

LOTTO R2.9

- S.F. 460 mq
- I.F. 0,80 mc/mq
- INTERVENTO DIRETTO

Il summenzionato lotto R2.9 si colloca nelle vicinanze della prima parte della strada comunale Moriondo all'interno della perimetrazione (ampliata) del Centro Abitato.

Tale previsione è classificabile come intervento di densificazione di nucleo edificato esistente.

L'edificazione sul lotto è vincolata alla realizzazione a cura e spese dei proprietari privati della sopraelevazione del muro di contenimento adiacente alla strada comunale nel rispetto delle indicazioni fornite dall'U.T.C.

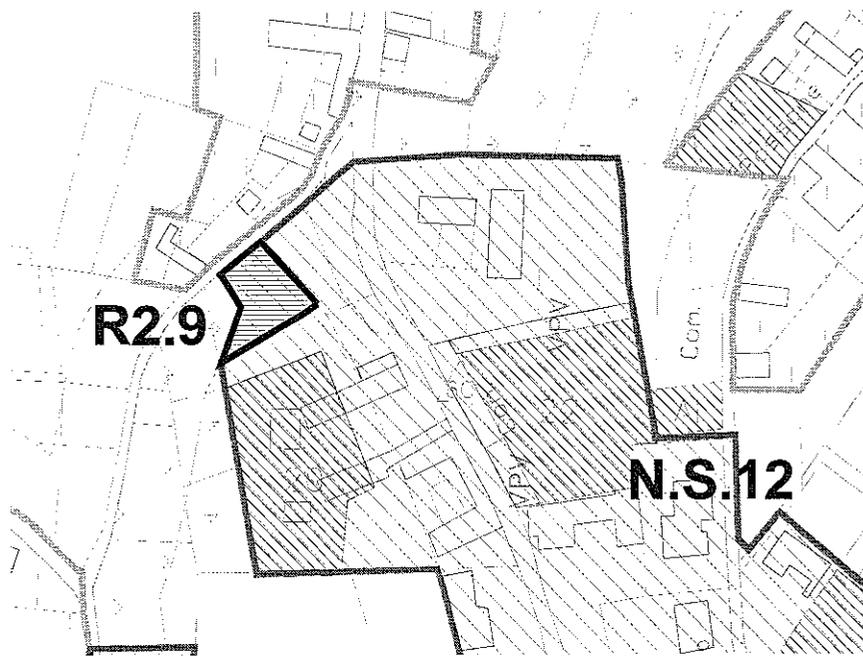
Con il progetto preliminare si procede a ridefinire, con lieve riduzione, la consistenza del lotto in modo tale da sviluppare l'intera superficie fondiaria dello stesso all'interno della Classe II della Carta di Sintesi allegata alla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 di adeguamento al P.A.I.; la superficie fondiaria di 500 mq inizialmente prevista nel documento programmatico viene ridotta a 460 mq.

E' specificato dalla scheda allegata alle N.T.A. l'obbligo di impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

E' altresì specificata la necessità di privilegiare, in fase di elaborazione del progetto dei singoli fabbricati, l'utilizzo di elementi vegetali vivi, di materiali tradizionali quali legno e pietra locale nonché di evitare l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

In sede di istruttoria delle pratiche edilizie potranno essere prescritte specifiche misure finalizzate alla mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DOCUMENTO PROGRAMMATICO



ESTRATTO CARTOGRAFICO PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO VARIANTE

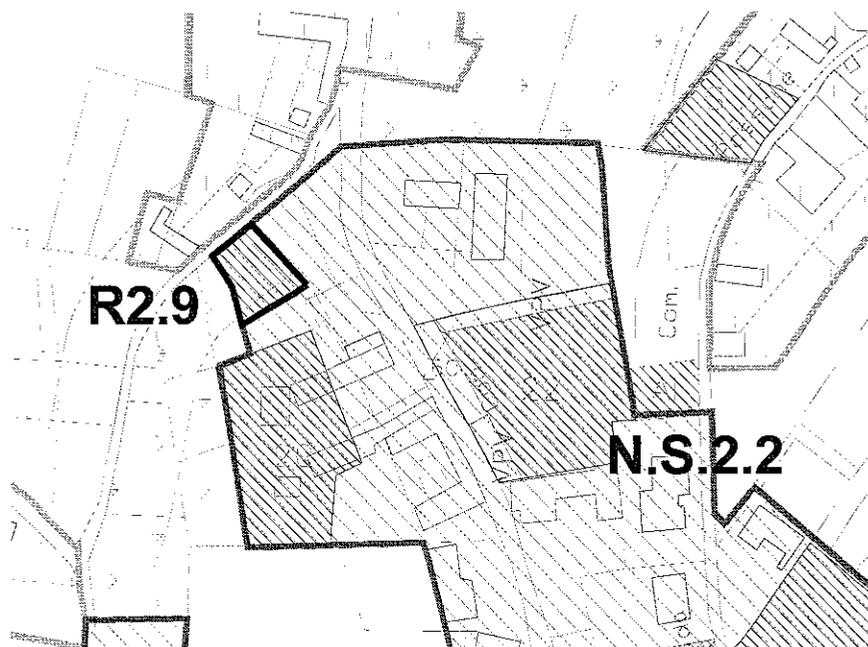


IMMAGINE AEREA DEL CONTESTO



INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE PERIMETRAZIONI IN PROGETTO

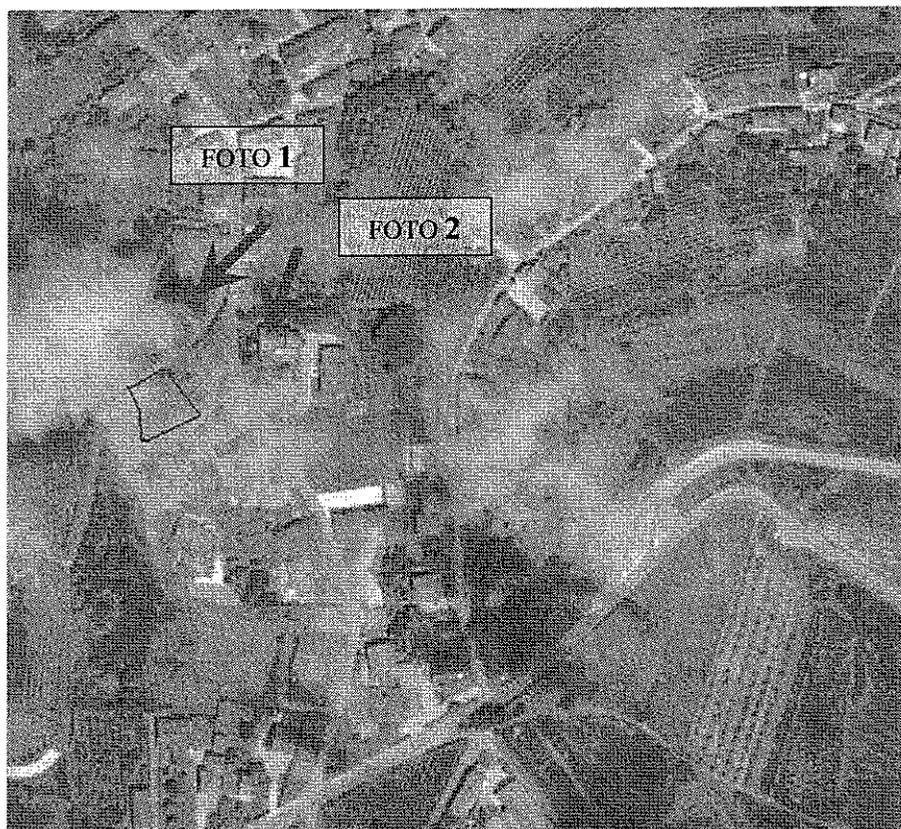


FOTO 1



FOTO 2



Il lotto in questione è disciplinato nello specifico dalla scheda n. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportata.

SCHEDA N° 1

Interventi di nuova edificazione diretti con indice fondiario 0,80 mc/mq.

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 0,80 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai fili stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie lotto

Aree individuate con simbologia "R1.1", "R1.2", "R1.3", "R1.4", "R1.5", "R1.6" nella cartografia di piano.

Disposizioni specifiche comuni ai lotti "R1.1" - "R1.2" - "R1.4":

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti evidenziate dal P.P.R.; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.2":

L'intera sagoma delle costruzioni (ivi compresi i volumi tecnici, gli abbaini, ecc.) dovrà essere contenuta entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno posto ad una distanza di 7,50 mt da quest'ultimo. La presente disposizione è sostitutiva, per il lotto di che trattasi, del parametro edilizio dell'altezza massima definito al punto 2.8.12. delle N.T.A.

Aree individuate con simbologia "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4", "R2.5", "R2.6", "R2.7", "R2.8", "R2.9", "R2.10" nella cartografia di piano.

L'edificazione dei lotti "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4" è vincolata alla cessione gratuita al Comune di una striscia di terreno necessaria per l'allargamento del sedime della strada comunale di larghezza, non inferiore a metri uno, da determinarsi caso per caso dall'U.T.C.

L'edificazione del lotto "R2.9" è vincolata alla realizzazione a cura e spese dei privati della sopraelevazione del muro di contenimento adiacente alla strada comunale nel rispetto delle indicazioni fornite dall'U.T.C.

Disposizioni specifiche comuni ai lotti "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4", "R2.5", "R2.10":

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

L'intera sagoma delle costruzioni (ivi compresi i volumi tecnici, gli abbaini, ecc.) dovrà essere contenuta entro un piano parallelo al pendio

naturale del terreno posto ad una distanza di 7,50 mt da quest'ultimo. La presente disposizione è sostitutiva, per i lotti di che trattasi, del parametro edilizio dell'altezza massima definito al punto 2.8.12. delle N.T.A.

Disposizione specifica per il lotto "R2.6":

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di metri 10 dal confine stradale della S.P. 176; non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi sulla viabilità provinciale.

.....
In tutte le aree è obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

In riferimento a tutti i lotti potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, ulteriori misure specifiche per la mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

.....
In tutte le aree è da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

.....
Si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui agli elaborati B1 e B6 della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 ed all'elaborato B1 della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 che si intendono integralmente riportate.

LOTTO R2.11

- S.F. 830 mq
- I.F. 0,80 mc/mq
- INTERVENTO CONVENZIONATO (rif. Area servizi ASC.5)

Il summenzionato lotto R2.11 si colloca all'interno del centro abitato in adiacenza alla strada comunale San Vittore.

Tale inserimento si caratterizza come intervento di densificazione del nucleo edificato esistente ed è stato previsto in sede di elaborazione del progetto preliminare in accoglimento di specifica richiesta nel frattempo inoltrata dalla proprietà privata.

L'Amm.ne Com.le ha inteso opportuno accogliere tale richiesta poiché la previsione è coerente con le finalità degli interventi della Variante enunciate nel documento programmatico, con particolare riferimento alla necessità di densificazione dei nuclei abitati esistenti e poiché la stessa genera un'utilità pubblica che deriva dalla contestuale realizzazione, a cura e spese della proprietà privata, di un'area a parcheggio pubblico in fregio alla strada comunale.

E' specificato per il lotto in questione l'obbligo di impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

E' altresì specificata la necessità di privilegiare, in fase di elaborazione del progetto dei singoli fabbricati, l'utilizzo di elementi vegetali vivi, di materiali tradizionali quali legno e pietra locale nonché di evitare l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

In sede di istruttoria delle pratiche edilizie potranno essere prescritte specifiche misure finalizzate alla mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DOCUMENTO PROGRAMMATICO



ESTRATTO CARTOGRAFICO PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO VARIANTE

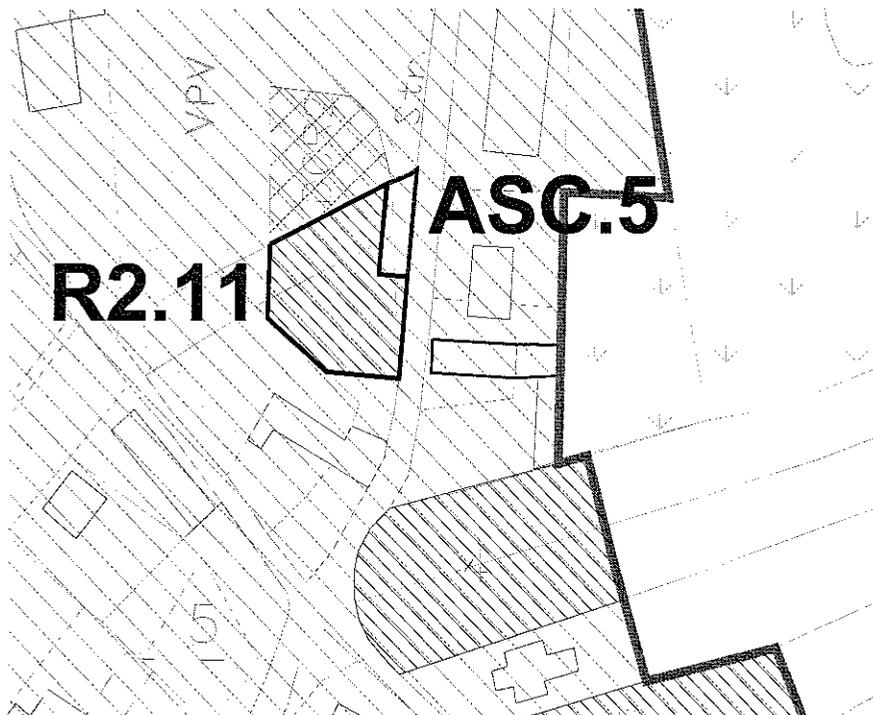
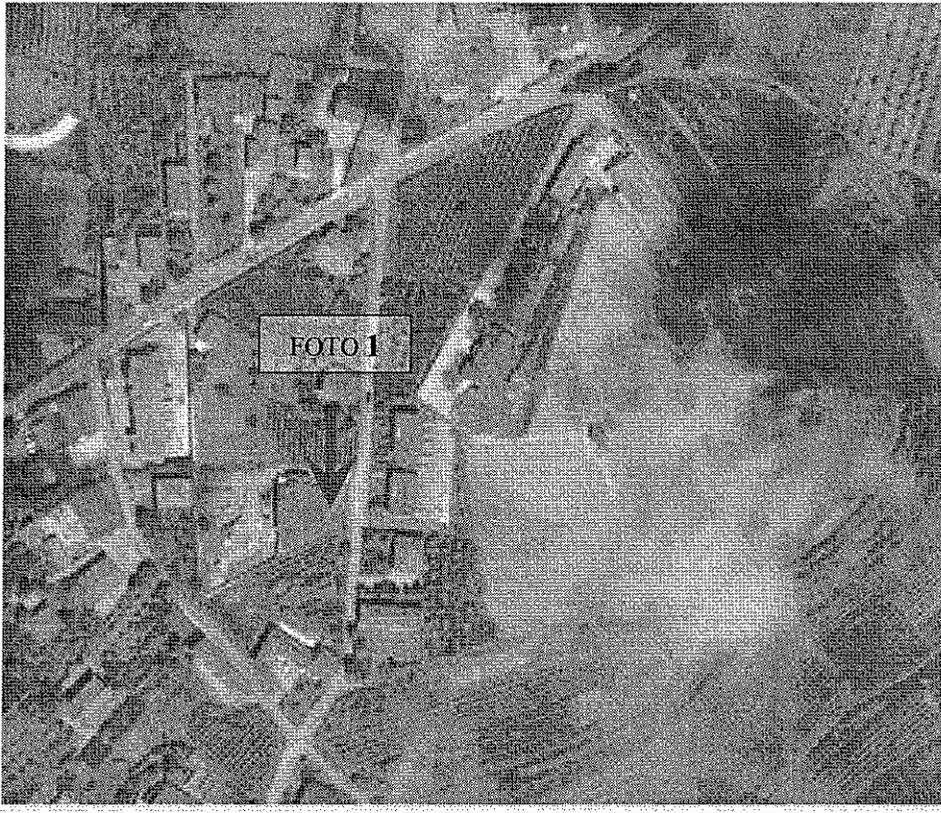


IMMAGINE AEREA DEL CONTESTO



INDIVIDUAZIONE DEL SITO

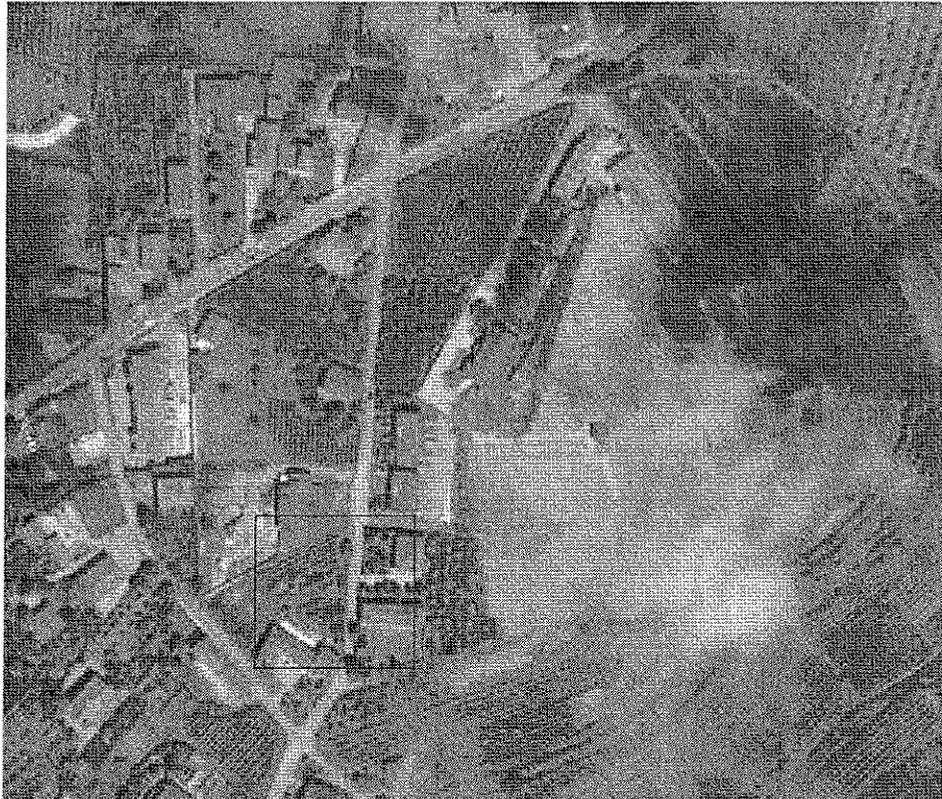


FOTO 1



Il lotto in questione è disciplinato nello specifico dalla scheda n. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione dedicata agli interventi di nuova edificazione convenzionati di seguito riportata, all'interno della quale è specificata, per il lotto R2.11, la necessità di procedere, contestualmente alla costruzione dei fabbricati, alla realizzazione dell'area a servizi ASC.5.

SCHEDA N° 3

Interventi di nuova edificazione convenzionati con indice fondiario 0,80 mc/mq.

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 0,80 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai fili stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie lotto

.....
Aree individuate con simbologia "R1.7", "R1.8", "R1.9", "R1.10" nella cartografia di piano.

L'edificazione sul lotto "R1.7" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.1" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico. La sistemazione dell'area "ASC.1" dovrà altresì essere preventivamente approvata dalla Provincia di Cuneo sotto il profilo della compatibilità con la limitrofa viabilità provinciale.

L'edificazione sul lotto "R1.8" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.2" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

L'edificazione sul lotto "R1.9" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.3" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

L'edificazione sul lotto "R1.10" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.4" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

Ulteriori disposizioni specifiche comuni ai lotti "R1.9" - "R1.10":

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti evidenziate dal P.P.R.; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità, di evitare interferenza con linee di cresta non compromesse e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico:

Area individuata con simbologia "R2.11" nella cartografia di piano.

L'edificazione sul lotto "R2.11" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.5" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso, da concordarsi con l'Amm.ne Com.le, per ospitare parcheggi ad uso pubblico.

In tutte le aree è obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Tutte le aree a parcheggio dovranno avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno.

Tutte le aree verdi dovranno avere un impianto regolare di alberature (specie autoctone) al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

In riferimento a tutti i lotti potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, ulteriori misure specifiche per la mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

In tutte le aree è da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle aree a servizi convenzionate, nonché le spese riconducibili agli adempimenti burocratici connessi (es. frazionamenti, atti notarili, ecc.), sono posti interamente a carico dei privati.

Si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui agli elaborati B1 e B6 della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 ed all'elaborato B1 della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 che si intendono integralmente riportate.

B.

Inserimento di aree a servizi pubblici proporzionate ai nuovi inserimenti residenziali.

VOLUME EDIFICABILE RESIDENZIALE INTRODOTTO CON LA VARIANTE:

8.328 mc (lotti di completamento di cui al precedente paragrafo A.)

800 mc (apporti di cubatura di cui al successivo paragrafo E.)

per totali 9.128 mc

considerando 90 mc = 1 abitante teorico, si ottiene:

abitanti teorici: $9.128 / 90 = 101,40 = 102(*)$

() con incremento di 13 unità rispetto alle previsioni del documento programmatico della Variante compensato dalla riduzione di 13 unità ottenuta nel passaggio dal documento programmatico al Progetto Preliminare della Variante N,1*

aree a servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77 necessarie:

$102 \text{ ab} \times 25 \text{ mq/ab} = 2.550 \text{ mq}$

di cui 510 mq per attrezzature di interesse comune (5 mq/ab.); 510 mq per istruzione (5 mq/ab.); 1.275 per verde e sport (12,5 mq/ab.); 255 per parcheggio (2,5 mq/ab.).

Con la Variante Strutturale N. 2 si ritiene tuttavia opportuno destinare l'intero fabbisogno di aree a servizi pubblici (min 2.550 mq) a verde e parcheggio, non ritenendo necessario ed opportuno l'incremento delle attuali dotazioni del Comune in merito ad attrezzature di interesse comune e per l'istruzione che si stimano sufficienti anche in considerazione del programmato aumento potenziale delle utenze.

Le previsioni di aree per servizi vengono effettuate per mantenere, senza ulteriori incrementi significativi, l'attuale

esuberano di aree a servizi pubblici previste dal Piano rispetto al fabbisogno minimo necessario.

Il sopracitato fabbisogno minimo, connesso agli interventi della Variante Strutturale N. 2, viene soddisfatto in tal modo:

Area a servizi pubblici **AS.2** = 2.550 mq

Area a servizi pubblici convenzionata (*)

ASC.5 = 120 mq

Totale: 2.550 mq + 120 mq = 2.670 mq > 2.550 mq (verificato)

(*) Area a servizi la cui realizzazione verrà curata dai privati contestualmente alla realizzazione dell'intervento edificatorio sul lotto associato (R2.11) assoggettato a convenzionamento.

AREE A SERVIZI PUBBLICI

SIMBOLO	SUPERFICIE (MQ)	AREA DI P.R.G. VIGENTE	AREA DI P.R.G. VARIANTE	CARTA DI SINTESI (*)	VINCOLI	COLTURE ATTUALI (**)	ANNOTAZIONI
AS.2 (***)	2.550	A.A.	N.F.R.	CL. II	-	Incolto	Verde attrezzato
Tot.	2.550						

I simboli in tabella corrispondono a quelli riportati nella cartografia della variante.

NOTE:

(*)

La Carta di Sintesi citata è quella allegata alla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 di adeguamento al P.A.I.

(**)

L'indicazione delle colture attuali in alcuni casi non corrisponde con quanto visionabile nelle foto aeree allegate poiché le stesse sono riferite ad un periodo antecedente.

(***)

L'area in questione, rispetto alle previsioni del documento programmatico, è stata ampliata in sede di progetto preliminare – e così confermata nel progetto definitivo – (da 2.350 mq a 2.550 mq).
La simbologia che la contraddistingue è stata inoltre variata in sede di progetto preliminare – e così confermata nel progetto definitivo – da "AS2.1" ad "AS.2".