



ZENIT studio tecnico associato
Giuseppe Prato geometra
Christian Blesio geometra
Laura Tanca geometra
Via Cuneo 14/e - 12020 Villafalletto CN
tel. +039 171 942.024 fax +039 171 942.128
e-mail studio.zenit@gem.it - studio.prato@gem.it

Studio Tecnico
Arch. Merenda Silvia
Fraz. Vallera 117
12023 - CARAGLIO (CN)

COMUNE DI CUNEO
Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale
per insediamenti integrati nelle frazioni
- sigla ATF1-MG4 -

LOCALITA' :

Cuneo - Località: Madonna delle Grazie - via Cherasco - Monforte

PROPONENTI :

Società M.d.G srl
Signori: GIORDANO Giovanni, GIORDANO Marisa, DADONE Anna,
PITTAVINO Bartolomeo, PITTAVINO Mauro, LAVEDER Antonio,
LAVEDER Laura, LOMBARDO Rosanna.

TAVOLA

NORME DI ATTUAZIONE

NUMERO

D

rife pratica :

rife lavoro :

data aggiornamento :

Cuneo lì, 6 maggio 2013

Arch. Silvia Merenda

Geom. Christian Blesio

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMUNE DI CUNEO AREE URBANISTICHE ATF1.MG4

NORME DI ATTUAZIONE

Proponenti:

Società MdG srl con sede in Cuneo - P. iva 03484620046;

GIORDANO Giovanni nato a Cuneo il 11/04/1939 - cod. fisc. GRD GNN 39D11 D205T;

GIORDANO Marisa nata a Cuneo il 24/07/1940 - cod. fisc. GRD MRS 40L64 D205W;

DADONE Anna nata a CUNEO il 05/07/1937 - cod. fisc. DDNNNA37L45D205P;

PITTAVINO Bartolomeo nato a CUNEO il 01/12/1934 - cod. fisc. PTTBTL34T01D205E;

PITTAVINO Mauro nato a CUNEO il 13/10/1966 - cod. fisc. PTTMRA66R13D205K;

LAVEDER Antonio nato a RIVAMONTE il 27/11/1919 – cod. fisc. LVD NTN 19S27 H327P;

LAVEDER Laura nata a CUNEO il 14/08/1965 – cod. fisc. LVD LRA 65M54 D205U;

LOMBARDO Rosanna nata a PORTIGLIOLA il 19/11/1959 – cod. fisc. LMB RNN 59S59 G905K;

- 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.

- 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 subordinata alla concessione della variante da parte del Comune.

Le destinazioni degli edifici ricadenti nel PEC è abitativa 60% e terziaria 20 % (escluse le destinazioni U2/5, U2/8, U2/10, U2/12,U2/13); quota flessibile 20 % SUL.

- L'accesso veicolare ai lotti in costruzione è previsto mediante la nuova viabilità in progetto.
- Tutte le recinzioni dovranno avere disegno semplice ed unitario, lo stesso colore e gli stessi materiali.
- 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.
- Tutte le unità produttive dovranno attenersi alle norme e prescrizioni del vigente regolamento d'igiene dell'ASL di competenza.

- Tutte le acque meteoriche in caduta sulle proprietà saranno adeguatamente smaltite mediante pozzi perdenti in numero e dimensione sufficienti ad evitare qualunque tracimazione su aree altrui. Gli scarichi delle acque nere saranno effettuati con allacciamento alle condotte fognarie esistenti.
- 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.

Il piano regolatore generale di Cuneo

Il P.R.G. vigente di Cuneo include l'area interessata dal P.E.C. in zona ATF1 (Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni).

52.01 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.

52.02 I parametri e gli indici per gli *Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* sono di seguito specificati:

52.03 ATF1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso *Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St – per l'ATF1. MA2–MA3–MA4–MA5–MO4–MO5–MO7–MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,15 mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di Erp
- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 70% Vs
- Numero massimo dei piani = 3 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 minima = 60% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20% Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13

- Quota flessibile = 20% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

L'attuazione dell'ambito ATF1.M03 è subordinato alla contemporanea realizzazione della passerella ciclo-pedonale affiancata al ponte esistente sull'attuale trincea ferroviaria.

L'ambito ATF1.M01 è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE + Ve = 52% St
- Vs = 48% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 2.427,50 media mq/ha 35,9% ERL - 41,02% ERP – 23,08 comm./dir./ric.
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq per comparti residenziali
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,70 mq/mq per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso

- 76,92% Abitative - 23,08% commerciali - turistico - ricettive

52.04 ATF2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso *Ripartizione della superficie dell'Ambito*.

52.05 Per quanto attiene gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella ammessa dall'ambito sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- MATERIALI IN PROGETTO -

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

- nuova viabilità;
- realizzazione di percorsi pedonali;
- realizzazione spazi di parcheggio pubblico;
- realizzazione di muretti di delimitazione e contenimento;
- adduzione acqua potabile;
- smaltimento acque bianche;
- individuazione area a verde pubblico

Nuova viabilità (cfr. Tav. 3 e 8_Planimetria segnaletica stradale)

Realizzazione di un nuovo tronco viario di collegamento tra via Cherasco e via Monforte della larghezza di mt 6,50 da realizzarsi tramite fondazione stradale mediante impiego di aggregati riciclati, strato di misto granulare stabilizzato (cm 15) e bitumatura (Binder 8 cm e tappeto d'usura 4cm), previo scavo di sbancamento dell'area interessata.

Realizzazione di percorsi pedonali (cfr. Tav. 6_Planimetria generale opere di urbanizzazione)

Realizzazione di percorsi pedonali della larghezza di cm 150, in autobloccanti tipo "Cuneo" colore rossi su tutti i marciapiedi ad eccezione del marciapiedi lungo via Cherasco, sul quale verrà mantenuta la bitumatura e la delimitazione lato strada in cordoli in CLS colore rosso.

Realizzazione spazi di parcheggio pubblico (cfr. Tav. 8_Planimetria segnaletica stradale – superamento barriere architettoniche)

Il Piano Esecutivo proposto individua un'area di parcheggio ad uso pubblico in prossimità dell'innesto con via Cherasco costituita da n° 11 stalli a spina di pesce (di cui uno dimensionato per l'utilizzo da parte di disabili), e relativa area di manovra. Lungo il nuovo asse viario, perpendicolarmente ad esse, si realizzano n° 14 stalli a pettine; un'ulteriore area di parcheggio, accessibile da via Monforte individua n° 20 posti auto disposti a pettine su due file con interposta corsia di manovra.

Realizzazione di muretti di delimitazione e contenimento (cfr. Tav. 4-7)

La quota principale di riferimento è definita da quella della nuova strada di collegamento .

Da tale quota emergeranno i muretti di recinzione di delimitazione dell'unica area edificabile aventi altezza di circa cm 50 e realizzati uniformemente in cemento armato a vista con recinzione in ferro a disegno lineare.

Trovandosi l'area oggetto d'intervento posta ad un piano inferiore alla quota dei piani viari di Via Cherasco e Via Monforte, l'intera area sarà oggetto di una lieve sopraelevazione (vedi profilo e sezione allegate Tav. 4). Al fine di contenere i rinterri e delimitare le aree, lungo il confine est verranno realizzati nuovi muretti e/o modesta sopraelevazione di quelli esistenti in calcestruzzo armato con soprastante recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica zincati e plastificati (come già presente sulle recinzioni limitrofe attuali). La recinzione verrà eseguita a gradoni in modo tale da avere un'altezza massima lato viabilità/parcheggio pari a cm 30.

Adduzione acqua potabile (cfr. Tav. 6_ Planimetria generale 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. 60 che collegherà le due esistenti di Via Monforte e via Cherasco e la predisposizione degli allacciamenti per i lotti.

Smaltimento acque meteoriche (cfr. Tav. 5_ Smaltimento acque meteoriche)

Le acque meteoriche sono raccolte tramite caditoie poste sul bordo stradale e sul perimetro delle aree parcheggio. Tali caditoie si collegano a n° 4 pozzi disperdenti in c.a. dotati di chiusino di ispezione carrabile classe D400, così come rappresentato nella tavola grafiche n. 5 allegata al presente SUE.

Individuazione area a verde pubblico (cfr. Tav. 6_ Planimetria generale opere di urbanizzazione)

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 recinzioni dal disegno semplice in pannelli grigliati metallici. E' altresì prevista la realizzazione di 5 aiuole ricavate all'interno all'area parcheggio lungo la nuova viabilità.