

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ai sensi dell'Art. 43 Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56
ambito normativo **APF2.RR1** del vigente P.R.G.C.

RICHIEDENTI: GRAFFINO Guido

Società M.R. S.r.l.

Società agricola Roata Rossi

NORME DI ATTUAZIONE

Disegno tavola

Marzo 2016

Aggiornamenti:

.....

.....

.....

STUDIO TECNICO PELLEGRINO & PECOLLO ASSOCIATI

PELLEGRINO Arch. Marcellino - PELLEGRINO Geom. Battistino
PECOLLO Geom. Battistino - PELLEGRINO Geom. Luca

Via Antica di Busca n.133 - loc. Roata Rossi - CUNEO -
Tel. 0171 689035 Fax 0171 680924 e-mail studiombbl@gmail.com

PELLEGRINO Gabriel - Ingegnere

Progettazione edilizia, strutturale, geotecnica ed urbanistica

Via Vecchia di Cuneo n. 1 - 12022 - Busca (CN)

340.2189476

Codice Fiscale: PLL GRL 89T20 D205F

0171.946957

Partita IVA: 03570920045

ing.gabrielpellegrino@gmail.com

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 "ATF2.RR1" 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. 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 ▶ 3.427 mq pari al 70% di St
 - Vs ▶ 1.470 mq pari al 30% di St
- b) Grandezze urbanistico – ecologiche e altezza
 - St ▶ 4.897 mq.
 - Sf ▶ 3.427 mq.
 - Rc ▶ 50% di ACE+VE
 - Ip ▶ 50% di ACE+VE
- c) Parametri edilizi
 - Ds ▶ 10 mt.
 - Dc ▶ 5 mt. o con il consenso del confinante (mediante atto pubblico) una distanza minore
 - D ▶ 10 mt.

- d) Destinazione d'uso ammesse
 - Residenziali
 - Terziarie: commerciali e direzionali
- 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 autobloccanti e illuminati.
La larghezza dei marciapiedi è precisamente riportata sugli elaborati grafici
 - Le aree pubbliche saranno sistemate ed 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 pubblica è caratterizzata da una nuova strada che partirà da via Rocca e si dirigerà verso il centro abitato di Roata Rossi. Questa nuova strada è il primo tratto di un nuovo collegamento tra via Rocca e l'area dei campi sportivi che al momento è raggiungibile solamente da centro del paese. Inoltre ad oggi la viabilità che porta dal centro del paese all'area sportiva è una viabilità senza sbocchi. Questo intervento dà la possibilità di realizzare una prima parte del nuovo collegamento. La nuova strada pubblica servirà i lotti n. 1 e 2. I lotti n. 3 e 4 invece saranno serviti da una strada privata che sboccherà anch'essa in via Rocca. Questo per evitare di creare stradine interne di difficile gestione. 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) Opere di mitigazione acustica

- Non sono previste opere di mitigazione acustica in quanto non sono presenti nelle immediate vicinanze fonti di particolare rumore.

ART. 5 Aree private – Caratteristiche dei fabbricati:

a) Tipologie degli edifici

- Potranno essere realizzate ville e villette unifamiliari e plurifamiliari isolate o a schiera sviluppate su uno o due piani fuori terra, oppure piccoli condomini plurifamiliari sempre sviluppati su due piani fuori terra.
- 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 indicativamente saranno quelle tipiche della nostra zona. In questo caso le coperture avranno una pendenza che sarà compresa tra il 30% ed il 45%, con manti di copertura in tegole di laterizio, di cemento o canadesi con colori rossi o tendenti al rosso. Le pareti saranno rifinite con intonaco oppure potranno essere in parte o completamente rivestite con mattoni facciavista o pietre. I serramenti saranno in legno, in PVC o in alluminio. Non essendo però la zona oggetto di lottizzazione interessata da vincoli o prescrizioni, sarà possibile realizzare qualunque tipo di costruzione con qualsiasi forma e con l'utilizzo di qualsiasi materiale.

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. 2,00.
 - 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.
 - 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 variante al PEC.

d) Tinteggiatura

- I fabbricati potranno essere tinteggiati di qualsiasi colore

e) Insegne pubblicitarie

- Non si prevede l'installazione di insegne pubblicitarie in quanto l'area avrà una destinazione prevalentemente residenziale. E' comunque prevista la possibilità che si insedino attività terziarie che necessiteranno di insegne. In questo caso 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 orti famigliari. Tutti i lotti privati dovranno rispettare l'IP previsto garantendo un'adeguata superficie permeabile così come indicato dalle attuali Norme. Nel caso in cui le prescrizioni non siano indicate su queste norme si farà riferimento alle Nda o al Regolamento Edilizio vigenti al momento della richiesta.
Eventuali serre all'interno degli orti famigliari così come ogni lavorazione che possa conferire all'area un senso di disordine o trasandatezza, dovranno essere opportunamente schermati con aree verdi, muri interni o altre strutture e non essere visibili dalle aree pubbliche.
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.