

COMUNE DI CUNEO

PROVINCIA DI CUNEO

Progetto di
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

redatto ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.e i.

Zona di P.R.G.C. - TC2b - RU-AL3 (S.U.E.) - "Comparto A"
- Via Bodina, Via Tancredi Dotta Rosso, Via Guido Verzone, Via Medaglie d'Oro e via Dino
Berrini -Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero

Committenti: FERRERO Tommaso
FERRERO Giuseppe
MEINERO Franco Vittorio
NEGRI Emanuele
DALMASSO Giovanni Maria
Comune di CUNEO

Revisione che annulla e sostituisce il medesimo elaborato depositato in precedenza.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

3

DATA

310TT2023

**STUDIO
TECNICO**

dott. architetto
Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III 21/B
12100 CUNEO

tel 0171-67943
E-mail: archfino@cuneo.net

Stralcio degli articoli delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. – Variante n. 34 – di interesse per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato

Vengono evidenziati i passaggi relativi alla tipologia edilizia di riferimento: **TC2b**

Art. 40 Tessuti Urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)

40.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte e medie densità fondiari.

Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 sono distinte due tipologie urbanistiche prevalenti:

- TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;
- **TC2b: Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;**

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

40.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC2a:

... omissis ...

- **TC2b:**

Uf = 1,00 mq/mq

Hmax= 3 piani + attici; Tessuto RUAL1 = Hmax= 5 piani + attici;

Tessuto RUAL3 = Hmax 5 piani + attici. Gli attici devono essere arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Nell'attuazione del tessuto RUAL3 dovrà essere realizzato un passaggio pedonale attrezzato di collegamento tra via Medaglie d'Oro e via Bodina.

- TC2c:

... omissis ...

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

- Ampliamento “una tantum” di singole unità immobiliari esistenti prima dell’adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):

fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;

- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell’adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:

ampliamento fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.);

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

ricostruzione con vincolo tipologico (TC2a o TC2b) della Suv demolita fino al limite del tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all’indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite del tessuto;

- Realizzazione di autorimesse private distanziate dal fabbricato principale:

sono ammesse senza incidere sull’Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i m 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00.

Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

40.03 Disciplina funzionale di tessuto:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/1, U3/2 Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5, U2/7, U2/4 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.

Tessuto TC2c = max 15% terziario

40.04 Disciplina ecologica-ambientale

- Ip = 30%, salvo l’art. 22.04

- Ip Tessuto TC2c = 20%, salvo l’art. 22.04

- A = 1 albero /100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

40.05 Parametri edilizi

Ds = m 5,00 o fasce di rispetto e arretramento di PRG o filo strada in caso di ricostruzioni di edifici già a filo strada; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.

Dc = m 5,00 o a confine. Nelle aree confinanti con lotti ineditati, la costruzione a confine o a una distanza minore di m. 5,00 è ammessa solo con il consenso del confinante rilasciato mediante atto pubblico. E' sempre consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.

D = m 10,00 o in aderenza in presenza di testate cieche

Rc = 40% del lotto

Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

Si riporta anche l'art. 38.07 delle NTA

Gli interventi di riqualificazione recupero urbanistico di cui alla tipologia Ristrutturazione Urbanistica - RU, sono consentiti e previsti dal PRG mediante S.U.E. 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.

Caso 1 - 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.

Caso 2 - E' comunque consentito il recupero dell'eventuale Suv demolita, se superiore all'Uf di tessuto.

Il PRG contiene indicazioni di comportamento mediante l'elaborato G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione ed una più puntuale disciplina urbanistico-edilizia. In tali ambiti, in sede di SUE potrà essere realizzato un piano in più con esclusione degli interventi ricadenti in

aree soggette a tutela paesaggistica, ai sensi della Parte III del D.Lgs n.42/2004, in forza del D.M. del 1/08/1985 (Galassino) "Parco Fluviale Gesso e Stura".

Gli ambiti contrassegnati con "(SUE)" devono essere attuati mediante Strumento Esecutivo, i restanti con permesso di costruire convenzionato. Per gli edifici esistenti in tali ambiti, fino all'approvazione del SUE o del permesso di costruire convenzionato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, fatto salvo quanto previsto all'articolo 43.03.02.

In caso di Ristrutturazione Urbanistica RU, con S.U.E., è consentito modificare il rapporto di copertura per motivi di particolare conformazione del lotto di intervento, concentrazione di volumetria edificabile e limitazione di parametri di distanze, non superiore al Rc del 40% e all'Ip del 30%.

Per ambiti non individuati nelle tavole di P.R.G., in caso di attuazione di opere pubbliche previste, si potrà procedere alla loro individuazione secondo la definizione di "ristrutturazione urbanistica" vigente ai sensi di legge.

Ciò premesso, vengono di seguito riportato le seguenti

NORME DI ATTUAZIONE **Specifiche per il P.E.C. in progetto**

- PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE -

- Il Progetto del P.E.C. ottempera alle prescrizioni del P.R.G.C. realizzando la viabilità dello stesso come da allegati elaborati grafici, sia per sviluppo che per dimensioni, raccordi e slarghi agli incroci.
- La posizione delle strade pubbliche di P.E.C., i punti del loro inserimento nelle strade perimetrali urbane e la loro dimensione in larghezza sono vincolanti.
- Le caratteristiche costruttive delle strade e del loro arredo sono stabilite dal capitolo relativo alle opere di urbanizzazione e saranno oggetto di progetto esecutivo sulla scorta delle indicazioni dei competenti Uffici Comunali e successiva approvazione degli stessi.

- VIABILITA' -

- Il PEC prevede le impostazioni di PRG in particolare è prevista una nuova viabilità di collegamento tra Via Medaglie d'oro e Via Tancredi Dotta Rosso così composta: 2,00 m di marciapiede; 8,00 m di carreggiata; 2,00 m marciapiede;

- Relativamente Via Guido Verzone i proponenti realizzeranno l'allargamento della strada esistente e il marciapiede lungo il lato del PEC, provvederanno a modificare l'accesso sulla rotatoria di Via Bodina e sarà ripristinato l'asfalto di finitura; le restanti opere saranno realizzate eventualmente dalla stessa Amministrazione in tempi successivi, sulla base di un progetto generale di riqualificazione dell'intero tratto viabile.

- La viabilità prevista sarà dotata di impianto di smaltimento delle acque meteoriche tramite caditoie poste a distanza non superiore a ml. 25 ed immissione degli scarichi in pozzi perdenti.

In fase esecutiva verranno rispettate le indicazioni le modalità tecniche costruttive, che saranno preventivamente concordate con gli uffici Comunali competenti.

La viabilità pedonale interna al comparto è costituita da passaggi di larghezza netta non inferiore a mt. 1.50 di marciapiede.

- PRESCRIZIONI EDILIZIE –

- L'ambito individuato dalla cartografia allegata è assoggettato al Piano Esecutivo Convenzionato formato ai sensi degli Artt. 43 e 39 della L.R. 56777 e successive modificazioni ed integrazioni.

- E' previsto il trasferimento della volumetria di proprietà disponibile esterna all'ambito di PEC "Comparto A", ma limitrofa alla stessa ricadente anch'essa in ambito TC2b RUAL3 ed individuata come "Comparto B", al fine di poterla usufruire all'interno del Comparto "A".

- Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare, oltre alle Norme di Attuazione e delle tabelle di aree del P.R.G. approvato, anche le prescrizioni del Regolamento Edilizio, quelle delle presenti Norme di Attuazione e quelle planimetriche delle allegare tavole di progetto proprie del P.E.C.

- L'individuazione degli edifici all'interno dei lotti sono puramente indicativi e verranno definiti in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire nel rispetto, ovviamente, della specifica superficie utile lorda disponibile.

- potrà essere prevista una suddivisione dei lotti in progetto senza che questo costituisca variante al P.E.C.

- il Rilascio del primo Permesso di Costruire è subordinato all'inizio lavori delle Opere di Urbanizzazione ritenute essenziali nell'entità, quantità, tipi, tempi d'ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con i competenti uffici Comunali.

- Le costruzioni devono osservare le distanze minime prescritte dalle N.d.A. del P.R.G.C. Città di Cuneo e le prescrizioni particolari della scheda di zona e del Regolamento Edilizio.

- Gli insediamenti sui lotti edificabili sono riservati ad attività terziarie e residenziali di nuovo impianto nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G.
- E' vietato il deposito, all'esterno dei fabbricati, di materiali di rifiuto o di produzione, la costruzione di fabbricati provvisori e tettoie, la realizzazione di orti e quant'altro non espressamente autorizzato dall'Amministrazione comunale.
- L'accesso veicolare alle costruzioni è previsto mediante la strada e il parcheggio di P.E.C.
- In sede di progetto edilizio deve essere prevista anche la sistemazione delle aree libere, conforme alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del piano e nel presente regolamento di attuazione.
- E' obbligo dei proprietari di procedere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei loro edifici in modo che tutte le parti di essi mantengano i requisiti igienici, di sicurezza e di decoro previsti dalle norme vigenti.
- L'approvvigionamento dell'acqua potabile avverrà mediante collegamento all'acquedotto comunale.
- Tutte le costruzioni dovranno attenersi alle norme e prescrizioni del vigente regolamento d'igiene dell'ASL di Cuneo.
- Tutte le acque meteoriche in caduta sulle proprietà saranno adeguatamente smaltite mediante pozzi perdenti in numero e dimensione sufficienti ad evitare qualunque tracimazione su aree altrui. Gli scarichi delle acque nere saranno effettuati con condutture a perfetta tenuta ed immessa nella fognatura di P.E.C. che si collega alla fognatura comunale.
- Per tutte le opere non comprese o non precisate in termini più restrittivi nel presente regolamento si rinvia alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore ed al Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo.

Per l'edificazione degli edifici all'interno del P.E.C. si prescrivono le seguenti norme:

- l'ingombro massimo dei nuovi fabbricati dovrà essere quello previsto delle prescrizioni impartite dalle N.T.A. di P.R.G.C.;
- In sede di progetto edilizio deve essere prevista anche la sistemazione delle aree libere, conforme alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del piano e nel presente regolamento di attuazione.
- Le recinzioni dovranno rispettare quanto previsto e disciplinato sul Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo.

Lungo i confini prospicienti spazi pubblici o destinati ad uso pubblico tali recinzioni dovranno avere aspetto e caratteristiche costruttive omogenee lungo tutta la facciata contigua.

- Per tutte le opere non comprese o non precisate in termini più restrittivi nel presente regolamento si rinvia alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore ed al Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo.