



Luca Barale
Ingegnere



Maurizio Montaldo
Architetto

Comune Cuneo

Indirizzo Corso Francia n. 87

Oggetto PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
Cessione area asse retto e Demolizione con ricostruzione e ampliamento volumetrico di fabbricato esistente

Elaborati **Norme di Attuazione**

Committenti GMG S.r.l. Costruzioni
Largo Argentera n. 6, Borgo San Dalmazzo
c.f. 03742480043
rappresentate: GIACHELLO Carlo
Vicolo dei Fiori 4, Borgo San Dalmazzo
c.f. GCHCRL57R31C599B

Progettista Ing. Luca Barale
Arch. Maurizio Montaldo

Data febbraio 2021

Tavola
3.6

NORME DI ATTUAZIONE - NTA

Art.43 Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)

43.01 Si tratta di tessuti costituiti da un'edificazione eterogena con episodi di elevato degrado urbanistico e ambientale per i quali il PRG prevede una pluralità di interventi anche premiali finalizzati alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica.

43.02 Tali tessuti comprendono i Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) ed i Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c).

43.03.01 I Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) sono costituiti da ville e edifici isolati per i quali il piano prevede un riordino finalizzato alla riqualificazione paesaggistica di Corso Francia dalla Piazza D'Armi fino al confine comunale, nonché di Borgo San Giuseppe. La riqualificazione prevede fasce verdi alberate lungo il Corso, in singola e doppia fila, con piste pedonali e ciclopedonali ed è individuata graficamente negli elaborati di PRG. Negli elaborati di PRG si distinguono due tipologie prevalenti di edifici: - TC5a: Edifici ricadenti all'esterno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore - TC5b: Edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore

43.03.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

a) Interventi diretti sempre ammessi

- TC5a: – interventi fino alla manutenzione straordinaria e realizzazione di autorimesse private pertinenziali senza incidere sul limite di zona (purché realizzate entro i limiti del Rc prescritto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,60, con altezza massima di colmo di m 4,00). Per tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità. – interventi fino alla RE1 per attività economiche in esercizio.
- TC5b: interventi di manutenzione straordinaria

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

- $U_t = 0,70 \text{ mq/mq}$; - Demolizione e ricostruzione di tutti gli immobili esistenti con arretramento sul limite delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore:

- ricostruzione della Suv demolita con incremento del 25% della stessa. Qualora la Suv demolita sia inferiore all' U_f di $0,70 \text{ mq/mq}$ potrà essere ricostruita una Suv pari a tale indice più il 25% della Suv demolita. E' ammesso il trasferimento di volumetrie tra i comparti individuati con relativa demolizione dei fabbricati oggetto di trasferimento;

c) nel caso di tessuti TC5b non collegati a tessuti TC5a, l'indice fondiario del lotto potrà essere utilizzato in altro tessuto residenziale a confine purché facente parte del lotto confinante retrostante, con obbligo di cessione totale della fascia attrezzata e con R_c 40%. Qualora la quota di cessione dell'area oggetto di intervento risulti maggiore del 40%, potrà essere definito un diverso R_c , assoggettando l'intervento ad un P.E.C., che definisca il nuovo parametro urbanistico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, comunque non superiore al 45% della superficie fondiaria, mantenendo il numero dei piani di tessuto.

43.03.03 Disciplina funzionale di tessuto: - Usi previsti: $U1/1$, $U1/2$, $U1/3$, $U2/1$, $U2/3$, $U2/4$, $U2/5$, $U2/6$, $U3.1$

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

43.03.05 Parametri edilizi D_s = allineamento di piano asse rettore; m 7,50 negli altri ambiti; $D_c = m$ 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore. $D = m$ 10,00 $H_{max} = 3$ piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; ambito di Via Pertini angolo C.so Nizza, Via Antica di Borgo San Dalmazzo, da definirsi in sede di SUE $R_c = 30\%$ del lotto

43.04.01 I Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c) sono costituiti da un edificato particolarmente degradato dal punto di vista ambientale, urbanistico ed edilizio, per i quali occorrono interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti con l'obiettivo di riconnettere funzionalmente e di valorizzare le relazioni (morfologiche, funzionali, ambientali), con i limitrofi insediamenti storici. Gli interventi previsti vanno fino alla ristrutturazione edilizia, con intervento diretto. Con permesso di costruire convenzionato sono consentiti gli interventi di cui all'art.

43.03.02 lettera b), fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dai vincoli (ambientali, idro-geologici ecc.) gravanti sugli ambiti.

43.04.02 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6 Usi regolati: sono confermate le attività artigianali esistenti e in esercizio: U4/1, U4/3. Per tali edifici sono ammessi ampliamenti una tantum del 50% della Sul con un massimo di 300 mq. 65

43.04.03 Disciplina ecologica-ambientale $I_p = 30\%$ $A = 1$ albero/100 mq; $A_r = 2$ arbusti / 100 mq

43.04.04 Parametri edilizi D_s = filo di fabbricazione esistente; RE3 ed interventi di cui all'art.

43.03.02 da concordarsi con l'Amministrazione $D_c = m$ 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore. $D = m$ 10,00 $H_{max} = 3$ piani (sono esclusi i sottotetti con qualsiasi destinazione); $R_c = 30\%$ del lotto 43.04.05 In caso di intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati censiti al Foglio 86 mappali 31, 32, 108 e 428, potrà essere ricostruita la SUV esistente incrementata del 20%, distribuendola su 2 piani + sottotetto abitabile, potrà inoltre essere prevista la copertura dell'adiacente canale per una lunghezza di circa m 5,00 per consentire la realizzazione della rampa di accesso alla proprietà. Dovrà essere ceduto gratuitamente il parcheggio previsto sui mappali 29 e 30 del foglio 86 di circa 1000 mq, dal quale si potrà dare accesso ai terreni retrostanti. Le opere da eseguirsi per la realizzazione del parcheggio pubblico potranno essere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

43.05 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 Relazione geologico-tecnica (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Per la stesura delle presenti norme di attuazione si fa riferimento a quanto riportato nelle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano Regolatore vigente approvato con deliberazione G.R. n. 40-9137 in data 07 Luglio 2008 e successive varianti.

ART. 1 - Normativa applicabile

L'ambito individuato dalla cartografia allegata facente parte delle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) con la sigla "Tc5a-Tc5b" è assoggettato a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) formato ai sensi dell'art. 43 e 39 della Legge Regionale (L.R.) 56/77 e successive integrazioni e modificazioni.

Ogni intervento in tale ambito dovrà rispettare oltre alle presenti norme di Attuazione oltre che le prescrizioni del P.R.G.C. e del regolamento edilizio.

ART. 2 - Opere di urbanizzazione

Le planimetrie del presente P.E.C. individuano l'articolazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere realizzati direttamente dai proponenti il presente P.E.C. o in forma consortile con i privati o le società che acquisiranno parte delle aree edificabili sulla base di quanto disposto dalla convenzione sottoscritta dalle parti proponenti e dalla Amministrazione Comunale.

ART. 3 - Parametri ed indici edilizi

Ds = allineamento di piano asse retto; m 7,50 negli altri ambiti;

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.

D = m 10,00 Hmax= 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

Ip = 30% A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti / 100 mq

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

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

ART. 4 - Modalità progettuali ed esecutive nelle aree pubbliche Opere e impianti

a) Progettazione delle opere e degli impianti

- Le strade, i parcheggi, le aree verdi e le superfici di servizio saranno realizzate nelle posizioni ed alle quote riportate sulle tavole del piano.
 - I parcheggi pubblici indicati in cartografia saranno posti a livello delle adiacenti strade. Gli stessi dovranno convenientemente asfaltati, tracciati ed illuminati.
 - Le aree pedonali saranno realizzate rialzate rispetto alle aree di circolazione nelle posizioni ed alle quote riportate sulle tavole del piano.
- I marciapiedi saranno pavimentati in asfalto e illuminati. La larghezza dei marciapiedi è precisamente riportata sugli elaborati grafici. Le aree dovranno essere asfaltate e illuminate.

