fine di realizzare nuovi locali per i citati disabili, dotati di tutti gli accorgimenti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche, ad uso mense, camere, locali soggiorno ecc., capannoni per lavori manuali e deposito attrezzi agricoli ecc.

Poiche' la zona, classificata agricola H dal vigente P.R.G. non consente legittimamente la realizzazione di qualsiasi edificio o cambi di destinazione, la locale U.S.S.L. ha richiesto la variante della destinazione della zona da "agricola H" a zona F7 - zona socio-sanitaria.

L'ufficio pertanto, avuto riguardo alle esigenze dell'ente soprarichiamato, dalle finalita' della richiesta, alle necessita' di migliorare le strutture esistenti al fine di adeguarle alle attivita' degli assistiti dalle comunita' La Cascina e Luca e Fabio, condotti meritoriamente dal volontariato, ha individuato un'area circondante il complesso edilizio esistente pari a mq. 11.200 per la quale e' richiesta la nuova destinazione tipologica F7 servizio socio-sanitario.

PROVINCIA DI CUNEO

Utilizzazione di area a destinazione residenziale con cambio di destinazione a servizi S4 per attrezzature di interesse comune. L'Amministrazione Provinciale da tempo vede l'edificio sede dell'Amm.ne stessa ormai completamente satura per quanto riguarda la possibilita' ricettiva dello stesso sia a livello di collocazione dei dipendenti sia per i locali propri del Consiglio Provinciale e sia infine per le riunioni a livello provinciale che ivi si tengono.

Propongono pertanto la realizzazione, in ampliamento dell'esistente, di un nuovo corpo di fabbrica nel quale ai piani superiori troveranno posto uffici, archivi ecc. al piano terreno, la sala per il Consiglio Provinciale, ai piani interrati sala per riunione e parcheggi reperiti sulla base degli standards fissati dalle vigenti leggi. Le caratteristiche del nuovo edificio che dovrebbe sorgere per circa 1/3 sulla nuova area pari a mq. 670 sono le seguenti:

- uffici mq. 4.515
- sala congressi mq. 280
- parcheggi mq. 4.795

Il tutto in un contenitore edilizio complessivo di mc. 16.955 inseriti con sobrieta' nel contesto ambientale esistente.

Pertanto l'ufficio ha provveduto a redigere questa seconda variante di destinazione tipologica predisponendo il cambio di destinazione della area di cui sopra da residenza a zona S4 attrezzature di interesse comune.

COMUNE DI CUNEO

Risistemazione delle aree del Centro integrato F4 (servizi pubblici e privati - Fieristico-Termali) - S2 (verde pubblico a parco gioco sport) - S3 (parcheggi pubblici) a seguito dell'inserimento del Palazzetto dello Sport e dello sferisterio - riaggiustamenti dello standard di P.R.G. e soluzione viaria generale.

Con la legge 1/78 - comma 4 - in data 3.5.89 con provvedimento n. 205 il Consiglio Com.le ha approvato il progetto di opere pubbliche per la costruzione del palazzetto dello sport e con provvedimento n. 12 del 23.1.90 il progetto dello sferisterio Com.le.

Poiche' una notevole porzione del territorio del centro integrato e' proprieta' della Civica Amm.ne, la localizzazione e' stata effettuata a NORD-EST dell'area in zona che il vigente P.R.G. classificava quale zona S2, S3 e parte F4 per una superficie complessiva pari a mq. 80.000.

Tale individuazione pero' ha squilibrato gli standard fissati per la zona dal vigente P.R.G. inoltre la localizzazione dei citati impianti sportivi ha alterato la viabilita' prevista per la zona, tanto da far pensare ad una nuova soluzione piu' organica e razionale.

Pertanto l'ufficio del civico Sett. Urbanistica ha ristudiato tutta la zona ed ha provveduto a riequilibrare i valori in mq. delle aree cosi' come erano state progettate a suo tempo.

