

COMUNE di FOSSANO

Provincia di Cuneo

O G G E T T O

PIANO DI RECUPERO PER INTERVENTO DI
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN C.SO TRENTO N.
13, NELL'AREA INDIVIDUATA ALL'ART. 47 DELLE
N.T.A. (TESSUTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA),
COMPARTO NUMERO "6 BIS CORSO TRENTO".
CATASTO TERRENI: FG. 145 MAPP. 129 e 160

TAVOLA
REL.4

SITUAZIONE DI PROGETTO

- NORME DI ATTUAZIONE

DATA: 23/09/2021

RICHIEDENTE

PROGETTISTI

STUDIO TECNICO

RACCA geom. Alessandro

RACCA arch. Eleonora

Tel. 0172-62658 fax 0172-63681

racca.geo@studioraccazanusso.net

Piazza Beppe Manfredi n.2

12045 - Fossano (CN)

RACCA geom. Alessandro

RACCA arch. Eleonora

La proprietà intellettuale di questi disegni appartiene solo allo "STUDIO TECNICO RACCA-ZANUSSO" che diffida da ogni divulgazione e riproduzione degli stessi al di fuori del contesto per il quale sono stati prodotti, in assenza di autorizzazione da parte dello studio. Si riserva, in caso contrario, di agire per vie legali per proteggere il proprio lavoro e la fiducia dei propri clienti.

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO DI RECUPERO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL COMPARTO 6/BIS “TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA” (ART. 47 DELLE N.D.A. DEL P.R.G.C.) IN CORSO TRENTO, 13

INDICE

Art. 1	Elaborati costituenti il piano di Recupero
Art. 2	Individuazione dell'area
Art. 3	Interventi ammessi
Art. 4	Destinazioni d'uso
Art. 5	Caratteristiche costruttive
Art. 6	Dati quantitativi di progetto
Art. 7	Cessioni aree
Art. 8	Contributi concessori
Art. 9	Tempi di attuazione

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero per la riqualificazione urbanistica ed edilizia del comparto 6/bis "Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica", art. 47 delle N. di A del P.R.G.C., è composto dai seguenti elaborati:

REL. 1 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

REL. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

REL. 3 - ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA'

REL. 4 - NORME DI ATTUAZIONE

REL. 5 - BOZZA DI CONVENZIONE

REL. 6 - DOCUMENTO TECNICO PRELIMINARE VAS

REL. 7 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

1P - ESTRATTO PRGC / ESTRATTO CATASTALE / INSERIMENTO PDR NEL PRGC

2P - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

2R - RILIEVO

2R.1 - RILIEVO - CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

2C - COMPARATIVA

2P.1; 2P.2; 2P.3; 2P.4; 2P.5; 3P; 4P; 4P.1; 4P.2; 4P.3; 5P; 5P.1 - PROGETTO

6P; 6P.1; 6P.2 - VISTE PROSPETTICHE E INSERIMENTO AMBIENTALE

7P - ALLACCIO FOGNARIO E PUBBLICHE UTENZE

8P - PROGETTO - CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

9P; - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 2 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il piano di recupero è localizzato in area individuata dal P.R.G.C. vigente a "Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica", art. 47 delle N. di A del P.R.G.C., Comparto 6/bis.

Confina su tre lati, nord, est e sud, con altre proprietà private, ad ovest con il Corso Trento.

Le proprietà private confinanti sono individuate dal P.R.G.C. Vigente a "Aree residenziali a Capacità Insediativa Esaurita", art. 38 N. di A.

Il Comparto in questione è individuato catastalmente al N.C.T. al Foglio 145 del Comune di Fossano, particella 129, con superficie di 600 mq e particella 160, con superficie di 1.550 mq., per un totale di 2.150 mq catastali.

e al N.C.E.U. come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita Euro
145	129	6	C/2	4	17 mq	14	31,61
145	129	8	A/4	5	6 vani	138	210,71
145	129	9	C/6	3	26 mq	32	145,02
145	129	10	A/10	U	3,5 vani	65	1.147,83
145	129	11	C/2	4	40 mq	48	74,37
145	129	12	C/6	3	39 mq	46	217,53
145	160	1	C/7	3	776 mq	817	392,76
145	160	2	C/2	2	133 mq	126	171,72
145	160	3	C/2	2	5 mq	8	6,46

SITUAZIONE ATTUALE

La superficie fondiaria del lotto è di mq. 2.085,62

La superficie coperta (Sc) è di mq. 1.096,57 con superficie libera di mq. 989,05.

Il rapporto di copertura (Rc) è 0,53.

La superficie utile lorda (Sul) è di mq. 617,41.

La volumetria (V) è di mc. 1.852,23.

L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 0,88 mc/mq.