b) Rete degli impianti tecnici, saranno realizzati i seguenti impianti tecnici

- Rifacimento acquedotto
- Rifacimento rete fognaria
- Illuminazione pubblica
- Rete elettrica
- Rete telefonica
- Smaltimento acque meteoriche
- Rete metano

Tutti gli impianti precedentemente elencati saranno realizzati seguendo le prescrizioni dettate dai futuri gestori delle reti qualora ci siano o dai competenti uffici comunali

c) Rete viaria

- La rete viaria è caratterizzata da un semplice sbocco su Corso Francia derivante dall'area parcheggi di PEC, la viabilità è già esistente e verrà opportunamente allargata per consentire una migliore fruibilità in uscita ed in ingresso.

Gli stessi potranno subire delle variazioni dietro espressa autorizzazione della Amministrazione Comunale senza comportare modifiche al PEC.

d) Spazi pertinenziali

Le aree private libere da fabbricati saranno organizzate a verde privato o spazi di manovra per le autorimesse, il tutto con rispetto dell'IP previsto.

e) Arredo urbano

Non sono attualmente previsti elementi di arredo urbano

f) Collegamento ai servizi

L'unico lotto in progetto dovrà, nel momento in cui verranno posate le condotte ed i cavidotti principali provvedere a propria cura e spese a realizzare i collegamenti alle rispettive aree in proprietà.

I lavori di allacciamento e di posizionamento dei servizi dovranno concludersi prima che avvenga la sistemazione definitiva delle aree viabili pubbliche ed in tempo utile perché si possano compiere i necessari assestamenti delle superfici interessate prima della realizzazione dello strato di fondazione stradale.

DESCRIZIONE MATERIALI IMPIEGATI

Fabbricato in progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare su quattro livelli, con il livello superiore, piano attico, arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Dal punto di vista compositivo l'intervento è estremamente rispettoso dei valori architettonici ed ambientali dell'area in cui è inserito e, per quanto riguarda il profilo tecnico-costruttivo è volto a garantire condizioni igienico sanitarie e dotazioni tecnologiche adeguate alle esigenze contemporanee.

L'aspetto esterno del fabbricato è perfettamente integrato nel contesto di più recente sviluppo che è l'asse di Corso Francia e presenta elementi caratteristici dell'architettura contemporanea quali murature intonacate, profili dei balconi continui sul prospetto, copertura piana che garantisce una posa funzionale degli impianti a servizio dell'immobile.

Il fabbricato presenta struttura portante in c.l.s. armato con muratura di tamponamento doppia in laterizio con interposta coibentazione.

I serramenti saranno realizzati in pvc con persiane in alluminio.

Aree pertinenziali ed in cessione

L'area perimetrale di pertinenza sarà adibita a verde con la porzione che riguarda l'area di manovra per le autorimesse ed i marciapiedi perimetrali pavimentate con autobloccati posati su letto di sabbia compattata per garantire un agevole manutenzione del percorso di collegamento all'autorimessa.

Le aree soggette a cessione, poste tra la materializzazione dell'asse retto e la viabilità di Corso Francia saranno anch'esse adibite a verde e parcheggio, secondo lo schema visionato preliminarmente con gli uffici comunali competenti.

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto si rende necessario per la cessione delle aree facenti parte dell'asse retto, la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un unico edificio plurifamiliare.

Per quanto concerne i particolari costruttivi, quindi, si rimanda direttamente agli elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione e al progetto plani-volumetrico (elaborato 3.4) dell'immobile in oggetto, in quanto è già presente in allegato, il progetto architettonico completo.

Cuneo

I tecnici