

COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

PROVINCIA DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ZONA R3.1 P.R.G.C. - AMBITO A



Ponte della Madonnina n.6 - MONDOVI'

TEL 0174-40648 FAX 0174-555176

info@studiocastellino.it

P.I. 02029380041

All. I/B - NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

DATA:
Giugno 2019

PROPONENTE:

CARLOTTA CASE SRL

Sede in Mondovì - Corso Statuto n. 20

p.iva 03733130045

Legalmente Rappresentata dal sig. Ambrosio Elio

IL COMMITTENTE



timbro e firma

CASTELLINO GEOM. MARCO

nato a Cuneo il 16/03/1965

residente in Villanova M.vì, Via Don B. Quaranta n. 1

c.f. CST MRC 65C16 D205R

IL TECNICO



timbro e firma

CAUDA ARCH. CRISTIAN

nato a Cuneo il 27/01/1983

residente in Roccaforte M.vì, Via Ghirarde n. 21

c.f. CR5 CDA 83A27 D205C

IL TECNICO



timbro e firma

STUDIO TECNICO CASTELLINO

GEOM. CASTELLINO MARCO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il presente P.E.C. è regolato oltre che dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica già citate in convenzione, dalle norme del vigente P.R.G.C. del Comune di VILLANOVA Mondovì approvato con **D.G.R. n.63-13647 del 23/03/1992** e variante parziale n.19 approvata con **D.G.R n. 36 del 25.09.2018** , nonché dalle seguenti prescrizioni.

Tale P.E.C. è regolato inoltre delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. che individua le aree **R3.1**, quali "Complessi privi di interesse storico – artistico – ambientale che richiedono interventi di riqualificazione edilizia o di sostituzione"

Il presente P.E.C., stante la possibilità prevista dalle NdA di PRGC Vigente relative all' Area R. 3.1 di attuazione anche per ambiti singoli non estesi all'intera area, riguarda l'Ambito "A" relativo alla sola proprietà in capo Soc. Carlotta Case srl.

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Le destinazioni d'uso previste nell'area in oggetto sono:

- residenziali
- residenziali connesse alla residenza
- commerciali

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali, si fa riferimento alle N.T.A. del Piano Regolatore vigente, al Piano del Commercio vigente, nonché alla normativa Nazionale e regionale.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. dettano per l'area R3.1 "Complessi privi di interesse storico – artistico – ambientale che richiedono interventi di riqualificazione edilizia o di sostituzione" le seguenti previsioni e prescrizioni edilizie:

PARAMETRI DI INTERVENTO

- superficie territoriale	mq.	6320,00
- superficie destinata a servizi (verde e viabilità)	mq.	1035,00
- superficie fondiaria complessiva	mq.	5.285,00
- superficie fondiaria compromessa	mq.	3.755,00
- superficie fondiaria libera	mq.	1.530,00
- volume in progetto	mc.	6.890,00
- volume complessivo esistente	mc.	13.170,00
- densità edilizia territoriale	mc./mq.	1,00
- densità edilizia fondiaria	mc./mq.	/
- altezza massima	ml.	*

- numero massimo piani fuori terra	n°	3-1
- rapporto di copertura	%	40

* Si impone quale altezza massima per i fabbricati prospicienti Via Marconi mt. 10,50 misurati dalla medesima Via; per i fabbricati interni all'area mt. 7,50 con riferimento da via Roccaforte fatta eccezione per l'ultimo lotto edificabile intercluso tra la zona R4.1 e R6.2 per il quale si ammette l'altezza di mt. 8.50

PARAMENTI DI INTERVENTO AMBITO "A"

- superficie territoriale sub-ambito A	mq.	4.964,00
- superficie fondiaria complessiva sub-ambito A (Totale lotti 1 e 2)	mq.	2.680,00
- aree destinate a viabilità ciclo-pedonale (ambito A)	mq.	86,00
- aree destinate a viabilità veicolare	mq.	753,00
- aree destinate a verde pubblico	mq.	107,00
- aree destinate a parcheggio pubblico	mq.	1338,00

Il presente P.E.C. prevede per il fabbricato da insediarsi sul lotto 2 una destinazione d'uso principale di tipo residenziale, mentre sul lotto 1 è prevista una destinazione d'uso commerciale.

Saranno consentite mediante, permesso di costruire singolo, le modificazioni non sostanziali del piano esecutivo.

La disposizione planimetrica, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche degli edifici insistenti sulle aree indicate nelle tavole del piano esecutivo, presentano caratteristiche generali del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti a corredo della domanda di Permesso di Costruire.

SISTEMAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Le aree da asservire gratuitamente al comune di Villanova Mondovì sono dislocate lungo la strada denominata "via Roccaforte" per complessivi di **mq. 1.445,00** (di cui mq. 1.338,00 sono destinati a parcheggi pubblici e mq. 107,00 sono destinati a verde).

Lungo la strada "Via Roccaforte" si è progettata una modifica del marciapiede al fine di creare un accesso alla strada interna da asservire ad uso pubblico.

Nella zona verso Via Roccaforte saranno ricavati i parcheggi ed un'area verde di uso pubblico.

Le aree destinate a parcheggio saranno sistemate con la preparazione di un fondo in materiale arido e finitura in manto bituminoso drenate che si eseguirà successivamente al completamento dei muretti di recinzione; parte dei parcheggi saranno anche realizzati in mattonelle grigliate per favorire la permeabilità delle acque meteoriche

L'area verde di superficie complessiva pari a 107,00 mq. verrà sistemata a prato;

La viabilità interna costituita dalla strada e dal vialetto pedonale saranno realizzati previo scavo, e riporto di materiale arido di cava in bitume di adeguato spessore.

Le aree da cedere o asservire gratuitamente al Comune di Villanova Mondovì avranno una superficie complessiva di mq. 1.445,00 in conformità con quanto prescritto dal Piano Regolatore , dalla tabella di zona e dal testo Coordinato dell'Allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29 Ottobre 1999, n. 563-13414

SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE

Le aree private saranno sistemate esclusivamente a verde privato con tappeto erboso e alberature varie ed in parte saranno pavimentate o asfaltate. In ogni caso, nel lotto residenziale, deve essere individuata in sede di progetto, all'interno della proprietà, una superficie da destinarsi a parcheggio privato in ragione di almeno 1mq. ogni 10 mc.

L'area privata limitrofa la fabbricato a destinazione Commerciale sarà principalmente pavimentata o bitumata con asfalti drenati ove si eccettuino alcune zone sistemate a verde.

NORME DI PROGETTAZIONE

Gli elaborati del P.E.C. presentano le caratteristiche generali del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire indicando le disposizioni planimetriche, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti nelle varie aree.

A conferma, parziale modifica ed integrazione delle N.T.A. del P.R.G.C. si assumono le seguenti norme:

- La forma delle coperture sarà a capanna con eventuali porzioni di falda unica, potranno anche essere previste delle coperture in legno lamellare semicurve alternate a zone di tetto piano.
- Le pendenze delle coperture a capanna o falde potranno variare da un minimo del 32% ad un massimo del 40% (ove si eccettuino eventuali terrazzi o solarium di copertura inseriti nelle falde o coperture semicurve); salvo che per l'edificio a destinazione commerciale dove la pendenza potrà anche essere inferiore in relazione al possibile uso di coperture in lamiera.
- La disposizione e la tipologia dei fabbricati è indicativa ed in sede di progettazione esecutiva potranno essere previsti eventuali necessari e documentati discostamenti.
- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere assicurata un'omogeneità di scelte costruttive ed elementi edilizi.
- Il manto di copertura potrà essere in "coppo francia o tegole "Portoghesi" o materiali similari color cotto o in alternativa potranno anche essere utilizzate le lamiere di colore grigio (RAL da definirsi con l'ufficio tecnico) soprattutto per le coperture piane o semicurve
- I Tetti avranno orditura in legno lamellare o legno massiccio o struttura in Cemento Armato mista a laterizi; tendenzialmente sarà privilegiato il legno.
- Le gronde, i faldali, e le scossaline, potranno essere in lamiera preverniciata color testa di moro-grigio, in rame o alluminio ramato.

- Le pareti esterne saranno intonacate in malta di calce tradizionale e tinteggiate direttamente sul rinzafo, o rifinite con intonachino colorato qualora siano realizzati gli isolamenti a cappotto, a parte eventuali innesti in pietra (potrà essere utilizzata anche la geo-pietra) o mattoni pieni lavorati a vista, o altri tipi di rivestimento con colori da definirsi con l'Ufficio Tecnico.

- I serramenti esterni saranno a disegno lineare in legno laccato o PVC, con colori da definirsi con l'Ufficio Tecnico e previsto l'uso anche dell'alluminio per l'edificio a destinazione commerciale.

- Le persiane esterne saranno in legno, in PVC o in alluminio con colori da definirsi con l'Ufficio Tecnico in base alla tinteggiatura esterna; è previsto anche l'utilizzo di tapparelle orientabili in PVC o alluminio e previsto l'uso anche di serrande a maglie per l'edificio a destinazione commerciale.

- Le pavimentazioni esterne dei balconi, terrazzi o marciapiedi saranno in gres ingelivo o prodotto equivalente.

- I vialetti e i cortili saranno rifiniti con mattonelle autobloccanti tipo pavesmac o in pavè in pietra, l'area pertinenziale dell'edificio a destinazione commerciale sarà bitumata o sistemata con autobloccanti tipo pavesmac.

- Le aree a verde dovranno prevedere un'adeguata sistemazione e piantumazione in modo da consentire un buon inserimento ambientale.

- Le recinzioni delle singole proprietà private verso le strade pubbliche dovranno essere realizzate a giorno con disegno lineare e saranno in ferro a semplice disegno supportate da un muretto in calcestruzzo avente un'altezza massima di ml. 1,50, salvo i muri di sostegno e di contenimento delle rampe i quali potranno anche avere altezze superiori, ove siano necessari ai fini della sistemazione delle aree. Della stessa tipologia dovranno essere anche i cancelli pedonali o carrai.

- Tra le singole proprietà potrà essere utilizzato lo stesso tipo di recinzione previsto verso le strade pubbliche oppure si potrà ricorrere all'impiego di reti metalliche plastificate sostenute da paletti di ferro.

- Il tipo di recinzione sopraindicato è indicativo e pertanto potrà essere variato, purché si assicuri una soluzione organica all'interno di tutto il complesso; è in ogni caso vincolante l'adozione di un unico tipo di recinzione a giorno all'interno di tutto l'ambito del P.E.C. sia per recinzioni verso le strade pubbliche sia tra privati.

In ogni caso i materiali definiti con il rilascio del primo Permesso di Costruire dovranno essere in linea di massima mantenuti nei restanti fabbricati, salvo modeste variazioni le quali non incideranno nella sostanza della tipologia costruttiva.