

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

-COMUNE DI CUNEO-

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
ai sensi degli Artt. 43 E 45 della Legge Regionale 57/77 e s.m.i.

- COMPARTO 1 -

FRAZIONE SAN ROCCO CASTAGNARETTA  
AREA RESIDENZIALE AT1.3

NORME DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI

ARCH. MICHELE NASETTA



ARCH. ELIO NASETTA



I PROPONENTI

GIORDANO ESTERINA

GIORDANO WALTER

GIORDANO WILLIAM

VIADA ANGELO

DONNA RICCARDO

ENRICI FABRIZIO

ENRICI MARIA GRAZIA

MONFERRINI LAURA

BRUNO MARIA

*Giordano Esterina*

*Giordano Walter*

*Giordano William*

*Viada Angelo*

*Donna Riccardo*

*Enrici Fabrizio*

*Enrici Maria Grazia*

*Monferrini Laura*

*Bruno Maria*

Data Progetto: 04/10/2018

Data Integrazione: 18/12/2018

SCALA

Tavola

A

servizi di progettazione di ingegneria e architettura integrata

Corso G. Garibaldi n°6 - 12100 CUNEO - Tel/Fax 0171-696919

email: [info@studioarts.it](mailto:info@studioarts.it)

C.F./P.IVA 03519450047

STUDIO ARCHITECTURES

di NASETTA Arch. Elio, Michele, Luca  
e MOLINO Arch. Chiara

## SOMMARIO

ART. 1 - ESTENSIONE, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.....	2
ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO .....	3
ART. 3 - CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE.....	4
ART. 4 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI.....	4
ART. 5 - INDICI URBANISTICI DI RIFERIMENTO .....	5
ART. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA - VOLUME. ....	6
ART. 7 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI .....	6
ART. 8 - ALTEZZA DEI FABBRICATI .....	7
ART. 9 - VERDE PRIVATO.....	7
ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	8

## ART. 1 - ESTENSIONE, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) della Zona AT 1.3 del P.R.G.C. del Comune di Cuneo, è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

I terreni oggetto di intervento sono normati dall'Art.50 delle N.d.A. che regolamenta gli "Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani".

Più precisamente, fanno parte dell'ambito AT1.3 "Ambito di trasformazione urbanistica e ambientale".

I suddetti terreni sono già stati oggetto di Piano di Coordinamento presentato in data 08/09/2015 prot. N. 54030 e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 15/09/2016.

Il presente P.E.C. riguarda l'urbanizzazione del Comparto 1, attestante su Via Vernante, dall'angolo con la Via Limone verso il centro città, con le dovute cessioni di verde e strade pubbliche. Nell'area interessata le nuove costruzioni previste non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui è già dotato il tessuto adiacente edificato in cui ricadono.

### RIFERIMENTI CATASTALI

Catasto Terreni e/o Fabricati, Foglio n. 79:

• mappale	653	mq. 987	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	192
• mappale	615	mq. 3289	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	3.289
• mappale	679	mq. 1670	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.670
• mappale	727	mq. 2160	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.479
• mappale	147	mq. 1982	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	367
per un TOTALE di					mq. 6.997

La superficie totale del P.E.C. consiste in un totale di mq. 6.997 e le proprietà sono indicate negli elenchi catastali e nella relazione illustrativa; il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Le destinazioni d'uso previste dal Piano Esecutivo hanno efficacia nei confronti di chiunque.

## ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati :

Tav. 1	PLANIMETRIA - ESTRATTO DI PRG.....	1:2000
Tav. 2	PLANIMETRIA – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE con proprietà partecipanti al pec .....	1:2000
Tav. 3	PIANO QUOTATO ANTE OPERAM.....	1:1000
Tav. 4	PIANO DI COORDINAMENTO .....	1:1000
Tav. 5	TABELLA GENERALE DELLE SUPERFICI.....	---
Tav. 6	TABELLA DELLE SUPERFICI DI P.E.C. ....	---
Tav. 7	PLANIMETRIA DI PROGETTO .....	1:1000
Tav. 8	COMPARTO 1 – LOTTI EDIFICABILI.....	1:500
Tav. 9	SUDDIVISIONE DEI LOTTI EDIFICABILI.....	1:500
Tav. 10	LOTTO 1.....	1:200
Tav. 11	LOTTO 2.....	1:200
Tav. 12	LOTTO 3 –AV .....	1:200
Tav. 13	SEZIONI IN PROGETTO.....	1:500
Tav. 14	INSERIMENTO FOTOGRAFICO .....	---
Tav. 15	INSERIMENTO FOTOGRAFICO .....	---
Tav. 16	URBANIZZAZIONI ESISTENTI.....	1:500
Tav. 17	VIABILITA' – PLANIMETRIA .....	1:500
Tav. 18	VIABILITA' – PARTICOLARI (1).....	1:50
Tav. 19	VIABILITA' – PARTICOLARI (2).....	1:50
Tav. 20	TRACCIATO FOGNATURA- PLANIMETRIA .....	1:500
Tav. 21	TRACCIATO FOGNATURA – PARTICOLARI .....	1:50
Tav. 22	TRACCIATO ACQUEDOTTO – PLANIMETRIA .....	1:500
Tav. 23	TRACCIATO ACQUEDOTTO – PARTICOLARI .....	1:50
Tav. 24	ILLUMINAZIONE PUBBLICA – PLANIMETRIA .....	1:500
Tav. 25	ILLUMINAZIONE PUBBLICA - PARTICOLARI .....	1:50
Tav. 26	BOZZA DI FRAZIONAMENTO .....	1:2000
Tav. 27	SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE.....	1:1000
Tav. A	NORME DI ATTUAZIONE	
Tav. B	RELAZIONE TECNICA	
Tav. C	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE	
Tav. D	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
Tav. E	BOZZA DI CONVENZIONE	

## ART. 3 - CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione (N.di A.) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P.E.C., con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Gli interventi dovranno rispettare:

- le prescrizioni contenute nel P.R.G. vigente e nelle relative Norme di Attuazione;
- le prescrizioni del Regolamento Edilizio;
- le presenti Norme di Attuazione;
- le indicazioni contenute sulle planimetrie del presente Piano Esecutivo Convenzionato.

## ART. 4 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti dovranno essere conformi per caratteristiche dimensionali ed ubicative e per destinazione d'uso a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e dal vigente Regolamento Igienico Edilizio.

Nelle tavole sono riportati alcuni riferimenti tipologici definiti in base alla conformazione ed alle dimensioni dei lotti ed in base alle esigenze specifiche dei proponenti.

La disposizione planimetrica e la tipologia degli edifici hanno però valore puramente documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole ottenere, demandando agli atti tecnici allegati alle singole domande di Permesso di Costruire l'esatta precisazione degli interventi.

La S.U.L. finale è stata così calcolata:

### **Lotti 1 e 2**

mq. 840 residenziale (80% di 1.050 mq.)

mq. 104,4 terziario (con rinuncia del Lotto 2)

### **Lotto 3 - AV**

S.U.L. totale 341 mq.

mq. 273 residenziale (80%)

mq. 68 terziario (20%)

Gli accessi pedonali e veicolari potranno essere realizzati su Via Vernante, su Via Limone e sul realizzando nuovo tratto di strada.

## ART. 5 - INDICI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Si fa specifico riferimento agli articoli delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. .

Si fanno comunque le seguenti precisazioni:

- le aree edificabili e/o lotti sono di massima quelli riportati nelle tavole di progetto;
- dovranno essere invece tassativamente rispettate le distanze minime degli edifici residenziali dalle aree pubbliche così come riportate nelle tavole di progetto;
- l'edificazione dovrà essere eseguita esclusivamente all'interno della zona indicata nelle tavole n. 06 e 07. Non sono ammesse, nel comparto destinato ad AV, costruzioni al di fuori della zona perimetrata con il tratteggio.

Inoltre:

### DISTANZA DAI CONFINI :

Il filo di fabbricazione del fabbricato è di massima quella riportata nelle tavole di progetto, inoltre:

- distanza dei fabbricati dal ciglio stradale: mt. 10,00.
- distanza dei fabbricati residenziali dai confini di altra proprietà : mt. 5.
- distanza tra fabbricati residenziali: mt. 10.

