

3.6 - Norme di attuazione

**ARCH. RICCARDO BALDRACCO**
C.F. BLD RCR 67B21 L219P
STUDIO TECNICO in Cuneo, Corso Nizza 31
Tel. 0171 601.610

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMUNE DI CUNEO AREE URBANISTICHE ATF2.BO2

NORME 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 ed al Regolamento Edilizio.

1) PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE

Il Progetto del P.E.C. ottempera alle prescrizioni del P.R.G.C. realizzando le infrastrutture dello stesso come da allegati elaborati grafici, sia per sviluppo che per dimensioni, raccordi e slarghi agli incroci.

- La posizione dei servizi di P.E.C., i punti del loro inserimento nelle strade perimetrali urbane e la loro dimensione in larghezza sono vincolanti.
- Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione e del loro arredo sono stabilite dal capitolo relativo alle opere di urbanizzazione e saranno oggetto di progetto esecutivo sulla scorta delle indicazioni dei competenti Uffici Comunali e successiva approvazione degli stessi.

2) PRESCRIZIONI EDILIZIE GENERALI

L'ambito individuato dalla cartografia allegata è assoggettato al Piano Esecutivo Convenzionato formato ai sensi degli Artt. 43 e 39 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare, oltre alle Norme di Attuazione del P.R.G., anche le prescrizioni del Regolamento Edilizio, quelle delle presenti Norme di Attuazione e quelle planimetriche delle allegate tavole di progetto proprie del P.E.C..

Le destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati dovranno essere chiaramente indicate nelle tavole di progetto che accompagneranno le richieste di Permesso di Costruire e dovranno rispondere a quelle previste dal PEC.

Ogni cambiamento eventuale di destinazione d'uso degli specifici edifici è subordinato alla concessione della variante da parte del Comune.

Le destinazioni degli edifici ricadenti nel PEC è abitativa 70% e terziaria 30% (escluse le destinazioni U2/5, U2/8, U2/10, U2/12, U2/13); quota flessibile 30 % SUL.

3) PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA

Il P.R.G.C vigente include l'area interessata dal P.E.C. in zona Sigla "ATF2.BO2". Gli Ambiti di trasformazione urbanistica e 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.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

ST.....= mq 8.646

ACE+ VE (pari a 70% di St)... = mq 6.052

Vs (pari a 30% di St)= mq 2.594

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

Ut = 0,20 mq/mq = mq 1.729

SUL Ut = mq 1.729

Ip (ACE + Ve) > 40% (ACE +Ve)

Ip (Vs) > 90% Vs

Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra

A = 60 alberi/ha; Ar = 80 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.l. 1444/68

Mix funzionale

Abitative: Superficie utile minima = 70% Sul

Quota flessibile = 30% Sul - Terziarie: sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13

-Funzioni escluse: Produttive

4) AREE PUBBLICHE – MATERIALI E MODALITA' DI ESECUZIONE

Le urbanizzazioni previste dal presente Piano Esecutivo, in accordo con gli Uffici comunali competenti, si individuano in:

- ampliamento viabilità esistente;
- realizzazione di percorsi pedonali;
- realizzazione spazi di parcheggio pubblico;
- illuminazione pubblica;
- adduzione acqua potabile;
- smaltimento acque bianche e nere;
- individuazione area a verde pubblico

a) Ampliamento viabilità (cfr. Tav. 4 Progetto plano-volumetrico)

Ampliamento della carreggiata di via Tetto Sacchetto della larghezza totale di mt 7,20 da realizzarsi tramite fondazione stradale mediante impiego di aggregati riciclati, strato di misto granulare stabilizzato (cm 20) e bitumatura (Binder 8 cm e tappeto d'usura 4 cm), previo scavo di sbancamento dell'area interessata.

b) Realizzazione di percorsi pedonali (cfr. Tav. 4 Progetto plano-volumetrico)

Realizzazione di percorsi pedonali della larghezza di cm 200, in autobloccanti tipo "Cuneo" colore rossi su tutti i marciapiedi, in via Tetto Sacchetto e via San Matteo.

c) Realizzazione spazi di parcheggio pubblico (cfr. Tav. 4 Progetto plano-volumetrico – superamento barriere architettoniche)

Il Piano Esecutivo proposto individua le aree di parcheggio ad uso pubblico in prossimità delle due vie confinanti con il lotto. La prima, via San Matteo costituita da n° 14 stalli in linea (di cui uno dimensionato per l'utilizzo da parte di disabili e 3 per l'utilizzo di moto) e relativa area di manovra, la seconda, via Tetto Sacchetto costituita da n° 15 stalli in linea (di cui uno dimensionato per l'utilizzo da parte di disabili e 3 per l'utilizzo di moto) e relativa area di manovra. Gli stessi dovranno essere convenientemente asfaltati, tracciati ed illuminati.

d) Adduzione acqua potabile (cfr. Tav. 11 Progetto delle opere di urbanizzazione)

