

COMUNE DI BRA

PROVINCIA DI CUNEO

AREA URBANISTICA TR n. 2060

SOTTO-AMBITO "S1"

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (P.E.C.)

Norme di Attuazione

Committente: Dott. Ing. Sebastiano FIANDINO

Progettista: Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo
Collaboratore: Dott. Arch. Alessandro Lovizolo

data: febbraio 2019

file: \\serverxp\file\fiandino\via piematti\s.u.e\ndasue.doc

Viganò & Lovizolo
tel. e fax 0172 – 41.24.01 / 02
ingegneria architettura geognostica
via f.lli Carando 22 – 12042 - Bra
e-mail studio@vignano-lovizolo.it

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (P.E.C.)

Area Urbanistica TR n. 2060

Via Giovanni Piumati

Norme di Attuazione

Indice

1. NORMATIVA SPECIFICA DI ATTUAZIONE DELLO S.U.E. (P.E.C.).....	4
2. Regolamento di attuazione:	4
3. Prescrizioni planoaltimetriche:.....	5
4. Quantità di edificazione:.....	5
5. Prescrizioni generali attuative:	6
6. Materiali esterni di finizione esterni:	7
7. Mutamenti di destinazione:	8
8. Arredo urbano:	8
9. Norme finali:	8

1. **NORMATIVA SPECIFICA DI ATTUAZIONE DELLO S.U.E. (P.E.C.)**

2. **Regolamento di attuazione:**

Il regolamento è integrativo degli elaborati grafici dello S.U.E. e ne precisa le prescrizioni, ne norma le definizioni progettuali e gli aspetti tecnici e procedurali connessi all'attuazione.

Lo S.U.E. dovrà essere realizzato in conformità alla vigente normativa urbanistica, secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Bra, per il quale è sotteso alla "Area Urbanistica TR n. 2060" ed assoggettato alle prescrizioni della *specifica "Scheda d'Area"*, nel rispetto delle N.d.A. e secondo gli elaborati di progetto e le presenti norme che ne formano parte integrante.

I privati realizzanti gli interventi dovranno osservare tutte le indicazioni contenute negli elaborati tecnici e grafici dello S.U.E., sia relative all'edificio in mantenimento in fronte via Piumati in insidenza sul lotto "A", sia relative all'insediamento del nuovo fabbricato previsto nell'ambito del lotto "B".

Lo S.U.E. legittima destinazioni a residenziale e a commerciale/terziario, ma il progetto è limitato alla realizzazione della univoca destinazione residenziale.

Eventuali varianti al P.d.R., che non ne stravolgano le caratteristiche generali, potranno essere consentite mediante Permesso di Costruire diretto.

Qualora invece venisse riscontrata necessità di fruizione della S.U.L. a destinazione commerciale-terziaria assentita dal P.R.G.C. e quantificata sia nel presente S.U.E. che nell'ambito del P.C.U.I. ad esso sovraordinato, dovrà essere prodotta "variante" allo S.U.E., con la puntuale riquantificazione degli Standard, ricalibrazione dei dati dimensionali e riconfigurazione del disegno dei lotti, senza che questa comporti "variante al P.C.U.I."

Indipendentemente dalla distribuzione planovolumetrica indicata negli "Schemi grafici", tutte le definizioni realizzative dei fabbricati vengono demandate alla progettazione esecutiva comunale, con la quale potranno sempre essere raggiunti i valori massimi legittimati dai locali e specifici parametri edificatori, senza che questo costituisca Variante allo S.U.E.

3. Prescrizioni planoaltimetriche:

Le prescrizioni planoaltimetriche definite nella cartografia allegata, si intendono indicative ma non totalmente vincolanti; quelle esecutive saranno definite in sede di progetto edilizio e verranno verificate dai competenti Uffici Comunali al momento della determinazione dei capisaldi di riferimento.

Distanza dalle strade: sul fronte di via Piumati si intende vincolante l'allineamento stradale del fabbricato in mantenimento e di cui è prevista ristrutturazione, nel rispetto degli attuali limiti esterni del volume in spicco dal terreno. Le distanze degli elevati dei fabbricati rispetto alla strada privata esistente ad Est del comparto, all'area centrale a parcheggio pubblico e alla pista ciclabile non potranno essere inferiori a m. 5,00.

Distanze tra fabbricati: in conformità all'Art. 59 delle N.d.A. del P.R.G.C.

4. Quantità di edificazione:

S.U.L.: quantunque il P.R.G.C. legittimi la S.U.L. di c.ca 719 mq. a destinazione commerciale-terziaria e c.ca 1.523 mq. a destinazione residenziale, il presente S.U.E. contempla unicamente la realizzazione dei c.ca 1.523 mq. a destinazione residenziale. Le specifiche progettazioni esecutive comunali, del fabbricato in mantenimento su via Piumati, di cui è prevista ristrutturazione, insistente sul lotto "A" e del fabbricato di nuovo impianto, insistente sul lotto "B", dovranno attestare il contenimento delle loro S.U.L. complessive nel sopracitato limite di c.ca 1.523 mq.

