

**Comune di MONDOVI'**  
**Regione Piemonte - Provincia di Cuneo**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
**"CRIII/01 Sant' Anna"**

*di libera iniziativa ai sensi art.43 L.R. n°56/77 s.m.i.*



**Ubicazione:**

*Mondovì - Via delle Avagnine area n°4003*

**Allegato B -**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**I Proponenti**

  
(TOMATIS Riccardo)

  
(TOMATIS Davide)

**BERRONE**  
**COSTRUZIONI S.R.L.**  
(Per imprese Berrone Costruzioni S.r.l.)  
C.so IV Novembre, 13  
12073 CEVA (CN)  
C.F. - P.IVA 03573070046  
  
(PECHENINO Walter)

  
(PECHENINO Walter)

  
(MAFFEI Franco)

ALLEGATO  
**B**  
lettera  
Dicembre 2016

**Il Tecnico**

  


## **PREMESSE**

Il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa denominato "Sant'Anna", cui le presenti norme si riferiscono, è relativo ad un'area situata nel Comune di Mondovì – Località Sant'Anna, via Delle Avagnine. Tale area ricade nella zona urbanistica CR.III/01 area n. 4003 "zona residenziale di nuovo impianto", per la quale il vigente Piano Regolatore Generale prevede interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

All'interno della perimetrazione della predetta area n. 4003, il P.R.G.C. approvato con D.G.R. 02/11/2004 n° 15 – 13798, pubblicato sul BURP n° 45 del 11/11/2004, oltre all'ambito CR.III/01, è individuata una superficie di ambito SP.I "zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale", il presente strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle quantità e previsioni di P.R.G. regolando le suddette aree a servizi ne prevede l'attuazione mediante la suddivisione in n° 6 lotti edificatori.

L'intera superficie territoriale del presente P.E.C. come meglio individuata dalla documentazione allegata corrisponde a 6.367 mq.

### **ART. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del presente P.E.C. dopo la sua formale approvazione e la sottoscrizione della relativa Convenzione che lo rende vigente, è previsto che possa avvenire mediante singole istanze per il rilascio di Permesso di Costruire o attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio attività, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. per l'edificazione di ciascuno dei lotti in cui il medesimo è suddiviso. L'edificazione dei singoli lotti risulta già in questa fase di progettazione urbanistica esecutiva, verificata anche mediante la redazione di appositi progetti di massima delle tipologie edilizie dei singoli fabbricati che intendono rappresentare una delle soluzioni esecutive possibili. La reale edificazione dei singoli fabbricati, entro i tempi di validità del presente P.E.C., dovrà comunque avvenire in conformità ai caratteri planovolumetrici, tipologici, formali e costruttivi definiti ai punti seguenti, la cui conformità costituirà elemento determinante per l'accesso alla procedura semplificata della D.I.A. ed il tutto come regolato negli appositi elaborati del presente piano.

### **ART. 2 ASPETTI PLANOVOLUMETRICI DELLE COSTRUZIONI**

Gli aspetti progettuali dei fabbricati rappresentati a livello di previsione urbanistica esecutiva nel presente P.E.C. costituiscono un esempio di riferimento preciso per la rappresentazione delle disposizioni planovolumetriche possibili, nella fase esecutiva, conformemente alle presenti norme, i fabbricati potranno discostarsi da tali previsioni solo se ai

sensi e nel rispetto di quanto qui previsto. L'edificazione complessiva dell'Area CR.III/01, è riassumibile nella possibilità di realizzare una superficie utile lorda massima di 955,00 mq ed una Superficie Coperta massima di 1309,00 mq, si prevede un complesso edilizio suddiviso in sei distinti corpi di fabbrica.

Più in particolare i caratteri planovolumetrici dell'insediamento previsto nel rispetto delle quantità complessive indicate, risulta caratterizzato dai seguenti gruppi di costruzioni, alle quali sono attribuiti analoghi parametri dimensionali di riferimento:

Costruzioni con **S.U.L. pari a 133 mq** rappresentata con colore "arancio chiaro":

- Lotto "A", di superficie pari a ca. 779,00 mq e sup. coperta massima di 200,00 mq
- Lotto "B", di superficie pari a ca. 611,00 mq e sup. coperta massima di 200,00 mq
- Lotto "F", di superficie pari a ca. 490,00 mq e sup. coperta massima di 170,00 mq

Costruzioni con **S.U.L. pari a 202 mq** rappresentata con "blu":

- Lotto "C", di superficie pari a ca. 631 mq e sup. coperta massima di 245,00 mq
- Lotto "E", di superficie pari a ca. 789 mq e sup. coperta massima di 294,00 mq

Costruzioni con **S.U.L. pari a 152 mq** rappresentata con colore "rosa":

- Lotto "D", di superficie pari a ca. 748,00 mq e sup. coperta massima di 200,00 mq

### **ART. 3 ASPETTI TIPOLOGICI DELLE COSTRUZIONI**

L'attuazione del presente P.E.C. conformemente alle previsioni del vigente P.R.G.C. prevede la realizzazione di costruzioni secondo la tipologia isolata, del tipo mono o bifamiliare, quest'ultima potrà essere distribuita su due piani separati o del tipo a divisione verticale, gli ingressi pedonali e veicolari potranno essere comuni o preferibilmente autonomi per ciascun nucleo familiare.

In considerazione del fatto che il contesto in cui si colloca l'insediamento costituisce nella sostanza il completamento di quella espansione residenziale delle Avagnine che ha caratterizzato negli ultimi decenni l'intera frazione di S.Anna trasformandola in un vero e proprio rione residenziale della Città, caratterizzato da un'edificazione isolata analoga, e che confermando sind'ora l'esclusione della riproposizione identica delle diverse costruzioni nei volumi, cromie ecc, mediante l'uso di elementi ricorrenti si intende proporre un insediamento inserito in modo organico, ma che al contempo risulti caratterizzato di una certa individualità dei manufatti nel

rispetto dei materiali e delle tipologie riportate nell' "Elaborato 5.0 – Riferimenti tipologici per l'attuazione dell'insediamento previsto".

#### **ART. 4 ASPETTI FORMALI DELLE COSTRUZIONI**

Il **perimetro esterno dei fabbricati** previsti, come definito all'Art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale, dovrà rimanere all'interno delle "linee rosse tratteggiate" rappresentate negli elaborati grafici di P.E.C. e più precisamente nell' "Elaborato 2.0" che individuano l'area destinata alle costruzioni nel rispetto delle distanze dai terzi, l'edificazione potrà avvenire anche a confine con i lotti e le proprietà contigue, solo se prodotto rogito di assenso nel caso di diversa proprietà, ai sensi dell'art.61 delle N.di.A del P.R.G. vigente.

L'**altezza delle costruzioni**, così come definita dagli articoli 13 e 14 del Regolamento Edilizio Comunale, e come indicata nei Progetti di massima dei singoli fabbricati e tipologie edilizie all'interno dell'"Allegato A" non potrà essere superiore a 7,50 m per l'intero ambito di P.E.C.

I piani fuori terra delle costruzioni non potranno essere più di due, così come definiti e normati dall'Art. 15 del Regolamento Edilizio Comunale.

I **porticati aperti**, annessi ai fabbricati previsti, dovranno essere contenuti complessivamente nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato a cui sono connessi, ed in ogni caso, ogni portico non dovrà superare i 50 mq di superficie complessiva.

I **locali sottotetto**, individuati in planimetria come "cellura" e/o "sottotetto" non possedendo i requisiti dimensionali ed igienico sanitari dei locali abitabili come definiti dalle norme comunali oggi vigenti non concorrono alla determinazione della S.U.L. complessiva e non possono essere destinati e vani abitabili e/o agibili.

Non possono essere previsti **locali tecnici** che non contengano al loro interno lo specifico oggetto della destinazione d'uso a cui sono adibiti e che rispettino le specifiche normative vigenti, ad esempio i locali caldaia o centrali termiche dovranno necessariamente contenere la caldaia ed essere conformati alla normativa specifica sugli impianti termici.

#### **ART. 5 ASPETTI COSTRUTTIVI E MATERIALI PREVISTI**

##### **5.1 Aspetti costruttivi generali**

Le costruzioni previste saranno realizzate conformemente alla vigente normativa, sia dal punto di vista costruttivo che strutturale, ovvero adottando quegli accorgimenti finalizzati alla loro rispondenza alla normativa antisismica in funzione della zona di realizzazione.

Inoltre saranno adottati tutti quegli accorgimenti costruttivi finalizzati al raggiungimento almeno dei requisiti minimi funzionali al risparmio energetico delle costruzioni previsti dalle vigenti norme, in particolare gli edifici, nel

rispetto della normativa vigente, saranno dotati di adeguati isolamenti, d'impianti solari termici e/o impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o serre solari, con livelli di prestazione minima conforme alla vigente normativa.

Per quanto riguarda le terre e le rocce di scavo, saranno trattate in conformità all'art. 186 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. e alle "Linee Guida per la Gestione delle Terre e Rocce da Scavo" emanate dalla Regione Piemonte con DGR n° 24-13302 del 15/02/2010, evidenziando che l'insediamento previsto, a tal proposito ricerca nel suo complesso un'impostazione "a Chilometri zero" ovvero in modo tale da produrre una sostanziale compensazione in sito degli scavi e riporti.

## 5.2 *Murature esterne*

Le murature esterne saranno in laterizio tipo Bioterm a doppio manto del tipo a "cassa vuota" con isolante interno, o con muratura esterna monostrato in laterizio "non porizzato" tipo blocco rettificato ThermoPlan ZWA o analogo, comunque dotate di importanti valori di isolamento termico e controllo dei ponti termici, finalizzate al raggiungimento di elevati standard di contenimento del consumo energetico ai sensi della normativa di settore.

