

Ai sensi dell'art. 58 della L. n° 133/2008 , gli elaborati del P.R.G.C. vigente interessati dalla presente variante sono :

1. **b.2 norme di attuazione TABELLE** relativamente alle aree :

- **A 2.1**
- **B 3.2**
- **CP 2**
- **RU 4.1**
- **C 4.4**

Di seguito vengono sinteticamente illustrate le principali caratteristiche degli interventi relativi ai tre immobili denominati **Villa Turati e relativo terreno di pertinenza** , sito in Viale della Rimembranza 77 ed area normativa **B 3.2** , **Caserma Bricherasio edificio " A"** , sito Via Convento di San Francesco ed area normativa **A 2.1**, il **terreno in Via Risso ed area normativa C 4.4** e **Caserma Carabinieri** sito in Piazza Santa Croce 1 ed area normativa **RU 4.1** .

La valorizzazione di tali immobili , concorre a garantire le entrate necessarie per permettere la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri prevista nell'area F 5 , sub-b , del P.R.G.C. .

2. - Piano Regolatore Generale I.J Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2.000
- Piano Regolatore Generale I.E Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2.000
- Piano Regolatore Generale e.1.* Uso del suolo scala 1:5.000 ;
3. - Piano Piano Particolareggiato ZONA A 1.1 CENTRO STORICO – **Elaborato N. 3**

3.1 Villa Turati e relativo terreno di pertinenza

L'intervento prevede il mantenimento della destinazione d'uso residenziale con il recupero , ad uso edilizia privata , del fabbricato denominato Villa Turati attuale sede dell'Istituto Musicale Corelli nonché l'edificazione di un nuovo fabbricato residenziale , sul lotto di pertinenza , composto di quattro piani fuori terra più sottotetto abitabile .

Il nuovo fabbricato sorgerà sul lotto di pertinenza della Villa dal quale è prevista l'eliminazione dei vincoli che gravano sul terreno classificati , come da *tabella 2* dell'allegato ***a. Relazione Illustrativa** del P.R.G.C. vigente , **b 3.2 Servizi di interesse comune** e **g 3.1 Istruzione Superiore** .

La Villa Turati viene inserita in una apposita sub-area contraddistinta con la lettera **"a"** , mentre il nuovo fabbricato con annessa zona parcheggi è ricompreso nella sub-area contrassegnata nella lettera **"b"** . In tale sub area vengono previste due nuove aree a servizi per *Verde e Sport* e per *Parcheggi Pubblici* classificate , rispettivamente, **c 3.1b** e **d 3.1b** .

L'attuazione degli interventi previsti nella sub area **"b"** dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. n° 56/1977 ; i parcheggi pubblici previsti dovranno essere realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria .

del P.R.G.C. vigente , **b 4.11 Servizi di interesse comune** e **a 23 Servizi Istruzione dell'obbligo** .

La densità fondiaria è pari a 1,7 mq/mc , superiore quindi al limite massimo indicato all'art. 23 , comma 2, della L.R. n. 56/77 ; tuttavia , ai sensi del successivo comma 3, si ritiene di potersi discostare dai parametri minimi regionali in quanto l'intervento non contrasta con la qualità del paesaggio urbano circostante atteso che viene mantenuta l'altezza di gronda dell'edificio confinante lato ovest e posto in allineamento alle cortine edilizie della direttrice storica di Stradale Fenestrelle .

L'attribuzione di un indice fondiario più elevato , pari mq/mq 3,62 , deriva dalla mancanza di aree fondiarie libere sul lotto e comunque ciò non altera i rapporti volumetrici preesistenti . Tale scelta scaturisce altresì dalla necessità di consentire la sostenibilità economica dell'intervento di trasformazione edilizia al fine di concorrere a garantire le entrate necessarie per permettere la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri prevista nell'area F 5 , sub-b , del P.R.G.C. .

L'intervento inoltre, non determina costi insediativi e di urbanizzazione significativi , in quanto l'area risulta completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi per la residenza .

