



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(Approvato con DGR 29-05-2012 n°16-3906)



VARIANTE PARZIALE N°21 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I RELATIVA A:

- RIORGANIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E VIABILITA' ANTISTANTI LA CHIESA DELLA FRAZIONE VIA DEI ROMANI,
- VARIAZIONE DEL PERIMETRO DEL COMPARTO "Ht", AFFERENTE AGLI "INSEDIAMENTI AGRICOLI DI IMPIANTO STORICO" IN CORRISPONDENZA DELLA C.NA CASCINASSE,
- RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO SPECIALE CS-14 POSTO TRA VIA D. SOLERI E VIA ALESSI, CON CONFERMA DELLA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PREVISIONE DI AREA A SERVIZI PER NUOVA STAZIONE POLIZIA STRADALE LUNGO LA VIA FIUME E RECEPIMENTO DEI SERVIZI IN ESSERE NELLA RIMANENTE PARTE,
- RIORGANIZZAZIONE DI PORZIONE CENTRALE DEL COMPARTO PRODUTTIVO D2 POSTO TRA VIA REVELLO E LA TANGENZIALE OVEST,
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA 04SP01 DA SERVIZI PRIVATI IN PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CORRISPONDENTE AL COMPLESSO DI VIA GRISELDA EX STRUTTURA DI ACCOGLIENZA CASA MARIA REGINA.

Estratto Norme tecniche di attuazione – STATO ATTUALE e STATO VARIATO

Progettista:
Arch. Adriano Rossi

Collaboratore Principale:
Dott. in Ing. Luca Lingua

Saluzzo, Settembre 2023

DOCUMENTO : NORME DI ATTUAZIONE~~xxxxx~~ parti cancellate xxxxx parti aggiunte**Punto a) :** RIORGANIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E VIABILITA' ANTISTANTI LA CHIESA DELLA FRAZIONE VIA DEI ROMANI,**ESTRATTO ART. 22.8 - STATO ATTUALE**.....
IEU-2

usi ammessi	r, i2, s3,s14
aree pubbliche dell'ambito	- area a servizi a verde e parcheggio lungo la via dei Romani - area a servizi con funzione di fascia cuscinetto
Ss	2.840 mq
viabilità di progetto	- viabilità di accesso con piazzale manovra da nord-ovest
Sv	1.890 mq
St	15.300 mq di cui 11.800 mq per produttivo/residenziale in 'b', 3.500 mq per residenziale in 'a'
Zc	10.570 mq
It	0,35 mc/mq (per l'area a)
Ut	0,5 mq/mq (per l'area b)
V	1.230 mc
SUL	5.900 mq
prescrizioni	- destinazioni produttive in 'b' volte alla rilocalizzazione dell'attività produttiva esistente sita in fregio alla via dei Romani. In alternativa destinazioni residenziali applicando l'It. Le aree ST saranno destinate a servizi di verde pubblico/parcheggi - edilizia mono-bifamiliare o edificazione a schiera (tipologia a bassa densità) - H massima fabbricati strumentali attività produttiva m.10

ESTRATTO ART. 22.8 - STATO VARIATO.....
IEU-2

usi ammessi	r, i2, s3,s14
aree pubbliche dell'ambito	- area a servizi a verde e parcheggio lungo la via dei Romani - area a servizi con funzione di fascia cuscinetto
Ss	2.840 mq
viabilità di progetto	- viabilità di accesso con piazzale manovra da nord-ovest
Sv	1.890 mq
St	15.255 15.300 mq di cui 11.755 11.800 mq per produttivo/residenziale in 'b', 3.500 mq per residenziale in 'a'
Zc	10.570 mq
It	0,35 mc/mq (per l'area a)

Ut	0,5 mq/mq (per l'area b)
V	1.230 mc
SUL	5.900 mq
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - destinazioni produttive in 'b' volte alla rilocalizzazione dell'attività produttiva esistente sita in fregio alla via dei Romani. In alternativa destinazioni residenziali applicando l'It. Le aree ST saranno destinate a servizi di verde pubblico/parcheggi - edilizia mono-bifamiliare o edificazione a schiera (tipologia a bassa densità) - H massima fabbricati strumentali attività produttiva m.10

Punto b) : VARIAZIONE DEL PERIMETRO DEL COMPARTO "Ht", AFFERENTE AGLI "INSEDIAMENTI AGRICOLI DI IMPIANTO STORICO" IN CORRISPONDENZA DELLA C.NA CASCINASSE;

ESTRATTO ART. 22.7 - STATO ATTUALE

.....

g1, per i sedimi individuati quali aree "Ht" in sede di approvazione regionale e per le dirette pertinenze (150 mt) trasformati con procedure in variante al presente PRGC nei comparti agricoli di riferimento, (a tutto la variante parziale n° ~~11~~ ~~14~~ ~~16~~ ~~18~~ insediamenti C.na Paschere, C.na Troglio, C.ne S. Vittorio, Cascinasse, Ciocchetta, C.na S. Rocco e Colombaro), predisposte con procedure puntuali sulla base di analisi in progredire del contesto, in relazione all'emergere delle esigenze tempo per tempo - sono ammessi per le aziende agricole in attività, ampliamenti funzionali, ragguagliati a ulteriore quota di cui alla precedente lettera "f" riferita alla consistenza in atto alla data di adozione della variante, a partire dalla variante 14, cumulabili a quelli di cui alla lettera f medesima, a condizione che i predetti interventi prevedano l'impiego di materiali coerenti con le tipologie fabbricative dell'area "Ht" con esclusione di prefabbricati metallici o in C.A. a vista negli elementi verticali con evidente miglioramento relativo al benessere animale, ambientale, estetico, tipologico e materico delle preesistenze nell'intorno del sedime oggetto di trasformazione, con vincolo di decorazione esterna e di mitigazione ambientale con fasce sempreverdi integrate con piantumazioni ad alto fusto, (Opere la cui attuazione ed ultimazione dovrà essere dimostrata e dichiarata da attestazione asseverata congiunta dal Direttore dei Lavori e dalla proprietà). Le previsioni insediative devono prevedere la qualificazione del sistema delle pertinenze prediligendo spazi cortilizi ove possibile in terra battuta o con pavimentazioni di tipo drenante ovvero rispettando un rapporto di permeabilità pari al 50% degli spazi liberi interessati . Gli obiettivi di salvaguardia della risorsa acqua sono perseguiti con realizzazione di idonee fosse raccolta liquami, ed adeguata progettazione delle pendenze.

ESTRATTO ART. 22.7 - STATO VARIATO

.....

g1, per i sedimi individuati quali aree "Ht" in sede di approvazione regionale e per le dirette pertinenze (150 mt) trasformati con procedure in variante al presente PRGC nei comparti agricoli di riferimento, (a tutto la variante parziale n° ~~11~~ ~~14~~ ~~16~~ ~~18~~ ~~21~~ insediamenti C.na Paschere, C.na Troglio, C.ne S. Vittorio, Cascinasse, Ciocchetta, C.na S. Rocco, Colombaro e **Cascinasse porzione Est**), - predisposte con procedure puntuali sulla base di analisi in progredire del contesto, in relazione all'emergere delle esigenze tempo per tempo - sono ammessi per le aziende agricole in

attività, ampliamenti funzionali, ragguagliati a ulteriore quota di cui alla precedente lettera “f” riferita alla consistenza in atto alla data di adozione della variante, a partire dalla variante 14, cumulabili a quelli di cui alla lettera f medesima, a condizione che i predetti interventi prevedano l’impiego di materiali coerenti con le tipologie fabbricative dell’area “Ht” con esclusione di prefabbricati metallici o in C.A. a vista negli elementi verticali con evidente miglioramento relativo al benessere animale, ambientale, estetico, tipologico e materico delle preesistenze nell’intorno del sedime oggetto di trasformazione, con vincolo di decorazione esterna e di mitigazione ambientale con fasce sempreverdi integrate con piantumazioni ad alto fusto, (Opere la cui attuazione ed ultimazione dovrà essere dimostrata e dichiarata da attestazione asseverata congiunta dal Direttore dei Lavori e dalla proprietà). Le previsioni insediative devono prevedere la qualificazione del sistema delle pertinenze prediligendo spazi cortilizi ove possibile in terra battuta o con pavimentazioni di tipo drenante ovvero rispettando un rapporto di permeabilità pari al 50% degli spazi liberi interessati . Gli obiettivi di salvaguardia della risorsa acqua sono perseguiti con realizzazione di idonee fosse raccolta liquami, ed adeguata progettazione delle pendenze.

Punto c) : RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO SPECIALE CS-14 POSTO TRA VIA D. SOLERI E VIA ALESSI, CON CONFERMA DELLA DESTINAZIONE D’USO RESIDENZIALE E PREVISIONE DI AREA A SERVIZI PER NUOVA STAZIONE POLIZIA STRADALE LUNGO LA VIA FIUME E RECEPIMENTO DEI SERVIZI IN ESSERE NELLA RIMANENTE PARTE.

ESTRATTO ART. 16.7 - STATO ATTUALE

16.7. In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua nei comparti B le aree definite ‘ a densità specifica’. Per tali aree vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto:

area B-a:
area B-b:
area B-c:
area B-d:
area B-e:
area B-f:
area B-g:
area B-h:
area B-i:
area B-l:
area B-m:
area B-n:
area B-o:
area B-p:
area B-q:
area B-r:

ESTRATTO ART. 16.7 - STATO VARIATO

16.7. In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua nei comparti B le aree definite ‘ a densità specifica’. Per tali aree vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto:

area B-a:
area B-b:
area B-c:
area B-d:
area B-e:
area B-f:
area B-g:

area B-h:
 area B-i:
 area B-l:
 area B-m:
 area B-n:
 area B-o:
 area B-p:
 area B-q:
 area B-r:

area B-s:

- **Usi ammessi: r, c1, c2, c4, c5, d, s1, s2, s3, s14**
- **Altezza massima: 5 piani ft + piano mansardato** (livello calpestio P.T. emergente dal suolo max 1,2 mt)
- **Volume= 3480 mc**
- **St = 3360 mq** (di cui 190 mq già viabilità)
- **Zc = 1770 mq**
- **Sv = 700 mq**
- **Ss = 890 mq** (di cui 190 mq già viabilità confermati in proprietà al Comune concorrenti negli standards come da accordo procedimentale)

Prescrizioni:

- **attuazione secondo accordo procedimentale con Permesso di Costruire Convenzionato.**
- **edificazione ammessa fino a filo allineamento cartografico fronte Via Fiume e fronte nuova viabilità, fino a prosecuzione allineamento fabbricati fronte Via Trento, prescrizioni urbanistiche ed edilizie secondo vigenti NTA con specifica che per gli usi e consistenze ammessi non sono dovuti conguagli di standards urbanistici rispetto a Ss sopra indicata, fatte salve dotazioni aggiuntive previste da normative specifiche di settore. Realizzazione di parcheggio su sedime già viabilità di 190 mq, aree verdi e viabilità da cedere all'Amm.ne Comunale nell'ambito di PdC convenzionato che disciplina lo scomputo delle opere realizzate dagli oneri di urbanizzazione 1^ dovuti per l'edificazione privata.**

ESTRATTO ART. 25.3 - STATO ATTUALE

.....

Comparto CS-14

usi ammessi	r, c1, c2, c4, c5, d, s1, s2, s3, s14
usi prescritti	destinazioni c1,c2,c4,d non inferiori al 10% della volumetria realizzabile con localizzazione ai piani terra in fregio alla via Alessi
aree pubbliche	- area pubbliche esistenti nel comparto (900 mq) - area verde pubblico interna all'edificato lungo la via Alessi - aree a verde pubblico e parcheggi lungo la via Alessi
Ss	41.255 mq
viabilità di progetto	- viale alberato di prosecuzione del viale esistente tra la via Don Soleri e la via Alessi - prosecuzione e sistemazione della via Alessi a viale alberato con piazza urbana centrale, e prosecuzione fino alla nuova viabilità dal comparto CP-E3 - realizzazione di parte di rotonda di collegamento con la viabilità proveniente dal comparto CP-E3

Sv	4.980 mq
stralci funzionali	Ammissibile il solo stralcio della parte 'a', realizzabile in deroga alle prescrizioni di cui all'art.18.6
St	66.520 mq
Zc	20.300 mq
V	39.910 mc
It	0,6 mc/mq
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - SUE di iniziativa pubblica - edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità) - edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - edificazione in linea nella piazza prevista lungo la via Alessi - obbligo di concorso in quota proporzionale (in base ai volumi generati) a oneri aggiuntivi per realizzazione rotonda tra via Don Soleri e la nuova viabilità con il CS-16 - le aree di cui alla lettera 'a' possono essere oggetto di unico stralcio funzionale per realizzare le superfici a servizi previste dall'Accordo procedimentale n. 39165/16621 in data 2/10/2001. In tal caso il comparto verrà realizzato scorporando la sola volumetria sviluppata dall'area 'a' a parità di tutte le altre prescrizioni

ESTRATTO ART. 25.3 - STATO VARIATO

.....

Comparto CS-14

usi ammessi	r, c1, c2, c4, c5, d, s2, s3, s8
usi prescritti	s8: realizzazione nuova caserma polizia stradale,
aree pubbliche	<ul style="list-style-type: none"> - Aree pubbliche SLv lungo via Fiume e lungo nuova viabilità parallela, - Area pubblica a parcheggio SLp lungo prolungamento Via Scala, - Area pubblica a parcheggio SLp lungo Via Fiume, già viabilità confermata in proprietà al Comune, concorrente negli standard come da accordo procedimentale)
Ss	2642 mq (SLv+SLp) 1358 mq (SGc)
viabilità di progetto	<ul style="list-style-type: none"> - Viabilità parallela a via Fiume di raccordo di Via Alessi con Via Trento, - Prosecuzione via Scala fino ad intersezione nuova viabilità, - Sistemazione viabilità a Nord nuova caserma Polizia,

