

# CITTA' DI CAVALLERMAGGIORE

Provincia Di Cuneo

## STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

---

Piano di Recupero di libera iniziativa  
(ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 56 del 05/12/1977 e s.m.i.)  
denominato "ALLOA CASALE"

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE  
(Provincia di Cuneo)  
ORIGINALE DEPOSITATO, AGLI ATTI  
Adottato con D.G.C. n. 36 del 09.03.2015  
Li, 9 marzo 2015

IL SEGRETARIO C.  
(Fabrizio dr. SALVATICO)



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista



I Proprietari

Alloa Casale Giuseppe  
Milanesio Caterina

ALLEGATO 7

## INDICE

Art. 1 – ESTENSIONE DEL PIANO DI RECUPERO	pag. 3
Art. 2 – DOCUMENTI DEL PIANO DI RECUPERO	pag. 3
Art. 3 – CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO	pag. 4
Art. 4 – MODALITA' DI INTERVENTO	pag. 4
Art. 5 – AREE A PARCHEGGIO PRIVATO E VERDE PRIVATO	pag. 4
Art.6 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO	pag. 4
Art. 7 – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE	pag. 4
Art. 8 – DISTACCHI E CONFRONTANZE	pag. 5
Art. 9 –DESTINAZIONE D'USO	pag. 5
Art. 10 – INDICI EDILIZI	pag. 5
Art. 11 – TIPOLOGIE EDILIZIE	pag. 5
Art. 12 – MATERIALI AMMESSI	pag. 6
Art.13 – RECINZIONI	pag. 6
Art. 14 – CURA DEL VERDE PRIVATO	pag. 6
Art. 15 – UNIFORMITA' DEI PROGETTI	pag. 6
Art. 16- VERIFICA DEI PROGETTI	pag. 7
Art. 17 – TEMPI DI ATTUAZIONE	pag. 7

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 – ESTENSIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero interessa gli appezzamenti di terreno in Cavallermaggiore (CN) e distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune stesso ai mappali: 322 e 1124 del Foglio 59 in piena e nuda proprietà al signor ALLOA CASALE GIUSEPPE nato a Cavallermaggiore (CN) il 26/12/1951 C.F: LLC GPP 51T26 C376Q ed in usufrutto generale alla signora MILANESIO CATTERINA nata a Bra il 14/02/1929 C.F: MLN CTR 29B54 B111I, entrambi residenti a Cavallermaggiore in Frazione Madonna del Pilone n. 32.

### Art. 2 – DOCUMENTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero di cui all'art. 1 è formato dai seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1 : Tavola 01 – Planimetrie;
- ALLEGATO 2 : Tavola 02/A – Piante;
- ALLEGATO 2 : Tavola 02/B – Sezioni e Prospetti;
- ALLEGATO 3 : Tavola 03/A – Piante;
- ALLEGATO 3 : Tavola 03/B – Sezioni e Prospetti;
- ALLEGATO 4 : Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5 : Relazione tecnico illustrativa;
- ALLEGATO 6: Schema di Convenzione;
- ALLEGATO 7: Norme tecniche di attuazione;
- “Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS”
- “Valutazione previsionale di impatto acustico e clima acustico”
- “Relazione geotecnica ai sensi del DM 11.03.1988 e DM 14.01.2008, con cartografia riportante la situazione dello stato geologico e geo- ideologico dell'area di intervento”

### Art.3 – CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero di cui all'art. 1 definisce:

- a) la destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati
- b) gli indici edilizi ed urbanistici
- c) il volume massimo e l'altezza massima edificabile
- d) i distacchi delle costruzioni dagli spazi pubblici

### Art. 4 – MODALITA' DI INTERVENTO

Il Piano di Recupero individua la sagoma coincidente con la collocazione dei fabbricati esistenti, in quanto il loro posizionamento risulta essere mantenuto poiché gli interventi previsti sia nell'area di intervento edilizio denominata A quanto nell'area di intervento edilizio denominata B non ne modificano la sagoma esterna, pertanto non sono previsti i limiti di distacco, confrontanza ed allineamento sia dagli spazi pubblici quanto tra i fabbricati esistenti; nel caso in cui avvenisse una demolizione degli stessi i limiti di distacco, confrontanza ed allineamento dovranno essere applicati.

