

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO**

Moine architetto Anna e
geometri Roberto e Ilaria
P.IVA 02679970042

Via Mazzini n. 4/6
12030 -SANFRONT-

TEL. 0175/948132

E.mail:
info@studiomoine.191.it

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SANFRONT**

**AREA C.R.1 – S.P. 29
Località Meniella**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Legge Regionale n. 56/77

**RELAZIONE TECNICA
E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA 10.12.2012

PREMESSE

La sottoscritta Anna Moine, architetto, libero professionista, è stata incaricata dai proprietari dei fondi in via Divisione Cuneense e via Meniella , individuati a catasto nel F. 16 mappali 452, 548, 210, 547, 207, 209, 242/parte, 1177/parte, 1169/parte, 208, 1183, 1180, 1186, 543/parte, 204/parte, 495 e 205, ricadenti nelle aree “CR1 ed SP 29” di P.R.G.C., di redigere il progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo , ai sensi della L.R. 56/77 art. 43.

La presente proposta tiene conto della situazione attualmente in atto, della parte di territorio già urbanizzata, delle possibili future trasformazioni del P.R.G.C., ed in particolare da un lato della presenza a valle di marciapiedi realizzati recentemente lungo la strada provinciale, ed in piccola parte già ricadenti sull' area in oggetto, intervento particolarmente utile visto il notevole sviluppo urbanistico avutosi negli anni lungo l' asse viario provinciale e dall' altra della presenza di un' ampia area attualmente in salvaguardia, confinante ad est con le aree “CR1” ed “SP 29”, alla quale sin da ora si dovrà garantire la necessaria accessibilità.

1 - PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL P.R.G.C.

Il presente P.E.C. è stato redatto ai sensi di quanto previsto e disposto dalle N.T.A. del P.R.G.C. ed in particolare dall'art. 24 e dalla specifica scheda normativa n. 39

Art. 24 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)

Rappresenta le porzioni di territorio interne o marginali al centro abitato, di "Nuovo Impianto" (corrispondenti alla zona territoriale omogenea di tipo C, così come definita dal D.M. 02.04.1968 n. 1444), ossia le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o nelle quali la edificazione esistente non raggiunge i limiti di densità di 1,50 mc./mq., in cui sono possibili interventi di nuova costruzione, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significativi.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Completamento Residenziale sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del P.R.G.C., integrato a funzioni di interesse generale.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziali

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici a parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 e 9bis delle presenti N.T.A.:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, ecc..

Le destinazioni artigianali di produzione e servizi sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

(B) Tipologie d'intervento:

- *con Strumento Urbanistico Esecutivo:*

- Nuova Costruzione

(C) Consistenza edilizia:

- Nuova edificazione con i seguenti indici:*

- *densità territoriale;* *1,00 mc./mq. vedere schede*
- *densità fondiaria ;* *1,30 mc./mq. vedere schede*
- *rapporto di copertura fondiario:* *1/2 (vedere schede)*
- *numero piani fuori terra:* *2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)*
- *altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50 (vedere schede)*
- *distanze tra fabbricati:* *D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)*
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure e verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- *distanze dai confini del lotto:* *Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)*
- *distanze dalle strade:* *vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)*
- *Sono ammessi interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.*
- *Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.*

(D) Assetto tipologico:

Gli interventi previsti dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito d'intervento, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

Condizioni d'intervento:

Gli interventi previsti sono subordinati alla formazione di S.U.E. con reperimento delle aree a servizio nelle stesse aree S.P. individuate all'interno dell'area perimetrita; se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 della L.R.U. e art. 6 delle presenti N.T.A.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno delle C.R. o in alternativa, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzate; tale monetizzazione non potrà comunque superare il 50% del totale delle aree previste per il soddisfacimento degli standards.

Le superfici territoriali delle aree C.R. corrispondono all'area compresa nelle delimitazioni individuate in cartografia di PRGC, anche sé di quantità maggiore a quanto riportato nella relativa scheda normativa; in ogni caso non potrà essere superata la volumetria aggiuntiva massima prevista riportata nelle schede allegate.

Le aree S.P. all'interno delle perimetrazioni delle C.R., in fase di S.U.E., potranno essere spostate ed eventualmente ridistribuite purché sia sempre garantita facile ed immediata accessibilità, senza modificarne la quantità, e prevedendole comunque sempre all'interno dell'area di C.R. stessa.

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere più di uno, predisposti e realizzati in tempi successivi, per comparti funzionali con superficie non inferiore a mq. 3.000; in questo caso non dovrà essere compromessa la fattibilità, l'accessibilità e la funzionalità degli eventuali futuri interventi

sull'area rimanente da realizzare sempre con piani urbanistici esecutivi.

Le aree asservite ad uso pubblico o monetizzate, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (Legge Regionale n°43/95)

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito delle C.R., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

Per l'area CR4, lo S.U.E. dovrà prevedere la dismissione e la realizzazione della strada indicata in cartografia.

L'edificazione nell'area CR6 dovrà rispettare una distanza minima di mt. 10,00 dal confine verso l'area AP24; lungo tale confine dovrà essere prevista una fascia alberata ed a verde al fine di creare un filtro di protezione tra l'area residenziale e l'area produttiva.

In tutte le aree residenziali di nuovo impianto, almeno il 30% dell'area risultante libera dalle costruzioni e dalle prescritte aree a parcheggio privato, dovranno essere sistemate a verde.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

L'accessibilità alla viabilità provinciale per l'CR6 dovrà essere garantita attraverso la viabilità comunale esistente mediante adeguamento degli innesti ed eventualmente anche con la realizzazione di una terza corsia secondo la normativa vigente.

Per l'area CR1 non sono ammessi nuovi accessi diretti dalla via Divisione Cuneense.

AREA

ART. N.T.A.

SIGLA

COMPLETAMENTO

24

C.R.1

RESIDENZIALE**CAPACITA' INSEDIATIVA**

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	7.435
2) Volumetria esistente fuori terra	mc.	-
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista	mc.	6.615
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	55

(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4

Ammessa: vedere art. 9

(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Nuova Costruzione

(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:

Densità territoriale.....	mc./mq. 1,00
Densità fondiaria.....	mc./mq. 1,30
Rapporto di copertura territoriale.....	-
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2
Piani fuori terra.....	n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....	mt. 7,50

(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :

Vedere prescrizioni art. 24 delle N.T.A..

Obbligo di S.U.E. con dismissione o assoggettamento ad uso pubblico della S.P. 29.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

2 - ANALISI E RICERCA DELL' ESISTENTE

Localizzazione

L'intera area individuata cartograficamente dal P.R.G.C. come “**CR1**” ed “**SP29**” è costituita da più fondi coltivati a prato e formanti un unico corpo ed è localizzata lungo la strada provinciale Sanfront – Gambasca - Martiniana Po, prossima ad altra zona residenziale “ex area CR5” ora parte dell' area “**CU21**” del P.R.G.C. vigente, sul fondo posizionato più a monte si eleva attualmente un capannone ex agricolo in disuso del quale è prevista la demolizione.

All' interno dell' area, nella porzione individuata cartograficamente come “**SP29**” ricade un tratto di sedime stradale di via Antica Carpenetti di proprietà comunale, in disuso da tempo, a seguito della realizzazione negli anni 60 - 70 della strada Provinciale, situato a valle dei fondi oggetto della presente e, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata, attualmente risulta coltivata a prato.

La superficie occupata dalla medesima risulta pari a mq. 397,80.

I fondi proprietà dei proponenti risultano avere una superficie complessiva di **mq. 8.401,00.**

F. 16 mappale 452	mq.	655,00
mappale 548	mq.	359,00
mappale 210	mq.	408,00
mappale 547	mq.	311,00
mappale 207	mq.	130,00
mappale 209	mq.	1'421,00
mappale 242/parte	mq.	1'273,00
mappale 1177/parte	mq.	471,00
mappale 1169/parte	mq.	913,00
mappale 208	mq.	120,00
mappale 1183	mq.	800,00
mappale 1180	mq.	730,00
mappale 1186	mq.	518,00
mappale 543/parte	mq.	145,00
mappale 204/parte	mq.	7,00

mappale 495	mq.	60,00
mappale 205	<u>mq.</u>	<u>80,00</u>
	mq.	8'401,00

La superficie ricadente in area CR1 ed SP29 risulta pertanto complessivamente pari a mq. **8.798,80** (8'401,00 + 397,80) .

Per i rispettivi titoli di proprietà si rimanda all' allegato specifico.

L' intero fondo confina a nord con la strada comunale via Meniella, a sud con appezzamenti ricadenti in area di salvaguardia, ad ovest con l' area "CU23" del P.R.G.C. a valle con la strada Provinciale lungo la quale negli anni passati sono stati realizzati dei marciapiedi della larghezza di mt. 1,60.

Come evidenziato sulle tavole di progetto è intenzione dei proponenti intervenire anche sulla **scarpata della strada provinciale** per una superficie di **mq. 592,60**, in modo tale da dare continuità all' intervento non creando aree residue tra i marciapiedi che dovrebbero essere realizzati e l' area strettamente interessata dal P.E.C.

A tale scopo è stato rilasciato in data 19.06.2012 dalla Provincia di Cuneo, Ente gestore il necessario, Nulla Osta alla realizzazione delle opere in progetto.

Opere di urbanizzazione presenti

Nelle vicinanze dei fondi oggetto della presente sono presenti le seguenti opere di urbanizzazionme primaria:

rete fognaria in via Meniella ed in prossimità della strada Provinciale,
acquedotto pubblico in via Meniella e lungo la strada Provinciale,
illuminazione pubblica in via Meniella e sulla strada Provinciale,
parcheggi in via Meniella.

Viabilità

strada comunale Via Meniella

strada Provinciale n. 117, tronco stradale Sanfront – Gambasca – Martiniana Po.

Relativamente alla descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dai proponenti si rimanda a quanto specificato al successivo “ punto 4 – Relazione finanziaria”

3 - LOTTIZZAZIONE

Il presente piano esecutivo vede verificate le normative urbanistiche vigenti e le previsioni di P.R.G.C. e soddisfa le esigenze dei privati proponenti.

Prevede la formazione di sette lotti edificabili, parcheggi, aree a verde, marciapiedi e viabilità pubblica.

Le dimensioni dei lotti rispecchiano proporzionalmente le diverse proprietà dei proponenti, e **potranno essere oggetto** ove possibile di successive suddivisioni o accorpamenti.

L' accessibilità ai fondi consentita solo dalla strada comunale via Meniella, nel rispetto del vigente codice della strada e delle prescrizioni di P.R.G.C., e la forte pendenza del terreno hanno in parte determinato le scelte progettuali che si propongono.

Detti lotti al cui interno è prevista la realizzazione di fabbricati residenziali presentano la seguente consistenza:

Lotto 1	estensione	mq.	974,00
Lotto 2	estensione	mq.	718,00
Lotto 3	estensione	mq.	757,00
Lotto 4	estensione	mq.	845,00
Lotto 5	estensione	mq.	1.067,00
Lotto 6	estensione	mq.	710,00
Lotto 7	estensione	mq.	475,00
		mq.	5.546,00

Vedasi Tav. 5

Il progetto esecutivo prevede la dismissione gratuita, a favore del Comune di Sanfront, di un area complessiva di circa **mq. 2.855**, per la cui determinazione ed identificazione si rimanda al successivo punto 5 -Dati di piano-Standard Urbanistici- ed alla Tavola n 4 - Planimetria aree da dismettere al comune-.

Le suddette aree dismesse vengono distribuite in tutta l' area P.E.C., al fine di ottenere una omogeneità tra gli insediamenti residenziali e le aree attrezzate.

Le tipologie edilizie rappresentate schematicamente nella tavola n. 6, non sono da ritenersi vincolanti al fine del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, in quanto potranno essere suscettibili di modifiche, sempre nel rispetto delle volumetrie massime realizzabili desumibili dagli indici di edificabilità, indicati nella tavola n. 5 per ogni singolo lotto.

4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il presente P.E.C., prevede la realizzazione da parte dei proprietari dei lotti di alcune opere di urbanizzazione.

Nel dettaglio i lavori da eseguirsi consistono:

- sul lato a valle la realizzazione di un ampio parcheggio e relativo spazio di manovra con accesso unico da via Meniella realizzato nel rispetto del nuovo codice della strada e come concordato con tecnici dell' Amministrazione Provinciale, con al suo interno inserimento di alcune parti a verde ed il proseguimento del marciapiede esistente dipartente da via Vecchia Saluzzo in direzione del Comune di Gambasca,
- più a monte invece la realizzazione di un' ampia area verde, parcheggi ed un tratto di viabilità pubblica, indispensabile per dare attualmente accesso ai fondi agricoli ricadenti in zona "AS", ed in futuro eventualmente ad un ampliamento dell' attuale area di completamento residenziale.

Nello specifico sono previste le seguenti opere :

- realizzazione parcheggi e aree di manovra,
- realizzazione aree verdi,
- realizzazione marciapiedi,
- realizzazione rete fognaria,
- realizzazione rete idrica,
- realizzazione e potenziamento rete distribuzione energia elettrica,
- realizzazione strada pubblica a servizio di fondi confinanti,
- realizzazione impianto di illuminazione pubblica.

Per la localizzazione e rappresentazione dei suddetti lavori si rimanda alle Tavole 7/a e 7/b.

Verifica superamento barriere architettoniche

Con riferimento alle opere di urbanizzazione in progetto si precisa che:

i marciapiedi previsti per il transito pedonale hanno una larghezza di mt. 1,50 e rispetto ai piani viabili e di manovra risultano elevarsi di circa 15 cm.

Per il superamento di tale dislivello sono previste rampe di accesso con pendenza massima pari al 8% posizionate in prossimità degli accessi carrai.

Si precisa inoltre che per pozzi e tombini sono previste maglie inferiori a 2 cm.

Si ritiene quindi l'intervento in progetto conforme a quanto richiesto dal D.M. 14.06.

1989 n. 236 emanato ai sensi della Legge n. 13 del 09.01.1989, ai fini del superamento delle barriere architettoniche

5 - RELAZIONE FINANZIARIA

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente punto n. 4 saranno realizzate da parte dei proprietari dei lotti a totale scomputo del pagamento degli OO.UU. primari e secondari.

I lavori di urbanizzazione comporteranno una spesa di € 156.000,00 +IVA , come riportato nella tavola 7/c - opere di urbanizzazione - computo metrico estimativo - e risultano così suddivise:

realizzazione di parcheggi, strade e marciapiedi di uso pubblico	euro 88'533,15
realizzazione di reti fognarie	euro 22'766,49
realizzazione di rete di distribuzione idrica	euro 5'997,68
realizzazione della raccolta e canalizzazione acque meteoriche	euro 11'205,12
realizzazione della rete di illuminazione pubblica	euro 16'338,50
realizzazione e potenziamento della rete di distribuzione dell'energia elettrica	euro 8'059,08
realizzazione e sistemazione delle aree a verde	euro 3'100,00

Risulta evidente che l' ammontare delle opere realizzate (pari ad euro **156.000,00 + IVA**) sia notevolmente superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in caso di pagamento diretto degli stessi ammontanti ad euro **68.796,00** (mc. 6.615 x €/mc 10,40).

Gli oneri concessori commisurati al costo di costruzione, verranno versati dai rispettivi richiedenti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

6 - DATI DI PIANO - STANDARD URBANISTICI

STANDARD URBANISTICI PREVISTI DAL P.R.G.C.

Scheda n. 39 sigla CR1

Indice territoriale	mc/mq.	1,00
Indice fondiario	mc/mq	1,30
Rapporto di copertura fondiario		1/2
Volume realizzabile	mc	6'615,00

Tabella attrezzature pubbliche di servizio

Area SP 29	mq.	1.865,00
-------------------	-----	-----------------

Indice volumetrico abitativo (L.R. 56/77 art. 20)	90mc/ab
Abitanti insediabili 6.615 mc. /90mc/ab=	73,50
Dotazione aree per servizi (L.R. 56/77 art. 21)	25mq /ab
Estensione minima per attrezzature 73,50 ab. x 25 mq/ab=	mq. 1.837,50

Come già indicato la superficie interessata dalle aree CR1 e SP29 misurata in loco risulta essere complessivamente di mq. **8.798,80** e di mq. **8.401,00** (proprietà dei proponenti) escludendo la superficie occupata da via Antica Carpenetti .

La presente proposta individua una superficie fondiaria pari a mq. **5.546,00**.

Superficie copribile complessivamente mq. 5.546,00/2 = **mq. 2.773,00**

Essendo il volume massimo realizzabile **pari a mc. 6.615,00**, l'indice fondiario previsto è di soli **mc/mq 1,1928**, (mc. 6'615,00 / mq. 5'546,00) **inferiore** a quanto consentito nella specifica scheda n. 39 delle N.T.A. dove **risulta pari a mc/mq. 1,30 come sopra riportato**.

VERIFICA SUPERFICIE COPRIBILE PER LOTTO

Lotto 1	s f	mq.	974,00	s c	mq.	487,00
Lotto 2	s f	mq.	718,00	s c	mq.	359,00
Lotto 3	s f	mq.	757,00	s c	mq.	378,50
Lotto 4	s f	mq.	845,00	s c	mq.	422,50
Lotto 5	s f	mq.	1.067,00	s c	mq.	533,50
Lotto 6	s f	mq.	710,00	s c	mq.	355 ,00
Lotto 7	s f	mq.	475,00	s c	<u>mq.</u>	<u>237,50</u>
						mq. 2.773,00

vedasi tavola n. 5

VERIFICA VOLUMETRA MASSIMA REALIZZABILE PER LOTTO

Lotto 1	s f	mq.	974,00	v	mc.	1.161,64
Lotto 2	s f	mq.	718,00	v	mc.	856,07
Lotto 3	s f	mq.	757,00	v	mc.	903,24
Lotto 4	s f	mq.	845,00	v	mc.	1.007,88
Lotto 5	s f	mq.	1.067,00	v	mc.	1.272,67
Lotto 6	s f	mq.	710,00	v	mc.	846,85
Lotto 7	s f	mq.	475,00	v	<u>mc.</u>	<u>866,56</u>
						mc. 6.614,91

vedasi tavola n. 5

VOLUMETRIA MASSIMA PREVISTA

mc. 6.614,91 < mc. 6.615,00

VERIFICA DISMISSIONI ED AREE A SERVIZIO

Superficie minima area a servizi da dismettere

mq (6.615,00 / 90) x25 mq/ab=

mq. 1'837,50

**Superficie dismessa dai proponenti destinata a spazi ad uso pubblico
Verde, parcheggi, aree di manovra, camminamenti**

$$\begin{aligned} \text{mq } [(26,60 \times 17,10) + (23,30 \times 28,85) + (28,85 + 26,90)/2 \\ \times 8,40 + (26,90 + 4,20)/2 \times 1,40 + (3,00 + 1,10)/2 \\ \times 32,90 + (8,30 + 13,90)/2 \times 19,25 + (8,45 + 8,30)/2 \\ \times 12,65 + (8,45 + 7,90)/2 \times 65,40 + (7,00 + 7,90)/2 \\ \times 28,90 + (1,50 \times 56,40) + (2,90 \times 1,50)/2] - [(9,70 \\ \times 2,80) + (3,00 + 2,80)/2 \times 19,30 + (29,00 \times 2,80) \\ + (2,80 + 3,30)/2 \times 8,00 + (31,00 \times 3,30) + (3,15 \\ + 3,40)/2 \times 32,60] = \end{aligned} \quad \text{mq. } 2'209,00 > \text{mq. } 1'837,50$$

**Superficie sedime della porzione di via Antica Carpenetti
ricompresa nell'area PEC e destinata a servizi ed urbanizzata**

$$\begin{aligned} \text{mq } (9,70 \times 2,80) + (3,00 + 2,80)/2 \times 19,30 + (29,00 \times 2,80) \\ + (2,80 + 3,30)/2 \times 8,00 + (31,00 \times 3,30) + (3,15 \\ + 3,40)/2 \times 32,60 = \end{aligned} \quad \text{mq. } 397,80$$

**Superficie sedime di proprietà della Provincia di Cuneo
oggetto di intervento e da destinare a servizi**

$$\begin{aligned} \text{mq } (5,70 + 4,80)/2 \times 28,90 + (4,80 + 4,25)/2 \times 65,40 \\ + (4,25 + 4,85)/2 \times 30,65 + (2,30 \times 4,80)/2 = \end{aligned} \quad \text{mq. } 592,64$$

Superficie complessivamente destinata a servizi

$$\text{mq. } (2'209,00 + 397,80 + 592,64) = \quad \text{mq. } 3.199,44 > \text{mq. } 1.865,00$$

**Area dismessa destinata a viabilità pubblica (anche a servizio
della futura espansione dell' area residenziale sui fondi ricompresi
attualmente nella limitrofa area "AS"**

$$\begin{aligned} \text{mq. } (32,50 \times 6,00) + (9,05 + 6,00)/2 \times 3,60 + (56,40 \\ \times 6,00) + (5,00 \times 17,10) = \end{aligned} \quad \text{mq. } 646,00$$

Superficie complessivamente dismessa dai proponenti

$$\text{mq. } (2'209,00 + 646,00) = \quad \text{mq. } 2.855,00$$

Superficie oggetto di opere di urbanizzazione

$$\begin{aligned} \text{mq. } (3.199,44 + 646,00) = \quad \text{mq. } 3.845,44 \\ \text{vedasi tavola n. 4} \end{aligned}$$

NORMARIVA TECNICA DI P.E.C.

ARTICOLO 1

Il progetto di PEC si attua nella zona CR 1 ed SP 29 del piano regolatore generale del comune di Sanfront

ARTICOLO 2

Il progetto di PEC si struttura secondo gli elaborati allegati previsti dalla normativa della legge regionale 56/77 e ss.mm. e ii

ARTICOLO 3

Il progetto di PEC si attua secondo i disposti dell' articolo 24 delle N.T.A. di PRGC

ARTICOLO 4

Le destinazioni previste sono quelle residenziale e assimilabili (art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

ARTICOLO 5

Gli interventi edilizi si realizzano attraverso il rilascio di Permessi di Costruire singoli.

ARTICOLO 6

Le nuove costruzioni dovranno rispondere nel loro insieme a criteri costruttivi omogenei per quanto attiene alle tipologie ed ai materiali impiegati.

ARTICOLO 7

Le tipologie edilizie di cui alla tavola 6 sono puramente indicative del prodotto edilizio che si vuole conseguire e quindi non vincolanti.

Attualmente sono previsti sette lotti, in occasione del rilascio del Permesso di Costruire il comune potrà consentire l' accorpamento, la divisione o la diversa suddivisione dei medesimi nel rispetto dell' indice fondiario che è stato determinato in mc/mq 1,1928.

ARTICOLO 8

Nei lotti la cui estensione e conformazione lo permetta si potranno avere tipologia di case a schiera con conseguente suddivisione del lotto.

ARTICOLO 9

I lotti edificabili dovranno strutturarsi in modo da individuare in forma chiara gli spazi a cortile e quelli a verde, curando nel dettaglio gli elementi di finizione.

ARTICOLO 10

Anche le recinzioni dovranno essere costruite in modo semplice, i muri avranno un'altezza fuori terra, a terreno sistemato verso gli spazi pubblici non superiore a mt. 1,00 e potranno essere completate da cancellata in ferro per un' altezza massima complessiva di mt. 2,00.

ARTICOLO 11

I cancelli degli ingressi carrai come pure quelli pedonali avranno la stessa impostazione progettuale delle recinzioni, saranno realizzati a filo e quelli carrai dovranno essere automatizzati.

ARTICOLO 12

I singoli interventi edilizi potranno realizzarsi in tempi diversi e di pari passo con le rispettive opere di urbanizzazione attinenti.

ARTICOLO 13

La richiesta di agibilità dovrà verificare la corretta attuazione del PEC in tutte le sue parti.