

PIANO DI RECUPERO

AREA TC5a San Rocco CUNEO



AI SENSI DELL'ART.41bis L.R. 56/77 s.m.i.

PROPRIETA':

IMPRESA COSTRUZIONI GIRARDI s.n.c. di Geom. Guido e Ada GIRARDI - Cuneo, via Mellana n° 7
GIORDANO Elena - Cuneo, via Mellana n° 1
GIORDANO Mirella - San Remo, via Val Del Ponte n° 23
GAS Francesco - Cuneo, corso Francia n° 157
GAS Marco - Cuneo, via Molola n° 12
ARMANDO Franca - Torino, corso Cosenza n° 18
GARRO Letizia - Cuneo, via Mellana n° 12
BRUNO Laura - Cuneo, piazza Repubblica n° 4
GASTALDI Nicolino - Cuneo, corso Francia n° 151

c.f./p.IVA: 00180750044
c.f.: GRDLNE48S63D205F
c.f.: GRDMLL40L41D205A
c.f.: GSAFNC27H23I367H
c.f.: GSAMRC55D21E290Y
c.f.: RMNFNC43SS1B719G
c.f.: GRRLTZ19A64B285M
c.f.: BRNLRA64A62D205E
c.f.: GSTNLN43H59D205X - p.IVA: 00576310049



COMUNE DI CUNEO - SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
DIREZIONE DEL TERRITORIO
di CC n. 310 del 19.12.2012

Adozione Delibera Consiglio Comunale n. del

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

TAV. n. 1

Architetto Duilio Damilano
Architetto Enrico Rudella

Regione Piemonte

COMUNE DI CUNEO

Provincia di Cuneo

--ooOoo--

**PIANO DI RECUPERO
TC5a**

art. 41bis L.R.U. 56/77 e s.m.i.

**Ambiti di città consolidata
Fraz. San Rocco – Corso Francia/Via Mellana**

2009

RELAZIONE

--ooOoo--

Premessa

Il **Piano di Recupero** per il riordino di parte dell'**area TC5a**, definita dal Piano Regolatore Generale come "Tessuto di riordino urbanistico ed ambientale dell'Asse Rettore", sita nel Comune di Cuneo, Frazione San Rocco Castagnaretta, corso Francia angolo via Mellana, si riferisce all'attuazione di un'area destinata ad insediamenti di carattere residenziale commerciale e terziario.

L'utilizzazione per fini residenziali e complementari comporta, data la particolare posizione nel tessuto di riordino urbanistico/ambientale della città consolidata, la preventiva stesura di uno strumento urbanistico esecutivo, Piano di Recupero di iniziativa privata, formulato in modo tale da poter esprimere l'articolazione complessiva delle intenzioni progettuali, in relazione ad un giusto equilibrio tra uso delle consistenze fabbricative e riqualificazione urbanistica e paesaggistica.

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo è la conversione in Piano di Recupero, di un precedente Piano Particolareggiato, presentato all'Ufficio Urbanistica Comunale in forma di Progetto Preliminare.

Motivo del ricorso ad un P.d.R. è la non disponibilità di un comparto edificato, in precedenza inserito anche in forza della "pubblica utilità delle opere previste nel P.P.", che in allora giustificava una scelta di area vasta.

La conseguenza diretta è la ripermimetrazione dello strumento urbanistico esecutivo, per ammettere solo le aree con consenso di attuazione.

Nel Febbraio 2006 una *"Relazione Integrativa allegata al Piano Particolareggiato "Area di San Rocco Castagnaretta – Corso Francia è stata redatta a seguito dell'istruttoria del Progetto Preliminare al fine di verificare quanto osservato relativamente agli standards urbanistici e normativi e dati catastali"*.

Tale Relazione Integrativa viene ora riportata nel successivo capitolo della "Verifica attuativa S.U.E.", come base di progetto per la riconversione del P.P. di iniziativa pubblica in P.d.R. di iniziativa privata.

Finalità del Piano di Recupero

L'ipotesi di recuperare un ambito dell'abitato di San Rocco Castagnaretta, posto lungo il tracciato del futuro Asse Rettore, caratterizzato da tipologie edilizie eterogenee, deriva da precise valutazioni programmatiche e pianificatorie che interpretano la realtà del contesto insediativo e le possibili politiche di sviluppo socio economico, nella consapevolezza della riqualificazione e del riordino di un asse d'ingresso alla città, delle procedure per realizzare gli interventi e delle risorse disponibili.

Si tratta di ridisegnare una delle porte d'ingresso alla città, sostituendo all'edificazione eterogenea ora presente, spazi pubblici definiti ed un unico complesso architettonico che ospiterà al suo interno attività commerciali ed usi residenziali, soluzione che meglio si adatta all'intento di riordino previsto dal P.R.G.C.

Situazione della strumentazione urbanistica

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano regolatore Generale Comunale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77, adottato con D.C.C. n. 147 del 21.12.2004, e approvato della Regione Piemonte con D.G.R. n. 40-919137 del 07/07/2008.

Il Piano di Recupero è esteso a parte delle aree cartograficamente individuate dal P.R.G.C. nella zona TC5a, tessuti di riordino dell'Asse Rettore, compresi nell'ambito denominato "Città consolidata".

In riferimento all'art. 41 bis, commi 5 e 6, L.R. 56/77, le aree oggetto **non sono nell'ambito degli insediamenti urbani individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24, ovvero non sussistono vincoli a norma del D.Lgs. n. 42/04 art. 2**, per cui:

- ✓ non è necessario documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- ✓ non è necessario applicare l'ultimo comma dell'art. 40 L.R. 56/77, in merito alla trasmissione dopo l'adozione degli atti alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

In riferimento alla D.G.R. n. 12-8931/2008 in materia di VAS, lo Strumento Urbanistico Esecutivo, in attuazione del P.R.G.C., non prevede progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose o aree con presenza naturale di amianto. Il Piano di Recupero **non è quindi soggetto alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale**.



Elaborati del Piano di Recupero

Sono elementi costitutivi del P.d.R. i seguenti atti:

Tav. 1	Relazione Illustrativa finanziaria (rif. p. 1.1 art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	
Tav. 2	Previsioni P.R.G. vigente Estratto catastale Estratto P.R.G. vigente (rif. p. 1.2 art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	1:10000; 2000; 1000
Tav. 3	Rilievo stato di fatto Planimetria generale - Quote planoaltimetriche Opere urbanizzazione esistenti	1:200
Tav. 4	Analisi stato di fatto Consistenze, degrado, sintesi degli interventi (rif. p.4.3 art.41 bis L.R. 56/77 e s.m.i.)	1:200
Tav. 5	Schede degli edifici e delle aree Computo superfici e volumi – Documentazione fotografica	
Tav. 6	Planimetrie di P.d.R. Definizione progettuale interventi e destinazioni d'uso Tav. 6.1 Pianta piano terra Tav. 6.2 Pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° Tav. 6.3 Pianta piani interrati 1° - 2° Tav. 6.4 Pianta piano terra, Disciplina ecologica - ambientale (rif. p. 1.3 art. 39 e 3.4 art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i.)	1:200
Tav. 7	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (rif. p.1.4 art.39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	1:200
Tav. 8	Progetto planivolumetrico Tav. 8.1 Pianta piani terra e interrati 1° - 2° Tav. 8.2 Pianta piani 1° - 2° Tav. 8.3 Pianta piani 3° - 4° Tav. 8.4 Prospetti e sezioni longitudinale e trasversale (rif. p. 1.3 art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	1:200
Tav. 9	Studi di prospetto su Corso Francia	
Tav. 10	Progetto: particolari costruttivi (rif. p. 1.3 art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	1: 20
Tav. 11	Planimetria P.d.R. – aggiornamento P.R.G. (rif. p. 1.8 art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	1:2000
Tav. 12	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	
Tav. 13	Elenchi catastali e titoli di proprietà (rif. p. 1.6 art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	
Tav. 14	Norme di attuazione (rif. p. 1.7 art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	
Tav. 15	Schema di convenzione (rif. p. 1.7 art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)	
Tav. 16	Bozza Tipo di Frazionamento	

Assetto territoriale

L'area oggetto di Piano di Recupero si trova nel Comune di Cuneo, Frazione San Rocco Castagnaretta e si sviluppa lungo corso Francia angolo via Mellana.

La superficie territoriale complessiva dell'area soggetta a P.d.R. è di mq. 3.635, di questa, mq. 1.427 sono aree attualmente libere (orti, giardini, parcheggi privati o aree derivanti da fabbricati da demolire e non ricostruire). Tali aree corrispondono ai lotti liberi edificabili sulla base dell'indice di Utilizzazione Territoriale previsto di mq/mq. 0,70.

Allo stato attuale la superficie coperta complessiva è di mq. 1.322.

Il volume esistente da ricostruire è di mc. 6.849 a cui, ai sensi dell'art. 43 delle Norme di attuazione del P.R.G.C., può essere aggiunto un incremento del 25% in quanto il comparto previsto di ristrutturazione urbanistica è di superficie inferiore ad 1 ettaro.

L'area si compone principalmente di una serie di fabbricati lungo Corso Francia a cui si aggiungono altri volumi interni ed un fabbricato su via Mellana.

I lotti non costruiti si sviluppano in parte lungo Corso Francia, un lotto ineditato è attualmente adibito a parcheggio dell'adiacente pizzeria, un secondo è un campo incolto, in parte all'interno dell'area in oggetto, giardini ed orti.

I vari fabbricati individuati sulla cartografia con numerazione progressiva denotano un certo disordine urbanistico tipologico.

Vengono di seguito elencate le consistenze edilizie esistenti, poi descritte nel dettaglio nella Tavola 5 che riporta la schedatura di ogni singolo edificio con le indicazioni riguardanti la destinazione d'uso, la consistenza, lo stato di conservazione, la descrizione degli elementi strutturali ed il computo delle superfici utili e dei volumi per gli edifici oggetto di demolizione:

- ✓ n. 1: tettoia chiusa, un piano fuori terra, struttura portante in pietre e laterizio non intonacato, struttura del tetto in legno, copertura in tegole tipo marsigliesi, ingresso dal cortile privato dell'abitazione;
- ✓ n. 2: rimessa, un piano fuori terra, struttura portante in cemento e laterizio colore giallo chiaro, struttura del tetto in legno, ingresso dal cortile privato dell'abitazione;
- ✓ n. 3: abitazione, due piani fuori terra, struttura portante in cemento e laterizio colore giallo chiaro, ingresso dalla servitù di passaggio attraverso il parcheggio della pizzeria;
- ✓ n. 4: dehors della pizzeria, un piano fuori terra, struttura in legno con ampie vetrate, copertura piana con lucernari, ingresso dal parcheggio della pizzeria;
- ✓ n. 5: pizzeria, tre piani fuori terra, struttura portante in cemento e laterizio, l'orditura del tetto in legno, ingresso dal parcheggio della pizzeria;
- ✓ n. 6: cucina, tre piani fuori terra, struttura portante in cemento e laterizio, l'orditura del tetto in legno, ingresso dal parcheggio della pizzeria;

- ✓ n. 7: forno, un piano fuori terra, struttura portante in laterizio, orditura del tetto in legno, copertura in tegole tipo marsigliesi, ingresso dal parcheggio;
- ✓ n. 8: stralciato da P.d.R.
- ✓ n. 9 abitazione, due piani fuori terra, struttura portante in cemento e laterizio,intonacatura colore verde chiaro, orditura del tetto in legno con copertura in tegole tipo marsigliesi ingresso dal parcheggio della pizzeria;
- ✓ n. 10 stralciato da P.d.R.
- ✓ n. 11 due piani fuori terra, struttura in cemento e laterizio, non intonacato sul lato cortile, struttura del tetto in legno, ingresso dal cortile privato e dal corso Francia;
- ✓ n. 12 due piani fuori terra il negozio su corso Francia, tre piani fuori terra il magazzino sul retro, struttura in cemento e laterizio intonacato colore rosa, retro e struttura del tetto non intonacato, ingresso dal corso Francia e dal cortile interno;
- ✓ n. 13 abitazione, due piani fuori terra, struttura in cemento e laterizio colore verde chiaro, struttura del tetto in legno, copertura in tegole tipo marsigliesi, ingresso da corso Francia;
- ✓ n. 14 due piani fuori terra, struttura in cemento e laterizio intonacato bianco, struttura del tetto in legno , copertura in lamiera, ingresso dal cortile con accesso da via Mellana;
- ✓ n. 15 un piano fuori terra, struttura portante in blocchi di cemento, copertura il lamiera, ingresso dal cortile con accesso su via Mellana;
- ✓ n. 16 un piano fuori terra, struttura in mattoni pieni, copertura il lamiera, ingresso dal cortile con accesso su via Mellana;
- ✓ n. 17 due piani fuori terra, struttura in cemento e laterizi, intonacatura colore grigio chiaro ricoperto da edera, ingresso laterale al parcheggio della pizzeria;
- ✓ n. 18 due piani fuori terra, struttura in cemento e laterizio intonacato giallino, struttura del tetto in cemento, copertura in tegole marsigliesi, serramenti in legno con persiane color verde, accesso da corso Francia.

I lotti posti all'interno dell'area sono accessibili dal parcheggio della pizzeria su cui grava una servitù di passaggio.

I fabbricati sono ora quasi tutti abitati o utilizzati per attività commerciali o attività ad esse collegate, alcuni edifici però sono in condizioni precarie e la maggior parte necessiterebbe di una ristrutturazione almeno di facciata. Le aree libere sono semplici orti o prati incolti.

