

**PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI MONDOVI'**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA  
INIZIATIVA (P.E.C.) - L.R. 56/77**

**MONDOVI' - LOC. SANT'ANNA AVAGNINA - Via del Mazzucco**

**Ambito P.R.G.C. : CR.III - 42 - zona residenziale di  
nuovo impianto n° area 4204**

**Progettista: Arch. Marco Manfredi**

**Mondovì, Febbraio 2018**

**Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Mondovì, aprile 2021**

PROPONENTI:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



STUDIO MANFREDI CASU - PIAZZA MAGGIORE 3 - 12084 MONDOVI' - TEL. 0174/41173 -  
archmarcomanfredi@tiscali.it

Il presente progetto è di proprietà dello Studio Manfredi Casu ed è tutelato a rigore di Legge

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
(legge regionale 56 del 05/12/1977 e s.m.i.)  
**AMBITO PRGC CRIII – 42 n° 4204**

**Art. 1 – Rapporti con il P.R.G.C.**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha lo scopo di dare attuazione alle previsioni insediate ed alle norme esecutive stabilite dal Piano Regolatore, per l'ambito in questione. Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme costituiscono integrazione delle disposizioni fissate dal P.R.G.C. per l'area oggetto del presente Piano ed hanno, al fine dell'attuazione delle suddette previsioni, carattere cogente e vincolante ancorché complementare alle Norme del P.R.G.C. vigente le quali ultime, in caso di contrasto con loro, avranno carattere prevalente.

**Art. 2 – Caratteristiche edificatorie del P.E.C.**

Si fa presente che le soluzioni in tal senso proposte ed approvate in sede di rilascio del primo permesso di costruire relativo al primo lotto in attuazione saranno vincolanti per la realizzazione dei successivi fabbricati a progetto. Le caratteristiche edificatorie delle costruzioni saranno complessivamente uniformi adottando soluzioni omogenee per quanto concerne i materiali di tamponamento, rivestimento e coloritura, tipo e qualità delle coperture e dei materiali di finitura come indicato nel progetto di P.E.C. e meglio specificato nel prosieguo:

*a. Manti di copertura e falde*

I manti di copertura dovranno essere in coppi in laterizio o tegole tipo coppo, con tipologia costruttiva tradizionale in struttura mista latero-cemento o in legno lamellare, a due falde del tipo a capanna o a padiglione, anche su piani diversi, di pendenza minima di 20°, pari al 36 %. Sono ammesse limitate porzioni a tetto piano.

Le faldalerie, le gronde ed i pluviali, saranno in lamiera di rame o acciaio preverniciato.

*b. Cornicioni*

Gli eventuali cornicioni dei fabbricati potranno essere realizzati in legno o in cemento intonacato o lavorato a vista e dovranno per aggetto, sagoma e spessore uniformarsi a quelli tradizionalmente presenti nel contesto urbano adiacente.

*c. Parapetti e ringhiere balconi, inferriate, cancelli e simili*

Dovranno essere preferibilmente in ferro piano, tondo o quadrello comunque in materiale consono alle tipologie architettoniche proposte.

*d. Opere di finitura esterna*

Gli edifici verranno intonacati e tinteggiati con coloriture esterne in latte di calce, silicati o acrilici con farine di quarzo e secondo le tonalità indicate dal competente Ufficio Tecnico Comunale, sono comunque ammesse porzioni di murature di tamponamento e pilastrature in mattone a vista paramano del tipo da concordarsi con il competente Ufficio Tecnico Comunale ed eventuali rivestimenti parziali (tipo frangisole) in legno lamellare.

*e. Serramenti e pareti vetrate*

I serramenti esterni potranno essere in legno smaltato, o in alluminio elettrocolore o ferro preverniciato (o pvc).

Gli oscuramenti potranno essere realizzati con persiane (gelosie) a battente, in legno smaltato od eventualmente mediante tapparelle. La coloritura di detti oscuramenti con coloritura dovrà essere preventivamente concordata con il competente Ufficio Tecnico Comunale.

I davanzali dovranno essere realizzati in pietra locale.

