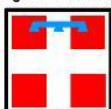


Regione Piemonte



Comune di Cuneo



Provincia di Cuneo



PROGETTO PRE LIMINARE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO TETTO BOCH - SAN ROCCO CASTAGNARETTA AREE TC5 a, TC5b e TC3a ai sensi artt. 39, 40 e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Proprietà:

sig.ra Maria Rosa Genovese c.f. GNVMS43E53L219

sig.ra Fiammetta Genovese c.f. GNVFMT93P69D548R

sig.ra Antonella Gazzola c.f. GZZNNL54M59F198T

NORME DI ATTUAZIONE

Architetto
Silvia Oberto

Geometra
Guido Molineris

Art. 1 - Contenuto, estensione ed efficacia del Piano Esecutivo Convenzionato

1. Il Piano Esecutivo Convenzionato (di seguito denominato per brevità P.E.C.) dell'area TC5A, TC5b e TC3a di P.R.G., nel Comune di Cuneo Tetto Boch in fraz. San Rocco Castagnaretta è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. n.56/77 e s.m.i. (L.R.U.) e ha per oggetto la definizione di dettaglio delle previsioni di Piano Regolatore.
2. Il P.E.C. è esteso al tutte le aree cartograficamente individuate dal piano regolatore generale e dallo stesso strumento urbanistico esecutivo che ne definisce la perimetrazione.

Tale perimetrazione comprende le aree normative qui elencate:

- ✓ un lotto in area TC5a (fuori asse retto) e una parte di TC5b (in asse retto) "Tessuto di riordino urbanistico ed ambientale dell'Asse Rettore" (art. 43 delle N.di A),
- ✓ un lotto libero di completamento in ambito TC3a "Tessuto urbano con unità insediative isolate" (art. 41 delle N.di A.),
- ✓ un'area per ampliamento della viabilità di corso Francia.

Le aree perimetrate trovano corrispondenza con i mappali catastali delle singole proprietà.

3. Il P.E.C. dovrà essere attuato entro dieci anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della deliberazione che lo approva.

Art. 2 - Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato

Sono elementi costitutivi del P.E.C. i seguenti atti:

Relazione illustrativa e finanziaria

Elenchi catastali Titoli di proprietà

Documentazione fotografica

Norme di attuazione

Schema di convenzione

Frazionamento catastale

Relazione geotecnica

Elaborati grafici:

Tav 1	Planimetrie Estratto catastale. Ortofoto. Elenco delle proprietà	1:1000
Tav 2	Planimetrie Estratti P.R.G.	1:2000 - 5000
Tav 3	Rilievo Planimetria generale Quote planoaltimetriche. Opere urbanizzazioni esistenti	1:500
Tav 4	Progetto Planimetria generale Aree normative su base catastale. Aree in cessione. Conteggi	1:500
Tav 5	Progetto Planimetria generale Destinazioni d'uso e vincoli di intervento	1:500
Tav 6	Progetto Planimetria generale Verifica grandezze ecologiche	1:500
Tav 7	Progetto Planimetria generale Verifica parcheggi privati	1:500
Tav 8	Progetto Planimetria generale Verifica parcheggi pubblici	1:500
Tav 9	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione Planimetria generale	1:500
Tav 10	Progetto Sezioni trasversali tipo di rilievo e di progetto	1:500
Tav 11	Progetto Superamento barriere architettoniche	1:500
Tav 12	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Piante piano terra, tipo e sottotetti edifici A e B	1:200
Tav 13	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Pianta interrato. Piante piano terra e tipo edificio C	1:200
Tav 14	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Prospetti e sezione	1:200
Tav 15	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Rendering	
Tav 16	Planimetria di inserimento P.E.C. nel P.R.G.	1:1000

Art. 3 - Contenuto delle Norme di Attuazione

1. Le presenti Norme di Attuazione (N.d.A.) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P.E.C., con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico-gestionale e agli indirizzi da seguire per l'attuazione degli interventi.

