

COMUNE DI CUNEO

INTERVENTO : Variante al Piano Esecutivo Convezionato ATF2.RC2 - Comparto "A"

UBICAZIONE : ZONA DI P.R.G.C. - ATF2.RC2
- Roata Canale - COMPARTO "A"
Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso

COMMITTENTI :

PROGETTO :

ALL 3b	Norme Tecniche di Attuazione		
Data : Ottobre 2025	Scala -		



Art. 52.04 – ATF2.RC2
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE PER
INSEDIAMENTI INTEGRATI NELLE FRAZIONI

Art. 52.01 Gli Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso.

Art. 52.04 Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE= 35% St
- Ve = 35% St
- Vs = 30% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACE+Ve)>50% (ACE+Ve)
- Ip (Vs) > 90% Vs
- numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
- A= 60 alberi/ha; Ar= 80 arbusti/ha

Parametri edilizi:

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di P.R.G. ;
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m;
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68;

Mix funzionale:

- *abitative: Superficie utile minima = 70% Sul;*
- *Quota flessibile = 30% Sul Terziarie: sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8,U2/10,U2/12,U2/13 ;*
- *Funzioni escluse: Produttive*

Relativamente all'ambito ATF2.RC2 è confermata la precedente SUL di mq 3.565. Nell'ambito dell'attuazione del comparto sud dovrà essere realizzata extra-oneri l'asfaltatura di un ulteriore fascia di m. 5 della strada in dismissione, fino alla Via Civalleri.

Ciò premesso, vengono qua a seguito riportato le seguenti

NORME DI ATTUAZIONE

Specifiche per il P.E.C. in progetto

- PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE -

- Il Progetto del P.E.C. ottempera alle prescrizioni del P.R.G.C. realizzando la viabilità dello stesso come da allegati elaborati grafici, sia per sviluppo che per dimensioni, raccordi e slarghi agli incroci.
- La posizione delle strade pubbliche di P.E.C., i punti del loro inserimento nelle strade perimetrali urbane e la loro dimensione in larghezza sono vincolanti.
- Le caratteristiche costruttive delle strade e del loro arredo sono stabilite dal capitolo relativo alle opere di urbanizzazione e saranno oggetto di progetto esecutivo sulla scorta delle indicazioni dei competenti Uffici Comunali e successiva approvazione degli stessi.

- VIABILITA' -

- Sono state previste due tipologie di strade pubbliche:

1. - **Tipologia H** sull'esistente Via Monea Oltregesso sezione stradale totale m. 15,50 così costituita: m 2,00 marciapiede +m 2,00 area verde + m 7 viabilità, + m 2,50 parcheggio e aiuole verdi, + m. 2,00 marciapiede.

2. - **Tipologia D** nuova viabilità in progetto sezione stradale totale m. 13,50 così costituita: m 2,00 marciapiede + m. 7,00 viabilità, + m 2,50 parcheggio e aiuola verde, + m. 2,00 marciapiede.

- Si prevede la realizzazione di una viabilità privata interna al P.E.C. che si collega con le due viabilità in progetto larghezza m. 7,00, tale viabilità non è vincolata potrà modificare la forma, la dimensione, sulla base di eventuali nuova distribuzione dei lotti.
- Si prevede la realizzazione di un blocco parcheggi pubblici su via Monea nei pressi dell'ingresso nelle proprietà private così organizzati parcheggio lunghezza m. 5,00 e larghezza m 2,50.
- In fase esecutiva verranno rispettate le indicazioni le modalità tecniche costruttive, che saranno preventivamente concordate con gli Uffici Comunali competenti.
- La viabilità pedonale è costituita da passaggi di larghezza netta non inferiore a mt. 2,00 di marciapiede.

- PRESCRIZIONI EDILIZIE -

- L'ambito individuato dalla cartografia allegata è assoggettato al Piano Esecutivo Convenzionato formato ai sensi degli Artt. 43 e 39 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare, oltre alle Norme di Attuazione e delle tabelle di aree del P.R.G. approvato, anche le prescrizioni del Regolamento Edilizio, quelle delle presenti Norme di Attuazione e quelle planimetriche delle allegate tavole di progetto proprie del P.E.C
- L'individuazione degli edifici all'interno di ogni singolo lotto sono puramente indicativi e

verranno definiti in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire nel rispetto, ovviamente, della specifica superficie utile lorda disponibile.

- La divisione dei lotti potrà anch'essa variare in funzione delle richieste dei lottizzanti senza che questo costituisca variante al P.E.C.

- Tutti i lotti potranno essere utilizzati per realizzazione di **fabbricati unifamiliari e bifamiliari**, ad uno o due piani fuori terra ed eventuale piano interrato. Non sono ammesse altre tipologie edilizie.

- Si precisa inoltre che tutti gli interventi edificatori all'interno del PEC avverranno tramite presentazione di regolare Permesso di Costruire senza usufruire dell'applicazione dell'art. 22 comma 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che consente la presentazione di Denunce di Inizio Attività per le nuove costruzioni nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi.

- Il Rilascio del primo Permesso di Costruire è subordinato all'inizio lavori delle Opere di Urbanizzazione ritenute essenziali nell'entità, quantità, tipi, tempi d'ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con i competenti uffici Comunali.

- La Tipologia Edilizia adottata per i singoli comparti è puramente indicativa al fine di verificare la S.U.L. proposta ed in rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra le pareti finestrate.

- Le costruzioni devono osservare le distanze minime prescritte dalle N.d.A. del P.R.G.C. Città di Cuneo e le prescrizioni particolari della scheda di zona e del Regolamento Edilizio.

- Gli insediamenti sui lotti edificabili sono riservati ad attività residenziali di nuovo impianto nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G.

- E' vietato il deposito, all'esterno dei fabbricati, di materiali di rifiuto o di produzione, la costruzione di fabbricati provvisori e tettoie, la realizzazione di orti e quant'altro non espressamente autorizzato dall'Amministrazione comunale.

- L'accesso veicolare alle costruzioni è previsto mediante la strada privata di P.E.C.

- In sede di progetto edilizio deve essere prevista anche la sistemazione delle aree libere, conforme alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del piano e nel presente regolamento di attuazione.

- E' obbligo dei proprietari di procedere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei loro edifici e della viabilità privata, in modo che tutte le parti di essi mantengano i requisiti igienici, di sicurezza e di decoro previsti dalle norme vigenti.

- L'approvvigionamento dell'acqua potabile avverrà mediante collegamento all'acquedotto comunale.

- Tutte le unità residenziali dovranno attenersi alle norme e prescrizioni del vigente regolamento d'igiene dell'ASL di Cuneo.

- Tutte le acque meteoriche in caduta sulle proprietà saranno adeguatamente smaltite mediante pozzi perdenti in numero e dimensione sufficienti ad evitare qualunque tracimazione su aree altrui. Gli scariche delle acque nere saranno effettuati con condutture a perfetta tenuta ed immessa nella fognatura di P.E.C. che si collega alla fognatura comunale.

- Per tutte le opere non comprese o non precisate in termini più restrittivi nel presente regolamento si rinvia alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore ed al Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo.

Per l'edificazione degli edifici all'interno del P.E.C. si prescrivono le seguenti norme:

- l'ingombro massimo dei nuovi fabbricati dovrà essere quello previsto delle prescrizioni impartite dalle N.T.A. di P.R.G.C.;

- le falde del tetto dovranno avere pendenza compresa tra 30% e 45% con struttura portante in legno o cemento armato provvisto di travi passafuori del tetto in legno, copertura in coppi, semicoppi color laterizio con tonalità di tinta naturale omogenea non cangianti. Non sono ammessi passafuori del tetto in cemento armato e/o laterocemento e/o altro materiale.

- le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tra di loro coordinati con utilizzo di colorazioni delle terre, sono vietati i colori cangianti, dovranno essere coordinate tra i vari lotti ed eventualmente in linea con gli edifici già realizzati all'interno del presente P.E.C. al fine di mantenere omogeneità tra le costruzioni;

- saranno ammessi inserti in pietra a spacco e/o pietra ricostruita.

- i serramenti potranno essere realizzati in legno o PVC o alluminio nelle colorazioni legno, bianchi o grigio e coordinate alla colorazione delle facciate. Potranno avere persiane per l'oscuramento o sistema a lamelle orizzontali orientabili, ma non potranno avere avvolgibili.

- le gronde potranno essere in rame o lamiera preverniciata.

- le ringhiere dei balconi dovranno essere coordinate per tipologia e materiale per tutti i lotti ed eventualmente in linea con gli edifici già realizzati all'interno del presente P.E.C. al fine di mantenere omogeneità tra le costruzioni;

- le teste di camino dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, intonacati e tinteggiati con colori coordinati con la facciata e/o pietre a spacco o ricostruita.

- Nella tipologia edilizia **bifamiliare**, le unità immobiliari potranno essere aggregate tramite bassi fabbricati adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, non computati nella Superficie Utile Lorda di pavimento ai sensi dell'art. 18 del Regolamento comunale di Cuneo e/o tramite il corpo di fabbricato residenziale principale.

- Le recinzioni e cancelli carrai e pedonali dovranno rispettare quanto previsto e disciplinato sul Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo ed essere coordinate su tutti i lotti per tipologia e colore nel tratto prospiciente la viabilità interna.

- Per tutte le opere non comprese o non precisate in termini più restrittivi nel presente regolamento si rinvia alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore ed al Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo.

Vengono evidenziate le parti oggetto di variante.