

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VIGNOLO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER DEMOLIZIONE
FABBRICATI E SUCCESSIVE COSTRUZIONI EDIFICIO
RESIDENZIALE BIFAMIGLIARE ED EDIFICIO AD USO
GARAGE CON SOPRASTANTE MAGAZZINO.

NORME di ATTUAZIONE di ZONA

COMMITTENTI

Sig.ri GHIBAUDO Stefano e GHIBAUDO Ivana

TECNICO

Ing. Perron Alessandro – Via Negrelli n°11 – 12100 - Cuneo

Giugno 2019

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15

ART. 17

N.T.A

R2.4**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 3.103.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

Art. 17 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita "R2.n" (Zona B D.M. 2 aprile 1968)

1 - In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, con l'individuazione di aree verdi e di parcheggio pubblico, con percorsi idonei per portatori di handicap.

2 - L'attuazione delle proposte di P.R.G.C. in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune.

3 - Il Comune può comunque provvedere, mediante Variante al P.R.G.C. alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, di aree verdi, di isolati e di arredo urbano, le variazioni di nuove previsioni sopra richiamate se non comportano necessità di Varianti al P.R.G.C. divengono esecutive contestualmente allo Strumento Attuativo di cui fanno parte.

4 - Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. allacciamento ai pubblici servizi;
- b. sistemazione del suolo e recinzione;
- c. ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d. restauro, risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni (sostituzione solai e strutture portanti);
- e. realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f. variazioni di destinazioni d'uso in atto che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici ;
- g. ristrutturazioni;
- h. ampliamenti massimi del 20% della superficie utile complessiva residenziale esistente; tali ampliamenti sono consentiti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, formazione dei servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m. 2,70, elevazione massima consentita m. 1,00 oltre

l'esistente, ottimizzazione della distribuzione interna ai fini di una più civile abitabilità o per motivi statici e di ristrutturazione.

Si dovranno comunque rispettare il numero dei piani preesistenti fuori terra, la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati latitanti.

Sono ammessi recuperi di locali mansardati ai piani sottotetto che potranno essere dichiarati abitabili, se le altezze interne da pavimento a soffitto ed il rapporto pavimento/superficie aero-illuminante risponderanno alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e se saranno comunque soddisfatti tutti i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione (L.R. 06/08/98 n° 21).

- i. Demolizione e ricostruzione totale di edifici residenziali, ex-rurali, artigianali, commerciali o produttivi, compatibili con la residenza.

L'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura e superficie coperta non superiori alla preesistente e l'intervento di ricostruzione è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di Piano Esecutivo di Iniziativa Privata che garantisca un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante.

In tale ambito il Comune potrà autorizzare il mantenimento dei fili preesistenti od imporre arretramenti, fasce di rispetto stradale, ecc., fatte salve le disposizioni relative alle distanze.

Potranno essere ammesse, attraverso S.U.E. accorpamenti delle volumetrie di fabbricati esistenti qualora le volumetrie dei singoli manufatti rendano impraticabile un loro razionale recupero funzionale.

Sarà altresì ammesso il recupero dei volumi ex-agricoli e non più funzionali alla conduzione di aziende agricole, che presentino i requisiti di utilizzo per le destinazioni d'uso ammissibili secondo l'art. 15 delle presenti norme.

- 5 - Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni per la realizzazione di autorimesse in funzione della residenza di cui all'apposito articolo.

- 6 - In tutta l'area sono ammesse attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate,

così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006, **sono inoltre ammessi esercizi di attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006.**

7 - L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di eventuali vincoli ambientali e di tutela di cui all'art. 14 punto 1.6 e con i vincoli e le limitazioni di intervento individuati dalla relazione geologica allegata al P.R.G.C..

Considerata la particolare localizzazione degli insediamenti entro o a diretto rapporto visivo con le aree II, di riconosciuto pregio paesaggistico e naturalistico, si stabilisce che per gli interventi ammessi si dovrà far ricorso a tipologie, materiali e colori compatibili con la specificità degli ambiti in cui si opera al fine di evitare fratture ambientali.

8 - L'edificazione delle aree R2.3, R2.4, R2.6, R2.7, R2.9 e R2.10 è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologiche e geotecniche a sostegno della progettazione esecutiva degli edifici; tali indagini dovranno accertare la situazione litostratigrafica locale, la portanza dei terreni di fondazione, la situazione idrogeologica, la stabilità degli scavi in progetto e la stabilità globale del pendio. Il progetto dovrà contenere gli interventi previsti di sistemazione delle scarpate, il calcolo delle opere di sostegno, nonché gli interventi per la regimentazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di falda.

Art. 18 **Aree residenziali di completamento e di sostituzione: "R3.n" - (Zona C D.M. 2 aprile 1968)**

Aree residenziali di completamento e di sostituzione, R3.n

1 - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi, interventi singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.

2 - Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R3, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica (R3.n)