

INDICE

Art. 1

Contenuto, norme generali, validità temporale

pag. 2

Art. 2

Elaborati del PEC

pag. 3

Art. 3

Requisiti e condizioni di ammissibilità degli interventi

pag. 4

Art. 4

Destinazioni d'uso

pag. 5

Art. 5

Quantità insediabili e regole generali per l'edificabilità

pag. 6

Art. 6

Opere di Urbanizzazione e Convenzione

pag. 10

Art. 7

Modifiche e varianti al PEC

pag. 11

Art. 1 – Contenuto, norme generali, validità temporale

1. Il Piano Esecutivo Convenzionato – “Comparto A” inerente aree a destinazione prevalentemente residenziale collocate in prossimità dell’agglomerato frazionale di San Pietro del Gallo nel Comune di Cuneo, a parte dell’Ambito ATF2-PG1, di seguito denominato “PEC – Comparto A”, è formato ai sensi dell’art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i: prevede un intervento urbanistico - edilizio volto alla realizzazione di un agglomerato residenziale frazionale opportunamente dotato delle urbanizzazioni dedicate.
2. L’attuazione del “PEC – Comparto A” si configura come un insieme di azioni coordinate condotto dai proprietari delle aree opportunamente convenzionate volte a realizzarne l’assetto complessivo.
3. L’ambito territoriale del “PEC – Comparto A” prevede n. 8 lotti funzionali di intervento ove si realizzano gli interventi edificatori previsti anche per fasi autonome e successive, comunque nel rispetto della validità temporale disposta dal successivo comma 7. Gli stessi interventi edilizi previsti per ciascun lotto di intervento dovranno essere attuati mediante singoli, autonomi e successivi titoli abilitativi, nel rispetto del limite complessivo di S.U.L. assegnata per ciascun lotto ai sensi del successivo art. 5.
4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all’interno della perimetrazione del “PEC – Comparto A”, sono regolamentati dalle presenti Norme di Attuazione e fanno diretto riferimento alle NTA del PRGC Vigente del Comune di Cuneo.
5. Nell’ambito del processo di attuazione del “PEC – Comparto A”, per il successivo rilascio dei titoli abilitativi edilizi, si intendono interamente richiamate le disposizioni del Vigente Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo, in particolare per quanto concerne le definizioni degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, nonché le regole costruttive e di decoro urbano.
6. L’assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a standard urbanistici e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione e l’attrezzamento delle aree e per competenza di ciascun lotto, costituiscono condizione preliminare indispensabile per il rilascio del Certificato di Agibilità di qualsiasi

unità immobiliare realizzata per ciascun lotto, in conseguenza dello stesso “PEC – Comparto A”.

7. La validità del presente “PEC – Comparto A” è fissata ai sensi di legge in 10 anni dalla data di approvazione definitiva dello stesso strumento urbanistico esecutivo. Gli interventi in attuazione delle previsioni del “PEC – Comparto A” relativi alle nuove unità immobiliare dovranno essere realizzati entro il termine temporale di cui sopra.

Art. 2 – Elaborati del “PEC – Comparto A”

1. Il “PEC – Comparto A”, con riferimento ai disposti di cui all’art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnico-Descrittiva
 - Schema di convenzione
 - Relazione geologica e geotecnica (a firma Dr. Cambusano Fabrizio)
 - Computo Metrico Estimativo
 - Tavole Progettuali:
 - Tav. n. 1 – Planimetria Generale – Piano di Coordinamento
 - Tav. n. 2 – PRG Comunale
 - Tav. n. 3 – Planimetria Catastale
 - Tav. n. 4 – Piano Quotato – rilievo topografico
 - Tav. n. 5/a – Standard Urbanistici
 - Tav. n. 5/b – Dimostrazione grafica grandezze urbanistiche
 - Tav. n. 5/c – Tavola Generale dati plano-volumetrici
 - Tav. n. 5/d – Progetto plano-volumetrico abitazione unifamiliare tipo
 - Tav. n. 5/e – Progetto plano-volumetrico condominio tipo
 - Tav. n. 6 – Tavola Generale Urbanizzazioni – Comparto A
 - Tav. n. 7 – Individuazione aree in cessione Comparto A
 - Tav. n. 8/a – Progettazione Strade – planimetria generale ambito
 - Tav. n. 8/b – Progettazione Strade – Comparto A
 - Tav. n. 9/a – Progettazione Fognature – Planimetria preliminare di progetto
 - Tav. n. 9/b – Progettazione Fognature – Comparto A
 - Tav. n. 10/a – Progettazione acquedotto – Planimetria Generale
 - Tav. n. 10/b – Progettazione acquedotto – Comparto A
 - Tav. n. 11/a – Illuminazione Pubblica
 - Tav. n. 11/b – Illuminazione Pubblica