### Art. 5 – AREE A PARCHEGGIO PRIVATO E VERDE PRIVATO

Gli spazi destinati a "parcheggio privato" e/o "verde privato", saranno distribuiti all'interno dei lotti in relazione alle esigenze della progettazione in sede di istanza per il conseguimento del Permesso di Costruire e/o D.I.A..

### Art. 6 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il presente Piano di Recupero è regolato oltre che dalle disposizioni in materia urbanistica citate in relazione, dalle Norme di Attuazione e di legge vigenti nonché dalle norme di P.R.G.C.

Si richiamano, ove non ulteriormente specificati dalle presenti norme, anche i disposti stabiliti dal regolamento edilizio vigente nel Comune.

### Art. 7 – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Essendo previsti interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo B per parte di edificio principale esistente e per parte dell'edificio esistente a levante adibito attualmente a magazzino, questi avranno caratteristiche edificatorie il più possibile uniformi alla tipologia di tipo rurale attualmente esistente, adottando soluzioni omogenee per quanto concerne i materiali di tamponamento, rivestimento e coloritura, tipo e qualità delle coperture e di materiali di finitura come indicato nella Relazione Tecnico Illustrativa e nelle presenti Norme Tecniche.

## Art. 8 – DISTACCHI E CONFRONTANZE

Nel caso in cui avvenga la demolizione totale degli immobili, dovranno essere rispettati i distacchi di mt. 5,00 dai confini di proprietà e la confrontanza di mt. 10,00 tra i fabbricati.

## Art. 9 – DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dell'area sarà per insediamenti residenziali come previsto dal paragrafo II dell'art. 31 N.d.A.

L'edificazione, avverrà nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici sotto riportati, le tipologie, i materiali e condizioni di seguito indicati.

## Art. 10 – INDICI EDILIZI

L'indice di densità territoriale previsto dal P.R.G.C., risulta essere di 0,75 mc./mq., senza previsione di una quota riservata ad interventi di Edilizia Economica e Popolare.

St = 1612 mq.

Densità territoriale: mc/mq 0,75

$V = St \times It = 1612 \times 0,75 = 1209 \text{ mc}$

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO A: mc 1789.99

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO B: mc 705.20

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO C: mc 819.82

**TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATI ESISTENTI: mc 3315.01**

Ht = Altezza massima = mt. 10,50

Piani fuori terra max. 3

Cf = Confrontanza = minimo 10,00 mt. o situazione di fatto

Ds = Distacco = minimo mt. 5,00 dai confini. o situazione di fatto

Verde privato = 1mq. ogni 30 mc. di costruzione

Parcheggi privati = 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

## Art. 11 – TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia ammessa è essenzialmente:

- Edifici di tipo uni – bi – plurifamiliare a sviluppo orizzontale o verticale.

- Edifici ad uso rimessa privata, locale di sgombero, deposito.

La superficie coperta al piano interrato negli edifici esistenti, potrà essere mantenuta della medesima altezza esistente ed utilizzata come cantina, deposito, ecc, nel caso invece di totale demolizione, detti locali potranno solo essere eseguiti a partire dal piano terreno ed avere un'altezza interna non superiore a metri 2,40.

## Art. 12 – MATERIALI AMMESSI

I materiali costruttivi da impiegarsi nella edificazione saranno:

- a) Paramenti esterni di tutti i corpi di fabbrica in murature in mattoni sabbiati a vista, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiatura, con esclusione del “paramano”. Sono escluse le murature in masselli di pietra.
- b) Le coperture dovranno essere in tegole in cotto rosso, o di cemento colorato tipo cotto o in coppi di laterizio.
- c) I serramenti esterni sono ammessi in legno a tinta naturale od imbiaccato, in metallo preverniciato, alluminio o P.V.C.
- d) Le opere di finitura esterna saranno preferibilmente costituite da:
  - oscuramenti in legno (gelosia) a tinta naturale od imbiaccato;
  - inferiate in ferro piano, tondo o quadrello o comunque materiale consono alle tipologie di facciata;
  - canali di gronda e discese pluviali in rame o lamiera verniciata;
  - zoccoli esterni in lastre regolari a tutta altezza di pietra di Luserna o Serizzo dell'altezza massima di cm. 80;
  - sono esclusi i rivestimenti a quadrotte irregolari o ad “opus incertum”;
  - davanzali e gradini in pietra di Luserna o Serizzo.
- e) La coloritura esterna sarà eseguita secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## Art. 13 – RECINZIONI

