

STUDIO TECNICO
PELLEGRINO & PECOLLO
ASSOCIATI

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

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 **APT2.os6** del vigente P.R.G.C.

RICHIEDENTE: Soc. M.R. S.r.l. Via Torino 381 - CUNEO

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE
COMPARTO 1

Disegno tavola

Marzo 2017

Aggiornamenti:

.....

.....

Art. 53.05.2 APT2
AMBITI DI TRAFORMAZIONE PER ATTIVITA' (API E APT)

Art. 53.01 Gli Ambiti di trasformazione attività riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in:

Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

Art. 53.01 – Ambiti per funzioni produttive e terziarie

Art. 53.05.2 APT2

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 40% St
- Ve = 20% St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,50 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m
- A = 30 alberi/ha; Ar = 50 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 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

- Produttive: artigianali e industriali
- Terziarie: commerciali, direzionali max 20% Sul;
- Funzioni Abitative: 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.

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

Ciò premesso, vengono qui di seguito riportati le seguenti

NORME DI ATTUAZIONE
Specifiche per il P.E.C. in progetto

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 "APT2OS6" "Ambiti per funzioni produttive e terziarie" 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.

Con Piano di Coordinamento presentato in Comune il 6.2.2014 regolarmente accolto, dalla G. C. con delibera n. 165 del 13.8.2014 nell'ambito "APT2OS6" sono stati individuati tre comparti di intervento autonomi ed interdipendenti tra loro contrassegnati dalle sigle "1", "2" e "3". Il Piano di Coordinamento individua le linee guida per lo sviluppo delle edificazioni, per la concentrazione delle quote di SUL a destinazione produttiva, commerciale, terziaria e per l'urbanizzazione delle aree.

Le presenti norme si riferiscono al comparto "A" nell'ambito APT2.OS6

Ogni intervento in tale ambito dovrà rispettare oltre alle norme di Attuazione, le prescrizioni del P.R.G.C., del regolamento edilizio e le presenti specifiche norme.

ART. 2 Parametri ed indici edilizi dell'ambito polifunzionale integrato urbano APT2OS6 comparto 1 e dati quantitativi

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 2981 mq. < al 40% St
- Ve = 1531 mq. pari al 20% St
- Vs = 3144 mq. > al 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

St = 7656 mq. (St con aree di proprietà della Provincia di Cuneo 7942)

Sf = 4512 mq.

- Ut = 0,50 mq/mq
- Hmax = m 9,00
- A= 30 alberi/ha; Ar= 50 arbusti/ha

Parametri edilizi:

- Ds = 10,00 m
- Dc = 5,00
- D = 10,00 m (*)

Mix funzionale:

- *Produttive:* artigianali e industriali
- *Terziarie:* commerciali, direzionali max 20%

Funzioni abitative: : 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.

-

Delimitazione dei comparti edificatori

- I comparti edificatori potranno essere separati dall'area pubblica mediante recinzioni, delimitazioni verdi (siepi o aiuole) oppure potranno risultare in continuità con l'area pubblica senza alcuna delimitazione

Vincoli

- Nessuno

Classe di pericolosità Geomorfologica

- Classe I: porzione di territori dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche

ART. 3° Norme particolari per la progettazione e la realizzazione degli edifici sulle aree edificabili

Gli edifici previsti sul nuovo lotto edificabile dovranno rispettare le distanze stabilite dal PRGC dai confini di proprietà o dagli spazi pubblici. Verso le proprietà private confinanti l'edificazione potrà comunque essere realizzata anche in deroga alle distanze previste, anche a filo confine o in aderenza a fabbricati edificati previa autorizzazione da parte dei proprietari dei terreni interessati.

ART. 4° Modalità progettuali ed esecutive nelle aree pubbliche Opere e impianti

a) Progettazione delle opere e degli impianti

- Le aree di circolazione, 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 aree di circolazione. Gli stessi dovranno convenientemente asfaltati, tracciati ed illuminati.

b) Rete degli impianti tecnici

- Saranno realizzati i seguenti impianti tecnici
- Acquedotto
- Fognatura
- Smaltimento acque meteoriche
- Illuminazione pubblica
- Metanodotto
- Posa di cavidotti per la successiva posa delle reti di distribuzione dell'energia elettrica
- Posa di cavidotti per la successiva posa delle reti di distribuzione dell'energia elettrica
- Posa di cavidotti per la successiva posa delle reti telefoniche

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) Aree di circolazione

- La rete è caratterizzata da una area di circolazione che collega l'area edificabile previste nel comparto con la pubblica viabilità e con i comparti n. 2 e 3 dello stesso piano di coordinamento.

Le aree di circolazione saranno asfaltate e illuminate.

La larghezza delle aree di circolazione e degli altri servizi sono precisamente riportati sugli elaborati grafici del piano.

d) Verde

- Le aree verdi e le aree permeabili indicate in cartografia saranno opportunamente sistemate. Tali aree potranno ospitare impianti tecnologici di interesse pubblico ed elementi di arredo urbano.
- L'area verde sarà collegata all'acquedotto per permettere in fase successiva la realizzazione di un impianto automatico irrigazione dell'area verde.

