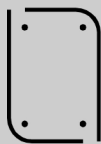


**ARCH. FABIO GIACHELLO**

via migliara 23 - 10143 torino

Tel. 340.3036382

email: fabio.giachello@gmail.com

**STUDIO D'INGEGNERIA LERDA**

via santa maria, 5 - 12100 cuneo

Tel. 0171.699198 - Fax 0171.695189

email: studiolerda@studiolerda.it

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ai sensi dell'art. 43 Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56

AMBITO NORMATIVO API2.OS1*

Comune di Cuneo Frazione Ronchi

Data 1° emissione:
07.07.2017*Data revisione:*
REV.1 - 12.07.2017*Scala disegni:*
-

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti:

Arch. Fabio Giachello

Fabio Giachello

Ing. Guido Lerda

*Proprietà:*

MIAC s.c.p.a.

FINCOS s.p.a.

PORTA ROSSA s.p.a.

ALLEGATO**F**

NORME DI ATTUAZIONE

1. PREMESSA

Il Comune di Cuneo è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 che individua la cosiddetta "città della trasformazione", ovvero quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale. La città della trasformazione si articola in diversi ambiti urbani, tra cui gli ambiti di trasformazione per attività (APT e API) di cui agli artt. 49 e 53, delle N.d.A. attuabili con strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata.

L'area in oggetto è stata modificata nella Variante Parziale n.23 approvata con D.C.C. n. 8 del 6 marzo 2017, che ne ha confermato la destinazione, variandone solo l'assetto distributivo.

L'ambito del P.E.C. individuato dalla cartografia allegata appartiene per la totalità alla zona individuata dal P.R.G. con la sigla API2.OS1.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è formato ai sensi dell'art. 39 e 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare, oltre alle presenti Norme di Attuazione Specifiche, le prescrizioni del vigente P.R.G. ed il regolamento edilizio.

2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le planimetrie del presente P.E.C. individuano l'articolazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivise in comparti attuativi.

I lavori dovranno essere realizzati direttamente dai proponenti il presente P.E.C., eventualmente in forma consortile tra di loro o 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.

Il P.E.C. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per urbanizzare le aree pubbliche oggetto di cessione (Vs).

Più nel dettaglio i proponenti si impegnano a realizzare parte delle seguenti opere:

- a) viabilità veicolare e pedonale per l'accesso ai lotti;
- b) sistemazione delle aree a parcheggio;
- c) rete di smaltimento delle acque meteoriche tramite realizzazione caditoie stradali collegate a pozzi perdenti, relativamente alle aree di cui alle lettere a) e b);
- d) impianto di pubblica illuminazione per le aree di cui alle lettere a) e b);
- e) opere di presa e distribuzione idrica, con allaccio in corrispondenza della condotta idrica posata nelle vicinanze del MIAC;
- f) opere fognarie, con allacciamento al pozzetto terminale realizzato nell'area MIAC;
- g) sistemazione e distribuzione dell'energia elettrica, con realizzazione di due cabine di trasformazione MT/BT;

- h) canalizzazioni telefoniche;
- i) rete gas metano a partire dalla rete nei pressi del MIAC.

3. TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

Si prevedono le seguenti priorità di attuazione:

1. Entro **12 mesi** dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sotto servizi, tracciamento ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento, relative al comparto attuativo dove è collocato il fabbricato.
2. Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale: completamento di tutte le opere di urbanizzazione relative al comparto attuativo dove è collocato il fabbricato.
3. Entro **12 mesi** dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sotto servizi, tracciamento ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento, individuate negli elaborati del P.E.C. alle voci:
 - “opere di interesse generale”;
 - “comparto 1”.
4. Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale: completamento di tutte le opere di urbanizzazione individuate negli elaborati del P.E.C. alle voci:
 - “opere di interesse generale”;
 - “comparto 1”.
5. In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di **10 anni** dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione salvo proroghe.

4. NORMATIVE GENERALI

Si riportano a seguire le norme del P.R.G. relative all'area di P.E.C.

Si specifica che le norme sotto riportate sono a titolo indicativo, rimane fermo che nell'attuazione del P.E.C. e nell'edificazione dei lotti dovranno essere rispettate tutte le norme del P.R.G. del Regolamento Edilizio e qualsiasi altra norma vincolante anche se non di seguito riportata.

4.1. Art. 53.04 delle N.T.A. del P.R.G.

Il P.R.G. individua l'area oggetto del presente P.E.C. come API2.OS1 ambito polifunzionale integrato territoriale, per il quale all'art. 53.04 delle Norme di Attuazione vengono dettate le seguenti prescrizioni:

Ripartizione della superficie dell'Ambito

$ACE = 40\%St$

$Ve = 20\%St$

$Vs = 40\% St$

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

$Ut = 0,40 \text{ mq/mq}$

$Ip (ACE + Ve) = Ve$

$Ip (Vs) > 20\% Vs$

$H \text{ max o numero massimo dei piani} = 9,00 \text{ m per API2.OS1*}$

$A = 40 \text{ alberi/ha; } Ar = 60 \text{ arbusti/ha}$

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi

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

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

$D = 10,00 \text{ m}$ fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.L. 1444/68

Mix funzionale

Abitative: (omissis). Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.

Terziarie: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche.

Produttive: compatibili; settori delle tecnologie avanzate.

La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

4.2. Art.70 delle N.T.A. del P.R.G. (reti energetiche)

70.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti, DM 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la

determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e della legge 22.02.2001 n. 36 "legge quadro sulla protezione dalla esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e successive modifiche ed integrazioni:

All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

70.02 Omissis

70.03 Si precisa che le fasce di rispetto agli elettrodotti riportati nella cartografia di PRG sono da intendersi indicativi e in caso di trasformazioni urbanistiche in prossimità di tali tracciati si dovrà prendere contatto con gli enti gestori della linea, per la corretta e precisa determinazione delle stesse, sulla base della normativa di riferimento.

5. N.D.A. SPECIFICHE DEL P.E.C.

5.1. Lotti edificabili

Il presente P.E.C. individua 18 lotti con capacità edificatorie autonome, come indicato negli elaborati allegati. I lotti individuati in cartografia potranno essere modificati in sede attuativa.

Pertanto sarà possibile modificarne il numero ed i confini, effettuare accorpamenti tra lotti, modificare la forma degli edifici, trasferire la S.U.L. tra singoli lotti sempre nel rispetto della Sul complessiva, dei rapporti di copertura e degli indici di permeabilità, modificare la posizione degli accessi carrai e pedonali senza che ciò costituisca variante al P.E.C.

5.2. Indici urbanistici relativi alla superficie fondiaria

Secondo i parametri di PRG la superficie fondiaria dovrà rispettare l'indice di $1/3$ destinato a Ve (corrispondente alla superficie permeabile); mentre il coefficiente di $U_t = 0,40$ mq/mq (relativo alla superficie territoriale) applicato alla superficie fondiaria si trasforma in un coefficiente pari ai $2/3$ e cioè $U_f = 0,66667$ mq/mq, così come il rapporto di copertura.

Riepilogo Grandezze urbanistiche P.E.C. (relative alla Sf)

- **$U_f = 2/3$ $S_f = 0,66667$ mq/mq**
- **$I_p = V_e = 1/3$ S_f**
- **$R_c = S_c/S_f = 2/3$**
- **Dotazione minima di parcheggi privati (P1): 3 mq / 10 mq Sul**
- **$H_{max} = 9,00$ m**

5.3. Distanze

Gli edifici realizzabili sulla superficie fondiaria del P.E.C. dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà (D_c), dalle aree a servizi e dal confine stradale (D_s) previste dal P.R.G.

Tra i terreni confinanti l'edificazione potrà essere realizzata in deroga alle distanze previste, dunque a filo confine o in aderenza a fabbricati esistenti, previo consenso scritto del confinante, mediante atto pubblico se trattasi di soggetto terzo rispetto al proponente.

Nel caso un soggetto realizzi un fabbricato a filo del confine, con autorizzazione del confinante, il confinante a sua volta potrà costruire in aderenza senza ulteriori autorizzazioni.

Le distanze del comparto C7 (come riportato negli allegati) verso le aree pubbliche a parcheggio e piazza potranno derogare da quanto previsto dal P.R.G. e gli edifici potranno essere costruiti a 5 metri dal confine delle aree pubbliche.

5.4. Vincoli

Nell'area sono presenti due tipologie di vincolo.

- 1) Vincoli di distanza dalle strade (fascia di rispetto stradale), indicate nella tavola 4
- 2) Fascia di rispetto per l'elettrodotto, indicata nella tavola 4.

Si precisa che la fascia di rispetto dall'elettrodotto riportata nella Tav. 4 è da intendersi indicativa, in sede di presentazione del P.d.C. dovrà essere calcolata l'effettiva distanza da rispettare, come disposto dal DPCM 8 luglio 2003, DM 29 maggio 2008 e successive modifiche ed integrazioni. I calcoli saranno da eseguire secondo le normative in vigore all'atto della presentazione del P.d.C.

All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

5.5. Caratteristiche dei fabbricati

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei Permessi di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.

a) Tipologie degli edifici

Potranno essere realizzati fabbricati compatibili con la destinazione d'uso prevista per l'area (produttivi, artigianali, commerciali e direzionali).

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.

b) Caratteristiche costruttive e finiture

In generale non essendo la zona soggetta a vincoli o prescrizioni specifiche non vi sono preclusioni su forma e materiali da utilizzare, si dettano però le seguenti prescrizioni minime.

Sui fronti prospicienti sulle strade esterne principali quali la SS 231, il raccordo autostradale e via Bra (ingresso al MIAC) si dovrà rispettare quanto segue:

- gli edifici dovranno essere allineati preferibilmente su un'unica linea di facciata;
- le facciate dovranno avere un rivestimento di finitura, quali:
 - intonaco;
 - pannelli/doghe in metallo;
 - pannelli/doghe in materiali compositi;
 - pannelli/doghe in legno
 - rivestimenti continui in materiali compositi o metallo (lamiera preverniciata, leghe metalliche, etc...)
 - rivestimento con grigliati e/ lamiera stirata;
 - pannelli in fibrocemento favorati faccia a vista;
 - altri rivestimenti compatibili che garantiscano una buona qualità estetica di finitura;
 - potranno altresì essere realizzate facciate vetrate.

Tutte le altre facciate interne e prospicienti sulle vie interne dovranno avere comunque una finitura a vista con qualità estetiche minime, quali:

- pannelli di cemento lavorati a vista e verniciati;
- pannelli di cemento lavorati a vista con finitura esterna graffiata;
- pannelli con finitura in ghiaietto lavato di fiume;
- pannelli con finitura in spaccato di marmo;
- altri rivestimenti compatibili che abbiano una finitura faccia a vista.

Sono compatibili tutte le finiture/rivestimenti di livello estetico superiore.

c) Altezze

L'altezza massima realizzabile è di 9,00 metri calcolata come la differenza di quota tra l'estradosso dell'ultimo solaio ed il punto più basso della linea di spiccato.

Come previsto dall'Art. 13, comma 7, dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, compresi parapetti e schermature dei medesimi, nel rispetto di quanto previsto dalle norme comunali.

d) 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. A tal fine si vedano le prescrizioni di cui all'Art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.

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.

e) Insegne pubblicitarie

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

f) 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.

g) Deroghe

Potranno essere presentati progetti edilizi che, pur rispettando sostanzialmente le indicazioni, vadano a variarne alcune caratteristiche al fine di un'unitarietà progettuale/compositiva per un miglior risultato estetico-ambientale, ciò con riserva ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

5.6. Recinzioni

Le recinzioni potranno essere realizzate sul filo delle proprietà sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi privati con le seguenti caratteristiche.

a) Recinzioni verso spazi pubblici

Potranno essere realizzate:

- con muretto di altezza di 0,60 m. e con soprastante recinzione per un'altezza massima di 2,00 m;
- con siepi tenute ad un'altezza massima di 2,00 m.

b) Recinzioni tra privati

Potranno essere realizzate:

- con muretto di altezza di 0,60 m. e con soprastante recinzione per un'altezza massima di 2,00 m;
- con siepi tenute ad un'altezza massima di 2,00 m;
- con muro pieno di altezza massima di m. 2,00.

All'interno delle siepi potrà essere posizionata una rete di protezione (non a vista); la medesima non potrà essere mantenuta in opera nel caso di estirpazione della siepe.

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.

Le recinzioni non dovranno ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione;

I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono cemento a vista, mattoni faccia a vista, pietra e intonaco anche alternato con mattoni filanti.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza, al colmo, non superiore a 3,00 m ed aprirsi all'interno della proprietà.

Recinzioni e zoccolature di altezza e tipologia diversa potranno altresì essere ammesse su presentazione di un progetto unitario, al fine di mantenere l'unità compositiva o di avere un miglior risultato estetico-ambientale, dietro espressa autorizzazione della Amministrazione Comunale.

5.7. Mantenimento delle aree

Ai sensi dell'art.33 del Regolamento Edilizio vigente "*Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private*" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute ed eventualmente recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.