

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI CUNEO

AMBITO URBANISTICO

ZONA TC3a TESSUTI URBANI CON UNITA' INSEDIATIVE ISOLATE

ZONA TC5b TESSUTI DI RIORDINO URBANISTICO E AMBIENTALE

Interventi ammessi:

Art.41- 43 delle Norme di Attuazione

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITA' DI ABITAZIONE IN EDIFICIO PLURIPIANO

ELABORATO 3.6
Norme di attuazione del Piano Esecutivo
Convenzionato



PROPRIETA':

ROGEST S.R.L.

Via Grandi, 3

12011 BORGO SAN DALMAZZO

PROGETTISTI:

arch. BARBERO GIUSEPPE

Via IV Novembre, 30

12025 DRONERO

Tel. 0171/918345

e.mail: arch.barberog@afpdronero.it

DICEMBRE 2012

Art.41

Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3)

41.01 Tessuti costituiti da ville e case isolate con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 “Tutela e sviluppo del verde urbano”.

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

- **TC3a: Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale degli Angeli**
- TC3b: Tipologia a villa isolata
- TC3c: Tipologia pluripiano del sistema di Viale Angeli
- TC3va: Tipologia a villa isolata del sistema storico di Viale Angeli

41.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

41.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento:

- TC3a:

Uf = 0,70 mq/mq

Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile; Corso Francia = 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; Viale Angeli (lato ovest) = pilotis o piano terra + 2 piani e sottotetto abitabile; Viale Angeli (lato est) = 2 piani e sottotetto abitabile;

Gli ambiti contraddistinti negli elaborati di PRG come RU*.AL5 e RU*.AL6 (sede Alpitour) potranno essere attuati con S.U.E. e con le modalità dell'art.53 della Lur 56/77, con il trasferimento dell'attività.

- TC3b:

Uf = 0,35 mq/mq.

Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile

- TC3c:

Uf = 0,45 mq/mq

Hmax = 2 piani e sottotetto abitabile rispetto al piano naturale del terreno.

L'intervento dovrà essere attuato mediante SUE in cui verranno valutate eventuali visuali ed alberature meritevoli di mantenimento, realizzazione di percorso pedonabile lungo il confine con la Bocciofila La Novella di collegamento tra il Viale e Via Tetto Cavallo;

- TC3va: non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino alla RE3

41.02.02 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 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde.

- **Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:**

ricostruzione con vincolo tipologico (TC3a o TC3b) della Suv demolita fino al limite di 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 di tessuto, con esclusione di quelli in stile eclettico, liberty e art deco già individuate sulla tav. E1 del precedente PRGC approvato nel 1986.

- 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 metri 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80.

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

41.03 Disciplina funzionale di tessuto:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1 U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U3/1, U3/2

41.04 Disciplina ecologica-ambientale

- **Ip = 40%**

- **A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq**

41.05 Parametri edilizi

Ds = m 7,50 ; o fasce di rispetto e arretramento di PRG; Viale Angeli = m 10,00;

C.so Francia = a filo strada; con demolizione e ricostruzione, i fili di fabbricazione esistenti escluso San Rocco Castagnaretta; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

D = m 10,00

Rc = 30% del lotto

- Il lotto di completamento LC.AL19 non può utilizzare l'indice fondiario della aree a parcheggio pubblico di Via Fontanelle (P1) e di Via Pedona (P2) che dovranno essere cedute al Comune prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. La Sul derivante dal lotto posto lungo la Via Pedona contrassegnato con l'asterisco (*) sarà trasferita nel lotto di completamento LC.AL19, con rapporto di copertura complessivo LC.AL19 più LC.AL10 pari al 38%.

- Per il lotto di completamento LC.AL5 è confermata la Sul di mq. 4.175, con Rc 33%.

41.06 Edifici di interesse architettonico

41.06.01 Gli edifici di interesse architettonico esterni alla Città Consolidata sono individuati dal PRG e sono analizzati e articolati nella Guida G1 in:

- Ville e palazzine.

41.06.02 Per tali edifici sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, tenuto conto delle Schede C della Guida G1.

41.06.03 La disciplina relativa agli usi è la seguente: U1/1, U1/3, U2/4 (limitatamente a uffici, studi artistici e professionali).

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 senza incidere sul limite di zona (purché realizzate entro i limiti del R.C. prescritto, la loro H max esterna non superi i metri 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80;
- ~ 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'Uf di 0,70 mq/mq potrà essere ricostruita una Sul 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 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.

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*

- Ip = 30% (comprensiva dell'area ceduta per la realizzazione delle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore)

- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi del Asse rettore; Ar = 3 arbusti/80 mq

43.03.05 Parametri edilizi

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

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

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; ambito di Via Pertini angolo C.so Nizza, Via Antica di Borgo San Dalmazzo, da definirsi in sede di SUE

Rc = 30% del lotto

43.04.01 I Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c)

sono costituiti da un edificio 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.

43.04.03 *Disciplina ecologica-ambientale*

$I_p = 30\%$

$A = 1 \text{ albero}/100 \text{ mq}$; $Ar = 2 \text{ arbusti} / 100 \text{ mq}$

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, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

$D = m 10,00$

$H_{max} = 3$ piani (sono esclusi i sottotetti con qualsiasi destinazione);

$R_c = 30\%$ del lotto

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.

Art.38

Tessuti della città consolidata. Norme generali

38.01 S'intendono per *Tessuti della Città consolidata* gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.

38.02 Nei *Tessuti* di cui al precedente comma 38.01, il PRG si attua generalmente per *intervento diretto*.

Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:

- a) *Manutenzione ordinaria* MO;
- b) *Manutenzione straordinaria* MS;
- c) *Restauro e risanamento conservativo* RC;
- d) *Ristrutturazione edilizia*: RE1 fino a RE3;
- e) *Nuova edificazione*: NE

38.03 Gli edifici di interesse architettonico e le aree di pertinenza presenti nella Città Consolidata sono individuati dal PRG nella tavola P3 Assetto urbanistico in scala 1:10.000. Il PRG individua più precisamente tali edifici negli elaborati in scala 1:2.000 e normati dall'art. 41 comma 41.06.

38.04 Nei tessuti di cui al precedente comma sono ammessi, previo titolo abilitativo, frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell'edificio e sempre che le nuove unità siano superiori a mq. 45 di superficie utile lorda.

38.05 Qualora ricadano nei *Tessuti della Città consolidata* aree libere sulle quali non esistono edifici e che non sono gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, in esse è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello stesso spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione A pari a 1 albero/80 mq.
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino pubblico e/o ad attività per il tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, etc.) utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi. In tal caso sarà possibile realizzare

un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a 3,20 m, da adibire a destinazioni *Terziarie*, per una superficie pari al 5% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 60.

- l'area da attrezzare per le attività di cui sopra dovrà aver accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà per la durata dell'esercizio.

38.06 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle precedenti prescrizioni generali:

- i parametri urbanistico-edilizi prevalenti da utilizzare nei nuovi interventi edilizi di nuovo impianto, nei lotti di completamento e nelle ristrutturazioni urbanistiche;

- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;

- la disciplina funzionale: oltre agli *Usi di tessuto previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Superficie utile Su realizzabile,

- la disciplina ecologica-ambientale.

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 G2, *Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione* ed 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. 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%.

38.08 Nei lotti di completamento, nel consolidato e negli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica RU, le aree interessate da ampliamento e/o da nuovi tracciati viari, nonché interessate da spazi di interesse pubblico, dovranno essere cedute, opportunamente frazionate, gratuitamente prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato e concorrono alla definizione dell'utilizzazione fondiaria del lotto adiacente.