*f. Tipologia – Prospetti*

Il presente P.E.C. intende differenziare i singoli edifici mediante un progetto coordinato che renda coerenti le finiture ed i materiali adottati in un insieme di fabbricati differenti per volumi e composizione architettonica che rendano il complesso variegato e non ripetitivo, l'obiettivo è dunque quello del riconoscimento di linee comuni nella diversità e nella personalizzazione delle singole unità. Le facciate degli edifici a progetto dovranno pertanto essere uniformi per quanto riguarda gli elementi architettonici, i materiali adottati e le proporzioni dei tagli e delle aperture pur nella differenziazione di volumi e sagome.

*g. Sistemazione dei giardini e dei percorsi privati*

Le sistemazioni a verde privato dovranno essere eseguite prevalentemente con essenze arboree autoctone tradizionali, le pavimentazioni dei percorsi privati di accesso ai singoli fabbricati verranno realizzate con la posa di elementi autobloccanti semipermeabili o rivestimenti in pietra locale, nel rispetto anche di quanto prescritto nel successivo art. 3.

#### *h. Parcheggi e viabilità privata*

I parcheggi privati esterni ai fabbricati e la relativa viabilità privata di accesso ai singoli lotti saranno pavimentati con manto di copertura bituminoso o elementi autobloccanti semipermeabili, nel rispetto anche di quanto prescritto nel successivo art. 3.

#### *i. Recinzioni*

I muri di contenimento risultanti dalla sistemazione del comparto dovranno essere uniformi per proporzioni e tipologia e saranno intonacati, o saranno ammissibili porzioni rivestite in pietra locale.

Le recinzioni dei singoli lotti dovranno essere eseguite con basamento in calcestruzzo dell'altezza massima di m. 0,50 sormontato da recinzioni metalliche lineari dell'altezza massima di m. 1,20, di tipologia unitaria, omogenea ed uniforme all'interno dell'ambito di P.E.C.

All'interno dei lotti, tra le singole proprietà, è ammessa come recinzione una rete metallica dell'altezza di m. 1.20, mascherata da idonea barriera verde (siepe) dell'altezza massima di m. 1.50.

### **Art. 3 – Aspetti di rilevanza paesaggistica – ambientale.**

Per la realizzazione delle aree verdi si escludono, nella scelta delle essenze, specie esotiche invasive o di esclusivo valore ornamentale, prendendo in considerazione la D.G.R. 46-5100 del 18/12/2012, aggiornata con la D.G.R. 12/06/2017 n. 33-5174 e smi e le fasi di progettazione del verde si svilupperanno contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

Per quanto attiene la tutela del suolo e sottosuolo dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico, in fase di progettazione degli interventi, si utilizzano sistemi e soluzioni tecniche finalizzate a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

Per quanto attiene alla tutela e regimazione delle acque sotterranee e superficiali nella realizzazione delle aree a parcheggio esterne ai lotti è mantenuta la permeabilità del suolo mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e ad elevato grado di inerbimento (es. marmette autobloccanti forate), prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

L'intervento non interferisce con le aree di salvaguardia di eventuali captazione ad uso potabile o con fasce di rispetto igienico-sanitarie e non ci

saranno interferenze con i diritti delle eventuali concessioni di captazioni idriche legittimamente costituite.

Lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture delle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. n.10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione e non ci sarà la possibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde. L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica e che pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che ne sia stata richiesta e acquisita specifica concessione.

Per quanto attiene al risparmio energetico ed alla qualità dell'aria si garantisce la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili ( solare-termico, fotovoltaico) secondo quanto previsto e stabilito dalla vigente normativa di settore.

Per quanto attiene all'inquinamento luminoso si limita la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza e con regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa ed l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Per quanto attiene all'inquinamento acustico, considerato che l'area interessata è classificata dal vigente Piano in Classe II, in sede di progettazione esecutiva si adottano i contenuti del D.P.C.M. del 05/12/1997 " Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Per quanto attiene alle reti di sottoservizi di acquedotto e fognatura è prevista l'adeguata realizzazione dei sistemi puntuali di depurazione dei reflui dei fabbricati a progetto, previo ottenimento della necessaria autorizzazione comunale e l'obbligo di allaccio alla pubblica fognatura da parte degli stessi a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di potenziamento sia della rete di Via del Mazzucco che del depuratore esistente in Sant'Anna Avagnina nei pressi del rio Pesce.

Per quanto attiene ai potenziali impatti sulla flora derivanti dall'attuazione dell'intervento , per le fasi di cantiere, si adottano tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenente semi o proaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone.