

COMUNE DI CUNEO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO
LC.AL25 (ex lotto C di PEC R4D)
(ai sensi dell'art. 43 - L.R. 56/77 e s.m.i)**

**zona urbanistica TC2a
area altipiano - complesso Pegaso**

NORME DI ATTUAZIONE

Proponente:

PEGASO IMMOBILIARE SRL
Via XXVIII Aprile 12 - Cuneo

Progetto:

ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Corso Nizza 30 - Cuneo

GIUGNO 2020

Art. 1 - ESTENSIONE DEL P.E.C.

La perimetrazione del PEC inserita nelle tavole del PRG vigente comprende il mappale n. 1380 del Foglio 91 di mq 2.564 e parte del mappale 1189 per mq 279.

L'area interna alla perimetrazione è pertanto di mq 2.843.

La superficie fondiaria del PEC corrisponde al mappale 1.380 è compresa in un unico comparto suddiviso in tre lotti separatamente edificabili Lotti A-B-C corrispondenti a tre scale aventi tutte accesso dalla esistente viabilità privata interna al complesso PEGASO sulla quale esiste servitù di passaggio a favore dei nuovi fabbricati (regolamento di condominio dei fabbricati D ed E ex P.E.C. art. 9).

Il rilievo planialtimetrico allegato al PEC si estende all'area circostante il mappale n. 1380 sul quale verranno realizzati i nuovi fabbricati, alla parte della nuova strada di PRG ancora da completare e alla zona confinante con il campo di atletica comunale sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri dovuti per la realizzazione dei nuovi fabbricati.

Sulle aree dei mappali n. 1189 e 1230 oggetto della cessione non è stato realizzato un rilievo in quanto le opere di urbanizzazione in esso realizzate sono già state regolarmente collaudate in data 12.06.2014 e in data 23.07.2019.

Le caratteristiche edificatorie sono determinate dagli artt. 40 e 22.4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. che di seguito si riportano per la parte relativa al TC2a (non sono riportate le parti che riguardano il TC2b, il TC2c e le norme speciali per alcuni isolati).

Art. 40 (N.d.A. P.R.G.C. Vigente)

Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)

40.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte e medie densità fondiarie.

Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

40.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC2a:

$U_f = 1,70 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 6 \text{ piani} + \text{attici arretrati sulla sagoma del fronte principale intersecante la diagonale a } 45^\circ \text{ dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio};$

40.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U3/1, U3/2

Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5, U2/7, U2/4 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.

40.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 30\%$, salvo l'art. 22.04

- $A = 1 \text{ albero} / 100 \text{ mq}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; $Ar = 2 \text{ arbusti} / 100 \text{ mq}$

40.05 Parametri edilizi

$D_s = m \ 5,00$ o fasce di rispetto e arretramento di PRG o filo strada in caso di ricostruzioni di edifici già a filo strada; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.

$D_c = m \ 5,00$ o a confine. Nelle aree confinanti con lotti ineditati, la costruzione a confine è ammessa solo con il consenso del confinante rilasciato mediante atto pubblico.

$D = m \ 10,00$ o in aderenza in presenza di testate cieche

$R_c = 40\%$ del lotto

Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL P.E.C.

Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2000

Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SU P.R.G. - scala 1:500

Tav. 3 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA- scala 1:200

Tav. 4 - PROGETTO - PLANIMETRAI GENERALE - scala 1:200

Tav. 5 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETÀ E CESSIONI - scala 1:2000

Tav. 6 - PROGETTO - TIPOLOGIE EDILIZIE - scala 1:200

Tav. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - STATO DI FATTO - scala 1:500

Tav. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO - scala 1:200

Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONE STRADALE - scala 1:20

BOZZA DI CONVENZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DI PEC

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

Art. 3 – NORME URBANISTICO EDILIZIE

Le presenti norme di attuazione integrano quanto previsto per l'area oggetto di PEC le norme del PRG vigente e le indicazioni contenuti negli elaborati grafici allegati. La distribuzione delle tipologie all'interno dei lotti (A-B-C corrispondenti alle 3 scale), la superficie fondiaria e la SUL a loro assegnata negli elaborati di PEC è esemplificativa e potrà subire delle variazioni in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire.

