

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**



RELAZIONE TECNICA

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

P.E.C. DELL'AREA VCC.2 RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La situazione urbanistica del Comune di Cuneo

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 40-9137 del 07/07/2008.

Le previsioni urbanistiche relative all'area oggetto del 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 3.540 e una di proprietà della società MARTES avente superficie catastale di mq 4.202 con destinazione a servizi (VS1 Piazza Cavalieri).

Le aree del presente P.E.C. risultano dal P.R.G.C. vigente classificate negli "Ambiti di Valorizzazione della Città Consolidata VCC" (art. 44 N.d.A.) e sono individuate con la sigla alfanumerica VCC.2 e la denominazione "Piazza Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don C. Stoppa e Fabbricati Provinciali su via Monte Zovetto".

Le caratteristiche edificatorie dell'ambito sono determinate dall'art. 44 (44.01 e 44.03) delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente di seguito riportate.

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) – VCC.3 (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

- $U_f = 2,034$ 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)
- $R_c = 70\%$ Sf
- $I_p > 20\%$ Sf
- A e Ar da definirsi in sede di S.U.E. unitario
- Numero max dei piani: 6 piani + attico arretrato dal fronte delle Vie XX Settembre, M. Zovetto e Q. Sella sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Mix funzionale

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

Parametri edilizi

Ds = a confine o arretrati di 5m

Dc = 5 m

D = 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 paesaggistico ambientale

Con riferimento all'intervento edilizio, in sede S.U.E. vengano esplicitate le soluzioni adottate per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche così come richiesto

nell'art. 146 c. 3 del D.Lgs 152/2006, i requisiti di risparmio energetico degli edifici, l'uso di fonti rinnovabili, gli accorgimenti necessari per minimizzare gli impatti ambientali in fase di cantiere (emissioni in atmosfera, rumore, produzione di rifiuti).

Localizzazione e individuazione catastale dell'area

L'area di intervento del presente P.E.C. è localizzata nel Comune di Cuneo Zona Altipiano ed ha una superficie territoriale di mq 19.218.

All'interno della perimetrazione sono comprese:

- strade, parcheggi ed aree verdi già esistenti di proprietà comunale per complessivi mq 11.476
- un'area di proprietà della Provincia di Cuneo avente superficie catastale di complessivi mq 3.540
- un'area di proprietà della società MARTES S.r.l. con sede in Cuneo Corso Giolitti n° 12 avente superficie catastale di complessivi mq 4.202.

I dati catastali, le superfici e le destinazioni d'uso delle aree sono evidenziate nella tabella che segue

PROPRIETA'	FOGLIO N.	CATASTO	MAPPALI	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMPRESA NEL P.E.C.	DESTINAZIONE D'USO
PROVINCIA DI CUNEO	90	C.T.	626	3.540	3.540	Superficie Fondiaria
SOCIETA' MARTES	90	C.T.	634	3.191	3.191	VS
	90	C.T.	1346	1.011	1.011	VS
COMUNE DI CUNEO	90	C.T.	1296	2.260	2.260	VS fuori standard
			-	9.216	9.216	Aree già destinate a viabilità fuori standard
TOTALE				19.218	19.218	

La superficie territoriale risulta pertanto di mq 19.218 di cui:

- mq 3.540 destinati a superficie fondiaria che concorrono alla quantificazione della SUL;
- mq 4.202 destinati a VS di cui è prevista la cessione gratuita a scomputo totale o parziale degli standard dovuti; *
- mq 11.476 di viabilità, verde e parcheggi già di proprietà comunale che non concorreranno alla quantificazione degli standard.

*** Vedasi schema allegato**

Le tabelle di dimensionamento del P.E.C. che seguono e le tavole di progetto sono elaborate a livello unitario, ma individuano due lotti funzionali di intervento uno relativo alla proprietà della Provincia di Cuneo e una alla proprietà della società MARTES.

Utilizzazione urbanistico edilizia dell'ambito VCC.2

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DI COMPETENZA DEI DUE OPERATORI:

- SUL DI COMPETENZA
(determinata in base all'art. 44.03 delle N.d.A. del P.R.G.C. Vigente)
- SUPERFICIE FONDIARIA E SUPERFICIE A SERVIZI
- (determinate in modo proporzionale alla SUL assegnata dal P.R.G.C. Vigente)

SUPERFICIE FONDIARIA Totale mq	U.F. mq/mq	SUL Totale mq	DI COMPETENZA DELLA PROVINCIA		DI COMPETENZA DELLA SOCIETA' MARTES	
			SUL mq	SUPERFICIE FONDIARIA mq	SUL mq	SUPERFICIE FONDIARIA mq
3.540	2,034	7.200	5.100	2.507	2.100	1.033
SUPERFICIE A SERVIZI Totale mq	SUL Totale mq			SUPERFICIE A SERVIZI mq		SUPERFICIE A SERVIZI mq
4.202	7.200			2.976		1.226

INDIVIDUAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI COMPARTI EDIFICATORI

COMPARTO	SUP. FONDIRIA MQ	SUL DI COMP. MQ	MIX FUNZIONALE PROPOSTO SUL MQ		IP RICHIESTA 20% DI S. F. DI CUI 50% MONETIZZABILE	IP IN PROGETTO	
						REPERITO	MONETIZZATO
A PROVINCIA	2.507	5.100	4.663	Abitativo	501,40	368,25*	133,15
			437	Terziario			
B MARTES	1.033	2.100	2.100	Abitativo	206,60	104,16*	102,44
			-				
TOTALE	3.540	7.200	7.200		708,00	472,41	235,59

*** Vedasi tabella allegata con dimostrazione reperibilità IP e VE**

Verifica standard urbanistici suddiviso per comparti

Comparto A (Provincia)

Standards Urbanistici per superfici residenziali (art. 21 L.R. 56/77 comma 1) (per insediamenti di completamento soggetti a SUE in zona altipiano)

- SUL residenziale complessiva mq 4.663
- Parametro da adottare ai fini del calcolo della capacità insediativi teorica SUL/30mq (art. 60 N.d.A. P.R.G.C.)
- Calcolo abitanti teorici insediabili SUL mq $4.663/30 = n^{\circ} \text{ Ab. } 155,43$
- Calcolo della Superficie a Servizi
- $\text{Ab. } 155,43 \times 18,00 \text{ mq/ab} = \text{mq } 2.797,74$
- Ripartizione di massima indicata dall'art. 21 della L.R. 56/77
- $a-n^{\circ} 155,43 \times 3,60 = \text{mq } 559,55$ istruzione
- $b-n^{\circ} 155,43 \times 3,60 = \text{mq } 559,55$ interesse comune
- $c-n^{\circ} 155,43 \times 9,00 = \text{mq } 1.398,87$ parco gioco-sport
- $d-n^{\circ} 155,43 \times 1,80 = \underline{\text{mq } 279,77}$ parcheggi
- Totale mq 2.797,74

Standards Urbanistici per insediamenti direzionali e commerciali di nuovo impianto (art. 21 L.R. 56/77 comma 3)

- SUL terziaria complessiva mq 437
 - Calcolo della Superficie a Servizi
 $\text{mq } 437 \times 80\% = \text{mq } 349,60$
 - Suddivisione della Superficie a servizi
- mq 349,60 $\begin{cases} 50\% \text{ minimo} = \text{mq } 174,80 \text{ Parcheggi pubblici} \\ 50\% = \text{mq } 174,80 \text{ Servizi} \end{cases}$

- Totale Superficie a Servizi richiesta (art. 21 L.R. 56/77)

$\text{mq } 2.797,74 + 349,60 = \text{mq } 3.147,34$ di cui $\begin{cases} 559,55 + 559,55 + 1.398,87 + 174,80 = \\ \text{mq } 2.692,77 \text{ a servizi} \\ 279,77 + 174,80 = \text{mq } 454,57 \\ \text{a parcheggi pubblici} \end{cases}$

Verifica del fabbisogno di Parcheggi pubblici (P2)
Art. 20 N.d.A. P.R.G.C.

