

COMUNE DI CUNEO

PROVINCIA DI CUNEO

Progetto di
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

redatto ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.e i.

Zona di P.R.G.C. - TC2b - RU-AL3 (S.U.E.) - "Comparto A"
- Via Bodina, Via Tancredi Dotta Rosso, Via Guido Verzone, Via Medaglie d'Oro e via Dino
Berrini -Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero

Committenti: FERRERO Tommaso
FERRERO Giuseppe
MEINERO Franco Vittorio
NEGRI Emanuele
DALMASSO Giovanni Maria
Comune di CUNEO

Revisione che annulla e sostituisce il medesimo elaborato depositato in precedenza.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO

1

DATA

310TT2023

**STUDIO
TECNICO**

dott. architetto
Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III 21/B
12100 CUNEO

tel 0171-67943
E-mail: archfino@cuneo.net

RELAZIONE TECNICA di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Tessuti Urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero

ZONA P.R.G.C. "TC2b – RU.AL3 – Comparto A"

Via Bodina – Via T. Dotta Rosso – Via Medaglie d'Oro – Via G. Verzone – Via D. Berrini

1) PREMESSE

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato prende in considerazione la ZONA di P.R.G.C. "TC2b – RU.AL3 – Comparto A" Tessuti Urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero compresa tra le strade Via Bodina – Via T. Dotta Rosso – Via Medaglie d'Oro – Via G. Verzone – Via D. Berrini. Si rimanda ai successivi capitoli le specifiche di dettaglio del presente Piano.

AMBITO DI INTERVENTO ZONA DI PRG TC2b RU.AL3 – CRONISTORIA -

L'area territoriale complessiva dell'ambito **TC2b RU.AL3** risulta essere di **mq 7.401** di cui **mq 7.099** relativi al **Comparto "A"** di proprietà dei proponenti e **mq 302** relativi al **Comparto "B"** attualmente non partecipante alla proposta di PEC.

Con Delibera Giunta Comunale n. 17 del 23/01/2020 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano di coordinamento del tessuto RU.AL3.

Tutto ciò premesso si rimanda alle specifiche tavole di Piano Esecutivo Convenzionato relativamente al comparto "A" di seguito descritto.

Riferimenti normativi.

La zona in cui è ubicato l'ambito territoriale oggetto di intervento è sita nel Comune di Cuneo – in Via Bodina, Via T. Dotta Rosso, Via Medaglie d'Oro, Via G. Verzone, Via D. Berrini e ricade nella zona Normativa di P.R.G.C. denominata "TC2b – RU.AL3" (Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Le norme di P.R.G.C. prevedono che gli interventi debbano essere attuati mediante la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo in particolare P.E.C. a sensi art. 43 – 44 della Legge Regionale Urbanistica 56/77.

Il perimetro dell'area da sottostare a strumento urbanistico esecutivo è già individuato sulla cartografia di P.R.G.C. La presente proposta di PEC riguarda solamente il Comparto "A" di proprietà dei proponenti, ma sarà previsto anche in un secondo tempo l'inserimento dei proprietari del Comparto "B" come da tabella seguente

AREA PRG	SUP. TERRITORIALE	PERCENTUALE
AMBITO TC2b - RU.AL3	7.401 mq.	100,00%
COMPARTO "A"	7.099 mq.	95,92%
COMPARTO "B"	302 mq.	4,08%

2) LO STATO DI FATTO

2.1 Inserimento del P.E.C. nel territorio comunale.

L'area interessata dal Piano Esecutivo Convenzionato si configura nel territorio Comunale in zona "TC2b – RU.AL3" di P.R.G.C. e comprende parte delle aree che il piano regolatore individua come " Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero".

Tale area confina:

A nord, a sud e est con abitazioni esistenti e di completamento;

A ovest con il parco Parri.

L'area è circondata dalla viabilità esistente Via Bodina, Via T. Dotta Rosso, Via Medaglie d'Oro, Via G. Verzone, Via D. Berrini.

Il terreno, è parzialmente edificato con fabbricati di vecchia costruzione che verranno demoliti, secondo le regole di Piano, per il recupero della volumetria esistente; la restante parte risulta prato con andamento principalmente

pianeggiante caratterizzato dalla presenza di orti privati e incolto. Le opere di urbanizzazione in progetto comprenderanno altresì alcune zone di viabilità e verde già di proprietà pubblica che saranno rinnovate secondo le indicazioni dei competenti uffici tecnici comunali.

2.2 Catasto

L'area dei terreni partecipanti al Piano Esecutivo Convenzionato Comparto "A" è composta da terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL PEC (mq)
91	821	25	25
91	67	423	423
91	68	518	518
91	70	266	266
91	171	1494	1494
91	574	222	222
91	127	755	390
91	1396	979	979
91	1352	20	20
91	673	1.071	1.071
91	737	48	48
91	665	95	95
91	802	101	101
91	72	180	180
91	1391	150	150
91	666	93	93
91	562	103	103
91	804	160	160
91	805	28	28
91	917	1342	142
91	533	410	54
91	1355	9655	125
91	strade	---	262
91	115	493	150
	TOTALE MQ		7.099

L'area dei terreni non partecipanti al Piano Esecutivo Convenzionato Comparto "B" è composta da terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

91	172	235	235
91	274	67	67
	TOTALE MQ		302

2.2 elenco proprietà

I terreni ricadenti nell'area oggetto d'intervento Comparto "A" sono di proprietà:

FOGLIO	N. MAPPALE	PROPRIETA'
91	821 67 68 70	MEINERO FRANCO VITTORIO nato a Cuneo il 08/06/1959
91	171	NEGRI EMANUELE nato a Cuneo il 07/11/1990
91	574	DALMASSO GIOVANNI MARIA nato a Cuneo il 22/03/1947
91	127	FERRERO GIUSEPPE nato a Ruffia il 12/02/1948 FERRERO TOMMASO nato a Ruffia il 05/05/1950
91	1396 1352 673 737 665 802 72 1391 666 562	FERRERO TOMMASO nato a Ruffia il 05/05/1950
91	804 805	FERRERO GIUSEPPE nato a Ruffia il 12/02/1948
91	917 533 1355 strada 115	COMUNE DI CUNEO

3) PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

3.1) Il piano regolatore generale di Cuneo.

Il P.R.G.C di Cuneo include l'area interessata dal PEC in zona TC2b - RU.AL3.

Di seguito si riportano gli articoli delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. (Variante Parziale n. 31) di interesse per l'attuazione dell'intervento edilizio:

Art. 40 delle NTA

40.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte e medie densità fondiariae.

Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 sono distinte due tipologie urbanistiche prevalenti:

- TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;
- **TC2b: Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;**

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

40.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC2a:

... omissis ...

- TC2b:

Uf = 1,00 mq/mq

Hmax= 3 piani + attici; Tessuto RUAL1 = Hmax= 5 piani + attici; **Tessuto RUAL3 = Hmax 5 piani + attici. Gli attici devono essere arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio. Nell'attuazione del tessuto RUAL3 dovrà essere realizzato un passaggio pedonale attrezzato di collegamento tra via Medaglie d'Oro e via Bodina.**

- TC2c:

... omissis ...

40.02.02 Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili): fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;
- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali: ampliamento fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.);
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione con vincolo tipologico (TC2a o TC2b) della Suv demolita fino al limite del tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite del tessuto;
- Realizzazione di autorimesse private distanziate dal fabbricato principale: sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i m 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80. Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

40.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U3/1, U3/2 Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5, U2/7, U2/4 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.

Tessuto TC2c = min 15% terziario

40.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- **Ip = 30%, salvo l'art. 22.04** - Ip Tessuto TC2c = 20%, salvo l'art. 22.04

- **A = 1 albero /100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq**

In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

40.05 Parametri edilizi

Ds = m 5,00 o fasce di rispetto e arretramento di PRG o filo strada in caso di ricostruzioni di edifici già a filo strada; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.

Dc = m 5,00 o a confine. Nelle aree confinanti con lotti ineditati, la costruzione a confine o a una distanza minore di m.5,00 è ammessa solo con il consenso del confinante rilasciato mediante atto pubblico. E' sempre consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.

D = m 10,00 o in aderenza in presenza di testate cieche.

Rc = 40% del lotto.

Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

Art. 38 delle NTA

... omissis ...

38.07 Gli interventi di riqualificazione recupero urbanistico di cui alla tipologia Ristrutturazione Urbanistica - RU, sono consentiti e previsti dal PRG mediante S.U.E. unitario o ove possibile con Permesso di costruire convenzionato. Tali interventi, sono individuati negli elaborati di PRG e disciplinati, in analogia alla normativa del tessuto di appartenenza.

Caso 1 - **Qualora la Suv demolita, rispetto all'area asservita, sia inferiore all'Uf di tessuto potrà essere ricostruita una Sul pari a tale indice più il 25% della Suv demolita.**

Caso 2 - E' comunque consentito il recupero dell'eventuale Suv demolita, se superiore all'Uf di tessuto.

Il PRG contiene indicazioni di comportamento mediante l'elaborato G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione ed una più puntuale disciplina urbanistico-edilizia. **In tali ambiti, in sede di SUE potrà essere realizzato un piano in più con esclusione degli interventi ricadenti in aree soggette a tutela paesaggistica, ai sensi della Parte III del D.Lgs n.42/2004, in forza del D.M. del 1/08/1985 (Galassino) "Parco Fluviale Gesso e Stura".**

Gli ambiti contrassegnati con "(SUE)" devono essere attuati mediante Strumento Esecutivo, i restanti con permesso di costruire convenzionato. Per gli edifici esistenti in tali ambiti, fino all'approvazione del SUE o del permesso di costruire convenzionato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, fatto salvo quanto previsto all'articolo 43.03.02.

In caso di Ristrutturazione Urbanistica RU, con S.U.E., è consentito modificare il rapporto di copertura per motivi di particolare conformazione del lotto di intervento, concentrazione di volumetria edificabile e limitazione di parametri di distanze, non superiore al Rc del 40% e all'Ip del 30%.

Per ambiti non individuati nelle tavole di P.R.G., in caso di attuazione di opere pubbliche previste, si potrà procedere alla loro individuazione secondo la definizione di "ristrutturazione urbanistica" vigente ai sensi di legge.

3.2) Condizioni di insediabilità del P.R.G.C.

Le condizioni di insediabilità sono state ampiamente verificate alla luce di tutta la normativa vigente e con riferimento alle situazioni oggettive già nella prima parte della relazione illustrativa, il presente progetto prevede la realizzazione di n. 2 COMPARTI distinti attuabili anche in momento diversi senza in ogni caso impedire lo sviluppo primario delle infrastrutture (viabilità, marciapiedi, verde) e nello stesso tempo garantire al comparto "B" di successiva realizzazione la rilocalizzazione della

S.U.L. disponibile all'interno dei costruenti interventi così come successivamente illustrato.

4) ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

4.1) Vincoli e tolleranze progettuali.

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato segue le principali norme complementari e quelle generali vigenti (Piano Regolatore Generale) per la realizzazione esecutiva del piano.

L'area di ambito è stata suddivisa in due comparti distinti sulla base delle proprietà aderenti al piano stesso.

Nell'impostazione del PEC si è inteso realizzare le indicazioni di Piano Regolatore Generale Comunale e mantenere la coerenza con le previsioni del Piano di Zona nel rispetto del territorio adiacente a quello interessato e nel rispetto delle previsioni di strutturazione urbanistica dei servizi esistenti e richiesti.

Tutto ciò premesso al fine di realizzare un complesso ambientale e funzionale si sono ricalcate le impostazioni di piano.

In genere, gli elementi grafici e normativi contenuti negli elaborati di Piano devono intendersi vincolanti, salve le piccole modifiche ammesse ed ammissibili che saranno precisate in sede di esecuzione conseguenti alla progettazione esecutiva dei due ambiti previsti.

Resta inteso che l'ambito di intervento dovrà rispettare tutti i parametri, gli indici della zona al fine del soddisfacimento globale dei servizi richiesti.

4.2) Le aree di attuazione urbanistica ed edilizia, -SUDDIVISIONE COMPARTI-

Si riporta qui di seguito le specifiche ripartizioni di ogni COMPARTO riportate negli elaborati grafici ed in particolare:

TABELLA GENERALE DI PEC

COMPARTO "A" (proprietà)

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP CATASTALE MAPPALE (mq)	SUP.MAPPALE COMPRESA NEL PEC (mq)	PROPRIETA'
91	821 67 68 70	25 423 518 266	25 423 518 266	MEINERO FRANCO VITTORIO nato a Cuneo il 08/06/1959
91	171	1494	1494	NEGRI EMANUELE nato a Cuneo il 07/11/1990
91	574	222	222	DALMASSO GIOVANNI MARIA nato a Cuneo il 22/03/1947
91	127	755	330	FERRERO TOMMASO nato a Ruffia il 05/05/1950 FERRERO GIUSEPPE nato a Ruffia il 12/02/1948
91	1396 1352 673 737 665 802 72 1391 666 562	979 20 1071 48 95 101 180 150 93 103	979 20 1071 48 95 26 180 150 93 103	FERRERO TOMMASO nato a Ruffia il 05/05/1950
91	804 805	160 28	160 28	FERRERO GIUSEPPE nato a Ruffia il 12/02/1948
91	917 533 1355 STRADA 115	1342 410 9655 ----- 493	142 54 125 262 150	COMUNE DI CUNEO

	TOTALE MQ	7.099	
--	------------------	--------------	--

COMPARTO "B" (proprietà)

FOGLIO	N. MAPPAL E	SUP CATASTALE MAPPAL E (mq)	SUP.MAPPAL E COMPRESA NEL PEC (mq)	PROPRIETA'
91	172	235	235	GALFRE' DORELLA nata a Cuneo il 15/12/1967 AIMAR GIOVANNI nato a San Damiano Macra il 25/06/1953 DALMASSO LUCIA nata a Cuneo il 11/11/1969 ANSELMI ATTILIO nato a Mondovì il 09/12/1940 CONTA GRAZIA nata a san Damiano Macra il 30/11/1944
91	274	67	67	AIMAR GIOVANNI nato a San Damiano Macra il 25/06/1953
	TOTALE MQ		302	

4.3) Gli interventi.

Il presente PEC prevede la realizzazione del Comparto "A" di n. 2 comparti edificatori così suddivisi:

COMPARTO "A-B" (Riepilogo)

	SUPERFICI in AMBITO di PIANO	PERCENTUALE DI PROPRIETA'
COMPARTO "A"	7.099 mq.	95,92%
COMPARTO "B"	302 mq.	4,08%
TOTALI	7.401 mq.	100,00%

4.4) S.U.L. Disponibile di Piano Esecutivo Convenzionato.

Le norme tecniche di attuazione stabiliscono che in ambito TC2b l'utilizzazione fondiaria consentita corrisponda a UF: 1,00 mq/mq pertanto ad ogni comparto corrisponde la seguente SUL utilizzabile:

	SUPERFICI in AMBITO di PIANO	UTILIZZAZIONE FONDIARIA UF: 1,00 MQ/MQ
COMPARTO "A"	7.099 mq.	7.099 mq.
COMPARTO "B"	302 mq.	302 mq.
TOTALI	7.401 mq.	7.401 mq.

Ai sensi dell'art. 38.07 delle NTA gli interventi di riqualificazione recupero urbanistico di cui alla tipologia Ristrutturazione Urbanistica - RU, sono consentiti e previsti dal PRG mediante S.U.E. unitario o ove possibile con Permesso di costruire convenzionato. Tali interventi, sono individuati negli elaborati di PRG e disciplinati, in analogia alla normativa del tessuto di appartenenza.

Caso 1 - **Qualora la Suv demolita, rispetto all'area asservita, sia inferiore all'Uf di tessuto potrà essere ricostruita una Sul pari a tale indice più il 25% della Suv demolita.** Il PRG contiene indicazioni di comportamento mediante l'elaborato G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione ed una più puntuale disciplina urbanistico-edilizia. **In tali ambiti, in sede di SUE potrà essere realizzato un piano in più** con esclusione degli interventi ricadenti in aree soggette a tutela paesaggistica, ai sensi della Parte III del D.Lgs n.42/2004, in forza del D.M. del 1/08/1985 (Galassino) "Parco Fluviale Gesso e Stura".

Appurato che tale intervento rientra nell'articolo sopra menzionato si è proceduto al calcolo della volumetria esistente in demolizione in particolare:

ELENCO COMPARTO "A" FABBRICATI DEMOLITI

FOGLIO	N. MAPPALE	Volume fabbricato	S.U.L. ipotetico fabbricato	SUL riutilizzabile 25% dell'esistente
91	127	1289 mc.	429,66 mq.	107,41 mq.
	127	106 mc.	35,33 mq.	8,86 mq.
91	70	320 mc.	106,66 mq.	26,66 mq.
91	171	503 mc.	167,66 mq.	41,91 mq.
91	171	362 mc.	120,66 mq.	30,16 mq.

91	574	28 mc.	9,33 mq.	2,33 mq.
91	1391	243 mc.	81,00 mq.	20,25 mq.
91	72	580 mc.	193,33 mq.	48,33 mq.
TOTALI		3431 mc.	1143,66 mq.	285,91 mq.

ELENCO COMPARTO "B" FABBRICATI DEMOLITI

FOGLIO	N. MAPPALE	Volume fabbricato	S.U.L. ipotetico fabbricato	SUL riutilizzabile 25% dell'esistente
91	172	556 mc.	185,33 mq.	46,33 mq.
TOTALI		556 mc.	185,33 mq.	46,33 mq.

RIEPILOGO SUL COMPARTI

	SUPERFICI in AMBITO di PIANO	UTILIZZAZIONE FONDIARIA UF: 1,00 mq./mq.	PREMIABILITA' PER DEMOLIZIONE	TOTALI S.U.L. DISPONIBILE PER COMPARTI
COMPARTO "A"	7.099 mq.	7.099 mq.	285,91 mq.	7.384,91 mq.
COMPARTO "B"	302 mq.	302 mq.	46,33 mq.	348,33 mq.
TOTALI	7.401 mq.	7.401 mq.	312,49 mq.	7.733,24 mq.

4.5) Ipotesi progettuale d'intervento di Piano Esecutivo Convenzionato.

Come si evince dalle Tavole generali di PEC, viene individuato all'interno dello stesso n. 2 aree edificabili sulla quale viene prevista la realizzazione di **n. 2 edifici** sviluppanti tutta la S.U.L. disponibile di Piano pari a **mq 7.733,24**; al fine di garantire l'attuazione di tutti i Comparti anche in fasi temporali diverse, nella proposta di PEC alla parte di proprietà attualmente non partecipante (COMPARTO B) viene riservato l'atterraggio della S.U.L. ad essi spettante di **mq 348,33**, da localizzarsi all'interno di uno dei due fabbricati previsti in progetto (compresi nei mq 7733,24).

5) DISMISSIONI

Il presente P.E.C. prevede la realizzazione di n. 2 lotti edificabili sui quali verranno realizzati due fabbricati di tipo residenziale sviluppati su 6+1 livelli fuori terra.

Saranno realizzati il tronco di collegamento tra Via Medaglie d'Oro e Via Tancredi Dotta Rosso, allargata Via Guido Verzone e creata un'area verde al confine ovest verso via Bodina. In prossimità dell'incrocio tra via Guido Verzone e Via Tancredi Dotta Rosso si amplierà l'area a parcheggio di recente impianto, dove sarà ubicata una nuova cabina di trasformazione dell'energia elettrica richiesta da e-distribuzione S.p.A. Inoltre sarà realizzato un parcheggio pubblico sulla zona adiacente Via Bodina. Ad integrazione e completamento dell'area di PEC sono previste opere all'esterno della perimetrazione su aree già di proprietà del Comune di Cuneo: in particolare si realizzerà una nuova area a parcheggio ad uso pubblico nell'attuale area verde compresa tra Via Bodina e Via Guido Verzone limitrofa alla rotonda, e i marciapiedi confinanti con i lotti in progetto. Inoltre sarà realizzato un collegamento pedonale tra Via Medaglie d'Oro e Via Bodina.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire potrà essere modificata la dimensione, la forma il disegno architettonico della proposta di PEC, il tutto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G.C e del presente P.E.C., fermo restando che non potranno in ogni caso essere modificate la perimetrazione di PEC, la forma e la dimensione delle strade e delle aree a servizi pubblici.

Per quanto concerne le caratteristiche edificatorie si rimanda a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di attuazione.

6) IL PIANO

6.1) Elaborati grafici ed allegati tecnici di progetto.

FASCICOLO TAVOLE GRAFICHE

1. Estratti di PRG e mappa catastali
2. Sovrapposizione PEC in progetto su estratti di PRG e mappa catastale
3. Mappa catastale – elenco proprietà
4. Volumetria fabbricati in demolizione
5. Rilievo plano-altimetrico zona interessata dal PEC
6. Rilievo plano-altimetrico zona interessata dal PEC con sovrapposizione esistente e progetto
7. Planimetria generale PEC

8. Planimetria opere stradali
9. Sezioni stradali e particolari costruttivi
10. Planimetria rete fognatura nera e bianca e particolari costruttivi
11. Planimetria rete acquedotto e metano e particolari costruttivi
12. Planimetria rete Enel e particolari costruttivi
13. Planimetria rete telefonica e particolari costruttivi
14. Planimetria rete illuminazione pubblica e particolari costruttivi
15. Planimetria area verde e impianto di irrigazione
16. Planimetria superamento barriere architettoniche e particolari costruttivi
17. Tipologia edilizia indicativa
18. Documentazione fotografica
19. Disciplina ecologico-ambientale verifica standard urbanistici dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

Allegato 1 Relazione illustrativa;

Allegato 2 Computo metrico estimativo;

Allegato 3 Norme tecniche di attuazione;

Allegato 4 Relazione Geotecnica;

Allegato 5 Bozza di convenzione;

6.2) Criteri di impostazione del P.E.C. TC2b RU.AL3

Nell'impostazione del Piano Esecutivo convenzionato si è inteso realizzare le indicazioni di Piano Regolatore Generale Comunale e mantenere la coerenza con le previsioni del Piano di Zona nel rispetto del territorio adiacente a quello interessato e nel rispetto delle previsioni di strutturazione urbanistica dei servizi.

Tutto ciò al fine di realizzare un complesso ambientale e funzionale si sono fatte le seguenti scelte.

- tenuto conto dell'andamento del terreno e dell'esposizione dei fabbricati limitrofi, si sono planimetricamente orientate le costruzioni in modo da fluire al meglio la distribuzione e l'orientamento verso i fabbricati esistenti e la viabilità esistente;
- Sarà realizzato il tronco di collegamento tra Via Medaglie d'Oro e Via Tancredi Dotta Rosso;
- Sarà ampliata Via Guido Verzone e sarà resa a doppio senso di marcia con la modifica dell'innesto sulla rotatoria di Via Bodina;

- Sarà ampliato il parcheggio pubblico di recente realizzazione in Via Tancredi Dotta Rosso prospiciente l'incrocio con via Guido Verzone;
- Saranno realizzati i marciapiedi pubblici a completamento delle carreggiate stradali e per le comunicazioni tra Via Bodina e le altre strade pubbliche;
- Sarà realizzato un parcheggio pubblico con ingresso e uscita su Via Bodina;
- All'interno del lotto fondiario dovranno realizzarsi idonei spazi utilizzati per la sosta privata dei veicoli;
- Ad integrazione e completamento dell'area di PEC sono previste opere all'esterno della perimetrazione su aree già di proprietà del Comune di Cuneo: in particolare è stata recepita la richiesta contenuta nella lettera del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive in cui, sulla base delle indicazioni espresse dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo a seguito della riunione intersettoriale del 04/04/2022, nell'attuale area verde, già di proprietà comunale, è prevista la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico;

7) SERVIZI DEL P.E.C.

7.1) Servizi esistenti:

Viabilità:

l'area è confinante con le strade comunali quali Via Bodina, Via T. Dotta Rosso, Via Medaglie d'Oro, Via G. Verzone, Via D. Berrini

Fognature, acquedotto, energia elettrica, telefonica:

La zona attualmente è servita di tutte le reti di urbanizzazione primaria, distribuite su Via Bodina, Via T. Dotta Rosso, Via Medaglie d'Oro, Via G. Verzone, Via D. Berrini, se ne prevede pertanto la loro estensione sulla base delle viabilità di progetto e sulle quote di progetto.

7.2) Situazione dei servizi

Tenuto conto dello stato di fatto e sentiti i competenti uffici comunali, le realizzazioni dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria vengono previsti con le seguenti modalità:

Viabilità di P.E.C.

Il PEC prevede le impostazioni di PRG in particolare è prevista una nuova viabilità di collegamento tra Via Medaglie d'oro e Via Tancredi Dotta Rosso così composta:

- 2,00 m di marciapiede;
- 8,00 m di carreggiata;
- 2,00 m marciapiede;

Relativamente Via Guido Verzone i proponenti realizzeranno attualmente l'allargamento della strada esistente e il marciapiede lungo il lato del PEC, provvederanno a modificare l'accesso sulla rotatoria di Via Bodina e sarà ripristinato l'asfalto di finitura; le restanti opere saranno realizzate eventualmente dalla stessa Amministrazione in tempi successivi, sulla base di un progetto generale di riqualificazione dell'intero tratto viabile.

La viabilità prevista sarà dotata di impianto di smaltimento delle acque meteoriche tramite caditoie poste a distanza non superiore a ml. 25 ed immissione degli scarichi in pozzi perdenti.

In fase esecutiva verranno rispettate le indicazioni le modalità tecniche costruttive, che saranno preventivamente concordate con gli uffici Comunali competenti.

Parcheggi:

E' prevista la realizzazione di un blocco di parcheggi pubblici nella piazza confrontante Via Bodina.

Verrà ampliato il parcheggio pubblico di recente impianto in via Tancredi Dotta Rosso.

Adduzione dell'acqua potabile

L'acqua potabile sarà fornita tramite l'allacciamento all'acquedotto comunale, il tutto sarà realizzato seguendo il tracciato e le opere (botole, contatori e idranti) indicate nelle relative tavole di cartografia e nel computo metrico estimativo riguardante le opere di urbanizzazione primaria; dall'acquedotto comunale verrà anche prelevata l'acqua di irrigazione delle aree verdi, secondo le modalità indicate nel progetto esecutivo.

Il tutto verrà realizzato secondo il parere dei competenti Uffici ACDA che è in fase di richiesta.

Impianto della fognatura nera

Per quanto concerne le opere relative allo smaltimento delle acque nere, si prevede l'allacciamento dei fabbricati in progetto ed è prevista l'estensione rete per soddisfare esigenze future.

Adduzione sistemi energetici

La fornitura di energia elettrica è stata preliminarmente concordata con il locale compartimento e-distribuzione S.p.A.: secondo le specifiche dell'Ente erogatore si è provveduto ad implementare una cabina per la trasformazione elettrica nei pressi dell'incrocio tra via Guido Verzone e Via Tancredi Dotta Rosso, altrettanto dicasi per la realizzazione di adduzione del metano e per quella delle linee telefoniche interrate per le quali verranno preventivamente sentiti i competenti uffici

Sistemazione delle aree verdi

La sistemazione ed attrezzatura delle aree verdi avverrà secondo le specifiche disposizioni emanate in merito dal competente Ufficio Comunale e riportate nell'allegato progetto esecutivo, nel computo metrico estimativo vengono riportate le piantumazioni necessarie al raggiungimento della quota prevista dalla disciplina ecologica-ambientale.

Le opere previste consistono in:

- realizzazione dell'impianto di irrigazione manuale tramite l'uso di pozzetti di smistamento acqua e porta gomma;
- realizzazione a prato verde dell'area principale;

Per tutte le specifiche si rimanda agli elaborati grafici allegati e al computo metrico estimativo.

8) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

L'edificazione e l'urbanizzazione di tale area verrà eseguita in ottemperanza ai dispositivi della Legge 13/89 del D.M. attuativo 236/89 e della Lg.104/92, recanti "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".

In particolare, per quanto concerne gli spazi pubblici, ci si atterrà alle seguenti tipologie:

Percorsi: il percorso pedonale avrà una larghezza minima di m. 1,5.

Qualsiasi cambio di direzione, avverrà in piano.

Il ciglio del marciapiede sarà sopraelevato di 10-15 cm. Rispetto al piano stradale e ove necessario sarà raccordato a quest'ultimo mediante scivoli.

Parcheggi: nelle aree di parcheggio sono stati previsti, in misura di 1 ogni 50 o frazioni di esso, posti auto di larghezza non inferiore a mt. 3,2 e riservati gratuitamente al servizio di persone disabili.

9) RELAZIONE FINANZIARIA - STIMA DEI COSTI DI ATTUAZIONE

9.1) Oneri di urbanizzazione:

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo l'importo derivante dal prodotto dell'onere unitario (per le classi d'intervento previste) per il volume e/o

per la superficie utile lorda degli edifici, nei tempi e con le modalità stabilite nei singoli permessi di costruire.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificate le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

SUL realizzabile massima così composta:

	SUL DA REALIZZARE	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Importi Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
RESIDENZIALE Comparto A	7.384,91 mq.	€ 84,27	€ 622.326,37
RESIDENZIALE Comparto B	348,33 mq.	€ 84,27	€ 29.353,77
TOTALE IMPORTI DA VERSARE			€ 691.680,14

9.2) Costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria:

A scomputo parziale (o totale) degli oneri di cui sopra, il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 2 L.R. 56/77, si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione, oltre che di tutte quelle opere d'interesse specifico dell'intervento ed indispensabile all'utilizzo dell'area anche, ed in particolare delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente dettagliate nell'unito computo metrico estimativo e negli elaborati grafici:

COSTI PREVISTI A SCOMPUTO

A	Opere stradali e parcheggi	€	444.517,78
B	Rete fognatura bianca	€	40.499,06
C	Rete fognatura nera	€	22.746,16
D	Rete Acquedotto	€	6.563,20
E	Rete illuminazione pubblica	€	25.734,09
F	Area verde e irrigazione	€	66.491,19
	TOTALE URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO	Euro	606.551,47

COSTI PREVISTI A CARICO DEI PROPONENTI NON SCOMPUTABILI

G	Rete elettrica	€	56.067,06
H	Rete telefonica	€	2.883,20
	TOTALE URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO	Euro	58.950,26