

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

ai sensi della L.R. 56/77 - art. 43 e s.m.i

ZONA ATF1.BG1
Fraz. BORGO SAN GIUSEPPE

**con adeguamenti al Provvedimento di
Accoglimento Prot. 39626 del 15-07-2011**

NORME DI ATTUAZIONE

PROPONENTI:

ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l.
con sede in Piazza Europa n° 3 - CUNEO

Sig. IMBERTI Alberto
residente in Via Villar n° 42 - BORGO SAN DALMAZZO

Sig. IMBERTI Giuseppe
residente in Via Lesegno n° 5b - CUNEO

Sig. ra REBOLA Nadia
residente in Via Don G. Peirone n° 52 - PEVERAGNO

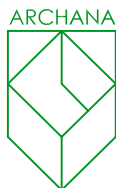
Sig. REBOLA Roberto
residente in Via Stampatori n° 21 - TORINO

Sig. GIUGIA Giorgio
residente in Via della Ripa n° 8 - CUNEO

Sig. ra GIUGIA Giovanna
residente in Via della Ripa n° 8 - CUNEO

Sig. GIUGIA Michele
residente in Via della Ripa n° 8 - CUNEO

PROGETTO:



ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Arch. Michele Forneris
Arch. Lisa Cattaneo
Via 28 Aprile n. 9 - Cuneo - Tel. 0171/69.56.53



12010 CUNEO - San Rocco Castagnaretta - Via Molola 7
tel. 0171.492599 fax 0171.491295-P. IVA 03182950042
mail.tautemi@tautemi.it

Art. 1

ESTENSIONE DEL PEC

Il Piano Esecutivo Convenzionato si estende a tutto il Perimetro della Zona Urbanistica ATF1 BG1 pur individuando un "Lotto funzionale" corrispondente alla proprietà Andreis Mukanina che al momento non aderisce alla presentazione del PEC.

Le presenti norme riguardano pertanto tutta la Zona ATF1 BG1 di proprietà dei proponenti ad esclusione del Lotto Funzionale per la cui utilizzazione urbanistico-edilizia si dovrà procedere in futuro alla elaborazione di apposito PEC.

Normativa di PRGC a cui fanno riferimento le presenti norme:

Norme di attuazione PRG. - Art.52 - Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)

52.01 Gli Ambiti di trasformazione urbanistica ed 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 ed 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-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 massimi 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.M. 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

Art. 2

ELABORATI COSITUTIVI DEL P.E.C.

Il presente P.E.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2000
- Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA NELLA TAVOLA DI PRGC - scala 1:2000
- Tav. 3 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA - scala 1:500
- Tav. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' - scala 1:2000
- Tav. 5 - PLANIMETRIA DI P.E.C. - scala 1:500
- Tav. 6 - PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE - scala 1:1000
- Tav. 7 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO - scala 1:1000
- Tav. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE - scala 1:200
- Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Sistemazione aree pubbliche - scavi - scala 1:500
- Tav. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Acquedotto - scala 1:500
- Tav. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Acque meteoriche - scala 1:500
- Tav. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Fognatura - scala 1:500
- Tav. 13/a - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Illuminazione stradale - basamenti e scavi - scala 1:500
- Tav. 13/b - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Illuminazione stradale - linee e armature - scala 1:500
- Tav. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - sezioni di scavi e riporti terreno - scala 1:1000 -1:200
- Tav. 14/b - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE (non scomputabili) - sezioni di scavi e riporti terreno - scala 1:1000 -1:200
- Tav. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – Impianto di irrigazione - scala 1:500

NORME DI ATTUAZIONE

RELAZIONE TECNICA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE (non scomputabili)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Art. 3

NORME URBANISTICO EDILIZIE

Le norme urbanistico edilizie (N.U.E.) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P.E.C. con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico e gestionale ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Fanno parte integrante delle presenti (N.U.E.) le tabelle di sintesi dei dati progettuali allegate alla Relazione Illustrativa.

La distribuzione delle tipologie all'interno dei lotti sono esemplificative, ad eccezione delle previsioni relative agli allineamenti e alle distanze dalle strade e dai confini, agli spazi pubblici riservati alla rete viaria veicolare principale e secondaria, alle aree pedonali, ai parcheggi e al verde pubblico, che sono vincolanti.

Per le parti non quotate nelle tavole di progetto valgono le misure rilevabili graficamente, con l'approssimazione di 50cm.

Si richiamano integralmente tutte le vigenti disposizioni legislative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 4

PROGETTAZIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

La progettazione delle opere, degli impianti e delle sistemazioni pertinenti le aree che sono indicate di uso pubblico è curata dai proponenti del Piano integrato con la supervisione dell'Ufficio Tecnico comunale che deve dare l'assenso alle singole progettazioni esecutive.

Fatte salve le specificazioni contenute nei successivi articoli, ogni ulteriore definizione delle caratteristiche architettoniche, tecniche, dimensionali, di materiali ed, ove necessario, funzionali di dette opere, impianti e sistemazioni, è demandata alla progettazione esecutiva di cui al comma precedente. In tale sede si potranno apportare eventuali modifiche ai tracciati viari allo scopo di evitare la realizzazione di opere attualmente non prevedibili che risultassero eccessivamente gravose e incidenti sulle caratteristiche morfologiche dei luoghi senza che ciò comporti varianti al PEC.