La verifica delle SUL complessivamente realizzabile e il rispetto dei parametri dell'Indice di Permeabilità (IP), del Rapporto di Copertura (RC) e la dotazioni di alberi (A) e di arbusti (Ar) è fatta sul totale dei lotti e non singolarmente pertanto, nel caso di richiesta dei permessi di costruire separati (uno per lotto), in ogni permesso, dovrà essere effettuata la verifica del loro rispetto sul totale del comparto.

Nelle tavole di piano è riportata la distanza dai confini e dalle strade (DC e DS 5m) oltre alla verifica del rispetto della distanza dai fabbricati (D 10m o in aderenza in presenza di testate cieche).

All'interno di questa sagoma definita di massimo ingombro dovranno essere realizzati i nuovi fabbricati nel rispetto degli indici di permeabilità IP e del rapporto di copertura RC verificati sul comparto e non sul singolo lotto.

Le aree esterne ai nuovi fabbricati, in parte condominiali e in parte private, assegnate alle unità immobiliari localizzate ai piani terra e prospettanti verso confini di proprietà private, dovranno essere realizzate, per il rispetto delle distanze dai confini, alla stessa quota delle aree confinanti mentre quelle prospettanti la viabilità pubblica (lato SUD) potranno essere realizzate alle stesse quote di quelle esistenti nel fabbricato D del vecchio PEC.

I piani terra ad uso residenziale dei 3 lotti verranno posizionati alla stessa quota di quelli esistenti nel fabbricato D (+108 cm rispetto al piano del marciapiede stradale) sia per mantenere l'allineamento dei piani con gli edifici esistenti sia perché nella realizzazione dei nuovi fabbricati occorre garantire attraverso l'area

l'accesso ai piani interrati dei fabbricati confinanti e le quote di arrivo della rampa da Corso Francia e quelle di innesto con le corsie già esistenti non sono modificabili.

Art. 4 – CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI E DELLE AREE ESTERNE

Gli edifici previsti nei 3 lotti avranno tutti 6 piani fuori terra più attico arretrato sulla sagoma del fronte principale intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio e verranno realizzati tra di loro a confine.

L'arretramento dell'attico è previsto solamente per il fronte del fabbricato insistente sul lotto C che fronteggia la viabilità pubblica.

La soluzione prospettica dei 3 lotti sarà individuata con la presentazione del primo permesso di costruire.

Con i successivi permessi potranno essere apportati ad essa modifiche sempre però nel rispetto del disegno unitario, dei materiali e colori di finitura che dovranno essere tra loro uniformi.

I nuovi fabbricati avranno finiture e materiali esterni curati su tutti e 4 i prospetti e i colori da individuare in sintonia con i fabbricati già esistenti nell'area.

La forma e i materiali delle coperture verranno individuate nel primo permesso di costruire, ripetute nei successivi anche in relazione alle necessità derivanti dal rispetto della normativa in materia di risparmio energetico oggi vigente.

I piani terra dei fabbricati potranno essere utilizzati sia per contenere unità immobiliari residenziali che locali destinati a cantine e magazzini. In tal caso le altezze interne dei locali non potranno superare i 240 cm e dovranno essere ottenute con solai strutturali e non con controsoffitti cartongessati.

Le aree esterne saranno sistemate con le stesse modalità, disegni e materiali già utilizzati nella parte esistente del complesso PEGASO come pure le cancellate metalliche di recinzione e di protezione nel caso di dislivelli superiori a 50cm.

Le aree verdi private assegnate alle unità immobiliari previste ai piani terra, oltre alla cancellata metallica, saranno delimitate sul loro perimetro da una siepe.

L'indice di permeabilità verrà reperito interamente su aree verde pensili di uso condominiale con riporto di terreno pari a cm 120. Nel caso che tale misura venga modificata da eventuali varianti al P.R.G.C. vigente successive all'approvazione del P.E.C., alla richiesta dei singoli Permessi di Costruire, ci si adeguerà alle nuove misure. A giustificazione di ciò, come previsto dalle N.d.A. del P.R.G. vigente, si fa riferimento alla relazione geologica a firma del Dott. Costagli del 12.11.2004 e a quella di verifica della permeabilità e filtrazione del terreno del 14.02.2008 già fornita dalla Soc. PEGASO S.r.l. per l'edificazione dei fabbricati confinanti che utilizzano le stesse modalità per il convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo.

Si precisa che nella relazione depositata il 14.02.2008 la verifica veniva già effettuata per il lotto C corrispondente all'attuale P.E.C.