- Tav. n. 12 – Progettazione Rete Gas
- Tav. n. 13 – Progettazione Rete Telecom
- Tav. n. 14 – Progettazione Rete Enel
- Tav. n. 15/a – Progettazione Verde Pubblico
- Tav. n. 15/b – Progettazione Impianto Irrigazione
- Tav. n. 16 – Inserimento sul P.R.G.C.

Art. 3 – Requisiti e condizioni di ammissibilità degli interventi

1. Nell'ambito del PEC, hanno titolo ad intervenire i proprietari dei suoli (anche singolarmente per ciascun Lotto) solo ed esclusivamente a seguito della sottoscrizione da parte delle stesse delle condizioni e degli impegni convenzionali di rispettiva competenza di cui al successivo art. 6, puntualmente riportate nello "Schema di Convenzione" che forma parte integrante del presente PEC.
2. I progetti che accompagnano la richiesta dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione degli insediamenti previsti, specificano la definizione formale e tipologica dei fabbricati, delle opere e degli interventi da realizzare, che devono essere coerenti con le prescrizioni dettate dal PEC con le presenti Norme e con gli elaborati grafici, in particolare le Tavole 6 – 8/a – 8/b – 9/a – 9/b – 10/a - 10/b – 11/a – 11/b – 12 – 13 – 14 - 15/a e 15/b per gli interventi per usi pubblici, e la Tavola 5/a - 5/b - 5/c - 5/d e 5/e per gli interventi privati.
3. I progetti esecutivi degli interventi da realizzarsi nel "PEC – Comparto A" devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n. 127 (e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n. 30483), dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione geotecnica", che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988 n. 127 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione geologica" a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto. Relazione geologica e relazione geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'art. 52.04, delle NTA del PRGC Vigente, in tutto l'ambito del "PEC – Comparto A", le destinazioni d'uso proprie ed ammesse debbono intendersi esclusivamente quelle proprie dell'area "ATF2 – Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Ambientale nelle frazioni fuori fuso", vale a dire nelle definizioni della norma:

Mix funzionale:

Abitative: Superficie Utile minima = 70% S.U.L.

- Quota flessibile = 30% S.U.L. – terziarie: sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale – produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Funzioni escluse: produttive

Glossario, con riferimento all'elencazione di cui all'art. 19.02 NTA PRGC Vigente:

a) Usi abitativi:

- U1/1 – Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 – Residence, abitazioni collettive e pensioni (Cu B)
- U1/3 – Affittacamere e Bed & Breakfast (Cu B)

b) Usi terziari:

- U2/1 – Esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) (Cu B)
- U2/2 – Medie strutture di vendita e centri commerciali (superficie di vendita fino a 2.500 mq) (Cu A)
- U2/3 – Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu M)
- U2/4 – Terziario diffuso (uffici, studi artistici e professionali, servizi alla persona, palestre, servizi per la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
- U2/6 – Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U2/7 – Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U2/9.1 – Attrezzature Socio-Sanitarie (Cu M)
- U2/9.2 – Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)

- U2/11 – Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario – direzionali) (Cu A)
2. Tutte le destinazioni non elencate nei precedenti commi sono da considerarsi in contrasto e quindi non realizzabili all'interno dell'Ambito di "PEC – Comparto A".

Art. 5 – Quantità insediabili e regole generali per l'edificabilità

1. Il PRGC, ai sensi dell'art. 52.04 delle NTA, assegna a tutto il territorio ricompreso nel perimetro di PEC una capacità edificatoria per gli usi consentiti di cui al precedente art. 4, derivata dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Territoriale It di 0,20 mq/mq; con riferimento ai contenuti della Tav. n. 5/a, detratte le aree da destinare ad uso pubblico, il "PEC – Comparto A" definisce una Superficie ad ACE + Ve pari a mq. 9.043,00.
- Il "PEC – Comparto A" assegna di conseguenza una quantità assoluta di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) pari a mq. 2.584,00 realizzabile differenziata per ciascun lotto edificabile, così come individuato planimetricamente nella Tav. n. 5/a, nel rispetto delle disposizioni generali dei successivi commi e degli accordi intercorsi tra le proprietà interessate. Tale capacità edificatoria si realizza con interventi edificatori autonomi da sviluppare per ogni lotto ai sensi dei commi successivi.
2. Fatte salve eventuali specificazioni e/o ulteriori limitazioni riportate di seguito, nell'ambito della Superficie Fondiaria di competenza dei lotti edificabili come individuati dal progetto di PEC alla Tav. n. 5/a, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio secondo le definizioni riportate nelle stesse NTA del PRGC, nel rispetto dei seguenti parametri generali:
- S.U.L. massima realizzabile = 2.584,00 mq (nel rispetto della distribuzione per lotti edificabili di cui al successivo comma 3);
 - Altezza massima delle costruzioni: 2 piani fuori terra
 - Area di Concentrazione Edilizia ACE = 50% Sup. Fondiaria
Area Ve – verde privato = 50% Sup. Fondiaria
Ip. Indice di permeabilità = > 50% Sup. Fondiaria
 - A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
 - Distanze dalle strade = 10,00 mt
 - Distanze dai confini e da aree a servizi = 5,00 mt

- Distanza da fabbricati = 10,00 mt, fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.M. 1444/68
3. La S.U.L. massima realizzata viene così assegnata e ripartita dal “PEC – Comparto A” per ciascuno dei lotti edificabili come individuati nella Tav. n. 5/a:

<u>Lotto 1</u>	<u>Lotto 2</u>	<u>Lotto 3</u>	<u>Lotto 4</u>	<u>Lotto 5</u>	<u>Lotto 6</u>	<u>Lotto 7</u>	<u>Lotto 8</u>
Sup. mq. 1.633,00	Sup. mq. 902,00	Sup. mq. 902,00	Sup. mq. 1.400,00	Sup. mq. 1.022,00	Sup. mq. 988,00	Sup. mq. 1.093,00	Sup. mq. 1.103,00
SUL mq. 468,00	SUL mq. 259,00	SUL mq. 259,00	SUL mq. 402,00	SUL mq. 293,00	SUL mq. 283,00	SUL mq. 315,00	SUL mq. 316,50

Tutti i lotti sopra indicati allo stato attuale risultano liberi da fabbricati.

4. Gli ingombri planimetrici dei volumi e delle superfici coperte dei fabbricati realizzabili in conseguenza della S.U.L. assegnata di cui al comma precedente, debbono essere contenuti entro le “Aree di Concentrazione Edilizia”, di competenza di ciascun lotto edificabile come illustrato graficamente alla Tav. n. 5/a; con riferimento alle disposizioni specifiche di cui all’art. 52.04 delle vigenti NTA del PRGC, la definizione planimetrica di tali aree (vale a dire i perimetri esterni delle stesse) individua il limite delle distanze minime da osservare:
- dalla viabilità di uso pubblico;
 - dai confini privati di proprietà;
- oltre alle grandezze urbanistico-edilizie precedentemente specificate.
- All’interno di tali perimetrazioni dovranno essere individuati i fabbricati i quali saranno specificatamente progettati in sede di successivi e indipendenti Permessi di Costruire.
5. Nelle superfici fondiari di ciascun lotto edificabile esterno all’”Area di Concentrazione Edilizia – ACE” di cui al comma precedente, possono comunque essere realizzati i seguenti interventi:
- bassi fabbricati distanziati dai fabbricati principali:
sono ammesse senza incidere sull’Uf, lungo i confini posteriori e/o laterali all’area di proprietà ad almeno 1,50 mt da questi o a confine in aderenza con muri di recinzione pieni e/o bassi fabbricati, purchè siano realizzate entro i limiti del R.C. prescritto e del Ve e Ip sopra definiti, la loro altezza massima esterna non superi i 2,40 mt, con altezza massima di colmo di mt. 3,80 e siano ubicate ad almeno 10,00 mt dai

fabbricati principali esistenti, qualora siano fronteggianti gli edifici di cui sono pertinenza.

Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato atto notarile di pertinenzialità.

- aree di parcheggi privati per la sosta e/o aree cortilizie, sempre nel rispetto della percentuale di Ve e Ip prescritti per ogni lotto edificabile.

6. All'interno della superficie fondiaria di pertinenza di ciascun lotto, con le precisazioni di cui al comma precedente, debbono essere individuati adeguati spazi privati per la sosta degli autoveicoli, nella misura minima di mq. 4/10 mq di S.U.L. in caso di destinazione abitativa e comunque secondo le disposizioni di cui all'art. 20 delle NTA del PRGC del Comune di Cuneo.

Tali parcheggi potranno essere ricavati all'interno dei fabbricati nei locali interrati e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza.

A tal proposito si precisa che ai sensi dell'art. 49.08 delle NTA tali aree a parcheggio privato potranno essere localizzate all'interno della Zona Ve (verde privato), occupandone al massimo il 15% della superficie.

7. All'interno delle aree a Ve – verde privato, pari al 50% della Superficie Fondiaria, dovranno essere individuate un minimo di 60 alberi/ha e 80 arbusti/ha con essenze autoctone e adatte alle condizioni stagionali, e dovranno essere posizionati secondo le indicazioni riportate nella Tav. n. 5/a. La verifica della messa a dimora delle stesse, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del Certificato di Agibilità dei nuovi fabbricati da realizzare in conseguenza del “PEC – Comparto A”.

8. Al fine di ridurre sensibilmente l'impatto ambientale della nuova area insediativa, è prescritta, secondo le vigenti normative in materia, l'ottimizzazione della gestione energetica degli edifici di nuova costruzione mediante:

- l'adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
- l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio sistemi a pompe di calore con integrazione di sistemi solari attivi e di sistemi fotovoltaici), al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;

- l'eventuale impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo, qualora tecnicamente e funzionalmente possibile, di materiali biodegradabili;
- il fabbisogno di ACS (acqua calda sanitaria) dovrà essere soddisfatto per una percentuale non inferiore al 60% del fabbisogno minimo mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- qualora fossero installati idonei sistemi fotovoltaici, essi dovranno soddisfare una quota significativa del fabbisogno di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare.

Per quanto riguarda i requisiti minimi che dovranno essere comunque rispettati, si dovrà fare riferimento alle specifiche normative in materia in vigore al momento della presentazione del singolo Permesso di Costruire per l'autorizzazione ad edificare l'unità immobiliare.

Art. 6 – Opere di Urbanizzazione e Convenzione

1. Il “PEC – Comparto A” definisce le aree da assoggettare ad uso pubblico per assicurare la dotazione di aree a standard urbanistici necessaria per la sua attuazione: tali aree sono indicate nelle tavole e negli elaborati di progetto del PEC con la dicitura Vs – Aree a Servizi per complessivi mq. 3.876,00 comprensive di strade pubbliche, parcheggi pubblici e verde pubblico.
2. Le opere di urbanizzazione e di attrezzamento delle aree di cui al comma precedente e non ancora realizzate, riportate nella loro progettazione preliminare nelle Tav. 8/a - 8/b - 9/a - 9/b - 10/a - 10/b - 11/a - 11/b - 12 - 13 - 14 - 15 (elencate per tipologia, dimensione e qualificazione nel “Computo Metrico” e nella “Relazione Tecnica”) sono progettate in esecutivo e realizzate negli interventi edificatori previsti nel “PEC – Comparto A”, con riferimento alle competenze di ciascun lotto edificabile, e ne seguono i tempi di attuazione.
3. L'attuazione del “PEC – Comparto A” da parte della proprietà dei suoli è regolata dalla Convenzione da sottoscrivere, con riferimento alle competenze di ciascun lotto di intervento, per l'attuazione degli interventi edificatori previsti; l'Amministrazione Comunale provvede comunque al coordinamento realizzativo delle opere di urbanizzazione.
4. Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza del “PEC – Comparto A” è gratuito; i cantieri relativi dovranno

essere aperti prima o contestualmente all'inizio dei lavori edificatori dei singoli lotti edificabili: le opere di urbanizzazione di competenza di ciascun lotto edificabile dovranno essere ultimate contestualmente al primo intervento edificatorio di competenza.

5. La Convenzione stabilisce gli impegni da assumere da parte delle proprietà dei suoli:
 - l'accettazione delle norme di attuazione del "PEC – Comparto A", le quantità insediabili, delle destinazioni d'uso attribuite, delle prescrizioni specifiche di cui ai precedenti articoli, della quantità e qualità delle opere di urbanizzazione da realizzarsi per competenza;
 - i tempi, i parametri e gli assetti finali da raggiungere con gli interventi di sistemazione dei suoli e delle superfici fondiari interessate;
 - l'impegno all'assoggettamento ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale delle aree nelle quantità previste; tali opere dovranno essere asservite gratuitamente, liberate da eventuali manufatti e libere da vincoli, prima dell'ultimazione dei lavori del primo intervento edilizio avviato.
6. La Convenzione, da sottoscrivere entro 4 mesi dalla data di approvazione del "PEC – Comparto A", dovrà contenere altresì una clausola che prescriva che l'ultimazione e il relativo collaudo delle opere ancora da realizzarsi, per competenza del lotto edificabile di riferimento, costituiscono condizioni necessarie per il rilascio dei Certificati di Agibilità dei relativi fabbricati realizzati.

Art. 7 – Modifiche e Varianti al PEC

1. Senza necessità di approvazione di preventiva Variante, in sede di elaborazione dei progetti esecutivi per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, è consentito apportare modificazioni plano-volumetriche alle soluzioni riportate negli elaborati grafici del "PEC – Comparto A", a condizione che le stesse rispettino le NTA, non eccedano le quantità di S.U.L. assegnate di cui al precedente art. 5, e non comportino diminuzione della dotazione complessiva delle aree di "uso pubblico" di cui al precedente art. 6.
2. Più in particolare non sono considerate Varianti al "PEC – Comparto A" e di conseguenza sono sempre ammesse, purchè conformi al regolamento Edilizio Vigente ed alle presenti NTA, le seguenti opere:

- la realizzazione di volumi (contenuti nel limite dell'Area di Concentrazione Edilizia – ACE” e con ingombri rispettosi delle prescrizioni specifiche) e l’articolazione degli spazi privati con configurazione differente dalle esemplificazioni riportate negli elaborati grafici del “PEC – Comparto A”;
 - la modifica con traslazione dei passi carrai previsti negli elaborati grafici del “PEC – Comparto A”, fatte comunque salve le disposizioni prevalenti del Nuovo Codice della Strada e dei relativi Regolamenti di Attuazione;
 - la soppressione per accorpamento o lo spostamento delle linee dividenti i lotti edificabili interni alle singole proprietà individuali individuate negli elaborati grafici del PEC.
3. Costituiscono Varianti del “PEC – Comparto A” da approvarsi con le procedure previste ai sensi della legislazione vigente al momento in cui si rendessero indispensabili:
- la modifica dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico di cui al precedente art. 6 così come riportate graficamente nelle tavole progettuali del PEC;
 - la modifica dei parametri quantitativi e qualitativi di cui al precedente art. 5;
 - l'introduzione di nuove dividenti dei lotti individuati che comporti, anche a mezzo di frazionamento catastale, una variazione in incremento del numero dei lotti degli elaborati grafici del “PEC – Comparto A”.