



**Settore Ambiente e Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica**

VARIANTE STRUTTURALE N. 11 AL P.R.G.

ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

Ambito di valorizzazione della Città Consolidata

“VCC2 - Piazzale Cavalieri Vittorio Veneto, Giardino Don C.

Stoppa e fabbricati provinciali su via M. Zovetto”

PROGETTO DEFINITIVO

Norme di Attuazione

Il Progettista	Ing. Luca Gautero
Il R.U.P.	Geom. Claudio Luciano
Il Dirigente del Settore	Ing. Luca Gautero
Il Sindaco	Federico Borgna
Il Vicesindaco e Assessore all'Edilizia e Programmazione del Territorio	Luca Serale

ITER DI APPROVAZIONE:

DOCUMENTO PROGRAMMATICO e contestuale VERIFICA V.A.S.

Delibera di Approvazione di Consiglio Comunale n.29 del 20.03.2012

Pubblicazione dal 12.04.2012 al 11.06.2012

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera di Adozione di Consiglio Comunale n.65 del 16.07.2013

Pubblicazione dal 05.08.2013 al 04.09.2013

Presa d'atto non avvenuta presentazione osservazioni DCC n.95 del 29.10.2013

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera di Approvazione di Consiglio Comunale n.22 del 24.03.2014

Pubblicazione dal 10.04.2014 al 10.05.2014

Pubblicazione sul BUR Piemonte n. 15 del 10.04.2014

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G. N.11

(Art.15 Lur. 56/77 e s.m.e i.)

Il P.R.G. vigente include nell'ambito "VCC2" il Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, il Giardino Don Cesare Stoppa e i fabbricati di proprietà della Provincia di Cuneo posti al n. civico n.48 di Via XX Settembre e n.19 di Via Q. Sella, collocati nella parte centrale del concentrico cittadino, coinvolgendo una superficie territoriale complessiva di mq 19.218.

La variante in esame intende modificare le vigenti previsioni relative all'ambito VCC2 consentendo una valorizzazione del patrimonio provinciale, mediante la demolizione degli immobili esistenti (in parte inutilizzati e fatiscenti) e la loro sostituzione con una nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale. Il piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto e il Giardino Don C. Stoppa mantengono le destinazioni vigenti a servizi pubblici.

La modifica apportata dalla Variante Strutturale riguarda specificatamente l'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione relativo a "**Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)**", il presente documento esplicita le definizioni e le prescrizioni di dettaglio dell'ambito VCC2 oggetto di variante, con l'esplicitazione degli articoli e commi che si intendono variare, sostituire e/o specificare, al fine di poter valutare le ricadute di tali modifiche dal punto di vista sia urbanistico che ambientale.

1. Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore VIGENTE

In seguito si riporta uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore **vigente**, con riferimento all'art.44:

Art.44

Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)

44.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'elaborato G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi SUE di iniziativa pubblica e privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:

- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto e Giardino Don Stoppa e Sella e fabbricato in via Zovetto di proprietà dell'Amministrazione Provinciale – VCC2 (SUE pubblico)
- Stadio F.lli Paschiero – VCC1 (SUE pubblico)
- Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 PRGC 1986) – VCC3 (SUE privato)

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria.

44.03 VCC2 - Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don Stoppa e Sella e fabbricato in via Zovetto di proprietà dell'Amministrazione Provinciale
Area Giardino Don Stoppa: giardino pubblico.

Area Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto: da dismettere al Comune, con destinazione a verde (mq. 3879) e parcheggi pubblici interrati e di superficie oltre eventuali parcheggi privati pertinenziali.

Area di via M. Zovetto con fabbricato di proprietà dell'Amm. Provinciale: destinata a servizi di cui all'art. 21 Lur 56/77.

Riquadratura delle aree viabili previste nel perimetro dell'ambito.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $S_t = 19.218 \text{ mq}$.
- Vs1 (Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto): piazza verde e parcheggi con sottostante parcheggio interrato;
- Vs2 (Giardino Don Stoppa e Sella): giardino pubblico con $I_p \geq 100\% \text{ Vs2}$;
- Fabbricato Amm. Provinciale: servizi art. 21 Lur 56/77;

Riferimenti progettuali

Tutto l'ambito è sottoposto all'obbligo di formazione di P.P. di iniziativa pubblica
Area Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto: 1° piano interrato: parcheggio pubblico
– 2° piano interrato: 1/2 parcheggio pubblico e 1/2 parcheggio privato pertinenziale – eventuale 3° piano interrato: parcheggio pertinenziale di zona. La realizzazione del parcheggio privato pertinenziale sarà soggetto al contributo di costruzione.

2. Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore IN VARIANTE

Art.44 - Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)

44.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'elaborato G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi SUE di iniziativa pubblica e privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:

- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto e Giardino Don C. Stoppa e fabbricati provinciali su via M. Zovetto – VCC2 (**S.U.E. di iniziativa privata**)
- Stadio F.lli Paschiero – VCC1 (S.U.E. di iniziativa pubblica)
- Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 PRGC 1986) – VCC3 (S.U.E. di iniziativa privata)

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria.

