

COMUNE DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Vittorio Guaglia



SETTORE URBANISTICA

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dr. Carmelo CONSIGNORE)

PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5.XII.1977 N.56

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 140 - 3849
DEL 14.10.1986 E SUCCESSIVE VARIANTI

RELAZIONE GENERALE



IL DIRIGENTE
arch. Giovanni F. LUCHINO

MAGGIO/1998

1

VARIANTE AL P.R.G. N.9 : AREE VARIE



AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI CUNEO
- VIA S. CRISTO N.11 - 12100 CUNEO - TEL. 0171/440811 -

ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI CUNEO

- 173 -

DOTT. ARCHITETTO
ROBERTO GIORGIS
ARCH. ROBERTO GIORGIS

DIRETTORE TECNICO ATC

ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI CUNEO

DOTT. ARCHITETTO
LIVIO BLANGETTI
ARCH. LIVIO BLANGETTI

RESPONSABILE UFF. PROGETTAZIONI

RELAZIONE GENERALE

Il Comune di Cuneo e' dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente, in quanto approvato dalla Regione Piemonte (Cfr. Deliberazione della Giunta Regionale 140-8349 del 14 ottobre 1986, pubblicata sul BUR n° 47 del 26 novembre 1986).

Successivamente sono state predisposte 8 varianti specifiche, di cui 7 approvate definitivamente dalla Regione ed un'ottava adottata dal Consiglio Comunale, ma non ancora approvata dalla Regione Piemonte.

Le variazioni al PRG, proposte con la presente "Variante Parziale", rispettano rigorosamente il dettato legislativo prescritto dalla Legge Urbanistica della Regione Piemonte n° 56/1977 (art. 17, Punto 7.) e pertanto:

- Individuano previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale e sono compatibili con i piani sovracomunali conosciuti;
- Non presentano i caratteri indicati nei commi 4 e 6 dello stesso articolo legislativo (non determinano alcuna modifica dell'impianto strutturale del PRG) e inoltre:
 - ⇒ non riducono, o aumentano, la quantità globale di aree a servizi per più' di 0.5 mq. per abitante;
 - ⇒ non incrementano la capacità insediativa residenziale del PRG vigente;
 - ⇒ non incrementano, per le attività economiche produttive, le superfici territoriali (o gli indici di edificabilità) del PRG in misura superiore al 2%, realizzando gli ampliamenti previsti su aree contigue;
- Tendono al consolidamento e rafforzamento della struttura socio-economica locale, soddisfacendo alle esigenze produttive di alcune importanti aziende cuneesi.

Esse sono state originate, per buona parte, da specifiche richieste di Enti Pubblici, Associazioni di cittadini ed Aziende produttive, per ovviare ad alcuni problemi urbanistici di modesta portata, risolubili con la procedura abbreviata prevista dalle recenti modifiche apportate dalla Regione alla Legge Urbanistica del Piemonte.

Si riassumono di seguito, le singole variazioni proposte, raggruppate per tipo di argomento e, successivamente, descritte in base al tipo di richiedente.

VIABILITA'

1. Rotonda viaria in Borgo San Giuseppe-Madonna Grazie (incrocio tra la nuova "Bovesana" e la Statale 22 per Mondovì);
2. Rotonda viaria in Cerialdo-Confreria (innesto della comunale Via San Giacomo nella Statale Via Valle Maira);
3. Strade e pedonali comunali in: Cuneo 2, Borgo San Giuseppe, Confreria e Ronchi;

AREE a SERVIZI

4. Cambio di destinazione d'uso di un edificio in Via Massimo d'Azeglio
5. Cambio di destinazione d'uso di un edificio in C.so IV Novembre
6. San Benigno: piazzola verde per cippo commemorativo dell'uccisione di Duccio Galimberti.
7. Localizzazione di 3 Centri di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (Madonna Olmo, San Pietro del Gallo e San Rocco Castagnaretta);

AREE PRODUTTIVE

8. Riperimetrazione dell'area di proprietà ALGAT spa - Industria metalmeccanica, in Via Tiziano
9. Riperimetrazione di un edificio direzionale esistente, di proprietà ALPITOUR Italia spa in San Rocco Castagnaretta - Via Fontanelle
10. Estensione della possibilità edificatoria produttiva su un'area agricola di proprietà Autotrasporti LANNUTTI srl, in Madonna Olmo - Vie Valle Po e Antica di Busca;

ALTRO

11. Cambio di tipologia d'intervento di un edificio pericolante nel centro storico (Vic Busca e Santa Croce)

La presente Variante Parziale comporta una sola modifica alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente, e precisamente all'articolo 8, in relazione alle variazioni di cui al precedente Punto 11.

