

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA AR .2
Ambito di riqualificazione urbana

3.6 - NORME DI ATTUAZIONE

PROPONENTE : PROGRAMMA SVILUPPO S.r.l.
con sede in Via F. Cavallotti n° 3 - CUNEO

Arianna Bernabei - Architetto



Febbraio 2014

COMUNE DI CUNEO
P.E.C. AREA AR.2
NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

ESTENSIONE, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PEC

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) della Zona A.R2 di P.R.G.C. del Comune di Cuneo è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esso è esteso alle aree ed alle proprietà indicate negli elenchi catastali e negli elaborati grafici di progetto di cui al seguente art. 2. Il Piano ha efficacia per dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

Il P.E.C. si estende a tutto il perimetro della Zona Urbanistica contraddistinta con la sigla A.R2, *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), oggetto delle presenti norme.

La realizzazione da parte dei proponenti privati degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, previsti dal P.E.C., è subordinata alla stipula dello schema di convenzione a corredo del P.E.C. e al successivo conseguimento dei relativi titoli abilitativi.

La normativa di PRG a cui fanno riferimento le presenti norme è la seguente:

Norme di attuazione PRG - Art.50 - Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)

50.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunzionalizzare per insediamenti e *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale* (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.

50.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati *urbani* sono specificati nei seguenti commi.

50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,45 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp (prescritta nelle AR ≥ 2 ha)
- Uf max ACE + VE = 1,2 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs
- Numero massimo dei piani: AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile

- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.M. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

Art. 2

DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVA DEL PEC

1 – DOMANDA IN BOLLO (a firma autentica di tutti i proprietari interessati o legali rappresentanti).

2 – ALLEGATI:

- 2a)** estratto catastale con area di intervento;
- 2a1)** mappa catastale con i terreni oggetto di intervento;
- 2b)** titoli di proprietà (atti di provenienza in fotocopia);
- 2d)** rilievo topografico dei terreni interessati dal P.E.C..
- 2d1)** opere di urbanizzazioni esistenti – acquedotto e fognatura;
- 2d2)** opere di urbanizzazioni esistenti – rete ENEL, Telecom e I.P.;
- 2e)** documentazione fotografica (tavv. 2e, 2e1, 2e2).

3 – ELABORATI:

- 3.1)** Relazione Illustrativa
- 3.2)** Planimetrie Stralcio delle previsioni del Piano Regolatore Generale
- 3.3)** Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato
- 3.3a)** Verifica superficie permeabile
- 3.3b)** Verifica superficie parcheggi pubblici
- 3.3c)** Verifica superficie parcheggi privati
- 3.4)** Tipologia edilizia e destinazioni d'uso
- 3.4a)** Calcolo H. media (H. virtuale) del sottotetto abitabile
- 3.4b)** Calcolo H. media (H. virtuale) del sottotetto agibile e non abitabile
- 3.4c)** Sezione trasversale A-A' – stato attuale e progetto
- 3.5)** Planimetria catastale delle aree in cessione e frazionamenti
- 3.6)** Norme di Attuazione
- 3.7)** Planimetria di inserimento del P.E.C. all'interno del Piano Regolatore Generale
- 3.8)** Superamento delle barriere architettoniche
- 3.9)** Planimetria di inserimento ambientale
- 3.10)** Illustrazioni grafiche: inserimenti fotografici
- 3.11)** Aree in cessione: opere in progetto
- 3.11a)** Computo metrico delle opere di urbanizzazione

4. SCHEMA DI CONVENZIONE

5. RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA ai sensi del D.M. 11.03.1988;

6. FRAZIONAMENTO CATASTALE

Art. 3

CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione (N.d.A.) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P.E.C. con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Costituiscono parte integrante delle presenti N.d.A. anche i dati progettuali riportati nella Relazione Illustrativa.

Gli interventi dovranno rispettare:

- le prescrizioni contenute nel P.R.G. vigente e nelle relative Norme di Attuazione,
- le prescrizioni del Regolamento Edilizio,
- le presenti Norme di Attuazione,
- le indicazioni contenute negli elaborati grafici del presente Piano Esecutivo Convenzionato, oltre a quelle contenute nella relativa Relazione illustrativa, come definiti all'art. 2 precedente.

Art. 4

PROGETTAZIONE DELLE OPERE PERTINENTI LE AREE DI USO PUBBLICO

La progettazione delle opere, degli impianti e delle sistemazioni pertinenti le aree di uso pubblico, corrispondenti alle aree che vengono date in cessione, è curata dal proponente il P.E.C., con la supervisione dell' Ufficio tecnico Comunale, che dovrà dare l'assenso alla relativa progettazione esecutiva.

Fatte salve le specifiche contenute nelle presenti Norme di Attuazione (N.d.A.) e negli elaborati allegati, ogni ulteriore definizione delle caratteristiche architettoniche, tecniche, dimensionali, dei materiali e, dove necessario, funzionali di dette opere, impianti e sistemazioni, è demandata alla progettazione esecutiva di cui al comma precedente.

Descrizione generale

Conformemente a quanto stabilito dall'art. 50 delle NdA del PRG, è prevista la cessione di una quota di superficie territoriale da destinare a *Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo Vs*, pari al 50% St. = 2.121,00 mq.

Come riportato negli elaborati di progetto quota parte della superficie in cessione, pari a 1.619,00 mq. verrà destinata a verde pubblico attrezzato, mentre la restante quota pari a 502 mq. verrà destinata a parcheggio pubblico.

L'operatore dovrà elaborare il progetto esecutivo completo della sistemazione delle aree verdi, dei percorsi pedonali, degli spazi da destinare al gioco ed alla sosta, del sistema di irrigazione automatico, e delle aree destinate a parcheggio pubblico.

Aree a verde pubblico

Le aree oggetto di realizzazione di verde che verrà ceduto all'Amministrazione dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni dettate dall'Ufficio Verde Pubblico.

Si dovrà, ove richiesto, realizzare l'impianto di irrigazione automatica il cui progetto dovrà essere depositato insieme agli elaborati necessari al rilascio del permesso di costruire.

La tipologia di essenze arboree e/o arbustive dovrà essere tipica della zona e dovrà essere comunemente approvata dagli uffici dell'Amministrazione.

Le zone a verde a scomputo non saranno prese in carico prima della fine della prima stagione vegetativa seguente alla piantumazione al fine di verificare l'attecchimento.

Le aree a verde pubblico in progetto saranno caratterizzate dalla presenza di aiuole tracciate secondo disegno sinuoso, delimitate da bordonali e a tratti da elementi di seduta in cemento con piano superiore finito in legno.

Le aiuole saranno piantumate con essenze arboree locali di piccolo e medio fusto, preferibilmente con fioritura stagionale, oltre che con arbusti tipo piante aromatiche e lavanda per creazioni di bordure.

È altresì prevista una siepe in *Lauro Ceraso* di schermatura tra l'area privata di nuova

edificazione e le aree pubbliche in progetto, integrativa rispetto alla recinzione.

La pavimentazione delle aree destinate ai percorsi ed alla sosta avrà caratteristiche di massima permeabilità, venendo realizzata in terra battuta.

L'area gioco sarà connotata da un sistema di due scivoli su collinetta artificiale, realizzata mediante riporto di terreno, con adiacente area pavimentata in materiale antitrauma.

E' prevista la realizzazione di recinzione tipo orsogrill lungo il perimetro esterno dell'area.

Sono previsti elementi di arredo come cestini portarifiuti ed una rastrelliera portabici in prossimità dell'ingresso.

E' prevista la fornitura in opera di due punti luce su palo, in corrispondenza delle aree di sosta.

Tale impianto dovrà essere progettato e dimensionato come da norma CEI 64-8, norme UNI 10819 e 13201, L.R. 24.03.2000 n.31.

Esso verrà realizzato solo se ritenuto opportuno dalla Civica Amministrazione e, in caso contrario, potranno essere richieste le sole predisposizioni (cavidotti, pozzetti, ecc.).

La tipologia dell'impianto, armature, sostegni, colori, tipologia di lampada, dovranno essere concordati preliminarmente con il civico Ufficio Tecnologico.

I valori di luminanza e/o illuminamento saranno determinati come prescritto dalla vigente normativa considerando comunque la classificazione dell'area come da Piano Urbano del Traffico del Comune di Cuneo.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere concordata con gli uffici l'esatta ubicazione dei cavidotti per l'illuminazione pubblica, se non esattamente specificato nelle tavole di progetto.

Sarà valutata l'opportunità di posare corpi illuminanti a LED il cui prezzo sarà concordato in fase di progettazione.

Impianto di irrigazione

L'impianto di irrigazione dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni tecniche dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In generale tale impianto avrà le caratteristiche di seguito elencate:

- tutte le condotte, dovranno essere realizzate in PEAD PN.16 per acque potabili, a norme UNI e DIN e dotate di marchio qualità;
- i raccordi dovranno essere tipo Plasson;
- le saracinesche flangiate (flange acciaio zincato), dovranno essere del tipo a corpo piatto e cuneo gommato, PN16;
- le valvole a sfera, dovranno essere del “tipo pesante” minimo PN25 con maniglia lunga;
- i collettori dovranno essere in acciaio zincato “Mannesmann”;
- le botole e chiusini in ghisa sferoidale dovranno essere il Classe C 1225, C 250;
- le botole in lamiera, dovranno essere di tipo carrabile leggero e realizzate con acciaio zincato a caldo (zincatura pesante);

- gli armadietti contenenti centraline, ecc. dovranno essere marca Conchiglia, serie CV, muniti di serratura a chiave Yale n.21;
- la cameretta interrata dovrà essere dotata di scaletta di accesso correttamente fissata alla struttura e di sistema di protezione contro le cadute a botola aperta;
- l'armadio contenente il quadro comando delle elettrovalvole (centralina elettronica e componenti elettrici di comando) dovrà essere posizionata in luogo comodo ed accessibile, del tipo in uso nei giardini pubblici già realizzati e delle dimensioni idonee atte a contenere tutti i componenti richiesti.

Dovrà essere presentata, al termine dei lavori, una dichiarazione dell'ACDA circa la regolare esecuzione dell'allacciamento degli impianti di irrigazione delle aree verdi in cessione

Accessibilità

L'ingresso all'area, ubicato lungo Via Tancredi Dotta Rosso, sarà realizzato in quota rispetto al marciapiede: l'attuale dislivello, come si evince dagli elaborati di progetto allegati, verrà pertanto superato mediante realizzazione di riporto di terreno.

L'interno dell'area sarà tutta percorribile in modo agevole data l'assenza di dislivelli o di gradini.

I percorsi presenteranno un andamento semplice, seppure leggermente curvo e saranno privi di strozzature, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni.

La loro larghezza sarà sempre $>$ a 150 cm, e sarà tale da garantire la mobilità nonché anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

Le eventuali variazioni di livello dei percorsi saranno raccordate con lievi pendenze.

La pendenza dei percorsi è mediamente inferiore al 5% . La pendenza trasversale massima realizzata e ammissibile è dell'1% (art. 8.2.1, D.M. 236/89).

La pavimentazione dei percorsi principali sarà in terra battuta e saranno piani con ridotti risalti, compatibili con le tipologie dei materiali adottati.

Parcheggio pubblico

Il parcheggio pubblico previsto come quota parte dell'area in cessione avrà accesso da via Nino Berrini, sarà pavimentato in asfalto, con disponibilità di circa n.13 posti auto di cui n.1 per disabili.

Tra l'area verde ed il parcheggio è previsto un eventuale collegamento pedonale in quota.

In modo analogo, è altresì previsto un collegamento pedonale anche con l'adiacente area privata.

E' prevista anche lungo questo fronte una siepe in *Lauro Ceraso* di schermatura tra l'area privata di nuova edificazione e l'area a parcheggio in progetto, integrativa rispetto alla recinzione.

Iter procedurale per la realizzazione delle opere

Per quanto concerne l'iter procedurale da seguire per la realizzazione di tali opere, si rimanda alle relative *Linee Guida* del Comune di Cuneo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione a scomputo di oneri, in vigore dal 6 dicembre 2011.

A decorrere da tale data il privato titolare del permesso di costruire non deve svolgere alcuna procedura di gara per l'individuazione dell'Impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri.

Come si evince dalle linee Guida "...Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."

Art. 5

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO

L'intervento previsto dovrà essere conforme per caratteristiche dimensionali ed ubicative e per destinazione d'uso a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e dal vigente Regolamento Igienico Edilizio.

Negli elaborati di progetto (TAVV. 3.3 – 3.4) sono riportati riferimenti tipologici definiti in base a tali indicazioni prescrittive, alla conformazione ed alle dimensioni del lotto, oltre che alle esigenze specifiche del proponente.

Il fabbricato in progetto si svilupperà su n.4 piani fuori terra + sottotetto abitabile (art. 50 delle Nda del PRG). Al piano terreno saranno ubicati gli ingressi ai due corpi scala; vi si accederà da spazio condominiale aperto su “pilotis”.

Sono previsti due piani di autorimesse interrati. Come stabilito all'art. 20 delle Nda del PRG, dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggi privati in misura pari a mq. 867,28 complessivi. Il PEC prevede la realizzazione di una superficie destinata a parcheggio privato pari a mq. 1.065,00, pertanto in misura superiore a quella richiesta.

Al piano terreno è prevista una quota della SUL da destinare al terziario, mentre la restante quota verrà reperita al piano primo.

Il piano terreno, grazie alla presenza dei “pilotis”, avrà caratteristiche di grande apertura e “trasparenza” sullo spazio circostante, consentendo la percezione dell'area verde anche da strada.

Le scelte architettoniche cercheranno di sfruttare in modo ottimale l'esposizione dell'edificio, attraverso la realizzazione di logge e balconi verso sud.

Un'attenzione particolare, nelle successive fasi progettuali, verrà destinata alla scelta dei materiali e delle soluzioni tecnologiche al fine di ottenere un fabbricato dalle elevate prestazioni dal punto di vista del risparmio energetico.

Obiettivo non secondario è anche quello di operare scelte formali e tipologiche mirate all'ottenimento di un'elevata qualità architettonica.

Verde privato

Le aree a verde privato dovranno essere convenientemente sistemate e mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente ai sensi dell'art. 33 del R.E.

Esse saranno piantumate a prato con inserimento di essenze arboree di basso e medio fusto.

E' ammessa la pavimentazione delle aree indispensabili all'accesso, nel rispetto della superficie permeabile richiesta.

Sono ammesse in soprasuolo le opere necessarie per la sicurezza dei piani interrati (prese d'aria, rampe, etc.) e quelle relative alla costruzione di locali tecnici (centrali termiche, di trasformazione, cabine enel, ecc.).

Accessibilità aree private

L'ingresso pedonale al fabbricato avverrà da Via Nino Berrini attraverso percorso pavimentato in materiale antisdrucchiolevole, avente una larghezza di circa 2,40 m. ed una pendenza max. del 5% . La pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1%.

Essendo lo sviluppo lineare del percorso <15m., non sarà necessario prevedere ripiani orizzontali di sosta. Poiché il percorso pedonale risulta essere adiacente a zone non pavimentate, sarà necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone.

Lo spazio aperto a pilotis sarà pavimentato in materiale antisdrucchiolevole. Gli elementi costituenti la pavimentazione dovranno presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

I grigliati inseriti nella pavimentazione (aerazione autorimessa) dovranno essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ed elementi paralleli dovranno comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.