Art. 3 - INTERVENTI AMMESSI

Il tipo di intervento ammesso è la "Ristrutturazione Urbanistica" definita all'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

Le quantità edificatorie di Superficie Utile Lorda e Volume in progetto sono indicate nella tabella di calcolo allegata alla relazione illustrativa e all'elaborato grafico **8P**.

Sono ammesse modifiche delle quantità in fase di realizzazione per esigenze o condizioni ad oggi non valutabili, purché siano rispettate le norme precedenti e le quantità di progetto finali siano comunque inferiori o uguali a quelle dello stato attuale.

Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nel piano di recupero sono quelle che il piano regolatore prevede per l'area in questione, senza alcuna limitazione, ed in particolare:

- *R1 - Residenza e accessori alla residenza*
- *P1 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni*
- *C1 - Vendita al dettaglio*
- *D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria*
- *D2 - Attività professionali e imprenditoriali*
- *S1 - Pubblica amministrazione*
- *S2 - Istruzione*
- *S3 - Sanità e altri servizi sociali*
- *S4 - Organizzazioni associative*
- *S5 - Organizzazione del culto religioso*
- *S6 - Attività ricreative e culturali*
- *S7 - Attività sportive*
- *S8 - Difesa e protezione civile*
- *T1 - Alberghi*
- *T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante*
- *T5 - Esercizio pubblico*

Le destinazioni d'uso sono puntualmente indicate nel progetto di piano. Eventuali variazioni in corso d'opera dovranno seguire le procedure autorizzative previste dalla norma.

Art. 5 - PROGRAMMA INTEGRATO

Per quanto riguarda il comparto 6/bis oggetto del presente piano di recupero, si prevede l'applicazione del dispositivo contenuto al 9° comma dell'articolo 47 delle norme di attuazione del P.R.G.C., per quanto concerne il "programma integrato".

A tale proposito si richiederà la valutazione dell'Amministrazione in ordine alla somma da versare quale contributo per la monetizzazione dell'incremento volumetrico dall'indice 0,4 mq/mq all'indice 0,5 mq/mq.

Non si esclude la possibilità di applicare in corso d'opera i dispositivi previsti dalla legge 106 del 2011, articolo 6, in ordine al trasferimento di volumetria, con incremento di quella consentita dal PRGC.

Art. 6 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto allegati al piano di recupero.

Art. 7 - DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

PROGETTO - CALCOLI PLANOVOLUMETRICI							
		SUL LORDA (mq)	DETRAZIONI		SUL (mq)	H (m)	VOLUME (mc)
			SCALA, LOC. TECN.	RISP. ENERG.			
BLOCCO "A"	PIANO TERRA	238,71	27,50	9,60	201,61	3,20	645,15
	PIANO PRIMO	238,71	29,20	9,60	199,91	3,20	639,71
	PIANO SRCONDO	162,3	16,70	7,80	137,8	3,00	413,40
	TOTALE "A"	639,72	73,4	27	539,32	9,4	1698,26
BLOCCO "B"	PIANO TERRA	227,8	27,50	9,30	191,00	3,20	611,20
	PIANO PRIMO	227,8	29,80	9,30	188,70	3,20	603,84
	PIANO SRCONDO	148,16	19,90	6,90	121,36	3,00	364,08
	TOTALE "B"	603,76	77,2	25,5	501,06	9,4	1579,12
"A" + "B"	TOTALE GENERALE	1243,48	150,60	52,50	1040,38		3277,38

La superficie fondiaria del lotto è di mq. 2.085,62

La superficie coperta (Sc) è di mq. 672,35, con superficie libera di mq. 1.413,27.

Il rapporto di copertura (Rc) è 0,32.

La superficie utile lorda (Sul) è di mq. 1.040,38.

La volumetria (V) è di mc. 3.277,44.

L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 1,57 mc/mq.

Art. 8 - CESSIONI AREE

Le aree in cessione sono determinate nel progetto di piano di recupero in 434,19 mq, dei quali 218,89 mq destinati a parcheggio pubblico al piano interrato e 215,30 mq da monetizzare in base alle tariffe comunali vigenti.

Art. 9 - CONTRIBUTI CONCESSORI

Il contributo dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sarà determinato contestualmente alla presentazione della SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

Sarà determinato in base al tipo di intervento edilizio e alla destinazione d'uso in progetto, secondo le tabelle comunali in vigore.

Art. 10 - TEMPI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del piano di recupero avverrà mediante richiesta Denuncia di Inizio Attività (art. 23, comma 01, lett. b, del D.P.R. 380/2001).

I tempi per l'ultimazione dell'opera saranno quelli previsti dai permessi stessi.

Eventuali proroghe motivate per l'ultimazione dei lavori dovranno essere valutate dall'Amministrazione comunale.

Il Piano di Recupero dovrà essere attuato nei dieci anni intercorrenti dalla delibera di approvazione definitiva.