- Il Comune consente al privato proponente l'uso gratuito dello spazio espositivo creato al di sopra dell'area verde. La superficie dello spazio espositivo sarà di 120 mq circa formata da una corsia di accesso (lunghezza di 4,00 mt. per una larghezza di 2,50 mt) ed una piattaforma espositiva (larghezza 9,00 mt. per una lunghezza di 12,00 mt.). L'area viene ceduta in uso gratuito per un periodo di anni venticinque a partire dalla data di sottoscrizione della presente convenzione a patto che il privato proponente mantenga a sua cura e spese l'area verde realizzata provvedendo ad irrigarla, allo sfalcio periodico dell'erba ed alla manutenzione delle essenze arboree. Qualora sull'area a lato dei mezzi esposti venissero poste delle pubblicità per queste ultime il privato proponente dovrà provvedere al pagamento della relativa tassa comunale sulla pubblicità.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione dell'area stessa da parte della proponente.

E' inteso che fino all'avvenuta consegna dell'area resta a carico della parte proponente ogni onere di manutenzione della stessa.

e) Opere di mitigazione acustica

- Non sono previste opere di mitigazione acustica in quanto non sono presenti particolari fonti di rumore (strade a forte percorrenza, lavorazioni particolarmente rumorose, ferrovia, ecc.) in adiacenza dell'intervento in progetto.

ART. 5° Aree private e caratteristiche dei fabbricati

- PRESCRIZIONI EDILIZIE -

- L'ambito individuato dalla cartografia allegata è assoggettato al Piano Esecutivo Convenzionato formato ai sensi degli Artt. 43 e 39 della L.R. 56777 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare, oltre alle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato, 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
- L'individuazione degli edifici all'interno del lotto (ACE+Ve) è puramente indicativo e verranno definiti in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire nel rispetto, ovviamente, della specifica superficie utile lorda disponibile.
- La Tipologia Edilizia adottata, è puramente indicativa al fine di verificare la S.U.L. proposta ed in rispetto delle distanze dai confini, dalle aree a servizi di circolazione, tra le pareti finestrate ed in ottemperanza a quanto planimetricamente definito nella planimetria di piano di coordinamento approvato dal Comune di Cuneo con delibera Consiglio comunale n. 165 del 13.8.2014.
- Per quanto concerne il comparto in esame, gli edifici che verranno edificati avranno un'altezza massima di mt 9,00.
- il Rilascio del primo Permesso di Costruire è subordinato all'inizio lavori delle Opere di Urbanizzazioni ritenute essenziali nell'entità, quantità, tipi, tempi d'ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con i competenti uffici Comunali.
- Gli insediamenti sul lotto edificabile sono riservate ad attività produttive, terziarie, direzionali ed abitative nei limiti stabiliti dall'art. 53.05.2 delle N.T.A. di P.R.G.
- E' vietato il deposito, all'esterno dei fabbricati, di materiali di rifiuto o di produzione, la costruzione di fabbricati provvisori e tettoie, la realizzazione di orti e quant'altro non espressamente autorizzato dall'Amministrazione comunale.
- In sede di progetto edilizio deve essere prevista anche la sistemazione delle aree libere, conforme alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del piano e nel presente regolamento di attuazione.
- E' obbligo dei proprietari di 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
- L'approvvigionamento dell'acqua potabile avverrà mediante collegamento all'acquedotto comunale in progetto.
- Lo smaltimento dei reflui dovrà avvenire mediante il collegamento alla rete fognaria in progetto

- Tutte le acque meteoriche in caduta sulle proprietà saranno adeguatamente smaltite mediante a norma delle disposizioni in essere al momento della progettazione degli edifici.

- 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.

- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI -

Per l'edificazione degli edifici all'interno del P.E.C. si prescrivono le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree:

- Aree di circolazione interna organizzata con limitati accessi alla rete stradale prevista dal PEC;
- Utilizzo di verde indigeno, siepi, alberi, anche in connessione con quello naturale esistente;
- Arredo urbano ed elementi pertinenziali come importante base connettiva delle aree produttive - commerciali;
- Importanza dell'illuminazione come componente progettuale.

- coperture:

- falde di copertura piane, inclinate e curve;
- manti di coperture in metallo, vetro, coppi, tetti verdi;
- coperture piane pavimentate con materiali dai colori poco chiari, vicine alla gamma delle terre.

- Facciate:

- Facciate in opera intonacate;
- Facciate verdi;
- Facciate in vetro e metallo;
- Facciate in vetro strutturale;
- Facciate in pannelli metallici;
- Facciate in blocchi vibro compressi;
- Facciate in pannelli prefabbricati rifiniti con materiali colorati;
- Utilizzo di grigliati metallici, anche colorati;
- Facciate rivestite con lamelle in legno.

- *Composizione dei Volumi:*
 - Volumi anche con profili ondulati a smorzare l'effetto stereometrico a rincorrere l'eventuale skyline delle montagne;
 - Volumi con facciate che creano fasce orizzontali per "schiacciare" l'edificio
- Le eventuali balconate dovranno avere ringhiere di protezione con disegno e materiale omogeneo;
- Le recinzioni dovranno essere poste sul filo marciapiede e lungo il confine di proprietà e di norma non dovranno essere più alte di cm. 210 con un basamento pieno non superiore a cm 80 e sovrastante elementi metallici fino all'altezza massima di cm 210,