3.1 Terreno di Via Riso

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale anticipando di fatto le previsioni urbanistiche relative all'area in oggetto contenute all'interno del progetto preliminare della variante per la Qualità Urbana adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/06.

Pertanto si procede allo stralcio sulla cartografia di piano dell'area a servizi c 4.14 e della individuazione della sub area c) introducendo nella tabella d'area della zona C 4.4 di Piano i seguenti parametri urbanistici:

1. numero max piani fuori terra	n. 3
2. altezza massima	mt. 10,50
3. rapporto di copertura	33%
4. parcheggi privati	1 mq. / 3,3 mq. SLP
5. verde privato	25% area libera



SETTORE URBANISTICA
Sezione Progettazione

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 6 agosto 2008 n. 133 : VARIANTE URBANISTICA**

ELENCO TERRENI NON STRUMENTALI di cui alla D.G. n. 387 del 4.11.2009

Redatto, ai sensi dell'art. 58, c. 1, della L. 133/2008, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici.

ESTREMI CATASTALI	Denominazione, ubicazione e area normativa P.R.G.C. vigente	Destinazione urbanistica attuale	VARIANTE URBANISTICA SULLA BASE DELLA RICOGNIZIONE E NUOVA DESTINAZIONE DI CUI ALLA D.G. N° 387/2009		
			Terreni da alienare oggetto della presente variante urbanistica	Terreni da valorizzare nel corso del triennio 2010-2012 con ulteriore variante urbanistica ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008	Nuova destinazione Urbanistica
50	281 - 305 - 111 Terreno di pertinenza Villa Torati Viale della Rinascenza 77 - Area B 3.2	b 3.2 Servizi di interesse comune - g-3.1 Istruzio ne Superiore Vedere tabella 2 allegato "a" Relazione Illustrativa P.R.G.C. vigente	A	RESIDENZIALE	Vengono creati due nuove sub aree ; la "b" e la "b'". La "b" è relativa al fabbricato esistente ; già sede dell'Istituto Musicale Coelli, per il quale è previsto il mantenimento della destinazione residenziale ma ad uso edilizia privata. Nella sub area "b'" è prevista la trasformazione della destinazione da servizi a residenziale con edificazione di un nuovo fabbricato con annessa zona parcheggio. In tale sub area la zona vengono previste due nuove aree a servizi per Verde e Sport e per Parcheggi Pubblici classificate ; rispettivamente, c 3.1b e d 3.1b.
59	95 - 146 - 182 - 216 Terreno di Via Tobona - Via Isonzo - Area CP 2	b 4.10 Servizi di interesse comune - Vedere tabella 2	A1.	RESIDENZIALE	Si rimane in attesa della risoluzione della vertenza davanti al Tar in merito al ricorso in giudizio relativo agli atti autorizzativi per la realizzazione di una nuova costruzione da destinarsi ad una Comunità Socio-Assistenziale per disabili gravi.

56	539	Terreno via Risso... Area C 4.4	allegato *a Relazione Illustrativa P.R.G.C. vigente c.4.14 Servizi Verde e Sport Vedere tabella 2 allegato *a Relazione Illustrativa P.R.G.C. vigente	A	A1.	RESIDENZIALE	La variante di Qualità adottata con D.C.C. 31/06 prevedeva l'individuazione di una nuova sub area c) in lungo della area a servizi e 4.14, inoltre contestualmente introduceva la modifica alla tabella d'area relativa alla zona C 4.4 di Piano, pertanto si ritiene di anticipare nella presente variante la sola parte relativa alla sub area in oggetto.
3	120 -121 - 258	Colonia Boselli Fraz. Talucco ... Area NR 2.2	Parte Residenziale parte a 23 Servizi Istruzione dell'obbligo Vedere tabella 2 allegato *a Relazione Illustrativa P.R.G.C.		A1.	RESIDENZIALE ISTRUTTURA SOCIO- ASSISTENZIALE) CON AMPLIAMENTO DELLA VOLMETRIA ESISTENTE DEL 125%	-

LEGENDA :

- A.** Immobili inseriti nel piano triennale delle alienazioni 2010/2012 : sono riportati i terreni da alienare per i quali è stata definita una proposta di valorizzazione e predisposta la presente variante urbanistica.
- A1.** Immobili inseriti nel piano triennale delle alienazioni 2010/2012 : sono riportati i terreni per i quali occorre un approfondimento di indagine ed altre verifiche prima di decidere la valorizzazione.

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 6 agosto 2008 n. 133 : VARIANTE URBANISTICA**

VERIFICA, ai sensi dell' art. 58, c. 1, della L. 133/2008, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici
TABELLA RIEPILOGATIVA RELATIVA ALLE VARIAZIONI VOLUMETRICHE RISPETTO AL P.R.G.C. VIGENTE.

DENOMINAZIONE E UBICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE	Villa Turati e terreno di pertinenza Viale della Rimembranza 77 - AREA B.3.2	Caserna Brichersio edificio A Via Convento di San Francesco AREA A.2.1	Caserna Carabinieri Piazza Santa Croce 1 - AREA RU.4.1	Terreno Via Riso Via Riso AREA C.4
SLP PREVISTA PER SINGOLO INTERVENTO PROGETTUALE	La SLP dell'edificio esistente da riconvertire è pari a mq. 835, mentre quella prevista per il nuovo fabbricato è pari a mq. 3.250 al netto dei volumi tecnici, per un totale di mq. 4.085	La SLP dell'edificio esistente da riconvertire è pari a mq. 1.890	La SLP prevista per il nuovo fabbricato è pari a mq. 3.250 al netto dei volumi tecnici.	La SLP prevista per il nuovo fabbricato è pari a mq. 1290 al netto dei volumi tecnici.
NOVI ABITANTI INSEDIABILI SLP / 40 = Ab. Insed.	N° 101	N° 47	N° 82	N° 33
NOVI VOLINI PREVISTI PER SINGOLO INTERVENTO	mq. 12.120	mq. 5.640	mq. 9.840	mq. 3840
CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA PREVISTA DAL P.R.G.C. VIGENTE E METODO DI CALCOLO	<p>La capacità insediativa teorica è data dal rapporto tra volumetria edificata ed edificabile prevista dal P.R.G.C. e l'indice volumetrico abitativo (art. 20, comma 1, L.R. 56/77). L'indice volumetrico abitativo (art. 20, comma 3, L.R. 56/77) medio è pari a 120 mc per abitante ; nel Comune di Fierrolo l'indice di 120 mc/ab. corrisponde a 40 mq/ab come da allegato "n.1 del P.R.G.C. vigente. Gli abitanti insediabili previsti dal Piano Regolatore, ammontano a n° 54.048 ; la volumetria corrispondente è quindi pari a n° abitanti x 120 mc/ab. insediab. , ossia a mc. 6.485.760. Il limite massimo della volumetria che può essere realizzato ai sensi dell' art. 58 della L. n° 133/2008, è pari al 10% della volumetria totale prevista dal P.R.G.C., ossia pari a mc. 684.576. Innovi abitanti insediabili previsti dalla presente variante, ammontano a complessive n° 240 262 unità ripartite come in appresso :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ N° 101 in area B.3.2 (Intervento Villa Turati) ➤ N° 47 in area A.2.1 (Intervento Caserna Brichersio) ➤ N° 82 in area RU.4.1 (Intervento Caserna Carabinieri) ➤ N° 33 in area C.4.4 (Intervento in Via Riso) <p>Il relativo incremento volumetrico è pari a n° 240 262 ab x 120 mc/ab. insediab. , ossia a mc. 27.600 31440, e quindi ricompreso entro il limite del 10% di cui all' art. 58 della L. n° 133/2008.</p> <p>Il P.R.G.C. vigente, prevede mq. 1.588.810 di aree a servizi pubblici di cui all' art. 21 della L.R. n° 56/1977, nella misura di 25 mq per abitante insediabile e mq. 1.659/058, ai sensi del successivo art. 22 della legge stessa, nella misura di mq. 17,5 per abitante insediabile. Gli abitanti insediabili previsti nel P.R.G.C. vigente, ammontano a n° 54.048 unità per i quali le dotazioni di standard minime dovrebbero essere pari a mq. 1.352.075 ai sensi dell' art. 21 e a mq. 946.453 ai sensi dell' art. 22. Il Piano vigente prevede pertanto un esubero di servizi, rispetto alle dotazioni minime di cui all' art. 21, di mq. 206.735 e di mq. 712.605 rispetto a quelle dell' art. 22. Con la presente variante viene prevista l'incremento una complessiva diminuzione delle aree a servizi di cui all' art. 21 della L.R. n° 56/1977, pari a mq. 607-1328 nell'ambito dell'intervento relativo alla Villa Turati e —E— invece prevista una complessiva diminuzione di mq. 5.781 dei servizi di cui all' art. 22 della L.R. n° 56/1977, nell'ambito della totalità degli interventi progettuali, che tutavia non incide sulle dotazioni minime dovute.</p>			
VERIFICA STANDARD SERVIZI				