### PIANI INTERRATI :

I vani e gli spazi interrati da realizzarsi sia all'interno del lotto edificabile che delle aree destinate a verde privato saranno destinate essenzialmente per la realizzazione di autorimesse, depositi e locali di pertinenza.

#### PARCHEGGI PRIVATI :

Dovranno essere realizzati, all'interno del lotto di intervento i parcheggi privati in base al seguente dimensionamento:

1 mq. ogni 10 mc. di fabbricato.

La verifica del parcheggio privato pertinenziale di ogni edificio sarà verificato sui parametri urbanistici del singolo Permesso di Costruire che sarà rilasciato ad ogni intervento edificatorio.

#### ART. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA - VOLUME.

La superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie fondiaria del lotto di intervento.

In riferimento alla vigente normativa e in attuazione della direttiva 2006/32 relativa alle misure di contenimento dei consumi energetici, si precisa che lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a 30 cm., il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al solo miglioramento dei livelli di isolamento o inerzia termici, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm. e fino a un massimo di ulteriori 25 cm. per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm. per gli orizzontali intermedi.

#### ART. 7 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

L'attuazione dei lotti individuati sulle tavole di progetto, potrà avvenire a mezzo di singole richieste di Permesso di Costruire.

Nell'ambito del P.E.C. sarà possibile:

- a) frazionare i lotti individuati in cartografia;
- b) realizzare edifici monofamiliari, plufamiliari e a schiera;

- c) trasferimento cubatura tra i lotti ad esclusione della quota AV;

Tali modifiche saranno possibili con la richiesta di Permesso di Costruire, relativo al singolo lotto di intervento, senza dover modificare l'atto di convenzione urbanistica.

La composizione dei lotti, superfici e volumi edificabili, indicati negli elaborati progettuali, ha puramente titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole ottenere demandando agli atti tecnici, allegati alle singole richieste di Permesso di Costruire, l'esatta precisazione dei lotti.

## ART. 8 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei soli volumi tecnici (vano scala, serbatoi acqua, etc.), delle costruzioni speciali (cabine e tralicci elettrici, e simili), purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Sono consentiti due piani fuori terra più sottotetto abitabile o attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 25 R.E.), nonché gli eventuali soppalchi.

La linea di spiccato è considerata coincidente con quella del piano marciapiede adiacente al confine dell'area di proprietà (piano sistemato).

## ART. 9 - VERDE PRIVATO

L'area a verde privato dovrà essere convenientemente sistemata e mantenuta nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.



Essa sarà sistemata prevalentemente a verde, con camminamenti pedonali, giochi bimbi, piscine e aree di sosta/piazzette opportunamente arredate per le quali sarà ammessa la pavimentazione.

Il sottosuolo potrà essere utilizzato per la realizzazione di autorimesse ed altri locali di pertinenza sempreché la copertura sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino qualora la stessa o parte della stessa siano esterne rispetto all'ingombro dell'edificio principale.

Tutti i lotti saranno dotati di recinzione; la recinzione lato strada pubblica sarà posata su muro in cemento armato.

Nelle aree in questione sono ammesse in soprasuolo le sole opere necessarie per la sicurezza dei piani interrati (prese d'aria, scale di sicurezza, rampe, etc.).

## ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il P.E.C. individua topograficamente le aree per usi pubblici da dismettere al comune distinguendo quali l'area per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici e del verde pubblico.

Il P.E.C. individua inoltre le opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite, costituite da :

1. collegamento con la viabilità (pedonale e carrabile) pubblica adiacente e realizzazione della viabilità così come indicato negli elaborati progettuali. Essi saranno meglio specificati ed indicati nelle singole richieste di permesso di costruire;
2. realizzazione parcheggi pubblici;
3. realizzazione allacci acquedotto;
4. realizzazione allacci fognatura;
5. realizzazione impianti tecnologici (gas, luce, illuminazione pubblica, telefono);
6. intubamento del canale così come indicato negli elaborati progettuali
7. realizzazione di strada bianca sterrata in previsione di un collegamento con la Via Melana

Tutte le aree e le opere di cui ai commi precedenti devono essere oggetto di progettazione esecutiva sulla base delle indicazioni di massima contenute nel presente Strumento Urbanistico.