OPERATORE	SUL RESIDENZIALE mq	SUL TERZIARIO mq	CuB * mq/mq	SUP. P2 richiesta mq
COMPARTO A PROVINCIA	4.663	-	1mq/10mq	466,30
	-	437	4mq/10mq	174,80
TOTALE	4.663		-	641,10

* Cu B -Abitativo, Esercizi commerciali di vicinato, Terziario diffuso

**Suddivisione della superficie a servizi esistente (Piazza Cavalieri di Vittorio Veneto) in
proporzione alla SUL di competenza**

mq 4.202/7.200 x $\begin{cases} 5.100 = \text{mq } 2.976,42 \text{ di competenza Provincia} \\ 2.100 = \text{mq } 1.225,58 \text{ di competenza MARTES} \end{cases}$

Reperibilità servizi in aree private asservite all'uso pubblico
Art. 21 comma 1 L.R. 56/77

Reperibilità massima mq/ab $(25:7=18:x) = 5,04 \text{ mq/ab}$

Provincia n° abitanti 155,43 x 5,04 = mq 783,36 (sup. max reperibile)

MARTES n° abitanti 70,00 x 5,04 = mq 352,80 (sup. max reperibile)

REPERIBILITA' PREVISTA NEL PEC DI AREE A SERVIZI SU SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO			
	PROVINCIA MQ	MARTES MQ	TOTALE MQ
PERCORSO PEDONALE	149	59	208
PORTICI	490	98	588
TOTALE MQ	639	157	796

Ripartizione delle superfici a servizi previste nel Piano Esecutivo Convenzionato per il comparto A (Provincia)

Superfici a Servizi richieste (Vs)		Servizi generali	Parcheggio	
		mq 2.692,77	mq 641,10	
Superfici a Servizi previste				
A - Istruzione	mq 0,00			
B - Interesse comune	mq 0,00			
C - parco gioco sport (piazza)	mq 3.400	mq 2.408,34		di competenza Provincia
D - parcheggio (piazza)	mq 802		mq 568,08	di competenza Provincia
Totale servizi previsti in cessione	mq 4.202	mq 2.408,34	mq 568,08	2.976,42
Totale servizi da asservire		mq 639,00		
Servizi in eccesso		mq 354,57		
Servizi a parcheggio da reperire o monetizzare			mq 73,02	

Servizi esistenti (oltre lo standard)

Viabilità - marciapiedi - parcheggi mq 9.216
 Area verde (G. Don stoppa) mq 2.283

Totale servizi esistenti mq 11.499

Comparto B (MARTES)

Standards Urbanistici per superfici residenziali (art. 21 L.R. 56/77 comma 1) (per insediamenti di completamento soggetti a SUE in zona altipiano)

- SUL residenziale complessiva mq 2.100
- Parametro da adottare ai fini del calcolo della capacità insediativi teorica SUL/30mq (art. 60 N.d.A. P.R.G.C.)
- Calcolo abitanti teorici insediabili SUL mq 2.100/30= n° Ab. 70
- Calcolo della Superficie a Servizi
- Ab. 70 x 18,00 mq/ab = mq 1.260,00
- Ripartizione di massima indicata dall'art. 21 della L.R. 56/77
- a-n° 70 x 3,60 = mq 252,00 istruzione
- b-n° 70 x 3,60 = mq 252,00 interesse comune
- c-n° 70x 9,00 = mq 630,00 parco gioco-sport
- d-n° 70 x 1,80 = mq 126,00 parcheggi
- Totale mq 1.260,00

**Standards Urbanistici per insediamenti direzionali e commerciali di nuovo impianto
(art. 21 L.R. 56/77 comma 3)**

NON PREVISTI

- Totale Superficie a Servizi richiesta (art. 21 L.R. 56/77)

mq 1.260,00 di cui $\left\{ \begin{array}{l} \text{mq } 252,00 + 252,00 + 630,00 = \text{mq } 1.134,00 \text{ a servizi} \\ \text{mq } 126,00 \text{ a parcheggi pubblici} \end{array} \right.$

Verifica del fabbisogno di Parcheggi pubblici (P2) - Art. 20 N.d.A. P.R.G.C.

OPERATORE	SUL RESIDENZIALE mq	SUL TERZIARIO mq	CuB* mq/mq	SUP. P2 richiesta mq
COMPARTO B MARTES	2.100	-	1mq/10mq	210
	-	-	4mq/10mq	-
TOTALE	2.100	-	-	210

* CuB - Abitativo, Esercizi commerciali di vicinato, Terziario diffuso

**Suddivisione della superficie a servizi esistente (Piazza Cavalieri di Vittorio Veneto)
in proporzione alla SUL di competenza**

mq 4.202/7.200 x $\left\{ \begin{array}{l} 5.100 = \text{mq } 2.976,42 \text{ di competenza Provincia} \\ 2.100 = \text{mq } 1.225,58 \text{ di competenza MARTES} \end{array} \right.$

**Reperibilità servizi in aree private asservite all'uso pubblico
Art. 21 comma 1 L.R. 56/77**

Reperibilità massima mq/ab ($25:7=18:x$) = 5,04 mq/ab

Provincia n° abitanti 155,43 x 5,04 = mq 783,36 (sup. max reperibile)

MARTES n° abitanti 70,00 x 5,04 = mq 352,80 (sup. max reperibile)

REPERIBILITA' PREVISTA NEL PEC DI AREE A SERVIZI SU SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO			
	PROVINCIA MQ	MARTES MQ	TOTALE MQ
PERCORSO PEDONALE	149	59	208
PORTICI	490	98	588
TOTALE MQ	639	157	796

Ripartizione delle superfici a servizi previste nel Piano Esecutivo Convenzionato per il comparto B (MARTES)

Superfici a Servizi richieste (Vs)		Servizi generali	Parcheggio	
		mq 1.134,00	mq 210,00	
Superfici a Servizi previste				
A - Istruzione	mq 0,00			
B - Interesse comune	mq 0,00			
C - parco gioco sport (piazza)	mq 3.400	mq 991,66		di competenza MARTES
D - parcheggio (piazza)	mq 802		mq 233,92	di competenza MARTES
Totale servizi previsti in cessione	mq 4.202	mq 991,66	mq 233,92	mq 1.225,58
Totale servizi da asservire		mq 157,00		
Servizi in eccesso		mq 14,66		
Servizi a parcheggio in eccesso			mq 23,92	

Servizi esistenti (oltre lo standard)

Viabilità - marciapiedi - parcheggi mq 9.216

Area verde (G. Don stoppa) mq 2.283

Totale servizi esistenti mq 11.499

Le tabelle sopra elaborate dimensionano il P.E.C. in base alla SUL attribuita all'area dal P.R.G.C. mentre nella Tav. n. 10 - TIPOLOGIE EDILIZIE - PLANIVOLUMETRICO è prevista anche la localizzazione della SUL derivante dalla eventuale applicazione del Decreto Legislativo 3 Marzo 2011 n° 28 (decreto Romani).

Qualora al momento della richiesta dei Permessi di Costruire dei due comparti gli operatori o uno di essi non intendesse usufruire di questa agevolazione a livello planivolumetrico il progetto sarà in riduzione rispetto a quanto previsto senza che ciò comporti variante al P.E.C. Nelle tabelle che seguono viene quantificata, suddivisa per comparti, la SUL eventualmente realizzabile in applicazione al Decreto Romani e quantificato l'importo degli oneri di urbanizzazione di competenza dei due comparti.

Individuazione della SUL eventualmente realizzabile in applicazione del D.Lgs 3.3.2011 n° 28 Art. 12

COMPARTO	SUL DI COMPETENZA MQ	BONUS D.Lgs. n° 28 Art. 12 +5% = MQ	SUL COMPLESSIVA MQ	
A Provincia	5100	255	5355	
B Martes	2100	105	2205	

PEC ZONA VCC2	TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI (D.D. n° 1987 del 22-12-2017) IN RIFERIMENTO ALLA SUL ATTRIBUITA ALL'AREA DAL P.R.G.C.									
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

OPERATORE	COMPARTO	SUL TOTALE DI COMPETENZA	SUL RESIDENZIALE	SUL TERZIARIO	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	IMPORTO ONERI DI COMPETENZA			SOMMANO	TOTALE DI COMPARTO
							PRIMARIA	SECONDARIA	€		
		mq	mq	mq	€/mq	€/mq	€	€	€	€	€
PROVINCIA	A	5.100		437	55,61	39,53	24.301,57	17.274,61		41.576,18	434.527,19
			4.663		33,63	50,64	156.816,69	236.134,32		392.951,01	
MARTES	B	2.100	2.100		33,63	50,64	70.623,00	106.344,00		176.967,00	176.967,00
TOTALE		7.200	6.763	437						611.494,19	611.494,19

PEC ZONA VCC2	TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI IN RIFERIMENTO ALLA EVENTUALE SUL AGGIUNTIVA (D.Lgs. 33.2011 n° 28 art. 21)									
---------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

OPERATORE	COMPARTO	SUL TOTALE DI COMPETENZA	SUL RESIDENZIALE	SUL TERZIARIO	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	IMPORTO ONERI DI COMPETENZA			SOMMANO	TOTALE DI COMPARTO
							PRIMARIA	SECONDARIA	€		
		mq	mq	mq	€/mq	€/mq	€	€	€	€	€
PROVINCIA	A	255									21.488,85
			255		33,63	50,64	8.575,65	12.913,20		21.488,85	
MARTES	B	105	105		33,63	50,64	3.531,15	5.317,20		8.848,35	8.848,35
TOTALE		360	360							30.337,20	30.337,20

Descrizione della zona e dei servizi esistenti

L'area oggetto del P.E.C. è localizzata nella zona Altipiano ed è delimitata dalle strade via XX Settembre, Corso Santorre di Santarosa, via Monte Zovetto, via Quintino Sella, via Michele Coppino e via Bassignano.

La perimetrazione comprende al suo interno la piazza Cavalieri di Vittorio Veneto (di proprietà privata) il fabbricato ex IPI (di proprietà dell'Amministrazione Provinciale) e il giardino Don C. Stoppa con alcuni tratti delle strade sopra citate già di proprietà comunale.

La zona circostante in cui è inserito l'ambito è quella della Città Consolidata formatasi per lo più negli anni 1960-1970 costituita da edifici a 4/6 piani fuori terra realizzati a filo strada formanti isolati chiusi di forma regolare.

Sul lato di via Monte Zovetto via XX Settembre vi è la presenza dei portici che, attraverso la Galleria San Federico, collegano pedonalmente la zona di piazza Europa e al sistema porticato di corso Nizza.

A ridosso della perimetrazione (via Monte Zovetto e Via Bassignano) vi è la presenza di edifici pubblici importanti quali i Licei Classico e Scientifico, l'Ospedale Santa Croce nonché la sede dell'INPS provinciale.

A livello di urbanizzazione tutta l'area è ampiamente servita dalle reti pubbliche di acquedotto, fognatura, smaltimento acque piovane e illuminazione pubblica oltre a quelle private di distribuzione dell'energia elettrica, della telefonia, del gas ed è in corso anche la realizzazione della rete del teleriscaldamento.

Descrizione del progetto

Il progetto di P.E.C. prevede la suddivisione della superficie fondiaria (ACE+VE) in due comparti autonomi dimensionati in modo proporzionale per contenere la SUL residenziale e terziaria dei due operatori.

Gli edifici previsti all'interno dei due comparti formano nel loro insieme un unico fabbricato a C di 6 piani fuori terra più attico arretrato sul fronte delle vie XX Settembre, Monte Zovetto e Quintino Sella con cortile interno aperto verso sud.

Come richiesto nel P.R.G. lungo via XX Settembre e via Monte Zovetto è prevista la realizzazione di porticati aventi larghezza di metri 5 e altezza variabile (da mt 3.50 minimo fino a mt 4.27) dovuta all'andamento altimetrico dei profili stradali esistenti sui quali si affacciano gli edifici.

Il rispettare della distanza tra edifici, 2/3 dell'edificio più alto con minimo di 10 mt lungo le Via Quintino Sella e Monte Zovetto è ottenuta realizzando arretramenti dei fabbricati rispetto al confine di proprietà/filo strada a partire dal 4° piano lungo via Zovetto e dal 5° piano per un tratto di Via Quintino Sella come evidenziato nella tavola 10 "Tipologie Edilizie".

Gli schemi planivolumetrici contenuti nel P.E.C. servono per distribuire la SUL e individuare la forma di massima del fabbricato oltre ad alcuni punti fissi che non potranno essere modificati se non con una variante al P.E.C. e precisamente:

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 14.00 (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;

In seguito alla approvazione del P.E.C. e alla firma della convenzione i due comparti saranno completamente autonomi fra di loro sia nei tempi di realizzazione che nelle scelte progettuali delle facciate ma resteranno vincolati al rispetto dei punti sopra indicati.

All'interno dei due comparti gli edifici potranno anche essere realizzati a lotti successivi, in tal caso è richiesta a livello di comparto l'unitarietà estetica delle facciate sia come disegno architettonico che come utilizzo dei materiali.

Per entrambi i comparti le facciate interno cortile verranno realizzate con alto valore architettonico e coordinate come materiali, disegno e finiture con quelle esterne dello stesso comparto.

Il progetto di P.E.C. non prevede la progettazione e realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo pertanto gli oneri verranno interamente versati. Ciò al fine di permettere all'amministrazione, vista l'importanza della zona coinvolta, una scelta accurata circa la destinazione e utilizzazione futura delle aree attualmente occupate dalla Piazza Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardini Don Stoppa e parte di via XX Settembre. Queste potranno essere inserite in un progetto di valorizzazione a più ampia scala che coinvolga l'intero quartiere e le ricollegli alle riqualificazioni attualmente in corso nella zona (Piazza Europa-Corso Giolitti).

Percorso pedonale privato di uso pubblico

Sul lato sud dei due comparti come previsto dal P.R.G. vigente verrà realizzato un percorso pedonale di uso pubblico della larghezza di metri 3 quale collegamento tra via XX Settembre e via Quintino Sella.

All'interno di questo percorso potranno essere realizzate in tutto o in parte griglie di aerazione dei piani interrati dei due comparti.

L'operatore che per primo presenterà la richiesta di Permesso di Costruire dei fabbricati dovrà concordare con l'Amministrazione, in sintonia con il progetto di coordinamento allegato al P.E.C., la pavimentazione, l'arredo, l'illuminazione e la sistemazione del percorso e presentare il progetto esecutivo della parte di sua competenza.

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

La realizzazione delle opere sulla parte in loro proprietà è a carico dei due comparti e potrà avvenire in tempi separati e l'ultimazione lavori, nella parte di competenza del comparto, dovrà avvenire entro la richiesta di agibilità del primo fabbricato di quel comparto.

Sostenibilità paesaggistica ambientale

In riferimento al risparmio idrico da ottenere mediante la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche richieste nell'art. 46 c. 3 del D.Lgs. 152/2006 ogni comparto dovrà realizzare una vasca di raccolta delle acque meteoriche dimensionata in base alla norma E DIN. 1989-1:2000-12 tenendo conto dell'apporto meteorico medio estivo della zona climatica in cui è inserita la Città di Cuneo.

In fase di costruzione degli edifici dovranno essere adottati sistemi per minimizzare, soprattutto nella fase di scavo, i rumori e le emissioni di polveri in atmosfera con l'utilizzo di recinzioni di cantiere insonorizzate e inumidimento del materiale.

Per entrambi i comparti, l'area di cantiere dovrà essere localizzata per quanto possibile interno cortile al fine di limitare l'occupazione del suolo pubblico alla parte di strada attualmente occupata dai parcheggi lasciando funzionante l'attuale viabilità.

I ponteggi per tutta la durata del cantiere dovranno essere protetti e mascherati da reti a maglia fine eventualmente colorata utile sia per evitare cadute di materiale dall'alto che per limitare la propagazione di eventuali polveri.

Il mascheramento dei ponteggi con le reti a maglia fine verrà realizzato per le facciate attestate su strada pubblica e per le testate dei fabbricati al fine di ottenere un aspetto pulito, ordinato e quindi meno disturbante dei cantieri.

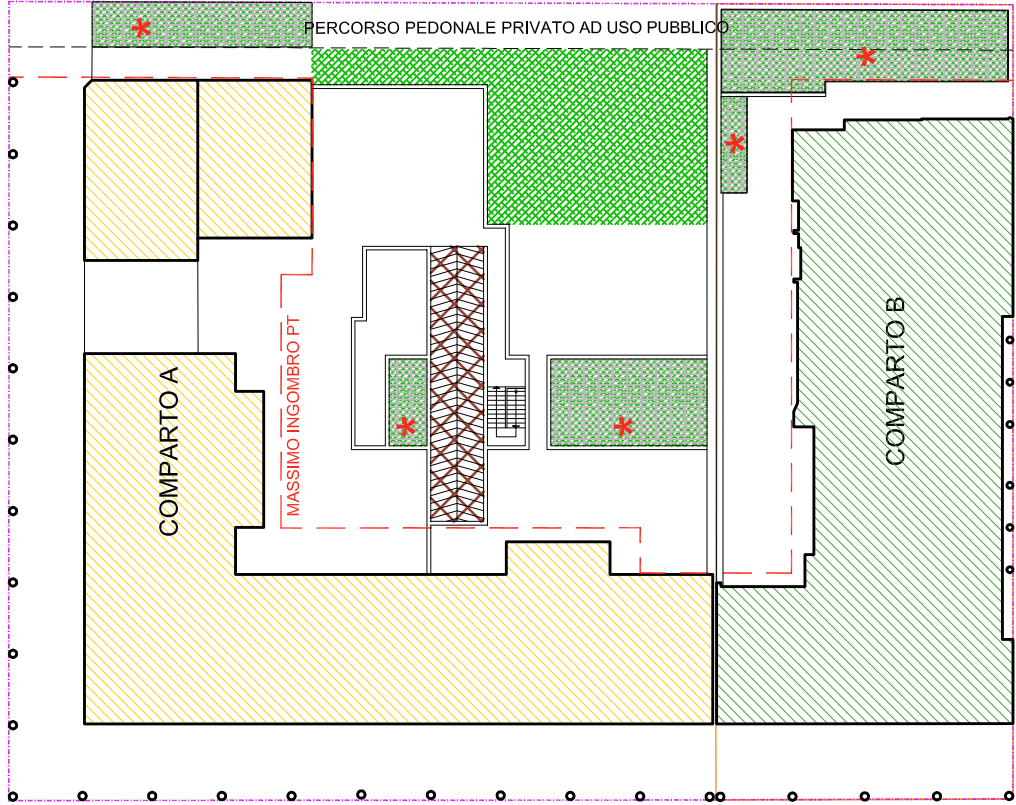
Gli edifici verranno costruiti con coibentazioni adeguate alle richieste del decreto interministeriale 26/2015 in modo da ridurre al minimo il fabbisogno di energia primaria dell'involucro.

Al momento della richiesta di Permesso di Costruire qualora gli operatori intendessero usufruire dei benefici previsti dal Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28 il consumo energetico dei fabbricati dovrà essere adeguato alle richieste contenute nell'allegato n. 3 del suddetto Decreto.

Per quanto riguarda gli impianti di climatizzazione invernale, la generazione del calore verrà creata tramite allacciamento alla nuova rete di teleriscaldamento comunale, che avrà ampie quote di utilizzo di fonti rinnovabili, tramite lo sfruttamento di cascami di calore della vetreria, oltre che tramite l'utilizzo di pompe di calore.

Sugli edifici verranno installati pannelli solari fotovoltaici adeguati a coprire il fabbisogno di energia elettrica delle parti comuni, e verranno utilizzate anche pompe di calore per la produzione di acqua calda sanitaria che sfrutteranno l'utilizzo sempre dei pannelli solari fotovoltaici.

VERIFICA INDICE DI PERMEABILITA'



COMPARTO A

IP RICHIESTA 20% DI SF DI CUI 50% MONETIZZABILE	REPERITO IN AREA VERDE O TERRENO	REPERITO IN CEMENTO DRENANTE	MONETIZZATO
2507 *20% =501.40	310,92	57.33	133.15
TOTALE	368.25		133.15

IP 100% SU VERDE

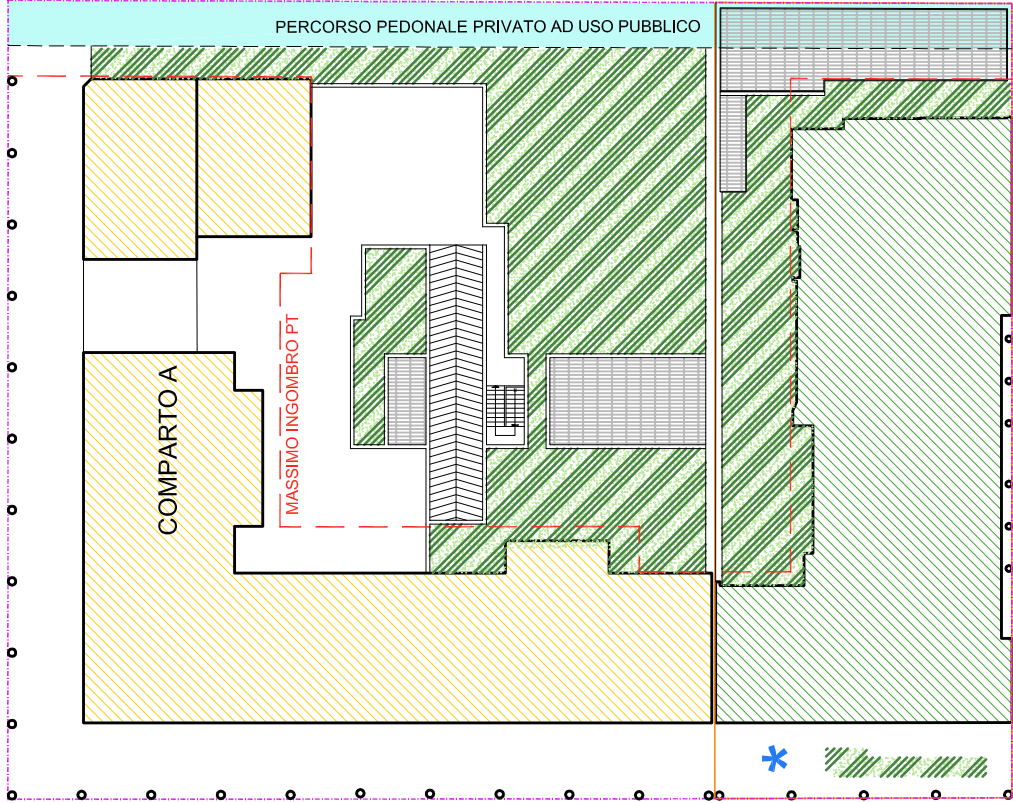
IP 90% SU CEMENTO DRENANTE

* IP AL 100% SU TERRA A PIANO INTERRATO

COMPARTO B

IP RICHIESTA 20% DI SF DI CUI 50% MONETIZZABILE	REPERITO IN AREA VERDE O TERRENO	REPERITO IN CEMENTO DRENANTE	MONETIZZATO
1033 *20% =206.60	104,16	0	102.44

VERIFICA INDICE VE



COMPARTO A

VE RICHIESTO 20% DI SF	REPERITO IN GIARDINO PENSILE O TERRAPIENO
2507 *20% =501.40	502,68



VE

* VE REPERITO AL PIANO PRIMO

COMPARTO B

VE RICHIESTO 20% DI SF	REPERITO IN GIARDINO PENSILE
1033 *20% =206.60	209,10

AREE IN CESSIONE

SCALA 1:2000



MAPPALE 634
MAPPALE 1346

mq 3191
mq 1011

TOTALE AREE IN CESSIONE

mq 4202