Sv	2909 mq
stralci funzionali	Non ammessi
St	9561 mq
Zc	1409 + 1212 mq
V	12000 mc
It	--- mc/mq
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> – SUE di iniziativa privata, – Attuazione secondo prescrizioni accordo procedimentale propedeutico a ridefinizione del comparto, previa procedura di finanza di progetto D.Lgs 36/2023, – Per (r) : Altezza massima 5 piani ft + piano mansardato, livello di calpestio P.T.: emergente massimo 1,2 mt, edificazione fino ad allineamento cartografico, fronte Via Fiume e fronte nuova viabilità, fino a confine SGc e confine parcheggio lungo prolungamento Via Scala per lotto Nord e fino prolungamento Via Scala per lotto Sud, prescrizioni urbanistiche ed edilizie secondo vigenti NTA con specifica che per gli usi e consistenze ammessi non sono dovuti conguagli di standard urbanistici rispetto a Ss cartografati, fatte salve dotazioni aggiuntive previste da normative specifiche di settore. Aree verdi su fronti Zc e Aree parcheggio SLp sia lungo prolungamento Via Scala, che lungo Via Fiume da realizzare a carico Zc con scomputo costi di realizzazione da oneri di urbanizzazione 1[^] dovuti per l'edificazione privata. – Convenzione del SUE integrata con disposizioni attuative del cronoprogramma di realizzazione delle opere di cui al Ppp, con disciplina scomputi dagli oneri di urb 1[^] per l'edificazione privata del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto. Corresponsione integrale oneri di urbanizzazione 2[^].

ESTRATTO ART. 18.8 - STATO ATTUALEComparto CP-E3

usi ammessi	r, c1, c2, c4, c5, d, s1, s2, s3,s14
usi prescritti	Destinazioni c1,c2,c4 , d non inferiori al 10% della volumetria sviluppata con localizzazione ai piani terra in fregio alla via Alessi .
aree pubbliche	<ul style="list-style-type: none">- aree a verde pubblico attrezzato lungo la via Bertoni- area per l'istruzione da collegare alle scuole esistenti lungo la via Alessi- viale alberato pedonale di collegamento tra la via Bertoni e la via Alessi
Ss	20.900 mq
viabilità di progetto	<ul style="list-style-type: none">- viabilità di collegamento tra la via Bertoni e la via Marchisio- viabilità di collegamento tra la via Bertoni e la via Alessi- parte di rotonda di snodo sulla via Don Soleri
Sv	5.045 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	43.600 mq
Zc	17.655 mq
It	0,7 mc/mq
V	30.520 mc
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none">- SUE- edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità)- edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie- edificazione in linea lungo la piazza prevista lungo la via Alessi e in fregio alla rotonda

ESTRATTO ART. 18.8 - STATO VARIATO**Comparto CP-E3**

usi ammessi	r, c1, c2, c4, c5, d, s1, s2, s3,s14
usi prescritti	Destinazioni c1,c2,c4 , d non inferiori al 10% della volumetria sviluppata con localizzazione ai piani terra in fregio alla via Alessi .
aree pubbliche	<ul style="list-style-type: none"> - aree a verde pubblico attrezzato lungo la via Bertoni - area per l'istruzione da collegare alle scuole esistenti lungo la via Alessi - viale alberato pedonale di collegamento tra la via Bertoni e la via Alessi
Ss	20.900 20974 mq
viabilità di progetto	<ul style="list-style-type: none"> - viabilità di collegamento tra la via Bertoni e la via Marchisio - viabilità di collegamento tra la via Bertoni e la via Alessi - parte di rotonda di snodo sulla via Don Soleri
Sv	5.045 5170 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	43.600 43799 mq
Zc	17.655 mq
It	0,7 mc/mq
V	30.520 mc (concorre alla determinazione St ante Variante 21)
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - SUE - edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità) - edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - edificazione in linea lungo la piazza prevista lungo la via Alessi e in fregio alla rotonda

Punto e) : CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA 04SP01 DA SERVIZI PRIVATI IN PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CORRISPONDENTE AL COMPLESSO DI VIA GRISELDA EX STRUTTURA DI ACCOGLIENZA CASA MARIA REGINA. (con abbinamento ridenominazione scheda 04RA17 relativa a palazzo "SALUZZO DI MONTEROSSO" in 04RA17 bis) – Vedere documento: Estratto TAV. n. 9.1 SCHEDE DI INDAGINE DELLE AREE NORMATIVE SETTORI 1-6 - stato attuale e stato variato