Essa comporta, invece, la modifica delle Schede delle Zone: P1B, P1C, P2B, P2C, S5, F3 ed F7, nonché la creazione della Scheda della nuova Zona "P1Bbis".

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE di CUNEO

La Provincia di Cuneo ha sollecitato il Comune, in tempi diversi, ad affrontare e risolvere i seguenti problemi di natura urbanistica:

- Rotonda sulla Statale 22 per Mondovì e Morozzo (Incrocio della Statale con la nuova Provinciale "Bovesana" in località Borgo San Giuseppe/Madonna Grazie - Zona Ex Vestebene)
- Cambio destinazione d'uso di un fabbricato di sua proprietà in C.so 4 Novembre.

VIABILITA' - ROTONDA sulla STATALE 22 (in Zona Ex Vestebene)

Com'è noto, il passante viario denominato "Est-Ovest" (collegamento della frazione Confreria con la Provinciale "Bovesana" a monte dell'abitato di Borgo San Giuseppe, tramite due ponti - rispettivamente sulla Stura e sul Gesso - ed il sottopassaggio del Capoluogo con collegamento alla zona di Piazza d'Armi) è stato recentemente finanziato ed appaltato alla società Conicos. L'inizio dei lavori è previsto nel corso del prossimo anno.

L'Amministrazione Provinciale per parte sua, in prosecuzione del passante viario citato, sul lato Est del capoluogo, sta procedendo al completamento della strada provinciale "bovesana", che collega Boves con Bombonina, lambendo l'abitato di Borgo San Giuseppe ai margini con la frazione Spinetta.

Tale opera è ormai quasi completata. Restano da definire, in variante al progetto originario, alcuni nodi di intersezione con la viabilità preesistente.

Uno di questi è quello che interseca la Statale 22 per Morozzo e Mondovì, nonché la ferrovia Cuneo-Mondovì, all'altezza dell'ex stabilimento Vestebene.

Il progetto originario (recepito dal Piano Regolatore vigente) prevede un sovrappasso che scavalca tanto la Statale 22 quanto la ferrovia.

Tale soluzione però è stata vivacemente dibattuta e fortemente discussa (soprattutto per l'impatto ambientale che altera la vista del nitido skyline del Capoluogo per chi vi proviene da Mondovì e Morozzo) tanto che la Provincia ha ritenuto di finanziare ed approvare una diversa soluzione, di cui a più riprese ha chiesto il recepimento nel Piano Regolatore vigente.

Si tratta di un'ampia rotonda a tre corsie e 50 metri di raggio esterno, in pendenza verso Cuneo, oggetto di un attento studio tendente a:

- raccordare la nuova rotonda con la viabilità preesistente e con la prosecuzione della strada provinciale verso Bombonina, sovrapassando la ferrovia (Cuneo-Mondovì) alla quota imposta dall'Azienda di Stato (mt. 1.00 al di sopra del ponte ferroviario già esistente sulla vicina Via Torre Acceglio);
- prevedere - a valle della rotonda, verso nord (Torre Acceglio) - una seconda intersezione di raccordo con le latitanti zone produttive P1A, P1B e P2B (Impianti produttivi esistenti e previsti per piccola, media e grande industria, artigianato e commercio), al fine di convogliare in un unico luogo gli sbocchi viari dalle zone produttive alle strade pubbliche (esistenti e previste);
- rendere il manufatto ben visibile e segnalato ai veicoli in arrivo da Mondovì-Morozzo.

La presente "Variante", in sostanza, inserisce nel Piano Regolatore vigente il progetto predisposto dall'Amministrazione Provinciale per i nuovi nodi di intersezione, e di scambio, della

provinciale "bovesana" con la Statale 22 (mediante una rotonda), nonché con la viabilità preesistente e con le circostanti zone produttive previste dal PRG vigente, mediante una intersezione (svincolo) di raccordo.

Recepisce inoltre alcune lievi variazioni del tracciato della "Bovesana" avvenute a monte della rotonda sopra citata.

AREE a SERVIZI - FABBRICATO in Corso IV NOVEMBRE

La Provincia è proprietaria, in Corso IV Novembre 7-11, di un complesso immobiliare costituito da due edifici, di cui uno già adibito a Caserma dei Carabinieri e l'altro utilizzato per fini residenziali.

A più riprese essa ha manifestato al Comune l'esigenza di variarne la destinazione d'uso, al fine di poter utilizzare l'edificio in modo diverso, sempre per servizi pubblici.

