

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

## Comune di Savigliano

---

# Progetto di P.E.C. in variante - Piano Esecutivo Convenzionato – P 2.1\* Distretto urbanistico di Levaldigi

---

*Progetto a cura:*

Marco Berardo

*I n g e g n e r e*

*Via Don Gertosio n.10 – Savigliano,  
Cuneo*

Silvio Bongiovanni

*G e o m e t r a*

*Via Salita Castello, n.4/b – Fossano, Cuneo*

*Committente:*

FALF s.r.l.:

*Via Don Gertosio n. 10 - Levaldigi, Savigliano, Cuneo  
P.IVA: 025 4787 0044*

---

## Norme tecniche di attuazione

---

## ART. 1 - Normativa di riferimento.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato formato ai sensi dell'art. 43 della legge regionale 56/77 e s.m.i., riguarda un'area a prevalente destinazione produttiva, contrassegnata con asterisco - di nuovo impianto - siglata P2.1\*, del distretto urbanistico di Levaldigi, in Via dell'Aeroporto, ed interessa una superficie reale misurata pari a mq. 40.686.

## ART. 2 - Progetto e destinazioni d'uso.

L'area è destinata ad impianti produttivi con annessa residenza, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle tabelle di zona allegate alla "Variante 2001" al PRGC, ovvero:

- rapporto di copertura massimo sul lotto fondiario pari al 50%;
- altezza massima di mt. 9,00;

Per quanto riguarda l'indice di utilizzazione territoriale di progetto pari a mq./mq. 0,70 viene calcolato sulla superficie territoriale di proprietà pari a mq. 39.502, ottenuta detraendo dalla Superficie Territoriale complessiva di mq. 40.686, la superficie appartenente alla strada regionale, in corso di acquisto, pari a mq. 171 e la superficie dei mappali 221 (di mq. 296) e 260 (di mq. 717) di proprietà comunale.

La S.U.L. massima realizzabile è comunque vincolata al raggiungimento del limite massimo di mq. 4495 di aree per soddisfacimento standards urbanistici, che non può essere superato senza preventiva variante allo strumento urbanistico esecutivo.

In conformità alle disposizioni dell'art. 16 delle Norme di Attuazione di PRGC, gli usi ammessi nell'area sono i seguenti:

- attività industriali e/o artigianali;
- uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
- servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
- abitazione per proprietario e/o custode in misura non superiore a due alloggi per un massimo di 300 mq. di SUL complessiva per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della SUL produttiva.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale realizzata a servizio dell'attività produttiva: la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che prevede la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'azienda.

Il Piano Esecutivo comprende una Superficie Territoriale complessiva, reale misurata in loco, pari a mq. 40.686, cui corrisponde:

- un'area fondiaria di mq. 33.544, comprensiva del mappale strade/c di proprietà Regione di mq. 74;
- il mappale di proprietà Regione, individuato strade/b, di mq. 97 in corso d'acquisto, che sarà ceduto gratuitamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come precisato in convenzione;
- una superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria per complessivi mq. 7.045 di cui:

- aree dimesse gratuitamente a viabilità mq. 2.513;
- aree dimesse gratuitamente a spazi pubblici mq. 4534 di cui mq. 2147 a parcheggio pubblico (47,35%) e mq. 2387 a verde pubblico (52,65%), in conformità alle disposizioni stabilite dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

All'interno del lotto è garantito il rispetto del parcheggio privato in conformità al disposto dell'art. 30 delle norme di attuazione di PRGC; nell'ipotesi di cui al 5° del medesimo articolo, il proponente provvederà alla sottoscrizione dell'atto d'impegno ivi previsto in sede di rilascio del "*Permesso di costruire*" per gli interventi strutturali.

Eventuali modifiche alla disposizione planimetrica, al perimetro e alla sagoma degli edifici in progetto, sono ammesse nell'ambito della sagoma massima indicata alla tavola 4 senza che ciò costituisca Variante allo S.U.E., fatte salve le verifiche delle distanze e delle confrontanze previste dal disposto dell'art. 8 – comma 8 – delle norme di attuazione di PRGC.

#### ART. 3 – Tipologia Edilizie.

Le eventuali costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

#### ART. 4 – Peso Pubblico.

Sulla viabilità pubblica di Via Don Gertosio verrà collocato un peso pubblico in seguito te della pubblica amministrazione di un sito idoneo. Lo stesso verrà realizzato e gestito dalla ditta FALF srl che con separata convenzione incamererà i proventi in compensazione alla gestione e manutenzione dello stesso.

#### ART. 5 – Recinzioni.

In conformità alle disposizioni dell'art. 52 del vigente Regolamento Edilizio, le recinzioni di nuova costruzione verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,80 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,50 m;
- b) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,50 m;

Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse anche per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva ed estetica.

I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono pietra, cemento, muratura piena; nell'esecuzione dei muri pieni è vietato l'impiego di manufatti prefabbricati a lastra, fatte salve soluzioni idonee dal punto di vista ambientale.