Un intervento di riordino si rende necessario data la disomogeneità tipologica e la scarsa qualità urbanistico architettonica dell'area.

Titoli di proprietà

SCHEDA RIASSUNTIVA CONTEGGI					
INTESTATARI aggiornato		RIFERIMENTO SCHEDA FOTOGRAFICA	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME ESISTENTE DA RICOSTRUIRE	SUPERFICIE LIBERA EDIFICABILE
BRUNO	BRUNO Laura	scheda 1	0	0	76
		scheda 2	15,06	0	147
		scheda 3	45,5	0	0
	GASTALDI Nicolina	scheda 4	0	0	247
		scheda 5	0	0	0
		scheda 6	50,2	0	0
		scheda 7	20	77	0
		scheda 8			
		scheda 9	46,43	199,64	0
		scheda a	0	0	120
		scheda b	0	0	114
		scheda c	0	0	298
		scheda g	0	0	108
scheda 10					
TOTALE			177	277	1.110
GIRARDI	ARMANDO GARRO	scheda d	0	0	232
	GIRARDI Impresa	scheda e	0	0	14
		scheda 11	120,35	802,73	0
		scheda 12	331,21	2005,38	0
	ARMANDO GARRO	scheda 13	229,61	1332,62	0
	GAS F. e M.	scheda 14	42,08	201,98	0
	GIRARDI Impresa	scheda 15	65,99	164,97	0
		scheda 16	0	0	0
		scheda 17	56,12	364,78	0
		scheda f	0	0	71
	GIORDANO E. M.	scheda 18	299,74	1700,08	0
TOTALE			1.145	6.573	317
TOTALE			1.322	6.848	1.427

- ✓ **IMPRESA COSTRUZIONI GIRARDI SNC** di Geom. Guido e Ada Girardi
Via Mellana n. 7 - 12100 Cuneo.....c.f. e p.IVA 00180750044
- ✓ **BRUNO LAURA**
Piazza repubblica 4 - 12100 Cuneo.....c.f. BRN LRA 64*62 D205E
GASTALDI NICOLINA
Corso Francia n. 151 - 12100 Cuneo.....c.f. GST NLN 43H59 D205X p.IVA 00576310049
- ✓ **GIORDANO ELENA**
Via Mellana 1 - 12100 Cuneo.....c.f. GRD LNE 46S63 D205F
GIORDANO MIRELLA
Via Del Ponte 23 - 18038 San Remo.....c.f. GRD MLL 40L41 D205A
- ✓ **GAS FRANCESCO**
C.so Francia 157 - 12100 Cuneo.....c.f. GSA FNC 27H23 I367H
GAS MARCO
Via Moviola 12 - 12100 Cuneo.....c.f. GSA MRC 55D21 E290Y
- ✓ **ARMANDO FRANCA**
C.so Cosenza 18 - 10121 Torino.....c.f. RMN FRC 43S51 B719G
GARRO LETIZIA
Via Mellana 12 - 12100 Cuneo.....c.f. GRR LTZ 19A64 B285M

Gli atti verranno forniti ad integrazione degli elaborati prima della conclusione delle procedure relative al P.d.R. e prima della stipula della convenzione.

Si conferma il contenuto della servitù di passaggio a carico dei mappali 58, 65, 76 - F. 78 di m. 5,00 che compete ai mappali 63 e 274 - F. 78, del catasto urbano.

Si allegano di seguito riproduzioni non in scala delle:

Tav. 2 Previsioni P.R.G. vigente

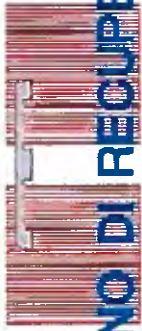
Estratto catastale
Estratto P.R.G. vigente

Tav. 3 Rilievo stato di fatto

Planimetria generale
Quote planoaltimetriche
Opere urbanizzazione esistenti

Tav. 4 Analisi stato di fatto

Consistenze, degrado, sintesi degli interventi



PIANO DI RECUPERO

AREA TODA San Rocco Cuneo

AI SENSI DELL'ART.41bis L.R. 56/77 s.m.l.

PROPOSTA
L'AREA TODA SAN ROCCO CUNEO, sita in viale San Sereno, è stata oggetto di un'operazione di recupero urbanistico, finalizzata alla realizzazione di un complesso residenziale e commerciale, con l'obiettivo di migliorare le condizioni ambientali e sociali dell'area.

PROGETTO
Il progetto di recupero urbanistico è stato elaborato in conformità con le norme vigenti e con le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale, al fine di garantire la sostenibilità e la qualità dell'intervento.

TAV. n. 3

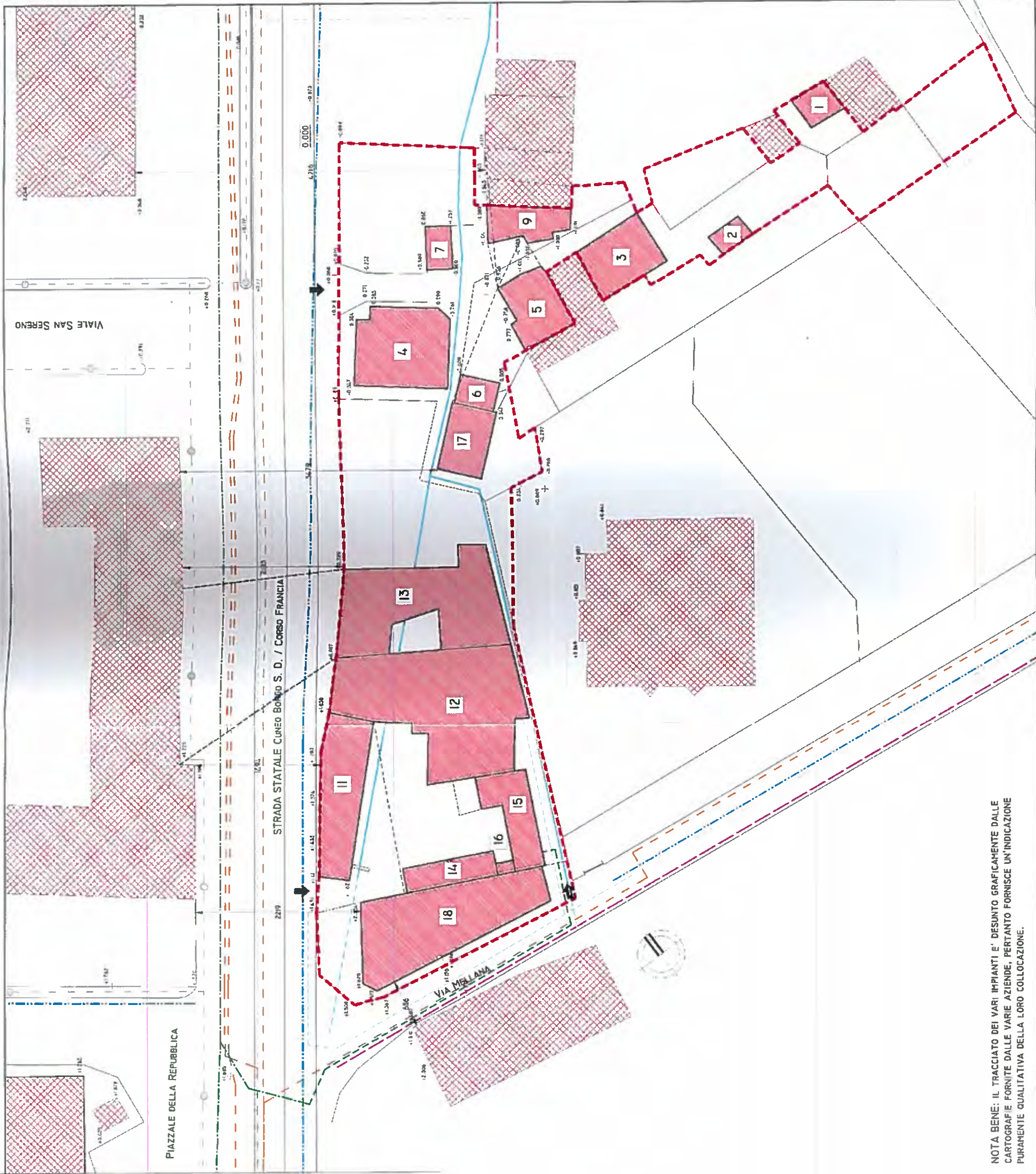
RILEVO STATO DI FATTO
RILEVAMENTO DELLA SITUAZIONE ESISTENTE E QUOTAZIONE PIANIFICAZIONE
OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Architetto Dario D'Amico
Architetto Enrico Rudella

Approvazione Urbanistica 2014

LEGENDA

- PERIMETRO DI PIANO DI RECUPERO
- RETE ACQUEDOTTO
- RETE FOGNARIA
- RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- PUNTO LIEVE RILIEVAMENTO PUBBLICO
- ENEL
- RETE METANO
- RETE TELEFONICA RISTRUTTURATA
- RETE TELEFONICA ATREA
- LINEE ELETTRICHE ATREE
- CANALI D'IRRIGAZIONE
- QUOTE INTERIE AL VANTO DI CAMPAGNA
- INTERVENTO UOIER - OPERAZIONE
- EDIFICI ESISTENTI AL PIANO DI RECUPERO
- ACCESSO PEDONIZZATO



NOTA BENE: IL TRACCIATO DEI VARI IMPIANTI E' DESUNTO GRAFICAMENTE DALLE CARTOGRAFIE FORNITE DALLE VARIE AZIENDE, PERTANTO FORNISCE UN'INDICAZIONE PURAMENTE QUALITATIVA DELLA LORO COLLOCAZIONE.



PIANO DI RECUPERO

AREA TORRE SAN ROCCO CUNEO

AI SENSI DELL'ART.41bis L.R. 56/77 s.m.l.

PROPOSTA:
L'AREA TORRE SAN ROCCO, situata in via Mellana n. 17, è destinata a essere recuperata e trasformata in un complesso residenziale e commerciale. Il piano di recupero prevede la demolizione delle esistenti costruzioni e la ricostruzione di nuove unità abitative e negozi. Il progetto è stato elaborato in conformità con le norme urbanistiche vigenti e con le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale.

Autore: Studio D'Amico & Associati S.p.A.
3. Responsabile del Progetto: 3. Segretario Comunale: 3. Edilizia

ANALISI STATO DI FATTO
condizione, cubatura, natura della destinazione
usuale, valore

Architetto Duilio Damilano
Architetto Enrico Rudella

TAV. n. 4

LEGENDA

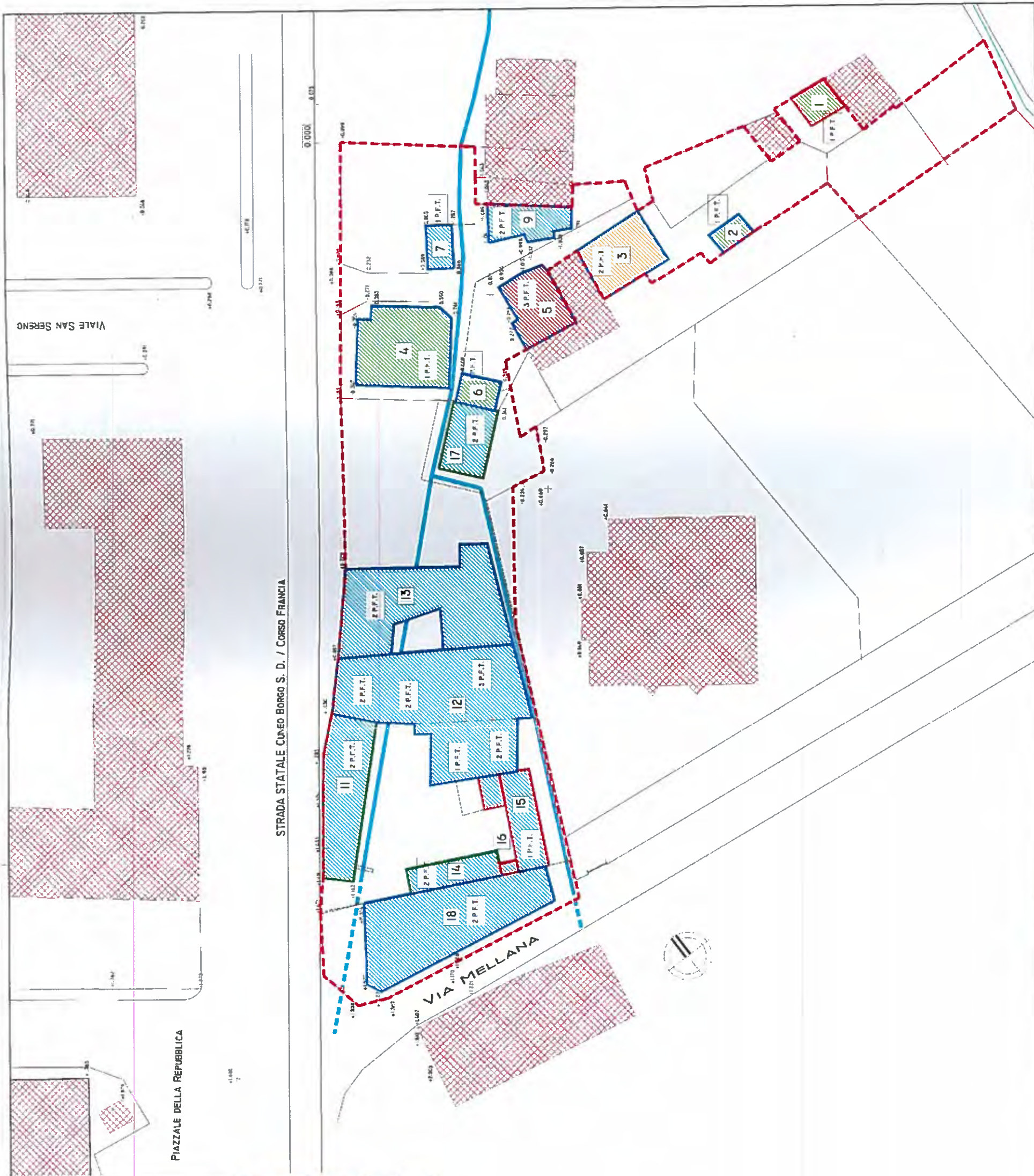
- Perimetrio di Piano di Recupero
- REFERIMENTO SCHEMI POSIZIONALI
- OPERE ESTERNE A. Piano di Recupero
- CANALE IMPIEGO
- CONSISTENZA FINI
- QUOTE PLANDALTIME TRILIST