- omissis -

44.03 VCC2 - Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don C. Stoppa e fabbricati provinciali su via M. Zovetto.

L'ambito comprende:

- **Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto (Vs1): area da dismettere al Comune;**
- **Giardino Don Cesare Stoppa (Vs2): area a verde pubblico esistente**
- **Area Ex IPI di via M. Zovetto (Sf) con fabbricato di proprietà dell'Amm. Provinciale soggetta a ristrutturazione urbanistico-edilizia.**
- **Aree destinate a viabilità incluse nella perimetrazione dell'ambito.**

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistico-edilizia dell'ambito, mediante demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti di proprietà provinciale sull'area Ex IPI e la riqualificazione delle aree in cessione e della viabilità.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $S_t = 19.218 \text{ mq}$
- $S_f (\text{ACE} + \text{Ve}) = 3.540 \text{ mq}$ (**area Ex IPI: demolizione edifici esistenti e ricostruzione con destinazione residenziale e terziaria**
ACE = 70% S_f
Ve = 30% S_f
- **Vs1= 4.200 mq (P.le Cavalieri di Vittorio Veneto) in dismissione gratuita al Comune, con destinazione a verde (mq. 3.879) e parcheggi pubblici interrati e di superficie;**
- Vs2= 2.283 mq (Giardino Don C. Stoppa): verde pubblico con $I_p \geq 100\% \text{ Vs2}$;

Grandezze urbanistico-ecologiche e altezze

- $U_f = 2,034 \text{ mq/mq}$

Sul complessiva: 7.200 mq (di cui 5.100 mq - Provincia di Cuneo e 2.100 mq - Società proprietaria del P.le Cav. di Vittorio Veneto)

- $I_p \geq 20\%$ Sf
- A e Ar da definirsi in sede di S.U.E. unitario
- Numero max dei piani: 6 piani + attico arretrato dal fronte delle Vie XX Settembre, M.Zovetto e Q. Sella sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

Mix funzionale

- Abitative: Superficie utile max = 100% Sul
- Terziarie: Superficie utile fino ad un max del 20% della Sul (**commerciale-terziario al piano terreno e 1° piano**)
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4 (limitato a studi artistici professionali, servizi alla persona, magazzini e depositi di servizio strettamente legati a tali attività)
- Funzioni escluse: quelle non comprese negli usi previsti

Parametri edilizi

Ds = a confine o arretrati di 5m

Dc = 5 m

D = 10 m o 2/3 h dell'edificio più alto.

Rc = 40%

Modalità di attuazione:

L'ambito è sottoposto all'obbligo di formazione di S.U.E. unitario di iniziativa privata.

L'area a servizi Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto) è soggetta alla dismissione gratuita al Comune all'atto della stipula della convenzione del S.U.E. e concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti.

L'area a servizi Vs2 (Giardino Don C. Stoppa) non concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti per l'intervento, trattandosi di servizio esistente art.21 della L.R. 56/77

Potranno essere monetizzati gli standard pubblici eventualmente dovuti, fermo restando l'obbligo di cessione dell'area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto).

In sede di S.U.E., all'interno della perimetrazione dell'ambito, verranno stabilite le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il S.U.E. è soggetto all'obbligo di realizzazione extraoneri, non scomputabili, di un percorso pedonale di uso pubblico, della larghezza di 3 m lungo il confine sud, quale collegamento tra le Vie Q. Sella e XX Settembre, adeguatamente pavimentato, arredato, illuminato ed alberato secondo le indicazioni del Settore competente.

Si ammette la monetizzazione della quota dell'indice IP fino a un massimo del 50% e l'applicazione di quanto previsto dall'art.22.04, limitatamente all'uso dei materiali e dei gradi di permeabilità utilizzabili per la Città Consolidata.

Riferimenti progettuali

Area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto): obbligo di mantenimento delle alberature esistenti e adozione di soluzioni progettuali di qualità volte alla valorizzazione della scena urbana e alla fruizione degli spazi pubblici.

Area Ex IPI: Obbligo di realizzazione dei portici lungo i fronti delle vie M. Zovetto e XX Settembre della larghezza di almeno 5 m e altezza non inferiore a 3,5 m dal piano di pavimento degli stessi portici. I portici dovranno essere privati di uso pubblico e regolati da apposita convenzione e adeguatamente collegati fra loro, con le stesse dimensioni, anche in caso di edifici separati.

La pavimentazione lungo il tratto porticato e relativi collegamenti non dovrà subire interruzioni, ma essere collegata con un'unica livelletta.

Il tratto di Via M. Zovetto dovrà essere privo di accessi carrai ed eventualmente pedonalizzato, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Sostenibilità paesaggistico ambientale

Con riferimento all'intervento edilizio, in sede S.U.E. vengano esplicitate le soluzioni adottate per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche così come richiesto nell'art.146 c.3 del D.Lgs 152/2006, i requisiti di risparmio energetico degli edifici, l'uso di fonti rinnovabili, gli accorgimenti necessari per minimizzare gli impatti ambientali in fase di cantiere (emissioni in atmosfera, rumore, produzione di rifiuti).