

Progetto
di S.U.E per la realizzazione di Edificio
Residenziale su Area RU.BG1 di P.R.G.
Comune di Cuneo – loc. Borgo S. Giuseppe, Via Bisalta n° 26

Committenti:

EUROCOSTRUZIONI MARGARITA S.r.l.
Via Filatoio 3b
12040 Margarita (CN)

**EUROCOSTRUZIONI
MARGARITA S.R.L.**
Via Filatoio, 3/B
12040 MARGARITA (CN)
Part. IVA 02676830041

Geom. Natale TARICCO
Via Bisalta 30
12100 Cuneo (CN)

Progettisti:

LT PROGETTI
INGEGNERIA E ARCHITETTURA

C.SO GALILEO FERRARIS N°30 – CUNEO - Tel: 0171.480208
E-MAIL: studio@lprogetti.it WEB: www.lprogetti

Ing. Paolo LUCIANO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A1500 Dott. Ing. Paolo Luciano

Ing. Andrea TOSELLI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A1800 Dott. Ing. Andrea Toselli

1. FINALITA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.....	4
2. STATO DI FATTO.....	4
2.1 INSERIMENTO DEL PEC NEL TERRITORIO COMUNALE.....	4
2.2 DELIMITAZIONE DELL'AREA – COERENZE	4
2.3 CATASTO	5
2.4 PERIMETRAZIONE AMBITO RU.BG1.....	5
2.5 TITOLI DI PROPRIETA'	5
2.6 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	6
3. CARATTERISTICHE DELL'AREA	7
3.1 CARATTERISTICHE GEOFISICHE	7
3.1.1 CLASSE I	7
3.1.2 CLASSE IIa	7
3.2 VINCOLI	7
3.3 CARATTERISTICHE GEOLOGICHE GEOTECNICHE.....	8
3.4 CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PROGETTUALI	8
3.5 CARATTERISTICHE URBANISTICHE	8
3.6 ATTIVITA' IN CORSO, SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	8
4. PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	10
4.1 SCOPO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	10
4.2 NORME DI INTERVENTO	10
5. IL PROGETTO DI PEC	10
5.1 CARATTERI E SCELTE TIPOLOGICHE	10
5.2 ACCESSIBILITA' DELL'AREA.....	11
5.3 ALTEZZA DEL FABBRICATO	11
5.4 DISCIPLINA ECOLOGICA AMBIENTALE	11
5.5 AREA A SERVIZI	12
5.6 ONERI DI URBANIZZAZIONE	12
5.7 DATI E PREVISIONI DI PEC	13
5.8 DATI DI PROGETTO PEC.....	13
5.9 VERIFICA PARCHEGGI (ART 20 N.D.A.).....	14
5.10 ELABORATI DI PROGETTO	14
6. ATTUAZIONE DEL PEC.....	15

6.1 VINCOLI E TOLLERANZE PROGETTUALI	15
6.2 INSEDIAMENTO PREVISTO	15
7. TEMPI DI ATTUAZIONE.....	15
8. NORME DI ATTUAZIONE	15
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	15
10. TAVOLE DI PROGETTO PEC	19
11. RENDERING FOTOREALISTICI	20

1. FINALITA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha come oggetto l'attuazione di quanto previsto per l'edificabilità dell'Area RU.BG1 – Ristrutturazione Urbanistica secondo il vigente PRGC – area in Località Borgo San Giuseppe, via Bisalta n° 26.

Trattasi di uno Strumento Urbanistico che riconfigura il processo di riorganizzazione del territorio in questione poiché il nuovo Piano Regolatore presuppone la riqualificazione dell'area dismessa e la ricucitura con il tessuto circostante.

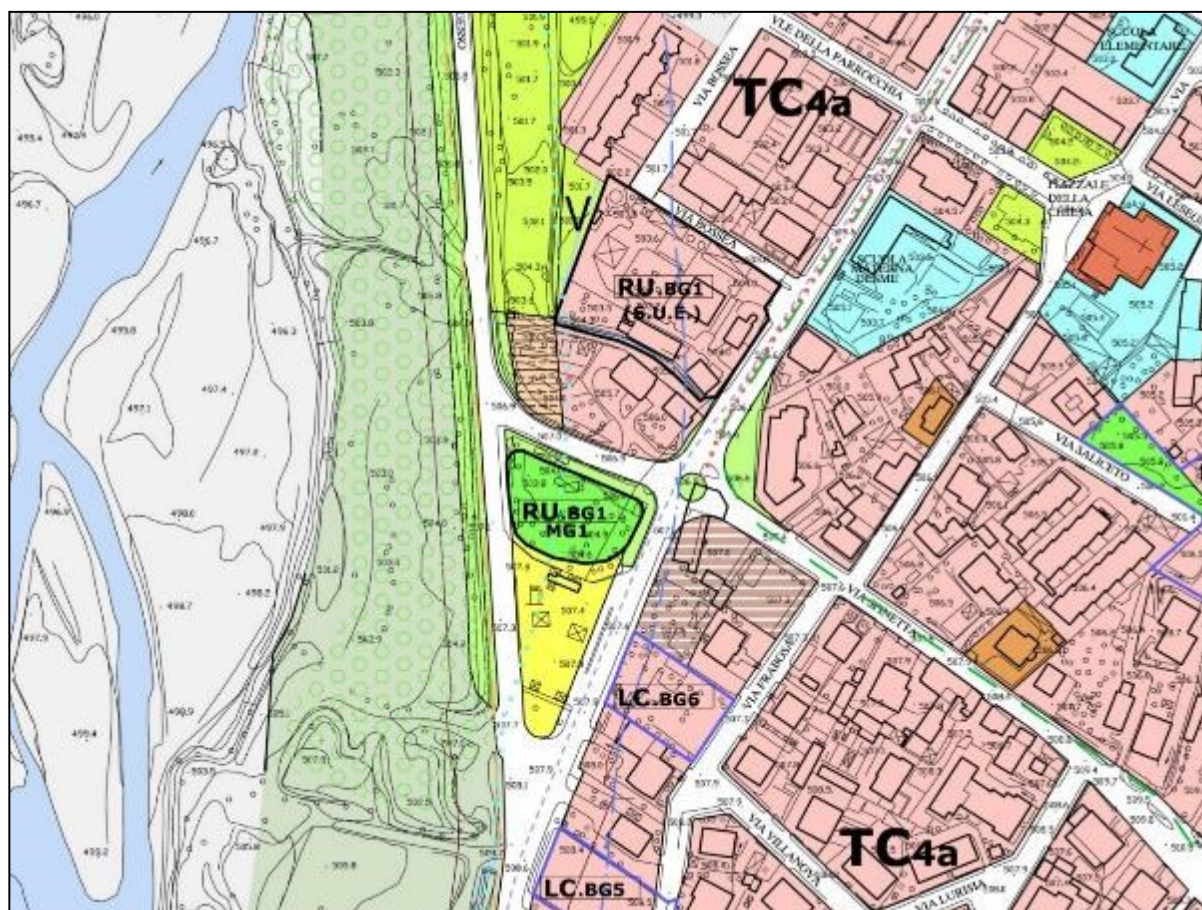
Le variate destinazioni d'uso, i nuovi parametri introdotti sia sul piano dimensionale che funzionale, la nuova distribuzione dei servizi, sia essi pubblici che privati, vanno a configurare un nuovo assetto che richiede una ri-progettazione urbanistica, ed in seguito architettonica globale e radicale dell'intero complesso, sia nella parte edilizia che nell'ambito delle utilities e delle infrastrutture.

Il progetto allegato è infatti esteso ad un'area di 6838,00 m² in Località Borgo San Giuseppe da destinare alla realizzazione di nuovi complessi residenziali.

2. STATO DI FATTO

2.1 INSERIMENTO DEL PEC NEL TERRITORIO COMUNALE

L'area interessata dal PEC si localizza alle porte di Cuneo in frazione Borgo Gesso, nel territorio dell'oltre Gesso di Cuneo, tale area viene inserita dal Piano Regolatore Generale Comunale in zona Tc4 – “Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni”, di cui all'art. 42 delle N.d.A.



Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4) - Art.42

- TC4a - Tipologia pluripiano aperta isolata
- Verde pubblico esistente
- Aree attrezzate - Art.84
- Verde pubblico esistente e previsto
- Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria - Art.66
- Impianto per la distribuzione di carburante - Art.67

E' ubicata sul margine sud della frazione e confina con le vie Bisalta ad Est, Bossea a nord e Marchisio a Sud; ad ovest con proprietà private.

L'area ha una superficie complessiva di 6838,00 m², è pressochè pianeggiante, lievemente degradante verso ovest; ed è posta ad una quota di circa m.1.30 inferiore rispetto via Bisalta ma superiore di m. 1,50 rispetto a via Bossea e di m. 0,70 rispetto via Marchisio.

L'area è attualmente occupata da fabbricati e strutture che costituivano l'impianto per deposito oli e carburanti della ditta OLICAR.

Tali fabbricati ormai da anni non sono utilizzati per cui presentano condizioni di obsolescenza tale da necessitare la loro demolizione.

L'area dal punto di vista urbanistico e tipologico del tessuto urbano circostante si trova circondata da edifici residenziali urbanizzati e infrastrutturati, pertanto la sua necessaria riqualificazione costituisce elemento di ricucitura del tessuto.

2.2 DELIMITAZIONE DELL'AREA – COERENZE

Dalla Relazione di Piano risultano per l'ambito RU.BG1 le seguenti caratteristiche dimensionali:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	6838,00 m²
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	4965,00 m²
VERDE, SERVIZI PUBBLICI (VS)	1894,00 m²

L'area fondiaria RU.BG1 S.U.E. ha le seguenti coerenze:

- nord- est: via Bossea
- sud- est: via Bisalta
- sud-ovest: terreni inseriti in zona TC4a (Tipologia pluripiano aperta isolata) del vigente PRGC
- nord-ovest: terreni censiti dal vigente PRGC come fasce di ambientazione stradale e ferroviaria (art. 66)

L'area in dismissione RU.BG1 MG1 ha le seguenti coerenze:

- nord-est: stada di raccordo tra via del Borgo Gesso e via Bisalta
- sud-est: via Bisalta
- sud-ovest: terreni inseriti in zone per l'impianto per la distribuzione del carburante (art. 67) dal vigente PRGC
- nord-ovest: via del Borgo Gesso

2.3 CATASTO

L'area interessata dal PEC è individuata nell'estratto di mappa in scala 1:500 (Tav n° U04) del Foglio 98, in particolare risulta censita come segue:

- Proprietà: Eurocostruzioni Margarita srl
Mappale: 151
Superficie totale mappale: 4965,00 m²
Superficie perimetrata ambito RU.BG1: 4944,00 m²
- Proprietà: Geom. TARICCO Natale
Mappale: 148
Superficie totale mappale: 2460,00 m²
Superficie perimetrata ambito RU.BG1: 1894,00 m²

2.4 PERIMETRAZIONE AMBITO RU.BG1

Attualmente l'area in oggetto presenta una perimetrazione da P.R.G. con ST = 6388,00 m² (di cui la Superficie Fondiaria pari a 4944,00 m²) e al suo interno comprende varie porzioni di terreno, tra cui una porzione di area pubblica di proprietà comunale di via Marchisio e parte del canale lato sud-ovest, mentre esclude alcune porzioni di area ex-Olicar che in ogni caso dovranno essere cedute ai fini dell'allineamento stradale di via Bisalta, come si evince dalla seguente tavola:



La nuova perimetrazione dell'area (Tav. n° A04) tiene conto della sola proprietà ex-Olicar, fermo restando la superficie fondiaria di complessivi SF = 4944,00 m², come da lettera comunale:



Cuneo, 21 luglio 2011
Prot. n. 40707

All'attenzione di:
TARICCO Natale
Via Bisalta, 30
12100 CUNEO

EURO COSTRUZIONI MARGARITA s.r.l.
Via Del Filatolo 3/b
12040 MARGARITA (CN)

OGGETTO: Intervento nell'ambito RU.BG1. Quesito

Con riferimento alla richiesta di parere relativamente all'oggetto, pervenuta a questo comune il 03.03.2011 prot. n. 12886, si riferisce quanto segue.

In merito all'applicazione dell'art. 38.07 delle Norme di Attuazione, si precisa che per l'intervento nell'ambito RU.BG1 in oggetto, compreso nel tessuto TC4a, è preferibile una soluzione progettuale articolata che preveda lungo Via Bisalta, un edificio a tre piani con sottotetto abitabile e per i retrostanti edifici quattro piani più sottotetto abitabile.

La proposta di ripermetrazione dell'ambito, si ritiene in linea di massima accoglibile, fermo restando che la superficie massima del comparto di intervento deve corrispondere a mq. 6.838 (suddivisa in Sf 4.944 mq. e VS 1.894 mq.), come previsto dal P.R.G. vigente.

Le opere di urbanizzazione a carico dell'intervento con l'utilizzazione degli oneri a scomputo, viste le attuali esigenze frazionali devono limitarsi alla sistemazione a "verde-naturalistico" dell'area in cessione su Via Bisalta, è invece preferibile completare l'area già di proprietà comunale su Via Bossea (fonte viale della Parrocchia) con una soluzione a parcheggio-piazzale pubblico.

Distinti saluti,



IL DIRIGENTE

Arch. Giovanni Previgliano



Settore PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO - Direzione URBANISTICA

2.5 TITOLI DI PROPRIETÀ

Si veda allegato 1

2.6 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

– DETERMINA REGIONE PIEMONTE – SETTORE TERRITORIO E PAESAGGIO VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA

Allegato 1



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio

Settore Territorio e Paesaggio
valorizzazione.paesaggio@regione.piemonte.it

Data 12 MAG. 2016

Classificazione 11.100 11/2016A

Rif. n. 41299/1610 del 28/12/2015

Rif. n. 12453/A16010 del 27/04/2016

RELAZIONE

Oggetto: D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.
(Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), parte III.
Legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 e s.m.i.
Comune: CUNEO (CN)
Intervento: Demolizione di fabbricati ex produttivi e realizzazione di un Piano
Esecutivo Convenzionato a carattere residenziale.
Proprietà: Toselli Francesco - Eurocostruzioni srl - Taricco Natale.

si esprime **parere favorevole**, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., a condizione che:

- sia uniformata l'altezza dei due fabbricati, prevedendo un'altezza pari a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, riducendo quindi di un piano l'altezza del fabbricato 2;
- per quanto attiene le coperture, sia valutata l'opportunità di adeguare la colorazione del manto alle cromie esistenti nella località, oltre ad effettuare una significativa riduzione della porzione in oggetto del solaio di copertura;
- siano eseguite le piantumazioni e gli inerbimenti delle aree di proprietà, così come rappresentate sui rendering pervenuti e descritte nella pagina 36 della relazione paesaggistica pervenuta il 27/04/2016, avendo cura di implementare le piantumazioni con siepi, lungo il perimetro dei parcheggi;
- qualora vengano apportate sostanziali modifiche alle coperture, alla composizione delle facciate o alle finizioni esterne dei fabbricati, il relativo progetto sia presentato per un successivo parere ai sensi delle vigenti leggi di tutela paesaggistica.



Direzione AMBIENTE, GOVERNO E TUTELA DEL TERRITORIO

Settore Territorio e paesaggio

DETERMINAZIONE NUMERO: 264

DEL: 21 LUG. 2016

Codice Direzione: A16000

Codice Settore: A1610A

Legislatura: 10

Anno: 2016

– PARERE SOPRINTENDENZA

ALLEGATO 2



Torino, 30/6/2016

Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA
BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI
ALESSANDRIA, ASTI, BIELLA, CUNEO, NOVARA,
VERBANO-CUSIO-OSSOLA E VERCELLI

Regione Piemonte
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Settore Territorio e Paesaggio
Via Avogadro, 30
10121 TORINO
c.a. arch. Giovanni Paludi
c.a. arch. Margherita Baima



Prot. n. 14615-34-10-05/299

AMBITO E SETTORE: Tutela paesaggistica
DESCRIZIONE: Comune Cuneo Prov. CN
Bene e oggetto dell'intervento:
Immobile censito al N.C.T. al F. 98 n. 151
Demolizione di fabbricati ex produttivi e realizzazione di un PEC a carattere residenziale
Indirizzo: loc. Borgo San Giuseppe, via Bisalta 26
Data di arrivo della richiesta: 16/05/2016
Protocollo entrata richiesta: n. 10819 del 18/05/2016
DATA RICHIESTA:
RICHIEDENTE: Francesco Toselli per Eurocostruzioni Margarita s.r.l. - Natale Taricco / Privato
PROCEDIMENTO: Parere vincolante autorizzazione paesaggistica (art. 146 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: Tipologia dell'atto: parere vincolante
Destinatario: Regione Piemonte / pubblico

In risposta alla richiesta relativa ai lavori in oggetto, trasmessa da codesto Settore Regionale con nota prot. n. 13801/A16.10 del 12/05/2016 e recepita agli atti di questo Ufficio con prot. n. 10819 del 18/05/2016, considerato che l'area interessata dall'intervento è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., in forza del D.M. del 1/08/1985 ("Galassino"), visti gli elaborati grafici, la documentazione fotografica, la relazione tecnico-illustrativa e la relazione paesaggistica allegati all'istanza, vista la relazione del Settore regionale in merito alla compatibilità dell'intervento, considerato che l'intervento previsto consiste nella ristrutturazione urbanistica dell'area occupata da un ex complesso produttivo, concernente la demolizione dei bassi fabbricati e strutture ancora esistenti, e la costruzione di un nuovo complesso residenziale-terziario, con la previsione di due fabbricati tra loro frontali che delimitano una corte interna aperta destinata a verde residenziale e parcheggi, considerato che tramite il progetto di riqualificazione urbanistica costituisce un'occasione di riqualificazione di un'area ex produttiva in disuso da anni, valutato l'impatto delle opere come proposte in relazione alla conservazione delle caratteristiche di interesse dell'ambito paesaggistico sottoposto a tutela, accertato che l'intervento proposto appare coerente con le prescrizioni contenute negli artt. 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di attuazione del Ppr adottato, poste in salvaguardia, e con le specifiche prescrizioni d'uso contenute nella scheda B040 del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - Prima parte, questa Soprintendenza, per quanto di competenza e ai sensi della normativa vigente, esprime parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 in merito all'intervento come proposto, alle prescrizioni già indicate da codesto Settore regionale in merito all'altezza dei fabbricati, alle cromie e caratteristiche costruttive delle coperture, nonché alle piantumazioni e agli inerbimenti.

Si trattiene agli atti copia della documentazione qui pervenuta, restando in attesa del provvedimento autorizzativo.

L'incaricato dell'istruttoria
arch. N. Ostorero

IL SOPRINTENDENTE
arch. Manuela Salvitti

Piazza San Giovanni, 2 - 10122 Torino Tel. +39.011.5220411

3. CARATTERISTICHE DELL'AREA

3.1 CARATTERISTICHE GEOFISICHE

L'area in oggetto, RU.BG1 S.U.E. ha giacitura pressoché pianeggiante, caratteristica comune a tutto il margine del bacino fluviale del fiume Gesso, e forma quadrangolare.

Da non sottovalutare è il dislivello presente tra Via Bisalta e il piano di campagna dello stabilimento dismesso, subito dopo l'ingresso, infatti, la quota rispetto alla strada è di – 0,50 cm per poi scendere a – 1,00 m nella zona centrale e a – 2,00 m sul finire del lotto.

L'area in analisi è considerata, secondo la relazione geologica del vigene P.R.G, in parte in classe I e in parte in classe IIa.

3.1.1 CLASSE I

Ovvero quelle porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, in queste aree sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

3.1.2 CLASSE IIa

Ovvero quelle porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici, in queste aree sono consentite tutti gli interventi urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substarto di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di pregetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Di seguito si riporta la tipologia in oggetto con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico – tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
Dinamica dela rete idrografica classe II	
Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondari, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri	Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati. Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.

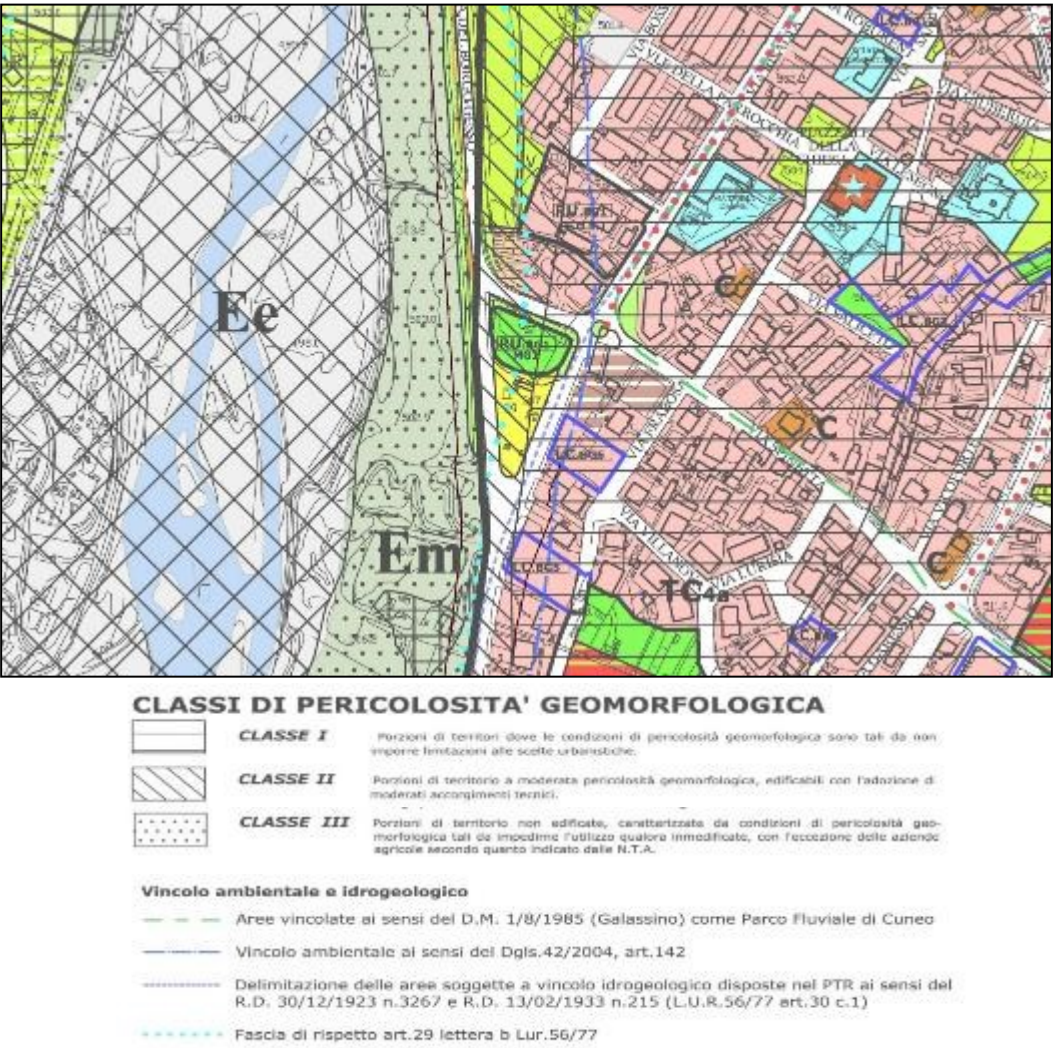
Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima. Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.

3.2 VINCOLI

Dallo studio delle pericolosità geomorfologiche dell'area risulta che quest'ultima sia vincolata come segue:

- Aree vincolate ai sensi del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo, il vincolo interessa l'area per la sua totalità;
- Vincolo ambientale ai sensi del Dgls. 42/2004, art. 142, il vincolo interessa l'are per la metà della sua superficie;
- Delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico disposte nel PTR ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 e R.D. 13/02/1933 n. 215 (L.U.R. 56/77 art.30 c.1), il vincolo interessa l'area per la sua totalità;
- Fascia di rispetto art.29 lettera b Lur. 56/77, il vincolo interessa molto marginalmente l'area tale da ritenersi ininfluyente.

Saranno pertanto ottenute le autorizzazioni prima del rilascio dei rispettivi Permessi di Costruire.



3.3 CARATTERISTICHE GEOLOGICHE GEOTECNICHE

Si rimanda alla relazione geologia allegata, redatta dal Geologo Giovanni Bertagnin, con studio in via Meucci 20 Cuneo, in data 23/06/2008 e aggiornata il 18/9/2008. Vedi Allegato 2

3.4 CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PROGETTUALI

Dal punto di vista ambientale la zona di intervento è situata nel Comune di Cuneo, fraz. Borgo San Giuseppe, in via Bisalta n° 26, comprensiva di un ambito compartimentato attualmente occupato da fabbricati già adibiti a deposito carburanti e lubrificanti con relative pertinenze ed impianti, di seguito denominato “ex-Olicar”.

Il lotto, sul quale insistono attualmente alcuni fabbricati fatiscenti e pericolanti circondati da orti e terreni incolti, è delimitato dalla viabilità esistente e inserito nell’area urbanizzata classificata come TC4a – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni, tipologia pluripiano aperta isolata- dotato di ogni infrastruttura e urbanizzazione necessaria.

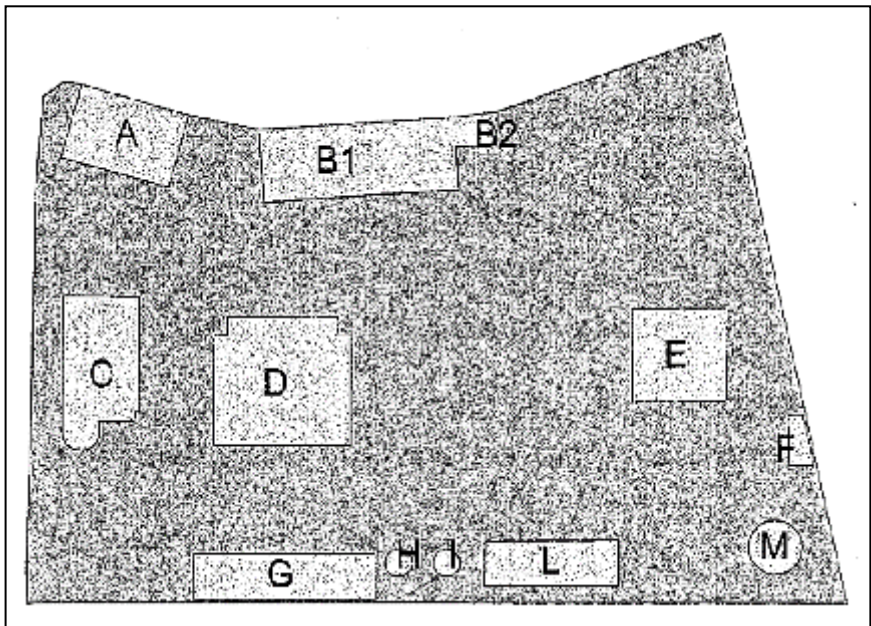
Considerata l’altezza degli edifici circostanti, la distanza tra di essi e quelli in progetto e l’orientamento del sito è certo un ottimo soleggiamento sui vari fronti, garanzia di adeguate caratteristiche igienico-sanitarie per gli edifici in progetto.

3.5 CARATTERISTICHE URBANISTICHE

L’attuazione del PEC è finalizzata all’edificazione sull’area RU.BG1 S.U.E in base alle previsioni del PRG con la ripermimetrazione dell’area.

3.6 ATTIVITA’ IN CORSO, SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

I fabbricati esistenti sul lotto, ex edifici industriali, sono attualmente inutilizzati ed in pessimo stato di conservazione; la consistenza edilizia risulta essere costituita da 11 costruzioni (tra fabbricati, silos e tettoie) i cui dati sono di seguito riassunti:



FABBRICATO	SUPERFICIE COPERTA [Sc]	VOLUME [V]	SUPERFICIE UTILE VIRTUALE [SUV]
	m ²	m ³	m ³
A	105,90	518,91	172,97
B1	176,15	1294,71	431,57
B2	15,88	44,46	14,82
C	216,28	751,13	250,38
D	190,13	1216,83	405,61
E	107,65	/	(non conteggiato)
F	12,35	/	(non conteggiato)
G	104,07	/	(non conteggiato)
H	7,38	/	(non conteggiato)
I	7,20	/	(non conteggiato)
L	74,29	/	(non conteggiato)
M	28,45	310,09	103,36
Totale	1045,73	4136,13	1378,71

Entrando nello stabilimento ex-Olicar, ormai dimesso, dall’ingresso situato in via Bisalta, a Sud Est, si trova immediatamente sulla sinistra una palazzina (C) con avancorpo semicircolare probabilmente occupata dagli uffici, poco oltre, un basso fabbricato adibito a box auto (A).

Lungo la perimetrazione del lotto sul lato sud trova spazio una palazzina (B1 – B2) due piani fuori terra adibita a residenza del custode dello stabilimento, al centro un ampio volume ospitava il magazzino (D). Lungo il perimetro del lotto sul lato Nord-Est si trovano alcune tettoie in acciaio (G – H – I – L) sotto le quali sono alloggiati i condotti, i tubi e le strumentazioni atte allo svolgimento del lavoro nello stabilimento abbandonato. A Nord Ovest si trova la cisterna (M), poco sotto un volume chiuso (F) e un'altra alta tettoia in acciaio (E).



La palazzina uffici (C)





La residenza (B1 – B2)



I box auto (A)



Le tettoie (G – H – I – L)



Il Magazzino (D)



La cisterna (M)



Il magazzino (D)



La tettoia in acciaio (E)



4. PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

4.1 SCOPO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Scopo del PEC è l'attuazione delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie dettate dal vigente PRG con la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e di tutte le opere di urbanizzazione necessarie e conseguenti.

4.2 NORME DI INTERVENTO

Nell'area RU.BG1 in esame facente parte del tessuto consolidato denominato dal piano come TC4a con

Tipologia pluripiano aperta e isolata sono consentiti i seguenti interventi:

- **Art. 38.07** *Gli interventi di riqualificazione recupero urbanistico di cui alla tipologia Ristrutturazione Urbanistica RU, sono consentiti e previsti dal PRG mediante SUE unitario o ove possibile con Permesso di costruire convenzionato.*
Tali interventi, sono individuati negli elaborati di PRG e disciplinati, in analogia alla normativa del tessuto di appartenenza. Qualora la SUV demolita, rispetto all'area asservita, sia inferiore all'Uf di tessuto potrà essere ricostruita una SUL pari a tale indice più il 25% della SUV demolita. E' comunque consentito il recupero dell'eventuale SUV demolita, se superiore all'Uf di tessuto. Il PRG contiene indicazioni di comportamento mediante l'elaborato 2G, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione ed è una più puntuale disciplina urbanistico-edilizia. In tali ambiti in sede di SUE, per particolari esigenze architettoniche, il numero dei piani potrà modificarsi in più o in meno di un massimo di 1.
Gli ambiti contrassegnati con "(SUE)" devono essere attuati mediante Strumento Esecutivo, i restanti con permesso di costruire convenzionato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.
- **Art. 42.01** *Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto di matrice insediativa aperta a bassa densità con ampi spazi di verde attrezzato a parco e giardino. (...)*
TC4a: Tipologia Pluripiano aperta isolata.
- **Art. 42.02** *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi:*
 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato
 - TC4a: $U_f=0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 $H_{\max}$ 3 piani e sottotetto abitabile
- **Art. 42.04** *Disciplina ecologica – ambientale*

$I_p = 30 \%$

$A = 1 \text{ albero} / 80 \text{ m}^2$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

$A_r = 2 \text{ arbusti} / 80 \text{ m}^2$

- **Art. 42.06** *Parametri edilizi:*

$D_s = 7,50 \text{ m}$ o fasce di rispetto o arretramento PRGC

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D = 10,00 \text{ m}$

$R_c = 40 \%$ del lotto

Inoltre, essendo ambito Ru (Ristrutturazione Urbanistica) si considera anche l'art. 38 N.d.A. e più specificatamente l'art. 38.07.

5. IL PROGETTO DI PEC

5.1 CARATTERI E SCELTE TIPOLOGICHE

Il fabbricato residenziale in progetto sarà costituito da due corpi a L, di cui uno, prospiciente Via Bisalta, di dimensioni minori; i due fabbricati saranno distanziati, come richiesto da Regolamento Edilizio, di 10,00 m. Tale disposizione è conseguenza di un logico e razionale sfruttamento del lotto e dell'orientamento solare.

Il corpo 1, che si sviluppa lungo Via Bisalta, presenta, al piano terra, tre appartamenti dalle metrature differenti ed un ampio locale, di 200mq, con destinazione d'uso commerciale.

Quest'ultimo e gli appartamenti del piano terra risultano separati dal passaggio pedonale che conduce dal parcheggio privato delle residenze alla corte interna, tale accesso costituisce un varco dell'edificio che torna ad unirsi nei piani soprastanti, tale fabbricato presenta uno sviluppo in altezza pari a 3 piani fuori terra.

Il piano terra ha un Sul complessiva di 394,95m² mentre i sovrastanti tre piani una Sul di 432.80m²; nel totale il corpo 1 ha una superficie utile lorda pari a 1693.35m², sviluppati in 21 appartamenti ed un locale commerciale.

Il corpo 2, che segue uno sviluppo a "L" perimetrando su due lati la corte interna, si articola intorno a due vani scala che danno complessivamente accesso a 7 appartamenti per piano. Il piano terra ha una SUL complessiva di 562.10m² mentre i sovrastanti 3 piani una SUL di 573.00m²; nel totale il corpo 2 ha una superficie utile lorda pari a 2281.10m². Complessivamente i fabbricati residenziali sviluppano una SUL di **3974.45m²**.

La proprietà dei due fabbricati verrà divisa, secondo precisi calcoli riguardanti SUL e metrature, tra i due proprietari catastali: parte del costruito spetterà alla Eurocostruzioni Margarita e parte al Geom. Natale Taricco.

Sotto l'edificio si sviluppa un ampio interrato che ospita 68 box auto di varie metrature, 15 cantine e quattro spaziosi vani tecnici, uno per corpo edilizio, attigui ai vani scala.

L'edificio verrà posizionato ad una distanza $D = 7,50$ m da Via Bossea mentre l'ampia corte interna, destinata a verde privato ed aree condominiali, si svilupperà sul fronte Sud-Ovest accogliendo ampie aree verdi e piantumate finalizzate ad ottimizzare l'inserimento ambientale e la rivalorizzazione del luogo.

Lungo Via Bisalta, a seguito di rettifica stradale come da isolati precedenti, verrà realizzato il nuovo marciapiede e, all'interno del lotto compartimentato, alcuni parcheggi privati pertinenziali.

5.2 ACCESSIBILITA' DELL'AREA

Attualmente l'area è servita da un solo accesso posizionato lungo Via Bisalta, quasi in prossimità di Via Bossea. Il progetto prevede che il nuovo accesso veicolare verrà spostato in adiacenza a Via Bossea.

La rampa carrabile a servizio delle autorimesse al piano interrato, arretrata di circa 15,00 m circa rispetto al filo del marciapiede, consentirà di realizzare l'ampliamento dell'ingresso-uscita di Via Bossea, in modo da non creare interferenza con il traffico veicolare attuale ma, anzi, migliorare il campo visivo dell'intersezione Via Bisalta – Via Bossea. Un altro accesso veicolare troverà spazio nella corte interna degli edifici al quale si accederà tramite Via Marchisio.

5.3 ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'edificio 1 presenta, al piano terra, un'altezza netta di 3,00 m per lasciare spazio al locale commerciale, mentre l'edificio 2 un'altezza al piano terra pari a 2,70 m, giustificando così una differente altezza di gronda dei due blocchi pari a 0,30 m.

I due fabbricati presentano 4 piani di cui l'ultimo a sottotetto seguendo le disposizioni dell'Art. 36 *Altezza interna dei locali abitativi e dimensioni dei locali* del Regolamento Edilizio.

5.4 DISCIPLINA ECOLOGICA AMBIENTALE

Le Norme di Attuazione prevedono quantità definite di alberi e arbusti a seconda dei m^2 di Superficie Territoriale, l'Art. 42.04 fissa tali quantità in:

$A = 1 \text{ albero} / 80 \text{ m}^2$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

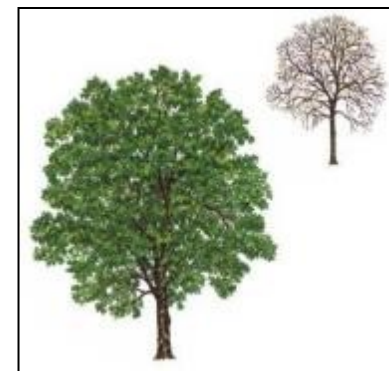
$Ar = 2 \text{ arbusti} / 80 \text{ m}^2$

Calcolando in base alla Superficie Territoriale oggetto dell'intervento edilizio risulta che:

$6838,00 \text{ m}^2 / 80 = 85 \text{ alberi}$

In progetto ne sono stati inseriti un numero maggiore, in modo da verificare e soddisfare ampiamente le richieste. $2 \cdot 6838,00 \text{ m}^2 / 80 = 170 \text{ arbusti}$

Inoltre, seguendo le linee guida per la progettazione del verde prescritte dal Comune di Cuneo, sono state indicate in progetto le specie arboree da inserire "non solo con le finalità di "mascheramento" di manufatti o degli interventi previsti, ma anche finalizzate al miglioramento della situazione paesaggistica complessiva".



Lungo i confini interni del lotto sono stati ipotizzati platani comuni (*Platanus Acerofolia*) alberi longevi che possono raggiungere dimensioni ragguardevoli.

Sono piante robuste e maestose dall'accrescimento veloce con chioma a cupola e grossi rami contorti che raggiungono i 35 m di altezza, sono piante rustiche e resistenti all'inquinamento che si adattano a vivere in città dove sopportano drastiche potature e difficili condizioni di substrato.



Nell'area verde nella corte interna al complesso residenziale sono state inserite le betulle (*Betula Alba*) alberi di medio fusto dalla caratteristica corteccia bianca e liscia.



Lungo il perimetro esterno del corpo 1, sul marciapiede interno al lotto prospiciente il parcheggio privato, è stato ipotizzato un filare di tigli nostrani (*Tilia Platyphyllos*) alberi alti fino a 40 m dalle caduche, cuoriformi a margine seghettato.

Per quanto invece concerne gli arbusti nella planimetria di progetto si evidenzia come questi siano stati dislocati lungo i perimetri dei giardini privati delle abitazioni al piano terra, sostanzialmente sono state scelte tre specie arbustive:



Il Bosso (*Buxus Sempervirens*) è un esemplare appartenente ad un sistema di siepi dalla chioma obbligata per le potature finalizzate al mantenimento della forma desiderata.



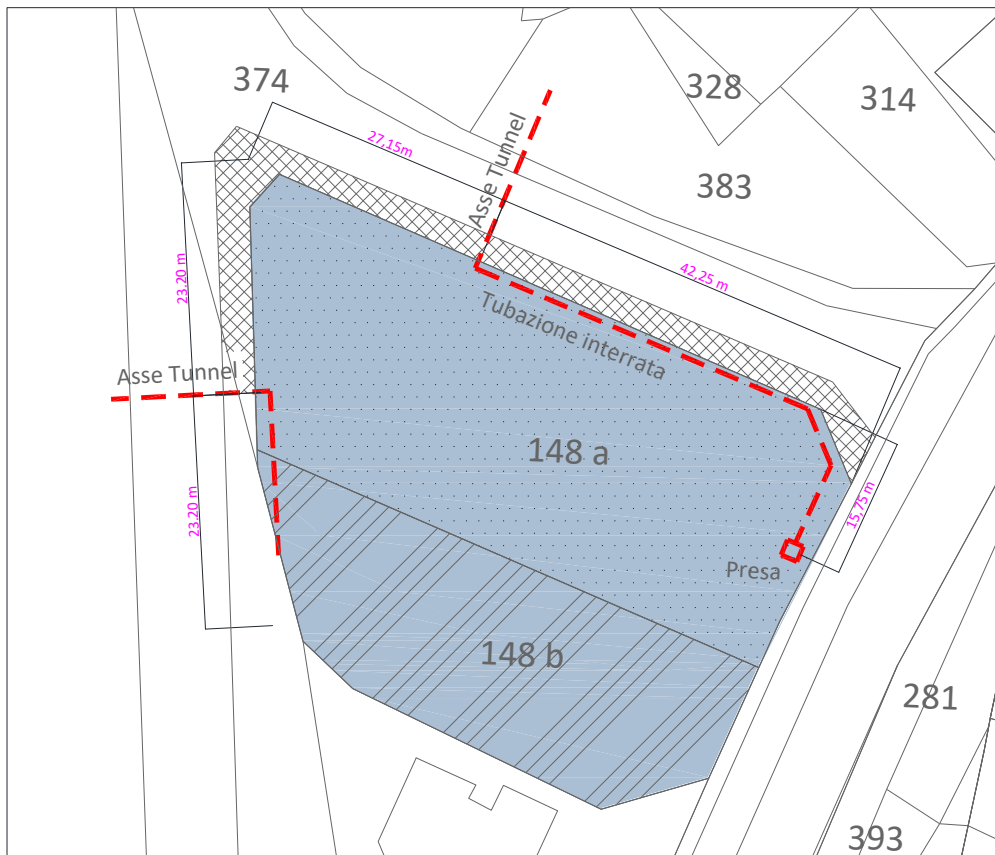
La forsizia (*Forsythia Viridissima*) è un arbusto ornamentale a fogliame deciduo che raggiunge l'altezza di 1-3 m, fiorisce alla fine dell'inverno prima della nascita delle foglie ricoprendosi di fiori giallo zolfo-



Il Nocciolo (*Corylus Avellana*) ha portamento a cespuglio e raggiunge l'altezza di 5-7 m, ha foglie decidue a margine dentato.

5.5 AREA A SERVIZI

Il PRGC lega l'intervento con un terreno destinato a servizi ubicato poco distante e al margine della frazione, compreso tra le vie Bisalta, Spinetta e del Borgo Gesso, Mappale 148 di superficie totale 2460,00 m² di proprietà del Geom. Taricco Natale. Il quale ne cederà una parte (superficie pari a 1614,00 m²) all'Amministrazione comunale all'atto della stipula della convenzione; richiedendo un frazionamento con accesso diretto all'area e tubazioni interrate con annessi tombini di presa acqua irrigua, come da bozza di seguito allegata:



BOZZA DI FRAZIONAMENTO

- Cessione Comune:
 - Fascia di ambientazione stradale 280,00 m²
 - Mappale 148a 1 614,00 m²
 - Totale Cessione 1 894,00 m²**
- Proprietà Geom. Taricco Natale:
 - Mappale 148b 566,00 m²

5.6 ONERI DI URBANIZZAZIONE

INSEDIAMENTO	PRIMARIA	SECONDARIA
Residenziale	€/m² 33,33 · 3 774,45m² = 125 802,42 €	€/m² 50,19 · 3 774,45 m² = 189 439,65 €
Terziario	€/m² 55,12 · 200,00m² = 11 024,00 €	€/m² 39,18 · 200,00 m² = 7 836,00 €
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE		334 102,07 €

I proponenti realizzeranno, a scomputo degli oneri dovuti e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune le opere di urbanizzazione illustrate in allegato.

Tali opere consistono nella sistemazione viaria di Via Marchisio e del marciapiede lato ovest di via Bisalta nel tratto fronte intervento sino all'incrocio con Via Marchisio. Inoltre verrà urbanizzata l'area di proprietà comunale ubicata lungo via Bossea, sulla prosecuzione del viale della parrocchia, in cui si provvederà alla sistemazione area verde e creazione di nuovi parcheggi. Verrà raccordato il dislivello altimetrico di Via Bossea.

Si riporta una tabella riassuntiva del computo metrico in allegato (Allegato 3):

Intervento Via Bossea - raccordo dislivello strade	€ 7 654,90
Intervento Marciapiede – Via Bisalta	€ 10 823,10
Intervento sistemazione stradale – Via Giacomo Marchisio	€ 25 954,23
Intervento Area in cessione destinata a parcheggio – Via Bisalta,Via del Borgo Gesso	€ 115 208,80
Intervento di sistemazione Area verde lungo strada provinciale	€ 77 646,50
Totale computo metrico delle opere di urbanizzazione	€ 237 287,53

5.7 DATI E PREVISIONI DI PEC

Parametri edilizi		
Ds	Distanza dalle strade	≥ 7,50 m
Dc	Distanza dai confini	≥ 5,00 m
D	Distanza fra edifici	10,00 m o 2/3 edificio più alto
Rc	Rapporto di copertura	40 %
Grandezze urbanistico – ecologiche e altezza		
Uf	Indice di Utilizzazione Fondiaria	0,7 m ² / m ²
Ip	Indice di permeabilità	30%
A	Densità arborea – alberi di alto fusto	1albero/80% potenziando i filari sui bordi interni dei lotti
Ar	Densità arborea - arbusti	2 arbusti / 80 m ²

ZONA TC4a			
ST	Superficie Territoriale		6 838,00 m ²
Ripartizione della superficie dell'ambito			
Sf	Superficie Fondiaria		4 944,00 m ²
Vs	Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo		1 894,00 m ²
Determinazione della Superficie utile lorda totale SUL_{tot}			
SUL _{max}	Superficie Utile Lorda Massima	4944,00*0,70+1894,00*0,70= 3460,80+1325,80=	4 786,60 m ²
SUV _{S.F.}	Superficie Utile Virtuale Stato di Fatto		1 378,71 m ²
25% SUV _{S.F.}	Incremento SUL da SUV	1378,70*0,25=	344,68 m²
SUL_{tot}	Superficie Utile Lorda Totale	4786,60+344,68=	5 131.28 m²

L'intervento urbanistico complessivo si sviluppa su due distinte e separate aree: una destinata a servizi standard pubblici in cessione con superficie di 1 894,00 m² e una seconda fondiaria destinata al recepimento delle volumetrie con superficie di 4 944,00 m².

Entrambi le aree concorrono al calcolo delle volumetrie realizzabili con una superficie complessiva pari a 6 838 m² corrispondente ad una SUL massima prodotta di 4 786,60 m².

Inoltre nei parametri edificatori è prevista anche la possibilità di incrementare tale SUL con la percentuale pari al 25% della volumetria esistente da demolire, che nel caso in progetto, le volumetrie demolite producono una SUL aggiuntiva pari a 344,68 m², per tanto la **SUL complessiva edificabile** risulta pari a **5 131.28 m²**.

5.8 DATI DI PROGETTO PEC

In fase di progettazione, al fine di non appesantire l'intervento, di migliorarne l'inserimento nel contesto ed in virtù del parere della Regione Piemonte – della Soprintendenza (espresso in data 30/06/2016), si è ridimensionato l'intervento ad una **SUL complessiva di progetto di 3 974.45 m²**, inferiore a quella consentita dal P.R.G.C. di **1 156,83 m²**.

I proponenti si riservano comunque, in fase di esecuzione del PEC, di utilizzare complessivamente o anche solo in parte la SUL mancante (1 156,83 m²) nel limite del rispetto delle norme e regolamenti vigenti, previo le eventuali e necessarie autorizzazione paesaggistiche.

DATI DI PROGETTO PEC		
SUL	Superficie utile lorda di progetto	3 974,45 m²
SC	Superficie coperta di progetto	1 416,83 m ²
S _{PR}	Superficie Permeabile di progetto	1 527,08 m ²

La proprietà dei due fabbricati in progetto verrà divisa, in proporzione alla SUL complessiva edificabile (SUL_{TOT}) e le proprietà catastali:

RIPARTIZIONE CONTRIBUTO S.U.L. TRA LE PROPRIETÀ		
EUROCOSTRUZIONI	3 805,48 m²	74,16%
GEOM. TARICCO NATALE	1 325,80 m²	25,84%
	5 131.28 m²	100%

5.9 VERIFICA PARCHEGGI (ART 20 N.D.A.)

PARCHEGGI RICHIESTI:

P1 Privato	COMMERCIALE – TERZIARIO:	(CuB terz) 3m ² /10 sul	=	60,00 m ²
	RESIDENZIALE:	(CuB abit.) 4m ² /10 sul	=	1509,78 m ²

P1 PARCHEGGIO PRIVATO TOTALE	=	1569,78 m²
-------------------------------------	----------	------------------------------

P2 Pubblico	COMMERCIALE – TERZIARIO:	(CuB terz) 4m ² /10 sul	=	80,00 m ²
	RESIDENZIALE:	(CuB abit.) 1m ² /10 sul	=	377,45 m ²

P2 PARCHEGGIO PUBBLICO TOTALE	=	457,45 m²
--------------------------------------	----------	-----------------------------

PARCHEGGI IN PROGETTO:

P1 Privato	PIANO PRIMO INTERRATO	=	2075.38 m ²
	PIANO SECONDO INTERRATO	=	1151.40 m ²
	PIANO TERRA SCOPERTO (Via Bisalta)	=	352.00 m ²

P1 PARCHEGGIO PRIVATO IN PROGETTO (terziario e residenziale) TOTALE	=	3578.78m²
--	----------	-----------------------------

VERIFICATO

P2 Pubblico	Parcheggio Via Bisalta, angolo Via Del Borgo Gesso	=	1400.00 m ²
-------------	--	---	------------------------

P2 PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROGETTO (terziario e residenziale)TOTALE	=	1400.00m²
---	----------	-----------------------------

VERIFICATO

Nota: La dotazione di parcheggi pubblici e privati in progetto, verifica anche lo standard di cui all'art.21 della Lur 56/77 (100% SUL e 2.5m²/abitante).

5.10 ELABORATI DI PROGETTO

- Relazione illustrativa
 - a) Stato di fatto
 - b) Caratteristiche dell'area
 - c) Previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie
 - d) Il progetto di PEC
 - e) Attuazione del PEC
- Documentazione fotografica
- Elaborati grafici in formato A3:
 - u01 => Estratto PRG 1:5000
 - u02 => Estratto PRG 1:2000
 - u03 => Planimetria rischio idrogeologico 1:5000

u04 => Planimetria catastale	1:1000
u05 => Planimetria stato di fatto	1:500
u06 => Rilievo (piano quotato)	1:500
u07 => Planimeria PRG inserimento progetto	1:500
u08 => Planimetria di progetto	1:500
u09 => Planimetria progetto superficie coperta	1:500
u10 => Planimetria progetto lp	1:500
u11 => Disciplina ecologica ambientale	1:500
u12 => Pianta progetto Piano Secondo Interrato	1:300
u13 => Pianta progetto Piano Primo Interrato	1:300
u14 => Pianta progetto Piano Terra	1:300
u15 => Pianta progetto Piano Tipo	1:200
u16 => Pianta progetto Piano Sottotetto	1:200
u17 => Pianta progetto calcolo sup. coperta	1:200
u18 => Sezione di progetto AA	1:200
u19 => Sezione di progetto BB	1:200
u20 => Sezione di progetto CC	1:200
u21 => Prospetti di progetto SUD	1:200
u22 => Prospetti di progetto SUD-OVEST	1:200
u23 => Prospetti di progetto NORD-EST	1:200
u24 => Prospetti di progetto SUD-EST	1:200
u25 => Prospetti di progetto SUD-EST interna	1:200
u26 => Prospetti di progetto SUD-OVEST interna	1:200
u27 => Opere di Urbanizzazione area RU.BG1	1:600
u28 => Opere di Urbanizzazione area RU.BG1	1:500
u29 => Area in cessione - pianta del parcheggio	1:200
u30 => Area in cessione -indicazioni impianti e reti	1:200

- Rendering fotorealistici

ALLEGATI:

- ALL 01 => Titoli di proprietà
- ALL 02 => Relazione geologica geotecnica
- ALL 03 => Computo metrico delle opere di urbanizzazione
- ALL 04 => Convenzione
- ALL 05 => Relazione Tecnica e Paesaggistico-Ambientale

6. ATTUAZIONE DEL PEC

6.1 VINCOLI E TOLLERANZE PROGETTUALI

In generale gli elementi grafici e normativi contenuti negli elaborati del PEC dovranno intendersi indicativi del prodotto che si vuole conseguire ed il progetto plano-volumetrico allegato potrà consentire, nel rispetto dei parametri dello stesso, le modifiche e variazioni che saranno precisate in sede di esecuzione, conseguenti la progettazione architettonica esecutiva. Il disegno planimetrico, e di conseguenza anche quello relativo ai prospetti, potranno pertanto subire variazioni, ancorchè non strutturali, relativamente ad ogni edificio del PEC. Per tutti gli edifici in sede di permesso di costruire, potranno essere proposti e presentati all'Amministrazione progetti aventi caratteristiche tipologico-compositive e sagome diverse da quelli allegati al presente PEC, senza che ciò costituisca variante allo stesso. Potranno altresì essere variate le disposizioni plano-volumetriche degli edifici, purchè non in modo sostanziale, fermo restando sempre il rispetto delle distanze dai confini.

6.2 INSEDIAMENTO PREVISTO

SUPERFICI			
St	Superficie territoriale		6838,00 m ²
Sf	Superficie fondiaria		4944,00 m ²
Vs	Verde servizi pubblici		1894,00 m ²
Ip	Indice di permeabilità	30% della superficie del lotto	1483,20 m ²
Rc	Rapporto di copertura	40% della superficie del lotto	1977,60 m ²

DISTACCHI DALLE STRADE E DAGLI EDIFICI

Le norme di attuazione relative all'area RU.GB1 prevedono, per i nuovi fabbricati, distacchi di 7,50 m dalle strade e dai confini e 10,00 m dagli edifici adiacenti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione indicate nei progetti allegati verranno progettate esecutivamente in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti Uffici LL.PP.

AREE DA DISMETTERE

L'area in cessione al Comune di Cuneo come da tavole allegate per il computo metrico.

7. TEMPI DI ATTUAZIONE

Non appena saranno ottenute tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni urbanistiche e saranno assolti gli obblighi economici ad essa connessi, ovvero la Società proponente sarà venuta in possesso di regolare possesso di Permesso di Costruire, gli interventi proposti saranno iniziati e portati a termine entro i tempi che la legge impone alla validità di tali autorizzazioni.

8. NORME DI ATTUAZIONE

L'attuazione dell'Ambito RUBG1 dovrà rispettare le seguenti norme:

Art.1) - La destinazione d'uso degli edifici indicati nel PEC potrà essere modificata nel corso della validità temporale dello strumento urbanistico, entro i limiti delle variazioni percentuali e tipologiche ammesse e specificate dalle norme del PRGC.

Art.2) - Gli edifici in progetto avranno un numero massimo di piani tre, oltre il sotto tetto abitabile, la copertura sarà a falde ribassate.

Art.3) - Le tipologie degli edifici in progetto nel PEC potranno essere suscettibili di modifiche in sede di attuazione nel rispetto dei parametri prescrittivi delle N.d.A. del PRGC.

Art.4) - La progettazione dovrà garantire uguale dignità architettonica a tutte le facciate degli edifici in progetto in particolare sui fronti verso la viabilità pubblica.

Art.5) - La durata del PEC è fissata in anni 10 a partire dalla sottoscrizione della convenzione.

Art.6) - La recinzione sarà del tipo aperto su muretto in calcestruzzo di cm...

Art.7) - Le aree verdi private saranno realizzate con essenze vegetali nel rispetto delle indicazioni della Commissione locale del paesaggio.

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





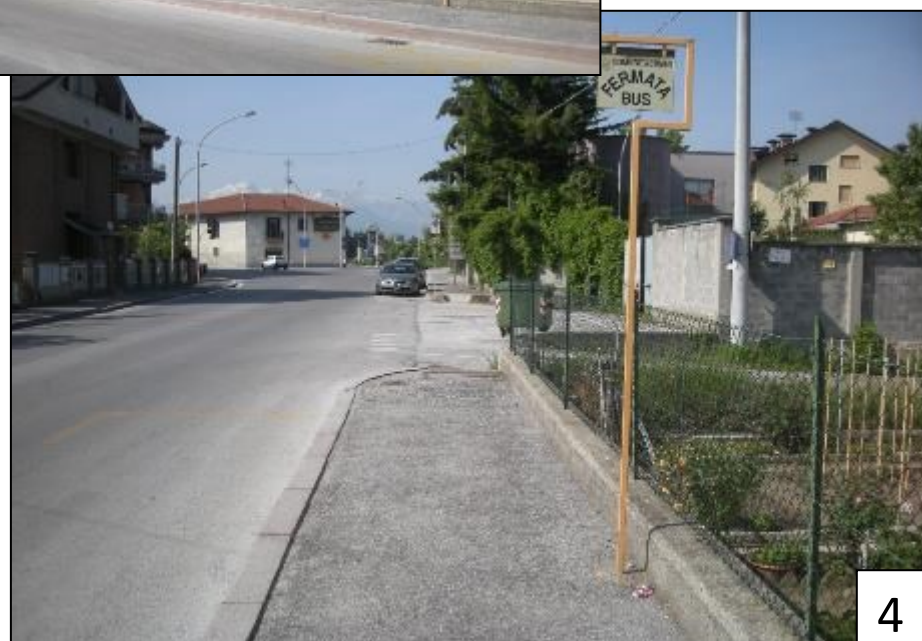
1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



14



11



12



15



13



16



17



21



18



19



20



22

10.TAVOLE DI PROGETTO PEC

11.RENDERING FOTOREALISTICI