TIPO DI INTERVENTO

- DEMOLIZIONE CON RECUPERO DEI VOLUMI E RICOSTRUZIONE
- MANTENIMENTO
- MANTENIMENTO E INSERIMENTI ARIZZI
- DEMOLIZIONE

STATO DI CONSERVAZIONE

- NUOVO STATO DI CONSERVAZIONE
- STATO DI CONSERVAZIONE NON BUONO
- PIERINO STATO DI CONSERVAZIONE



Definizione del Piano di Recupero

Le opere previste dal P.d.R. sono costituite da:

1. definizione di un progetto urbano per ricomporre i volumi esistenti e gli spazi inedificati in un luogo articolato tra corso Francia e via Mellana con la realizzazione: di un edificio ad uso residenziale e commerciale, di uno spazio fronte C.so Francia, con la cessione di aree private, per l'ambientazione dell'Asse Rettore e di un ambito interno con zone di accesso e passaggio, coinvolgente il verde e gli edifici recuperati e ricostruiti.
2. demolizione della quasi totalità degli edifici e recupero delle volumetrie con un incremento del 25%; realizzazione di due piani interrati destinati ad autorimesse e cantine a servizio delle abitazioni e dei negozi previsti; ricostruzione di parte degli edifici residenziali e terziari esistenti e collegamento, nel rispetto delle distanze e degli affacci regolamentari, alle costruzioni esistenti in ristrutturazione; vincolo delle aree libere con un indice territoriale dello 0,7 mq/mq e trasferimento delle superfici edificabili lungo il fronte strada.
3. organizzazione della viabilità comunale, di via Mellana e di corso Francia, esterna all'ambito, con la rettifica e l'allargamento dei tracciati e/o il miglioramento dell'incrocio, resi necessari od opportuni dalle scelte pianificatorie esecutive per l'ambito territoriale in oggetto.
4. interventi necessari per la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, per la realizzazione dell'Asse Rettore e per la sistemazione degli spazi inedificati; spazi esterni in comunicazione con quelli interni attraverso vicoli di passaggio, mantenendo gli antichi allineamenti, su cui sono previste servitù di passaggio.
5. interventi per attuare viabilità, marciapiedi, percorsi pedonali, aree verdi; interventi per soddisfare gli standard urbanistici di servizi a parcheggio e attrezzature per insediamenti direzionali e commerciali di vicinato; interventi per individuare aree per parcheggi di tipo privato.
6. interventi per attuare gli impianti tecnologici e le opere urbanizzazione in rapporto alle trasformazioni urbanistico edilizie in progetto; opere infrastrutturali di allacciamento alle reti esistenti; modifica del tracciato dei due tratti del canale irriguo con interrimento dello stesso all'interno dell'area.
7. accessi per la fruizione delle attrezzature di uso comune e accessi privati e servitù di passaggio per la fruizione delle aree ad usi residenziali.

Determinazione del fabbisogno previsto

Previsione di utilizzazione

L'obiettivo di realizzare e gestire un'area posta sull'asse d'ingresso alla città, con un recupero autofinanziato, ed il dimensionamento dell'intervento, in considerazione della fattibilità economica come garanzia per l'attuazione di un riutilizzo funzionale nel tempo, sono i criteri per la strutturazione generale dell'intervento.

La previsione di utilizzazione riguarda l'insieme dei volumi e delle superfici libere, già destinati a residenza, commercio o annessi.

La demolizione e relativa ricostruzione saranno premiate, come da P.R.G., con un incremento del 25% della volumetria relativa alla ricostruzione della Suv demolita, mentre ai terreni liberi non edificati viene applicato un indice territoriale di mq/mq. 0,7.

Quindi il volume complessivo che sarà realizzato è superiore a quello esistente passando da mc. 6.849 a mc. 11.558, pari a una superficie utile lorda di **mq. 3.853** (con h. virtuale m. 3,00)

Il volume complessivo in progetto sarà quindi di **mc. 11.558** a cui si aggiunge il volume in ristrutturazione di edifici esistenti da conservare di **mc. 984**.

Tutta la volumetria ricavata dalle demolizioni e dal vincolo delle aree libere sarà trasferita lungo Corso Francia per la realizzazione di un unico complesso edilizio che avrà un piano terra prevalentemente commerciale e i piani superiori a destinazione residenziale.

In sostanza si prevede:

- ✓ la demolizione e ricostruzione dei volumi, ad eccezione di un'abitazione posta nel retro dell'area che verrà mantenuta e del volume della pizzeria a cui si andrà a costruire in aderenza; con questo intervento la consistenza passerà **da mc. 6.849 esistenti a mc. 8.561 in progetto**, pari a **mq. 2.853** (8.561/3), **di S.u.l.**, come qui specificato:

S.u.v. demolita: mc. (6.849/3) = mq. 2.283

Incremento di volumetria 25%: mq. 571 (2.283x25%)x3= mc. 1.713 (8.561-6.849)

- ✓ il mantenimento di un volume esistente di **mc. 984**, pari a **mq. 328** di S.u.l.;
- ✓ l'utilizzo di mq. 1.427 di aree libere inedificate, pari a **mc. 2.997**, corrispondenti a **mq. 999** di s.u.l. edificabile, come qui specificato:

Superficie libera utilizzabile: Ut = mq/mq 0,70

mq. 1.427 x 0,70 = mq. 998,90 x 3 = mc. 2.996,70

S.u.l. ammessa = mq. (2.283+571+999) = mq. 3.853

S.u.l. mantenuta dalle consistenze confermate (984mc/3) = mq. 328

► **S.u.l. totale realizzabile = mq. 4.181**

Volumetria ammessa: mc. (6.849+1.713 + 2.997) = mc. 11.558

Volumetria esistente mantenuta: mc. 984

► **Volumetria totale realizzabile: mc. 12.542**

Altre determinanti per stabilire la previsione di dati quantitativi sono:

l'articolazione degli alloggi che prevede la realizzazione di 31 alloggi; la valutazione delle unità residenziali previste che risulta dalla tipologia edilizia e dal tipo di utenza per circa mq. 100 di superficie utile lorda, pari a circa mc. 300 ciascuna e a mc/ab 120 (c.m.f. 2,5).

Schede riassuntive dei conteggi

INTESTATARI agglomerato		FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	DESCRIZIONE	SUPERFICIE		VOLUME ESISTENTE			RIFERIMENTO SCHEDA FOTOGRAFICA	
						LIBERA	TOTALE	DA CONSERVARE	DA DEMOLIRE	DA RICOSTRUIRE		
BRUNO	BRUNO Laura	78	78	sem irr Arb	terreno libero	78	78	0	113,78	0	scheda 1	
			62	sem irr Arb	terreno libero	147	147	0	57,98	0	scheda 2	
			59	ente urb	casa a due alloggi	0	74	408,08	0	0	scheda 3	
			60	ente urb		0						
	GASTALDI Nicolina	78	61	manca								
			54	sem irr Arb	terreno libero parc priv	298	298	0	0	0	scheda 4	
			55	sem irr Arb	terreno libero dem. dehor	247	247	0	534,31	0	scheda 5 / 6	
			56	ente urb	pizzeria+cucina	0	190	578,05	90,01	0		
		78	196	ente urb	forno	0	40	0	0	77	scheda 7	
			50	ente urb	magazzino	0	132	0	0	199,64	scheda 9	
			53	ente urb		0						
			76		giardino	120	120	0	0	0	scheda a	
			74		orto	114	114	0	0	0	scheda b	
			75		orto	108	108	0	0	0	scheda c	
	TOTALE					1.110	1.548	984	796	217		

GIRARDI	ARMANDO e GARRO	78	65	sem irr Arb	area adiacente al dehor	232	232	0	0	0	scheda d
	GIRARDI Impresa	78	278	rel ente urb	superficie libera nel cortile	14	14	0	0	0	scheda e
		78	175	ente urb	fabbricati con fronte c.so Francia	0	28	0	0	802,73	scheda 11
			174	ente urb		0	22	0	0		
			275	ente urb		0	40	0	0		
			273	ente urb		0	24	0	0		
			277	ente urb		0	7	0	0		
		78	68	ente urb	negozio elettir	0	611	0	0	2005,38	scheda 12
			67	manca		0	169				
	ARMANDO e GARRO	78	66	ente urb	fabbricato di colore verde fronte c.so Francia	0	369	0	0	1332,62	scheda 13
	GAS F. e M.	78	176	ente urb	fabbricato interno cortile	0	49	0	0	201,98	scheda 14
	GIRARDI Impresa	78	274	ente urb	basso fabbricato	0	12	0	0	164,97	scheda 15
			177	ente urb	basso fabbricato	0	29	0	0	scheda 16	
		78	58	ente urb	fabbricato coperto d'edera	0	45	0	0	364,78	scheda 17
			64	ente urb		0	24				
			76	manca		71	71				
	GIORDANO E. e M.	78	69	ente urb	accesso proprietà Girardi gastronomia	0	343	0	0	1700,08	scheda 18
	TOTALE						511	2.089	0	0	6.573
TOTALE						1.427	1.636	984	796	8.849	

QUANTITA'	INDICE	SUPERFICI	MQ. COSTRUIBILI	MC.	MC. RICOSTR. + 25%	TOTALE	MC. CONS.	TOTALE
BRUNO	0,7	1.110	777	2.331	345,8	2.677	984	3.661
GIRARDI	0,7	1.110	222	686	8215,675	8.881	0	8.881
TOTALE		1.427	999	2.997	8.561	11.558	984	12.542

PIANO DI RECUPERO SAN ROCCO											
Computo superfici e volumi											
		SUL	Scale	Tot.	h.	h. virt.	Volume in progetto	Volume ammesso	Volume consolidato	SUL ammessa	SUL consolidata
		mq.	mq.	mq.	m.	m.	mc.	mc.	mc.	mq.	mq.
1	P.T.	826	113	939	4,20	3,00	2.478				
2	P.I	855	113	968	3,20	3,00	2.565				
3	P.II	817	113	930	3,20	3,00	2.451				
4	P.III	817	113	930	3,20	3,00	2.451				
5	P.ATT.	535	113	648	3,20	3,00	1.605				
	Totale	3.850	565	4.415	3,20	3,00	11.550	11.558	984	3.853	328
		-3					-8		12.542		4.181
6	P.INT.I	1.274		1.274							
7	P.INT.II	1.274		1.274							
	Totale			2.548							

Previsione di destinazione d'uso, superfici e volumi

Superficie Territoriale dell'area:	mq. 3.635
Superficie fondiaria del lotto mq. 3.635 – mq. 401 viabilità <i>(da tabella)</i>	mq. 3.234
Superficie coperta in progetto ammissibile	mq. 970,5
Rapporto di copertura ammissibile del lotto <i>(art. 43.03.05 N.d.A.)</i>	30%
Sc Superficie coperta esistente <i>(da tabella riassuntiva)</i>	mq. 1.322
Sc Superficie coperta in progetto	mq. 968,0
Sc Superficie coperta totale con fabbricati confermati <i>(mq. 95 schede 3 e 5) =</i>	mq. 1.063
RC Rapporto di copertura esistente $(1.322 / 3.635) =$	% 36,3
Rc Rapporto di copertura in progetto $(968 / 3.234) =$	% 29,7
RC Rapporto di copertura con fabbricati esistenti $(1.063 / 3.234) =$	% 32,8

Ip Indice di permeabilità min. 30% (art. 43.03.04 N.di A.)

Sp Superficie Permeabile in progetto *(423 Asse Rett + 820)*

Ip in progetto mq. 1.243/3.234 =

mq. 1.243
% 38,4

A=1 albero/80mq **Ar**=3 arbusti/80mq

mq. 1.477/80 = alberi potenziati sui filari dell'Asse Rettore

mq. 1.477/80 = n. 18x3 = arbusti

n. 18
n. 54

Superficie inedificata in progetto *(3.234-968-95)*

Piano terra destinazione commerciale mq. *(826 - 46) =*

Piano terra destinazione residenziale

Superficie per passaggi accessi

Superficie per viabilità

mq 2.171
mq. 780
mq. 46
mq. 237
mq. 401
mq. 3.635

S.u.l. terziaria	piano terra	mq. 780	
S.u.l. residenziale	piano terra	mq. 46	1 alloggio
<i>(senza vani scale)</i>	piano 1°	mq. 855	8 alloggi
	piano 2°	mq. 817	8 alloggi
	piano 3°	mq. 817	8 alloggi
	piano 4°	<u>mq. 535</u>	<u>6 alloggi</u>
		mq. 3.070	31 alloggi
S.u.l. prevista:	$(3.070 + 780) =$	mq. 3.850	< mq. 3.853 ammessa
S.u.l. confermata		mq. 328	= mq. 328 esistente

Volume terziario previsto: $(780 \times 3) =$ **mc. 2.340**

Volume residenziale previsto: $(3.070 \times 3) =$ **mc. 9.210**

Volume previsto: $(2.340 + 9.210) =$ **mc. 11.550**

Volume confermato **mc. 984**

< mc. 11.558 ammesso
= mc. 984 esistente

Dotazione parcheggi pubblici e privati

La dotazione minima dei parcheggi pubblici e privati è effettuata ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione sulla base del Carico Urbanistico previsto in progetto **CuB** per le destinazioni abitativa e terziaria.

S.u.I. Abitativa = mq. 3.070
S.u.I. Terziaria = mq. 780

Dotazione parcheggi usi abitativi:

S. P1 privati: mq. 4/mq. 10 mq. $3.070/10 \times 4 =$ mq. 1.228
S. P2 pubblici: mq. 1/mq. 10 mq. $3.070/10 \times 1 =$ mq. 307

Dotazione parcheggi usi terziari:

S. P1 privati: mq. 3/mq. 10 mq. $780/10 \times 2 =$ mq. 234
S. P2 pubblici: mq. 4/mq. 10 mq. $780/10 \times 3 =$ mq. 312

Verifica della quota di parcheggio pubblico P2 ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3, della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel caso di ristrutturazione urbanistica la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento e cioè:

mq. 780 x 80% = mq. 624

Pertanto dovendosi reperire per la verifica dello standards la quantità maggiore tra quella richiesta dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quella dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del P.R.G., la quantità da reperire sarà di

mq. 624 > di 312

S. P1 totale Superficie Parcheggi Privati = mq. 1.228 + mq. 234 = **mq. 1.462**
S. P2 totale Superficie Parcheggi Pubblici = mq. 307 + mq. 624 = **mq. 931**
S. P1 + P2 totale Superficie Parcheggi = mq. 1.462 + mq. 931 = **mq. 2.393**

Le superfici saranno reperite nei due piani interrati con accesso da via Mellana, aventi entrambi una **S.u.I.** di **mq. 1.274** che saranno destinati a cantine e ad autorimesse o a posti auto privati ed pubblici o di uso pubblico, secondo le dotazioni previste, per un totale di **mq. 2.548**, di cui:

✓ **P1 - parcheggi privati e cantine:**
I interrato: mq. 1.274 - 797 = mq. 477
II interrato: mq. 1.274 - 134 = mq. 1.140
Totale: mq. 1.617
✓ **P2 - parcheggi ad uso pubblico:**
I interrato: (posti auto mq. 351 + corsie e rampa mq. 354 e 92) = mq. 797
II interrato mq. 134
Totale : **mq. 931**

I piani interrati hanno un'altezza di m. 2,40 per un volume complessivo di mc. 6.152.

La quantificazione del fabbisogno residenziale.

Il fabbisogno insediativo deriva dalla valutazione degli abitanti insediabili negli edifici con destinazione residenziale.

La stima dell'attuale situazione porta a considerare 38 persone, mentre in via previsionale, visto il numero degli alloggi realizzabili, tra recuperi e ricostruzione, e considerando una composizione media familiare di 2,5 ab./fam., si possono definire circa **77 persone (31 alloggi x 2,5ab./fam.)**.

Per i posti auto ed autorimesse interrate, considerando come minimo un posto per famiglia/alloggio, **31** sono di tipo privato, mentre gli aggiuntivi possono essere destinati ad uso di supporto all'attività insediate o ad uso pubblico, ad esclusione delle cantine pertinenziali degli alloggi e dei negozi.

Nel caso in cui negli edifici riutilizzati si dovessero insediare attività terziarie, come destinazioni d'uso ammesse, la relativa quota di servizi afferenti potrà trovare collocazione in tale parte pubblica di posti auto.

Capacità insediativa residenziale

In sede di dimensionamento della capacità insediativa residenziale si considerano i dati del P.R.G. vigente, assumendo l'indice volumetrico abitativo medio pari a mc.90 per ogni abitante, parametro definito dal vigente P.R.G..

Dato di partenza per il calcolo della Capacità è la previsione di volumetria ammissibile con destinazione residenziale, nell'area di intervento, che risulta già definita dal Piano stesso, per cui non vi è alcun aumento di capacità insediativa residenziale.

Gli interventi edilizi, di riordino per la riqualificazione urbanistica dell'area, tendono a sostituire gli edifici esistenti, con nuovi edifici, con la ricostruzione della S.u.l. demolita incrementata del 25% a cui si aggiunge la S.u.l. derivante dai lotti liberi con altezza da definirsi in sede di S.U.E. (**verifica delle altezze interne relativamente agli spessori di soletta, secondo la normativa antisismica e contenimento consumi energetici**) pari a quattro piani.

Il volume residenziale esistente risulta di **mc. 3.405**. La capacità esistente è di ab. **37**, con parametro mc./ab. 90, e ab. **28**, con parametro mc./ab120.

Il volume residenziale previsto risulta di **mc. 9.210**. La capacità prevista è di ab. **102**, con parametro mc./ab. 90, e di ab. **77**, con parametro mc./ab120.

La differenza **ab. +65 ab. +49** deriva solamente dall'aggiornamento insediativo rispetto alle previsioni già identificate dal P.R.G..

La Capacità complessiva a seguito del P.d.R.. risulta pertanto confermata in quella del Piano Regolatore vigente.

Si allegano di seguito riproduzioni non in scala delle:

Tav. 5 Schede degli edifici e delle aree
Computo superfici e volumi

Tav. 6 Planimetrie di P.d.R.
Definizione progettuale interventi e destinazioni d'uso
Tav. 6.1 Pianta piano terra
Tav. 6.2 Pianta piani 1° - 2° - 3° - 4°
Tav. 6.3 Pianta piani interrati 1° - 2°
Tav. 6.4 Pianta piano terra. Disciplina ecologica - ambientale



PIANO DI RECUPERO

AREA TC5a San Rocco CINEO

AI SENSI DELL'ART. 146 L.R. 60/77 s.m.l.

PROGETTO
Progetto di Piano di Recupero dell'Area TC5a San Rocco Cuneo, in attuazione dell'art. 146 della L.R. 60/77 s.m.l. e del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018.

PROGETTO
Progetto di Piano di Recupero dell'Area TC5a San Rocco Cuneo, in attuazione dell'art. 146 della L.R. 60/77 s.m.l. e del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018.

PIANIFICAZIONE DI P.D.R.
Piano di Recupero dell'Area TC5a San Rocco Cuneo, in attuazione dell'art. 146 della L.R. 60/77 s.m.l. e del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018.

PROGETTO
Progetto di Piano di Recupero dell'Area TC5a San Rocco Cuneo, in attuazione dell'art. 146 della L.R. 60/77 s.m.l. e del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018.

PIANIFICAZIONE DI P.D.R.
Piano di Recupero dell'Area TC5a San Rocco Cuneo, in attuazione dell'art. 146 della L.R. 60/77 s.m.l. e del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018.

PROGETTO
Progetto di Piano di Recupero dell'Area TC5a San Rocco Cuneo, in attuazione dell'art. 146 della L.R. 60/77 s.m.l. e del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018.

LEGENDA

- Prodotto di Piano di Recupero
- CONFINI DI FABBRICA COMPRESI NEL P.U.R. DA MANUTENERE
- CONFINI ESTERNI AL PIANO DI RECUPERO
- QUOTE PLANALTIMETRICHE
- LINEE DIFFUSIONE PIANO INTERNO
- LINEE DIFFUSIONE PIANO TERZO
- LINEE DIFFUSIONE PIANO PRIMO
- LINEE DIFFUSIONE PIANO SECONDO
- LINEE DIFFUSIONE PIANO TERZO
- LINEE DIFFUSIONE PIANO QUARTO
- LINEE ASSETTO BALCONI

DESTINAZIONE D'USO

- CONDIZIONALE
- SENTO DI PASSEGGIO
- RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE
- ACCESSO PERSONALE/CARROGGIA
- AMBITO PERSONALE/PANORAMICO - RETTA REGOLARE
- AMBITO VERO
- ALTERNATIVE
- AMBITO
- MEZZO ASSETTO STRADALE
- DISTANZA CONVENZIONALE CONFINI CON ACCORDO TRA LE PARTI

TRATTO SCALA

VIALE SAN SERENO

PIAZZALE DELLA REPUBBLICA

STRADA STATALE CUNEO BORGIO S. D. / CORSO FRANCA

VIA MELLANA





PIANO DI RECUPERO

AREA IC5a San Rocco Cuneo

AI SENSI DELL'ART. 11bis L.R. 06/77 s.m.l.

PROGETTO
L'AREA IC5a è situata nel Comune di Cuneo, in provincia di Cuneo, e comprende un'area di circa 10 ettari. Il Piano di Recupero ha lo scopo di definire le destinazioni d'uso, le volumetrie, le altezze, le distanze, le dotazioni e le attrezzature per la trasformazione urbanistica dell'area.
L'area è situata nel Comune di Cuneo, in provincia di Cuneo, e comprende un'area di circa 10 ettari. Il Piano di Recupero ha lo scopo di definire le destinazioni d'uso, le volumetrie, le altezze, le distanze, le dotazioni e le attrezzature per la trasformazione urbanistica dell'area.

Autore del Progetto: Studio **Enrico Rudella** s.r.l.
Incaricato del Progetto: **Enrico Rudella**
Data: **10/01/2010**

PLAUSIBILITÀ DI P.D.R.
PUBBLICAZIONE DEL P.D.R. IN DATA 10/01/2010
TAV. n. 6.2 / del

Architetto: **Delfio Derricchio**
Architetto: **Enrico Rudella**

LEGENDA

- PERIMETRO DI PIANO DI RECUPERO
- CONFINI DI FABBRICA COMPRESI NEL P.D.R. DA MANUTENERE
- SENTO ESTERNO AL PIANO DI RECUPERO
- CANALE INQUADRO
- LIMITI EDIFICAZIONE PIANO INTERNO
- LIMITI EDIFICAZIONE PIANO TERZO
- LIMITI EDIFICAZIONE PIANO PRIMO
- LIMITI EDIFICAZIONE PIANO SECONDO E TERZO
- LIMITI EDIFICAZIONE PIANO QUARTO
- LIMITI ASSETTI BALCONI
- LINEE SCALE

DESTINAZIONE D'USO

- COMMERCIALE
- RESIDENZIALE
- SARAGE
- SENTO DI PARCHING
- PIAZZA DI ACCESSO AI SARAGE
- AREE PERMANENTI/TRANSIENZE - RETTA D'USO
- VOCE PRIVATO
- NUOVO ASSETTO STRADALE



VIALE SAN SERENO

PIAZZALE DELLA REPUBBLICA

STRADA STATALE CUNEO BORGO S. D. / CORSO FRANCIA

VIA MELLANA

2050

750

570

1000

BALENE DI CUNEO (PROVINCIA DEL MONFALCONE)



PIANO DI RECUPERO

AREA TOBIS San Rocco Cuneo

IN SENSO DELL'ART. 41 bis L.R. 56/77 s.m.l.

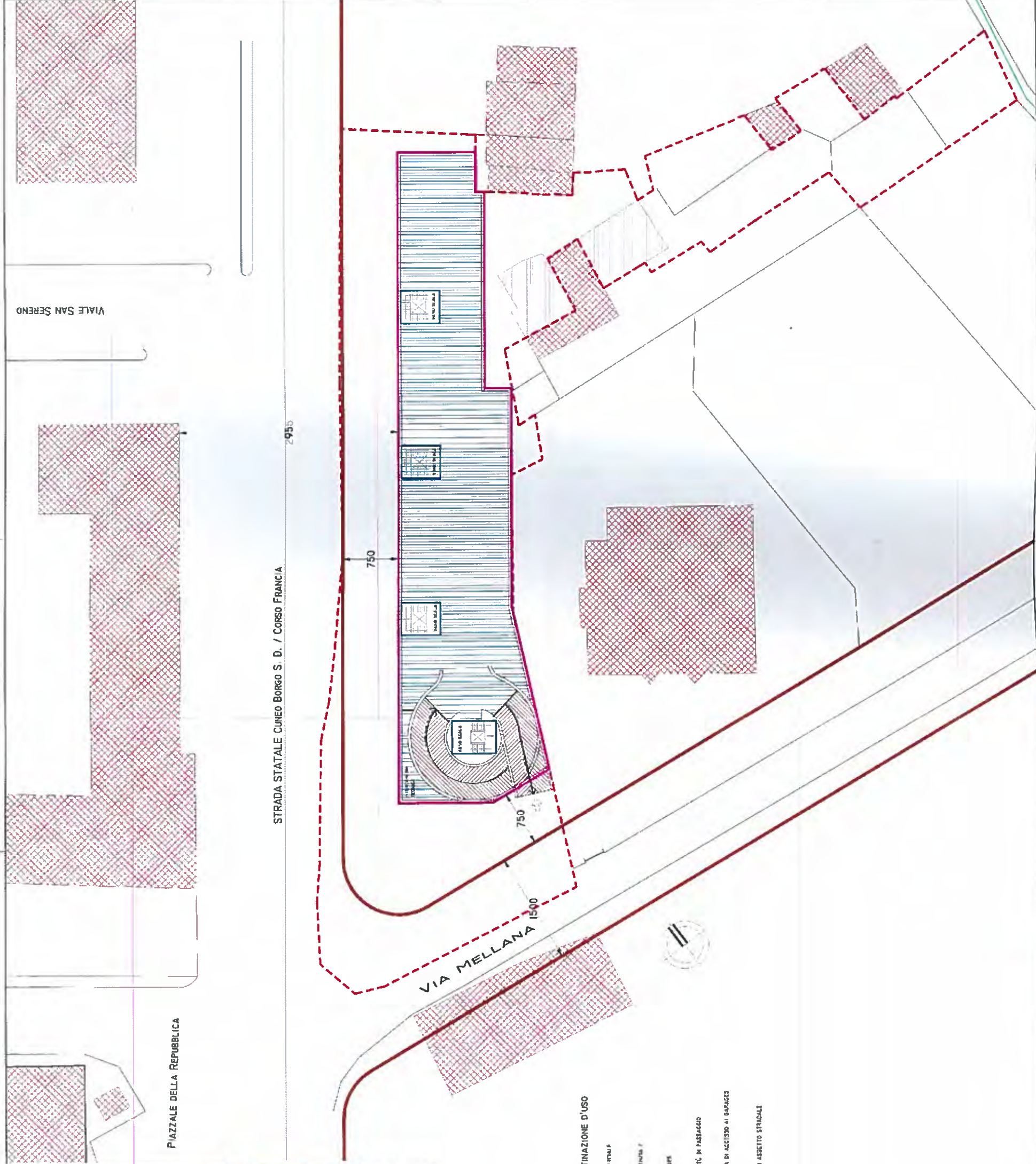
PROGETTO
L'area sottostante è situata nel Comune di Cuneo, nella Regione Piemonte, in viale della Repubblica, a ridosso della Strada Statale Cuneo Borgo S. D. / Corso Francia, e confina con l'area di viale Mellana. L'area è destinata a essere recuperata e utilizzata per scopi residenziali e commerciali. Il progetto è stato elaborato dall'Architetto Dario Damilano e dall'Architetto Enrico Rudella.

Architetto Dario Damilano e Enrico Rudella
Incaricato del Progettista
Il Progetto è stato elaborato in conformità con le norme vigenti in materia di urbanistica e edilizia.

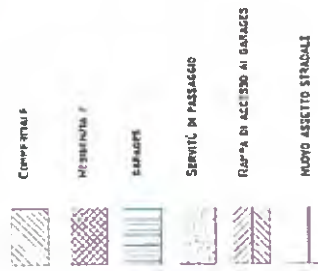
PLANIMETRIE DI P.D.R.
Pianta di recupero e destinazione d'uso
TAV. n. 6.3

Architetto Dario Damilano
Architetto Enrico Rudella

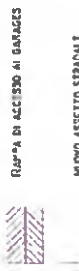
Aggiornato al 2010

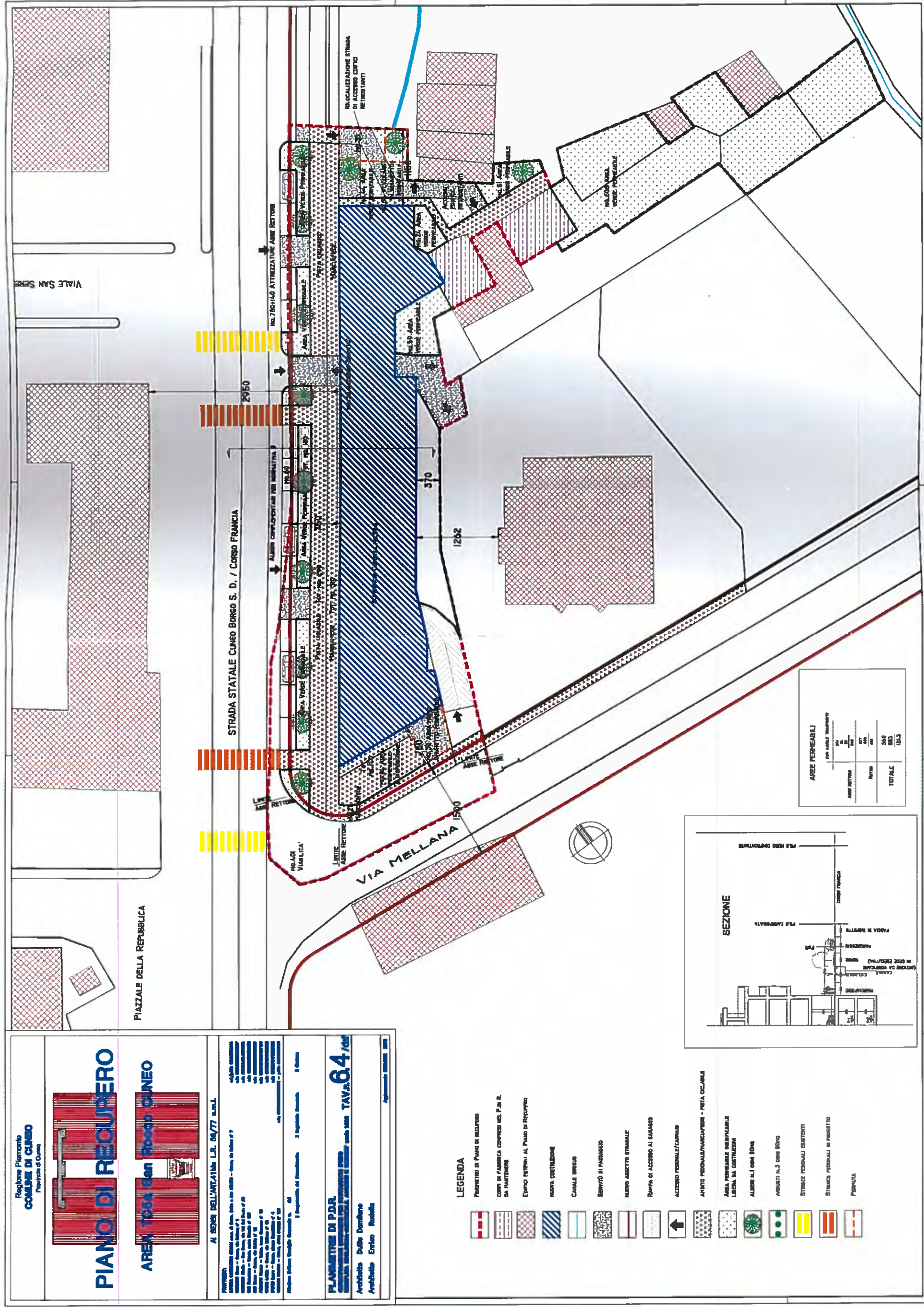


DESTINAZIONE D'USO



LEGENDA



[illegible]

Previsione di aree per servizi pubblici

In riferimento agli articoli 20 e 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. la dotazione complessiva di aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche o di uso pubblico rispetto al vigente P.R.G. non subisce variazioni.

Il P.d.R. prevede i servizi pubblici o di uso pubblico, per parcheggi per gli usi abitativi e per gli usi terziari, nei due piani interrati con accesso da via Mellana, per una superficie di almeno mq. 931.

La superficie prevista in dismissione per la viabilità pubblica, liberata in seguito alla demolizione degli edifici esistenti, è di mq. 401.

Le fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore, finalizzate alla riqualificazione paesistica, sono previste per mq. 780 sul fronte strada di corso Francia, per una larghezza di m. 7,50, e per mq. 140 su via Mellana come risolto di passaggio pedonale.

Destinazione d'uso	Superficie mq.
Viabilità pubblica c.so Francia e via Mellana	401
Attrezzature asse rettore: ambientazione verde piantumazioni c.so Francia	180
Attrezzature asse rettore: marciapiedi pista ciclabile accesso c.so Francia	600
Attrezzature asse rettore: marciapiedi pista ciclabile via Mellana	140
Asse Rettore	920
Parcheggi attività residenziali	307
Parcheggi attività terziarie	624
Servizi in interrato	931
Quota parte di parcheggi su viabilità esterna al perimetro di P.d.R.	60

Verifica attuativa S.U.E.

Standard urbanistici e normativi.

1) Rispetto dei parametri edilizi previsti per l'ambito TC5a di cui all'art. 43.03.05 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C..

Nella Tavola n.6 si evidenzia la distanza di metri 5,00 dell'edificio sul lato opposto a corso Francia come distanza convenzionale del confine con accordo tra le parti, a cui seguirà la documentazione di consenso delle aree confinanti di proprietà del signor Girardi per accettazione della riduzione della distanza prevista dal confine di proprietà da metri 5,00 a metri 3,70.

Le aree confinanti non in proprietà rispettano la distanza minima regolamentare come evidenziato con le quote nella Tavola n°6.

Viene arretrato il piano attico dal fronte principale secondo la diagonale posta a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio ossia dal piano terzo ai sensi dell'art. 38.07 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C..

2) Modifica del disegno urbanistico lungo corso Francia secondo le indicazioni dell'Asse Rettore.

Si prevedono secondo la sezione 6-6 dell'Asse Rettore un' aiuola di metri 3,00 lungo la corsia stradale ed un percorso pedonale a fianco di questa di metri 2,50.

Si elimina ogni differenza di dislivello di marciapiedi e spazi pubblici lungo corso Francia prevedendo una pendenza costante complanare.

3) Verifica dell'art. 56 del Regolamento Edilizio riguardo le sporgenze su spazio pubblico che consente uno sbalzo di balconi e/o pensiline fino a 1,50 metri ad un'altezza non inferiore a metri 4,50 dal piano stradale.

Si confermano i balconi a partire dal piano secondo ad un'altezza di metri 7,00 > 4,50 metri.

Sono eliminati i corpi aggettanti previsti su corso Francia ed è quindi previsto un unico arretramento del filo di fabbricazione a metri 7,50.

4) Verifica art. 7.04 delle Norme di Attuazione per quanto riguarda la distanza dai confini del piano interrato con soletta di copertura alla quota assoluta del terreno esistente.

Nelle piante del primo e del secondo piano interrato si mantiene il muro perimetrale ad una distanza di metri 7,50 da via Mellana.

5) Servitù di passaggio esistenti e di accesso agli edifici retrostanti corso Francia.

Le servitù di passaggio e gli accessi agli edifici retrostanti corso Francia, mantenuti e/o ristrutturati o che non rientrano nella perimetrazione del P.P., sono tutte rispettate e garantite come risultante nelle tavole delle destinazioni d'uso.

6) Verifica del Rapporto di Copertura ed della Disciplina ecologica – ambientale: Indice di permeabilità consentiti e delle alberature previste ai sensi dell'art. 43.03.05 delle Norme di Attuazione.

Il Rapporto di copertura e l'Indice di Permeabilità e delle Alberature sono verificati nella Tav.n°1 Relazione Illustrativa e nella Tavola n°6.4..

7) Verifica art. 20.01 delle Norme di Attuazione per la dotazione minima di parcheggi privati P1 e pubblici P2.

La Dotazione minima dei parcheggi è verificata nella Tav.n°1 Relazione Illustrativa.

Dati catastali

1) Verifica dei conteggi delle volumetrie delle Schede.

Le schede n. 8 e n. 10 si intendono stralciate, per la rinuncia dei titolari alla partecipazione al P.d.R..

A seguito di ulteriori sopralluoghi di rilievo a verifica delle altezze interne dei solai dell'ultimo piano abitabile negli edifici delle schede da cui si è rilevato che la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio abitabile corrisponde alla linea di gronda esterna a cui si era fatto riferimento, come si può anche evincere in alcuni casi dalla documentazione fotografica delle schedature. Pertanto si riportano nelle sezioni di rilievo i solai abitabili interni corretti, secondo le altezze rilevate. Il computo dei volumi risulta pertanto invariato rispetto a quelli precedentemente calcolati.

2) Il mappale 62 del Foglio 78 risulta in proprietà, ma fuori dall'ambito di intervento.

Si conferma come verificato dal Foglio 78 del Catasto Terreni che il mappale 62 corrisponde a quanto indicato in progetto ed è pertanto all'interno dell'ambito di intervento. Si rileva in tal senso che nella planimetria a cui si è probabilmente fatto riferimento in fase di istruttoria il mappale risulta erroneamente indicato con il numero 64 anziché 62.

3) La scheda 16 non ha riferimenti cartografici.

La scheda 16 si riferisce ad un piccolo bagno esterno che date le caratteristiche e come riportato nella Scheda riassuntiva dei conteggi è stato valutato con consistenza pari a zero

Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

Gli interventi urbanizzativi di interesse pubblico sono rappresentati dall'insieme delle opere per gli impianti a rete: approvvigionamento idrico, elettrificazione, gas, telefonia, smaltimento acque reflue derivanti dalle attività ammesse.

Per le aree in cessione dell'Asse Rettore, previste dal P.R.G., le attrezzature sono costituite da: piste ciclabili, percorsi pedonali e verde della fascia attrezzata, piantumazione di alberi ed arbusti nella misura prevista.

Le aree di servizio pubblico a parcheggio, standard per le funzioni abitative e terziarie, sono previste nei due piani interrati.

L'ambito di intervento è posizionato all'interno di un tessuto già servito da tutte le reti infrastrutturali pubbliche: acquedotto, fognatura, gas, elettricità e telefonia, sia su corso Francia sia su via Mellana.

- ✓ Tali reti continueranno ad essere utilizzate, con un riordino generale dei **punti di consegna e conseguenti allacciamenti per acquedotto, fognatura, gas, elettricità e telefonia** su via Mellana in prossimità dell'accesso carraio alle autorimesse interrate.

In fase preliminare si è verificata presso i vari Enti competenti la posizione delle reti esistenti con le relative portate: si è verificato verbalmente con l'ACDA la possibilità di effettuare l'allacciamento per lo scarico delle acque nere e bianche nei due pozzetti su via Mellana; è stato eseguito un sopralluogo con verifica della canalizzazione per telefonia a cui allacciarsi in via Mellana; è stata inoltrata richiesta di sopralluogo per gli allacciamenti di energia elettrica con verifica delle potenzialità richieste.

Non sono allegati in questa sede i pareri degli enti in quanto trattasi di allacciamenti da verificare in sede esecutiva; le varie forniture saranno concordate con gli Enti erogatori secondo le specifiche tecniche emanate da questi riguardo al tracciato, pozzetti e contatori. Si rende necessario il prolungamento per un tratto di circa 20 metri della rete del metano con arrivo allo stesso punto di consegna delle altre reti, oltre ad altri prolungamenti più brevi, di circa 12 metri, da verificare in sede esecutiva con gli stessi Enti erogatori insieme alla previsione di nuovi pozzetti o all'utilizzo di quelli già esistenti.

Gli allacciamenti alle reti infrastrutturali non costituiscono opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono costituite da:

- ✓ **A. - canale irriguo esistente con intubazione e modifica del percorso delle due diramazioni in un unico tratto, attraversando l'intera area. Il canale è deviato ed interrato in modo da non interferire con i piani interrati del nuovo edificio, razionalizzando il passaggio in parallelo alla strada.**
- ✓ **B. - viabilità con la modifica ed il conseguente miglioramento di via Mellana all'incrocio con il corso e con la rettifica di corso Francia, per complessivi mq. 401, conseguente alla demolizione degli edifici esistenti per allineare la via lungo l'asse consolidato.**
- ✓ **C. - percorsi ed accessi pedonali attrezzati con marciapiedi.**
Il filo strada della nuova costruzione è arretrato di m. 7,50 rispetto al nuovo assetto stradale, con una fascia attrezzata di "Asse Rettore" con viale alberato e percorso pedonale, sia su via Mellana che su corso Francia; un tratto di pista ciclabile è prevista su corso Francia; **complessivi mq. 600 +140.**
- ✓ **D. - zone verdi con aiuole, alberature ed arbusti a margine del nuovo assetto stradale, su corso Francia con risvolto verso via Mellana, per mq. 180.** Il marciapiede continuo sul corso è affiancato da alberature poste ogni circa m. 6,00 per la realizzazione del viale continuo lungo l'Asse Rettore. L'impianto di irrigazione viene previsto secondo le indicazioni in uso del Comune di Cuneo nelle aree verdi attrezzate.
- ✓ **E. - illuminazione pubblica con il potenziamento su corso Francia e sull'incrocio con via Mellana, secondo le indicazioni del Comune di Cuneo.**
- ✓ **F. - rete di raccolta delle acque meteoriche con caditoie sifonate posizionate a lato della viabilità.**
- ✓ **G. - parcheggi pubblici e privati previsti nei due piani interrati per le funzioni abitative e terziarie.**
In base alla dotazione prevista dal P.R.G. è da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico **una superficie di mq. 931.**
Attribuendo almeno un posto auto per famiglia/alloggio, pari a 31 e considerando mq. 28 per posto auto (comprensivo di accessi e rampe), è da destinarsi ad autorimesse private una superficie minima di **mq. 868.**
La S.u.l. dei piani interrati è di mq. 1.274 ciascuno.

Si allegano di seguito riproduzioni non in scala delle:

Tav. 7 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Tav. 8 Progetto planivolumetrico

Tav. 8.1 Pianta piani terra e interrati 1° - 2°

Tav. 8.2 Pianta piani 1° - 2°

Tav. 8.3 Pianta piani 3° - 4°

Tav. 8.4 Prospetti e sezioni longitudinale e trasversale



PIANO DI RECUPERO

AREA TC64 SAN ROCCO CUNEO

AI SENSI DELL'ART.11bis L.R. 06/77 s.m.l.

PROGETTO
L'opera è destinata a essere realizzata in base al Piano di Recupero n. 7 del Comune di Cuneo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018, e al Piano di Recupero n. 7 del Comune di Cuneo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018, e al Piano di Recupero n. 7 del Comune di Cuneo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018.

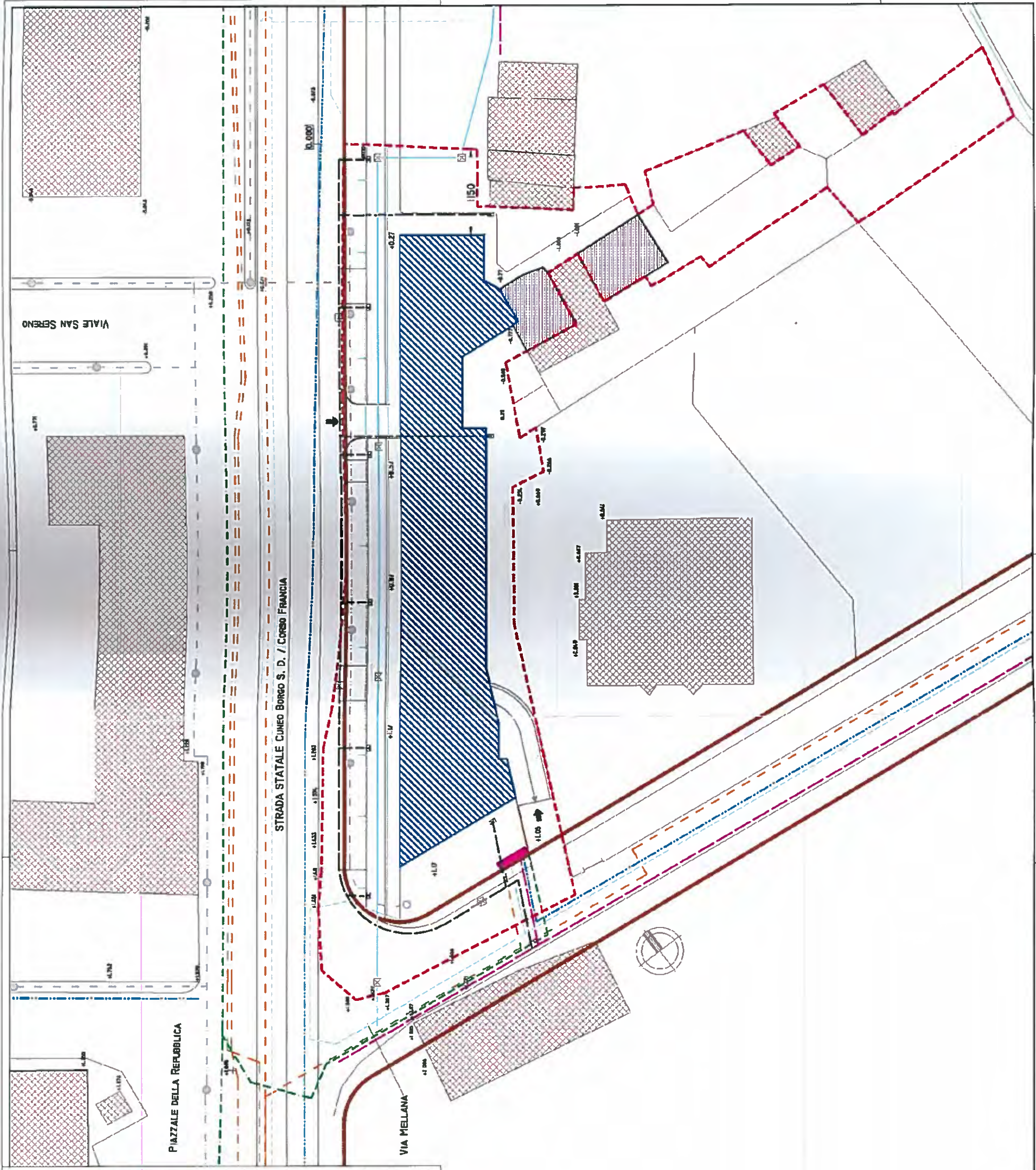
PROGETTO
L'opera è destinata a essere realizzata in base al Piano di Recupero n. 7 del Comune di Cuneo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018, e al Piano di Recupero n. 7 del Comune di Cuneo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018, e al Piano di Recupero n. 7 del Comune di Cuneo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2018.

PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. n. 7 / 1000

Architetto Duilio Damilano
Architetto Enrico Rudella

LEGENDA

- PERIMETRO DI PIANO DI RECUPERO
- RETE ACQUEDOTTO
- RETE FOGNARIA
- RETE ACQUE BIANCHE
- PERCESSIONI/CANTIERE
- RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- PUNTO LUCE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- ENEL
- RETE PETROLIO
- RETE TELEFONICA INTERNA
- RETE TELEFONICA Aerea
- IMPIANTO DI IRRADIAZIONE
- ARMADIO IMPIANTO DI IRRADIAZIONE
- ELETTROVALVOLA/SCARICO IMPIANTO DI IRRADIAZIONE
- CANALE FOGGIO
- PUNTI DI CONSEGNA
- GRUPPIE IMPIANTO AL PIANO DI RECUPERO
- ENRICO ESTERNO AL PIANO DI RECUPERO
- NUOVA COSTRUZIONE
- ENRICO IMPIANTO
- IMPIANTO CANTIERE/PECORALE



AREA T05: San Nicola Cuneo

[illegible]

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Architetto Duilio Dornilano
Architetto Enrico Rudella

PENSAMENTO DI PIÙ DI RICCHIARDI

CONI DI FABBRICA COMPRESI NEL 3.00 R.
DA MANTENERE

FIGURE 2. *Continued*

CAPIC ESTABILI AL PIANO DI RICOVERO

ORIGINAL STORY

Direct to mail customers

ಪ್ರಾಚೀನ ಸಂಸ್ಕೃತ ಸಾಹಿತ್ಯ

SLAYT - 01 PASSAGE:0

Bayer AG, Germany

CITIZENS / 317-0811 0565334

AMBITO PERSONA: ?/7 ARCAI/VICOF - POSTA CC. 0018

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1001-1005.

UNITED FILLS OF AMERICA, INC.

—MITE ASSITO 941.COM

www.elsevier.com/locate/bsc



٥٠

VIA MELLANA

STRADA STATALE CUNEO BORGO S. D. / CORSO FRANCIA

0.5

1301

VIA MELLANA

STRADA STATALE CUNEO BORGO S. D. / CORSO FRANCIA

750

100

VIA MELLANA



PIANO DI RECUPERO

AREA TOGA San Rocco CUNEO

AI SENSI DELL'ART.41bis L.R. 36/77 s.m.i.

PROGETTO
L'area TOGA è situata nel Comune di Cuneo, in via S. Rocco n. 2, e comprende un'area di circa 1.500 mq. L'area è attualmente occupata da un'area di parcheggio e da un'area di verde. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a uso residenziale, con un totale di 10 unità abitative. L'edificio sarà realizzato in due fasi: la prima fase prevede la realizzazione di un edificio a 4 piani, con un totale di 4 unità abitative; la seconda fase prevede la realizzazione di un edificio a 3 piani, con un totale di 6 unità abitative. L'edificio sarà realizzato in modo da integrarsi con l'esistente tessuto urbano e con l'area di verde. Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale di Cuneo, in data 15/05/2019.

Architetto: Duilio Damilano
Architetto: Enrico Rudella

PROGETTO PLANVOLUMETRICO

TAV. n. 8.2

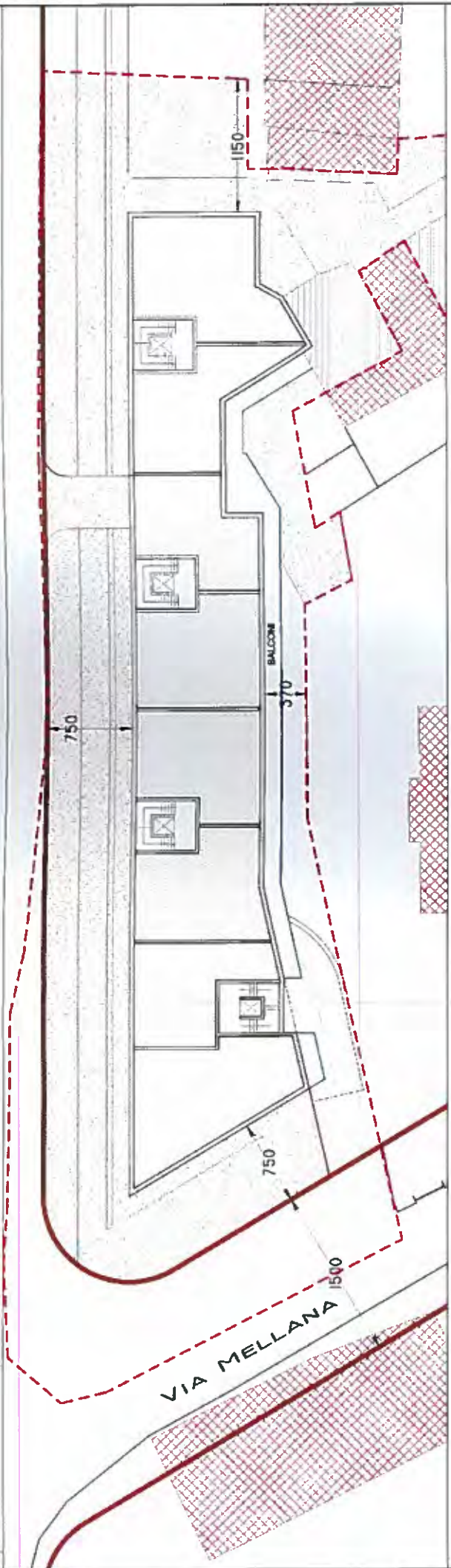
Aggiornamento: Dicembre 2019

LEGENDA

- PERIMETRO DI PIANO DI RECUPERO
- CORPI DI FABBRICA COMPRESI NEL P. DI R. DA PLANTERRE
- EDIFICI ESTERNI AL PIANO DI RECUPERO
- CANALE IRRIGUO
- QUOTE PLANVOLUMETRICHE
- EDIFICI OGGETTO DI P. DI R.
- AREE LIBERE ESTERNE
- LINEE AGGETTO BALCONI
- NUOVO ASSETTO STRADALE

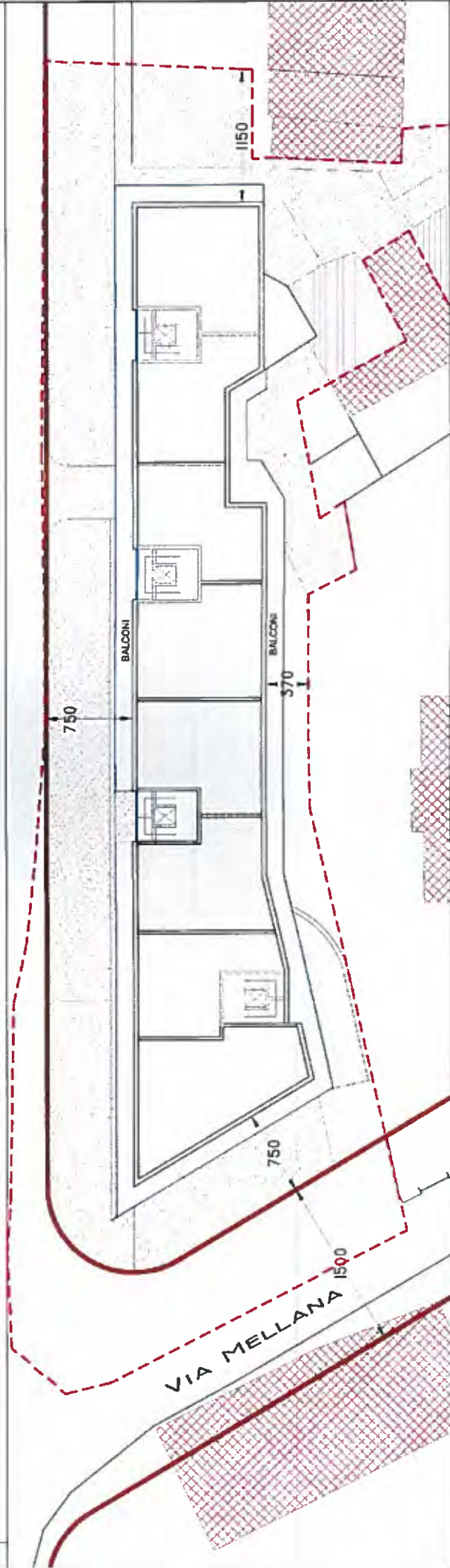
PIANTA PIANO PRIMO

STRADA STATALE CUNEO BORGO S. D. / CORSO FRANCIA



PIANTA PIANO SECONDO

STRADA STATALE CUNEO BORGO S. D. / CORSO FRANCIA



Regione Piemonte
Comune di Cuneo
Provincia di Cuneo

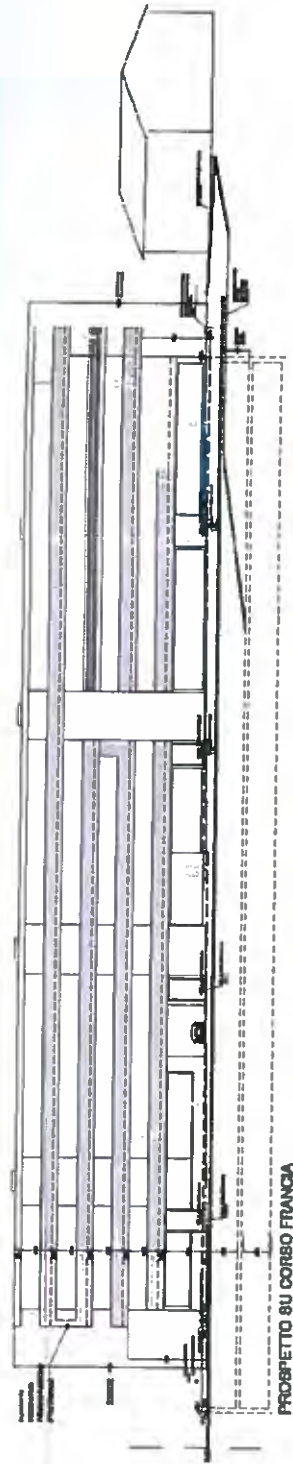
PIANO DI RECUPERO

AREA TORO SAN ROCCO CINEO

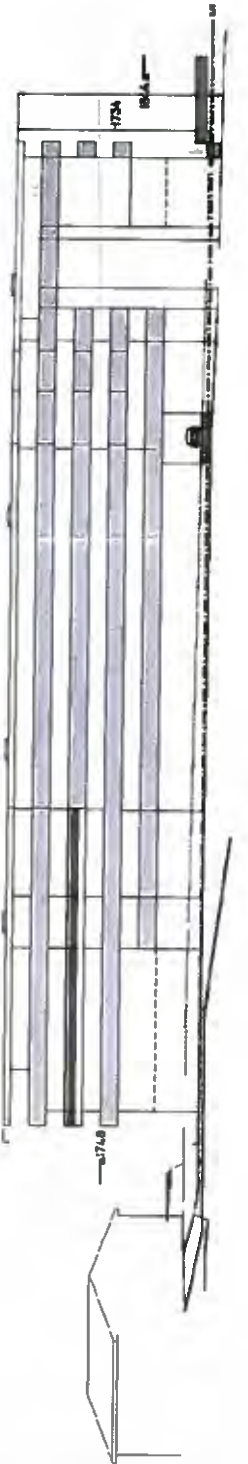
AL SING. BELLINZAGHI L.A. 04/77 s.s.l.

PROGETTO PLURIQUOTIDIANO
TAV. n. 8.4/104

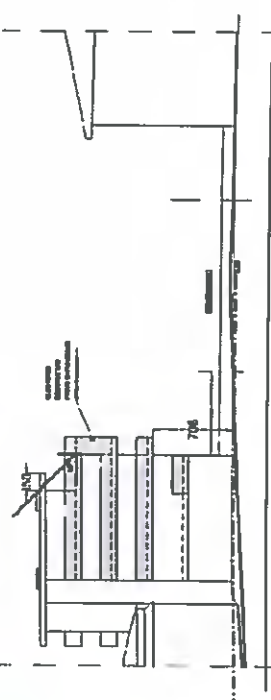
Architetti: Dario Geronzi
Architetti: Sergio Bazzola



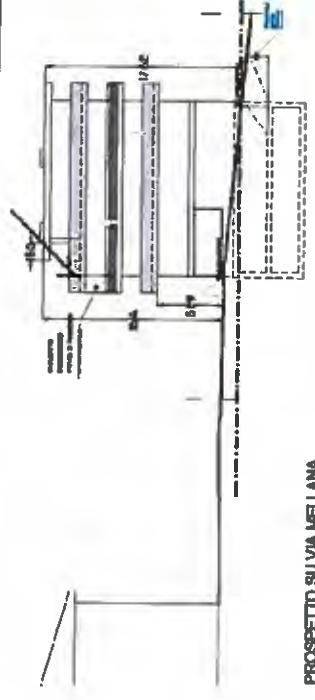
PROSPETTO SU CORBO FRANGIA



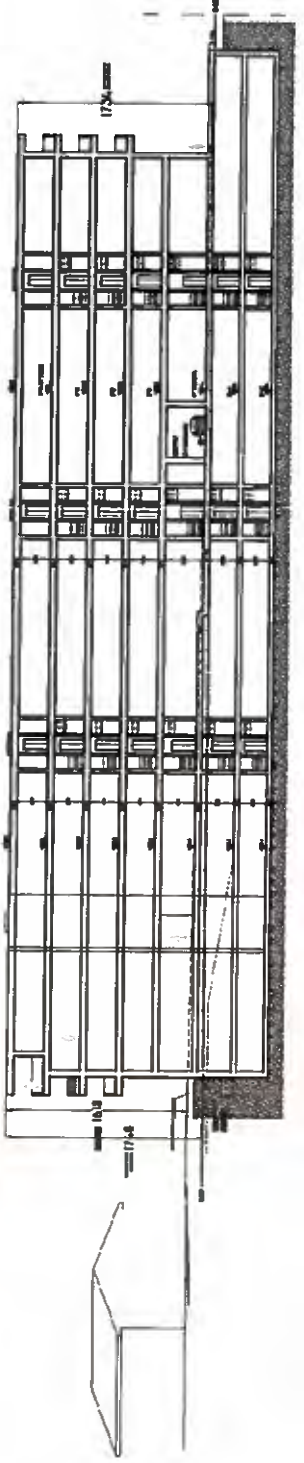
PROSPETTO POSTERIORE



PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO SU VIA MELLANA



SEZIONE B-B'

Programmazione temporale dell'iniziativa.

Il Piano di Recupero può essere attuato anche in due comparti successivi, ricomprendenti ciascuno le aree e le unità di intervento di una singola fase attuativa, con le priorità e le modalità seguenti.

In tal caso l'attuazione avviene in un quadro urbanisticamente e funzionalmente unitario, che consente l'immediata fruizione del sito con una controllata e graduale utilizzazione dell'area, mediante interventi sistematici convenzionati, che comprendano sia l'edificazione, sia le urbanizzazioni, sia gli interventi di tutela ambientale del suolo inedificato.

L'attuazione della prima fase è comunque subordinata alla realizzazione di un idoneo accesso all'area.

a) fase I: ricostruzione edifici esistenti con recupero fabbricativo delle aree libere secondo trasferimento di volume ammesso dagli indici, per la parte da Via Mellana fino al vicolo di accesso all'area interna.

b) fase II: ricostruzione edifici esistenti con recupero fabbricativo delle aree libere secondo trasferimento di volume ammesso dagli indici e collegamento funzionale agli edifici esistenti previsti in ristrutturazione per la parte dal vicolo di accesso all'area interna al limite settentrionale dell'area. Trasferimento locali ricettivi durante l'esecuzione dei lavori.

Convenzione.

Le norme di attuazione del presente P.d.R. prescrivono, la stipula di una Convenzione, che disciplina i rapporti fra il Comune e il Soggetto attuatore per la concessione e la committenza della realizzazione degli interventi previsti.

Tale Convenzione, dotata dei contenuti di cui all'art. 45, 1° comma della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni; precisa e concorda quanto indicato dal P.d.R. al riguardo di: termini dei lavori, programmi, oneri, sanzioni, dismissioni, modi e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, corresponsione finanziaria della eventuale monetizzazione, agibilità, ecc..

Procedure.

Le procedure per l'approvazione del presente P.d.R. sono normate dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il progetto di P.d.R., comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della Convenzione da stipulare con il Comune.

Il P.d.R. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, è depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse.

Il Consiglio Comunale, decorsi i termini precedenti, controdeduce alle osservazioni con deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche.

Il Piano di Recupero assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Barriere architettoniche. Requisiti di accessibilità

In applicazione del penultimo comma dell'art. 32 della L.R. 56/77, si specifica che gli interventi edilizi oggetto del P.d.R. dell'ambito TC5a rispettano i requisiti richiesti dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche (L. 13/89, D.M. 236/89, DPR 384/78).

In particolare è garantita l'accessibilità agli spazi privati esterni e interni agli edifici, ai servizi pubblici con collegamenti alla sede viaria mediante rampe di raccordo di adeguata pendenza, nei nuovi interventi e dove si prevede il ripristino del marciapiede esistente. Sono previsti posti auto per persone diversamente abili nel rispetto di un posto auto ogni 50 previsti.

Si allegano di seguito riproduzioni non in scala delle:

Tav. 9 Studi di prospetto su corso Francia

Tav. 10 Progetto particolari costruttivi

Tav. 11 Planimetria P.d.R. – aggiornamento P.R.G

三、



AREA TC5a San Rocco CUNEO

PROPRIETÀ:
IMPRESA COSTRUZIONI GIRARDI s.r.l.s. di Geom. Guido e Ada GIRARDI — Cuneo, via Mellera n° 7
GIORDANO Elena — Cuneo, via Mellera n° 1
GIORDANO Mirella — San Rameo, via Val Del Ponte n° 23
GAS Francesea — Cuneo, corso Francia n° 157
GAS Marco — Cuneo, via Moiola n° 12
ARMANDO Franco — Torino, corso Cosenza n° 18
GARRO Letizia — Cuneo, via Mellera n° 12
BRUNO Laura — Cuneo, piazza Repubblica n° 4
CASTALDI Nicolina — Cuneo, corso Francia n° 151
c.f.: p.NA: 00180750044
c.f.: GRDLNE48S830205F
c.f.: GSOMLL40L41D205A
c.f.: GSAFNC27H23J367H
c.f.: GSAMRC55021E290Y
c.f.: RMHFNCA3551B719G
c.f.: GRRLTZ19AG4B2B5M
c.f.: BRNLPA84462D205E
c.f.: GSTNLN43H5B0205X — p.NA: 00576310049

**PLANIMETRIA P.D.R. -
AGGIORNAMENTO P.R.G.
scala 1:2000**

Architetto	Duilio Damilano
Architetto	Enrico Rudella

Aggiornamento DICEMBRE 2010

Costituiscono fascicoli a parte le:

Tav. 12 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

Tav. 13 Elenchi catastali e titoli di proprietà

Tav. 14 Norme di attuazione

Tav. 15 Schema di Convenzione

Analisi economica dell'iniziativa.

Relazione Finanziaria - Stima sommaria degli oneri

Ai sensi del comma 5 art. 41 bis L.R. 56/77, in adempimento al punto 1 del primo comma dell'art. 39 della L.R. n. 56/77 il P.d.R. prevede una relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati.

La stima sommaria degli oneri derivanti dalle urbanizzazioni delle aree è stata eseguita tramite Computo Metrico effettuato sulla base dell'elenco prezzi redatto dal Comune di Cuneo Settore Gestione del Territorio 2008 e Opere Edili 2008, dall'Elenco Prezzi delle Opere di Urbanizzazione del comune di Cuneo 2009 e in parte dall'elenco prezzi Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte 2008.

Le opere di urbanizzazione previste in progetto comprendono le seguenti lavorazioni di seguito sinteticamente descritte.

A. – Canale irriguo.

- scavo a sezione obbligata o a sezione ristretta per posa tubazione e manufatti, in terreni sciolti o compatti, eseguito con idonei mezzi meccanici, con eventuale intervento manuale ove occorra; successivo rinterro compreso eseguito con mezzi meccanici e compattazione del terreno.
 - provvista e posa in opera di tubi autoportanti in calcestruzzo vibrocompresso ad alta resistenza, con piano di appoggio, muniti di giunto a bicchiere con anello di tenuta in gomma; diametro interno di 80 cm e dello spessore minimo di 8,4 cm
 - fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in cls 100x100 con soletta resistente ai carichi stradali pesanti con botolino luce netta passaggio 600 mm
- Sviluppo m. 126.**

B. - Viabilità esterna.

Sistemazione con manto stradale completo costituito da:

- strato di base in tout-venant bitumato (spess. 8 cm. compresso);
- formazione di strato di usura (binder) in conglomerato bituminoso dello spessore compresso di cm.4, impastato a caldo con bitume a penetrazione 180/200 gradi, confezionato con pietrisco serpentinoso di pezzatura mm.12, saturazione superficiale con sabbia fine, steso con vibrofinitrice e rullato;
- preparazione del sottofondo con la formazione di cassonetto o fondazione stradale in tout-venant di cava di spessore 40 cm. compreso lo scavo, sigillato superficialmente con detrito fine di cava.

Superficie mq. 401.

C. - Percorsi pedonali. Marciapiedi. Ciclabile.

1. Fornitura e posa di pavimentazione in autobloccanti di altezza media cm.8 e di bordonali in pietra tipo aiuola, posati su cordolo in cls dosato con 250 kg di cemento 325, di dimensioni non inferiore a cm. 40x30 armato compresi gli scavi.
Superficie mq. 310.
2. Formazione di pista ciclabile, con fornitura e posa di pavimentazione in conglomerato bituminoso dello spessore di cm.3 e di bordonali in pietra stradale, posati su cordolo in cls dosato con 250kg di cemento 325, di dimensioni non inferiore a cm. 40x30 armato compresi gli scavi. Formazione di trave di fondazione lato strada.
Superficie mq. 290.
3. Formazione di marciapiedi, aiuole verdi e verde privato per l'asse retto di Via Mellana.
Superficie mq. 1410.

D. - Zone verdi.

1. Formazione di aiuole per verde pubblico, con posa di terreno terreno fertile di coltivo passato al vaglio con stalatico 25 gr/mq., humus 25 gr/mq e fertilizzante chimico 12.12.12 25 gr/mq atto per la formazione di di prato inglese con miscugli a scelta dell'amm.ne comunale,.
Superficie mq. 180.
2. Realizzazione di impianto di irrigazione aree verdi comunali su corso Francia. Le prescrizioni generali qui riportate sono quelle in uso presso il comune di Cuneo Verde Pubblico.
Scavo per posa tubazioni. Impianto di irrigazione con materiali specifici per aree verdi con linee settori con tubazioni in polietilene diam. 32 mm., collegamento al contatore con tubo, centraline 6 stazioni, elettrovalvole a membrana, irrigatori dinamici a turbina e statici, e irrigatori profondi per piante, idranti da 1", gruppo di scarico in pozzetti in vetroresina, pozzetti principali e pozzettoni elettrovalvole, collettori in acciaio zincato con saracinesca, valvola di ritegno, manometro, riduttore di pressione, raccordi, pezzi speciali idraulici, armadietto per contatori acqua, armadietti per collegamento centraline, apparati elettrici installati in quadretto IP, armadietto contatore acqua tipo prefabbricato in cemento. Il tutto posato e fornito a regola d'arte e secondo le prescrizioni del settore tecnologico Verde Pubblico e del Progetto Esecutivo in fase di definizione.
Sviluppo m. 268; pozzetti n. 1.
3. Fornitura di cestini porta carta della Fiandri mod. Liberty su palo.
4. Fornitura e messa a dimora di arbusti su fascia di corso Francia e via Mellana (tipo rosai o similari) e comprendente scavo della buca, carico e trasporto in discarica del materiale di risulta, provvista e distribuzione di 50gr di concime a lenta cessione, 10kg di letame maturo nonché della terra vegetale necessaria, piantagione dei soggetti e due bagnamenti: buca 30x30x30.
Quantità previste dal P.R.G.: n. 56.

5. Fornitura e messa a dimora di alberi ad integrazione alberature esistenti (tipo Celtis Australis o similari) privi di difetti e ad un solo astone centrale con circonferenza del fusto compresa tra 22 e 24 cm comprendente lo scavo della buca, il carico e trasporto del materiale di risulta, la provvista di terra vegetale, il carico e trasporto delle piante dal vivaio, il piantamento. Per ogni albero dovrà essere installato un sistema di tutoraggio costituito da tre pali collegati tra di loro da altrettante smezzole + relativi legacci.

Quantità da verificare con Ufficio Verde Pubblico: n. 18

E. - Rete per l'illuminazione pubblica.

Tatto di strada di corso Francia e dell'incrocio con via Mellana costituiti da:

- fornitura e posa di cavidotto corrugato a doppia parete diam. 90, di cavo multipolare di alimentazione, puntazze a croce e treccia di rame, realizzazione di basamento in c.a. per sostegno palo con incorporato pozzo di ispezione e raccordo e foro per innesto palo,
- numero 6 punti luce a palo rinforzati alla base, con soprastante lampada del tipo a vapori di sodio ad alta pressione, 100watt, con interruttore fotoelettrico crepuscolare, altezza m. 10,00 e interasse m.20,
- fornitura e posa di pozzetti stradali prefabbricati con chiusino in ghisa;
- allacciamento a quadro esistente energia elettrica in corso Francia;

Il tutto del tipo adottato per l'illuminazione delle adiacenti aree e in ogni caso da realizzare secondo le norme vigenti, le indicazioni degli Uffici Comunali competenti e del Progetto Esecutivo in fase di definizione.

Sviluppo ml. 105.

F. - Sistema di raccolta e smaltimento acque bianche

Rete con tubazione e scarico nella rete fognaria esistente su via Mellana:

- con pozzetto prefabbricato in cls, dotato di chiusino in ghisa di tipo transitabile, collegata alla condotta di raccolta delle acque compreso lo scavo, la sigillatura mediante cemento a presa rapida e il rinfilanco con cls se posto in zona di transito; dimensioni interne 50x50x60cm;
- posa in opera di caditoia stradale in calcestruzzo vibrocompresso prefabbricata, con luce interna di 80x50cm ed altezza 100cm con sifone incorporato, compresi gli oneri degli scavi, delle opere murarie, delle griglie in ghisa, allacciamento alla fognatura fino a 15m con tubazione in PVC Ø 150mm, rivestita in calcestruzzo, il tutto posto in opera;
- posa di tubazione prefabbricata con miscela a base di policloruro di vinile plastificata (rigido) con caratteristiche e spessori conformi alle norme UNI 7447/75, 7448/75, tipo 303/2 per traffico medio leggero, con marchio di conformità (IIP) rilasciato dall'Istituto Italiano dei Plastici, con giunto del tipo a bicchiere completo di anello elastometrico. Sono comprese fornitura e posa in opera, le prove di laboratorio sui materiali, le prove di tenuta in opera previste dalla vigente normativa, la fornitura dei relativi certificati ed ogni altro onere per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. Diam. esterno 250mm..

Sviluppo m. 200.

G. - Superfici a parcheggio pubblico.

Le superfici sono cedute all'interno della costruzione, nel primo e secondo piano interrato.

Il costo delle opere è assimilato alla formazione di parcheggi esterni in superficie, con pavimentazione tipo grigliato in cls con riempimento in ghiaia costituito da:

- scavo di sbancamento circa cm. 35;
- sottofondo costituito da misto granulare spess. 25 cm;
- strato di allettamento con sabbia spess. circa cm. da 5 a 10;
- pavimentazione in cls spessore cm. 8;
- cordonature in cls per delimitazione pavimentazione in grigliato.
- fornitura e posa di binder in cls dimensioni minime 100x100 mm. compreso il getto di calcestruzzo per l'allettamento spessore minimo cm. 15 , il calcestruzzo di rinfiando e ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, posto tra asfalto e grigliato in cls.

Superficie: mq. 931, di cui viabilità di servizio mq. 446 e parcheggi mq. 485.

H. – Movimenti terra.

1. Movimenti terra con rimozione di strato superficiale di asfalto, con adeguati mezzi meccanici, per profondità fino a 30 cm. per viabilità; **mc. 120.**
2. Movimenti terra con esecuzione di scotico di strato superficiale di terreno, con adeguati mezzi meccanici, per profondità fino a 30 cm. per assimilazione area parcheggio; **mc. 11.**
2. Scavo a sezione obbligata compreso il reinterro profondità circa 100 cm. per realizzazione aiuole e marciapiedi; **mc. 242.**
2. Scavo a sezione obbligata compreso il reinterro profondità circa 200 cm. per spostamento canale irriguo: **mc. 252.**

Non costituiscono opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alle reti infrastrutturali:

- a) Allacciamento di attività residenziale e commerciale alla rete di distribuzione acqua potabile realizzati con i materiali e tecniche in uso presso il Comune di Cuneo e secondo prescrizioni dell'ente ACDA.
- b) Allacciamento di attività residenziale e commerciale alla rete esistente di raccolta e smaltimento acque nere con i materiali e le tecniche in uso presso il Comune di Cuneo e secondo prescrizioni dell'ente ACDA.
- c) Allacciamenti di attività residenziali e commerciale alle reti di distribuzione energia elettrica e rete telefonica con i materiali e le tecniche in uso presso il Comune di Cuneo e secondo prescrizioni degli enti Enel e Telecom.
- d) Allacciamenti di attività residenziali e commerciale alla rete di distribuzione gas metano con i materiali e le tecniche in uso presso il Comune di Cuneo e secondo prescrizioni dell'ente Italgas.

Impegno di spesa.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione previste sul progetto comporta un impegno di spesa a carico del soggetto attuatore.

L'importo unitario degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria applicato dal Comune di Cuneo (Det. n. 28 del 06/04/2009) per nuovi interventi residenziali in aree di Città Consolidata.

è pari a €/mq. 73,11

L'importo unitario degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria applicato dal Comune di Cuneo (Det. n. 28 del 06/04/2009) per nuovi interventi di attività commerciali con superficie netta compresa tra 200 e 2000 mq.

è pari a €/mq. 82,54

Per una Superficie Utile Lorda di **nuova realizzazione residenziale** pari a circa 3.070 mq . gli Oneri totali dovuti saranno:

3.070 mq x 73,11 €/mq. €. 224.447,70

Per una Superficie Utile Lorda di **ristrutturazione residenziale** pari a circa 328 mq . gli Oneri totali dovuti saranno:

328 mq x 73,11 €/mq. €. 23.980,08

Per una Superficie Utile Netta di **nuova realizzazione commerciale** pari a circa 780 mq . gli Oneri totali dovuti saranno:

780 mq x 82,54 €/mq. €. 64.381,20

Totale Contributo Oneri di Urbanizzazione €. 312.808,98

I contributi per gli oneri saranno comunque da verificare in sede di Permesso di Costruire sulla base della Superficie Utile Netta effettivamente realizzata.

Prevedendo la **realizzazione diretta** di tutte le opere di urbanizzazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato, l'importo, determinato con computo metrico estimativo particolareggiato è quindi da scomputarsi da quanto si dovrebbe corrispondere al Comune di Cuneo in base all' art. 16, comma 2 del D.P.R. 380/01.

Totale Costi per realizzazione delle Opere di Urbanizzazione:

Opere € 112.438,38, quota parcheggi in uso pubblico € 27.616,27 e gli oneri per la costruzione (3% importo lavori) € 4.201,64 =

€. 144.256,29

E' previsto inoltre in sede di rilascio di Permesso di Costruire il contributo afferente il Costo di Costruzione.