Recenti accordi con l'Azienda USL 15 permetterebbero, infatti, a quest'ultima di localizzarvi il Dipartimento di Prevenzione dell'azienda stessa (veterinaria e vaccinazioni preventive).

Nel Piano Regolatore vigente l'intera area è classificata con la sigla F3 "Area per servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale", con asterisco di specificazione che trattasi di attrezzature militari.

La richiesta della Provincia di Cuneo mira, in sostanza, a consentire l'insediamento di "servizi generali di tipo sanitario - F7" su questo suo edificio, variando la precedente destinazione di "servizi per attrezzature militari - F3" indicata dal PRG.

Tale variante comporta la modifica delle Schede di Zona F3 ed F7, per variarne la superficie di 1.770 mq.

AZIENDA USL 15 di CUNEO

AREE a SERVIZI - FABBRICATO in Via MASSIMO d'AZEGLIO

L'Azienda Sanitaria Locale n° 15 di Cuneo, in accordo con l'Amministrazione Provinciale, ha recentemente sollecitato il Comune per ottenere il cambio di destinazione d'uso di un edificio di sua proprietà sito in centro città, Via Massimo d'Azeglio 8 (cosiddetta Palazzina CPA).

Lo scopo è quello di cedere tale edificio alla Provincia, che lo utilizzerebbe per i suoi servizi istituzionali.

Si tratta, in sostanza, di variare l'attuale destinazione a "servizi ambulatoriali" della palazzina citata, estendendo la tipologia urbanistica (Servizi S4) oggi prevista per la vicina sede principale dell'Amministrazione Provinciale anche all'edificio dell'USL.

AZIENDA SMALTIMENTO RIFIUTI

Il Decreto Legislativo n° 22 del 5 febbraio 1997 (cosidetto Decreto Ronchi) ha previsto una decisa incentivazione del recupero e del riutilizzo dei rifiuti urbani, nonché il raggiungimento di consistenti percentuali di raccolta differenziata degli stessi, al fine di limitare il pesante inquinamento ambientale conseguente ad una loro raccolta non differenziata.

A tale scopo la Regione Piemonte ha costituito un sistema integrato di smaltimento e di riutilizzo dei rifiuti, comprendendo in esso anche la città di Cuneo, e prevedendo per la nostra città il finanziamento di alcuni progetti di raccolta differenziata, affidati all'Azienda Cuneese Smaltimento Rifiuti, nel rispetto dei criteri regionali e delle linee guida provinciali.

La Giunta Comunale (con Delibera n° 287 del 23 settembre 1997) individuò 3 siti sui quali sviluppare i progetti di raccolta differenziata citati, ma essi non risultano ancora recepiti all'interno dello strumento urbanistico della città e tale fatto rischia di rendere inattuata una corretta raccolta differenziata in quanto sarebbero inutilizzabili i rispettivi finanziamenti regionali.

La presente "Variante" consiste pertanto nell'indicare, cartograficamente, i 3 centri di raccolta deliberati col provvedimento citato, localizzandoli nel seguente modo:

1. SAN ROCCO CASTAGNARETTA - Zona F4 - nei pressi della centrale Enel, prossima al Palazzetto dello sport
2. MADONNA OLMO - Via della Motorizzazione - Zona P1B - nei pressi della Motorizzazione Civile, con modifica della superficie della Scheda di Zona.
3. San PIETRO del GALLO - nei pressi del Torrente Grana, tra la Via del Bosco e la Via Macagno

ESIGENZE di VIABILITA' e SERVIZI COMUNALI

PERCORSO PEDONALE tra i QUARTIERI "San PAOLO-CUNEO 2" e "R4B"

L'Assessorato ai Lavori Pubblici ed i quartieri interessati hanno sottolineato piu' volte l'esigenza di prevedere un percorso pedonale che metta in collegamento reciproco il quartiere San Paolo ed il nuovo quartiere R4B, facilitando così l'accesso pedonale ai servizi pubblici ed alle attività commerciali di entrambi gli agglomerati urbani, senza necessità di duplicare le strutture esistenti o di ricorrere all'utilizzo di mezzi veicolari.

La pedonale prevista dalla presente "Variante" ha una larghezza di ml. 2.00 e collega, con un percorso pressochè rettilineo di circa 60 metri, la Via Fenoglio (San Paolo) con la Via Vinaj (R4B).

BORGO San GIUSEPPE

INSERIMENTO in PRG della Via GARESSIO

La Via Garessio è una strada comunale pubblica già esistente in Borgo San Giuseppe, nell'agglomerato urbano a sud della Provinciale che dal capoluogo conduce a Spinetta e Peveragno. Le precedenti stesure del Piano Regolatore hanno omesso la sua rappresentazione grafica, che si rende ora indispensabile per ufficializzare una situazione di fatto esistente.