Inoltre si e' pure provveduto a raccordare la viabilita' di piano con le nuove previste strutture sportive dando un assetto ad anello dal quale si dipartono delle viabilita' di penetrazione nelle varie aree.

Nulla e' stato modificato per quanto attiene i valori di P.R.G., le tabelle, le destinazioni previste.

In conclusione si propone in approvazione la nuova soluzione che raccorda gli interventi proposti ed i valori di standards urbanistici previsti dal vigente P.R.G..

SOC. ALPITOUR

Richiesta di perfezionamento del comparto operativo nella area F4 sopracitata.

La Soc. Alpitour s.p.a. azienda leader internazionale nel settore dei viaggi e dell'informatica, in quanto proprietaria di una porzione di terreno di mq. 100.983 posta a SUD-SUD-OVEST del centro integrato dell'altopiano F4 - S2 - S3 di cui alla precedente variante, richiede di essere inserito nel PPA 1988-1992 al fine di realizzare, sempre nel rispetto delle previsioni di P.R.G., un centro operativo turistico ricettivo per poter espandere la propria attivita' in fase di rilevante crescita.

Occorre far notare che attualmente la Societa' garantisce in sede n. 350 posti lavoro e che sono previsti nuovi posti pari a 500 unita' fino a raggiungere, a termine dell'intervento, 1000 unita' circa.

E' prevista la realizzazione di un centro per tour - operator, residenze di supporto, centri ricettivi e sportivi per complessivi mq. 8.400 di uffici, circa 2.500 di servizi.

E' importante sottolineare che l'attivita' di cosi' cospicue dimensioni, oggetto di crescita non e' ovviamente inquinante, ne' produce scarichi dannosi o pericolosi per cui appare, anche sotto l'aspetto ecologico, buona cosa il suo insediamento.

Tale richiesta in sintesi spiegata sopra, fu accettata e la Societa' interessata ha richiesto di definire il proprio comparto edificatorio posto all'interno del P.P., che regolera' la realizzazione del centro-integrato.

Su segnalazione del Sett. Urbanistica questo Comune ha quindi disposto l'individuazione di un comparto minimo operativo della superficie di mq. 75.000 avuto riguardo della conformazione generale delle aree e delle necessita' dell'Alpitour.

La operativita' pratica pero' sara' possibile esclusivamente a realizzazione avvenuta del P.P. e solamente per mezzo di S.U.E. con l'obbligo di perfetto inserimento nel centro integrato di appartenenza.

Di conseguenza in tal senso si e' modificata la tabella della zona F4 con le opportune correzioni, per raccorderla alla vigente normativa urbanistica.

In conclusione pertanto si propone la definizione del comparto e la modifica normativa cosi' come indicato negli elaborati allegati per consentire di aderire alla richiesta della S.p.a. Alpitour.

SOC. BOTTERO

Ampliamento area produttiva P1B in zona agricola H per esigenze di completamento della azienda ivi esistente.

Trattasi della variante in aumento di superficie della Zona P1B "BOTTERO" sita a Roata Canale Via Genova 82 lungo la Strada Statale Cuneo - Mondovì. Attualmente detta Zona ha una superficie di mq. 32.095 circa e su di essa ha sede la Bottero S.p.a. costruttrice di macchine per la produzione e lavorazione del vetro.

Questa industria, la cui produzione è per la massima parte destinata all'esportazione, dà lavoro direttamente a 283 dipendenti ed ha un indotto di una trentina di piccole aziende, le quali danno lavoro a circa 150 persone.

Va' altresì notato che la Bottero S.p.a. non produce sostanze inquinanti né solide né gassose ed è industria ad alta tecnologia sia meccanica che elettronica.

I recenti ampliamenti hanno pressoché esaurito le possibilità costruttive della zona ed è previsto un ulteriore fabbisogno di almeno 10.000/15.000 mq. di capannoni a breve e medio termine (1 - 3 anni).

Va ancora notato che la zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria (strade, luce, acqua, verde) e la Bottero ha una propria mensa attrezzata per gli operai.

La particolare natura dell'industria che vede i propri trasporti effettuati esclusivamente per mezzo gomma, fa ritenere necessaria la realizzazione di un ulteriore accesso, oltre a quello esistente, su strada da tempo realizzata.

Questo innesto si è reso necessario per il recente aumento del traffico sulla Statale e per la considerevole ampiezza della Bottero con relativo traffico di auto e autocarri in entrata ed in uscita.

La modifica proposta porta la superficie della P1B "Bottero" da mq. 32.095 a mq. 64.653 con un incremento di mq. 32.558.

In considerazione che i terreni sono in proprietà della Soc. interessata salvo una minima parte dell'innesto viario e vista la impellente necessità di provvedere alle esigenze manifestate di ampliamento, il sett. Urbanistica ha provveduto ad ampliare la zona industriale così come richiesto.

SOC. INTERIM

Adeguamento del P.R.G. per l'area R2SP ai fini di consentire l'operativita' compromessa dalle masse arboree da conservare e da salvaguardare.

La societa' interessata ha rilevato che il P.R.G. si contraddice in quanto la cartografia specifica prevede la possibilita' edificatoria di mq. 720 circa e pari a circa mc. 720 mentre in altra cartografia la inibisce in quanto la zona e' interessata da un pregevole bosco con essenze particolari da salvaguardare.

L'area interessata risulta individuata catastalmente sul Foglio 95 mappali n. 299, 300, 302 rispettivamente di mq. 1.100, 700, 250.

L'esigenza di predisporre l'operazione di variante in oggetto nasce dalla contraddizione rilevata tra le tavole 4o e 3a che individuano il mappale n. 299 quindi e' un'area residenziale con le caratteristiche edificatorie prescritte nella relativa scheda di zona R2SP mentre la tavola Q di P.R.G. (alberature e zone boscate) individua nello stesso mappale una "area a bosco" privato conseguentemente non edificabile.

I mappali contigui n. 300 e 302 risultano invece contrassegnati sulla tavola 4o con la lettera P e sulla tavola 3a con la sigla S3 corrispondente alla stessa destinazione di parcheggio.

L'area boscata esistente sul mappale n. 299 e' prevalentemente costituita da alberi di carpini, aceri e tigli, piante quindi ad alto fusto che consentirebbero un eventuale utilizzo della superficie sottostante.

Pertanto la Soc. interessata propone, a parita' di superfici residenziali e parcheggio, il riassetamento e quindi la conversione di tale contraddizione ubicando la zona residenziale su parte dei mappali 302 e 300 per una superficie pari a circa mq. 720, mentre la restante parte del mappale 300 e 299 a parcheggio e bosco da salvaguardare a parita' di superfici, in quanto la realizzazione di parte del parcheggio, anche in termini pratici, nella parte a bosco, non ostacolerebbe la salvaguardia delle masse erboree esistenti.

Si propone pertanto l'approvazione della presente variante al P.R.G., con esclusione della modifica richiesta dalla Soc. Interim suindicata, cosi' come proposta negli elaborati allegati:



COMUNE DI CUNEO

- 1 - Relazione illustrativa
- 2 - Stralcio assetto generale di P.R.G. 1: 10.000
- 3 - Stralcio assetto generale di P.R.G. 1: 5.000
- 4 - Stralcio assetto generale - Altipiano di P.R.G. 1: 2.000
- 5 - Planimetria di Variante al P.R.G. 1: 10.000
- 6 - Planimetria di Variante al P.R.G. 1: 5.000
- 7 - Planimetria di Variante al P.R.G. - Altipiano 1: 2.000
- 8 - Particolare dell'innesto viario sulla S.S. 564
con individuazione catastale delle aree 1: 2.000
- 9 - Stralcio N.d.A. e schede di zona aree "R2A", "S4", "F4",
"F7", "H" e "P1B" di P.R.G.
- 10 - Modifica operata alle N.d.A. e alle schede di zona aree
"R2A", "S4", "F4", "F7", "H" e "P1B" di P.R.G.