

Premessa

Il **Piano di Recupero** per la riqualificazione urbana dell'**area VCS.9**, definita dal Piano Regolatore Generale come "Ambito di Valorizzazione della Città Storica", sito nel centro della città di Cuneo, corso Dante angolo via Bassignano, si riferisce all'attuazione di un'area destinata ad insediamenti **di carattere prevalentemente residenziale**.

Il progetto definisce l'attuazione di un intervento di valorizzazione della parte centrale della città di Cuneo. Si tratta infatti di **ridisegnare l'angolo di un isolato** sostituendo all'edificazione ora presente, un unico complesso architettonico in attuazione del processo di riordino previsto dal P.R.G.C..

L'utilizzazione per fini residenziali prevede la demolizione dell'edificio esistente e la ricucitura dell'isolato.

L'attuazione è subordinata alla preventiva stesura di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), Piano di Recupero di iniziativa privata, formulato in modo tale da poter esprimere l'articolazione complessiva delle intenzioni progettuali, in relazione ad un giusto equilibrio tra uso delle consistenze fabbricative e rigenerazione del tessuto urbano esistente.

L'intervento è coerente con gli attuali indirizzi di pianificazione orientati verso la salvaguardia dei suoli, la limitazione del loro consumo e la promozione del riutilizzo del costruito in aree all'interno della città, già dotate di servizi ed urbanizzazioni.

Finalità del Piano di Recupero

L'area complessiva oggetto del Piano di Recupero è costituita da un lotto edificato e un lotto libero, posta all'angolo dell'isolato tra via Bassignano e corso Dante. Entrambi i lotti si trovano in condizioni di abbandono e quindi di forte degrado generale.

L'intervento previsto ha come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente tramite la riqualificazione urbana di aree ed edificio esistenti da circa trent'anni in forte stato di degrado igienico e funzionale.

La sua realizzazione è auspicabile, in quanto è da tempo fortemente richiesta, da parte della cittadinanza, un'azione che porti alla risoluzione di una condizione che determina anche situazioni di occupazione abusiva delle aree, con tutti i conseguenti problemi di igiene, ordine e sicurezza che questo comporta.

Il degrado non è riferito infatti solo ad un fenomeno di tipo fisico, ma anche allo stato di evidente abbandono che finora ha privato il bene della sua funzionalità ed utilità nel contesto urbano.

L'intervento consente la riqualificazione estetica e funzionale di un'area in affaccio lungo il viale alberato di corso Dante, salotto e luogo della città consolidata.

Si riconverte un'area di scarsa qualità urbanistica ed architettonica, proponendo una nuova edificazione caratterizzata **da una scelta progettuale innovativa**, di spazi urbani ambientati con il contesto dell'edificato e degli spazi liberi del viale alberato, con cui dialoga attraverso interrelazioni di percorsi pedonali e di visuali, poi più avanti descritti.

L'eliminazione di questa conclamata e riconosciuta condizione di degrado permette di conseguire un risultato di interesse pubblico non solo per i residenti della zona, ma per tutta la città.

Analisi e ricerche svolte

Edificio esistente

L'edificio ex "Policlinico Cuneese" è situato nel centro della città di Cuneo all'angolo tra corso Dante e via Bassignano.

La struttura è stata operativa fino a metà degli anni '80, periodo dopo il quale è stata venduta a causa del fallimento della clinica. Ad oggi è in disuso da circa trent'anni.

Nel 1997 l'attuale proprietà ha acquisito i beni dalla precedente società, la quale era stata aggiudicataria del lotto dell'area e di quello del fabbricato, a seguito della procedura del fallimento del Policlinico Cuneese.

Negli anni trascorsi la proprietà ha cercato, più volte e mai con successo, di percorrere strade di riutilizzo conformi alla destinazione d'uso originaria e prevista dal P.R.G. a servizi ed attrezzature private, valutando in particolare la realizzazione di residenze per anziani.

L'edificio è formato da una manica ad "L" con ingresso principale su via Bassignano e ingresso di servizio all'interno del cortile di pertinenza. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra. L'intero complesso era adibito a clinica privata con spazi per ambulatori, amministrazione, sale operatorie e camere di degenza. All'interno del cortile sono presenti un basso fabbricato e un seminterrato per le camere mortuarie.

L'edificio originario è stato edificato all'inizio degli anni '50 sulla parte angolare. Negli anni '70 è stato realizzato un ampliamento su via Bassignano in aderenza al fabbricato esistente.

Il Piano Regolatore lo individua come edificio privo di valore storico ambientale.



Foto da Archivio Comunale ante ampliamento anni '70

Titoli di proprietà

L'area in oggetto è di un'unica proprietà privata denominata Società SIMA DATI s.a.s. di Manassero Michele Angelo e C, con sede in Ceva, c.a.p. 12073, in via Consolata, 5, cod. fisc e p. iva 01121620098.

Si conferma il contenuto della servitù di passaggio a carico del mappale 1130 F. 90 di m. 3,00 che compete al mappale 2264 - F. 90, del catasto urbano.

Ricerche svolte da Archivio Notarile e archivio comunale

1949 22 Luglio n° 3820 Prima "licenza" edificio Policlinico. Firma arch. Albino Arnaudo
1955 richiesta di un primo ampliamento parziale su corso Dante (senza seguito)
1962 Richiesta ampliamento e sopraelevazione su entrambe le maniche. Concesso, ma non attuato
1965 Prima richiesta di proroga relativa alle concessione del 1962
1968 Seconda richiesta di proroga relativa alle concessione del 1962. Non più concessa.
1976 marzo. Richiesta ampliamento su via Bassignano. Firma arch. Fulcheri
1976 agosto. Variante N° 1 per camere mortuarie. Atto di vincolo area. Firma arch. Fulcheri
1976 ottobre. Richiesta realizzazione intercapedine
1977. Variante N° 2. Modifiche interne + ascensore. Firma arch. Fulcheri
1981. Licenza rilasciata nel 1983

Note

Da questa tabella si può facilmente dedurre che l'edificio, pur progettato nel 1949, è stato realizzato a partire dal gennaio del 1950.

La prima licenza edilizia si riferisce ad una parte limitata del complesso, che viene poi integrata successivamente nel 1955 e sopraelevata nel 1962. Altre richieste di ampliamento, successivamente attuate, compaiono nel '76, fino all'ultima licenza rilasciata nel 1983.

Letture del contesto

L'idea progettuale si basa innanzitutto sulla lettura del contesto, inteso come insieme di costruzioni e di spazi aperti, e delle caratteristiche degli edifici esistenti in quanto a tipologie e consistenze.

Il luogo in esame è principalmente identificato dal disegno e dalla centralità dello spazio pedonale del viale alberato, elemento di connessione paesaggistica e funzionale tra le due rive della città, di cui costituisce uno degli assi trasversali qualificanti.

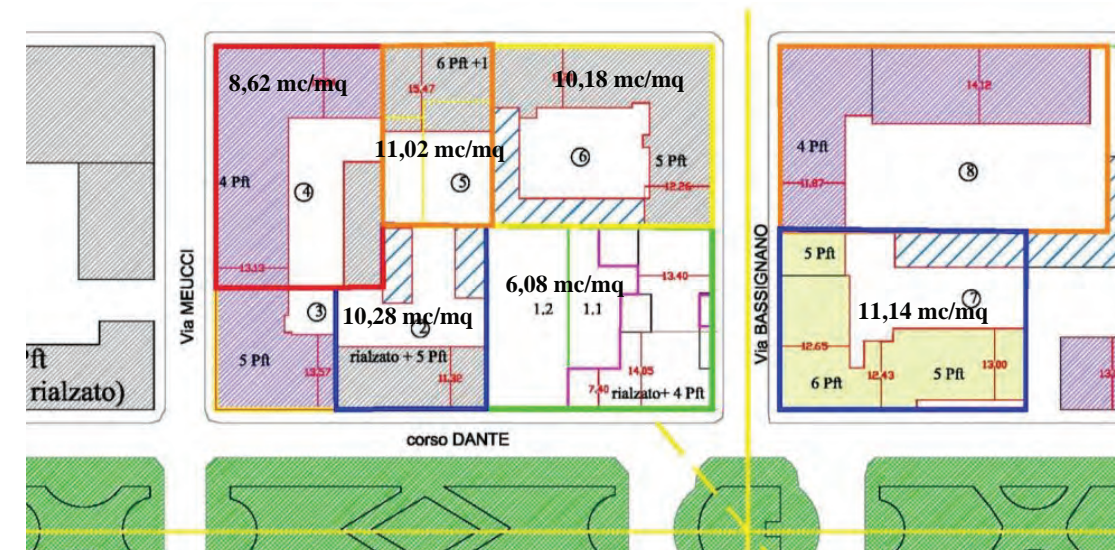
Lungo questa "infrastruttura verde" si affacciano palazzi e case edificate nel secondo dopoguerra intervallati da alcuni edifici del periodo umbertino (periodo identificabile dalla fine '800 fino alle due guerre) affacciati sul viale centrale.

L'armonia dello spazio si percepisce grazie alla presenza, prevalente ed importante delle alberature, poichè i fronti edificati sono discontinui e non danno la percezione di un tessuto urbano unitario, **che si è infatti formato in epoche diverse e non presenta un omogeneità dei fronti sia nelle altezze sia nelle tipologie..**

L'ampiezza dello spazio aperto ha consentito una elevata densità edilizia degli isolati i cui palazzi sono in genere con cinque o sei piani fuori terra di cui il terreno sovente è rialzato. L'utilizzo prevalente è quello residenziale, mentre tendono a scomparire le attività commerciali, presenti invece nei primi isolati in prossimità dell'asse di corso Nizza. La densità media dell'isolato di appartenenza è infatti di 8,69 mc/mq.

Il disegno a maglie regolari del viale è qui interrotto da un elemento atto a sottolineare per forma e posizione la centralità del luogo, segnata anche dal Monumento agli Alpini Caduti nella Prima Guerra Mondiale.

La centralità di questo ampio spazio è altresì determinata dalla presenza di una direttrice, conosciuta come la "Diagonale", via Silvio Pellico, che delinea una anomalia nella trama ad assi ortogonali della città.



In questo angolo si affaccia un edificio residenziale con pianta a V costruito all'inizio degli anni '60. È curioso, a questo proposito, ricordare il progetto del 1959 degli architetti Amedeo Albertini e Albino Arnaudo, che prevedeva la costruzione di un moderno grattacielo di diciassette piani ad uso residenziale svettante su una base triangolare destinata ad uffici e servizi. Lo stesso periodo in cui è nato l'edificio della clinica.



Immagine progetto edificio di fronte all'ex policlinico

Nello stesso isolato su via Schiapparelli è stato attuato negli ultimi anni un intervento secondo le prescrizioni del PRG del 2008 tramite demolizione dell'esistente e sostituzione con il nuovo fabbricato con copertura curvilinea riprodotto nelle immagini seguenti:



Tipologia architettonica e inserimento nel contesto ambientale

L'intervento è inserito all'interno di un'area perimetrata come centro storico, i cui edifici sono stati realizzati in epoche molto recenti. È difficile trovare comunque, attraverso una attenta analisi di essi, elementi tipologici e compositivi che possano essere classificabili come un repertorio storico omogeneo o di particolare pregio. Evitando facili scivoloni utilizzando soluzioni architettoniche caratterizzate da false copie di un linguaggio novecentesco, la proposta progettuale sceglie la strada di un esempio di "smaterializzazione" e di leggerezza delle facciate e dei volumi. In questo senso sono stati selezionati materiali costruttivi come il cristallo, il metallo e la pietra, per determinare una scelta certamente meno impattante rispetto ad altre, raggiungibili con superfici opache.

Descrizione dell'intervento. Progetto urbano e architettonico

Per l'intera area si prevede un progetto di rigenerazione urbana della porzione di isolato tramite la realizzazione di un nuovo edificio d'angolo che ne consente la chiusura della parte ad oggi aperta verso corso Dante.

La normativa di Piano **propone l'utilizzo di una tipologia, già presente in zona**, con maniche laterali più basse rispetto al corpo angolare, creato per evidenziare con una forma architettonica importante l'angolo dell'isolato di appartenenza, come si può vedere nei numerosi esempi in zona qui riportati.



A seguito delle analisi del contesto e dei riferimenti normativi, il progetto propone la ricostruzione dell'angolo in considerazione di quelli che riconosce come punti focali di riferimento per una conferma della centralità del luogo.

La rottura degli schemi preesistenti viene denunciata dalla presenza di un'architettura decisamente contemporanea per forma e finiture.

L'angolo dell'isolato viene svuotato e con una forma non più rigida, interagisce non più con il limite della via, ma si rivolge oltre, verso il viale centrale, creando nuovi ambiti di interesse e nuove visuali. L'edificio dialoga con uno spazio pubblico più ampio, **liberando un angolo che diventa a sua volta spazio pedonale per tutti**.

La scelta compositiva per il nuovo edificio riprende, come richiesto, la tipologia ricorrente e caratterizzante il tessuto edilizio ed urbano di corso Dante ed in generale del centro città. Gli angoli degli isolati sono infatti definiti e segnati da edifici, o parti di essi, con un numero di piani superiore rispetto a quello delle maniche laterali. Gli edifici di questo tipo denominati "casa a torre", sono propri delle parti di città dove l'utilizzazione territoriale è di tipo più intensivo.

La forma che viene proposta aderisce alle facciate cieche dei fabbricati a confine, chiudendo con l'intervento di ricucitura, prescritto dalle norme di attuazione del PRG, la porzione su corso Dante finora vuota a fianco dell'edificio del Policlinico.

Il profilo moderno della facciata abbandona lo schema rigido della clinica e ridisegna una nuova architettura, reinterpretando gli allineamenti con le linee sinuose dei terrazzi.

La scelta progettuale dà forma ad un edificio articolato secondo altezze differenti tra il corpo angolare e le due maniche sulle vie.

Il progetto riutilizza la tipologia, “abbassando” le ali laterali, di due piani su via Bassignano e di un piano su corso Dante ed “alzando” il corpo centrale angolare.

In questo modo si evidenzia l'affaccio su corso Dante, ampliando e liberando le visuali da via Bassignano e lasciando libere altre viste. Il corpo centrale più alto si trova collocato in una posizione più distaccata e meno impattante sugli edifici circostanti.

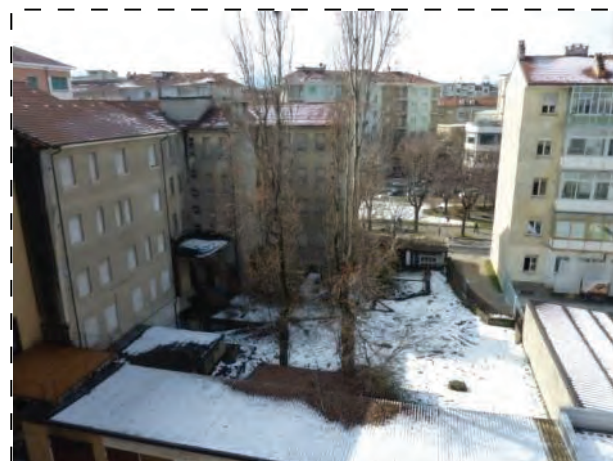
La variazione delle altezze **elimina l'effetto di “barriera continua”** che, oltre a movimentare lo skyline dell'edificio e dello spazio urbano, crea un dialogo con lo spazio e con il costruito di tipo più fluido.

Come indicato dalla normativa, la definizione dell'altezza delle due maniche laterali avviene sulla base degli allineamenti con gli edifici di corso Dante, 13 e di via Bassignano, 20, mentre l'altezza del corpo angolare ha come riferimento l'edificio “in allineamento”, al di là di via Bassignano in corso Dante, 11 (ex Inail).

La composizione volumetrica in pianta ed in alzato consente una maggiore articolazione delle visuali prospettiche all'interno del contesto, **superando la rigidità di una composizione ad altezza costante che determinerebbe una chiusura più netta anche nei confronti dell'edificato esistente.**

In sintesi le maniche laterali sono in aderenza e in allineamento verticale con i fabbricati esistenti. Il piano terra è tutto libero con pilotis, con l'eventuale possibilità di utilizzazione a destinazione terziario commerciale come una parte del piano primo.

In totale si prevede la realizzazione di circa 28 alloggi di differenti dimensioni con due corpi scala indipendenti.



Inquadramento territoriale - urbanistico

Prescrizioni e previsioni del P.R.G.

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano regolatore Generale Comunale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77, adottato con D.C.C. n. 147 del 21.12.2004, e approvato della Regione Piemonte con D.G.R. n. 40-919137 del 07/07/2008.

L'area di intervento è stata oggetto della Variante Parziale n°23 approvata con D.C.C. n. 8 del 6/03/2017, pubblicata sul BUR il 16/03/2017.

Il Piano di Recupero è esteso all'intera area catastalmente individuata dai mappali 1130 e 2265 del Foglio 90 e dal P.R.G.C. come area VCS.9 facente parte degli “Ambiti di valorizzazione della città storica”.

Nella Tavola P6 centro storico l'edificio è individuato come tipologia A11 “Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra”.

Gli Ambiti VCS sono casi specifici e delimitati, riconducibili **a indicazioni di comportamento**, destinate ad essere precisate nella formazione di appositi Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, mirati ai singoli casi.

Si riporta stralcio dell'art. 36, comma 36.10 delle Norme di Attuazione:

36.10 Ex Policlinico Cuneese - VCS9

Parte di isolato edificato dal II° dopoguerra, attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati prescrittivi con il n. 9 è da attuarsi a mezzo di S.U.E. per consentire un intervento di riqualificazione urbana che prevede la demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione di un organismo edilizio, volto alla ricucitura dell'isolato di appartenenza.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione “extraoneri di urbanizzazione” di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera.

In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 410 posti auto - così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 - con riferimento al valore “Cp” vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.

La ricostruzione dovrà essere realizzata in aderenza ed in allineamento in altezza con gli edifici di Corso Dante n. 13 e Via Bassignano n.20, potrà comunque essere realizzato un “corpo angolare” avente un'impronta non superiore al 50% della superficie coperta del nuovo organismo edilizio, che non dovrà essere superiore in altezza al fabbricato esistente all'angolo di Corso Dante n. 19 e via Bassignano n. 21.

L'intervento nel suo complesso non dovrà superare i 3.300 mq di S.U.L.

Sf: 1.374 mq

- Mix funzionale
- Abitative: 80% Sul
- Terziarie: 20% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

Ds = in allineamento agli edifici contigui

Dc = da C.C.

D = in aderenza agli edifici contigui

Rc = da definirsi in sede di S.U.E.

L'area oggetto di Piano di Recupero si trova nel centro città di Cuneo **in una zona definita Città Storica dal PRG, ma che presenta caratteristiche tipologiche e di insediamento nettamente differenti** dalla parte di città riconoscibile come centro storico vero e proprio tra piazza Galimberti e piazza Torino attraverso l'asse di via Roma.

L'edificio esistente è individuato anche ai sensi dell'art. 32 della Città Storica, *Tipologia A11 "Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra"*.

Art. 32.05 Gli edifici ed i tessuti di pertinenza A11 sono riconosciuti come "**privi di valore storico ambientale**", in quanto realizzati con tipologie affini agli edifici esistenti nell'ambito limitrofo al centro storico e classificati come "tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato. Per tali edifici il Piano applica la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, quella funzionale di tessuto e quella ecologica ambientale dell'ambito TC1, di cui all'art. 39" della Città Consolidata.

Art. 27.06 "Ai fini dell'applicazione del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e della L.R. 35/95 sono sottoposti a parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientali tutti gli edifici della Città Storica **ad esclusione** di quelli individuati dalla tavola P6 nelle classi A6, A11, A12, ecc...".

Essendo la Variante Parziale n°23 già stata sottoposta alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica VAS con esito favorevole, il Piano di Recupero **non è quindi soggetto ad ulteriore valutazione ambientale strategica VAS.**

Scheda quantitativa dati del Piano

La Superficie fondiaria dell'area soggetta a P.d.R. da P.R.G. è pari a mq. 1.374.

Mentre la Superficie catastalmente individuata è di mq. 1.355. (mq 850 lotto edificato + mq 505 lotto libero).

Il volume complessivo esistente è di mc. 7.635,60, pertanto la superficie utile virtuale Suv è pari a mq. 2.545 (7.635: altezza virtuale pari a 3,00 mt).

Allo stato attuale la superficie coperta complessiva è di mq. 650.

Come da PRG si prevede la demolizione di tutte le consistenze fabbricative esistenti per la conseguente realizzazione di **un unico edificio con superficie utile lorda predefinita pari mq. 3.300**, di cui 80% a destinazione residenziale, pari a mq. 2.640 e 20% a destinazione terziaria, pari a mq. 660.

La nuova densità fondiaria è pari a 7,20 mq/mq. (3.300 mq x 3m)/1.374mq

Sono esistenti e soggetti a demolizione:

- ✓ n. 1: fabbricato (ex clinica) con piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo fuori terra, struttura portante in cemento e laterizio, struttura del tetto in legno, copertura in tegole tipo marsigliesi, ingresso principale da via Bassignano e di servizio dal cortile interno; locali accessori di pertinenza interni al cortile, tra cui le camere mortuarie e le centrali termiche;
- ✓ n. 2: bassi fabbricati ad un piano fuori terra, ingresso dal cortile.

L'area ha accesso veicolare da corso Dante e risulta **gravata da una servitù di passaggio** in favore dell'accesso veicolare al cortile interno del condominio a fianco, come indicato nelle planimetrie.

I fabbricati ed il cortile sono tutti inutilizzati da circa trent'anni.

L'altezza del fabbricato esistente è di mt. 15,80. Le altezze del nuovo edificio sono determinate dagli allineamenti con gli edifici esistenti in aderenza e fronteggianti.

La distribuzione in pianta è anch'essa riferita ad allineamenti con gli edifici esistenti.

Il Rapporto di copertura del nuovo edificio 75% è definito dalle Norme di Attuazione del P.di R..

Definizione del Piano di Recupero

Le opere previste dal P.d.R. sono costituite da:

1. definizione di un progetto urbano con la realizzazione: di un edificio ad uso residenziale e terziario e di un ambito interno con zone di accesso veicolare per la autorimesse interrata, uno spazio libero al piano terra su pilotis, con possibile utilizzo terziario ed ingressi ai collegamenti verticali costituiti dai due vani scala e ascensori,
2. interventi di rifacimento marciapiede perimetrale per tutto lo sviluppo del nuovo edificio;
3. realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera. In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 410 posti auto - così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 - con riferimento al valore "Cp" vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.

Dotazione parcheggi pubblici e privati

La dotazione minima dei parcheggi pubblici e privati è effettuata ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione sulla base del Carico Urbanistico previsto in progetto **CuB** per le destinazioni abitativa e terziaria.

S.u.I. Abitativa 80% =	mq.	2.640
S.u.I. Terziaria 20% =	mq.	660

Dotazione parcheggi usi abitativi:

S. P1 privati: mq. 4/mq. 10	mq. 2.640/10 x 4 =	mq.	1.056
S. P2 pubblici: mq. 1/mq. 10	mq. 2.640/10 x 1 =	mq.	264

Dotazione parcheggi usi terziari:

S. P1 privati: mq. 3/mq. 10	mq. 660/10 x 3 =	mq.	198
S. P2 pubblici: mq. 4/mq. 10	mq. 660/10 x 4 =	mq.	264

Non è previsto un utilizzo a destinazione commerciale, con superficie di vendita, pertanto non si procede con ulteriori verifiche.

Si verificano i parcheggi ai sensi dell'art. 2 della L. n.122/89 e cioè 1mq ogni 10 mq di nuova costruzione:

$$\text{mq. } 3.300 \times \text{mt. } 3,00 = \text{mc. } 9.900 / \text{mc. } 10 = \text{mq. } 990 < \text{mq. } 1.254 (1.056 + 198)$$

$$\text{S. P1} \quad \text{totale Sup. Parcheggi Privati} = \text{mq. } 1.056 + \text{mq. } 198 = \text{mq. } 1.254$$

$$\text{S. P2} \quad \text{totale Sup. Parcheggi Pubblici} = \text{mq. } 264 + \text{mq. } 264 = \text{mq. } 528$$

$$\text{S. P1 + P2} \quad \text{totale Superficie Parcheggi} = \text{mq. } 1.254 + \text{mq. } 528 = \text{mq. } 1.782$$

Le superfici di parcheggi privati saranno reperite nei piani interrati con accesso da corso Dante e saranno destinati a cantine e ad autorimesse o a posti auto privati, secondo le dotazioni previste, per un totale minimo di mq. 1.254.

I parcheggi pubblici saranno monetizzati per la realizzazione di altri parcheggi nel contesto e non potranno essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La stima dell'attuale situazione porta a considerare 28 unità immobiliari e pertanto, il numero di posti auto ed autorimesse interrate, considerando come minimo un posto per unità immobiliare, dovrà essere pari ad un minimo di 28 unità.

Previsione di aree per servizi pubblici. Aree in cessione Opere di urbanizzazione primarie e secondarie - Opera pubblica

L'ambito di intervento è posizionato all'interno di un tessuto già servito da tutte le reti infrastrutturali pubbliche, sia su corso Dante sia su via Bassignano.

Le reti di: **acquedotto, fognatura, gas, elettricità e telefonia** continueranno ad essere utilizzate, con un riordino generale dei punti di consegna e conseguenti **allacciamenti** su via Bassignano e su corso Dante presumibilmente in prossimità dell'accesso carraio alle autorimesse interrate.

In sede esecutiva le opere di allacciamento dovranno essere verificate con gli Enti interessati e dovranno essere allegati i relativi i pareri; le varie forniture saranno concordate con gli Enti erogatori secondo le specifiche tecniche emanate da questi riguardo al tracciato, pozzetti e contatori.

Gli allacciamenti alle reti infrastrutturali non costituiscono opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il Proponente può procedere alla monetizzazione di tutti gli oneri derivanti sia dagli oneri di urbanizzazione, sia dagli extraoneri di urbanizzazione, sia dal contributo straordinario, oltre al costo per la monetizzazione comunque dovuto per i parcheggi pubblici.

Qualora individuate le opere saranno realizzate direttamente dai Proponenti, in riferimento alla Convenzione di cui all'articolo precedente.

Iter procedurale

Le procedure per l'approvazione del presente P.d.R. sono normate dagli artt. 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il progetto di P.d.R. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 ed è presentato unitamente allo schema della Convenzione da stipulare con il Comune.

Il P.d.R. adottato con deliberazione della Giunta Comunale, è depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse.

La Giunta Comunale, decorsi i termini precedenti, controdeduce alle osservazioni con deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche.

Ai sensi dell'art. 67 della L.R. n. 13/2020 il Piano di Recupero è subordinato al parere di competenza della Commissione Locale del Paesaggio del Comune di Cuneo.

Il Piano di Recupero assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Programmazione temporale dell'iniziativa.

Il Piano di Recupero **viene attuato unitariamente tramite la definizione di un Permesso di Costruire di tipo edilizio.**

In tal caso l'attuazione avviene in un quadro urbanisticamente e funzionalmente unitario, che consente l'immediata fruizione del sito con una controllata e graduale utilizzazione dell'area, mediante interventi sistematici convenzionati, che comprendano sia l'edificazione, sia gli interventi nell'area libera.

L'attuazione della prima fase è comunque subordinata alla realizzazione di un **idoneo accesso all'area**, in particolare per **garantire l'accesso interessato dalla servitù.**

Convenzione.

Le norme di attuazione del presente P.d.R. prescrivono, la stipula di una Convenzione, che disciplina i rapporti fra il Comune e il Soggetto attuatore per la concessione e la committenza della realizzazione degli interventi previsti.

Tale Convenzione, dotata dei contenuti di cui all'artt. 43 e 45, 1° comma della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni; precisa e concorda quanto indicato dal P.d.R. al riguardo di: termini dei lavori, programmi, oneri, sanzioni, dismissioni, modi e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, corresponsione finanziaria della eventuale monetizzazione, agibilità, ecc..

Relazione Finanziaria

Ai sensi del comma 5 art. 41 bis L.R. 56/77, in adempimento al punto 1 del primo comma dell'art. 39 della L.R. n. 56/77 il P.d.R. prevede una relazione finanziaria.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione previste sul progetto comporta un impegno di spesa a carico del soggetto attuatore per l'attuazione di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione applicando il prezzario del comune di Cuneo e/o della Regione Piemonte vigenti al momento dell'attuazione dell'opera.

1) Importo Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria. 2018

S.u.I. Abitativa =	mq. 2.640
S.u.I. Terziaria =	mq. 660

L'importo unitario degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria applicato dal Comune di Cuneo per insediamenti residenziali in ambiti VCS del tessuto della Città Storica. è pari a €/mq. 67,42

Per una Superficie Utile Lorda di **residenziale** pari a circa 2.640 mq gli Oneri totali dovuti saranno:

$$\text{mq. } 2.640 \times \text{€ } 67,42 = \text{€ } 177.988,80$$

L'importo unitario degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria applicato dal Comune di Cuneo per interventi di **attività terziarie/direzionali** in ambiti VCS del tessuto della Città Storica è pari per ristrutturazioni €/mq. 54,52

$$\text{mq. } 660 \times \text{€ } 54,52 = \text{€ } 35.983,20$$

Totale Contributo Oneri di Urbanizzazione € 213.972,00

2) Importo Extraoneri di Urbanizzazione Rif. c. 36.10, Ex Policlinico Cuneese art. 36 delle Norme di Attuazione del P.R.G. Costo di n°410 posti auto

$$\begin{aligned} \text{Costo per la realizzazione di un posto auto } & \text{€/mq } 50,00 \times \text{mq. } 26 = \text{€ } 1.300 \\ \text{€ } 1.300 \times \text{n}^\circ 410 & = \text{€ } 533.000,00 \end{aligned}$$

Totale 1) + 2) € 746.972,00

3) Importo Contributo Straordinario di Urbanizzazione Rif. D.G.R. n. 22-2974 del 29/02/2016, art. 16, c.4, lett. d-ter del D.P.R. 380/ 01 (definito in sede di rilascio di Permesso di Costruire)

4) Importo monetizzazioni. Calcolo parcheggi art. 20, N.di A. e art. 21 L.R. 56/77 smi
mq. 528/mq. 26 = n° 20 posti x € 1.300 = **€ 26.000,00**
Area 2 Zona centrale altipiano.

I parcheggi pubblici dovuti non reperiti e non ceduti per indisponibilità di superfici libere sui lotti in proprietà saranno soggetti a monetizzazione e non risultano scomputabili.

5) Contributo Costo di Costruzione. Il Costo di Costruzione presunto viene ad oggi calcolato sull'intera S.U.L. e moltiplicato x € 404,39 mq (istanze 2020). Tale importo viene moltiplicato per una percentuale media dell'8%.

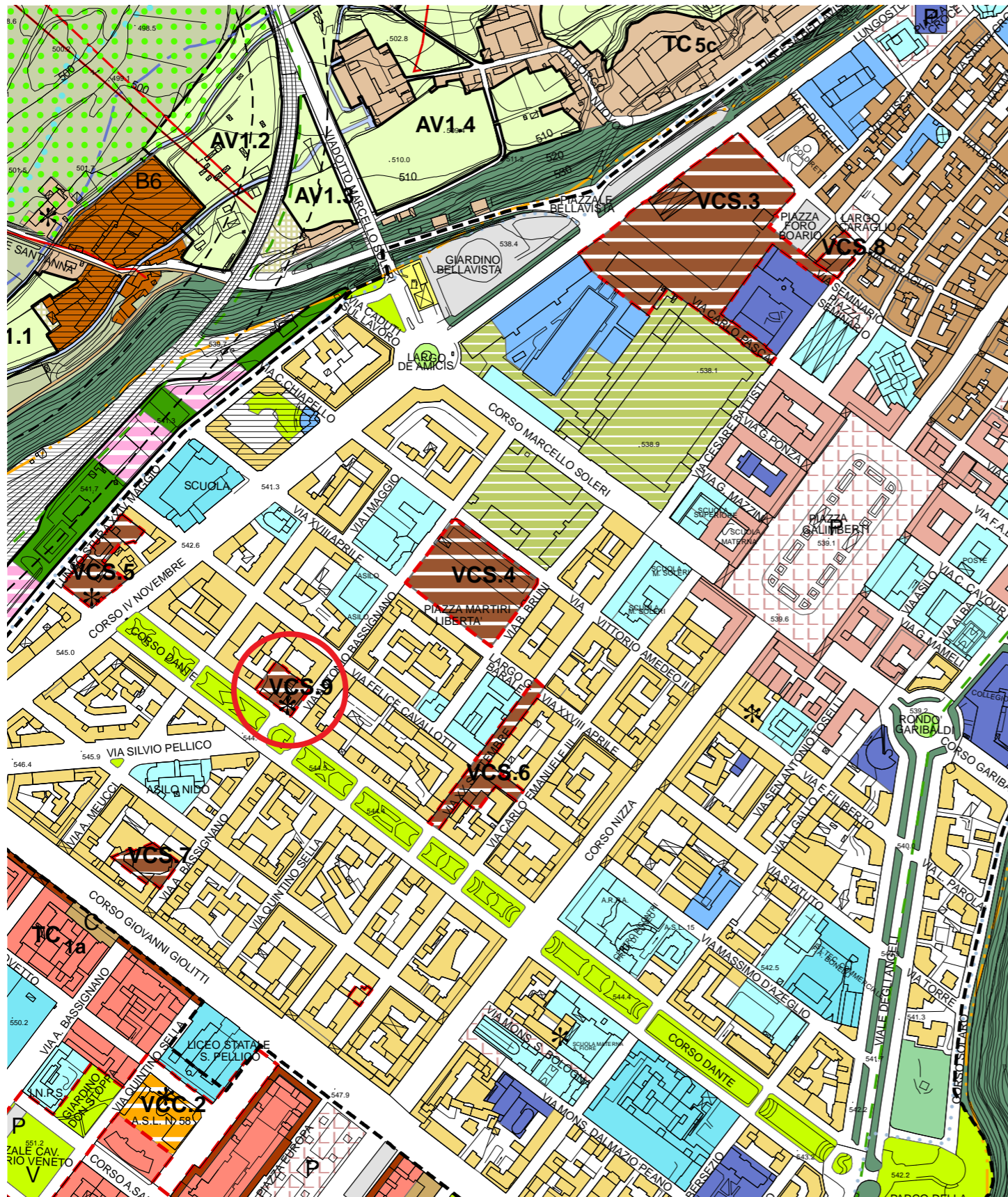
$$\text{Mq. } 3.300 \times \text{€/mq } 404,39 = 1.334.487,00 \times 8\% = \text{€ } 106.760$$

Tale Costo sarà meglio e correttamente definito in sede di istanza di Permesso di Costruire tramite computo metrico estimativo per quota parte terziaria e sulla base del Prospetto del D.M. 801/1977 per la quota parte residenziale.

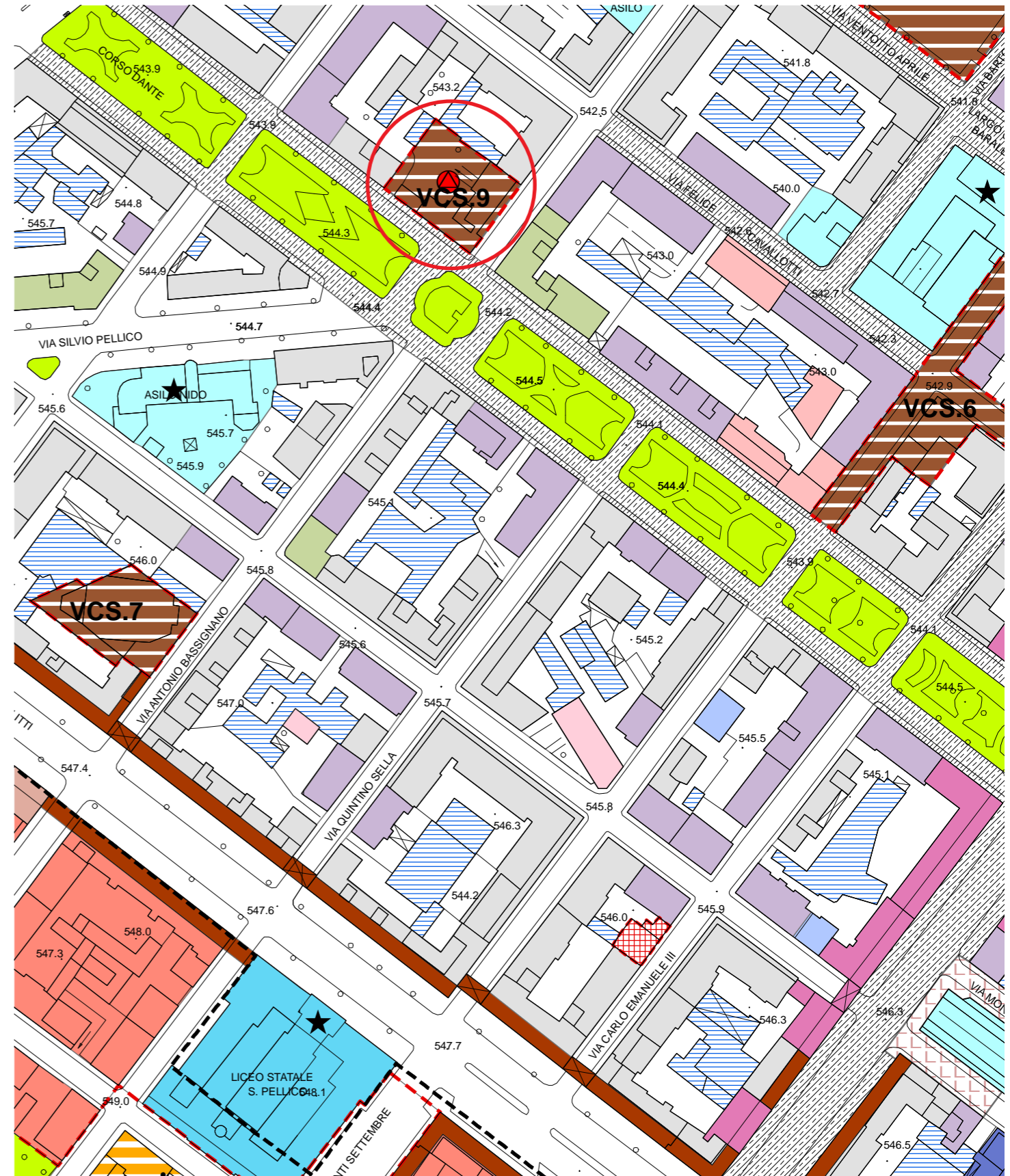
In previsione di realizzare direttamente l'opera pubblica ai sensi dell'art. 36.10 delle N.di A. del P.R.G.C., qualora concordata, come previsto per il presente S.U.E, l'importo dell'opera sarà determinato con computo metrico estimativo per un importo non inferiore al costo di n° 410 posti auto.

Per le eventuali opere di urbanizzazione previste eseguite dai Proponenti, sulla quota di contributo afferente agli oneri urbanizzativi è praticato lo scomputo di cui all'art. 16, secondo comma, del D.P.R. 380/01.

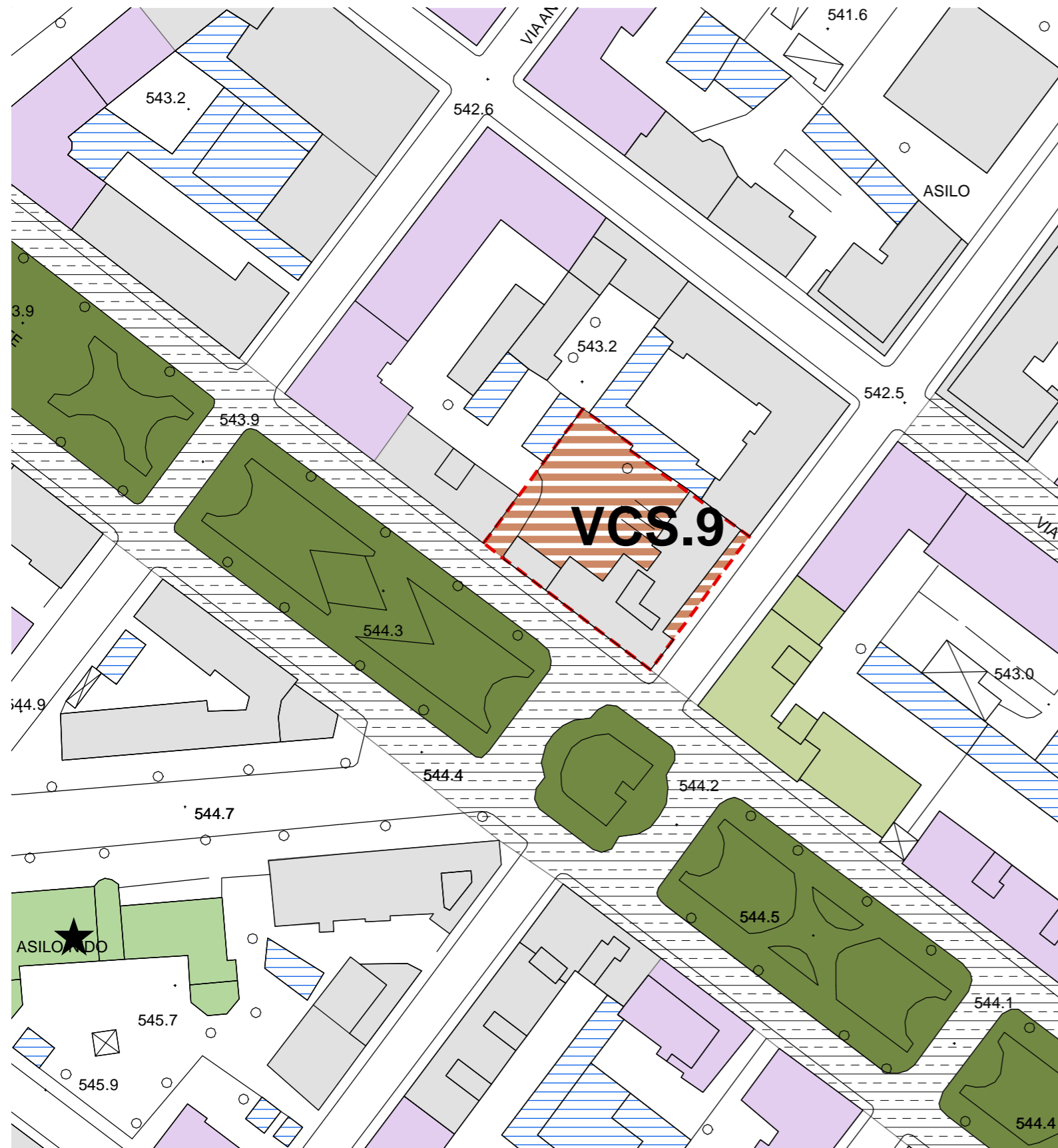
I contributi per gli oneri **saranno comunque da verificare in sede di Permesso di Costruire sulla base delle Superfici effettive ed autorizzata.**



P.R.G.C. Variante Parziale n. 23 Deliberazione di C.C. n. 8 del 6/03/2017
P4 - Assetto Urbanistico Tavola n.14
scala 1:5000



P.R.G.C. Variante Parziale n. 23 Deliberazione di C.C. n. 8 del 6/03/2017
P5 - Assetto Urbanistico Altipiano Centro Tavola n.24
scala 1:2000



A11 Tessuto di espansione novecentesca (TS4)
Art.32
A11 - Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra

Capo II Città storica
Art.32
Tessuti di espansione novecentesca (TS4)
Tipologia edificio A11 "Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra"

32.05 Sono stati individuati gli edifici con la denominazione e tipologia A11 "Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra" e A12 "Palazzi edificati dal II° dopoguerra, integrati in sistemi porticati", privi di valore storico-ambientale e realizzati con tipologie uguali agli edifici esistenti nell'ambito limitrofo al centro storico e classificati come "tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato". Per tali edifici si applica la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, quella funzionale di tessuto e quella ecologica-ambientale dell'ambito TC1, di cui al successivo art. 39.

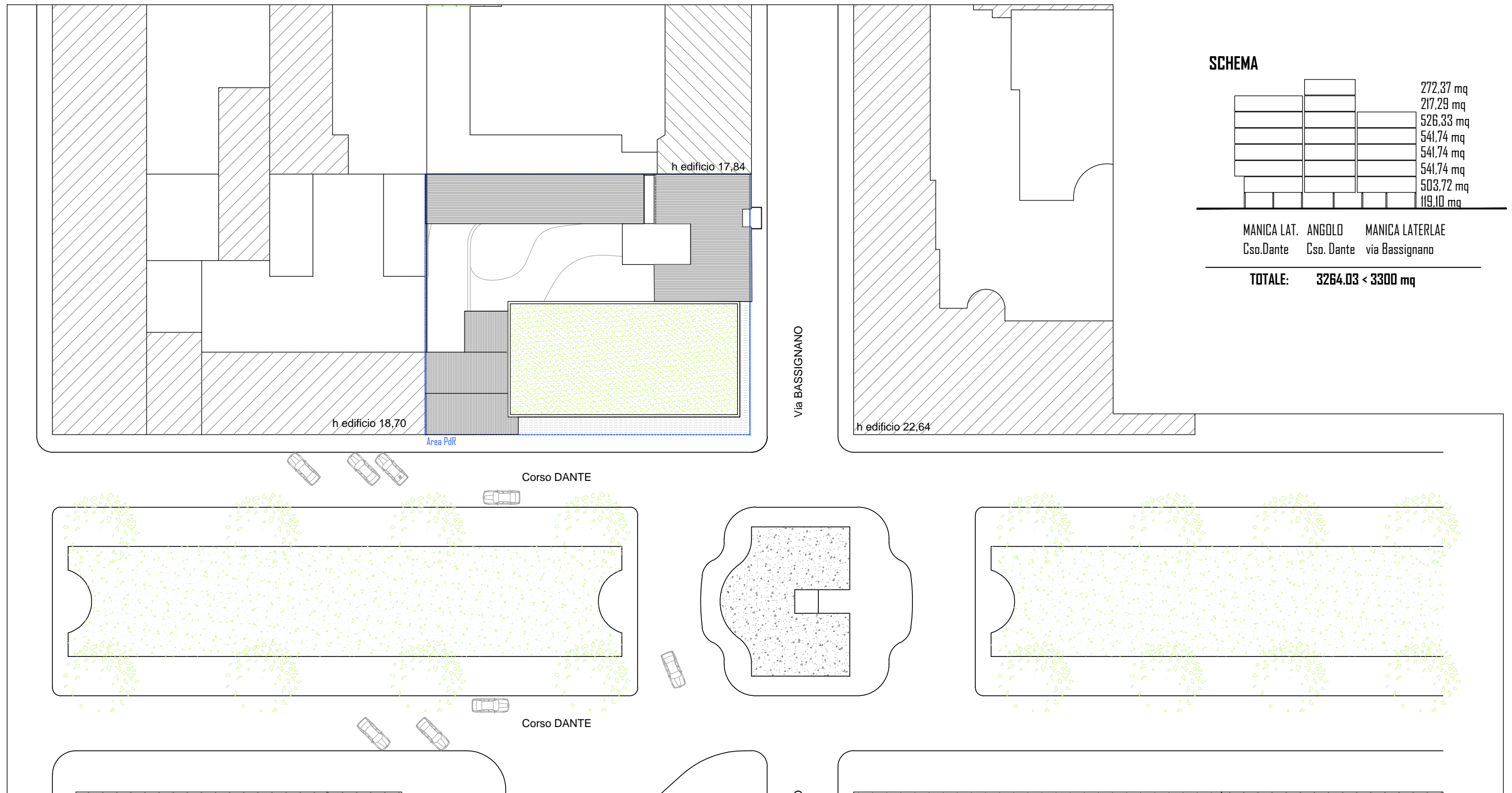
27.06 Ai fini dell'applicazione del 15° comma dell'art. 49 della Lur 56/1977 e della Lr n. 35/95 sono sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientali tutti gli edifici della Città Storica e dei Nuclei Frazionali ad esclusione di quelli individuati dalla tavola P6 "Assetto della Città Storica" nelle seguenti classi:

- A6 : Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesca (per interventi fino alla ristrutturazione di tipo RE2)
- A11 : "case edificate nel II° dopoguerra"
- A12 : "case edificate nel II° dopoguerra integrate in sistemi porticati"
- AF : "bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati"
- AG : "tasselli non saturi inglobati negli isolati"
- VCS: "isolato testata ovest di C.so Dante" – "ex cinema Fiamma"

LEGENDA P6 - Assetto della Città Storica :

- Tessuto di espansione novecentesca (TS4) - Art.32**
- A7 - Palazzi umbertini integrati in sistemi porticati
 - A8 - Edifici umbertini tassellati negli isolati
 - A9 - Palazzine eclettiche
 - A10 - Casa del periodo moderno con caratteri dell'architettura razionalista
 - A11 - Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra
 - A12 - Palazzi edificati dal II° dopoguerra, integrati in sistemi porticati
 - A13 - Residui della città foranea inglobati nella città novecentesca
 - AD - Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto umbertino
 - AE - Ristrutturazioni recenti su edifici del periodo moderno
 - AF - Bassi fabbricati pertinenziali integrati negli isolati
 - AG - Tasselli non saturi inglobati negli isolati
- Ambiti di valorizzazione della Città Storica (VCS) - Art.36**
- VCS.n - VCS - Ambiti di valorizzazione della Città Storica

Aggiornamento n.1 - Settembre 2019
 Aggiornamento n.2 - Novembre 2019
 Aggiornamento n.3 - Luglio 2020
 Aggiornamento n.4 - Ottobre 2021