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

P.R.G.C. VIGENTE

IDENTIFICAZIONE AREA:

C 4.4

TAVOLA:

JP

UBICAZIONE: VIA ASIAGO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE

- a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 27010
b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. 22510
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. mq./mq. 0,45
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. mq./mq.
- e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
1. numero max piani fuori terra n. 4
 2. altezza massima mt. 13,5
 3. rapporto di copertura 33%
 4. parcheggi privati 1 mq. / 3,3 mq. SLP
 5. verde privato 30% area libera
- f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:
- CONCESSIONE SINGOLA
PERMESSO DI COSTRUIRE**
- g. DISTANZE:
1. minime dai cigli delle strade comunali mt. 7,5
 2. minime dai confini di proprietà ($d=1/2 H$) mt. 5
 3. minime tra fabbricati ($d = H$) mt. 10 +mt 5
- h. RECINZIONI:
1. distanza minima dai cigli delle strade comunali mt 2

l. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Vedere artt. 35 - 40 N.d.A.

Interventi soggetti a S.U.E. o a concessione convenzionata con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

-DENSITA' TERRITORIALE mq./mq. 0,43
-DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 0,63

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

VARIANTE AI SENSI
DELL'ART. 88 DELLA L.
N° 133/2008

IDENTIFICAZIONE AREA:

C 4.4

TAVOLA:

JP

UBICAZIONE: VIA ASIAGO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE

- a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 27010
b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. 22510
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. mq./mq. 0,45
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. mq./mq.
- e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
1. numero max piani fuori terra n. 4
 2. altezza massima mt. 13,5
 3. rapporto di copertura 33%
 4. parcheggi privati 1 mq. / 3,3 mq. SLP
 5. verde privato 30% area libera
- subarea c) (*)
1. numero max piani fuori terra n. 3
 2. altezza massima mt. 10,50
 3. rapporto di copertura 33%
 4. parcheggi privati 1 mq. / 3,3 mq. SLP
 5. verde privato 25% area libera
- f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE: **CONCESSIONE-SINGOLA
PERMESSO DI COSTRUIRE**
- g. DISTANZE:
1. minime dai cigli delle strade comunali mt.7,5
 2. minime dai confini di proprietà ($d=1/2 H$) mt. 5
 3. minime tra fabbricati ($d = H$) mt.10 ->mt 5
- h. RECINZIONI:
1. distanza minima dai cigli delle strade comunali mt 2
- i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere artt. 35 - 40 N.d.A.

(*) Anticipazione delle prescrizioni urbanistiche contenute nella variante per la Qualità Urbana adottata con D.C.C. 31/06 relative alla sola sub area c)

Interventi soggetti a S.U.E. o a concessione convenzionata con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

-DENSITA' TERRITORIALE mq. /mq.0,43
-DENSITA' FONDIARIA mq./mq. 0,63