L'eventuale fruizione della S.U.L. a destinazione commerciale legittimata dal P.R.G.C. dovrà comunque autorizzata da "variante" al presente S.U.E., nei termini del precedente pt. 2.

Superficie Coperta: la Scheda d'area TR n. 2060 prevede un "Rapporto di Copertura" del 40%, per il quale viene assentita una Superficie Coperta massima di mq. 1.234 (mq. 3.086 x 40%); entro di essa dovrà essere data attestazione di contenimento complessivo nell'ambito dei futuri progetti in richiesta di P.d.C

A conferma ed integrazione delle N.d.A. del P.R.G.C., si puntualizzano le seguenti norme:

- l'altezza dei piani abitabili-agibili non potrà essere inferiore a mt. 2,70;
- i solai assoggettati a maggiorazione di sezione, fino allo spessore di cm. 45, funzionale al miglioramento dei livelli di isolamento termico od acustico, verranno conteggiati per uno spessore pari a cm. 30, così come potrà non essere computato nei volumi lo spessore dei tamponamenti murari oltre i 30 e fino ai 55 cm., giusto ai ptt. 1 e 3, dell'Art. 8 della L.R. 28/05/2007 n. 13 e succ. modd.;
- i solai di copertura di eventuali piani interrati destinati ad autorimesse, dovranno essere inerbiti all'estradosso con riporto di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm 40.

5. Prescrizioni generali attuative:

Le aree a servizio pubblico in dismissione verranno realizzate direttamente dai richiedenti i singoli P.d.C. e consisteranno:

- nella realizzazione della pista ciclabile ad Est del sotto-ambito;
- nella realizzazione dell'area a parcheggio centrale al sotto-ambito,
- nella realizzazione dell'area "a verde", attinente lo standard "S1";

- nella realizzazione dell'area "a verde", attinente lo standard "S2".

La quantificazione dei parcheggi privati viene demandata alle specifiche progettazioni esecutive comunali, del fabbricato in mantenimento su via Piumati, di cui è prevista ristrutturazione, insistente sul lotto "A" e del fabbricato di nuovo impianto insistente sul lotto "B", che dovranno attestare la corrispondenza alle prescrizioni di cui all'Art. 51 delle N.d.A. del P.R.G.C.

6. Materiali esterni di finizione esterni:

Lotto "A": edificio in mantenimento in fronte via Piumati: l'intervento di ristrutturazione-riqualificazione, oltre a provvedere alla riduzione a m. 2,70 delle attuali altezze libere dei piani, dovrà contemplare l'adozione di materiali di finizione esterni nel rispetto delle riscontrabili tipologie di pervenimento, evitando adozioni di elementi con esse incongrui ed incoerenti, ed in particolare:

- intonaco a calce a cromia analoga all'esistente per i tamponamenti;
 - intonaco a calce lisciato per cornici, cornicioni e coronamenti;
 - zoccolature in pietra di Luserna;
 - serramenti in legno o profilato metallico bianco-avorio, con oscuramento in persiane alla piemontese di analoga costituzione e tinteggiatura;
 - falde di copertura in coppi alla piemontese;
 - gronde, discese e faldali in rame;
 - camini a tetto analoghi agli esistenti,
- comunque tutti coerenti con l'edificio pervenuto.

Lotto "B": edificio di nuova edificazione: il futuro progetto in richiesta di P.d.C. dovrà presentare coerenza con il tessuto specificatamente residenziale presente all'intorno, con l'impiego di materiali di finizione esterna tradizionali, quali intonaco a calce e/o mattoni "faccia a vista", coperture in tegole o similari, lattonerie in rame, ecc..

7. Mutamenti di destinazione:

I mutamenti di destinazione d'uso non compatibili con quanto previsto nel presente S.U.E. e potranno avvenire soltanto a seguito di specifica "Variante", nei termini del precedente pt. 2. delle presenti Norme.

8. Arredo urbano:

L'arredo urbano quale finizioni del manto stradale, dei marciapiedi, aiuolature, parcheggi, ecc., sarà conforme ai materiali già in opera nell'intorno urbano. Il piano carrabile della pista ciclabile è previsti in asfalto così come saranno in asfalto il parcheggio pubblico e la relativa corsia di servizio centrali al sotto-ambito.

L'illuminazione pubblica verrà realizzata con armature stradali analoghe a quelle esistenti su via Piumati, montate su pali conici in lamiera, con h. m. 6 in fronte strada ed h. 4,60 sulla strada privata ad Est, sul parcheggio pubblico e sulla pista ciclabile.

Le aree destinate ad uso pubblico e l'intera edificazione in progetto, sono vincolate alle prescrizioni relative al superamento delle barriere architettoniche di cui al penultimo comma dell'Art. 32 della L.R. 56/77 e succ. modd.

Il progetto inerente le O.O.U.U. dovrà essere preventivamente approvato dalla Ripartizione L.L.P.P. del Comune di Bra.

9. Norme finali:

Per tutte le norme non comprese o comunque non precisate in termini sufficientemente definiti nella presente normativa, si rinvia alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., ed alla vigente normativa urbanistica.

Bra, febbraio 2019.

Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo