



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

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

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

Ambito di valorizzazione della Città Consolidata

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

Stoppa e fabbricati provinciali su via M. Zovetto"

PROGETTO PRELIMINARE

Norme di attuazione

Il Progettista

Il R.U.P.

Il Dirigente del Settore

Il Sindaco

Il Vicesindaco e Assessore all'Edilizia e
Programmazione del Territorio

Ing. Elena Lovera

Geom. Claudio Luciano

Ing. Luca Gautero

Federico Borgna

Luca Serale

Allegato alla D.C.C. n. 65 del 16.07.2013

Pubblicazione dal 05.08.2013 al 04.09.2013

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G. N.11 (Art.15 Lur. 56/77 e s.m.e i.)

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

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

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

1. Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente

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

Art.44

Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)

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

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

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

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

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

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

Riquilificazione delle aree viabili previste nel perimetro dell'ambito.

Ripartizione della superficie dell' Ambito

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

Riferimenti progettuali

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

2. Proposta di variante in sede di Documento Programmatico

In sede di Documento Programmatico la proposta di variante prevedeva, con riferimento all'art.44, specificazioni in merito alle modalità dell'intervento complessivo e all'area di trasformazione di proprietà provinciale, con precisazioni circa le grandezze urbanistico-ecologiche, il mix funzionale, i parametri edilizi e i riferimenti progettuali di dettaglio, evidenziati in seguito:

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

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

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

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

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

Area Giardino Don C. Stoppa: giardino pubblico.

Area Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto: da dismettere al Comune **all'approvazione della Variante Strutturale n.11 del P.R.G.C. vigente**, con destinazione a verde (mq. 3.879) e parcheggi pubblici interrati e di superficie.

Area di via M. Zovetto con fabbricato di proprietà dell'Amm. Provinciale (**mq. 3540**) **da trasformare.**

Riqualficazione delle aree viabili previste nel perimetro dell'ambito.

Ripartizione della superficie dell' Ambito

- St = 19.218 mq.
- Vs1 (Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto): piazza verde e parcheggi con sottostante **parcheggi pubblici interrati e di superficie**;
- Vs2 (Giardino Don C. Stoppa): giardino pubblico con $Ip \geq 100\%$ Vs2;
- **area Amministrazione Provinciale: abitativa e terziaria**
- **Sf (ACE+Ve) = 3.540 mq**
ACE = 60% Sf
Ve = 40% Sf
- **Vs = 4.200 mq (Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto)**

Grandezze urbanistico-ecologiche e altezza

- $U_f = 2,034 \text{ mq/mq}$
- Sul complessiva: 7.200 mq di cui 5.100 mq di competenza della Provincia di Cuneo e 2.100 di competenza della Società proprietaria del Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto
- $I_p \geq 20\% S_f$
- A e Ar da definirsi in sede di S.U.E.
- Numero massimo 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 = 100% Sul max
- Terziarie: Superficie = fino ad un max del 20% della Sul (commerciali al piano terreno e primo piano; terziario primo piano)
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4 (limitato agli studi artistici professionali, servizi alla persona, magazzini e depositi di servizio strettamente legati a tali attività)
- Funzioni escluse: quelle non comprese negli usi previsti

Parametri edilizi

- Ds = a confine o arretrati di 5m
- Dc = 5 m
- D = 10 m o $2/3$ h dell'edificio più alto
- Rc = 40%

Riferimenti progettuali

Tutto l'ambito è sottoposto all'obbligo di formazione di P.E.C. di iniziativa privata. Possono essere monetizzati gli standard pubblici in cessione, quelli privati di uso pubblico saranno a carico del proponente.

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 arredato, illuminato, alberato e con idonea pavimentazione secondo le indicazioni del Settore competente.

L'Amministrazione Comunale, in sede di P.E.C., all'interno della perimetrazione dell'ambito, si riserva la facoltà di far realizzare opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

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 di tutti i portici ed i relativi collegamenti non dovrà subire interruzione, 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.

3. Proposta di variante in sede di Progetto Preliminare

Preso atto delle osservazioni pervenute sul Documento Programmatico e il Documento Tecnico di Verifica della procedura ambientale, in coerenza con le controdeduzioni tecniche espresse nella Relazione Illustrativa, la proposta di variante nella fase "Progetto Preliminare, con riferimento all'art.44, propone nuove specificazioni in merito alle modalità dell'intervento complessivo e all'area di trasformazione di proprietà provinciale, e ulteriori precisazioni circa le grandezze urbanistico-ecologiche, il mix funzionale, i parametri edilizi e i riferimenti progettuali di dettaglio, evidenziati in seguito:

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

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

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

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

- omissis -

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

L'ambito comprende:

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

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

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = 19.218 mq
- Sf (ACE+Ve) = 3.540mq (area Ex IPI): **demolizione edifici esistenti e ricostruzione con destinazione residenziale e terziaria**
 - ACE = 70% Sf
 - Ve = 30% 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 $I_p \geq 100\%$ Vs2;

Grandezze urbanistico-ecologiche e altezze

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

Mix funzionale

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

Parametri edilizi

Ds = a confine o arretrati di 5m

Dc = 5 m

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

Rc = 40%

Modalità di attuazione:

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

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

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

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

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

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

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

Riferimenti progettuali

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

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

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

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

Sostenibilità paesaggistico ambientale

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