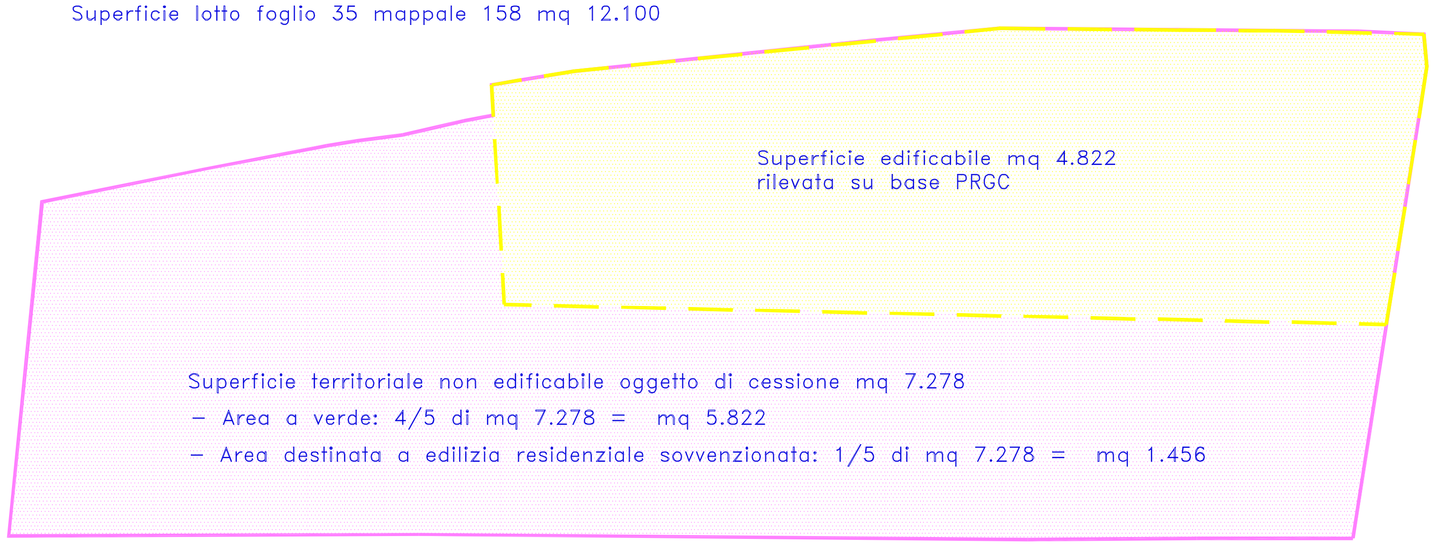
1 PLANIMETRIA COME DA PRGC e MAPPA CATASTALE
scala 1:500

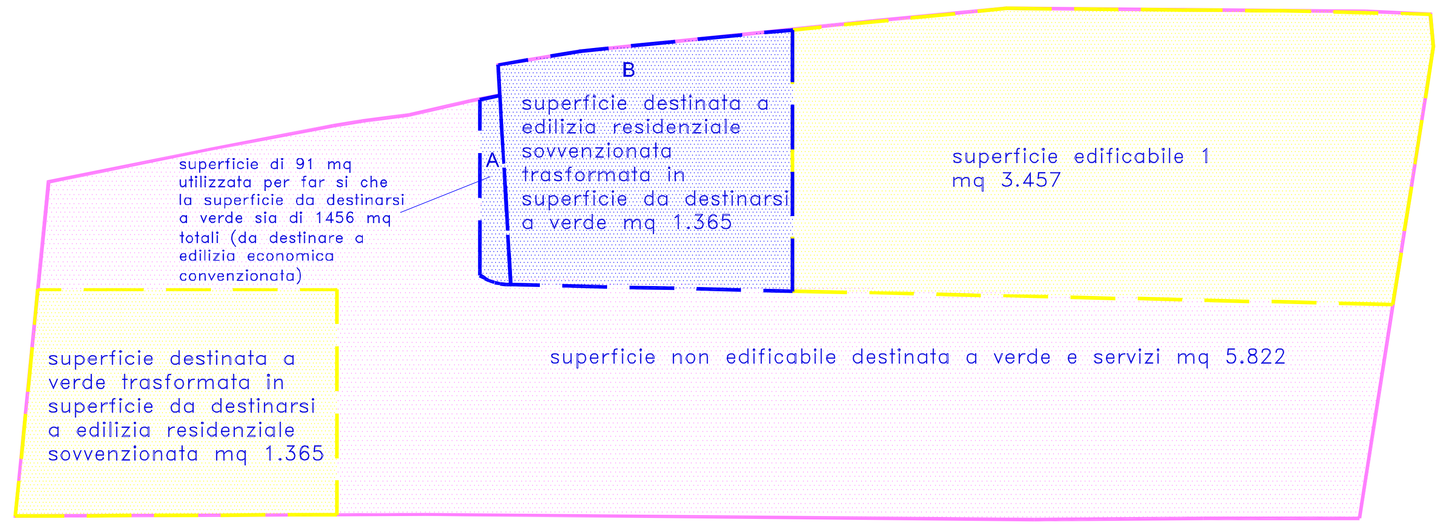
Superficie lotto foglio 35 mappale 158 mq 12.100



Superficie edificabile in base alla superficie lotto mq 12.100 x 0.30 = 3.630 mq edificabili

2 PLANIMETRIA COME DA PROPOSTA DI PEC
scala 1:500

Superficie lotto foglio 35 mappale 158 mq 12.100

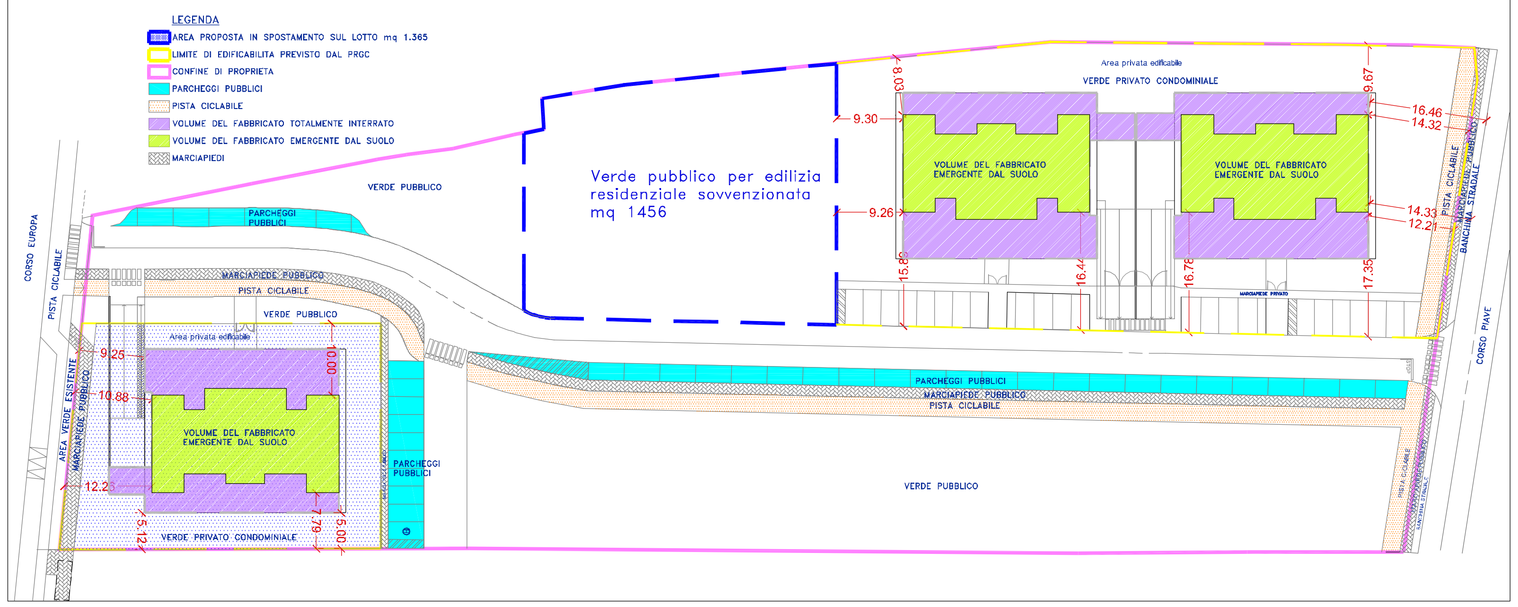


superficie edificabile = 3.457 + 1.365 = mq 4.822

superficie territoriale non edificabile (compresa quella trasformata) = 1.365 + 5.822 = mq 7.187

3 PLANIMETRIA proposta di pec conteggi
scala 1:500

4 PLANIMETRIA COME DA PROPOSTA DI PEC URBANIZZAZIONI, DISTANZE E CONTEGGI
scala 1:500



ALLEGATO 5

COMUNE DI ALBA
(Provincia di Cuneo)

OGGETTO:
PROPOSTA DI PEC
ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. in area residenziale C21

RICHIEDENTE: BO SRL. P.IVA: 02455170049 e REA CN-177438 e con sede in ALBA, Corso Piave n 4
UBICAZIONE: Comune di Alba - Foglio 35 mappale 158

TAVOLA CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI SUL LOTTO E ESTRATTO NTA

Alba, Maggio 2017

Il Committente
Dott. Bo Carlo
BO S.R.L.
C.so Piave, 4 - 12051 Alba (CN)
P.Iva 02455170049

I progettisti
Ing. Donato Sergio
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A1869 Dott. Ing. Sergio Donato

Geom. Caraglio Giovanni
COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
N. 2098

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RIGUARDANTI L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Art. 35 – Br7: Zone intorno allo stabilimento Ferrero

35.1 – Costituiscono la zona Br7 le aree residenziali cresciute attorno allo stabilimento industriale Ferrero.

35.2 – L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: Uf = 0,5 mq/mq.; H = 7,50 m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria Uf o altezza H maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

35.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di vicinato, produttivo-turistiche-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

Art. 36 – Br8: Zone di Corso Europa

36.1 – Costituiscono la zona Br8 le aree periferiche della città cresciute in direzione parallela al Tanaro e incentrate su un rettifilo principale di Corso Europa che le traversa in lunghezza.

36.2 – L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio o riguardanti le pertinenze, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: Uf = 0,55 mq/mq.; 10,50 m. I lotti, sui quali si riscontrino, di fatto, alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, costruzioni aventi un valore di utilizzazione fondiaria Uf o altezza H maggiore di quanto ammesso per la zona, che risultino legittimamente edificate o legittimate, potranno mantenere tali maggiori valori negli interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

In presenza di piano esecutivo convenzionato (PEC) relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 3.000 mq., che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad 1/4 della St, i parametri da rispettare sono i seguenti: Uf = 0,80 mq/mq.; H = 10,50 m.

Per il lotto appositamente contrassegnato sulle tavole di suddivisione in zone omogenee in via dell'Acquedotto è ammesso un intervento di ampliamento con i seguenti parametri edificatori: Uf = 1,5 mq/mq.; H = 11 m.

Per l'area indicata sulle tavole di suddivisione in zone omogenee come area assoggetta a piano urbanistico attuativo tra C.so Europa e V.le Masera, una volta scaduto il piano attuativo vigente e qualora non abbiano avuto attuazione le trasformazioni previste, è ammesso un intervento di completamento mediante formazione di apposito PEC per la parte restante, sia che essa si riferisca alla porzione Br. alla porzione Bp o alle utilizzazioni per servizi, coi parametri e le prescrizioni derivanti dalla previgente disciplina urbanistica (area C4.4).

36.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente alle strutture compatibili con i criteri comunali sul commercio, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC.

È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, la realizzazione di locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, senza che tali superfici costituiscano Sul.

pag. 32

TITOLO III – ZONE C, ZONE DI ESPANSIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 48 – Generalità

48.1 – La maggior parte di tali zone sono inserite negli ambiti speciali di cui ai precedenti articoli 1.3 e 2.2 e disciplinate dalle norme di cui al successivo Titolo IX.

48.2 – Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o i piani convenzionati d'iniziativa privata (PEC) dovranno tener conto della presenza dell'esistente elettrodotto ove tale infrastruttura interessi l'ambito e osservare le debite distanze previste dalla vigente legislazione e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti dalla vigente legislazione.

48.3 – Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art. 49 L.R. n. 56/1977 o i piani convenzionati d'iniziativa privata (PEC) dovranno garantire il convogliamento delle acque reflue secondo reti fognarie separate.

Art. 49 – C: Zone interstiziali

49.1 – Costituiscono la zona C le aree interstiziali del sistema insediativo, originalmente destinate a servizi e non attuate, da utilizzarsi per funzioni residenziali e altre funzioni di servizio coordinate.

49.2 – L'intervento è subordinato alla formazione, in relazione alle dimensioni e alle specifiche esigenze urbanizzative della singola area e del suo contesto, di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 55/1977. Nel secondo caso l'attuazione del comparto deve seguire le indicazioni del presente articolo e l'organizzazione riportata sulle tavole di suddivisione in zone omogenee; nel primo caso il PEC dovrà rispettare le indicazioni del presente articolo ma potrà proporre un'organizzazione diversa a parità di superfici edificabili e per servizi così come precisate nei successivi commi 49.2.1, 49.2.2 e 49.2.3.

49.2.1 – parametri urbanistici: Ut = 3,3 mq/mq.; H = 10 m. + piano attico arretrato di almeno 1,5 m. rispetto agli allineamenti delle facciate, con l'eccezione dei comparti con la sigla in colore rosso, per i quali non è consentita la realizzazione del piano attico; la misura della Sf è quella stabilita dalle tavole di suddivisione in zone omogenee, tranne per i comparti di dimensione più piccola ove tale individuazione non è riportata e va intesa convenzionalmente pari al 35% St. La Sul realizzabile va collocata all'interno della Sf individuata dalle tavole di PRGC (campitura rossa) o, in mancanza di detta individuazione, dall'operatore.

49.2.2 – Il piano esecutivo convenzionato (PEC) o il permesso di costruire convenzionato devono prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf. La quota di St non edificabile individuata dalle tavole di PRGC con campitura azzurra o pari al 65% per i comparti di dimensione più piccola privi di delimitazioni:

- per 4/5 s'intende da sistemare a verde, con vegetazione preferibilmente appartenente alle specie autoctone e/o tipiche del luogo, escludendo le specie esotiche invasive di cui agli elenchi del Regolamento forestale regionale e della D.G.R. n. 46-5100 del 18.12.2012, e/o a parcheggio pubblico o di uso pubblico e da cedere gratuitamente;
- per 1/5 da cedere gratuitamente senza sistemazioni, per realizzare in futuro un intervento di Edilizia Residenziale Sovvenzionata per cooperative a proprietà indivisa e/o per la collocazione di un servizio edificato.

Tale futura utilizzazione avviene con Uf = 0,9 mq/mq e H = 13 m. In sede di formazione del PRC o di rilascio del permesso di costruire convenzionato il Comune stabilirà la propria intenzione di procedere ad un intervento residenziale convenzionato o alla futura creazione di attrezzatura per servizi.

49.2.3 – Per le aree con St < 4000 mq., individuati con o senza delimitazioni della Sf o delle aree per servizi, è possibile, in alternativa alla cessione gratuita delle superfici per servizi, corrispondere al comune una somma in denaro equivalente al valore delle aree non cedute.

49.2.4 – Per i comparti C3/ e C3B la sistemazione delle aree a verde e da intendersi al netto dell'area occupata dalle infrastrutture stradali secondo i termini di elasticità di cui all'art. 60.2. L'area destinata ad ospitare l'innesto della strada su corso

pag. 39

Cortemilia viene semplicemente ceduta all'Amministrazione Comunale.

49.2.5 – Per il comparto C11, stante la sua collocazione al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale ridotta con Deliberazione di C.C. n. 36 del 19/04/2004 e n. 58 del 17/07/2012 e dei pareri ASL n. 4637-14321 del 13/04/2004 pervenuto in data 14/04/2004 prot. n.11407 e n. 0044782 di 26/07/2012 pervenuto in data 20/07/2012 n. 2140, ma entro la fascia di 200 m. individuata dalle tavole 4.4, la sua attuazione è subordinata alla speciale Deliberazione di cui all'art. 62.1bis, lett b).

49.2.6 – Per il comparto C3C l'identificazione della porzione di St non edificabile individuata nelle tavole di PRGC non può essere modificata e l'area s'intende da sistemare a verde, per almeno i 3/5, ed a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per almeno di 1/5, parte da cedere gratuitamente, mentre il restante 1/5 sarà ceduto gratuitamente senza sistemazioni per un destinazione a verde, assicurando il mantenimento e la qualificazione della vegetazione arborea presente.

49.3 – All'interno della Sf individuata dalle tavole e/o dall'operatore, nonché per l'area destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sovvenzionata, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R) e, nel limite del 30% altre destinazioni quali: produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nella parte di area non costituente Sf sono unicamente ammesse destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano Sul.

49.4 – Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, nonché, ove necessario, quelli di recupero edilizio.

pag. 40