

Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa

Art.43 L.R. 56/77 modificato dalla L.R. n.3 del 25/05/2013 e L.R. n.17 del 12/08/2013

COSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI, OPERE
DA REALIZZARSI IN REVELLO E CENSITE A CATASTO
AL FOGLIO 25 MAPPALI N°1415,1414,483,427,424,405
ZONA 1/R.6.3.1 del PRGC

I Progettisti:

Arch. Mauro Giuseppe Flesia

Via Saluzzo n. 66 - 12036 Revello (CN)

Iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n° 1500

P.IVA 03076980048 - C.F. FLS MGS 79E12 H727J

email: info@studioarchitettoflesia.it

Geom. Mario Perotti

Piazza della Vittoria, 1 - 12036 Revello (CN)

Iscritto all'Albo del Geometri della Provincia di Cuneo al n° 1656

P.IVA: 006 3201 004 7 - C.F. PRT MLG 56H23 D205S

email: direzione@geometraperotti.eu

Committenti:

Giordano Sara

nata a Saluzzo il 25/11/1997

(C.F. GRD SRA 97S65 H727L)

LA MARTINA S.R.L.

Sede: Varese (VA) via Magatti 2

(P. IVA 03742470127)

Flesia Emanuele Bartolomeo

nato a Saluzzo il 09/04/1976

(C.F. FLS MLB 76D09 H727R)

Flesia Mauro Giuseppe

nato a Saluzzo il 12/05/1979

(C.F. FLS MGS 79E12 H727J)

ELABORATO GRAFICO

Norme specifiche di attuazione del SUE
e scheda quantitativa dei dati del piano

TAV. 2

mod.	01	data	18/04/2025
mod.	02	data	24/04/2025
mod.	03	data	28/04/2025
mod.	04	data	23/07/2025

Data. 23.07.2025

Scala

Disegnatore: P_A

Andrea \ PEC Flesia \
Planimetria PEC R631
rev6 DEFINITIVO

INDICE

- Art. 1. PREMESSE**
- Art. 2. GESTIONE AREA OPERATIVA**
- Art. 3. ELABORATI DI PEC**
- Art. 4. PARAMETRI COSTRUTTIVI URBANISTICI – CESSIONI**
- Art. 5. AREA A CESSIONE E A CONVENZIONE ALL’ USO PUBBLICO –
ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO
DEGLI ONERI**
- Art. 6. NORME DI PROGETTAZIONE**
- Art. 7. SISTEMAZIONE AREE DA DISMETTERE AD USO PUBBLICO**
- Art. 8. PERMESSO DI COSTRUIRE E/O S.C.I.A.**
- Art. 9. ALTRE PRESCRIZIONI**
- Art. 10. MODELLO PER LA SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO**

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

CONTENUTO DEL PROGETTO DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO CONVENZIONATO – P.E.C. AI SENSI DELLA LEGGE 56/77 E S.M.I. E NORME SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI E DELLE PARTI PUBBLICHE IN AREA DI P.R.G.C. 1/R6.3.1 NEL COMUNE DI REVELLO AL F° 25 PARTICELLE 1414, 1415, 483, 427, 424, 405.

ART. 1 - PREMESSE

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti norme e non in contrasto con esse o con le indicazioni di progetto generale valgono le indicazioni del P.R.G.C. definitivamente approvate dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. del 24/11/2010 n°15-1045 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 48 del 02 dicembre 2010 e successiva Variante Parziale n. 02 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 30.11.2015.

ART. 2 - GESTIONE AREA OPERATIVA

Il Piano Esecutivo Convenzionato, come risulta definito graficamente negli elaborati di progetto allegati, definisce che l'area in oggetto verrà trattata e disciplinata come unico lotto funzionale avente le seguenti caratteristiche edificatorie:

	F° 25 particelle 1414, 1415, 483, 427, 424, 405.	Superficie territoriale mq. 6.726		
Destinazioni ammissibili da P.R.G.C.	Percentuale d' uso	Cubatura consentita	Piani	Destinazione di progetto
residenziale	100%	mc. 4.035,00	2+1 acc.	residenziale

Nell'ambito del P.E.C. si potrà edificare mediante la costruzione di fabbricati residenziali a due piani fuori terra oltre uno interrato:

- Piano interrato: adibito a garage con relativa area di manovra, cantine e magazzini
- Piano terreno: ad uso residenziale
- Piano primo: ad uso residenziale

La parte di territorio regolamentata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato è riconosciuta per un intervento residenziale di mc. 4.089, la zona urbanistica, soggetta quindi ad attuazione edilizia mediante redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, potrà essere, successivamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale, e alla firma della Convenzione, oggetto di SCIA ai sensi art. 23 DPR 380/01 e s.m.i..

