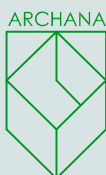


DIC
2015



COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
(ai sensi dell'art. 43 - L.R. 56/77 e s.m.i)

quartiere CERALDO
zona urbanistica ATF1.MA3

VARIANTE AL PEC

NORME DI ATTUAZIONE

Proponenti:

- Soc. Cooperativa Edilizia FLAVIA
Via Fossano 7 - 12100 Cuneo
- Arnaudo Arduino
Via Giaveno 24 - 10152 Torino
- Arnaudo Biancarosa
Via Tripoli 6 - 10136 Torino
- Arnaudo Piermassimo
Strada privata delle Rose 1 - 18038 Sanremo
- CO.GES.IM. Costruzioni gestioni immobiliari S.p.a.
Via Vottignasco 1 - 12020 Villafalletto
- Falcone Dario - Biancotto Maura
Via Chiasso Curvo 1 - 12020 Villafalletto
- Falcone Davide - Di Nardo Paola
Via Massimo d'Azeglio 13b - 12100 Cuneo
- Bogetto Maria - Goletto Roberto
Via Cittadella 31 - 12100 Cuneo
- Consorzio irriguo Partecipanza Canale Roero
Via Statuto 5 - 12100 Cuneo

Progetto:
ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Arch. Michele FORNERIS
Arch. Lisa CATTANEO
Cuneo - Corso Nizza n°30
Tel. 0171-695653



Art. 1

ESTENSIONE DEL PEC

Il Piano Esecutivo Convenzionato si estende a tutto il Perimetro della Zona Urbanistica ATF1 MA3 estesa rispetto al primo PEC con Variante al PRGC n. 8 approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 11.04.2011. Al suo interno individua un "Lotto funzionale" corrispondente alla proprietà Borgogno che al momento non aderisce alla presentazione del PEC.

Le presenti norme riguardano pertanto tutta la Zona ATF1 MA3 di proprietà dei proponenti ad esclusione del Lotto Funzionale per la cui utilizzazione urbanistico-edilizia si dovrà procedere in futuro alla elaborazione di apposito PEC.

Trattandosi di un progetto di estensione rispetto al primo PEC presentato il 05.08.2010 Prot. n. 43869 e successive integrazioni del 22.06.2011 Prot. n. 34876 con Convenzione Edilizia n. 11421 del 12.04.2012 le presenti norme non vengono modificate rispetto a quelle del primo progetto di PEC. Vengono solamente adeguate le tabelle alle nuove superfici e si inserisce una precisazione per quanto riguarda l'edificazione dei lotti con destinazione esclusiva a terziario.

Normativa di PRGC a cui fanno riferimento le presenti norme:

Norme di attuazione PRG. - Art.52 - Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)

52.01 Gli Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso.

52.02 I parametri e gli indici per gli Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni sono di seguito specificati:

52.03 ATF1- Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale nelle frazioni dentro fuso

Ripartizione della superficie dell'Ambito

ACE = 20% St

Ve = 20% St

Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St - per l'ATF1.-MA2- MA3 -MA4-MO4-MO5-MO7-MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

$U_t = 0,15 \text{ mq/mq} + 0,05 \text{ mq/mq}$ nel caso di Erp

$U_f \text{ max (ACE+Ve)} = 0,60 \text{ mq/mq}$

$I_p \text{ (ACE+Ve)} > 50\% \text{ (ACE+Ve)}$

$I_p \text{ (Vs)} > 70\% \text{ Vs}$

Numero massimi dei piani = 3 piani fuori terra

$A = 60 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$

Parametri edilizi

$D_s = 10,00 \text{ m}$ dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG

D_c e da aree a servizi = $5,00 \text{ m}$

$D = 10,00 \text{ m}$ 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 = 60 % Sul

Terziarie: Superficie minima = 20 % Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13

Quota flessibile = 20 % Sul

Funzioni escluse: Produttive

Art. 2

ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.E.C.

Il presente P.E.C. è costituito dai seguenti elaborati:

Tav.	1 - PLANIMETRIE	1:2000
Tav.	2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SUL PRG	1:2000
Tav.	3 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA	1: 500
Tav.	4 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' ..	1:2000
Tav.	5 - PLANIMETRIA DI PROGETTO	1: 500
Tav.	6 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE ED AREE DA DESTINARE ALL'AV	1:1000
Tav.	7 - TIPOLOGIE EDILIZIE	1: 200
Tav.	08/09 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI.....	1:2000

Tav.	10 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE CALCOLO SEZIONI DI SCAVO E RIPORTO	1: 200
Tav.	11 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE FOGNATURA, ACQUEDOTTO, STRADE	1: 500
Tav.	12 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE ENEL, ACQUE REFLUE	1: 500
Tav.	13a - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1: 500
Tav.	13b - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	1: 500
Tav.	14 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO	1:1000
NORME DI ATTUAZIONE		
RELAZIONE TECNICA		
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE		
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		

Art. 3

NORME URBANISTICO EDILIZIE

Le norme urbanistico edilizie (N.U.E.) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P.E.C. con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico e gestionale ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Fanno parte integrante delle presenti (N.U.E.) le tabelle di sintesi dei dati progettuali allegate alla Relazione Illustrativa.

La distribuzione delle tipologie all'interno dei lotti sono esemplificative, ad eccezione delle previsioni relative agli allineamenti e alle distanze dalle strade e dai confini, agli spazi pubblici riservati alla rete viaria veicolare principale e secondaria, alle aree pedonali, ai parcheggi e al verde pubblico, che sono vincolanti.

Per le parti non quotate nelle tavole di progetto valgono le misure rilevabili graficamente, con l'approssimazione di 100 cm a livello planimetrico e 30 cm a livello altimetrico.

Si richiamano integralmente tutte le vigenti disposizioni legislative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 4

PROGETTAZIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

La progettazione delle opere, degli impianti e delle sistemazioni pertinenti le aree che sono indicate di uso pubblico è curata dai proponenti del Piano integrato con la supervisione dell'Ufficio Tecnico comunale che deve dare l'assenso alle singole progettazioni esecutive.

Fatte salve le specificazioni contenute nei successivi articoli, ogni ulteriore definizione delle caratteristiche architettoniche, tecniche, dimensionali, di materiali ed, ove necessario, funzionali di dette opere, impianti e sistemazioni, è demandata alla progettazione esecutiva di cui al comma precedente. In tale sede si potranno apportare eventuali modifiche ai tracciati viari allo scopo di evitare la realizzazione di opere attualmente non prevedibili che risultassero eccessivamente gravose e incidenti sulle caratteristiche morfologiche dei luoghi senza che ciò comporti varianti al PEC.

L'esecuzione delle opere e degli impianti pubblici è affidata dal Comune ai proponenti del P.E.C. per la loro quota parte a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Date le particolari finalità e caratteristiche dell'intervento, a garanzia della sua completa e puntuale realizzazione, prima dell'avvio delle opere dovrà essere individuato un unico esecutore che, disponendo della totalità della superficie territoriale qui perimetrata, possa garantire il puntuale e corretto rispetto delle previsioni del presente P.E.C.

Art. 5

RETE VIARIA

La tipologia e le principali caratteristiche delle reti viarie pedonali sono individuabili negli elaborati grafici di progetto.

Sedi stradali, raccordi, slarghi, piazzole, aree verdi e quote altimetriche indicate nelle tavole di progetto, sono suscettibili di lievi modificazioni derivanti dai progetti esecutivi delle opere previste, purché non alterino la sostanza dell'indicazione d'insieme.

Le alberate previste vanno eseguite mediante la messa a dimora di specie locali, ad intervalli di 8 - 10 metri con la sottostante formazione di tappeto erboso.

Art. 6

RETI IMPIANTI TECNICI

In sede di progetto esecutivo si debbono rispettare di massima le indicazioni fornite dagli elaborati grafici provvedendo altresì agli allacciamenti alle condotte principali ed alle reti urbane esterne alle aree del P.E.C.

In particolare, la rete della pubblica illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, con l'avvertenza che l'illuminazione media delle superfici interessate non sia inferiore a 10 lux, con un minimo di 5 lux per i percorsi e gli spazi riservati ai pedoni.

Art. 7

AREE VERDI E ATTREZZATURE COMUNI

L'operatore dovrà elaborare il progetto esecutivo completo della sistemazione delle bealere irrigue presenti nella zona, del verde, delle alberate, dei percorsi pedonali e ciclabili interni, degli spazi da destinare al gioco, alla sosta e allo sport e del sistema di irrigazione automatico.

In generale le aree a verde pubblico dovranno essere ordinate con alberature, prati e campi gioco entro gli spazi indicati nelle tavole di progetto.

La messa a dimora degli alberi dovrà prevedere specie arboree locali.

I percorsi pedonali e ciclabili delle aree a verde dovranno essere realizzate in asfalto e/o pavimentazione autobloccante.

Art. 8

EDIFICAZIONE DEI LOTTI-COMPARTI

I singoli lotti-comparti edificabili, individuati con apposita simbologia nella tavola di progetto costituiscono unità fabbricativa.

I corpi di fabbrica individuati all'interno dei lotti negli elaborati grafici, costituiscono la minima unità edilizia.

Il rilascio del permesso di Costruire per ogni unità edilizia è subordinata alla progettazione dell'unità edilizia ad alla progettazione urbanistica, estesa all'intera unità fabbricativa.

La concessione del permesso di abitabilità è condizionata all'avvenuta sistemazione di tutte le aree previste nel lotto, che spetta alla progettazione specificare ed alla convenzione fissare nelle modalità e nelle fasi attuative.

Le tipologie degli edifici residenziali previsti e la SUL assegnata ai vari lotti, rappresentati nella tavola di progetto, hanno valore illustrativo del progetto urbanistico - edilizio e pertanto non sono vincolanti e sono modificabili, in sede di richiesta di Permessi di Costruire, senza che ciò comporti variante al P.E.C. Le aree private destinate a viabilità privata potranno essere utilizzate quali aree pertinenziali purchè venga garantita l'accessibilità pedonale, veicolare ed ai parcheggi di ciascuna unità, senza che ciò comporti specifica variante al presente P.E.C.

Art. 9

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI DI PIANO E DEI LOTTI EDIFICABILI

Il P.E.C. relativo all'area in oggetto, come illustrato nelle tavole di progetto individua le seguenti previsioni:

Ripartizione Sup. Fondiaria P.E.C.

- | | |
|--|------------|
| • Sup. Territoriale complessiva ATF1 MA3 | 51.874 mq. |
| • Sup. Territoriale proprietà proponente | 48.509 mq. |
| • Sup. Territoriale proprietà non partecipanti- lotto Funzionale | 3.365 mq. |

RIPARTIZIONE SUP. PROPONENTI				RIPARTIZIONE SUP. LOTTO FUNZIONALE PROPRIETA' BORGOGNO			
	DA PRGC	DA PEC	+/-		DA PRGC	DA PEC	+/-
ACE+VE 40% ST 48.509 mq x 40%	19.404,00	17.480,00	-1.924,00	ACE+VE 40% ST 3.365 mq x 40%	1.346,00	3.270,00	+1.924,00
VS 60% ST 48.509 mq x 60%	29.105,00	31.029,00	+1.924,00	VS 60% ST 3.365 mq x 60%	2.019,00	95,00	-1.924,00
UF MAX (ACE+VE) 0,6 mq/mq 19.404 mq x 0,6	11.642,40	8.838,35	-2.804,05 *	UFmax (ACE+VE) 0,6 mq/mq 1.346 mq x 0,6	807,60	1.742,75	+935,15 *

* (-2.804,05 +935,15) = -1.868,90 mq SUL AV di cui non è prevista la realizzazione

Ripartizioni delle superfici a Servizi previste dal P.E.C.

	COOP. FLAVIA	BORGOGNO
A – Istruzione	0	
B – Interesse comune	2.394	
C – Parco, gioco, sport	12.896	
D – Parcheggio	2.291	13
TOTALE PARZIALE	17.581	13
Viabilità e marciapiedi	8.599	82
Aree ecologiche	0	
Enel	54	
ECA	4.795	
TOTALE PARZIALE	31.029	95
TOTALE GENERALE	31.124	

Parametri edilizi di P.E.C.

- DS 10,00 m.
- DC e da area a servizi 5,00 m. (in aderenza tra i lotti H ed L e tra le proprietà Borgogno, lotto O e mappale n°373 esterno al PEC).
- Da area a servizi di interesse comune e percorso ciclo-pedonale 3,00 m.
- D 10,00 m.

Mix funzionale di P.E.C.

- Abitativo 80%
- Terziario 20%
- Flessibile 0%

Grandezze urbanistico - ecologiche e n° piani

- $U_t = 0,15 \text{ mq/mq} + 0,05 \text{ mq/mq}$ nel caso di Erp
- $U_f \text{ max (ACE+Ve) } = 0,60 \text{ mq/mq}$ – verificato per comparto e per operatore, non di singoli lotti
- $I_p \text{ (ACE +Ve) } > 50\% \text{ (ACE+Ve)}$ – verificato per comparti e per operatore, non per singoli lotti
- $I_p \text{ (Vs) } > 70\% \text{ Vs}$ – escluso strade e parcheggi
- Numero massimi dei piani = 3 piani fuori terra
- $A = 60 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$

Le caratteristiche qualitative e dimensionali della aree a destinazione pubblica sono precisate negli elaborati grafici di progetto.

Le zone di inserimento dei fabbricati all'interno dei lotti previste nelle tavole di progetto sono indicative, restano però vincolanti le distanze di edificazione dalle strade, dai confini e dagli spazi pubblici, riportate nella cartografia stessa.

Tali distanze saranno riferite ai muri perimetrali degli edifici comprendendo eventuali pilastri di sostegno di pergolati e/o porticati.

I valori attinenti alle superfici delle varie aree indicate nel primo capoverso del presente articolo, non hanno valore vincolante e potranno subire lievi scostamenti a seguito dei frazionamenti catastali, senza che ciò comporti variante al presente P.E.C.

Art. 10

CARATTERISTICHE DEI COMPARTI

Tutti gli edifici dovranno essere armonizzati tra loro per quanto concerne l'aspetto architettonico, ed ogni singolo edificio dovrà essere risolto unitamente su tutte le fronti. Si ammetteranno anche proposte progettuali diverse rispetto alle tipologie indicate nella tavola di progetto senza che ciò comporti variante al presente Piano Esecutivo. Al fine di evitare impostazioni progettuali e gradi di rifinitura troppo differenti tra i vari lotti, di seguito vengono riportate delle indicazioni di massima sui materiali ammessi per le finiture esterne:

- copertura in tegole del tipo portoghesi o marsigliesi con le opere di lattoneria in rame o lamiera preverniciata;
- per i muri esterni saranno ammessi mattoni paramano lavorati faccia a vista, getti di calcestruzzo lavorati a faccia a vista, intonaco fratazzato fine o grezzo ed in seguito tinteggiato, basse zoccolature in pietra, cls o similari;
- serramenti a disegno semplice con vetri atermici, dotati di avvolgibili in plastica pesante o in alluminio elettro-colorato a taglio termico,
- ringhiere in ferro o acciaio inox a disegno semplice;
- le porte di ingresso principale dei fabbricati saranno in alluminio elettrocolore;
- le porte delle autorimesse esterne saranno in legno o in metallo colore scuro;
- internamente ad ogni unità immobiliare si potranno adottare liberamente i materiali di rifinitura scelti dalla committenza senza limiti di colore, forma e montaggio;
- le recinzioni esterne potranno essere realizzate con siepi sempreverdi o con rete plastificata di colore verde su paletti in ferro di altezza non superiore a mt. 1,50 ovvero da recinzioni alternative (anche su zoccolatura in cemento di altezza non superiore a cm 50) proposte dagli attuatori degli interventi ed accettate e approvate dagli uffici tecnici comunali, le recinzioni comunque dovranno essere uniformate per ogni lotto di intervento;
- le pavimentazioni esterne private potranno essere in autobloccanti in cemento o materiali similari;
- al fine del soddisfacimento degli indici di permeabilità per i percorsi potranno essere usate sistemazioni a ghiaia carrabile drenante.
- La verifica del rispetto dell'indice di Permeabilità IP e dell'indice Fondiario UF verrà effettuata per comparti e per operatore e non per singolo lotto. In fase attuativa potranno

variare (senza che ciò comporti variante al PEC) le superfici IP e fondiarie previste nel PEC per i singoli lotti purchè il tutto sia contenuto entro i limiti previsti dal PRG vigente.

Le unità edilizie di un medesimo comparto devono avere le stesse finiture e la stessa tavola cromatica.

All'interno delle singole unità edilizie, fermo restando il rispetto degli allineamenti previsti, potranno essere realizzati alloggi in numero e taglio diverso da quelli previsti dal Piano.

Tra i vari comparti e lotti potranno essere effettuati trasferimenti di volumetria al fine di poter far fronte ad esigenze al momento non prevedibili senza che ciò comporti varianti al Piano.

I bassi fabbricati destinati ad autorimesse saranno realizzati con gli stessi materiali di finitura degli edifici.

Antistante ad essi, a protezione delle porte dei box potranno essere realizzati piccoli porticati in legno, eventualmente collegati agli edifici tramite percorsi pedonali anch'essi coperti da porticati in legno.

Le unità edilizie che contengono SUL con destinazione RESIDENZIALE e TERZIARIA devono avere caratteristiche costruttive simili ai fabbricati residenziali e saranno rifiniti con gli stessi materiali.

Nei lotti con destinazione esclusivamente terziaria potranno essere realizzati fabbricati aventi altezza netta interna misurata sotto trave non superiore a mt. 7,00.

Le coperture potranno essere del tipo piano, eventuali volumi tecnici e attrezzature impiantistiche collocate sul tetto dovranno essere mascherate con coperture o schermature grigliate in metallo o legno.

Le stesse schermature dovranno essere utilizzate lungo parte delle pareti con eventuale aggiunta di vegetazione al fine di realizzare un ottimale inserimento di questi edifici nel contesto residenziale del Piano.