

# Comune di Cuorgnè

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

"TCN 2b Ambito B"



### Richiedenti:

DI CARA Stefano

GOBBATO Luciano

RUSSO TESTAGROSSA Carmelo

X RULFO Carlo

MASTRORILLI Stefania

DEIRO Luisella Fulvia Margherita

MUSSO Paola per procura di BOETTO Silvio

### Per presa visione:

CANTALI RAPPATO Salvatore

MASTRORILLI Nunzietto

MEROLA Maria

VELTRI Vito

CHIAFFREDO Gianmarco

CIANNILLO Grazia

VELTRI Graziella

VELTRI Alessandro

Progettista: RUSSO ing. Carmelo  
via G. Galilei 11  
10082 CUORGNE' (TO)

TAV. 11:

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Data: Agosto 2014

## art. 1 RICHIAMO ALLE SUPERIORI PRESCRIZIONI DEL PRGC

La Città di Cuornè risulta dotata dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica generale:

- Variante Generale al P.R.G.C., approvata con D.G.R. 17-14367 del 30/12/2004
- Variante Strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata dal C.C. n° 40 del 30.11.2012
- Suddivisione dell'area TCN 2b in due distinti comparti funzionali "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1" e "TCN 2b Ambito A – COMPARTO 2", approvata con deliberazione del C.C. n. 58 del 19.12.2013

Nell'ambito del presente PEC dovranno essere osservate, per ciò che concerne l'attività edificatoria, le prescrizioni specifiche di seguito riportate.

## art. 2 ESTENSIONE DEL SUE

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato si estende a tutta l'area contraddistinta al Catasto della Città di Cuornè **al Foglio 14**, particelle:

n. **707** di m<sup>2</sup> 245

n. **711** di m<sup>2</sup> 285

n. **715** di m<sup>2</sup> 522

n. **709** di m<sup>2</sup> 303

n. **713** di m<sup>2</sup> 290

n. 717 di m<sup>2</sup> 330

n. **721** di m<sup>2</sup> 90

n. **716** di m<sup>2</sup> 774

n. **708** di m<sup>2</sup> 694

n. **712** di m<sup>2</sup> 659

n. **719** di m<sup>2</sup> 77

n. **720** di m<sup>2</sup> 225

n. **627** di m<sup>2</sup> 552

n. **728** di m<sup>2</sup> 407

n. **727 parte** di m<sup>2</sup> 43

per complessivi m<sup>2</sup> **5.496**

La superficie territoriale di questi mappali, di complessivi m<sup>2</sup> **5.496,00** risulta così individuata dal P.E.C.:

- ☐ m<sup>2</sup> 3.720,00 Superficie fondiaria
- ☐ m<sup>2</sup> 574 Aree a verde pubblico
- ☐ m<sup>2</sup> 200 Aree a parcheggio pubblico

□ m<sup>2</sup> 1.002 Aree ceduta per viabilità

### **art. 3 ELABORATI DEL PEC**

Il presente PEC è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Planimetrie scala 1:2000
3. Rilievo piano – altimetrico scala 1:1000
4. Ipotesi di sistemazione complessiva scala 1:500
5. Planimetria Generale scala 1:500
6. Opere di urbanizzazione primaria – Area a verde e parcheggio pubblico, scala 1:500
7. Opere di urbanizzazione primaria – Reti tecnologiche, scala 1:500
8. Tipologie edilizie: Tipo "A" - edificio singolo, scala 1:200
9. Tipologie edilizie: Tipo "B" - edificio a schiera, scala 1:200
10. Documentazione fotografica
11. Norme Specifiche di Attuazione
12. Stima delle opere
13. Proposta di convenzione

In caso di discrepanza tra gli elaborati costituenti il PEC, valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme specifiche. Per quanto non espressamente normato dal PEC si fa riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia comunale e a tutte le relative leggi in materia.

### **art. 4 ATTUAZIONE DEL PEC**

Per la realizzazione degli edifici e delle opere previste dal PEC saranno presentate al Comune di Cuornè le richieste di permesso di costruire corredate dei relativi elaborati progettuali, nei quali potranno essere variate le scelte tipologiche e le quantità edilizie, purché nei limiti parametrici definiti dal PRGC in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire. Sarà possibile, in sede di permesso di costruire, pervenire al pieno utilizzo della capacità edificatoria, anche variando il numero delle unità e adeguando di conseguenza i calcoli dei contributi dovuti. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che il proponente intende realizzare, dovranno essere presentato apposito progetto sostanzialmente conforme alle previsioni delineate negli elaborati del presente PEC. Anche per dette opere infrastrutturali, in sede di progetto definitivo, potranno essere meglio precisati tutti gli elementi tecnici e dimensionali, che potranno subire lievi modificazioni rispetto al progetto del PEC.

### **art. 5 DIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini operativi il complesso insediativo comprende **4 fabbricati (1A 2A, 1B e 2B)**. I calcoli relativi alla superficie copribile, alla volumetria, agli standards ed al rispetto dei parametri urbanistici in

genere andranno sempre riferiti al complesso del PEC, a nulla valendo le divisioni interne prodotte successivamente alla data di adozione del presente ed efficaci fino a tutto il periodo di validità del piano. Per ogni lotto è definita la tipologia dell'edificio e la sua sagoma limite. L'intervento può essere realizzato o complessivamente o per singolo lotto. Così pure le opere di urbanizzazione primaria possono essere eseguite o globalmente o per singoli lotti funzionali.

## **art. 6 INTREGRAZIONI DELLE NORME URBANISTICHE**

Ad integrazione delle norme degli strumenti urbanistici comunali, si specificano le seguenti:

- ☐ indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- ☐ distanza dei fabbricati dal margine della sede viaria carrabile = 6 m cfr. tav. 4 e segg.
- ☐ distanza dei fabbricati dai confini di proprietà private = m 5,00 (sono ammesse distanze inferiori previo assenso della proprietà confinante)
- ☐ distanza tra pareti finestrate di fabbricati interni al PEC = m 10,00
- ☐ oltre i  $150 \text{ m}^2$  dell'unità abitativa sono consentiti le superfici accessorie quali garage e cantine

## **art. 7 STANDARD URBANISTICI**

La dotazione di aree per servizi è determinata in base ai parametri urbanistici riportati dal P.R.G.C. per l'area TCN 2 e risultano per l'ambito "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1" pari a complessive  $\text{m}^2$  730, di cui  $\text{m}^2$  574 per aree a verde e  $\text{m}^2$  156 per parcheggi pubblici, superiore alla dotazione fissata ex art. 21 LR 56/77 nella misura del 100% della SLP.

Si osserva che la stessa è ampiamente reperita in quanto:

- Aree a verde pubblico:  $574,00 \text{ m}^2$  previsto dalle tabelle del PRGC per "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1"
- Aree a parcheggio pubblico:  $200,00 \text{ m}^2 > 154,00 \text{ m}^2$  previsto dalle tabelle del PRGC per "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1"
- SLP direzionale:  $200,00 \text{ m}^2$
- Aree per servizi:  $774,00 \text{ m}^2 > 100\%$  della SLP ( $200,00 \text{ m}^2$ )
- Area parcheggi pubblici:  $200,00 \text{ m}^2 > 50\%$  della SLP ( $100 \text{ m}^2$ )

Le suddette aree a servizi risultano soddisfatti fino ad una SLP direzionale complessiva pari a  $400 \text{ m}^2$ .

Qualora si superassero i  $400 \text{ m}^2$  di SLP direzionale sarà necessario monetizzare a favore del Comune di Cuorgnè i necessari parcheggi pubblici aggiuntivi.

## **Art. 8 REQUISITI QUALITATIVI E PRESTAZIONALI**

In sede di progetto esecutivo dell'intervento deve essere prevista una tipologia edilizia conforme a quelle indicata dagli elaborati del PEC, a meno di modifiche intese a migliorare l'inserimento

ambientale del costruendo fabbricato. I materiali e gli elementi costruttivi devono esprimere un linguaggio architettonico unitario e organico, sono da evitare la ripetizione seriale di moduli edilizi standardizzati e la pedissequa riproposizione di stili compositivi. Deve essere garantita la totale assenza di barriere architettoniche per tutti gli spazi comuni e per l'accesso alle singole unità. L'efficienza energetica dell'insediamento e i requisiti acustici passivi delle costruzioni devono essere conseguiti nel rispetto della legislazione vigente. Le acque piovane, con accumulo in cisterne interrato adeguatamente dimensionate, devono essere destinate al consumo irriguo o disperse nel suolo; la parte in eccesso può essere conferita alla rete fognaria solo previa autorizzazione della SMAT.

#### **art. 9 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE E RECINZIONI**

Nelle aree esterne agli edifici dovranno essere previste la lastricatura degli spazi destinati a parcheggio privato e la sistemazione a verde con impianto di idonea vegetazione nelle restanti porzioni di giardino. Le aree private scoperte che non siano a verde su piena terra dovranno essere pavimentate con materiali che minimizzino l'impermeabilizzazione del suolo, consentendo il drenaggio delle acque meteoriche. Sono vietate le recinzioni a parete piena e in cls prefabbricato a disegni vari, sono invece consentite in grigliato, in ferro e in rete metallica.

#### **art. 10 EFFICACIA E VARIANTI DEL PEC**

Il presente PEC ha efficacia per dieci anni, con decorrenza dalla data di perfezionamento con atto pubblico della Convenzione. Per ogni intervento compreso nel PEC è necessario il preventivo rilascio di idonea autorizzazione edilizia, su richiesta della proprietà, secondo le prescrizioni di legge e le norme vigenti al momento del rilascio della medesima. In fase attuativa possono essere contemplate eventuali modifiche alle previsioni del PEC, senza che si renda necessaria la preventiva approvazione di varianti al medesimo: tali modifiche possono riferirsi ai profili regolatori, alla configurazione, alla localizzazione planimetrica (comunque nei limiti dell'"area edificabile" come individuata nella tav.4 e segg. di PEC), all'altezza, alla tipologia dei fabbricati, alla cubatura e alla superficie coperta, alla quota del terreno, al numero di unità abitative, purché nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale. Qualora le quantità edilizie complessivamente realizzate siano inferiori rispetto a quelle previste dal PEC devono essere rideterminati i relativi contributi di costruzione, ma non possono essere ridotte né le opere di urbanizzazione, né le dismissioni o monetizzazioni di aree per servizi pubblici previste dal PEC. La realizzazione di quantità edilizie superiori a quelle previste dal PEC, ammissibile sino al completo sfruttamento degli indici edificatori stabiliti dal PRGC, comporta la rideterminazione dei contributi di costruzione e degli standard urbanistici relativo ai parcheggi pubblici. Eventuali varianti al PEC, per modifiche eccedenti i casi sopra richiamati, dovranno formare oggetto di un nuovo SUE, esteso a tutta l'area, e di una nuova convenzione; e pertanto saranno ammissibili solo con il pieno consenso del Comune.