

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA

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

ZONA VCC.2

**Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don Stoppa e Sella
e fabbricati provinciali in via M. Zovetto**



NORME DI ATTUAZIONE

PROPONENTI:

PROVINCIA DI CUNEO
Corso Nizza 21 - Cuneo
C.F. 00447820044

MARTES S.R.L.
Corso Giolitti 12 - Cuneo
P.iva 02940900042

PROGETTO:

STUDIO GARZINO PROGETTI
Ing. Giorgio Garzino
C.so Vittorio Veneto 20 - 12038 Savigliano
Tel. 0172-712988
Email. giorgio.garzino@studiogarzino.it



ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Arch. Michele Forneris
Arch. Lisa Cattaneo
C.so Nizza 30 - 12100 Cuneo
Tel. 0171-695653
Email. archana@studioarchana.com

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 - ESTENSIONE DEL P.E.C.

Il P.E.C. si estende, a livello di rilievo planialtimetrico e dei servizi esistenti a tutta l'area individuata nel P.R.G. vigente con la sigla alfanumerica VCC.2 e al suo immediato intorno. Le presenti norme riguardano in particolare l'area occupata dalla superficie fondiaria oggetto di edificazione della SUL prevista dal P.R.G., mentre la sistemazione e valorizzazione delle superfici a servizi già esistenti e quelle oggetto di cessione, trattandosi di opere pubbliche, verranno definite successivamente dall'amministrazione tramite specifici studi e programmi.

La normativa di P.R.G.C. a cui le norme fanno riferimento è quella dell'Art. 44 (44.01 e 44.03) di seguito riportata:

Norme di attuazione P.R.G. **(Variante n° 23 art. 44)**

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

- *Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto e Giardino Don C. Stoppa e fabbricati provinciali su via M. Zovetto – VCC.2 (S.U.E. di iniziativa privata)*
- *Stadio F.lli Paschiero – VCC1 (S.U.E. di iniziativa pubblica)*
- *Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 P.R.G.C. 1986) – VCC3 (S.U.E. di iniziativa privata)*

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

omissis

44.03 *VCC.2 - Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don Stoppa e Sella e fabbricati provinciali in via M. Zovetto*

L'ambito comprende:

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

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

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- *St = 19.218 mq*
- *Sf (ACE+Ve) = 3.540mq (area Ex IPI): demolizione edifici esistenti e ricostruzione con destinazione residenziale e terziaria*
 - ACE = 80% Sf*
 - Ve = 20% Sf*

- Vs1= 4.200 mq (P.le Cavalieri di Vittorio Veneto) in dismissione gratuita al Comune, con destinazione a verde (mq. 3.879) e parcheggi pubblici interrati e di superficie;
- Vs2= 2.283 mq (Giardino Don C. Stoppa): verde pubblico con $I_p > 100\%$ Vs2;

Grandezze urbanistico-ecologiche e altezze

- $U_f = 2,034 \text{ mq/mq}$
Sul complessiva: 7.200 mq (di cui 5.100 mq - Provincia di Cuneo e 2.100 mq - Società proprietaria del P.le Cav. di Vittorio Veneto)
- $R_c = 70\% S_f$
- $I_p > 20\% S_f$
- A e Ar da definirsi in sede di S.U.E. unitario
- Numero max dei piani: 6 piani + attico arretrato dal fronte delle Vie XX Settembre, M. Zovetto e Q. Sella sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Mix funzionale

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

Parametri edilizi

$D_s =$ a confine o arretrati di 5m

$D_c = 5 \text{ m}$

$D = 2/3 h$ dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10m.

Modalità di attuazione:

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

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

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

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

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

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

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

Riferimenti progettuali

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

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

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

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

Sostenibilità paesaggistica ambientale

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

Come già precisato nella relazione di P.E.C. la superficie territoriale e la superficie fondiaria del presente P.E.C., nelle Norme di Attuazione Vigenti, risultano essere rispettivamente di mq 19.218 e mq 3.540.

All'interno di questa perimetrazione sono localizzate le due aree private, una di proprietà della provincia di Cuneo costituente la superficie fondiaria, avente superficie catastale di mq 3540 e una di proprietà della società MARTES avente superficie catastale di mq 4.202 con destinazione a servizi (VS1 Piazza Cavalieri).

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.E.C.

Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2.000

Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA NEL P.R.G. - scala 1:1.000

Tav. 3a - RILIEVO PLANOALTIMETRICO - scala 1:200

Tav. 3b - RILIEVO PLANOALTIMETRICO - scala 1:200

Tav. 4 - STATO DI FATTO - SEZIONI - PROSPETTI STRADALI - scala 1:500

Tav. 5 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI - ACQUEDOTTO - FOGNATURA - scala 1:500

Tav. 6 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI - ENEL - ILLUMINAZIONE - scala 1:500

Tav. 7 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI - TELECOM - scala 1:500

Tav. 8a - PLANIMETRIA DI PROGETTO - scala 1:500

Tav. 8b - PLANIMETRIA DI PROGETTO - scala 1:200

Tav. 9 - PROGETTO - SEZIONI E PROSPETTI STRADALI - scala 1:500

Tav. 10 - TIPOLOGIE EDILIZIE - PLANIVOLUMETRICO - scala 1:500

Tav. 11 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO - scala 1:500

Tav. 12 - PROGETTO DI COORDINAMENTO PERCORSO PEDONALE - scala 1: 200

BOZZA DI CONVENZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

RELAZIONE TECNICA

ART. 3 - NORME URBANISTICO EDILIZIE

Le presenti norme di attuazione integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.E.C. con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Fanno parte integrante delle norme le tabelle di sintesi dei dati progettuali allegate.

La distribuzione delle tipologie all'interno dei comparti è esemplificativa e potrà essere variata in sede di richiesta di Permesso di Costruire ad eccezione delle prescrizioni relative a:

1. Forma del fabbricato a C realizzato nel rispetto del rapporto di copertura all'interno della sagoma di massimo ingombro localizzato sul confine delle Vie XX Settembre, Monte Zovetto e Quintino Sella;
2. Cortile interno aperto verso sud libero da fabbricati ad eccezione dello sfalsamento del piano terra verso l'interno per i lati occupati dai portici anch'esso contenuto nella sagoma di massimo ingombro e della superficie a VE che, se realizzata su solaio, potrà essere rialzata rispetto al piano del cortile fino ad un massimo di cm 120;
3. Realizzazione a confine degli edifici previsti nei due comparti con larghezza di manica nel punto di contatto non superiore a mt 13.50 (per i piani 1-2-3-4-5-6 e attico) e non superiore a mt 15.00 per il piano terra;
4. Allineamento altimetrico dei solai dei piani fuori terra con piano terra H min 3,50 sul lato sud e pavimento portici che segue il profilo altimetrico degli attuali marciapiedi di Via XX Settembre e Via Monte Zovetto;
5. Forma della pilastratura dei portici e materiali di pavimentazione concordati nella prima richiesta di P.C. con l'Amministrazione Comunale da intendersi unitaria per i due interventi;
6. Eventuale recinzione verso il percorso pedonale sul lato sud realizzato a giorno con disegno unitario per i due interventi.

che restano fisse e vincolanti.

Per le eventuali parti non quotate nelle tavole di progetto valgono le misure rilevabili graficamente con l'approssimazione di 50 cm ad eccezione delle distanze dai confini e dai fabbricati che valgono quelle previste dalla legislazione vigente.

Si richiamano integralmente tutte le vigenti disposizioni legislative in materia di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche.

- In deroga a quanto previsto dall'Art. 49 del Regolamento Edilizio comunale circa l'altezza e la larghezza dei portici, quelli previsti nel presente PEC potranno essere realizzati come consentito dalla norma specifica del VCC2 con larghezza di m 5 e altezza minima di m 3,50, questo per adeguarsi alle altezze dei portici già esistenti lungo la Via Monte Zovetto.
- I negozi a piano terra, dove previsti, dovranno avere altezza minima di m 3 e massima di m 3,50. Eventuali altezze strutturali tra piano pavimento negozi e solaio potranno essere superiori a m.3,50, ma non dovranno essere maggiori di m 4,10 con controsoffittatura a m 3,50 massimo, al solo fine di poter realizzare la pavimentazione lungo il tratto porticato e relativi collegamenti senza interruzioni e mantenere comunque una uniformità di facciata.

Il rispetto della distanza tra fabbricati richiesta dall'Art. 44.03 delle Norme di attuazione di PRG viene ottenuta arretrando, rispetto al confine di proprietà/filo strada, i fabbricati a partire dal 4° piano lungo via Zovetto e dal 5° piano lungo un tratto di via Quintino Sella, come evidenziato nella tabella e nello schema dimostrativo contenuto nella tavola 10 "Tipologie Edilizie".

ART. 4 - PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO - PERCORSO PEDONALE PRIVATO DI USO PUBBLICO

Il P.E.C. non prevede la progettazione e realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti per la realizzazione degli edifici.

Gli oneri verranno integralmente versati al Comune e quantificati in base alle tariffe vigenti al momento della richiesta dei singoli Permessi di Costruire.

Ai proponenti resta l'obbligo, in base al P.R.G.C. vigente, di realizzazione extraoneri, non scomputabili, di un percorso pedonale di uso pubblico, della larghezza di 3 m lungo il confine sud, quale collegamento tra le Vie Q. Sella e XX Settembre, adeguatamente pavimentato, arredato, illuminato ed alberato secondo le indicazioni del Settore competente.

Alle presenti norme e al P.E.C. si intende pertanto allegato, quale elaborato vincolante, il progetto di coordinamento del suddetto percorso pedonale.

Si precisa che il sottosuolo di tale percorso potrà essere utilizzato dai proponenti anche per la realizzazione di locali privati, passaggi, corsie, cavedi di aerazione dei locali interrati ecc..;

Le parti grigliate dovranno avere una portata di 2000Kg/mq e saranno riportate in modo definitivo nel progetto esecutivo che ogni proponente dovrà elaborare per la propria parte e allegare alla prima richiesta di Permesso di Costruire in sintonia con le indicazioni progettuali e i materiali previsti nel progetto definitivo allegato al P.E.C.

Le richieste successive si adegueranno alle scelte già effettuate e le inseriranno nei progetti esecutivi per la parte di loro competenza.