Art. 4 - Procedure di attuazione

1. L'attuazione del P.E.C. avviene nel rispetto dei tempi e delle modalità indicate nelle presenti norme, fatte salve più precise indicazioni previste dalla Convenzione.
2. Ai sensi degli articoli 43, 2° comma, e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere stipulata, tra il Comune da una parte ed i Proponenti dall'altra, la Convenzione, con la quale vengano disciplinati e siano precisati:
 - a - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - b - modi e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, con riguardo al collegamento con gli interventi, con i servizi e con le infrastrutture;
 - c - termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - d - le sanzioni convenzionali per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento;
 - e - condizioni per gli eventuali trasferimenti successivi delle proprietà o del diritto di superficie;
 - f - condizioni e modi di uso collettivo degli impianti;
 - g - quantità edificatorie.

Art. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione inerenti il P.E.C. saranno realizzate direttamente dai Proponenti, in riferimento alla Convenzione di cui all'articolo precedente e in riferimento al Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione ed al Permesso di Costruire relativo alla sistemazione temporanea dell'area ceduta e dei nuovi accessi, anche sulle aree esterne adiacenti, come concordato con il Settore Gestione del Territorio competente per il comune di Cuneo.

Le urbanizzazioni a rete saranno previste a scomputo a nei tratti in estensione o quando concordate in tal modo con gli Enti Erogatori.

Il progetto relativo alle opere per la realizzazione della fascia attrezzata dell'Asse Rettore sarà di iniziativa comunale da attuarsi sulle aree cedute dai Proponenti nei tempi e nei modi previsti successivamente dal comune di Cuneo.

2. Le relative aree, ove appartenenti ai Proponenti, sono cedute gratuitamente al Comune.

3. Per le opere di urbanizzazione eseguite dai Proponenti, sulla quota di contributo afferente agli oneri urbanizzativi, è praticato lo scomputo di cui all'art.16, secondo comma, del D.P.R. 380/01.

4. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate contestualmente o, ove risultasse necessario per ragioni di carattere tecnico, anteriormente alla attuazione delle altre opere previste dal P.E.C. e comunque secondo quanto definito dalla Convenzione.

5. Il P.E.C. definisce i tracciati e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, che sono oggetto di progettazione esecutiva, approvata dall'Amministrazione comunale.

6. In sede di progettazione esecutiva i tracciati e le indicazioni previste potranno essere precisati ed, occorrendo, modificati, per la maggior razionalità delle opere urbanizzative o per esigenze degli enti competenti alla somministrazione dei relativi servizi, quali sono le forniture di energia elettrica, acqua, gas, telefonia ed altri analoghi.

Art. 6 - Struttura normativa del P.E.C..

1. Il Piano controlla normativamente gli Ambiti di PEC mediante le diverse aree normative qui elencate:

- ✓ un lotto in area TC5a (fuori asse retto) e una parte di TC5b (in asse retto) "Tessuto di riordino urbanistico ed ambientale dell'Asse Rettore" (art. 43 delle N.di A),
- ✓ un lotto libero di completamento in ambito TC3a "Tessuto urbano con unità insediative isolate" (art. 41 delle N.di A.),
- ✓ un'area per ampliamento della viabilità di corso Francia.

2. Ogni intervento da realizzare dovrà rispettare, oltre alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., le prescrizioni del Regolamento Edilizio, quelle delle presenti Norme di Attuazione e quelle descrittive e planimetriche delle allegate tavole di progetto.

Art. 7 - Destinazioni d'uso.

1. Il P.E.C. individua le aree destinate ai vari usi specifici.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitative: Tutti gli usi previsti dall'art. 19 delle N.di A. del P.R.G.
- Terziarie: commerciali di vicinato, pubblici esercizi, terziario diffuso, artigianato produttivo e di servizio, attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, banche, sportelli e uffici postali (solo Tc3)
- Alberghiere: Tutti gli usi dall'art. 19 delle N.di A. del P.R.G.

3. Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

Art. 8 - Prescrizioni di intervento

1. Gli interventi avranno carattere di nuova costruzione.

2. Gli impianti, i manufatti le infrastrutture e le opere individuate cartograficamente dal presente Piano, potranno, in sede di progetto, subire, per ragioni di carattere tecnico, modifiche di posizione qualora non stravolgenti il progetto urbanistico complessivo del P.E.C..

