

COMUNE DI CUNEO

Progetto di:**PEC - Ambito AV1.11 e TC3A****Località:****Cuneo****Viale degli Angeli****FOGLIO 92, mapp. 3,4,5,6,7,8,9,12,47,
48,95,144,146,150,151,152,155,156,157,158****Proprietà:****GRANDA IMMOBILIARE s.r.l.****IMPRESA RISSO s.r.l.****Eredi Luchino****S.I.A.C. s.r.l.****Sig. Gian Marco CUSTOZA**

OGGETTO:

Norme Tecniche di Attuazione

TAVOLA:

3.6

Aggiornamenti:

La Proprietà:

Ottobre 2011

Data:

Timbro e Firma:

Timbro e Firma:

Arch. Gianni Arnaudo
Piazza Europa, 16 – 12100 Cuneo (CN)
Phone & Fax. 0171 692344 – E-mail: info@gianniarnaudocom
P.IVA 00478820046 – Ordine Architetti Cuneo n°48

Arch. Pietro Saglietto
Via G.B. Bongioanni, 15 – 12100 Cuneo (CN)
Phone & Fax. 0171 634738
C.F. SGLPTR29R211470N – Ordine Architetti Cuneo n°12

1. Norme Tecniche di Attuazione

Art.1 *Prescrizioni di Piano.*

Il Piano Regolatore Generale attualmente in vigore nel Comune di Cuneo prevede per l'area urbanistica "AV1.11" e TC3A le seguenti prescrizioni :

AV1.11

SUPERFICIE TERRITORIALE

mq. 45.722,00

Numero massimo di piani = n°2 piani + sottotetto abitabile

Ut = 0,05 mq/mq + Sun esistente

Ip (Vs) > 90% Vs

Ip (Ve) > 90% Ve

ACE = 12% St

Vs = 76% St

Ve = 12% St

A = 80 alberi/ha

Ar = 100 arbusti/ha

Mix funzionale: Abitative

Distanza dalla strada: 10 m

Distanza dai confini: 5 m

Tipologia edilizia consigliata dal Comune: Ville quadri famigliari

Area "TC3A"

Uf= 0,70 mq/mq

Numero massimo di piani = n° 2 piani + sottotetto abitabile

Art.2 *Attuazione del P.E.C.*

Il presente P.E.C. si attua mediante interventi edilizi relativi ad ogni singolo comparto.

In particolare per la parte residenziale potranno essere realizzati gli interventi edilizi relativi a detti comparti anche in momenti diversi a partire dal comparti n° 8 - 9 (autorimessa interrata) e successivamente le ville multi famigliari (n° 1-2-3-4-5-6-7), il tutto nel rispetto dell'arco di durata del P.E.C. previsto in Convenzione.

Art.3 *Durata del P.E.C.*

Il presente P.E.C. ha durata di anni dieci a partire dall'approvazione della Convenzione che ne costituisce parte integrante.

Pertanto gli edifici previsti in esso dovranno essere realizzati in detto arco di tempo e quindi, a seguito della loro costruzione dovranno ottenere il certificato di agibilità prima dello scadere di detti termini, fatte salve eventuali proroghe che potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale per eventuali problemi insorti nel tempo, indipendenti dalla volontà dei proponenti o aventi causa, tali da ritardare l'attuazione dei lavori.

Art.4 *Tipologia edilizia.*

Il P.E.C prevede la realizzazione di n° 7 edifici.

Per evidenti motivi di ragione ambientale, l'architettura di essi è ispirata a notevole semplicità ed essenzialità.

Il P.E.C. contiene sia pure portati ad un grado di sviluppo esecutivo dei suggerimenti architettonici, delle forme e delle tipologie a cui dovrebbe essere ricondotta la progettazione all'atto della presentazione del progetto allegato alla domanda di ogni permesso di costruire.

L'uso di determinati materiali successivamente elencati risulta prescrittivo al fine di ottenere un risultato complessivo di leggerezza, smaterializzazione, mimetizzazione nell'ambito di un contesto ambientale da rispettare nel miglior modo possibile.

Art.5 *Tipologia edilizia (materiali).*

Al fine di salvaguardare il più possibile il territorio rispetto all'intervento gli edifici del presente P.E.C. saranno realizzati con le seguenti precauzioni di riferimento:

- Murature esterne realizzate e/o rivestite in pietra locale (Luserna), intonaco, legno.
- Rivestimenti in cristallo ove esista la necessità di completamento di facciate a serramento continuo.
- Serramenti a scomparsa in legno verniciato al naturale, in alluminio anodizzato, o acciaio inox, a taglio termico.
- Balconi e parapetti in cristallo, in acciaio inox con l'eventuale utilizzo di rete metallica di protezione.
- Coperture in rame o in zinco trattato al titanio tipo Rheinzink o similare di colore grigio o verde rame.
- Possibilità di utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici.
- Pavimentazioni esterne realizzate in pietra di Luserna, in legno, o legno composito.

Art.6 *Efficienza energetica.*

Al fine di “promuovere l'efficienza energetica complessiva degli edifici”, essi dovranno essere realizzati con tutti gli accorgimenti previsti dalla **NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO**, pertanto essi dovranno corrispondere alla classe A di cui alla L.R. Del 28/05/2007 n° 13 e s.m.i

Art.7 *Tende e frangisole.*

Potranno essere realizzati pannelli frangisole in legno, metallo e cristallo scorrevoli o fissi in ossequio alla normativa vigente prevista per il controllo energetico degli edifici, purchè con caratteristiche integrabili nel contesto dei prospetti volti a sud ed a sud-ovest del complesso secondo quanto indicato nelle tavole di progetto del P.E.C.

Le tende da sole dovranno essere realizzate in monocolore senza alcuna decorazione di tipo a rullo della stessa tonalità del paramento costituente il rivestimento degli edifici.

Art.8 *Destinazioni d'uso.*

La destinazione d'uso sarà residenziale con possibilità di utilizzo di parte dell'edificio ad uffici professionali nei limiti di quanto previsto dalle apposite norme in vigore nel Comune di Cuneo.

Art.9 *Limiti di deroga all'esecuzione dei singoli edifici.*

Gli edifici dovranno essere realizzati nell'arco di tempo di validità del presente P.E.C. e pertanto le singole domande di PDC dovranno essere presentate all' Amministrazione Comunale entro e non oltre lo scadere del sesto anno di validità dello strumento urbanistico esecutivo.

Eventuali proroghe di costruzione potranno essere rilasciate dall'Amministrazione Comunale ai singoli proponenti nel corso dei lavori durante l'arco temporale di validità del presente P.E.C. solo a fronte di ragioni serie e documentate indipendenti dalla volontà dei proponenti.

Art.10 *Varianti.*

Il presente P.E.C. prevede la posizione di edifici, linee direttrici e profili, a livello di indicazione distributiva che dovrà essere seguita nella realizzazione del complesso.

Tuttavia piccoli spostamenti, varianti tipologiche, di altezza e più in generale di superfici, dimensioni e volumi, potranno essere introdotte in sede di presentazione di ogni singolo Permesso di Costruire purché nel rispetto dei precedenti articoli, della S.U.L. e della volumetria complessiva prevista dal P.E.C.

Art.11 *Profili direttori e quote altimetriche.*

Il presente PEC prevede, per quanto portate a livello di dettaglio , profili dimensionali esecutivi nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico generale vigente ed indica la sistemazione del suolo al fine di ottenere effetti migliori sul piano panoramico e di visibilità.

Eventuali varianti di detti profili (altezze, profondità e larghezze) potranno essere, fatti salvi i contenuti del precedente articolo, concessi a seguito di variante al P.E.C. stesso.

Le quote di riferimento per le altezze (quota 0.00 e piani di riferimento edilizio) saranno comunque fissate in accordo con gli Uffici Tecnici Comunali competenti..

Art.12 *Cessioni.*

Il presente P.E.C. prevede la cessione di un'area indicata in convenzione di mq 30.678,46 circa relativi all'area normativa AV1.11.

Tale cessione avverrà alla semplice richiesta del Comune.

Sino alla data di cessione di quanto sopra la manutenzione dell'area è affidata ai proponenti e/o aventi causa.

Art.13 *Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

Si prevede la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.

Qualora l'Amministrazione Comunale, in accordo con i proponenti, intenda far eseguire opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri previsti, esse dovranno essere realizzate entro l'arco di durata del presente P.E.C.

Esse saranno realizzate in base alle indicazioni contenute nel presente PEC.

A seguito dell'ultimazione di esse si procederà a regolare collaudo Amministrativo.

Art.14 *Richiamo alle norme generali per la realizzazione del P.E.C.*

Oltre alle presenti norme, l'esecutività del P.E.C. è subordinata alle disposizioni di legge nazionali e regionali che ne regolano ogni aspetto urbanistico ed esecutivo.

Cuneo, lì OTTOBRE 2011

I proponenti

I progettisti