38.09 Gli edifici ad uso abitativo rurale, che con il presente PRG sono stati individuati in ambiti residenziali, sono confermati con destinazione a servizio dell'azienda agricola, salvo qualora fossero oggetto di interventi edilizi di mutamento della destinazione d'uso, ristrutturazione, ampliamento o di trasferimento di volume residuo dal lotto di pertinenza, dovranno corrispondere il contributo di costruzione dovuto per il mutamento della destinazione d'uso.

38.10 Gli elaborati di PRG in scala 1:2000 individuano all'interno dei Tessuti Consolidati i lotti di completamento, di cui all'art. 6.09, edificabili con permesso di costruire. La perimetrazione deve intendersi indicativa. In sede attuativa è ammessa una tolleranza in più o in meno del 20% della superficie del lotto di completamento. Qualora il terreno risulti già vincolato a favore di costruzioni rurali esistenti lo stesso potrà essere edificato a condizione che il vincolo sia trasferito o qualora ciò non fosse possibile, dalla Uf del lotto sarà dedotta una utilizzazione fondiaria pari a 0,01mq./mq. di Sul. In caso di costruzioni non rurali sarà dedotta la Suv esistente.

38.11 Il PRG individua delle fasce di rispetto inedificabili lungo il perimetro degli impianti produttivi ai sensi della Lur 56/77 art. 27 comma 7, pari a m 20,00 per gli ambiti urbanizzati o urbanizzandi e di m 50,00 per le restanti parti del territorio.

38.12 Le nuove costruzioni dovranno rispettare il distacco dai confini (Dc), previsto per ogni singolo tessuto dalle aree a servizi esistenti e da quelle in progetto del PRG. In presenza di bassi fabbricati non abitabili (costruiti anteriormente all'approvazione della Variante n. 5 al PRG) con un fronte inferiore a m. 12,00, la distanza tra costruzioni può essere ridotta a mt. 5,00. Restano salve per il resto le prescrizioni del D.M. 1444/1968.

38.13 I portici devono essere previsti comunque nella Città Consolidata ove mancanti per i tratti di cavalcavia lungo C.so Nizza e C.so Giolitti.

38.14 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.

38.15 I lotti di completamento individuati dal PRG, anche con aree in dismissione, costituiti da più particelle catastali di proprietà diverse, al fine di consentire un disegno urbanistico

ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, potranno essere attuati con permesso di costruire convenzionato che preveda la contestuale totale dismissione e solo dopo approvazione da parte dell'Amministrazione, con deliberazione dell'organo competente, di un progetto di coordinamento da presentarsi da uno o più sottoscritto da tutti i proprietari o aventi diritto, e rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva del lotto. Con adeguate motivazioni, la localizzazione dello standard può trovare altra collocazione all'interno dello stesso lotto ed attuarsi nel rispetto della quota minima di standard assegnata dall'intervento e dal PRG. In caso di inerzia da parte delle proprietà private il Comune predisporrà il progetto di coordinamento con disegno urbanistico ed efficacia attuativa cogente nei confronti degli operatori.

38.16 Nei tessuti consolidati, attuati con strumento urbanistico esecutivo nella vigenza di precedenti PRG, non potranno essere applicate le disposizioni previste per i lotti di completamento né potrà essere effettuata la demolizione e ricostruzione di immobili esistenti di cui ai successivi articoli, fatto salvo quelli previsti dal nuovo PRG.

38.17 Le distanze tra fili di fabbricazione e confini di una strada (Ds), previste per ogni singolo tessuto, potranno essere derogate fino a m. 5,00 nel caso di conformazione irregolare del lotto o di vincolo di opera pubblica, salvo le fasce di rispetto vincolanti di cui all'art.29 Lur 56/77, indicate nelle tavole di progetto del P.R.G. e quanto previsto dall'art. 65.06. Inoltre, nel caso di cortine edilizie già formate prospicienti vie o spazi pubblici, i nuovi edifici potranno mantenere lo stesso filo di fabbricazione dei lotti circostanti.