

CITTA' DI CAVALLERMAGGIORE

Provincia Di Cuneo

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano di Recupero di libera iniziativa
(ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 56 del 05/12/1977 e s.m.i.)
denominato "ALLOA CASALE"

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE
(Provincia di Cuneo)

ORIGINALE DEPOSITATO AGLI ATTI
Adottato con D.G.C. n. 36 del 09.03.2015
Li, 9 marzo 2015

IL SEGRETARIO C.
(Fabrizio dr. SALVATICO)



Il Progettista



I Proprietari

Alba Casale Frings

Milanesio Caterina

ALLEGATO 5

INDICE

A) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO	pag.3
B) LO STATO DI FATTO E CARATTERISTICHE AMBIENTALI	pag.3
C) LA PREVISIONI URBANISTICHE E LE PROPOSTE DI ATTUAZIONE FORMULATE NEL PIANO DI RECUPERO	pag.5
D) LE MODALITA' EDIFICATORIE	pag.6
E) TEMPI DI ATTUAZIONE	pag.7
F) CONTRIBUTI CONCESSORI	pag.8
G) TAVOLE DI PROGETTO	pag.8
H) TABELLA DELLE AREE A UTILIZZO EDIFICATORIO	pag.9

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

A) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO

Il complesso immobiliare costituito da appezzamento di terreno con soprastanti fabbricati oggetto del progetto di Piano di Recupero è sito nel Comune di Cavallermaggiore (Cn) Frazione Madonna del Pilone n. 32 ed è classificato nel vigente P.R.G.C., come "Azienda Agricola esistente in zona impropria" (art. 25 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C.) in zona "R4 MP – Aree di Recente Impianto " (art. 14 – paragrafo I – delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G.C.) assoggettata a S.U.E. in quanto, essendo preesistente un'azienda rurale al perimetro urbano, occorre mutare la destinazione d'uso da rurale a residenziale.

Il P.R.G.C. adottato ed in attuazione ai sensi del quinto comma dell'Art. 85 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. prevede per questa area una attuazione a mezzo di piano esecutivo convenzionato (Piano di Recupero) di completamento urbano con destinazione residenziale come previsto dall'Art. 31 delle N.d.A. del P.R.G.C. stesso.

Nel quadro delle previsioni di piano sopra riportate, si precisa che la progettazione di un Piano di Recupero prevede l'area di intervento edilizio denominata A la quale risulta essere interessata da ristrutturazione di tipo B mentre l'area di intervento edilizio denominata B non risulta interessata da interventi particolari se non da piccolo intervento di ristrutturazione e manutenzione ordinaria.

B) LO STATO DI FATTO E CARATTERISTICHE AMBIENTALI

L'area interessata dal Piano di Recupero è situata nell'estremità di ponente del nucleo frazionale della Madonna del Pilone, lungo la Strada Comunale principale che si sviluppa per l'intero centro abitato situata a notte, e confinante con insediamenti di recente costruzione situati a levante.

L'area in oggetto si presenta parzialmente edificata, in quanto attualmente sono in essa presenti fabbricati di tipo rurale che ne occupano una consistente parte della superficie e trattasi dei seguenti manufatti: il primo a due piani fuori terra, costituito da un corpo a destinazione residenziale e da un corpo a destinazione magazzini, depositi, granai, tettoia aperta e cantina sotterranea, il secondo da un corpo ad un unico piano a destinazione magazzino e porticato, infine il terzo da un corpo costituito parte a due piani fuori terra adibiti a deposito e parte ad un piano fuori terra adibito a tettoia aperta con sottostante piccola cantina. La restante parte dell'area rivolta a sud – ovest risulta invece essere completamente libera da costruzioni.

L'accesso avviene tramite un cancello carraio situato al limite nord del corpo di fabbrica e prospiciente la strada comunale retrostante lungo il lato di notte.

L'area in oggetto presenta allo stato attuale una differenza di livello massimo di circa cm. 95 rispetto al sito della Strada Comunale suddetta di accesso situata lungo il lato di notte.

Nel quadro delle previsioni del P.R.G.C., il comparto territoriale oggetto di intervento ricade per circa mq. 1612 (salvo migliore identificazione catastale) in area ad "Azienda Agricola esistente in zona impropria".

L'estensione del progetto di S.U.E., risulta circa mq. 1612 e quindi l'attuazione del progetto rappresenta il 100% della sua estensione territoriale, in conformità a quanto stabilito dall'Art. 8 delle N.T.d.A. del P.R.G.C.

La sopra citata superficie territoriale di riferimento del S.U.E., di mq. 1612 circa, come titolarità risulta essere in piena proprietà e nuda proprietà al signor ALLOA CASALE GIUSEPPE nato a Cavallermaggiore (CN) il 26/12/1951 C.F: LLC GPP 51T26 C376Q ed in usufrutto generale alla signora MILANESIO CATERINA nata a Bra il 14/02/1929 C.F: MLN CTR 29B54 B111I, entrambi residenti a Cavallermaggiore in Frazione Madonna del Pilone n. 32.

Si tiene a rilevare come il medesimo ALLOA CASALE GIUSEPPE (proprietario proponente il Piano di Recupero) è soggetto che percepisce la pensione come coltivatore diretto ed è in tuttora in possesso di una Partita IVA utilizzata esclusivamente per la vendita dei raccolti derivanti dai propri terreni; le giornate lavorative di terreno in suo possesso risultano essere inferiori alla soglia stabilita per i requisiti aziendali, pari a 20 giornate piemontesi, per cui esso potrà continuare la sua citata attività vendendo esclusivamente i prodotti derivati ma senza esercizio di alcuna attività agricola nell'area interessata dal presente Piano di Recupero ed oggetto di cambio di destinazione d'uso a destinazione residenziale (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: attività di essiccazioni cereali, macinatura prodotti, allevamento bestiame, ecc.).

Il sottoscritto ALLOA CASALE GIUSEPPE (proprietario proponente il Piano di Recupero), con la stipula della presente convenzione, si impegna pertanto a non più svolgere alcuna attività agricola e/o simile all'interno dell'area e negli immobili oggetto del presente Piano di Recupero.

In merito a quanto prescritto dalla Circolare del Presidente della giunta regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET e della relativa Legge Regionale del 14 gennaio 1998, n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" si rileva quanto segue:

- l'intervento progettato è di modesta entità, si trova in un'area definita dal P.R.G.C. "di recente impianto";
- sono previsti interventi edificatori per lotti con destinazione residenziale e con carico urbanistico da P.R.G.C. esiguo; la quantità di abitanti insediabili è limitata alla residenza dei nuclei abitativi previsti,
- le proprietà a confine non presentano caratteristiche ambientali diverse da quelle in oggetto; non si rilevano aree significativamente sensibili sotto l'aspetto ambientale.

Considerato quanto rilevato si ritiene che l'intervento in progetto non possa generare significativi problemi ambientali; non si riscontrano altresì carichi urbanistici tali da ingenerare problemi di viabilità e/o inquadramento ambientale. Si ritiene pertanto

che, per l'attuazione del piano, non sia necessario prevedere l'introduzione di misure atte a ridurre l'impatto ambientale stimato.

C) LE PREVISIONI URBANISTICHE E LE PROPOSTE DI ATTUAZIONE FORMULATE NEL PIANO DI RECUPERO

1) VIABILITA' ED ACCESSI

L'intervento prevede il mantenimento dell'area attualmente edificata prospiciente la Strada Comunale, per la quale vi è la possibilità di realizzare interventi di Ristrutturazione urbanistica, Ristrutturazione edilizia di tipo B e di Demolizione (come previsto dall'Art. 13 delle N.T.d.A del vigente P.R.G.C.), inoltre prevede la Ristrutturazione edilizia di tipo B (nell'area di intervento edilizio denominata A) per parte del corpo di fabbrica principale prospiciente la strada comunale e per parte del corpo di fabbrica situato interamente lungo il confine di levante.

La residua porzione di edificio adibito ad attuale residenza dei proponenti situato nella manica a ponente del fabbricato principale, la residua porzione del manufatto lungo il confine di levante ed il manufatto situato all'estremità di giorno - ponente (tutti nell'area di intervento edilizio denominata B) saranno esclusivamente interessati da cambio di destinazione d'uso senza la esecuzione di opere rilevanti se non di carattere di manutenzione ordinaria e di piccola ristrutturazione.

Gli accessi saranno praticati:

- per quanto concerne l'area di intervento edilizio denominata A tramite l'attuale accesso carraio e pedonale esistente prospiciente la strada comunale;
- per quanto concerne l'area di intervento edilizio denominata B l'accesso pedonale e carraio avverrà attraverso l'area di intervento edilizio denominata A la quale garantirà a quest'ultima la servitù di passaggio attraverso il proprio fondo come evidenziato negli elaborati grafici allegati.

2) UTILIZZO EDIFICATORIO

E' prevista la formazione di un tessuto urbanizzato per complessivi mq. 1612 di superficie territoriale (salvo migliore identificazione catastale) e mc. 1209.00 di volume massimo a destinazione residenziale, sebbene il volume massimo edificatorio risulterà essere pari alla volumetria già costituita dai fabbricati esistenti pari a mc 3315.01 di cui

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO A: mc 1789.99

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO B: mc 705.20

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO C: mc 819.82

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATI ESISTENTI: mc 3315.01

così come definito dalle N.T.d.A e comprendenti tipologie abitative e fabbricati ad uso diverso.

All'interno dell'area di intervento edilizio denominata A verrà destinata a parcheggio ad uso privato (autorimesse incluse) una superficie non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ad uso residenziale, ed una superficie di 1 mq. ogni 30 mc. sarà mantenuta libera da costruzioni, e destinata a verde privato con idonea alberatura di

arredo, mentre l'area di intervento edilizio denominata B non essendo interessata da interventi se non dal cambio di destinazione d'uso senza opere rilevanti se non di carattere di manutenzione ordinaria e di piccola ristrutturazione, non sarà soggetta a tale verifica.

3) LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Esistendo già in loco tutte le urbanizzazioni, rimarranno a carico dei richiedenti tutti gli allacciamenti ad esse relativi.

4) LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Piano di Recupero in progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, per cui la loro quota di incidenza verrà corrisposta al rilascio dei singoli Permessi di Costruire successivi all'approvazione del seguente Piano di Recupero.

D) LE MODALITA' EDIFICATORIE

1) INDICI EDILIZI

All'interno del Piano di Recupero è prevista la costruzione di abitazioni residenziali ad uso civile abitazione oppure la ristrutturazione urbanistica, ecc. così come definite dalle norme di P.R.G.C.

Il Piano di Recupero individua la sagoma coincidente con la collocazione dei fabbricati esistenti, in quanto il loro posizionamento risulta essere mantenuto poiché gli interventi previsti sia nell'area di intervento edilizio denominata A quanto nell'area di intervento edilizio denominata B non ne modificano la sagoma esterna.

Vengono però fissati gli indici di densità fondiaria e di altezza, come sotto specificato, nonché i tipi edilizi ed i materiali ammessi.

$St = 1612 \text{ mq.}$

Densità territoriale: $mc/mq \text{ } 0,75$

$V = St \times It = 1612 \times 0,75 = 1209 \text{ mc}$

CALCOLO VOLUMETRIA FABBRICATI ESISTENTI:

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO A: $mc \text{ } 1789.99$

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO B: $mc \text{ } 705.20$

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO C: $mc \text{ } 819.82$

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATI ESISTENTI: $mc \text{ } 3315.01$

Ht = Altezza massima = $mt. \text{ } 10,50$

Piani fuori terra max. 3

Cf = Confrontanza = minimo $10,00 \text{ mt.}$ o situazione di fatto

Ds = Distacco = minimo $mt. \text{ } 5,00$ dai confini. o situazione di fatto

Verde privato = 1 mq. ogni 30 mc. di costruzione

Parcheggi privati = 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

2) TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia ammessa è essenzialmente:

- Edifici di tipo uni – bi – plurifamiliare a sviluppo orizzontale o verticale.
- Edifici ad uso rimessa privata, locale di sgombero, deposito.

La superficie coperta al piano interrato negli edifici esistenti, potrà essere mantenuta della medesima altezza esistente ed utilizzata come cantina, deposito, ecc, nel caso invece di totale demolizione, detti locali potranno solo essere eseguiti a partire dal piano terreno ed avere un'altezza interna non superiore a metri 2,40.

3) MATERIALI COSTRUTTIVI AMMESSI

I materiali costruttivi da impiegarsi nella edificazione saranno:

a) Paramenti esterni di tutti i corpi di fabbrica in murature in mattoni sabbiati a vista, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiatura, con esclusione del "paramano". Sono escluse le murature in masselli di pietra.

b) Le coperture dovranno essere in tegole in cotto rosso, o di cemento colorato tipo cotto o in coppi di laterizio.

c) I serramenti esterni sono ammessi in legno a tinta naturale od imbiaccato, in metallo preverniciato, alluminio o P.V.C.

d) Le opere di finitura esterna saranno preferibilmente costituite da:

- oscuramenti in legno (gelosia) a tinta naturale od imbiaccato;
- inferiate in ferro piano, tondo o quadrello o comunque materiale consono alle tipologie di facciata;
- canali di gronda e discese pluviali in rame o lamiera verniciata;
- zoccoli esterni in lastre regolari a tutta altezza di pietra di Luserna o Serizzo dell'altezza massima di cm. 80;
- sono esclusi i rivestimenti a quadrotte irregolari o ad "opus incertum";
- davanzali e gradini in pietra di Luserna o Serizzo.

e) La coloritura esterna sarà eseguita secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E) TEMPI DI ATTUAZIONE

Per gli interventi edificatori si conviene che siano stabilite le seguenti scadenze:

- 1 anno dalla stipula della Convenzione per la presentazione del primo progetto
- 1 anno dal rilascio dei permessi di costruire per l'inizio dei lavori dei singoli permessi di costruire
- 3 anni per l'ultimazione dei lavori relativi ai singoli permessi di costruire dal loro inizio
- 7 anni dalla Convenzione per la presentazione di tutti i progetti o di eventuale variante riduttiva
- 10 anni dalla stipula della presente convenzione per l'ultimazione dell'edificazione

F) CONTRIBUTI CONCESSORI

1) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolveranno con l'acquisizione dei Permessi di Costruire e/o D.I.A..

Le aliquote applicate saranno quelle approvate dal Consiglio Comunale n. 6 del 26/03/2012 e successive revisioni, modifiche ed integrazioni.

2) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolveranno con l'acquisizione dei Permessi di Costruire e/o D.I.A. da parte dei singoli richiedenti, secondo le aliquote (per tipologia di intervento) stabilite dal Comune ed aggiornate con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 26/03/2012.

3) CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

A norma di quanto stabilito con delibera della Giunta Comunale n. 1 del 07/01/2013 e successive revisioni, modifiche ed integrazioni, l'aliquota relativa al costo di costruzione sarà applicata, secondo l'entità, le modalità e le scadenze previste dalla delibera stessa ed in base alla quantità effettiva di fabbricato prevista nel progetto municipale.

G) TAVOLE DI PROGETTO

- ALLEGATO 1 : Tavola 01 – Planimetrie;
- ALLEGATO 2 : Tavola 02/A – Piante;
- ALLEGATO 2 : Tavola 02/B – Sezioni e Prospetti;
- ALLEGATO 3 : Tavola 03/A – Piante;
- ALLEGATO 3 : Tavola 03/B – Sezioni e Prospetti;
- ALLEGATO 4 : Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5 : Relazione tecnico illustrativa;
- ALLEGATO 6: Schema di Convenzione;
- ALLEGATO 7: Norme tecniche di attuazione;

- "Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS"
- "Valutazione previsionale di impatto acustico e clima acustico"
- "Relazione geotecnica ai sensi del DM 11.03.1988 e DM 14.01.2008, con cartografia riportante la situazione dello stato geologico e geo- ideologico dell'area di intervento"

H) TABELLA DELLE AREE A UTILIZZO EDIFICATORIO

a) $I_f = V : S_f$ in cui:

$$V = S_t \times I_t = 1612 \times 0,75 = 1209 \text{ mc}$$

CALCOLO VOLUMETRIA FABBRICATI ESISTENTI:

FABBRICATO A:

- $(36.11 \times 7.53) = \text{mc } 271.91$
- $(146.40 \times 6.07) = \text{mc } 888.65$
- $(106.98 \times 6.70) = \text{mc } 716.77$
- $(16.96 \times 3.15) = \text{mc } 53.42$
- $(23.39 \times 5.20) = \text{mc } 121.63$

Volumetria da dedurre (vano scale ed autorimessa)

- $(63.44 \times 3.45) = \text{mc } 218.87$
- $(13.39 \times 3.25) = \text{mc } 43.52$

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO A: mc 1789.99

FABBRICATO B:

- $(89.50 \times 5.70) = \text{mc } 510.15$
- $(50.27 \times 3.88) = \text{mc } 195.05$

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO B: mc 705.20

FABBRICATO C:

- $(48.67 \times 6.60) = \text{mc } 321.22$
- $(91.46 \times 5.55) = \text{mc } 507.60$

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO C: mc 819.82

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATI ESISTENTI: mc 3315.01

b) $H_t =$ Altezza massima = mt. 10,50

c) Piani fuori terra max. 3

d) $C_f =$ Confrontanza = minimo 10,00 mt.

e) $D_s =$ Distacco = minimo mt. 5,00 dai confini.

f) Verde privato = 1mq. ogni 30 mc. di costruzione

g) Parcheggi privati = 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Cavallermaggiore, lì 24/02/2015