

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – ESTENSIONE DEL P.di.R

Il piano di recupero (P.di.R.) interessa la seguente particella catastale:
Catasto terreni e fabbricati del Comune di FOSSANO

PROPRIETA	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'%
ARUS S.r.l.	147	215	100

Il piano di recupero interessa la globalità del fabbricato denominato "CINEMA POLITEAMA"

Il P.di R. è composto dai seguenti elaborati e documenti di progetto.

Tavola 01 Estratto catastale Estratto PRGC Estratto Piano del centro storico
Tavola sintetica, Ortofoto aerea
Tavola 02 Stato di fatto Piante, prospetti e sezioni scala 1.100
Tavola 03 Stato di progetto Piante, prospetti e sezioni scala 1.100
Tavola 04 Comparativa Piante, prospetti e sezioni scala 1.100
Elaborato EL 01 Relazione Preliminare di Compatibilità Ambientale
Elaborato EL 02 Relazione Tecnica
Elaborato EL 03 Norme Tecniche di Attuazione
Elaborato EL 04 Documentazione fotografica
Titoli di proprietà Arus s.r.l.

Art. 3 – CONTENUTI DEL P.di.R.

Il P.di.R. in argomento definisce:

- a. La destinazione d'uso del fabbricato;
- b. Gli indici edilizi ed urbanistici;
- c. Il volume massimo e l'altezza massima edificabile;
- d. Valorizzazione del linguaggio architettonico esistente.

Art. 4 – MODALITA' D'INTERVENTO SUL FABBRICATO

La ristrutturazione dovrà avvenire complessivamente e non per singole porzioni del fabbricato.

Il progetto dovrà essere gestito complessivamente per poter far fronte alle tematiche sismiche, di contenimento energetico e architettonico.

L'intervento dovrà perseguire alcuni obiettivi, la salvaguardia e valorizzazione delle facciate e il rispetto delle norme in materia di sismica e energetica.

Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il fabbricato occupa interamente il sedime di pertinenza, pertanto non risultano esserci aree scoperte da destinare ad eventuali dismissioni per uso pubblico

Il P.di R. non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per cui la loro quota di incidenza verrà corrisposta al rilascio del Permesso di Costruire successivo all'approvazione del presente P.di R.

Art. 6 – AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Gli spazi destinati a parcheggio privato al servizio delle unità immobiliari in progetto previsti al piano terreno ricavati all'interno della "platea del cinema" dovranno rimanere invariati come superficie minima.

In particolare è consentita e non costituirà variante essenziale al P.di.R. la modifica della conformazione interna dei posti auto a condizione che gli stessi non risultino di superficie inferiore a 12,50 mq.

Art. 7 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il presente P.di.R. è regolato oltre che dalle disposizioni in materia urbanistica citate in relazione, dalle norme di attuazione e di legge vigenti, nonché dalle norme di P.R.G.C. Si richiamano, ove non ulteriormente specificati dalle presenti norme, anche i disposti stabiliti dal "Regolamento edilizio" vigente nel Comune di Fossano.

Art. 8 – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Le caratteristiche edificatorie delle singole unità immobiliari saranno uniformi, adottando il più possibile soluzioni omogenee per quanto concerne i materiali di tamponamento dei loggiati, della tipologia e dei materiali dei serramenti esterni come indicato nella Relazione Tecnica e nelle presenti Norme Tecniche di attuazione..

Art. 9 – TRASFERIMENTI DI SUL

In sede di rilascio del permesso di costruire sono consentite traslazioni di SUL senza alcun limite all'interno del fabbricato tra le unità immobiliari componenti il complesso.

In particolare è ammesso senza costituire variante essenziale al P.di R. il mutare del numero delle unità immobiliari, la variazione della superficie dei loggiati prospicienti la Via Muratori, la trasformazione di un loggiato in ambiente abitativo o la creazione di un loggiato a scapito di un ambiente abitativo.

Tali modifiche non costituiranno variante agli indici edificatori in quanto non verranno realizzati nuovi volumi esterni alla sagoma del fabbricato esistente.

La realizzazione degli abbaini sulla copertura non costituirà aumento di volumetria in quanto all'interno del fabbricato si realizzeranno numerosi elementi scomputabili da eventuali calcoli volumetrici.

Tali elementi caratterizzeranno l'architettura generale del fabbricato e garantiranno i rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili a piano terzo (sottotetto) il tutto conformemente al regolamento edilizio comunale vigente.

L'aumento o la diminuzione del numero degli abbaini a seconda delle necessità progettuali definite in sede di permesso di costruire o di SuperDIA non costituirà variante al P.di R.

Art. 10 – DISTACCHI E CONFRONTANZE

Il fabbricato oggetto di P.di R. è caratterizzato dalla presenza di due tipologie di facciate, quelle prospicienti le pubbliche vie e quelle prospicienti proprietà private.

Per quanto riguarda le prime, sfruttando quanto prevede la normativa in materia di affaccio su pubbliche vie, si intendono aprire le pareti interne agli archi esistenti realizzando dei loggiati e delle vetrate per valorizzare l'architettura e per le seconde preso atto della

conformazione e delle distanze esistenti in loco si prevede di non modificare nulla in maniera da non ledere diritti di terzi.

Per quanto riguarda l'apertura di accessi carrai al piano terreno si dovranno rispettare le norme del codice della strada che prevedono non meno di ml.12 tra l'incrocio e il nuovo passo carraio in progetto.

Per quanto riguarda le norme in materia di dimensioni degli accessi carrai, della loro foggia e numero all'interno di un singolo fabbricato si rimanda alle norme del regolamento edilizio comunale e alle norme del P.R.G.C.

Art. 11 – DESTINAZIONI D'USO

All'interno del fabbricato in progetto le unità immobiliari potranno essere utilizzate come abitazioni o ad attività compatibili con la residenza, come uffici, studi professionali o ambulatori.

Art. 12 – INDICI EDILIZI

Il recupero del fabbricato non è soggetto ad alcuna verifica di indici edificatori in quanto non sarà modificata la conformazione dell'edificio (altezze alla gronda, al colmo e superfici coperte).

a) Distanze dagli incroci: per la realizzazione di accessi carrai non meno di 12 ml. come previsto da C.d.S.

b) Altezza massima = non verranno modificate le altezze esistenti del cornicione, del colmo e non verrà modificata conseguentemente la pendenza delle falde della copertura

c) Confrontanza minima le nuove aperture si affacceranno sulla viabilità pubblica (Via Muratori e Via Negri)

d) Piani fuori terra massimi: n. 4

Art. 13 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Il P.di R. in oggetto garantisce la riqualificazione ambientale e urbana di un'area degradata attraverso:

- un intervento edilizio limitato alle volumetrie, sagome ed alle altezze esistenti;
- la realizzazione delle nuove unità immobiliari ad uso residenziale che saranno abbinate alla realizzazione di box auto posti al piano terreno;

L'intervento garantisce il miglioramento delle condizioni igieniche del sito, con un incremento positivo delle attività economiche e turistiche legate al palazzo "RIGHINI" e dal punto di vista sociale una migliore godibilità del centro storico

Art. 14 – ACCESSI

- a) L'accesso pedonale sarà unico e collocato dove precedentemente era presente l'entrata principale del cinema, la larghezza sarà di mt. 1.70, e accessibile mediante la realizzazione di una rampa con pendenza massima dell' 8% per consentire l'accesso al fabbricato ai diversamente abili .
- b) L'accesso carraio della larghezza massima di ml. 2.50, sarà collocato ad una distanza superiore a 12 ml. misurati dall'incrocio tra le via Muratori e Negri. Il portone sarà munito di apertura automatizzata con comando a distanza per ridurre al massimo l'intralcio al traffico.

Art. 15 – MATERIALI AMMESSI

I materiali costruttivi da impiegarsi nelle ristrutturazione sono:

a) Paramenti esterni di tutti i corpi di fabbrica:

1 – tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata. Sono escluse in ogni caso le murature in masselli di pietra o in muratura a vista.

b) Copertura

1 – in coppi in laterizio rosso invecchiato;

Sono escluse qualsiasi tipologia di tegole ed altri tipi di copertura.

c) Serramenti esterni:

1 – in legno, a tinta naturale;

Gli oscuramenti sono ammessi con persiane (gelosie) o con scuri interni del medesimo colore del serramento

d) Opere di finitura esterne:

1 – canali di gronda e discese pluviali in rame;

2 – davanzali e gradini esterni in pietra di Luserna o similari;

3- I parapetti dei loggiati prospicienti le Vie pubbliche potranno essere in muratura intonacata, in lastre di vetro antisfondalento su intelaiatura metallica o in ringhiere metalliche a semplice disegno lineare;

4 – coloriture esterne in latte di calce, silicati o acrilici con farine di quarzo e secondo le tonalità indicate in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Eventuali materiali non citati potranno essere assunti a seguito di opportuna valutazione da parte della commissione edilizia comunale.

ART. 16 – VERIFICA DEI PROGETTI

La Commissione Edilizia dovrà di volta in volta valutare la coerenza formale degli elementi di progetto a salvaguardia dell'uniformità architettonica ed ambientale dell'area, che rientra negli obiettivi urbanistici del P.R.G.C., suggerendo se del caso idonee soluzioni.

ART. 20 – TEMPI DI ATTUAZIONE

a) Primo Permesso di costruire:

- Entro 1 anno dall'approvazione del Piano di Recupero verrà presentato il permesso di costruire per attuare la ristrutturazione.

b) Ultimazione delle opere di ristrutturazione:

- 3 anni dal loro inizio e comunque prima del rilascio della prima abitabilità dei fabbricati;