Le opere interesseranno la realizzazione di una nuova condotta costituita da tubazione in ghisa sferoidale centrifugati e ridotti per acquedotti, con giunto a bicchiere di tipo elastico per diam. 80 che collegherà l'esistente di Via San Matteo e la predisposizione degli allacciamenti per i vari lotti. Verranno anche predisposti gli allacciamenti ai lotti con le linee esistenti (su via San Matteo e via Tetto Sacchetto).

e) Smaltimento acque meteoriche (cfr. Tav. 4 Progetto plano-volumetrico)

Le acque meteoriche non possono essere convogliate in fognatura pertanto verranno smaltite, come nell'attualità, nei campi e nelle bealere adiacenti, trattandosi di allargamento di viabilità esistente.

f) Individuazione area a verde pubblico (cfr. Tav. 8 Planimetria catastale)

Come concordato con gli Uffici comunali competenti il Piano Esecutivo individua un'area destinata a verde pubblico su cui non si prevede alcun tipo di intervento progettuale; a lavori ultimati l'area risulterà delimitata da muretti di recinzione in c.a. e rete metallica plastificata.

5) AREE PRIVATE – CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

a) Nuova viabilità (cfr. Tav. 4 Progetto plano-volumetrico) ipotesi progettuale non vincolante

Realizzazione di un nuovo tronco viario privato di collegamento da via San Matteo e l'interno del lotto della larghezza di mt 4,80 da realizzarsi tramite fondazione stradale mediante impiego di aggregati riciclati, strato di misto granulare stabilizzato (cm 20) e bitumatura (Binder 8 cm e tappeto d'usura 4 cm), previo scavo di sbancamento dell'area interessata.

b) Realizzazione di percorsi pedonali (cfr. Tav. 4 Progetto plano-volumetrico)

Realizzazione di percorsi pedonali della larghezza di cm 150, su via interna privata, in autobloccanti tipo "Cuneo" colore rossi.

c) Realizzazione spazi di parcheggio privato (cfr. Tav. 4 Progetto plano-volumetrico – superamento barriere architettoniche)

Il Piano Esecutivo proposto individua gli spazi di parcheggio costituiti da n° 4 posti auto (di cui uno dimensionato per l'utilizzo da parte di disabili e n°5 posti per moto).

d) Tipologie degli edifici:

Potranno essere realizzati fabbricati per uso residenziale e terziario nelle percentuali previste.

Le tipologie costruttive di questi potranno essere molteplici così come di seguito indicate:

- strutture in cemento armato realizzate in loco;
- strutture in legno o xlam;
- strutture miste;

Gli edifici in progetto dovranno essere dotati di copertura a doppia falda (tipo capanna), in modo da garantire uniformità all'area. Sarà consentito l'utilizzo di coperture anche trasparenti ad unica falda, a copertura di terrazzi e/o patii posti a collegamento delle ville al fine di consentirne l'edificazione a distanza inferiore a metri 10,00.

I lotti individuati in cartografia potranno essere modificati in sede attuativa, pertanto sarà possibile frazionare o accorpare i lotti, il tutto nel rispetto della S.U.L., dei rapporti di copertura e delle aree permeabili.

Sarà obbligo dei proprietari procedere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei loro edifici, in modo che tutte le parti di essi mantengano i requisiti igienici, di sicurezza e di decoro previsti dalle norme vigenti.

Tutte le unità dovranno attenersi alle norme e prescrizioni del vigente regolamento d'igiene dell'ASL.

e) Caratteristiche costruttive – finiture

Non essendo la zona soggetta a vincoli o prescrizioni è consentito l'utilizzo di qualsiasi materiale, garantendo però uniformità dell'intervento all'interno del P.E.C.

f) Recinzioni

Le recinzioni potranno essere realizzate sul filo delle proprietà sia verso gli spazi pubblici che gli spazi privati, dovranno avere disegno semplice ed unitario, con bacchette verticali o pannelli grigliati a scelta del progettista del PEC, lo stesso colore e gli stessi materiali. In particolare dovranno avere le seguenti caratteristiche:

recinzioni verso spazi pubblici:

- muro pieno di altezza massima di m. 1,80.
- muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m. e con soprastante recinzione, cancellate o siepi per un'altezza massima di 1,50 m.
- siepi tenute ad un'altezza massima di 2,00 m.

recinzioni tra privati:

- muro pieno di altezza massima di m 3,00.
- muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m e con soprastante recinzione, cancellate o siepi per un'altezza massima di 1,50 m.
- siepi tenute ad un'altezza massima di 2,00 m.

Le recinzioni interne dovranno essere realizzate in asse al confine stesso ed a spese comuni 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.

g) Tinteggiatura

I fabbricati potranno essere tinteggiati di qualsiasi colorazione con tinte pastello.

h) Insegne pubblicitarie

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

i) Spazi pertinenziali

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

l) Arredo urbano

Non sono previsti elementi di arredo urbano.

m) 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 alla realizzazione dei collegamenti alle rispettive aree in proprietà.

I lavori di allacciamento e di posizionamento dei servizi, previa richiesta di autorizzazione ai competenti enti, 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.

Per tutte le opere non comprese o non precisate in termini più restrittivi nel presente regolamento si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore ed al Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo