

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

A.S.L. 15

VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Zona API1.4 di P.R.G. "COMPARTO "A"

Ambiti polifunzionali integrati urbani

- redatto ai sensi art. 43 L.R.U. 56-77 e s.m.e.i. -

PEC approvato con D.G.C. n. 261 del 27/09/2011

Convenzione Edilizia rep. n. 11461 del 26/07/2012

PROPONENTE:

Sig. GIRELLO Oscar

LOCALITA' DI
INTERVENTO:

CUNEO - Via Cascina Colombaro

progetto

Preliminare	☒
Definitivo	☐
Esecutivo	☐
	☐

allegato

Norme Tecniche di
Attuazione (NTA)

numero

[3]

data

Cuneo: ottobre 2025

scala

**STUDIO
TECNICO**

dott. architetto
Oscar GIRELLO

Via XX Settembre, 12
12100 CUNEO

tel: 0171691023
mail: ogirell@tin.it

Art. 53.01 – (API e APT)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' API E APT

Art. 53.01 Gli Ambiti di trasformazione attività riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

Art. 53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda.

Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

Art. 53.03 API1 Ambiti polifunzionali integrati urbani

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 35% St
- Ve = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per ERP max 10% St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE+Ve)= Ve
- Ip (Vs) > 60% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4.; m 4,00 per API1.5
- A= 40 alberi/ha; Ar= 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi:

- Ds = 10,00 m dal confine stradale;
- Distanza dai confini e da aree a servizi= 5,00 m individuato in cartografia di P.R.G.;
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.M. 1444/1968;

Mix funzionale:

- - *Abitative: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.*

Terziarie = Terziarie, commerciali, fieristico-espositivo, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;

- *Produttive*: Compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate.

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, come da Piano di Coordinamento approvato dal Comune di Cuneo con delibera Consiglio comunale n. 126 del 14.12.2010, salvo le disposizioni attuative che potranno rendersi necessarie a livello esecutivo.
- 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' - ARREDO

- E' stata realizzato un tronco stradale su via vecchia cascina colombaro, con doppio senso di marcia con una larghezza complessiva di ml. 7,00, come stabilito in convenzione edilizia rep. 11461 del 26/07/2012.
- E' stato realizzato di un blocco parcheggi pubblici nei pressi dell'ingresso nelle proprietà private così organizzati parcheggio lunghezza m. 5,00 e larghezza m 2,50, , come stabilito in convenzione edilizia rep. 11461 del 26/07/2012.
- La variante al PEC prevede:

- La realizzazione di un parcheggio pubblico sull'area Ex Erp, come da planimetrie di progetto allegate;
 - La realizzazione di un parcheggio pubblico sull'area gelso, come da planimetrie di progetto allegate. In considerazione degli aspetti estetici e paesaggistici attuali dell'area in questione, è facoltà di parte proponente non procedere alla realizzazione del "Parcheggio dell'area Gelso" e relativi capitoli del progetto ad essa correlati, ("Spartitraffico centrale di Via Cascina Colombaro"), del progetto di variante, fermo restando l'obbligo in capo a parte proponente di garantire, in ogni caso, il soddisfacimento degli standard minimi di legge, previsti per il parcheggio pubblico e riferiti alle eventuali attività in insediamento nei fabbricati progettato nel Comparto A del PEC API 1.4.
 - La realizzazione di uno spartitraffico centrale sulla esistente via Cascina Colombaro, come da planimetria di progetto allegate;
 - La realizzazione di un nuovo attraversamento pedonale protetto, come da planimetrie di progetto allegate.
- Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico – ambientale, parte dei parcheggi pubblici saranno realizzati con pavimentazione permeabili per consentire il drenaggio naturale delle acque con la costruzione di parcheggi in gree-blok con la finitura superficiale in pietrischetto lavato e sabbia fine.**
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche dell'arredo urbano verde con le alberature ed essenze previste dal presente P.E.C. .
 - In fase esecutiva verranno rispettate le indicazioni le modalità tecniche costruttive, che saranno preventivamente concordate con gli Uffici Comunali competenti.
 - La viabilità pedonale interna al comparto è costituita da passaggi di larghezza netta non inferiore a mt. 2,00 di marciapiede è inoltre prevista la realizzazione di pista ciclabile larghezza 2,50 m. .

- 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. 56777 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare, oltre alle Norme di Attuazione 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'intervento ricade in zona soggetta a vincolo di cui al DM 01.08.1985 (Galassini) come Parco Fluviale di Cuneo, pertanto dovrà essere prodotta la necessaria documentazione per richiedere il parere alla Commissione Centrale Regionale.

- L'individuazione degli edifici all'interno del lotto (ACE+Ve) è puramente indicativo e verranno definiti in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire nel rispetto, ovviamente, della specifica superficie utile lorda disponibile.

- La Tipologia Edilizia adottata, 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, ed in ottemperanza a quanto planimetricamente definito nella planimetria di piano di coordinamento approvato dal Comune di Cuneo con delibera Consiglio comunale n. 126 del 14.12.2010). la distanza dei fabbricati dalla via Cascina Colombaro sarà misurata dal filo asfalto esistente.

- Per quanto concerne il comparto in esame, gli edifici, (che sulla planimetria di piano di coordinamento approvato con delibera Consiglio comunale n. 126 del 14.12.2010 sono indicati, a titolo puramente esemplificativo, nel numero di tre), avranno un'altezza massima di mt 7,00 escluso lo spessore dei solai partendo da una quota di pavimento finito del fabbricato più a sud, (fabbricato prospiciente la cabina di trasformazione delle FF.SS), di cm +40 rispetto al piano del suo antistante tratto di marciapiedi sulla Via degli Artigiani; tale quota di solaio proseguirà allo stesso livello per i restanti fabbricati planimetricamente individuati più a Nord, e ciò per uniformità di altezze dei realizzandi piani interrati che altrimenti sarebbero difficilmente accessibili.

L'area destinata a parcheggio, anche per poter mitigare il marcato declivio che ha la Via degli Artigiani verso la rotonda della circonvallazione Est-Ovest, mentre longitudinalmente non seguirà la pendenza della via ma sarà in piano, trasversalmente avrà una pendenza dai fabbricati verso la stessa Via degli Artigiani del 2% circa. Il complesso di fabbricati sarà dotato di n. 2 piani interrati come da sezione / prospetto allegata all'anticipazione progettuale del PEC.

- Gli insediamenti sul lotto edificabile è riservata ad attività terziarie, commerciali, fieristico – espositive, direzionali, sportive e servizi privati; produttive: compatibili U4/3; settori delle tecnologie avanzate 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.

- 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 in modo che tutte le parti di essi mantengano i requisiti igienici, di sicurezza e di decoro previsti dalle norme vigenti. Anche a tal fine, per poter accedere lungo il fronte nord dell'individuata (ACE + Ve), sarà possibile individuare, sulla contigua pista ciclabile i punti di accesso alle aree competenti i vari fabbricati per mezzi destinati alla manutenzione delle aree.

- L'approvvigionamento dell'acqua potabile avverrà mediante collegamento all'acquedotto comunale.
- Tutte le acque meteoriche in caduta sulle proprietà saranno adeguatamente smaltite mediante nella limitrofa fognatura bianca. Gli scariche delle acque nere saranno effettuati con condutture a perfetta tenuta ed immessa nella 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.

- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI -

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

- Gli edifici potranno seguire le direttive metodologiche e operative dettate dalla Guida G3 (Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le costruzioni nel territorio extraurbano) del Comune di Cuneo di cui si riportano le specifiche:
 - **Alternative compatibili**
- *Sistemazione delle aree:*
 - Viabilità interna organizzata con limitati accessi alla rete stradale;
 - Piano della viabilità interna ribassata rispetto al piano stradale
 - Rilevati verdi di varia altezza per smorzare i volumi;
 - Utilizzo di verde indigeno, siepi, alberi, anche in connessione con quello naturale esistente;
 - Arredo urbano ed elementi pertinenziali come importante base connettiva delle aree produttive;
 - Uniformità architettonica dei fabbricati facenti parte di una stessa area;
 - Uniformità materica dei fabbricati facenti parte di una stessa area;
 - Importanza dell'illuminazione come componente progettuale.
- *coperture:*
 - falde di copertura piane, inclinate e curve;
 - manti di coperture in metallo, vetro, coppi, tetti verdi;
 - coperture piane pavimentate con materiali dai colori poco chiari, vicine alla gamma delle terre.
- *Facciate:*
 - Facciate rivestite con laterizio faccia a vista;
 - Facciate verdi;
 - Facciate in vetro e metallo;

- Facciate in vetro strutturale;
- Facciate in pannelli metallici;
- Facciate in blocchi vibro compressi;
- Facciate in pannelli prefabbricati rifiniti con materiali colorati;
- Utilizzo di grigliati metallici, anche colorati;
- Facciate rivestite con lamelle in legno.

- *Composizione dei Volumi:*

- Volumi con profili ondulati a smorzare l'effetto stereometrico al fine di rincorrere l'eventuale skyline delle montagne;
 - Volumi con facciate che creano fasce orizzontali per "schiacciare" l'edificio
- Le eventuali balconate dovranno avere ringhiere di protezione con disegno e materiale omogeneo;
- Eventuali insegne pubblicitarie dovranno essere previste su Totem;
- Le recinzioni dovranno essere poste sul filo marciapiede e lungo il confine di proprietà e di norma non dovranno essere più alte di cm. 210 con un basamento pieno non superiore a cm 60 e sovrastante elementi metallici a prevalente andamento verticale fino all'altezza di cm 150, il tutto come da planimetria di piano specifica.