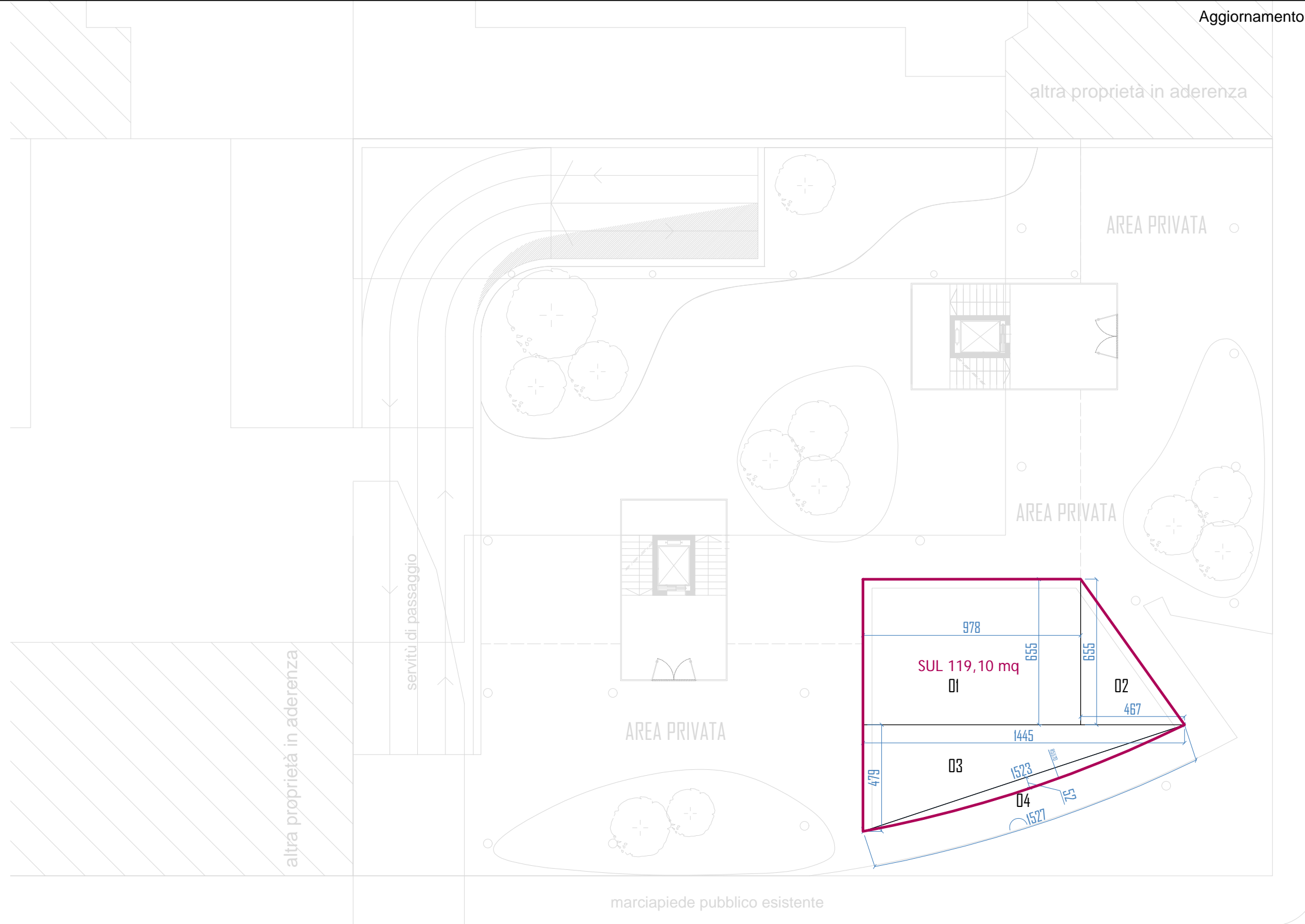


SCHEMA

			272,37 mq
			217,29 mq
			526,33 mq
			541,74 mq
			541,74 mq
			541,74 mq
			503,72 mq
			119,10 mq
<hr/>			
MANICA LAT. Cso.Dante	ANGOLO Cso. Dante	MANICA LATERLAE via Bassignano	
<hr/>			
TOTALE:		3264,03 < 3300 mq	

PLANIMETRIA GENERALE
 scala 1:500

 PERIMETRO INTERVENTO AMBITO VCS9

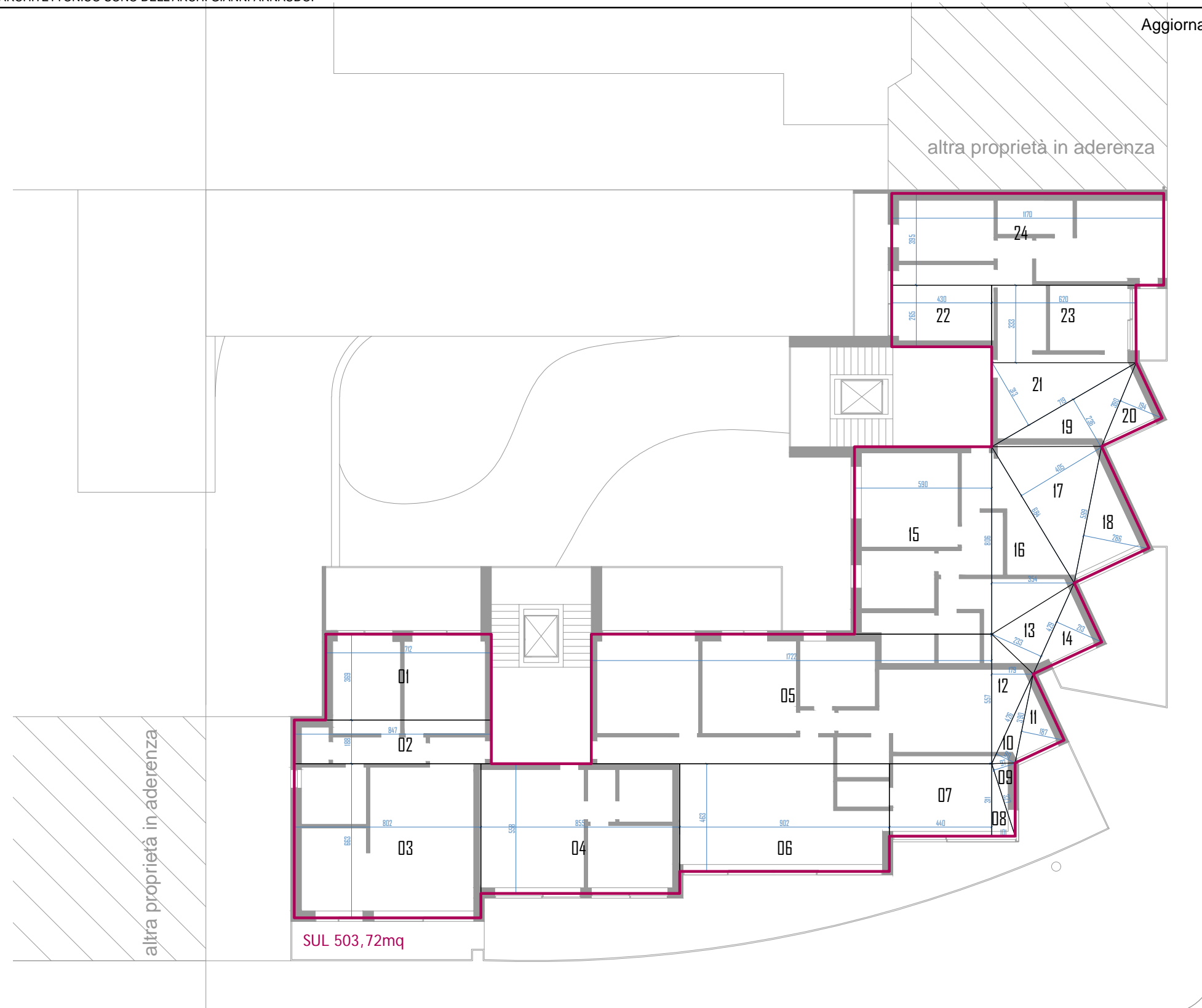


Via BASSIGNANO

Corso DANTE

01	= 9,78 x 6,55	= 64,10 mq
02	= 6,55 x 4,67 / 2	= 15,29 mq
03	= 14,45 x 4,79 / 2	= 34,61 mq
04	= [55,70 x (15,27 - 15,23) + 15,23 x 0,52] / 2	
	= (2,23 + 7,92) / 2	= 5,10 mq
Totale		= 119,10 mq

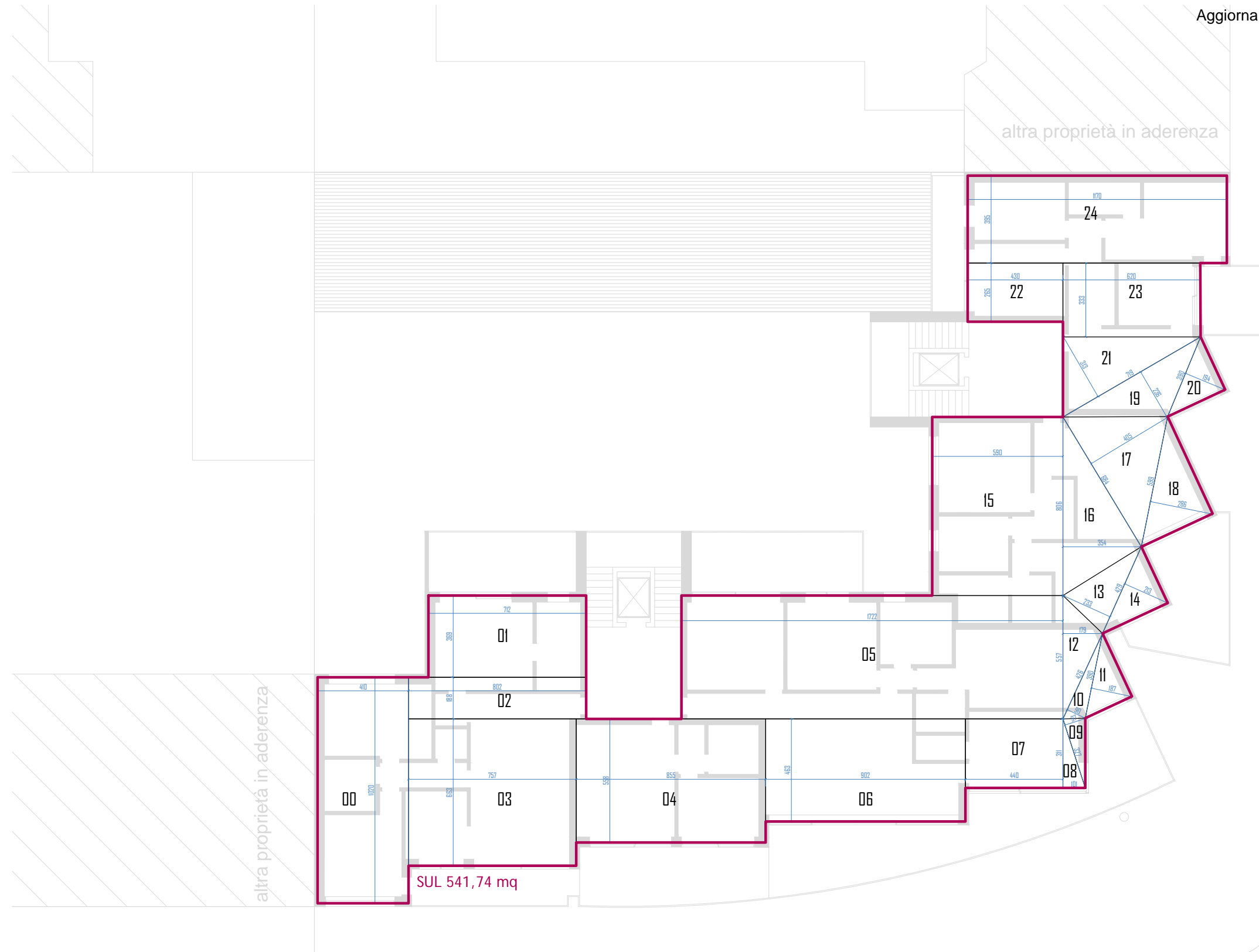
01	= 7,12 x 3,69	= 26,27 mq
02	= 8,47 x 1,88	= 15,92 mq
03	= 8,02 x 6,63	= 53,17 mq
04	= 8,55 x 5,58	= 47,71 mq
05	= 17,22 x 5,57	= 95,92 mq
06	= 9,02 x 4,63	= 41,76 mq
07	= 4,40 x 3,11	= 13,68 mq
08	= 3,11 x 1,01 / 2	= 1,57 mq
09	= 3,27 x 0,97 / 2	= 1,59 mq
10	= 4,26 x 0,90 / 2	= 1,92 mq
11	= 3,90 x 1,87 / 2	= 3,65 mq
12	= 5,57 x 1,79 / 2	= 4,98 mq
13	= 4,29 x 2,33 / 2	= 5,00 mq
14	= 4,29 x 2,13 / 2	= 4,57 mq
15	= 8,06 x 5,90	= 47,55 mq
16	= 8,06 x 3,54 / 2	= 14,27 mq
17	= 6,84 x 4,05 / 2	= 13,85 mq
18	= 5,99 x 2,86 / 2	= 8,57 mq
19	= 7,19 x 2,36 / 2	= 8,48 mq
20	= 3,90 x 1,94 / 2	= 3,78 mq
21	= 7,19 x 3,13 / 2	= 11,25 mq
22	= 4,30 x 2,65	= 11,39 mq
23	= 6,20 x 3,33	= 20,65 mq
24	= 11,70 x 3,95	= 46,22 mq
Totale		= 503,72 mq



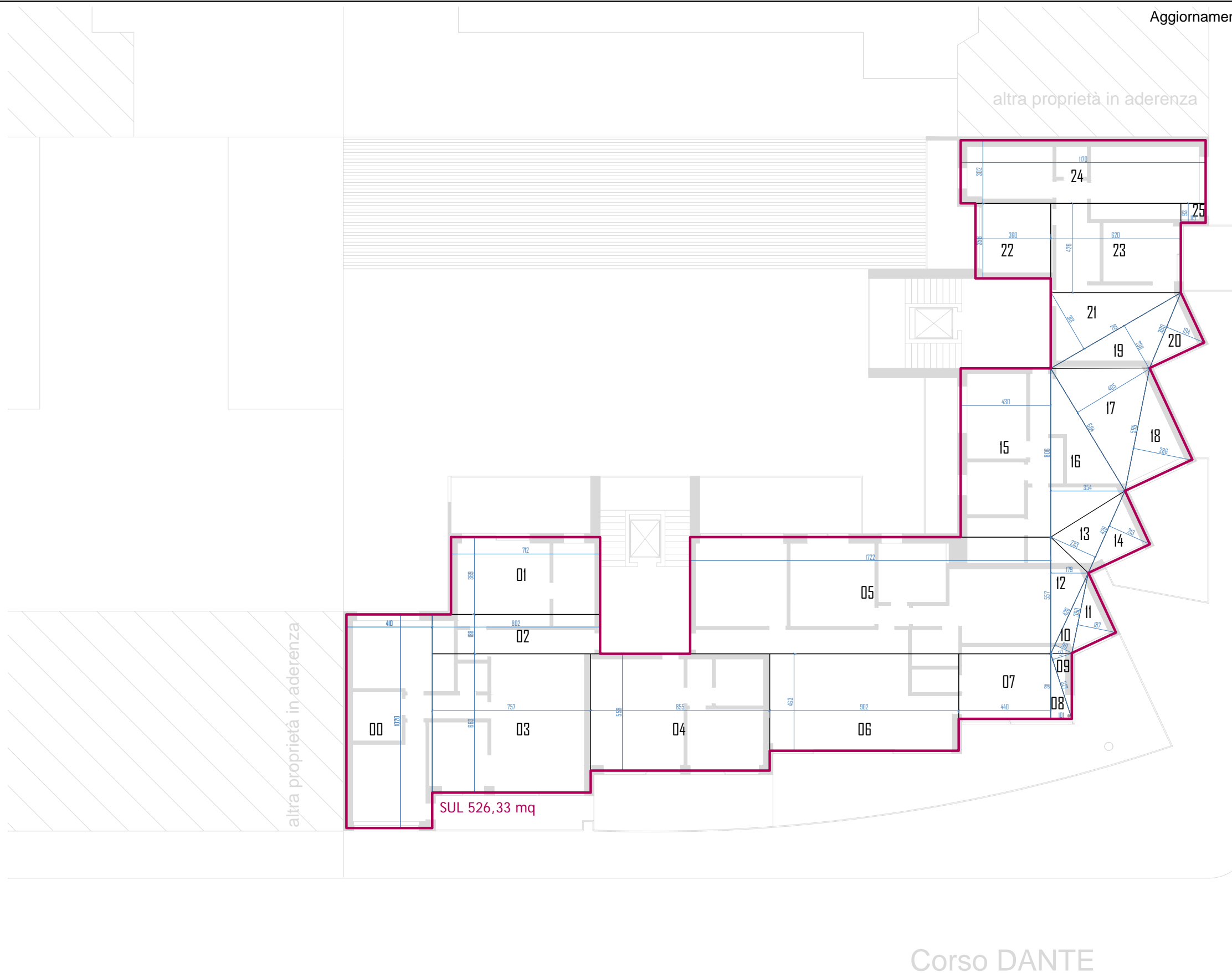
Corso DANTE

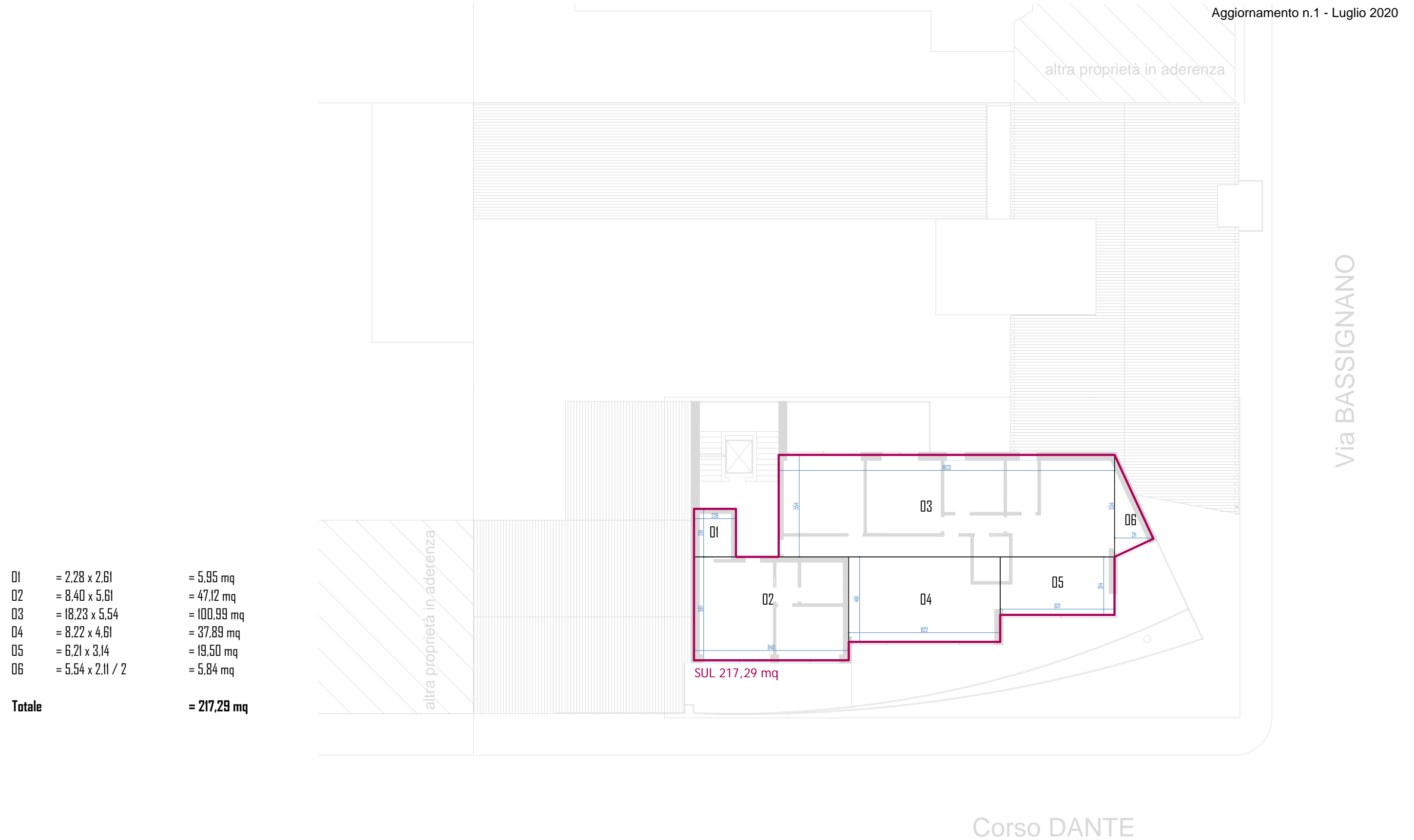
Via BASSIGNANO

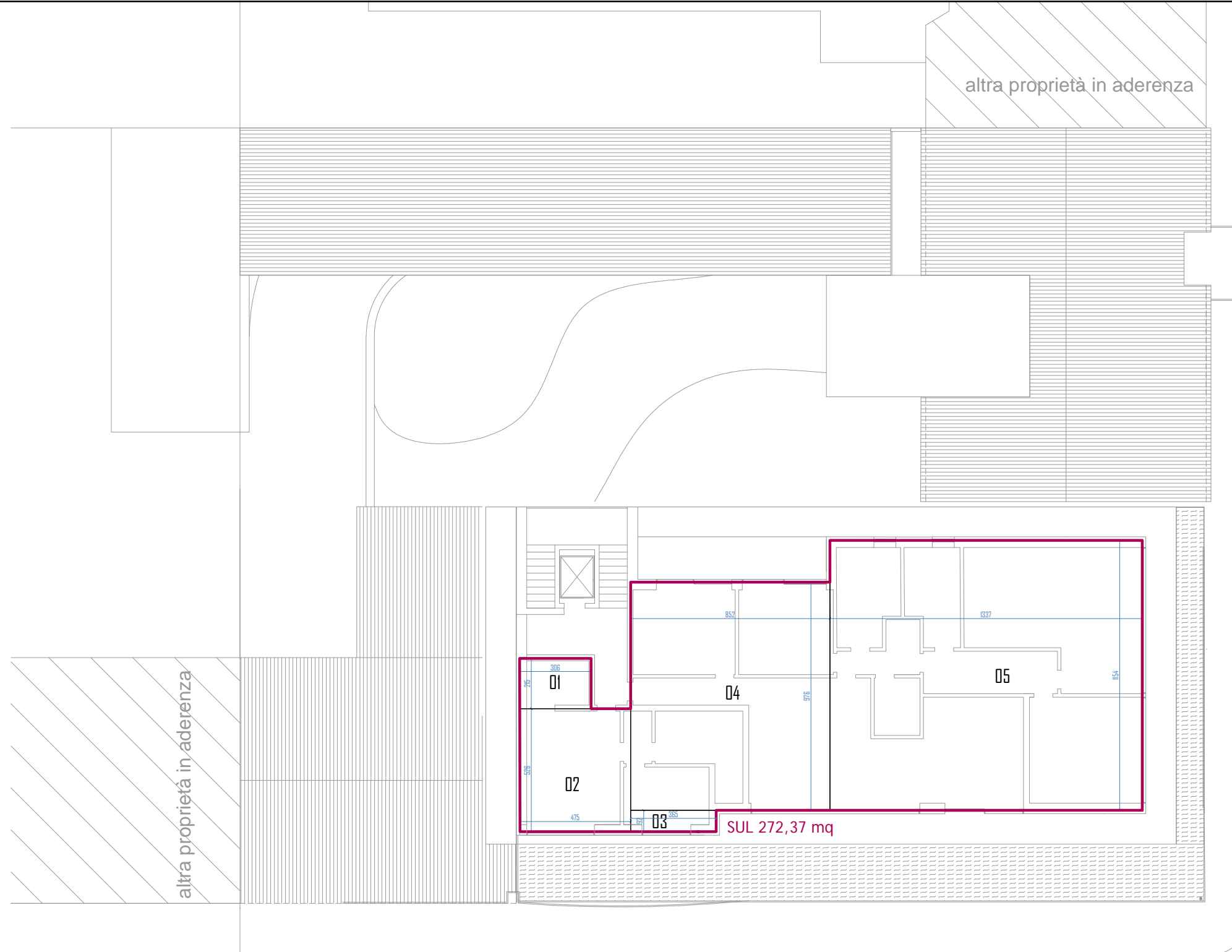
00	= 10,20 x 4,10	= 41,82 mq
01	= 7,12 x 3,69	= 26,27 mq
02	= 8,02 x 1,88	= 15,10 mq
03	= 7,57 x 6,63	= 50,19 mq
04	= 8,55 x 5,58	= 47,71 mq
05	= 17,22 x 5,57	= 95,92 mq
06	= 9,02 x 4,63	= 41,76 mq
07	= 4,40 x 3,11	= 13,68 mq
08	= 3,11 x 1,01 / 2	= 1,57 mq
09	= 3,27 x 0,97 / 2	= 1,59 mq
10	= 4,26 x 0,90 / 2	= 1,92 mq
11	= 3,90 x 1,87 / 2	= 3,65 mq
12	= 5,57 x 1,79 / 2	= 4,98 mq
13	= 4,29 x 2,33 / 2	= 5,00 mq
14	= 4,29 x 2,13 / 2	= 4,57 mq
15	= 8,06 x 5,90	= 47,55 mq
16	= 8,06 x 3,54 / 2	= 14,27 mq
17	= 6,84 x 4,05 / 2	= 13,85 mq
18	= 5,99 x 2,86 / 2	= 8,57 mq
19	= 7,19 x 2,36 / 2	= 8,48 mq
20	= 3,90 x 1,94 / 2	= 3,78 mq
21	= 7,19 x 3,13 / 2	= 11,25 mq
22	= 4,30 x 2,65	= 11,39 mq
23	= 6,20 x 3,33	= 20,65 mq
24	= 11,70 x 3,95	= 46,22 mq
Totale (x piano)		= 541,74 mq
Totale (P2-P3-P4)		= 1625,22 mq



00	= 10,20 x 4,10	= 41,82 mq
01	= 7,12 x 3,69	= 26,27 mq
02	= 8,02 x 1,88	= 15,10 mq
03	= 7,57 x 6,63	= 50,19 mq
04	= 8,55 x 5,58	= 47,71 mq
05	= 17,22 x 5,57	= 95,92 mq
06	= 9,02 x 4,63	= 41,76 mq
07	= 4,40 x 3,11	= 13,68 mq
08	= 3,11 x 1,01 / 2	= 1,57 mq
09	= 3,27 x 0,97 / 2	= 1,59 mq
10	= 4,26 x 0,90 / 2	= 1,92 mq
11	= 3,90 x 1,87 / 2	= 3,65 mq
12	= 5,57 x 1,79 / 2	= 4,98 mq
13	= 4,29 x 2,33 / 2	= 5,00 mq
14	= 4,29 x 2,13 / 2	= 4,57 mq
15	= 8,06 x 4,30	= 34,66 mq
16	= 8,06 x 3,54 / 2	= 14,27 mq
17	= 6,84 x 4,05 / 2	= 13,85 mq
18	= 5,99 x 2,86 / 2	= 8,57 mq
19	= 7,19 x 2,36 / 2	= 8,48 mq
20	= 3,90 x 1,94 / 2	= 3,78 mq
21	= 7,19 x 3,13 / 2	= 11,25 mq
22	= 3,60 x 3,58	= 12,89 mq
23	= 6,20 x 4,26	= 26,41 mq
24	= 11,70 x 3,02	= 35,33 mq
25	= 1,19 x 0,93	= 1,11 mq
Totale		= 526,33 mq



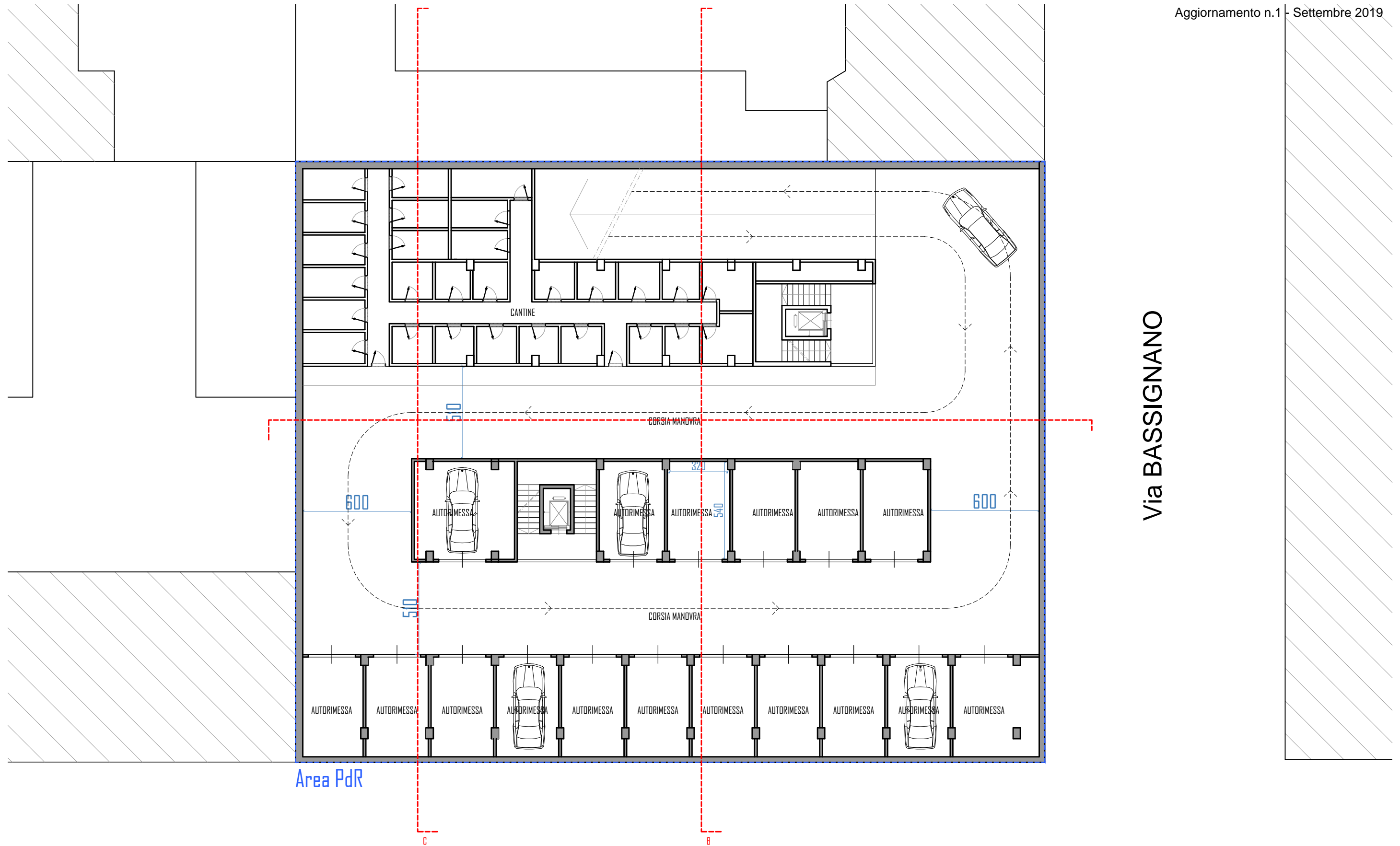




Via BASSIGNANO

Corso DANTE

01	= 3,06 x 2,15	= 6,58 mq
02	= 5,26 x 8,40	= 24,98 mq
03	= 3,61 x 0,92	= 3,36 mq
04	= 9,76 x 8,52	= 83,16 mq
05	= 13,37 x 11,54	= 154,29 mq
Totale		= 272,37 mq



Via BASSIGNANO

Corso DANTE

PIANO INTERRATO CON CANTINE
scala 1:200