3. Tutte le aree libere devono essere convenientemente e definitivamente sistemate contestualmente alla costruzione degli edifici ammessi, in particolare le aree a parcheggio pubblico ed a spazi di manovra devono essere realizzate con manto bituminoso drenante.

4. L'approvvigionamento idrico, dell'energia elettrica, del gas metano, del telefono per tutta l'area saranno assicurati con allacciamento alle reti di competenza.

5. Tutte le acque reflue e le acque meteoriche cadute sulle proprietà saranno adeguatamente smaltite con rete di collegamento a caditoie fino all'allacciamento in fognatura comunale, come da parere Acda.

Art. 9 – Ripartizione delle superfici dell'ambito

Grandezze urbanistico – ecologiche – Altezza - Parametri edilizi

1. Disciplina interventi urbanistici ed edilizi su lotto di completamento Tc3a e su Tc5a:

$Ut/Uf = 0,70 \text{ mq/mq}$

Hmax = 3 piani + attico arretrato del fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Rc = 30% lotto

Grandezze urbanistico - ecologiche

- Ip 40% Tc3a; 30% Tc5 (comprensiva dell'area ceduta per la realizzazione delle fasce attrezzate di Progetto Asse Rettore)

- Tc3a A = 1 albero/80 mq; Ar = 2 arbusti/80 mq

- Tc5a A = 1 albero/80 mq; Ar = 3 arbusti/80 mq

Parametri edilizi

- Ds = "Corso Francia = a filo strada" Tc3a; allineamento di piano Asse Rettore Tc5

- Dc = 5,00 m.

- D = 10,00 m.

2. Le parti di edificio completamente interrato la cui soletta di copertura si trova alla quota assoluta del terreno esistente possono essere realizzate a confine di proprietà (Dc) e a filo dell'asse rettore.

3. E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

4. Per le sporgenze su spazio pubblico dello sbalzo di balconi e/o pensiline si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale.

5. La destinazione degli edifici sarà stabilita in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire e dovrà essere compatibile con la destinazione prevista dalle presenti Norme.

Art. 10 – Prescrizioni generali

1. L'indice I_p verrà ripartito tra tutte le aree normative all'interno della perimetrazione di P.E.C. in proporzione alle superfici fondiarie.

2. La quota di parcheggio pubblico P2 dovrà essere reperita nella quantità maggiore derivante dalla verifica dello standard di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e la quantità sotto riportata:

P2 pubblici 1 mq/10 mq Sul.

3. La quota di parcheggio privato P1 dovrà essere reperita nella quantità maggiore derivante dalla verifica della L. 122/89 Legge Tognoli e la quantità sotto riportata:

P1 privati 4 mq/10 mq Sul

4. In ogni caso per la sistemazione delle aree pubbliche vale quanto definito nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 11 – Caratteristiche edilizie

1. I caratteri espressivi tipologici e formali devono riguardare nel complesso: la coerenza e l'armonia con il contesto e la connessione con le strutture tecnologiche e gli impianti, con le caratteristiche ambientali geomorfologiche del sito e con gli elementi dell'arredo urbano.

2. Le recinzioni e le cancellate dovranno essere realizzate a filo marciapiede lungo il confine di proprietà secondo quanto consentito dal Regolamento Edilizio. Lungo i confini prospicienti spazi pubblici le recinzioni dovranno avere aspetto e caratteristiche costruttive omogenee.

3. Gli accessi carrai e pedonali saranno definiti in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 12 – Condizioni

1. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato al rispetto del presente P.E.C. e alla stipula della Convenzione. Per tutto quanto non specificamente normato dal P.E.C. valgono le prescrizioni del P.R.G. vigente.

2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

3. In sede di progetto esecutivo possono essere introdotte modifiche che non costituiscono variante, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme, relativamente alla:

- distribuzione della S.u.I. all'interno dei lotti di proprietà e all'interno degli edifici già individuati;
- distribuzione delle aree private funzionali o di verde nel rispetto degli indici di permeabilità;
- utilizzo eventuale della S.u.I. conseguente all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale U_t , pari al 0,7 mq/mq, sulla fascia di ampliamento della viabilità di corso Francia.