La presente "Variante" inoltre, prevede il collegamento della Via Garessio con l'esistente vicina Via Villanova, mediante una scalinata pedonabile, in considerazione del fatto che quest'ultima via corre parallela alla precedente, ma ad un livello sensibilmente inferiore.

CERIALDO-CONFRERIA

ROTONDA in prossimità dell'INNESTO della Comunale SAN GIACOMO con la STATALE 22

Il traffico in entrata in Cuneo proveniente da Cervasca/Vignolo e da Caraglio/Dronero, incontra da tempo notevoli difficoltà, essendo concentrato sulle due strettorie costituite dai ponti sul fiume Stura, accessibili solo attraverso la Statale Via Valle Maira (che conduce al Viadotto Soleri) ed attraverso la Comunale Via San Giacomo (che conduce al vecchio ponte della Circonvallazione Nord).

In questi ultimi tempi, inoltre, tale flusso veicolare è così consistente da impedire (a chi arriva da Confreria) l'imbocco della Via San Giacomo, dimezzando di fatto le possibilità di accesso alla città e creando pesanti rallentamenti del traffico.

Inoltre, l'accesso alla Statale per chi, in uscita dalla città, provenga dalla comunale Via San Giacomo, è fortemente pericoloso e fonte di numerosi incidenti.

Nell'attesa di soluzioni di piu' vasto respiro (tangenziale ovest) il Settore Lavori Pubblici comunale ritiene che la previsione - in "Variante" al PRG - di una rotonda viaria nel punto di innesto della comunale Via San Giacomo con la Statale Via Valle Maira (già prevista, per altro, sulla cartografia 1/10.000) possa permettere un sensibile decongestionamento del traffico da e per le vallate del Grana e Maira, aiutando altresì lo scorrimento di quello proveniente (sulla Via del Passatore) dalle frazioni cuneesi Cerialdo e Passatore (in attesa della realizzazione del sottopassaggio già previsto dal PRG).

CONFRERIA

MODIFICHE alla VIABILITA' CIRCOSTANTE al CENTRO SOCIALE, SPORTIVO e PARROCCHIALE

Il Comitato di Quartiere frazionale ha da tempo realizzato, in accordo e con l'aiuto del Comune, la sistemazione del centro sociale e sportivo circostante alla chiesa parrocchiale.

Tale sistemazione ha previsto (su aree pubbliche comunali) l'insediamento di un centro incontri e di un circolo sportivo (con balera, giochi da bocce, spogliatoi e campo da calcio) i quali, insieme con le scuole pubbliche (materna ed elementare) ed il centro parrocchiale, costituiscono un complesso di servizi pubblici che funge da buona cerniera tra il vecchio nucleo frazionale ed il nuovo agglomerato di edilizia pubblica sorto a nord della Statale della Valle Maira.

Il riordino degli attraversamenti pedonali previsto dalla presente "Variante", tende ad evitare il frazionamento di alcune strutture sportivo-sociali esistenti (e perfettamente funzionanti) mantenendo inalterati i rapporti previsti per le aree a servizi.

RONCHI

NUOVA STRADA di PIANO per l'ACCESSO alla ZONA di EDILIZIA PUBBLICA

Nel centro urbano della frazione Ronchi, il Comune è già proprietario di una gran parte dei terreni utili per la realizzazione di una nuova strada che - partendo dalla Via Pollino - consenta l'accesso all'area che il PRG vigente riserva per l'edilizia pubblica (ERP) frazionale, già assegnata ad una Cooperativa Edilizia.

L'Assessorato ai Lavori Pubblici ha segnalato più volte che - al fine di permettere l'effettiva realizzazione della strada citata - occorre modificarne il percorso, oggi previsto in altro sito adiacente, di difficile realizzazione.

Tale operazione - indispensabile per dare un accesso ai fondi interclusi dell'area ERP - consentirà altresì di servire altri lotti edificabili circostanti, i quali al momento attuale sono privi di uno sbocco alla pubblica via.

La "Variante" non prevede riduzione alcuna della superficie destinata alle aree per servizi.

San BENIGNO

NUOVA PIAZZOLA VERDE per il CIPPO di DUCCIO GALIMBERTI

Sul lato est della Statale 20 per Centallo, in località Tetto Croce di San Benigno, il Comune intende realizzare una piazzola (di superficie pari a 150 mq) sulla quale porre in rilievo la lapide esistente commemorativa dell'uccisione di Duccio Galimberti.