Nelle aree previste a verde pubblico, parallelamente alla strada regionale e lungo la bealera del Molino, sarà opportunamente inserita barriera alberata, ovvero siepe sempreverde, con le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo di creare idoneo filtro con la vicina area residenziale e schermatura dalla viabilità pubblica.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade).

#### Art. 6 - Zonizzazione geotecnica.

In relazione alla zonizzazione di carattere geologico – tecnico individuata nelle carte geomorfologiche e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, riportata nelle tavole di progetto della "Variante 2001" al PRGC, l'area a prevalente destinazione produttiva, contrassegnata con asterisco - di nuovo impianto - siglata P2.1\*, di Levaldigi si colloca in classe "II" di idoneità alla utilizzazione urbanistica – relativa ad aree caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, assoggettata pertanto alla disciplina dell'art. 33bis dello strumento urbanistico suddetto.

Ai sensi dell'art. 33bis, comma 2.1.1 delle N.d.A. citate, il rilascio di ogni atto di assenso alla realizzazione di opere edilizie interessanti scavi e fondazioni dovranno essere previsti gli accorgimenti tecnici necessari per superare le condizioni sfavorevoli presenti, mediante apposita relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del lotto edificatorio e dell'intorno significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità. La relazione geologica e geotecnica dovrà verificare in particolare le interferenze delle fondazioni e dei locali interrati con la falda idrica.

#### ART. 7 - Aree di pertinenza.

Le aree libere indeficate, di pertinenza degli edifici, e non riservate alla funzionalità degli impianti potranno essere adeguatamente sistemate a verde attrezzato di arredo; in esse è ammesso, se debitamente schermato, l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali, la cui altezza dovrà essere rapportata all'altezza della schermatura stessa, nel rispetto delle autorizzazioni specifiche imposte da leggi di settore.

#### ART. 8 - Tempi di attuazione.

La realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali dovrà avvenire entro i termini indicati in convenzione.

#### ART. 9 - Esecuzione opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite, sotto la stretta osservanza degli uffici comunali competenti, delle seguenti condizioni:

- prima dell'inizio di ogni categoria di lavori, fermo restando i prezzi unitari, saranno presi accordi opportuni e specifici con il settore comunale competente, che deve sempre essere informato sull'andamento e avanzamento delle opere, nonché sui piani quotati, profili e particolari in genere e, comunque, per quanto riguarda la disposizione planimetrica sul terreno dei vari arredi (panchine, cestini, etc.) dovrà essere preventivamente contattato l'Ufficio comunale competente;
- per quanto riguarda le opere del verde, tutti gli alberi avranno una garanzia di almeno

anni 1 di attecchimento a far data dalla presa in carico delle opere, e per quanto riguarda i tappeti erbosi saranno garantiti due tagli successivi alla presa in consegna, prima della messa a dimora le varie piante saranno sottoposte all'ufficio comunale competente per accettazione;

- al termine dei lavori, per il collaudo e la consegna al patrimonio comunale, sarà presentata contabilità regolare e dettagliata accompagnata da fatture regolari e di pari importo se si intende anche scomputare l'I.V.A. così come è previsto per le opere pubbliche, nonché planimetrie-corografie di rilievo dei vari servizi sotterranei per la loro facile e veloce intercettazione in qualsiasi momento;
- l'impianto di illuminazione, in fase di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà verificare l'opportunità di estendere gli impianti esistenti anziché realizzarne di nuovi e sicuramente dovrà essere individuato un percorso dei cavi che non rechi servitù di passaggio ad alcun terreno confinante;
- in fase di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione gli elaborati dovranno altresì comprendere:
  - disegno della segnaletica orizzontale comprendente l'indicazione della pista ciclabile, per tutta la sua lunghezza e la sua relativa computazione;
  - disegno particolareggiato ed esecutivo dell'impianto d'irrigazione, con le linee previste, il sistema di distribuzione e di allacciamento o della realizzazione di pozzo irriguo, nonché del modello e suo funzionamento del sistema di controllo e gestione delle varie elettrovalvole e quant'altro;
  - indicazione nel computo metrico estimativo degli arredi previsti negli elaborati grafici e non computati;
  - realizzazione profilo longitudinale plano-altimetrico degli scavi e riporti a giustificazione delle quantità previste nella computazione.
- per la rete del civico acquedotto, in fase esecutiva, se non sarà la stessa società ALPI ACQUE ad eseguire i lavori, questa quale concessionaria e gestore dell'acquedotto comunale dovrà dare i consensi favorevoli del caso e collaudare le opere prima del passaggio al patrimonio comunale. Senza detto collaudo favorevole quell'acquedotto non sarà preso in carico dal Comune;
- idem come sopra per opere rete gas metano ed elettrificazione (collaudo dalle rispettive Società erogatrici Italgas e Enel);
-