

P.R.G.C.
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Adottato con D.C.C. n. 147 del 21.12.2004

Committenti:

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

Progettisti:

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

Ing. Andrea TOSELLI

1. FINALITA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.....	3
2. STATO DI FATTO.....	3
2.1 INSERIMENTO DEL PEC NEL TERRITORIO COMUNALE.....	3
2.2 DELIMITAZIONE DELL'AREA – COERENZE	3
2.3 CATASTO	4
2.4 PERIMETRAZIONE AMBITO RU.BG1.....	4
2.5 TITOLI DI PROPRIETA'	5
3. CARATTERISTICHE DELL'AREA	5
3.1 CARATTERISTICHE GEOFISICHE	5
3.1.1 CLASSE I	5
3.1.2 CLASSE IIa	5
3.2 VINCOLI	6
3.3 CARATTERISTICHE GEOLOGICHE GEOTECNICHE.....	6
3.4 CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PROGETTUALI	7
3.5 CARATTERISTICHE URBANISTICHE	7
3.6 ATTIVITA' IN CORSO, SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	7
4. PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	9
4.1 SCOPO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	9
4.2 NORME DI INTERVENTO	9
5. IL PROGETTO DI PEC	10
5.1 CARATTERI E SCELTE TIPOLOGICHE	10
5.2 ACCESSIBILITA' DELL'AREA.....	10
5.3 ALTEZZA DEL FABBRICATO	10
5.4 DISCIPLINA ECOLOGICA AMBIENTALE	10
5.5 AREA A SERVIZI	11
5.6 ONERI DI URBANIZZAZIONE	12
5.7 DATI E PREVISIONI DI PEC	12
5.8 ELABORATI DI PROGETTO	13
6. ATTUAZIONE DEL PEC.....	13
6.1 VINCOLI E TOLLERANZE PROGETTUALI	13
6.2 INSEDIAMENTO PREVISTO	13

7. TEMPI DI ATTUAZIONE.....	14
8. NORME DI ATTUAZIONE	14
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
10. TAVOLE DI PROGETTO PEC	18

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.

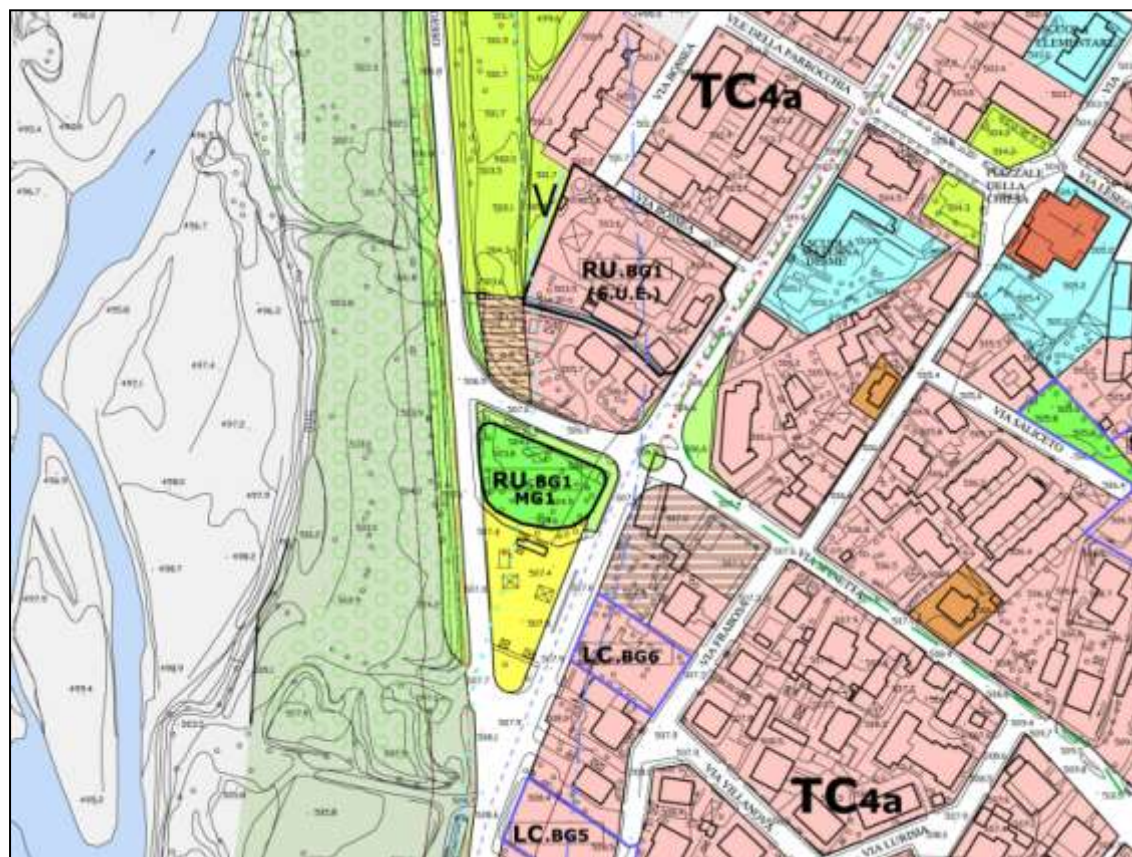
Le variate destinazioni d'uso, i nuovi parametri introdotti sia sul piano dimensionale che funzionale, la nuova distribuzione dei servizi, sia essi pubblici che privati, vanno a configurare un nuovo assetto che richiede una ri-progettazione urbanistica, ed in seguito architettonica globale e radicale 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 (Tav. n° u01-u02) 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 (elaborato I1) risultano per l'ambito RU.BG1 le seguenti caratteristiche dimensionali:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	6838,00 m ²
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	4944,00 m ²
VERDE, SERVIZI PUBBLICI (VS)	1894,00 m ²

L'area fondiaria RU.GB1 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: starda 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

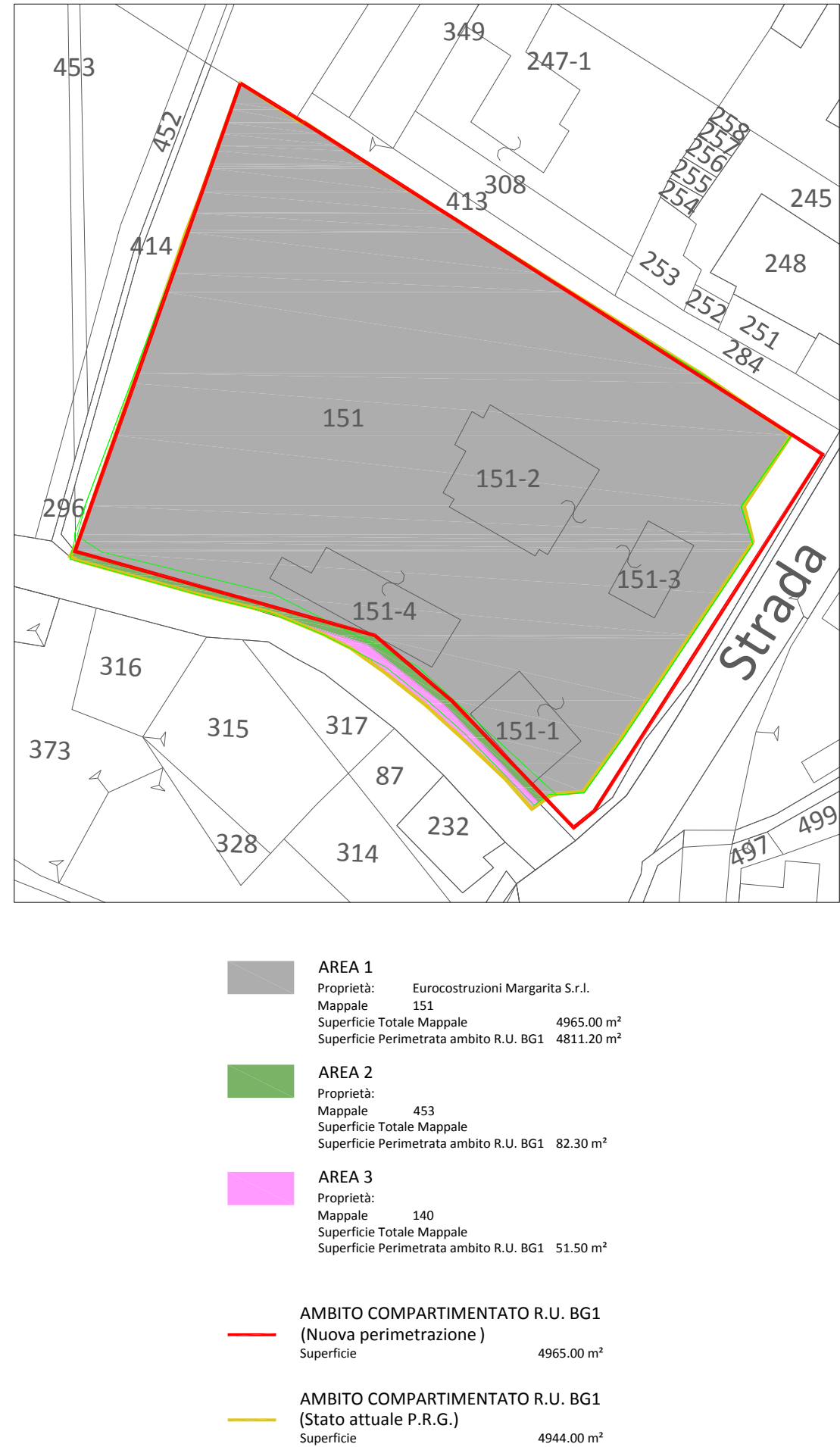
2.3 CATASTO

L'area interessata dal PEC è individuata nell'estratto di mappa in scala 1:500 (Tav n° A04) del Foglio 98, in particolare risulta censita come segue:

- AREA 1
Proprietà: Eurocostruzioni Margarita srl
Mappale: 151
Superficie totale mappale: 4965,00 m²
Superficie perimetrata ambito RU.BG1: 4811,20 m²
- AREA 2
Proprietà: geom. Taricco Natale
Mappale: 148
Superficie totale mappale: 2460,00 m²
Superficie perimetrata mabito 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 = 6838,00 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 Filatoio 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 ripermimetrazione 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

Proprietà	Foglio	Mappale
Eurocostruzioni	n° 98	n° 151
Superficie Catastale		4965 m ²
Area RU.BG1/MG1		4605 m ²
Area interessata da ampliamento viario (art. 38.08)		m ²
Superficie considerata		4944 m²
Percentuale su totale		67,44 %

2.5 TITOLI DI PROPRIETA'

Vedi allegato 1

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 vigente 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 substrato 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 progetto 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 della 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.

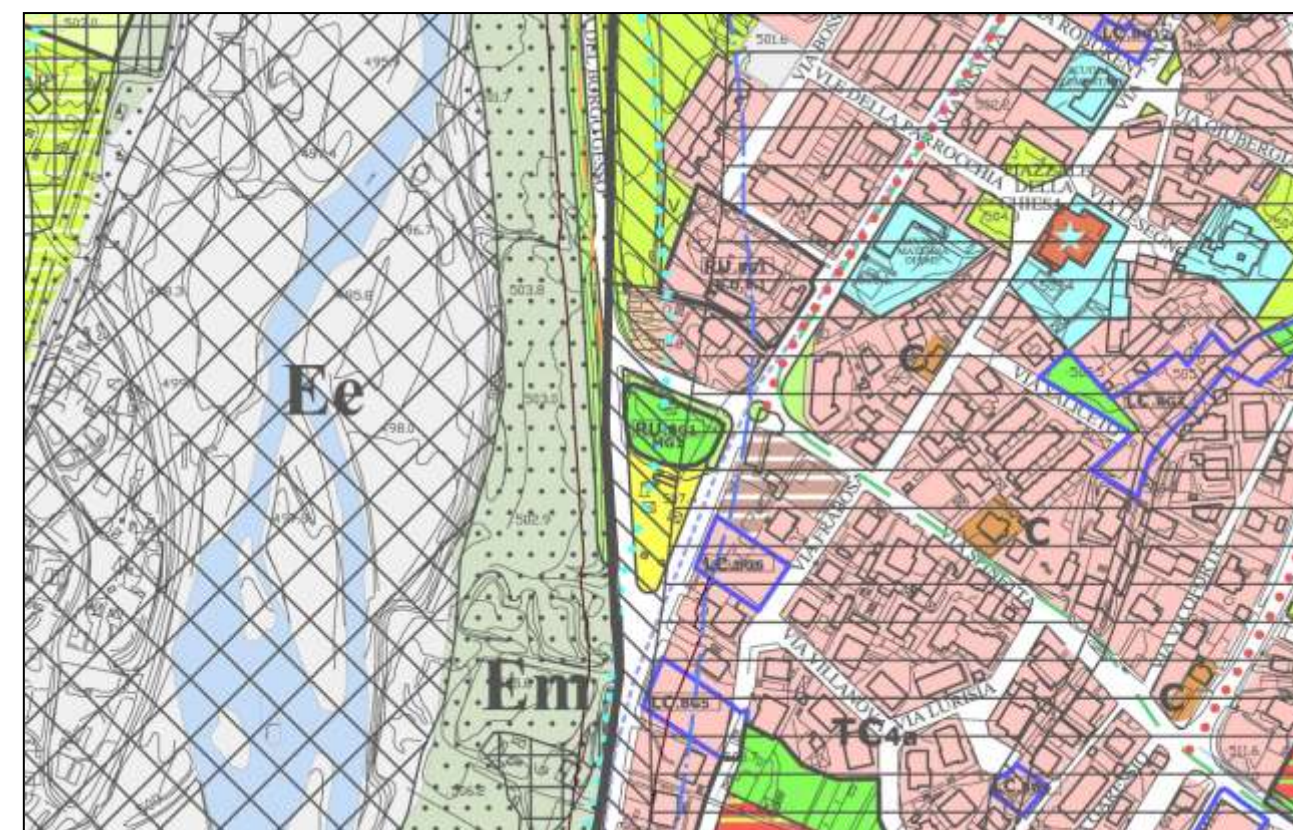
3.2 VINCOLI

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 D.lgs. 42/2004, art. 142, il vincolo interessa l'area 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 influente.

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

	CLASSE I	Porzioni di territori dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
	CLASSE II	Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.
	CLASSE III	Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.

Vincolo ambientale e idrogeologico

- Aree vincolate ai sensi del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo
- Vincolo ambientale ai sensi del D.lgs.42/2004, art.142
- 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)
- Fascia di rispetto art.29 lettera b Lur.56/77

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.

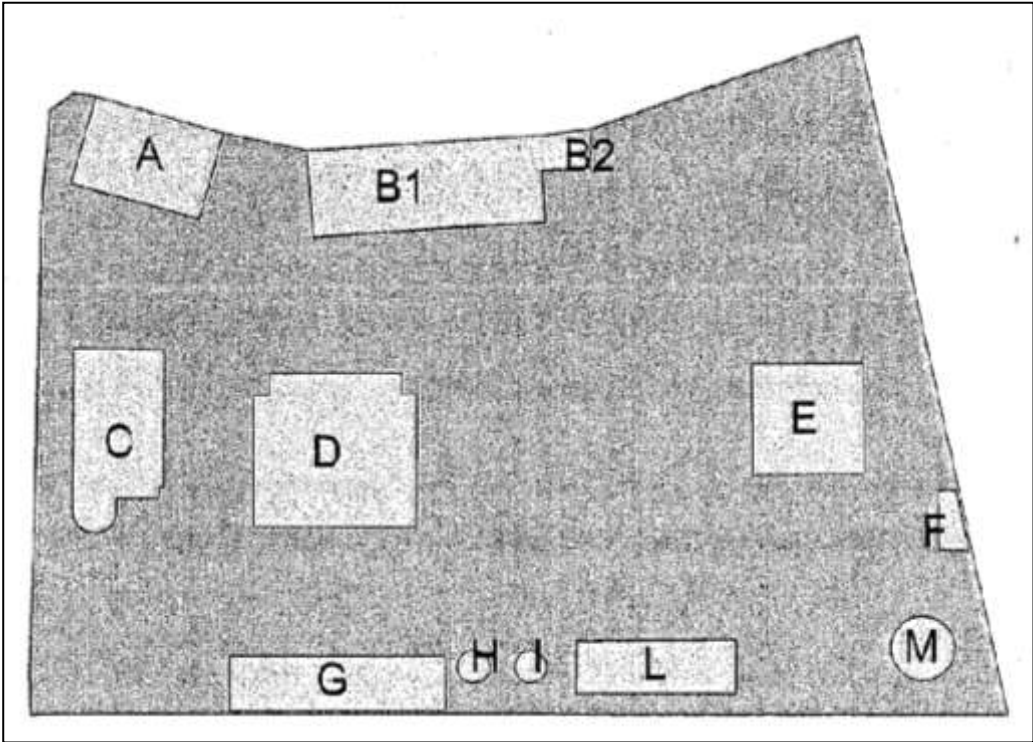
Considerata l’altezza degli edifici circostanti, la distanza tra di essi e quelli in progetto e l’orientamento del sito è certo un ottimo soleggiamento sui vari fronti, garanzia di adeguate caratteristiche igienico-sanitarie per gli edifici in progetto.

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	SUPERIFICIE 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 situtato 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)





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 Puliripiano 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*
 - $I_p = 40 \%$
 - $A = 1 \text{ albero} / 80 \text{ m}^2$ 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
 - $D_c = 5,00 \text{ m}$
 - $D = 10,00 \text{ m}$
 - $R_c = 30 \%$ 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, due appartamenti dalle metrature differenti ed un ampio locale, di 200 mq, 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 4 piani fuori terra.

Il piano terra ha un SUL complessiva di 366,60 mq mentre i sovrastanti tre piani una SUL di 400,95 mq; nel totale il corpo 1 ha una superficie utile lorda pari a 1596,45 mq, sviluppati in 17 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 6 appartamenti per piano.

Il piano terra ha una SUL complessiva di 530,25 mq mentre i sovrastanti 4 piani una SUL di 545,30 mq; nel totale il corpo 2 ha una superficie utile lorda pari a 2711,45 mq.

Complessivamente i fabbricati residenziali sviluppano una SUL di 4280,90 mq.

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 54 box auto di cui alcuni doppi, 10 cantine e due 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

I due fabbricati presentano altezze differenti dovute alla presenza di un piano in più nel corpo 2: il corpo 1 presenta 3 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, il corpo 2 presenta quindi, oltre al piano terra, 4 piani di cui l'ultimo a sottotetto.

Entrambi i corpi, al piano terra, presentano un'altezza netta di 3,00 m per lasciare spazio al locale commerciale.

5.4 DISCIPLINA ECOLOGICA AMBIENTALE

Le Norme di Attuazione prevedono quantità definite di alberi e arbusti a seconda dei m² di Superficie Fondiaria, l'Art. 42.04 fissa tali quantità in:

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

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

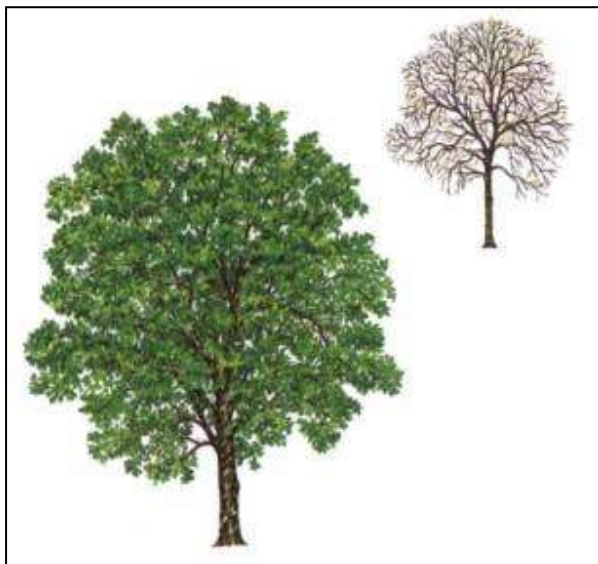
Calcolando in base alla Superficie Fondiaria oggetto dell'intervento edilizio risulta che:

$4944,00 \text{ m}^2 : 80 = 62 \text{ alberi}$

In progetto ne sono stati inseriti un numero maggiore, in modo da verificare e soddisfare ampiamente le richieste.

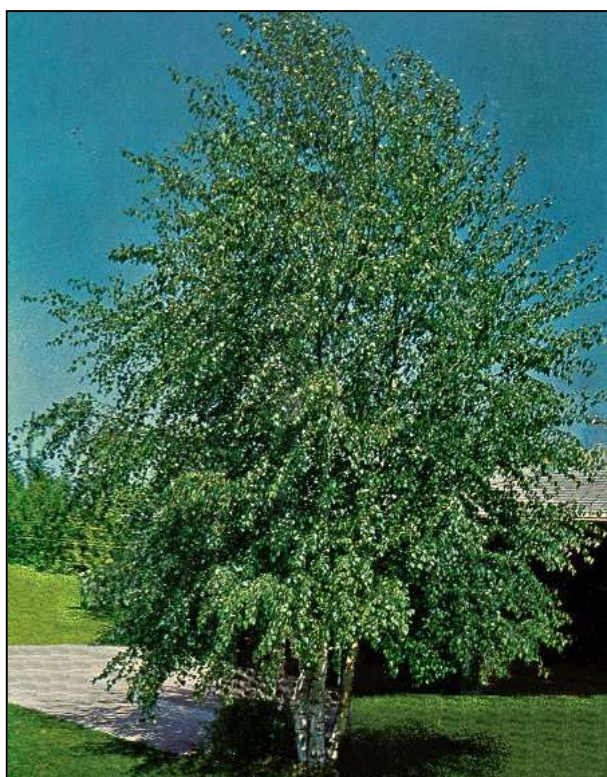
$4944,00 \text{ m}^2 : 80 = 62 \times 2 = 124 \text{ arbusti}$

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”*.

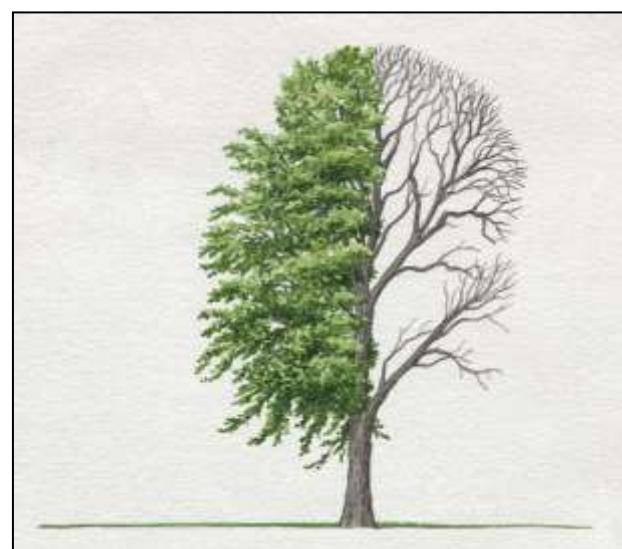


Lungo i confini interni del lotto sono stati ipotizzati platani comuni (*Platanus Acerofolia*) alberi longevi che possono raggiungere dimensioni ragguardevoli.

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 (*Betulla 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.



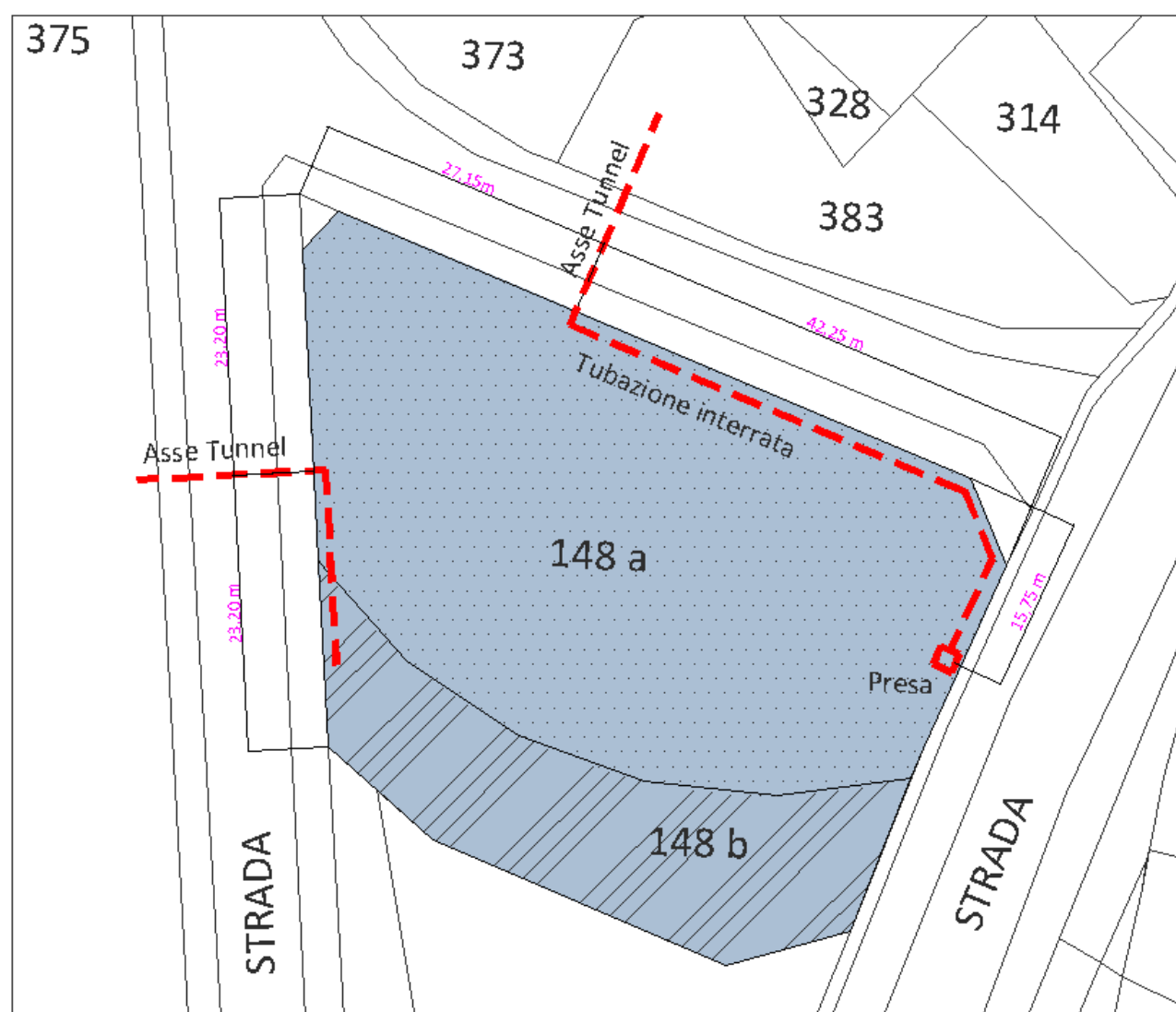
La forsizia (*Forsythia Viridissima*) è un arbusto ornamentale a fogliame deciduo che raggiunge l'altezza di 1-3 m, fiorisce alla fine dell'inverno prima della nascita delle foglie ricoprendosi di fiori giallo zolfo.



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 mq di proprietà del Geom. Taricco Natale. Il quale ne cederà una parte (superficie pari a 1894,00 mq) all'Amministrazione comunale all'atto della stipula della convenzione; richiedendo un frazionamento con accesso diretto all'area e tubazioni interrato con annessi tombini di presa acqua irrigua, come da bozza di seguito allegata:



5.6 ONERI DI URBANIZZAZIONE

INSEDIAMENTO	PRIMARIA	SECONDARIA
Residenziale ambito di trasformazione 3.1*	$\text{€}/\text{m}^2 \cdot 46.84 \cdot 4280.90 \text{ m}^2 =$ 200 517.36 €	$\text{€}/\text{m}^2 \cdot 47.01 \cdot 4280.90 \text{ m}^2 =$ 201 245.11 €
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE		401 762.47 €

I proponenti realizzeranno, a scomputo degli oneri dovuti e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune le opere di urbanizzazione illustrate nell'allegato 3 negli elaborati u23-u24-u25.

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 e creazione di nuovi parcheggi.

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

Intervento Area Parcheggio – Via Bossea angolo Via della Parrocchia	€ 74.602,30
Intervento Marciapiede – Via Bisalta	€ 6.457,75
Intervento sistemazione stradale – Via Giacomo Marchisio	€ 32.679,32
Totale computo metrico delle opere di sistemazione	€ 113.739,37

5.7 DATI E PREVISIONI DI PEC

ZONA TC4a		Richiesto	In progetto
ST	Superficie Territoriale	6838,00 m ²	
Ripartizione della superficie dell’ambito			
Sf	Superficie Fondiaria	4944,00 m ²	
Vs	Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo	1894,00 m ²	
Grandezze urbanistico – ecologiche e altezza			
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale		
Uf	Indice di Utilizzazione Fondiaria	0,7 m ² / m ²	
Ip	Indice di permeabilità	30%	
A	Densità arborea – alberi di alto fusto	1 albero / 80 % potenziando i filari sui bordi interni dei lotti	
Ar	Densità arborea - arbusti	2 arbusti / 80 m ²	

Parametri edilizi			
Ds	Distanza dalle strade	5 m	≥ 5 m
Dc	Distanza dai confini	5 m	≥ 5 m
D	Distanza fra edifici	10 m o 2/3 edificio più alto	10 m
Rc	Rapporto di copertura	40 %	
SUL _{max}	Superficie Utile Lorda Massima	4786,60 m ²	
SUV _{s.f.}	Superficie Utile Virtuale Stato di Fatto	1378,71 m ²	
25% SUV _{s.f.}	Incremento SUL da SUV	344,68 m ²	
SUL _{tot} (SUL _{max} + 25% SUV _{s.f.})	Superficie Utile Lorda Totale	5138,28 m²	

5.8 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:

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 => Planimetria PRG inserimento progetto	1:1000
u08 => Planimetria di progetto	1:500
u09 => Planimetria progetto superficie coperta	1:500
u10 => Planimetria progetto Ip (+ P.Interrato)	1:500
u10a => Verifica delle aree	1:500
u10b => Verifica delle aree	1:500
u11 => Disciplina ecologica ambientale	1:500
u12 => Pianta progetto Piano Interrato	1:250
u13 => Pianta progetto Piano Terra	1:200
u14 => Pianta progetto Piano Tipo	1:200
u15 => Pianta progetto coperture	1:200
u16 => Sezione di progetto AA	1:200
u17 => Prospetti di progetto SUD	1:200
u18 => Prospetti di progetto OVEST	1:200
u19 => Prospetti di progetto NORD	1:200
u20 => Prospetti di progetto EST	1:200

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

u 23 => Estratto PRG catastale	1:2000
u 24 => Rilievo (piano quotato)	1:500
u 25=> Planimetria di progetto	1:100

ALLEGATI:

ALL 01 => Titoli di proprietà

ALL 02 => Relazione geologica geotecnica

ALL 03 => Computo metrico delle opere di urbanizzazione

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		6388,00 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 5,00 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

La Tav.u23 allegata evidenzia chiaramente l'area in cessione al Comune di Cuneo per una superficie pari a 2174,00 m² di parcheggi pubblici e verde con le relative urbanizzazioni.

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 di quattro 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