A scelta della ditta proponente si potrà procedere mediante istanza di Permesso di Costruire. I provvedimenti autorizzativi dovranno essere presentati entro il termine di validità della Convenzione Edilizia.

Gli edifici individuati in sede di progetto, sia nella loro disposizione planimetrica, sia nella tipologia edilizia, contenuti nelle tavole del presente progetto di P.E.C. saranno ulteriormente precisati ed elaborati negli atti tecnici a corredo delle istanze di richiesta di titolo abilitativo.

I soggetti attuatori, avranno comunque la facoltà di variare i futuri progetti, solo ed esclusivamente nel rispetto dei parametri edilizi definiti e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 3 - ELABORATI DI PEC

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. 1: Relazione Illustrativa Generale;
- Tav. 2: Norme Specifiche di attuazione del S.U.E e scheda quantitativa dei dati del piano;
- Tav. 3: Bozza convenzione edilizia;
- Tav. 4: Planimetria Piano Regolatore Generale Comunale con inserimento S.U.E.;
- Tav. 5: Planimetria del S.U.E. disegnata su mappa catastale aggiornata contenente i seguenti elementi:
 - strade e spazi riservati alla viabilità e parcheggi,
 - edifici e impianti pubblici esistenti nelle aree circostanti;
 - aree destinate all'edificazione e la viabilità delle opere in progetto;
- Tav. 6: Planimetria individuazione proprietà, vincoli e distanze
- Tav. 7: Planimetria verifica standard urbanistici;
- Tav. 8: Planimetria allacciamenti ai servizi vari:
 - Canalizzazione acque bianche;
 - Acquedotto, rete idranti;
 - Fognatura nera;
 - Illuminazione pubblica, illuminazione privata;
 - Allaccio rete telefonica e gas;
 - Parcheggi, aree verdi, recinzioni;
- Tav. 9: Rilievo plano-altimetrico e profili terreno;

Zona 1/R6.3.1

- Tav. 10: Computo Metrico Estimativo opere da dismettere;
 Tav. 11: Titolo di proprietà, certificati catastali;
 Tav. 12: Assoggettività e Procedura V.A.S.;
 Tav. 13: Tipologia Intervento Edilizio: Planimetria generale, ingombro planimetrico, sezione tipo e particolari recinzioni

ART. 4 - PARAMETRI COSTRUTTIVI URBANISTICI – CESSIONI

L'area destinata alla costruzione degli edifici è stata individuata nell'allegata planimetria di progetto.

Segue tabella esplicativa sui parametri edilizi da utilizzarsi rispettosa dei dati riportati alla Tabella di zona area 1/R6.3.1 e Tabella 3/1 allegato alle N.T.A. del P.R.G.C.

NOTE DI EDIFICABILITA'

Descrizione	Normativa N.T.A.	Normativa P.E.C.
D. confrontanza tra fabbricati e pareti finestrate	D. minima 10 mt.	D. in P.E.C. minimo 10 mt. verso costruzione di terzi, all'interno P.E.C. anche distanza inferiore a mt. 10,00 con minimo mt. 5,00 anche tra pareti finestrate
DC. distanza confini proprietà	5,00 m. (cinque metri)	conferma N.T.A.
DS. Distanza ciglio strada	6,00 m.	6,00 m.
RC. rapporto di copertura	35%	conferma N.T.A.
Numero massimo piani fuori terra	2+1 acc.	conferma N.T.A.
Volume realizzabile in zona	mc. 4089	mc.4035(mq.6726 x 0,60)
Standard Urbanistici	mq./ab. 15 x abitanti 41 = mq. 615	conferma N.T.A.
Area a cessione sedi strade e piazze	mq. 2.499	A seguito della verifica larghezza strada m.9,50 la superficie da cedere a strade e piazze è pari a mq. 2.183 e non 2499 come indicato da PRGC

ART. 5 - AREA A CESSIONE ALL'USO PUBBLICO – ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI

L'area da cedere ad uso pubblico al Comune di Revello è prevista cartograficamente ed è quantificabile per una superficie complessiva di mq. 2.706 (standard, strade e marciapiedi), risulta ancora da frazionare e deriva dai mappali 1414, 1415, 483, 427, al foglio 25.

Si precisa che l'area da dismettere ad uso pubblico è individuata grafica sulle tabelle di zona del P.R.G.C., e quantificata in mq.2499 per sedi strade e piazze e mq. 238 a parcheggio, in sede progettuale la superficie di mq.2499 è stata ridefinita adottando la larghezza della sede stradale complessiva pari a m.9,50 come imposto dall'art.31 delle N.T.A., e ciò ha determinato una superficie di mq. 2183 per strade e piazze oltreché una superficie da destinare a standard di mq. 523. inferiore a quella richiesta di mq. 615 (mq./abitante 15 x abitanti 41 = mq. 615).

La superficie rimanente da destinare a Standard pari a mq. 92 (mq.615 - 523) sarà oggetto di monetizzazione, vista e considerata l'alta percentuale di incidenza delle opere di urbanizzazione nel PEC in oggetto (oltre al 40%).

Il valore della costruzione di tali opere determinato mediante Computo Metrico Estimativo, risulta da incorporare dall'importo oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune di Revello.

L'area da dismettere ad uso pubblico è stata calcolata in modo da soddisfare le dotazioni necessarie di parcheggio e spazi pubblici.

ART. 6 - NORME DI PROGETTAZIONE

La progettazione dei fabbricati e l'uso dei materiali allegati al presente SUE sono da intendersi indicativi e non puntuali e perentori, in quanto il proponente, potrà produrre progettazioni diverse sia nella forma che nella tipologia dell'edificio, in quanto il progetto architettonico è da intendersi come schema progettuale e non esecutivo.

Di conseguenza il progetto potrà essere modificato in base alle esigenze del singolo proponente ed in base a nuove caratteristiche costruttive.

Tutto ciò anche in funzione del fatto che ove è ubicata l'area e di conseguenza la posizione della porzione edificabile, non ci sono caratteristiche particolari ambientali, storiche o di insediamenti architettonici di particolare rilievo, ove il nuovo edificio deve essere inserito o adattarsi.

Di conseguenza qualunque tipo di progettazione inerente le nuove costruzioni potrà essere realizzato senza costituire variante di PEC; in ogni caso se soddisfatti in tutto o parte lo schema progettuale allegato, si dovrà seguire l'iter autorizzativo del Permesso di Costruire.

ART. 7 - SISTEMAZIONE AREE DA DISMETTERE AD USO PUBBLICO

Verranno costruite opere adibite a verde e parcheggi pubblici attraverso la formazione di zona di parcheggi a raso, la viabilità carraia e pedonale sarà realizzata in asfalto.

All'interno del sedime stradale troveranno posto tutti gli impianti tecnologici, condutture, impianti per lo smaltimento, approvvigionamento energetico, scolo delle acque meteoriche, illuminazione, complete di pozzetti e chiusini di ispezione come meglio descritti sugli elaborati di progetto di massima delle opere di urbanizzazione allegati al Piano Esecutivo Convenzionato.

ART. 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Gli interventi edilizi verranno realizzati con le seguenti scadenze:

- Richiesta di Permesso di Costruire art. 10 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. entro la validità del P.E.C. - 10 anni - dalla data di stipula della Convenzione del PEC;
- Inizio lavori entro un anno dall'eventuale Permesso di Costruire;
- Fine lavori entro anni tre dall'inizio dei lavori salvo eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere;

ART. 9 - ALTRE PRESCRIZIONI

Per tutto ciò che non è previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento specifico alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Art. 10. MODELLO PER LA SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

Allegato 2 – Indicazioni per la redazione degli elaborati urbanistici e del documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS degli strumenti urbanistici esecutivi

Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano

(prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	DGR 24/11/2010 N.15-1045
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	DCC 30/11/2015 N.42
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	☒
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	☐
PRU - piano di recupero pubblico o privato	☐
PIRU - programma integrato di riqualificazione	☐
PPE - piano particolareggiato	☐
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	☐
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	☐
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 6726
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 523
Articolazione della SS	
■ Urbanizzazione primaria da dismettere	mq 2706
D Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq
D Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
D Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
■ Quota di SST da monetizzare	mq 92
D Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 4020
Articolazione della SF:	
■ a destinazione residenziale	mq 4020
D a destinazione commerciale	mq
D a destinazione produttiva	mq
D Terziaria	mq
D Turistico – ricettiva	mq
D Mista	mq
■ per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq 2183
D per verde interno	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq 2183
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 6726
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	mc 4035
Di cui:	
■ a destinazione residenziale	mc 4035

Zona 1/R6.3.1

D a destinazione commerciale	mc
D a destinazione produttiva	mc
D a destinazione terziaria	mc
D a destinazione turistico-ricettiva	mc
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
D Opere di Urbanizzazione	Da a
D Edificazioni	Da a
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ ...
- in OOUU da cedere o assoggettare	€...
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€...
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€...

Revello li 23.07.2025

I TECNICI

Arch. Mauro Giuseppe FLESIA

Geom. Mario PEROTTI