Le recinzioni all'interno delle singole proprietà e su spazio pubblico potranno essere realizzate:

- con basamento in calcestruzzo dell'altezza massima di cm. 50 sormontato da recinzione metallica dell'altezza massima di cm. 120 e di tipo omogeneo ed uniforme;
- una rete e paletti metallici dell'altezza massima di cm 170 entrambe mascherate da idonea barriera verde

## Art. 14 – CURA DEL VERDE PRIVATO

Le aree destinate a verde privato saranno convenientemente sistemate e piantumate con idonee essenze arboree, come individuate dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C., in regione di 1 albero di medio od alto fusto ogni 100 mq. di superficie di area a verde privato, e poste ad una distanza non inferiore a 3 metri dal confine e senza obbligo del taglio dei rami sporgenti sulla proprietà confinante.

## Art. 15 – UNIFORMITA' DEI PROGETTI

Dovrà essere ricercata in ogni modo l'uniformità di tipologie e l'uniformità dei materiali, per tutti gli interventi in progetto.

Dovrà essere fatto riferimento alle tipologie edilizie tradizionali della zona, anche reinterpretate, ma con esclusione di ogni altra soluzione che proponga organismi edilizi propri di altre zone o con caratteristiche e materiali in contrasto con le tradizioni architettoniche ed ambientali locali.

In particolare per quanto riguarda:

a) Coperture per abitazioni:

dovranno essere preferibilmente a due falde, a falde scomposte, a capanna, anche su piani diversi, di pendenza minima del 30%; sono escluse le coperture a padiglione unico, a tetto piano o a falde sfalsate.

Nelle falde del tetto potranno essere ricavate aperture per eventuali terrazze, finestre per illuminazione del piano mansarda, lucernari nella pendenza della falda ed eventuali abbaini.

Coperture per edifici ad utilizzo diverso (bassi fabbricati)

dovranno essere preferibilmente a due falde, a falde scomposte, a capanna, anche su piani diversi, di pendenza minima di gradi 5, pari al 10%; sono escluse le coperture a padiglione unico, a tetto piano o a falde sfalsate.

b) Facciate:

sia verso via che verso gli spazi esterni dovranno essere uniformi per tutto il fabbricato anche per le porzioni dei tagli, degli elementi architettonici e materiali adottati.

c) Parapetti e ringhiere balconi, inferriate, cancelli e simili: dovranno essere preferibilmente in ferro piano, tondo o quadrello, o comunque in materiale consono alle tipologie di facciata.

In tutti i casi compito del progettista qualificare le tipologie edilizie indicate o proporre altre in alternativa se appoggiate ad un documentato approfondimento culturale relativo alle proposte formulate in progetto.

## Art. 16 – VERIFICA DEI PROGETTI

La Commissione Edilizia dovrà di volta in volta valutare la coerenza formale degli elementi di progetto a salvaguardia dell'uniformità architettonica ed ambientale dell'area, che rientra negli obiettivi urbanistici del P.R.G.C., suggerendo se del caso idonee soluzioni.

## Art. 17 – TEMPI DI ATTUAZIONE

Per gli interventi edificatori si conviene che siano stabilite le seguenti scadenze:

- 1 anno della stipula della Convenzione per la presentazione del primo progetto
- 1 anno dal rilascio dei permessi di costruire per l'inizio dei lavori dei singoli permessi di costruire
- 3 anni per l'ultimazione dei lavori relativi ai singoli permessi di costruire dal loro inizio
- 7 anni dalla Convenzione per la presentazione di tutti i progetti o di eventuale variante riduttiva

- 10 anni dalla stipula della presente convenzione per l'ultimazione dell'edificazione

Cavallermaggiore, li 24/02/2015