Le murature saranno all'esterno intonacate con malta di calce frattazzata alla piemontese, con eventuali porzioni di muratura faccia a vista.

## 5.3 *Tinteggiatura*

Alla colorazione delle costruzioni è anche affidata la coerenza d'insieme dell'intero P.E.C., i fabbricati dovranno presentare coloriture diversificate per unità, blocchi di costruzione, o elementi costitutivi delle parti esterne che costituiscono gli edifici e presentare cromie a tinta pastello da concordarsi con i competenti uffici comunali (vedasi esempi tipologici "Elaborato 5.0"), anche diverse tra fabbricato e fabbricato, ma tali da realizzare un insieme coerente delle varie costruzioni.

## 5.4 *Coperture*

Le coperture dei fabbricati dovranno essere impostate a falde lineari, ovvero mediante una composizione diversificata di coperture tradizionali realizzano volumi articolati adeguati al contesto d'intervento. Le coperture, preferibilmente per la parte a vista, saranno con orditura in legno lamellare e dotate di manto impermeabile adeguato alle relative pendenze, in tegole color cotto (tipo coppo di Francia, vedasi "Elaborato 5.0"). La copertura di eventuali tratti piani, limitati a minime porzioni, dovrà avvenire mediante adeguata impermeabilizzazione, ricoperta di ghiaietto o idonea pavimentazione se pedonabile.

La copertura a padiglione potrà essere utilizzata anche per limitate porzioni se armonicamente inserita con le adiacenti porzioni di copertura con falde a capanna, ciò allo scopo di garantire già all'interno del singolo progetto

edilizio del fabbricato quel dialogo compositivo e di compatibilità tra le due tipologie di copertura presenti nel contesto e da garantire per l'intero insediamento.

#### 5.5 *Gronde e Faldalerie*

Le gronde, i pluviali, le converse ed in genere tutte le lattonerie dovranno essere realizzate in rame o leghe di metalli pregiati e comunque di finitura non riflettente e tonalità medio-scura (escludendo quindi la semplice lamiera preverniciata e l'acciaio inox).

#### 5.6 *Serramenti, Soglie e Davanzali*

Le aperture dei fabbricati saranno dotate di serramenti con finitura in legno o laccata dotati di vetrocamera, dotate di scuri dotate di scuri di tipo tradizionale a persiana e/o nella versione più tecnica con schermature regolabili a lamelle (tipo Griesser), se necessarie per una maggior efficienza energetica dell'edificio, di colore coordinato a quello dei serramenti e con il contesto dell'intero edificio, i davanzali e le soglie esterne sono previste preferibilmente in pietra locale, con esclusione del serizzo.

#### 5.7 *Pavimentazioni Esterne*

La pavimentazione esterna pedonale di porticati, balconi, terrazzi sarà realizzata in pietra naturale o in piastrelle antigelive aventi requisiti estetici simili. Le pavimentazioni di aree adibite a manovra, parcheggio e/o cortile interne ai lotti dovranno essere realizzate con sistemi permeabili, quali "autobloccanti", o blocchetti di pietra su sabbia, come da esempi riportati nell' "Elaborato 5.0".

#### 5.8 *Ringhiere*

Le ringhiere dei balconi e terrazzi saranno di materiale metallico a disegno semplice con finitura di colorazione idonea ed omogenea per l'intero fabbricato.

#### 5.9 *Recinzioni*

Particolare attenzione sarà posta nella scelta tipologica delle recinzioni, saranno realizzate secondo il particolare di progetto rappresentato in scala 1:20 nell' "Elaborato 5.0", ovvero con cancellate metalliche poste su muretto o cordolo in c.a., coordinate con gli eventuali pilastri e/o setti in muratura a sostegno degli ingressi pedonali e carrai, il tutto in conformità a quanto previsto e normato dall' Art. 52 del Regolamento Edilizio, precisando sin d'ora che verso la viabilità pubblica e comune dovranno essere realizzate secondo la tipologia "b" del punto 3 del suddetto articolo. Per garantire la compatibilità formale e la coerenza d'insieme, anche a riguardo della posizione degli accessi ai lotti dalla viabilità privata, dovrà, essere verificata di volta in volta nel progetto esecutivo nella quale saranno indicate le preesistenze che in successione andranno a realizzarsi, prevedendo l'utilizzo degli analoghi e coordinati materiali per tutti i lotti.

#### 5.10 *Sistemazione Giardini Privati*

Nelle aree verdi dei singoli lotti, da mantenersi esclusivamente a giardino si potranno piantumare esclusivamente essenze autoctone e tipiche locali, escludendo quelle ad alto fusto di primaria grandezza, al fine di garantirne una corretta proporzione con il contesto.

#### 5.11 *Viabilità*

La viabilità distributiva e di accesso lotti dovrà essere realizzata con opportuno fondo stradale in adeguato inerte e mantenuta in efficienza in funzione della percorribilità veicolare e pedonale, e preferibilmente entro l'ultimazione delle costruzioni sistemata con manto superficiale in asfalto.