



## **COMUNITA' COLLINARE VAL TIGLIONE E DINTORNI**

Via G. B. Binello, 85 14048 – MONTALDO SCARAMPI (AT)

## **COMUNE DI CASTELNUOVO CALCEA**

Piazza Don Orione 1 - Castelnuovo Calcea (AT)

### **Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa**

### **P.E.C.L.I. in area N.I.1 - Bricco Sei Castelli**

### **Località: Castelnuovo Calcea - Via Momparone**

mappali n.622P-624-625-626-627-631-632-633-634-635-636-638P-639-641-642-644-645

### **Norme Tecniche di Attuazione**

PROPONENTE:           Impresa Edile Laiolo Massimo  
                                  con sede in VINCHIO (AT)  
                                  Via Cortigione 6

TECNICO:                 Arch Barbara SQUILLARI Ordine Architetti di Asti n.621  
                                  Geom. Andrea NESPOLA Ordine dei Geometri n. 1583

**ART. 1 - OGGETTO DEL PRESENTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI****LIBERA INIZIATIVA**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa ha lo scopo di normare dal punto di vista urbanistico l'area di PRGC N.I.1 costituita dai seguenti mappali e proprietà:

- Foglio 5, Mappale 622 (parte) – proprietà Laiolo Massimo.
- Foglio 5, Mappale 624 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 625 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 626 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 627 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 631– proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 632 – proprietà Laiolo Massimo.
- Foglio 5, Mappale 633 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 634 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 635 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 636 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 638 (parte) – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 639 – proprietà Laiolo Massimo.
- Foglio 5, Mappale 641– proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 642 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 644 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 645 – proprietà Laiolo Massimo
- Foglio 5, Mappale 427 (parte) – Proprieta Dagna Sandra – (non oggetto della presente istanza)
- Foglio 5, Mappale 428 (parte) – Proprieta Dagna Sandra – (non oggetto della presente istanza)

Tale area risulta classificata dal PRGC vigente come "Area N.I. 1" dove lo stesso PRG prescrive, per interventi di nuova edificazione, il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Il presente PEC ha quindi, come funzione primaria, quella di regolare gli interventi edilizi sull'area in oggetto, stabilendone la suddivisione in lotti, i limiti massimi di edificabilità, le fasce di rispetto e le aree da destinarsi a parcheggio e servizi pubblici, il tutto nel rispetto dei dettami del PRGC vigente: tali parametri sono definiti e specificati all'interno del presente documento, il quale quindi costituisce l'insieme delle Norme Tecniche di Attuazione del PEC.

Gli interventi edilizi inseriti nel presente PECLI dovranno essere attuati in seguito all'approvazione dello stesso, nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**ART. 2 – IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI PECLI E SUPERFICIE TERRITORIALE**

L'area oggetto del presente PECLI è in Via Momparone – 14040 Castelnuovo Calcea (AT), ed è

composta catastalmente da parti delle seguenti particelle:

- Foglio 5, Mappale 622 (parte) – Superficie Catastale Totale – 80,00 mq.
- Foglio 5, Mappale 624 – Superficie Catastale Totale – 480,00 mq
- Foglio 5, Mappale 625 – Superficie Catastale Totale – 110,00 mq
- Foglio 5, Mappale 626 – Superficie Catastale Totale – 70,00 mq
- Foglio 5, Mappale 627 – Superficie Catastale Totale – 140,00 mq
- Foglio 5, Mappale 631– Superficie Catastale Totale – 480,00 mq
- Foglio 5, Mappale 632 – Superficie Catastale Totale – 184,00 mq.
- Foglio 5, Mappale 633 – Superficie Catastale Totale – 1.896,00 mq
- Foglio 5, Mappale 634 – Superficie Catastale Totale – 1.080,00 mq
- Foglio 5, Mappale 635 – Superficie Catastale Totale – 850,00 mq
- Foglio 5, Mappale 636 – Superficie Catastale Totale – 2.530,00 mq
- Foglio 5, Mappale 638 (parte) – Superficie Catastale Totale – 760,00 mq
- Foglio 5, Mappale 639 – Superficie Catastale Totale – 610,00 mq.
- Foglio 5, Mappale 641– Superficie Catastale Totale – 200,00 mq
- Foglio 5, Mappale 642 – Superficie Catastale Totale – 540,00 mq
- Foglio 5, Mappale 644 – Superficie Catastale Totale – 1.150,00 mq
- Foglio 5, Mappale 645 – Superficie Catastale Totale – 350,00 mq
- Foglio 5, Mappale 452 – Superficie Catastale Totale – 6.400 mq
- Foglio 5, Mappale 427 – Superficie Catastale Totale – 2.900 mq - (non oggetto della presente istanza)
- Foglio 5, Mappale 428 – Superficie Catastale Totale – 3.910 mq- (non oggetto della presente istanza)

**La somma delle superfici interessate dal Presente PECLI è pari a 11.510,00 mq**

(L'identificazione dell'area in oggetto e riportata sulla Tavola 01 allegata)

Come prescritto nella Scheda Normativa N.5 – Articolo 25 NTA, nell'area N.I.1 comprende almeno i 2/3 della superficie totale destinata al PECLI pertanto:

Superficie Territoriale totale - Area N.I. 1 = 16.420 mq

Superficie Territoriale minima - Area N.I.1 = 10.946,67 mq

**Superficie Territoriale oggetto di PECLI – Area N.I.1 11.510,00 mq > 10.946,67 mq**

(si riporta la verifica del calcolo sulla Tavola 01)

### **ART. 3 – DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE**

Le destinazioni ammesse sull'area di PECLI sono esclusivamente:

- Residenziale ( r );
- Turistico Ricettive ( t );
- Sportiva e per il tempo libero ( s ).

### **ART. 4 – INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' OPERATIVE**

Gli interventi edilizi ammessi all'interno dell'Area di PECLI sono i seguenti:

- interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni o elementi accessori alle stesse.

**N.B.** l'attuazione del PECLI avverrà mediante Permesso di Costruire per ogni singola unità abitativa. Mantenendo il rispetto delle NTA in termini di volumetria massima realizzabile, superficie coperta, distanze dai confini e dalle strade e superfici minime da destinarsi a parcheggio, parametri che sono stabiliti in modo invariabile dal presente PECLI.

## **ART. 5 – DEFINIZIONI**

Si riportano qui di seguito le definizioni dei parametri e degli indici che normano e stabiliscono le possibilità di sviluppo urbanistico dell'area oggetto del presente PECLI.

Trattandosi di uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), le definizioni riportate qui di seguito prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi vigenti.

### **5.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

Con il termine "Superficie Territoriale" (anche abbreviata "St"), si intende l'area costituita dalle particelle catastali di cui all'art. 2 delle presenti NTA, che costituisce la porzione di territorio comunale interessata dal presente PECLI e sottoposta alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli indici edilizi elencati successivamente fanno riferimento a tale Superficie Territoriale, stabilendo la volumetria massima realizzabile al suo interno e la superficie coperta massima realizzabile, in funzione del rapporto con essa.

**La St è espressa in metri quadrati e corrisponde, ai fini del presente PECLI a 11.510,00 mq.**

### **5.2 – INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)**

Con il termine "Indice di Densità Edilizia Territoriale" (anche "It"), si intende il rapporto, espresso in mc/mq (metri cubi/metri quadrati), fra la Volumetria degli edifici, calcolata come descritto ai successivi articoli, e la Superficie Territoriale di cui sopra, ovvero, espressa in formula:

$$It = V/St = [mc / mq]$$

Ai fini del presente PECLI, si stabilisce che l'Indice di Densità Edilizia Territoriale sull'Area interessata, non potrà superare il valore di 0,30 mc/mq, ovvero l'indice e da ritenersi soddisfatto quando  $It \leq 0,30 \text{ mc / mq} \rightarrow \mathbf{Vmax \text{ realizzabile} = 11.510,00 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mc/mq} = 3.453,00 \text{ mc.}}$

**Come anche evidenziato sugli elaborati grafici allegati, la Volumetria Totale massima realizzabile sull'Area di PEC è quindi pari a 3.453,00 mc e tale rappresenta il parametro più importante del presente Piano Esecutivo Convenzionato.**

### **5.3 – CALCOLO DELLA VOLUMETRIA DEI FABBRICATI (V)**

Il conteggio della Volumetria dei fabbricati esistenti e in progetto, ai fini della verifica dell'indice It di cui al precedente articolo, dovrà essere effettuato con criteri geometrici, per i corpi di fabbrica chiusi su 4 lati.

Verranno esclusi dal conteggio del volume:

- i piani completamente interrati nonché le parti di edifici interrate, emergenti da terra per un massimo di cm 100, il cui solaio superiore sia destinato a cortile o zona verde di lotto;
- i piani interrati su 3 lati, definiti anche seminterrati, ovvero aventi un solo lato completamente fuori terra;
- i locali di sottotetto, ove non destinati all'abitazione;
- i locali tecnici e i vani destinati agli impianti;
- i vani scala, eventuali vani ascensore e i ripiani di sbarco.
- sottotetti, cantine o depositi non commerciali, lavatoi/stenditoi di altezza utile interna inferiore a m 2,50 e dotati di rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8 della S.U.N.;
- balconi, logge chiuse su tre lati con profondità non superiore a cm 250 e porticati aperti;
- autorimesse di servizio all'edificio, compresi gli spazi di manovra coperti.

**Il Volume dei fabbricati sarà quindi ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda di Pavimento di ciascun piano, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.**

In formula, il Volume dei fabbricati è espresso nel modo seguente:

$$V = \sum (Slpn \times hn) = [mq \times m] = [mc]$$

dove:

Slpn è la Superficie Lorda di Pavimento del piano n-esimo

hn è il dislivello tra un piano e il piano superiore

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra e quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 del PRGC vigente alla data di approvazione del presente PECL.

N.B. Ai sensi dell'art.11 del D.L. n° 115 del 30/05/2008, ai fini del calcolo della Superficie Lorda di pavimento (e quindi della Volumetria), è possibile assumere, per le murature perimetrali, uno spessore pari a 30 cm, mentre la parte eccedente tale limite, quando diretta al miglioramento del comportamento energetico del fabbricato e alla riduzione dei consumi, può non essere calcolata.

Analogamente, per definire la sagoma costituente il volume geometrico, è possibile assumere per le coperture piane o inclinate, uno spessore pari a 30 cm dalla linea di intradosso strutturale,

mentre la parte eccedente tale spessore, quando diretta al miglioramento del comportamento energetico del fabbricato e alla riduzione dei consumi, può non essere calcolata.

#### **5.4 – ALTEZZA DEI FRONTI DEI FABBRICATI (Hf)**

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio e quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, e convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto e l'altezza di ciascun fronte.

#### **5.5 – RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

Il Rapporto di Copertura (Rc) è il rapporto numerico o percentuale tra la Superficie Coperta degli edifici (di cui agli articoli successivi) e la Superficie Territoriale del lotto, ovvero, espresso in formula:  $Rc = Sc / St = [mq / mq] = [\%]$

Ai fini del presente PECLI, si stabilisce che il Rapporto di Copertura sull'Area interessata, non potrà superare il valore dello 0,25 (25%), ovvero il Rc e da ritenersi soddisfatto quando

$Rc \leq 0,25 \rightarrow Sc \text{ max realizzabile} = 11.510,00 \times 0,25 = 2.877,50 \text{ mq.}$

#### **5.6 – SUPERFICIE COPERTA (Sc)**

Per superficie coperta si intende la parte dell'area interessata dall'edificazione e costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione, comprese tettoie, logge, porticati ed esclusi invece gli elementi decorativi, cornicioni, balconi e altri elementi aggettanti per non più di cm. 150.

### **5.7 – DISTANZE**

Le distanze sono misurate dal filo di fabbricazione delle costruzioni. Per filo di fabbricazione, ai fini della determinazione delle distanze, si intende il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione di elementi decorativi, cornicioni, pensiline, balconi e altre strutture aggettanti entro la misura di cm 150.

La distanza tra i fabbricati e la minima distanza che separa costruzioni fronteggianti anche solo in parte.

La distanza delle costruzioni dal ciglio stradale e la minima distanza intercorrente tra il filo di fabbricazione e il ciglio della strada esistente o prevista dagli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Ai fini del presente PECLI si determina che:

- le distanze dai confini di proprietà dovranno essere superiori o uguali a 5,00 mt;
- le distanze dalle strade di PECLI dovranno essere superiori o uguali a 5,00 mt;
- Le distanze tra gli edifici a 10,00 mt.

E' ammessa l'edificazione a confine per i fabbricati aventi altezza del filo di gronda, sulla linea di confine, pari o inferiore a 3 mt.

Per la verifica degli indici e dei parametri sopra elencati, fare riferimento alle Tavole 3 e 5 allegate, dove sono riportati gli Schemi di conteggio.

Per le altre norme e definizioni si rimanda alle NTA del PRGC vigente.

### **ALLEGATI**

1. Dichiarazione di proprietà dell'area di PECLI (unitamente a documento di identità del sottoscrittore);
2. Norme Tecniche di Attuazione (NTA – il presente documento);
3. Schema di convenzione;
4. Elaborati grafici, e in particolare:
  - Tavola 01 – Inquadramento generale
  - Tavola 02 – Planimetria generale di PECLI
  - Tavola 03 – Conteggi Aree a Servizi
  - Tavola 04 – Tipologie
  - Tavola 05 – Conteggi Tipologie
  - Tavola 06 – Foto-inserimenti
  - Tavola 07 – Profili del terreno