

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI CUNEO

AMBITO URBANISTICO

ZONA TC3a TESSUTI URBANI CON UNITA' INSEDIATIVE ISOLATE

ZONA TC5b TESSUTI DI RIORDINO URBANISTICO E AMBIENTALE

Interventi ammessi:

Art.41- 43 delle Norme di Attuazione

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' DI ABITAZIONE IN EDIFICIO PLURIPIANO

**ELABORATO 3.1
Relazione illustrativa**



PROPRIETA':

ROGEST S.R.L.

Via Grandi, 3

12011 BORGO SAN DALMAZZO

PROGETTISTI:

arch. BARBERO GIUSEPPE

Via IV Novembre, 30

12025 DRONERO

Tel. 0171/918345

e.mail: arch.barberog@afpdronero.it

DICEMBRE 2012

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'intervento risulta planimetricamente individuato sulle tavole del P.R.G. nell'ambito della Città consolidata come "Tessuti urbani con unità insediative isolate" con la sigla **TC3** e come "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale" con la sigla **TC5b** ed è catastalmente individuata al Foglio 78 mappali 244 – 252 del catasto terreni e al Foglio 78 mappale 252 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 e mappale 251 sub 1-2-3-4 del catasto fabbricati. In particolare la zona individuata è classificata come "Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli" alla sigla alfanumerica **TC3a**.

Le Norme di Attuazione del piano, all'art. 41 "*Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3)*" prevedono, come disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, nuove costruzioni su lotto di completamento.(art. 41.02):

41.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

41.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento:

- TC3a:

$U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile; Corso Francia = 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio;

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

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

ricostruzione con vincolo tipologico (TC3a o TC3b) della Suv demolita fino al limite di 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 di tessuto, con esclusione di quelli in stile eclettico, liberty e art deco già individuate sulla tav. E1 del precedente PRGC approvato nel 1986.

41.03 *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

41.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 40\%$

- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq

41.05 Parametri edilizi

Ds = C.so Francia = a filo strada; con demolizione e ricostruzione.

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già

edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

D = m 10,00

Rc = 30% del lotto

Le Norme di Attuazione del piano, all'art. 43 "*Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)*" prevedono, come disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi::

43.03.01 I Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) sono costituiti da ville e edifici isolati per i quali il piano prevede un riordino finalizzato alla riqualificazione paesaggistica di Corso Francia dalla Piazza D'Armi fino al confine comunale, nonché di Borgo San Giuseppe. La riqualificazione prevede fasce verdi alberate lungo il Corso, in singola e doppia fila, con piste pedonali e ciclopedonali ed è individuata graficamente negli elaborati di PRG.

- TC5b: Edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore

43.03.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

a) Interventi diretti sempre ammessi

- TC5b:

b) Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica subordinati alla cessione delle aree di proprietà ricadenti nelle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore:

- Ut = 0,70 mq/mq;
- Demolizione e ricostruzione di tutti gli immobili esistenti con arretramento sul limite delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore:
 - ricostruzione della Suv demolita con incremento del 25% della stessa.

Qualora la Suv demolita sia inferiore all'Uf di 0,70 mq/mq potrà essere ricostruita una Sul pari a tale indice più il 25% della Suv demolita.

E' ammesso il trasferimento di volumetrie tra i comparti individuati con relativa demolizione dei fabbricati oggetto di trasferimento;

c) nel caso di tessuti TC5b non collegati a tessuti TC5a, l'indice fondiario del lotto potrà essere utilizzato in altro tessuto residenziale a confine purché facente parte del lotto confinante retrostante, con obbligo di cessione totale della fascia attrezzata e con Rc 40%. Qualora la quota di cessione dell'area oggetto di intervento risulti maggiore del 40%, potrà essere definito un diverso Rc, assoggettando l'intervento ad un P.E.C., che definisca il nuovo parametro

urbanistico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, comunque non superiore al 45% della superficie fondiaria, mantenendo il numero dei piani di tessuto.

43.03.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U3.1

43.03.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 30\%$ (comprensiva dell'area ceduta per la realizzazione delle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore)
- $A = 1$ albero/80 mq potenziando i filari sui bordi del Asse rettore; $Ar = 3$ arbusti/80 mq

43.03.05 Parametri edilizi

D_s = allineamento di piano asse rettore; m 7,50 negli altri ambiti;

D_c = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

D = m 10,00

L'intervento di utilizzazione urbanistica dell'area comporta una procedura di tipo convenzionato attraverso un piano esecutivo con cessione delle aree di proprietà ricadenti nelle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore.

ANALISI E RICERCHE SVOLTE

Stato di fatto

L'intervento riguarda un complesso edilizio lungo l'asse stradale Cuneo-Borgo San Dalmazzo. Il complesso edificato presumibilmente a partire dall'immediato dopoguerra e attualmente occupato da una palazzina residenziale a due piani fuori terra e da magazzini e depositi che hanno ospitato un'attività artigianale.

L'area, sita in Corso Francia al numero civico 103, che lo costeggia sul lato ovest, confina con una strada privata che conduce ad una zona residenziale sui lati nord ed est e con un'area a privata sul lato sud.

Criticita'

L'intero complesso, edificato negli anni '50-'60 non ha particolare rilevanza architettonica o storica documentale. E' la tipica aggregazione di edifici produttivi annessi ad inglobare gli edifici esistenti con i relativi spazi di pertinenza nata in assenza di un disegno e di una visione preordinata. Pertanto l'attuale impianto architettonico ed urbanistico denuncia in modo evidente le carenze progettuali descritte sia in rapporto alle interferenze tra le varie

destinazioni d'uso che agli spazi pubblici circostanti. Nel concetto contemporaneo degli spazi abitativi, la presenza di attività artigianali, comporta una mescolanza di funzioni e di interazioni che risultano acuire le carenze per le necessità che vengono espresse dalle diverse destinazioni d'uso. Un intervento di ristrutturazione dei volumi esistenti non consentirebbe la risoluzione del degrado urbanistico ed ambientale esistente.

Obiettivi

Descrizione obiettivi PRG

Il Piano Regolatore Generale si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'Asse Rettore di Corso Francia dalla Piazza d'Armi fino al confine comunale con fasce verdi alberate lungo il corso, in singola e doppia fila, con piste pedonali e ciclo pedonali. Al fine di realizzare l'obiettivo descritto il PRG definisce un tessuto denominato TC5 (suddiviso in TC5a e TC5b), all'interno dei quali è presente un'edificazione eterogenea con episodi di elevato degrado urbanistico ed ambientale, che prevede una pluralità di interventi, anche premiali, finalizzati alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica.

DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale attestato su Corso Francia. L'area suburbana del collegamento tra il centro città e la frazione San Rocco Castagnaretta nel suo percorso di integrazione come area urbana e non come spazio marginale ha avuto necessità di scelte strategiche e progettuali dell'impianto urbanistico al fine di consentire il raggiungimento dell'obiettivo descritto. La definizione di ambiti di intervento che consentano di incidere sull'impianto urbanistico ed architettonico ai fini della definizione di uno spazio urbano moderno ed efficiente e la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche, quali la fascia dell'asse rettore, che pongano particolare attenzione ad un corretto rapporto tra la viabilità veicolare e quella pedonale e ciclabile sono gli elementi fondanti per lo sviluppo di queste aree. La continuazione delle strade alberate come elemento di giunzione tra la città storica ed i nuovi quartieri consentiranno una continuità visiva e fisica permettendo gli spostamenti dedicati alla viabilità pedonale e ciclabile.

In questo contesto il complesso edilizio in progetto assume una valenza importante in considerazione della sua posizione nella definizione degli assi di accesso alla città, ma anche e soprattutto come uno dei tasselli di un nuovo impianto urbano. Lo stesso risulta articolato su una manica compatta circondata da uno spazio verde destinato a giardino privato.

La particolare conformazione del lotto di intervento con una superficie territoriale particolarmente esigua pari a circa mq 1.923,79 che determina un rapporto di copertura

pari al 49,50% la concentrazione di volumetria edificabile (Suv demolita pari a circa mq 1.621,95) e la previsione di cessione della superficie definita dalla fascia dell'asse retto che risulta maggiore del 40% della superficie territoriale del lotto ha determinato l'esigenza, al fine di consentire l'utilizzo della Sul prevista dagli indici di tessuto, l'applicazione del parametro edilizio previsto dal P.R.G. con un Rc del 45%.

L'edificio si presenta con tre piani fuori terra, un attico, una porzione di sottotetto abitabile e due piani interrati. Complessivamente si prevede di realizzare 15 alloggi nei piani fuori terra ed i piani interrati saranno occupati dalle cantine e dal locale tecnico ascensore (al primo piano interrato), dalla centrale termica (al piano seminterrato) e dall'autorimessa su due piani collegati con una rampa a doppio senso di marcia alternato e regolato da un semaforo. Ogni alloggio sarà dotato di un posto macchina o box auto. I parcheggi pubblici, nel rispetto della normativa urbanistica, saranno in parte individuati dall'amministrazione comunale in aree definite ed in parte monetizzati dalla proprietà nel limite di mq. 23,96.

I materiali utilizzati per gli elementi e le finiture esterne saranno i seguenti:

pavimentazioni esterne: pietra

zoccolature e rivestimenti esterni: pannelli di legno e lastre metalliche in zinco-titanio

serramenti esterni: serramenti in legno

intonaco tipo: intonaco a calce con finitura liscia

tinteggiatura tipo: tinteggiatura a base di silicati colore: chiaro

manto di copertura in lamiera di alluminio tipo: grecata o liscia a doppia aggraffatura colore: silver

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione riguardano la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'Asse Rettore di Corso Francia. Il Comune ha provveduto ad individuare attraverso uno studio di fattibilità una prima soluzione progettuale per tale intervento. Ad oggi l'ipotesi progettuale non è stata ancora tradotta nelle fasi progettuali esecutive e pertanto gli uffici comunali hanno optato per la non definizione del progetto delle opere di urbanizzazione nel piano esecutivo convenzionato preferendo l'acquisizione degli oneri di urbanizzazione dovuti. Tale opzione consentirà al Comune di redigere un progetto esecutivo complessivo dell'intera fascia dell'asse retto con il quale provvedere ad una fase di realizzazione unitaria.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione relative alle reti tecnologiche risultano esistenti e si provvederà ai soli allacciamenti.

CONCLUSIONI

La tipologia di impianto urbanistico ed architettonico proposta consentirebbe di attuare un altro tassello nella definizione della fascia attrezzata dell'Asse Rettore di Corso Francia. La diversa organizzazione funzionale permetterebbe la **rilocalizzazione dell'attività artigianale** che potrebbe risultare impropria con il nuovo tessuto urbano, di **eliminare lo stato di degrado urbanistico ed ambientale** dell'area, di **valorizzare il tessuto urbano** e di **migliorare la qualità insediativa residenziale**. Il complesso avrà come presupposti progettuali il **miglioramento delle qualità architettoniche e costruttive** degli immobili attraverso **l'utilizzo di materiali e tecniche consone all'ambiente e finalizzate al contenimento energetico anche attraverso l'uso di fonti rinnovabili** (solare termico, fotovoltaico).

Infine, in un periodo di pesante recessione economica, la disponibilità di operatori privati ad investire importanti risorse finanziarie su operazioni di riqualificazione urbana, consentiranno di **generare un significativo aumento dell'occupazione diretta** durante la fase di cantiere (imprese edili, artigiani, fornitori, ecc) **ed indiretta** nella fase a regime (ditte che operano nel campo dell'arredo interno, delle attrezzature tecniche, informatiche, elettroniche, delle manutenzioni e delle gestioni condominiali, ecc) con un beneficio diffuso sull'economia della città di Cuneo.

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

AMBITO URBANISTICO TC3a - TC5b ESISTENTE				
N. ordine	Definizioni	U.M.	Totale	
1	Superficie territoriale (St)	mq	1.923,79	
2	Superficie urbanizzazioni	mq	0,00	
3	Superficie fondiara (Sf)	mq	1.923,79	
			con atto abilitativo	complessivo
4	Superficie coperta (Sc)	mq	529,01	966,85
5	Rapporto di copertura (Rc)	%	27,49	50,25
6	Volume (V)	mc	2.927,64	4.754,09
7	Sul demolita (Suv)	mq	975,88	1.584,70
8	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq	0,50	0,82
9	Destinazioni d'uso			
	Artigianale	sigla	U2/5	
	Residenziale	sigla	U1/1	
10	Parcheggi pubblici	mq	0,00	
11	Altezza edifici (m)			
	su Corso Francia	m	9,00	
	su strada privata lato est	m	3,00	
12	Numero piani (Np)	n	2	
13	Distanza costruzioni (D)			
	su strada privata lato est	m	7,40 5,40 12,40	
	su strada privata lato nord	m	10,00	
14	Distanza confini (Dc)			
	su strada privata lato est	m	a confine	
	su strada privata lato nord	m	a confine	
	su area privata	m	a confine	
15	Distanza strade (Ds)			
	su Corso Francia	m	20,00	

AMBITO URBANISTICO TC3a - TC5b PROGETTO			
N. ordine	Definizioni	U.M.	Totale
1	Superficie territoriale (St)	mq	1.923,79
2	Superficie urbanizzazioni	mq	0,00
3	Area in cessione (TC5b e viabilità) *	mq	814,09
4	Area da monetizzare *	mq	0,00
5	Rapporto area cessione (3) su St (1) **	%	42,30
6	Superficie fondiaria (Sf) ***	mq	1.109,70
7	Superficie coperta (Sc)	mq	497,25
8	Rapporto di copertura (Rc) ****	%	44,81
9	Superficie utile lorda (Sul) in progetto	mq	1.437,91
10	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq	TC3a: 0,70 + 20%
11	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	TC5b: 0,70
12	Superficie permeabile	mq	446,47
13	Indice di permeabilità	%	40,23
14	Destinazioni d'uso		
	Residenziale	sigla	U1/1 – U1/2 – U1/3
15	Parcheggi privati	mq	599,60
16	Parcheggi pubblici *****	mq	143,79
	di cui		
16.1	individuati dal Comune su area pubblica *****	mq	119,83
16.2	area da monetizzare *****	mq	23,96
17	Altezza edifici (m)	m	13,40
18	Numero piani (Np)	n	3+attico
19	Distanza costruzioni (D)		
	su strada privata lato est	m	> 10,00
	su strada privata lato nord	m	> 10,00
20	Distanza confini (Dc)		
	su Corso Francia	m	2,00
	su strada privata lati est e nord	m	> 5,00
	su area privata	m	> 5,00
21	Distanza strade (Ds)		
	su Corso Francia	m	arretramento PRG

* Arretramento fascia asse retto su Corso Francia prevista da P.R.G.

** Verifica richiesta da P.R.G. Norme di Attuazione art. 43 comma 43.03.02 lettera c)

*** La superficie fondiaria è data dalla differenza tra la superficie territoriale ed il totale della superficie urbanizzazioni (2) e delle aree in cessione (3)

**** Rapporto di copertura nel limite del 45% definito dal P.R.G. Norme di Attuazione art. 43 comma 43.03.02 lettera c)

***** Da P.R.G. destinazioni abitative U1/1 mq/10 mq Sul mq 1437,91/10 = mq 143,79

***** Da L.R. 56/77 art. 21 comma 1 lett. d) Sul/30 x 2,5 = 1437,91/30 x 2,5 = mq 119,83

***** P.R.G. Norme di Attuazione art. 20 comma 20.06

AMBITO URBANISTICO TC3a - TC5b					
TABELLA COMPARATIVA CON PREVISIONI PRG					
Definizioni	U.M.	ammesso	esistente	realizzabile	progetto
Utilizzazione					
TC3a (Uf)	mq/mq	0,70 +20%	0,50/0,82	0,70 +20%	0,70 +20%
TC5b (Ut)	mq/mq	0,70		0,70	0,70
Superficie utile lorda (Sul)					
TC3a	mq	pari alla Suv demolita e non sup. al 20% dell'Uf di tessuto *	975,88/1.584,70	932,15	1.437,91
TC5b	mq	0,70 **	0,00	569,86	
Area in cessione	mq	814,09	0,00	814,09	814,09
Superficie coperta (Sc)	mq	499,37 ***	529,01/966,85	499,37	497,25
Rapporto di copertura (Rc)	%	45	27,49/50,25	45	44,81
Superficie permeabile	mq	443,88	335,60	443,88	446,47
Indice di permeabilità	%	40	17,40	40	40,23
Parcheggi privati	mq	575,16	100,00	575,16	599,60
Parcheggi pubblici	mq	143,79	0,00	143,79	143,79
Numero piani (Np)	n	3 + attico	2	3 + attico	3 + attico
Distanza costruzioni (D)					
su strada privata lato est	m	10,00	min. 5,40	10,00	> 10,00
su strada privata lato nord	m	10,00	10,00	10,00	> 10,00
Distanza confini (Dc)					
su Corso Francia	m	5,00	20,00	5,00	2,00
su strada privata lati est e nord	m	5,00	a confine	5,00	> 5,00
su area privata	m	5,00	a confine	5,00	> 5,00
Distanza strade (Ds)					
su Corso Francia	m	arretramento PRG	20,00	arretramento PRG	arretramento PRG ****

* $(mq\ 1.109,70\ (Sf) \times 0,70\ mq/mq) \times 1,20 = mq\ 932,15$

$mq\ 932,15 < di\ mq\ 975,88\ (Suv\ demolita)$

** $mq\ 814,09\ (St) \times 0,70\ mq/mq = mq\ 569,86$

*** P.R.G. Norme di Attuazione art. 43 comma 43.03.02 lett. c) 45% di Sf

**** Arretramento P.R.G. pari a m. 20,00

SCHEDA QUANTITATIVA DELLE AREE DA CEDERE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

AMBITO URBANISTICO TC3a - TC5b			
PROGETTO			
N. ordine	Definizioni	U.M.	Totale
1	Superficie urbanizzazioni	mq	0,00
2	Area in cessione (TC5b e viabilità) *	mq	814,09
	TOTALE AREE IN CESSIONE	mq	814,09
3	Area da monetizzare **	mq	23,96
	TOTALE AREE IN CESSIONE E DA MONETIZZARE	mq	838,05

* Arretramento fascia asse retto su Corso Francia prevista da P.R.G.

** Parcheggi pubblici P.R.G. Art. 20 comma 20.06

RELAZIONE FINANZIARIA

Le opere di urbanizzazione riguardano la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'Asse Rettore di Corso Francia. Il Comune ha provveduto ad individuare, attraverso uno studio di fattibilità, una prima soluzione progettuale per tale intervento. Ad oggi l'ipotesi progettuale non è stata ancora tradotta nelle successive fasi progettuali esecutive e pertanto gli uffici comunali hanno optato per la non definizione del progetto delle opere di urbanizzazione nel piano esecutivo convenzionato preferendo l'acquisizione degli oneri di urbanizzazione dovuti. Pertanto non sono stati richiesti il progetto delle opere di urbanizzazione ed il calcolo di spesa presunto.

CRONOPROGRAMMA

Di conseguenza non è stato necessario predisporre il cronoprogramma relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.