

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Per la stesura delle presenti norme di attuazione si fa riferimento a quanto riportato nelle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano Regolatore vigente approvato con deliberazione G.R. n. 40-9137 in data 07 Luglio 2008 e successive varianti.

ART. 1° Normativa applicabile

L'ambito individuato dalla cartografia allegata facente parte delle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) con la sigla "APT2.OS4" è assoggettato a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) formato ai sensi dell'art. 43 e 39 della Legge Regionale (L.R.) 56/77 e successive integrazioni e modificazioni.

Ogni intervento in tale ambito dovrà rispettare oltre alle presenti norme di Attuazione oltre che le prescrizioni del P.R.G.C. e del regolamento edilizio.

ART. 2° Opere di urbanizzazione

Le planimetrie del presente P.E.C. in scala 1/2000 e 1/500 individuano l'articolazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli stessi dovranno essere realizzati direttamente dai proponenti il presente P.E.C. o in forma consortile con i privati o le società che acquisiranno parte delle aree edificabili sulla base di quanto disposto dalla convenzione sottoscritta dalle parti proponenti e dalla Amministrazione Comunale.

ART. 3° Parametri ed indici edilizi – Dati quantitativi

- a) Ripartizione della superficie dell'ambito
 - Ace + Ve ▶ 26.099 mq pari al 60% di St
 - Vs ▶ 17.400 mq pari al 40% di St

- b) Grandezze urbanistico – ecologiche e altezza
 - St ▶ 43.499 mq.
 - Sf ▶ 26.099 mq.
 - Rc ▶ 50% di ACE+VE
 - Ip ▶ 20% di ACE+VE

- c) Parametri edilizi
 - Ds ▶ 10 mt.* (ad eccezione di quanto normato al comma b art. 5)
 - Dc ▶ 5 mt.
 - D ▶ 10 mt.

- d) Destinazione d'uso ammesse
- Produttive: artigianali e industriali
 - Terziarie: commerciali e direzionali
 - Abitative (alloggi per custodia)
- e) Delimitazione dei comparti edificatori
- I comparti edificatori saranno separati con l'area pubblica mediante recinzioni che saranno realizzate come indicato di seguito
- f) Vincoli
- Nessuno
- g) Zonizzazione acustica
- Classe 5
- h) Classe di pericolosità Geomorfologica
- Il lotto di intervento non è soggetto ad alcun vincolo di carattere ambientale o storico-artistico. Dal punto di vista geologico l'intervento ricade nella Classe I delle Classi di pericolosità geomorfologica: "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche"

ART. 4° Modalità progettuali ed esecutive nelle aree pubbliche

Opere e impianti

- a) Progettazione delle opere e degli impianti
- Le strade, i parcheggi, le aree verdi e le superfici di servizio saranno realizzate nelle posizioni ed alle quote riportate sulle tavole del piano.
 - I parcheggi pubblici indicati in cartografia saranno posti a livello delle adiacenti strade. Gli stessi dovranno convenientemente asfaltati, tracciati ed illuminati.
 - Le aree pedonali saranno realizzate rialzate rispetto alle aree di circolazione nelle posizioni ed alle quote riportate sulle tavole del piano.
I marciapiedi saranno pavimentati in asfalto e illuminati.
La larghezza dei marciapiedi è precisamente riportata sugli elaborati grafici
 - Le aree dovranno essere asfaltate e illuminate.
- b) Rete degli impianti tecnici
- Saranno realizzati i seguenti impianti tecnici
 - Acquedotto
 - Rete fognaria
 - Illuminazione pubblica
 - Rete elettrica
 - Rete telefonica
 - Smaltimento acque meteoriche
 - Rete metano

Tutti gli impianti precedentemente elencati saranno realizzati seguendo le prescrizioni dettate dai futuri gestori delle reti qualora ci siano o dai competenti uffici comunali

c) Rete viaria

- La rete viaria è caratterizzata da una strada esterna parallela all'attuale via Antica di Busca che delimita la lottizzazione sul lato di levante, dalla strada principale di penetrazione all'interno del nuovo ambito e da una strada posta sul lato di ponente dell'area edificabile n. 1". Sulla strada principale grazie alla sua larghezza sarà individuata una carreggiata stradale a doppio senso di marcia con larghezza adeguata necessaria a smaltire il traffico di scorrimento ed un controviale delimitato da spartitraffico che servirà come parcheggio/accesso all'area edificabile n. 2.

Le strade saranno asfaltate, illuminate, dotate delle opportune segnalazioni orizzontali previste dal codice della strada.

La larghezza delle strade e degli altri servizi sono precisamente riportati sugli elaborati grafici del piano.

d) Verde

- Le aree verdi indicate in cartografia saranno opportunamente sistemate e seminate. Tali aree potranno ospitare impianti tecnologici di interesse pubblico ed elementi di arredo urbano. Il verde sarà realizzato principalmente a prato verde con piantumazione di alberi e arbusti

e) Opere di mitigazione acustica

- Non sono previste opere di mitigazione acustica in quanto non sono presenti nelle immediate vicinanze del comparto 3 aree residenziale densamente popolate..

ART. 5 Aree private – Caratteristiche dei fabbricati:

a) Tipologie degli edifici

- Potranno essere realizzati fabbricati per uso industriale ed artigianale (capannoni). Le tipologie costruttive di questi potranno essere molteplici così come di seguito indicate:
 - strutture in cemento armato realizzate in loco
 - strutture prefabbricate in cemento armato precompresso
 - strutture in ferro
 - strutture in legno
 - strutture miste
- I lotti individuati in cartografia potranno essere modificati in sede attuativa. Pertanto sarà possibile effettuare accorpamenti tra i lotti, modificarne il numero, il confine che li divide, la forma degli edifici il tutto nel rispetto della S.U.L. dei rapporti di copertura e delle aree permeabili. E' prevista pertanto la possibilità di trasferimento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) fra i singoli lotti, che le singole proprietà possano essere ulteriormente

frazionate od accorpate (unificare i lotti, modificarne il numero e il confine tra gli stessi) fermo restando che ciò non costituisce variante al PEC.

b) Caratteristiche costruttive - finiture

- Le caratteristiche costruttive e la finitura degli edifici non essendo la zona oggetto di lottizzazione interessata da vincoli o prescrizioni, rende possibile realizzare qualunque tipo di costruzione con qualsiasi forma e con l'utilizzo di qualsiasi materiale.
- 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 dell'estradosso della gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 2,20 m.

c) Recinzioni

- Le recinzioni potranno essere realizzate sul filo delle proprietà sia verso gli spazi pubblici che gli spazi privati con le seguenti caratteristiche:
 - Recinzioni verso spazi pubblici:
 - Con muro pieno di altezza massima di m. 1,80.
 - Con muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m. e con soprastante recinzione, cancellate o siepi per un'altezza massima di 2,00 m.
 - Con siepi tenute ad un'altezza massima di 2,00 m.
 - Recinzioni tra privati:
 - Con muro pieno di altezza massima di m. 3,00.
 - Con muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m. e con soprastante recinzione, cancellate o siepi per un'altezza massima di 3,00 m.
 - Con siepi tenute ad un'altezza massima di 3,00 m.
- Le recinzioni interne dovranno essere realizzate in asse al confine stesso ed a spese comune dei lotti confinanti, a semplice richiesta di una delle parti.
- Gli accessi veicolari ai singoli lotti sono riportati nelle planimetrie. Gli stessi potranno subire delle variazioni dietro espressa autorizzazione della Amministrazione Comunale senza comportare modifiche al PEC.

d) Tinteggiatura

- I fabbricati potranno essere tinteggiati di qualsiasi colore

e) Insegne pubblicitarie

- Le insegne pubblicitarie potranno essere installate a patto che rispettino i regolamenti comunali in uso al momento della richiesta.

f) Spazi pertinenziali

- Le aree private libere da fabbricati potranno essere utilizzate come aree per la circolazione o per il posteggio, come aree verdi private o per la realizzazione di spazi a verde il tutto con rispetto dell'IP previsto.

Le aree prospicienti agli accessi carrai e le aree di circolazione poste a livello del piano interrato, potranno essere coperte con solai piani purchè di livello non superiore alla quota del marciapiede.

Le superfici risultanti al di sopra di tali solai potranno essere utilizzate come lastrici solari o come aree per la circolazione e la sosta veicolare e pedonale.

g) Arredo urbano

- Non sono attualmente previsti elementi di arredo urbano

h) Collegamento ai servizi

- Tutti i lotti interessati dovranno, nel momento in cui verranno posate le condotte ed i cavidotti principali provvedere a propria cura e spese a realizzare i collegamenti alle rispettive aree in proprietà.

I lavori di allacciamento e di posizionamento dei servizi dovranno concludersi prima che avvenga la sistemazione definitiva delle aree viabili pubbliche ed in tempo utile perché si possano compiere i necessari assestamenti delle superfici interessate prima della realizzazione dello strato di fondazione stradale.