



P.E.C AT1.3

NORME DI ATTUAZIONE

≡ SOMMARIO

≡ ART. 1 - ESTENSIONE, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL P.E.C.	2
≡ ART. 2 - Riferimenti Catastali di P.E.C. in Variante	3
≡ ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO	4
≡ ART. 3 - CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE	5
≡ ART. 4 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI	5
≡ ART. 5 - INDICI URBANISTICI DI RIFERIMENTO	6
≡ ART. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA - VOLUME	7
≡ ART. 7 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI	8
≡ ART. 8 - ALTEZZA DEI FABBRICATI	8
≡ ART. 9 - VERDE PRIVATO	9
≡ ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	9

ART. 1 - ESTENSIONE, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) della Zona AT 1.3 del P.R.G.C. del Comune di Cuneo, è stato 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.

Le presenti N.d.A. sono da intendersi quale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione di G.C. n. 218 del 01/10/2020.

ART. 2 - RIFERIMENTI CATASTALI DI P.E.C. IN VARIANTE

Le nuove superfici catastali dei lotti partecipanti al presente P.E.C. sono le seguenti:

PROPRIETA'		Fg.	Mapp.	Superficie ricadente in AMBITO AT1.2
EFFETTOTETTO SNC	LOTTO 1	79	1659 + 1660 PARTE	1485,00
	LOTTO 2	79	1661 PARTE	746,00
	LOTTO 3	79	1660 PARTE +1661 PARTE	568,00
Comune di Cuneo		79	679	1670,00
Comune di Cuneo		79	1654	1478,00
Comune di Cuneo		79	1656	368,00
Comune di Cuneo		79	1658	168,00
Comune di Cuneo		79	1662	293,00
Comune di Cuneo		79	1663	29,00
Ente Urbano		79	1657	234,00
TOTALI				7039

La Superficie Territoriale del P.E.C. consiste quindi in mq. 7.039 e le proprietà sono indicate negli elenchi catastali e nella relazione illustrativa; **il P.E.C. ha validità dieci anni dalla data di sottoscrizione della convenzione stipulata con atto a rogito Not. S. Griseri Rep. n. 3762 del 28/12/2022, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.**

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	1:2000
Tav. 3	PIANO QUOTATO ANTE OPERAM	1:1000
Tav. 4	PLANIMETRIA DI PROGETTO PEC ORIGINE	1:1000
Tav. 5	TABELLA DELLE SUPERFICI DI P.E.C. come da Catasto Terreni	---
Tav. 6	TABELLE DELLE SUPERFICI DI P.E.C. approvato ed in VARIANTE	---
Tav. 7	PLANIMETRIA DI PROGETTO - VARIANTE	1:1000
Tav. 8	VARIANTE PEC – 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	1:200
Tav. 13	SEZIONI IN PROGETTO	1:500
Tav. 14	URBANIZZAZIONI ESISTENTI	1:500
Tav. 15	VIABILITA' – PLANIMETRIA	1:500
Tav. 16	VIABILITA' – PARTICOLARI	1:50
Tav. 17	TRACCIATO FOGNATURA- PLANIMETRIA	1:500
Tav. 18	TRACCIATO ACQUEDOTTO – PLANIMETRIA	1:500
Tav. 19	TRACCIATO ACQUEDOTTO – PARTICOLARI	1:50
Tav. 20	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO	1:2000
Tav. 21	SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE	1:1000
Tav. 22	COMPARTO 1 - VERIFICA INDICE DI PERMEABILITA'	1:500
Tav. 23	PARTICOLARE STRATIGRAFIA STRADA BIANCA	1:10
Tav. 24	SUDDIVISIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:1000
Tav. A	NORME DI ATTUAZIONE	
Tav. B	RELAZIONE TECNICA	
Tav. C	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - AT 1.3 - 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. - Variante 2024) 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 (R.E.);
- 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 Edilizio.

La disposizione planimetrica e la conformazione del lotto AV, come individuato negli elaborati di PEC, sarà vincolante ai fini della successiva progettazione esecutiva in sede di richiesta di permesso di costruire degli interventi privati.

La tipologia degli edifici ha 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**

Sul Totale: mq 1056 mq di cui:

mq 845 residenziale (80% di 1.056 mq.)

mq 211 terziario minimo garantito (20% di 1056)

- LOTTO 3 - AV

S.U.L. totale 312 mq di cui:

mq 249,60 **residenziale** (80%)

mq 62,40 **terziario** (20%)

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;

Inoltre:

DISTANZA DAI CONFINI :

Inteso che il filo di fabbricazione del fabbricato è di massima quella riportata nelle tavole di progetto, le distanze dai confini risultano:

- 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 destinati essenzialmente alla realizzazione di autorimesse, depositi e locali di pertinenza.

PARCHEGGI PRIVATI :

I parcheggi privati dovranno essere realizzati all'interno del lotto d'intervento, nel rispetto delle dotazioni minime previste dall'articolo 20 delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G.

Con la presente variante di PEC, intendendo sfruttare tutta la cubatura destinata a **Terziario**, e localizzandola interamente all'interno **del lotto 1**, verrà messa a disposizione del pubblico una porzione di parcheggio privato per il soddisfacimento degli standard urbanistici ($3\text{m}^2/10\text{m}^2$) in corrispondenza dell'accesso carrabile del lotto 1 su Via Vernante.

PARCHEGGI PUBBLICI :

In relazione allo sfruttamento di tutta la SUL terziaria, è stato verificato il maggior standard a parcheggio pubblico necessario (per un totale di 225m^2). La localizzazione avverrà a Nord del comparto edificatorio, come si evince dalla tavola n.22 allegata, dove è stata predisposta una superficie a parcheggio pari a circa 295m^2 .

⇒ART. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA - VOLUME.

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

Nei computi per la determinazione delle S.U.L., delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura sono applicabili le deroghe previste dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, relativamente agli spessori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiori a 30 cm., nonché in merito al maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al solo miglioramento dei livelli di isolamento o inerzia termici.

Mantenendo fissi il rapporto di copertura minimo del 40% (Ip), le altezze massime previste dal piano e le distanze dai confini, la SUL potrà essere trasferita tra i lotti edificabili ad esclusione del lotto 3 (AV).

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, plurifamiliari e/o a schiera;
- c) rilocalizzare i singoli edifici e/o lotti;
- d) trasferire la cubatura tra i lotti edificabili ad esclusione della quota AV;
- e) modificare la superficie e la disposizione dei lotti all'interno della perimetrazione residenziale individuata dal PEC

Tali modifiche saranno possibili **in sede di** richiesta di Permesso di Costruire, relativo al singolo lotto di intervento, **previa approvazione da parte della Giunta Comunale a seguito di valutazione positiva da parte degli uffici comunali.**

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 spiccatto perimetrali (definite ex art. 25 R.E.), nonché gli eventuali soppalchi.

La linea di spiccatto 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, potrà ospitare giochi bimbi, piscine e aree di sosta/piazzette opportunamente arredate per le quali sarà ammessa la pavimentazione nel rispetto del R.E. vigente, dell'indice di permeabilità e degli altri indici e/o parametri urbanistici previsti dal P.R.G. per l'ambito urbanistico AT1.3..

E' prevista la piantumazione secondo gli indici riportati nella tabella di zona e più precisamente 60 Alberi e 80 arbusti ogni ettaro.

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, in conformità a quanto prescritto dal vigente R.E..

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

Le Opere di Urbanizzazione **non subiscono variazioni** rispetto a quanto già indicato negli elaborati tecnici e nel computo metrico, oggetto di parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con note protocollo n. 28604 del 19 aprile 2019, n. 86387 del 12 dicembre 2019 e n. depositati agli atti del Comune di Cuneo.

Il P.E.C. ha infatti già individuato topograficamente le aree per usi pubblici, dismesse al Comune e distinte in viabilità e verde pubblico ed include inoltre

le opere di urbanizzazione che saranno oggetto di successivi permessi di costruire in sede di progettazione esecutiva, tra le quali sono previsti:

- prolungamento del tratto di strada di via Limone posto a sud dell'intervento, secondo le previsioni di P.R.G., mediante realizzazione di caditoie, asfaltatura e costruzione di nuovo marciapiede sul lato Nord e rifacimento di quello esistente sul lato Sud, e relativi lavori di rifinitura.
- Formazione di pista Ciclabile in detrito stabilizzato dal fondo di Via Vernante al fine di collegare il nucleo residenziale alla Via Mellana
- Intubamento di un tratto di bealera a Nord dell'area edificabile
- posa di un cancello di ingresso al terreno mapp. 1665
- Formazione degli scivoli di accesso ai lotti edificabili
- Allacciamento ai pubblici servizi