Si tratta di indicare tale esigenza sulla cartografia del Piano Regolatore.

ESIGENZE URGENTI di PUBBLICA INCOLUMITA'

Nel centro storico cittadino, in Via Busca, è stato recentemente segnalato un potenziale rischio di spanciamento del muro perimetrale di un fabbricato privato, adiacente alla pubblica strada, con serio pericolo per l'incolumità pubblica.

Per evitare tale rischio, il Commissario Straordinario ha emesso un'Ordinanza con la quale impone alla società proprietaria dell'immobile (VILLA BALBI srl di Alba) di transennare le strade circostanti e di porre in assoluta sicurezza le strutture interessate dal dissesto.

La Società ha comunicato la sua disponibilità ad eseguire prontamente quanto ordinato dal Commissario, ma ha contemporaneamente posto in evidenza le difficoltà insite nel fatto di dover intervenire con opere di "ristrutturazione edilizia" su un edificio che il PRG vigente assoggetta a Piano di Recupero insieme con altri fabbricati circostanti; il che impone dei tempi operativi (per l'approvazione del Piano di Recupero ed il rilascio della successiva concessione edilizia) non compatibili con l'urgenza richiesta dal caso.

Si tratta pertanto di operare una modifica alla cartografia del PRG, ed all'articolo 8 delle Norme di Attuazione, per far sì che sul fabbricato interessato sia possibile operare con urgenza il recupero necessario ("ristrutturazione edilizia" per una parte del fabbricato e "restauro conservativo" per la parte rimanente) mediante concessione edilizia singola.

AREE PRODUTTIVE

Soc. ALGAT spa - INDUSTRIA METALMECCANICA in Via Tiziano

L'ALGAT spa ha motivate ed inderogabili esigenze di ampliamento dei propri impianti produttivi di Via Tiziano, ma tale ampliamento non è assentibile alla luce del vigente PRG.

L'azienda citata ha in Cuneo due sedi: quella di Via Bongiovanni - che si occupa della ideazione, preparazione e realizzazione di stampi per l'industria automobilistica italiana ed estera - e quella di Via Tiziano, che si cura invece dello stampaggio e rifinitura del prodotto finito.

La diversa localizzazione delle due unità (causa di non indifferenti problemi logistici) ha determinato già da molto tempo la necessità di trasferire l'unità di Via Bongiovanni presso lo stabilimento di Via Tiziano.

Questa necessità ha assunto in quest'ultimo anno caratteri di drammatica urgenza, a seguito di importanti commesse (Opel automobili) recentemente assunte, alle quali l'Algat rischia di non poter fare fronte, se non procede tempestivamente alla riorganizzazione ed all'ampliamento della sede di Via Tiziano.

In tale direzione l'azienda aveva da tempo acquisito le aree necessarie, che comprendono anche una parte del cosiddetto piazzale della dogana.

Per rispondere con urgenza ad una parte delle esigenze manifestate l'Algat è costretta ad attuare solo una prima parte del suo programma di accorpamento ed ampliamento della sede di Via Tiziano; estendendo, per ora, le proprie strutture solo verso sud, senza attuare per intero il trasferimento della sede di Via Bongiovanni, che sarà riservato - insieme con un secondo ampliamento verso est (sul piazzale della dogana) - ad una fase successiva, la quale dovrà essere necessariamente preceduta da una variante strutturale al PRG, cui la passata amministrazione (Giunta Rostagno) già aveva posto inizio.

La "Variante" attuale si impone in quanto l'ampliamento ipotizzato verso sud ricade in un'area normativa (P2C soggetta a PEC) diversa da quella dello stabilimento esistente (P1B soggetta a concessione singola).

Si tratta di rendere omogenee le due aree, consentendone l'utilizzo mediante un rapporto di copertura dimensionato ai fabbisogni (contenuto comunque all'interno dei parametri consueti) e consentendo l'avvio dei lavori mediante concessione edilizia singola, anziché mediante lo strumento urbanistico esecutivo (PEC), che richiede tempi d'attuazione decisamente più lunghi.

L'operazione ipotizzata - realizzabile formalmente con la creazione di una nuova zona urbanistica dotata di sua specifica normativa - non crea pregiudizi di sorta, in quanto trattasi dell'ampliamento di un'area già completamente urbanizzata, che in parte riconosce uno stato di fatto esistente e consono alle prospettive del Piano Regolatore cuneese.

Elementi tecnico-urbanistici

La "Variante" consiste nella individuazione cartografica e normativa di una nuova specifica zona produttiva, a riconoscimento di un impianto industriale esistente, senza alcun incremento di aree edificabili produttive (le aree che compongono la nuova Zona P1Bbis erano già così destinate) e con un lieve incremento delle aree a servizi.

Tale nuova zona viene denominata "P1Bbis" (in quanto si configura come sottozona della esistente P1B) e si origina mediante una parziale riduzione della Zona P2C e della Zona P1B già esistenti.

Nel dettaglio:

- La **Zona P1B** si riduce di 15.478 mq., di cui 1.080 mq. confluiscono nella Zona P2C (si tratta di una piccola porzione verso ovest, già interessata da una previsione di viabilità) e 14.398 mq. confluiscono nella nuova Zona P1Bbis.

- La **Zona P2C** si riduce di 4.302 mq., che confluiscono nella nuova zona P1Bbis, ma contemporaneamente aumenta dei 1.080 mq. di cui s'è detto al punto precedente.

La diminuzione complessiva della P2C è dunque di 3.222 mq. (si tratta di una modifica quantitativamente irrilevante, pari all'1.6% dell'intera zona che attualmente ha una superficie di oltre 197.000 mq.).

- La **nuova Zona P1Bbis**, conseguentemente, ha una superficie territoriale di 18.700 mq. (14.398 + 4.302). Tale superficie è così ripartita:

- mq. 17.000 di superficie fondiaria destinata agli interventi strutturali (azienda esistente e suo ampliamento);
- mq. 1.700 di superficie per servizi (a soddisfacimento dello standard di legge).

Per quanto attiene le **aree a servizi** s'è già detto che la presente "Variante" ne comporta un leggero incremento, pari a 748 mq., infatti:

- la porzione di aree per servizi (di 952 mq.) prima ricadente nella Zona P1B ed ora riperimetrata nella P1Bbis, conserva la sua destinazione.

- nella nuova Zona P1Bbis (oltre ai 952 mq. di servizi confermati di cui sopra) si prevede la riclassificazione a tale destinazione di 748 mq.

Complessivamente dunque, in tale zona, la dotazione di aree per servizi è pari a 1.700 mq. (952 + 748) e copre lo standard del 10% della superficie fondiaria.

- nella Zona P2C non diminuiscono le aree per servizi: essendo infatti tale zona sottoposta a PEC, la sua riduzione di superficie territoriale comporta una proporzionale riduzione di fabbisogno di aree per servizi, che continuano quindi ad essere garantite in ragione dello standard di legge.

Le caratteristiche ed i valori quantitativi della nuova Zona P1Bbis sono così sintetizzabili:

• (Superficie territoriale)	mq. 18.700
• Aree per servizi (pari al 10% della SF)	mq. 1.700
• S.F. (Superficie fondiaria)	mq. 17.000
• Superficie coperta attuale	mq. 7.150
• Superficie coperta aggiuntiva (presunta)	mq. 3.900
• Superficie coperta complessiva	mq. 11.050
• R.C. (Rapporto di copertura previsto)	65%

Gli interventi costruttivi previsti sono assoggettati a concessione edilizia singola, nel rispetto delle caratteristiche edificatorie definite dalla tabella di zona (Esse ripropongono le medesime caratteristiche edilizie dell'originale Zona P1B, senza apportarvi altre modifiche oltre al mutato rapporto di copertura, ora pari al 65%).

La presente "Variante" comporta infine, oltre alle modifiche cartografiche, il rifacimento delle schede delle Zone P1B e P2C, nonché la creazione di una nuova Scheda per la Zona P1Bbis.

Società ALPITOUR ITALIA spa - GRUPPO TURISTICO RICETTIVO in San Rocco
Castagnaretta - Via Fontanelle

Com'è noto, la Società ALPITOUR ITALIA spa ha la sua sede principale (centro direzionale) nella frazione San Rocco Castagnaretta di Cuneo.

In Via Andonno (Zona urbanistica P1C) sono ubicati i locali della sede storica e nel vicino complesso "ex Stella Mattutina" in Via Fontanelle, recentemente ristrutturato, sono disposti i nuovi uffici del gruppo turistico, che disporranno di un apposito parcheggio privato d'uso pubblico.

Nell'attesa di una sistemazione definitiva del centro direzionale internazionale nella Zona F4 prossima al Palazzetto dello Sport, il centro di Via Fontanelle è nato dall'unione di due fabbricati diversi: un primo modesto edificio (Zona R2E) - sorto su area in proprietà dell'azienda e costruito ex novo (a seguito di Concessione Edilizia n° 587/1996) - ed un secondo consistente edificio coerente al primo (Zona P1C, nata con la Variante 4 al PRG), proveniente dall'acquisto effettuato dalle Suore di San Giuseppe (già parte del complesso religioso Stella Mattutina) e recente oggetto di sanatoria, a seguito di avvenuta ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in assenza di concessione.

La diversa tipologia urbanistica (R2E e P1C) dei due edifici, facenti parte di un unico complesso direzionale, nel quale si svolge l'attività della Società Alpitour Italia spa, alla luce dello stato di fatto esistente, appare del tutto illogica, in quanto mantiene la previsione d'uso residenziale su una parte di un fabbricato interamente utilizzato per uso uffici, ponendo così una dividente virtuale tra gli interni di una entità edilizia omogenea per destinazione e per proprietà.

Inoltre, in occasione della redazione della Variante n° 4 al PRG - con la quale è nata la Zona P1C su cui ricade la parte principale del centro direzionale di Via Fontanelle (Ex Stella Mattutina) - la nuova Zona P1C fu gravata da una sorta di condizione sospensiva, in virtù della quale tale destinazione d'uso produttiva dovrebbe venir meno quando le attività del Gruppo Alpitour dovessero cessare per spostarsi in altro sito.

La Società Alpitour Italia spa - in occasione della definizione del contenzioso che la oppone al Comune per la quantificazione degli oneri concessori conseguenti alla ristrutturazione del complesso Ex Stella Mattutina - richiede al Comune di correggere l'evidente illegittimità della condizione sospensiva di cui s'è detto, e di valutare l'opportunità di prevedere l'accorpamento dell'intero centro direzionale di Via Fontanelle sotto un'unica simbologia urbanistica: la P1C.

La presente "Variante" intende quindi:

- estendere di 424 mq. la zona P1C, riducendo di analoga superficie la Zona R2E, al fine di comprendere integralmente la sede Alpitour con la simbologia produttiva;
- prendere ufficialmente atto, inoltre, dell'intenzione di sopprimere la condizione limitativa riportata sulla Scheda della Zona P1C alla voce "Prescrizioni" (impropriamente inserita nel dispositivo della Variante n° 4 al PRG, approvata con Deliberazione consigliere n° 152 del 15 dicembre 1993) e omessa, per puro errore materiale, nelle successive rielaborazioni della scheda della Zona P1C, modificata a seguito delle successive Varianti al PRG n° 5 e 6.

Quanto sopra apportando le opportune modifiche alle Schede delle Zone interessate (P1C).

Società AUTOTRASPORTI LANNUTTI srl - Servizi di TRASPORTO e LOGISTICA in
Madonna Olmo - Vie Valle Po e Antica di Busca

Il Gruppo LANNUTTI, specializzatosi da alcuni anni in servizi di logistica collegata con il trasporto delle merci dei clienti (PPG-Vetro; MICHELIN-Pneumatici; BURGO-Carta; RADIATORI BONGIOANNI; etc.), necessita - presso la sede principale di Madonna dell'Olmo - di una sempre maggiore disponibilità di aree produttive, indispensabili per la movimentazione di merci e mezzi veicolari, nonché dei relativi fabbricati da adibire allo stoccaggio dei prodotti affidati in gestione dai clienti del Gruppo, che conta ormai circa 500 veicoli con un fatturato annuo vicino ai 75 miliardi.

La sua sede attuale sorge in Zona produttiva P1B, in coerenza con la Zona agricola di Madonna Olmo e Roata Rossi e la sua proprietà attuale in zona produttiva (di circa 48.000 mq.) è già edificata per intero nei limiti del Piano. Non può più, pertanto, ospitare gli ampliamenti necessari per rispondere alle importanti commesse future, né attendere la redazione della Variante strutturale "produttiva" al PRG avviata dall'Assessorato all'Urbanistica della Giunta Rostagno.

L'azienda - che si è assicurata la proprietà delle aree agricole contigue al suo lotto - è impossibilitata allo sviluppo nelle aree produttive adiacenti, in quanto occupate da altri insediamenti produttivi.

La presente "Variante" intende quindi prevedere un ampliamento della Zona produttiva P1B (su aree agricole di proprietà della Società Autotrasporti Lannutti srl) per una superficie complessiva di 3 ettari, con rilocalizzazione ed espansione per 3000 mq. dell'area a Servizi S5 (ancora su aree Lannutti), sul confine nord (verso Saluzzo) del perimetro del nuovo ambito urbanistico P1B ampliato.

A tale scopo sono state opportunamente variate (nella superficie territoriale) le Schede delle Zone P1B e S5.

**Dati relativi alle
SUPERFICI TERRITORIALI VARIATE**
(Esprese in mq.)

AREE PRODUTTIVE

N°		P1B	P1Bbis	P1C	P2B	P2C	R2E
1	Madonna Olmo - Motorizzazione	- 900					
2	Soc. ALGAT spa	-15.500	18.700			-3.200	
3	Soc. ALPITOUR spa			420			-420
4	Soc. Autotrasporti LANNUTTI srl	30.000					
TOTALI		13.600	18.700	420	0	-3.200	-420

SOMMATORIA algebrica Zone "P produttive"	29.520
---	---------------

AREE a SERVIZI

N°		S5	F3	F7
1	Dipartim. Prevenzione dell'USL 15 in C.so 4 Novembre		-1.770	1.770
2	Soc. Autotrasporti LANNUTTI srl	3.000		
TOTALI		3.000	-1.770	1.770

A) VERIFICA della Percentuale d'INCREMENTO delle SUPERFICI TERRITORIALI

Zone Produttive	SUPERFICI	
	Ante Variante	Dopo Variante
P1A	1.512.900	1.512.900
P1B	953.600	967.200
P1Bbis	0	18.700
P1C	101.800	102.200
P2A	1.804.900	1.804.900
P2B	1.057.800	1.057.800
P2C	197.600	194.400
TOTALI	5.628.600	5.658.100

Incremento complessivo	mq. 29.500	0,52%
-------------------------------	-------------------	--------------

B) VERIFICA della Percentuale d'INCREMENTO dell'INDICE di EDIFICABILITA'

Zone Produttive	SUPERFICI			Incremento %
	Territoriale in mq.	Copribile Ante Variante	Copribile Dopo Variante	
		50%	65%	
P1Bbis	18.700	9.350	12.155	0,15%

Com'è desumibile dai calcoli di cui sopra, la presente Variante Parziale incrementa complessivamente le Zone Produttive di 29.520 metri quadrati, che percentualmente rappresentano lo 0.52% dell'intera superficie produttiva del territorio comunale.

Inoltre, l'incremento di indice di edificabilità per la nuova Zona P1Bbis è pari all'0.15% di tale area, percentuale che diventa insignificante se rapportata all'intera superficie produttiva del territorio comunale.

Si propone pertanto l'approvazione della presente **VARIANTE PARZIALE** al PRG, così come descritta e riportata negli elaborati allegati:

1. RELAZIONE GENERALE

2. Stralcio di assetto generale di P.R.G. vigente - Scala 1: 10.000
3. Stralcio di assetto generale di P.R.G. vigente - Scala 1: 5.000
4. Stralcio di assetto generale di P.R.G. vigente - Centro Storico - Scala 1: 1.000
5. Stralcio di assetto generale di P.R.G. vigente - Capoluogo - Scala 1: 2.000
6. Stralcio di assetto generale di P.R.G. vigente - Borgo S. Giuseppe - Scala 1: 2.000
7. Stralcio di assetto generale di P.R.G. vigente - Confreria - Scala 1: 2.000
8. Stralcio di assetto generale di P.R.G. vigente - Ronchi - Scala 1: 2.000
9. Stralcio delle Norme di Attuazione vigenti: Articolo 8
10. Stralcio delle Schede di Zona vigenti, aree: P1B, P1C, P2C, S5, F3 e F7;
11. Assetto Generale di P.R.G. in VARIANTE - Scala 1: 10.000
12. Stralcio di assetto generale di P.R.G. in VARIANTE - Scala 1: 5.000
13. Stralcio di assetto generale di P.R.G. - Centro Storico - in VARIANTE - Scala 1: 1.000
14. Stralcio di assetto generale di P.R.G. in VARIANTE - Capoluogo - Scala 1: 2.000
15. Stralcio di assetto generale di P.R.G. in VARIANTE - Borgo S. Giuseppe - Scala 1: 2.000
16. Stralcio di assetto generale di P.R.G. in VARIANTE - Confreria - Scala 1: 2.000
17. Stralcio di assetto generale di P.R.G. in VARIANTE - Ronchi - Scala 1: 2.000
18. Stralcio delle Norme di Attuazione in VARIANTE: Articolo 8
19. Stralcio delle Schede di Zona in VARIANTE, aree P1B, P1Bbis, P1C, P2C, S5, F3 e F7;
20. Relazione geologica e indagine geognostica per la rotonda di smistamento viario in Borgo San Giuseppe/Madonna Grazie;

I Progettisti della Variante:

arch. Roberto GIORGIS
(Dirigente del Servizio Tecnico dell'ATC di Cuneo)

arch. Livio BLANGETTI
(Responsabile dell'Ufficio Progettazioni dell'ATC di Cuneo)