L'esecuzione delle opere e degli impianti pubblici è affidata dal Comune ai proponenti del P.E.C. per la loro quota parte a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Date le particolari finalità e caratteristiche dell'intervento, a garanzia della sua completa e puntuale realizzazione, prima dell'avvio delle opere dovrà essere individuato un unico esecutore che, disponendo della totalità della superficie territoriale qui perimetrata, possa garantire il puntuale e corretto rispetto delle previsioni del presente P.E.C.

Art. 5

RETE VIARIA

La tipologia e le principali caratteristiche delle reti viarie pedonali sono individuabili negli elaborati grafici di progetto.

Sedi stradali, raccordi, slarghi, piazzole, aree verdi e quote altimetriche indicate nelle tavole di progetto, sono suscettibili di lievi modificazioni derivanti dai progetti esecutivi delle opere previste, purché non alterino la sostanza dell' indicazione d'insieme.

Le alberate previste vanno eseguite mediante la messa a dimora di specie locali, ad intervalli di 8 - 10 metri con la sottostante formazione di tappeto erboso.

Art. 6

RETI IMPIANTI TECNICI

In sede di progetto esecutivo si debbono rispettare di massima le indicazioni fornite dagli elaborati grafici provvedendo altresì agli allacciamenti alle condotte principali ed alle reti urbane esterne alle aree del P.E.C.

In particolare, la rete della pubblica illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, con l'avvertenza che l'illuminazione media delle superfici interessate non sia inferiore a 10 lux, con un minimo di 5 lux per i percorsi e gli spazi riservati ai pedoni.

Art. 7

AREE VERDI E ATTREZZATURE COMUNI

L'operatore dovrà elaborare il progetto esecutivo completo della sistemazione delle aree verdi irrigue presenti nella zona, del verde, delle alberate, dei percorsi pedonali e ciclabili interni, degli spazi da destinare al gioco, alla sosta e allo sport e del sistema di irrigazione automatico.

In generale le aree a verde pubblico dovranno essere ordinate con alberature, prati e campi gioco entro gli spazi indicati nelle tavole di progetto.

La messa a dimora degli alberi dovrà prevedere specie arboree locali.

I percorsi pedonali e ciclabili delle aree a verde dovranno essere realizzate in asfalto e/o pavimentazione autobloccante.

Il percorso ciclabile lungo il confine est (verso la bovesana) è al momento una previsione grafica per poter prevedere lo spazio entro il quale in futuro potrà essere realizzato il percorso.

Art. 8

EDIFICAZIONE DEI LOTTI-COMPARTI

I corpi di fabbrica individuati all'interno dei lotti/comparti edificabili corrispondono alle tipologie edilizie e come queste ultime hanno valore illustrativo del progetto urbanistico-edilizio e pertanto non sono vincolanti e sono modificabili, in sede di richiesta di Permessi di Costruire.

La numerazione dei fabbricati indicata nella tavola n° 5 di PEC individua la **minima unità di intervento**. Il Permesso di Costruire può essere richiesto per una **minima unità di intervento** o per più unità. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla progettazione dell'unità minima o di più unità estesa all'area esterna di competenza della/e unità di intervento.

La concessione dell'agibilità è condizionata all'avvenuta sistemazione di tutte le aree di pertinenza contenute nel Permesso di Costruire, che spetta alla progettazione specificare, fissare le modalità e le fasi attuative.

Le aree destinate alla viabilità veicolare e pedonale privata, indicate nelle tavole di progetto, che garantiscono sia l'accessibilità alle unità edilizie che i collegamenti con la viabilità e gli spazi pubblici, gravate del vincolo di "aree private di uso pubblico", potranno essere utilizzate nel calcolo della superficie fondiaria dei singoli comparti.

Art. 9

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI DI PIANO E DEI LOTTI EDIFICABILI

Il P.E.C. relativo all'area in oggetto, come illustrato nelle tavole di progetto individua le seguenti previsioni:

Ripartizione Sup. Fondiaria P.E.C.

Sup. Territoriale complessiva ATF1 BG1	68.659 mq.
Sup. Territoriale proprietà proponente	68.352 mq.
Sup. Territoriale proprietà non partecipanti- lotto Funzionale	307 mq.

RIPARTIZIONE SUPERFICI E SUL PROPONENTI				RIPARTIZIONE SUPERFICI E SUL LOTTO FUNZIONALE			
	DA PRGC	DA PEC	+/-		DA PRGC	DA PEC	+/-
ACE+VE 40% ST 68.352,00 mq x 40%	27.341,00	27.324,00	-17,00	ACE+VE 40% ST 307,00 mq x 40%	123,00	140,00	+17,00
VS 60% ST 68.352,00 mq x 60%	41.011,00	41.028,00	+17,00	VS 60% ST 307,00 mq x 60%	184,00	167,00	-17,00
UF max (ACE+VE) 0,6 mq/mq 27.341,00 mq x 0,6	16.404,60	13.342,57	-3.062,03	UF max (ACE+VE) 0,6 mq/mq 123,00 mq x 0,6	73,80	46,05	-27,75

Ripartizione delle superfici a servizi previste nel P.E.C.

	PROPONENTI	LOTTO FUNZIONALE
A – Istruzione		
B – Interesse comune		
C – Parco, gioco, sport	24.908	167
D – Parcheggio	3.983	
TOTALE 1	28.891	167
Viabilità e marciapiedi	6.026	
Aree ecologiche	85	
Enel	122	
ERP	5.904	
TOTALE 2	12.137	
TOTALE PARZIALE	41.028	167
TOTALE GENERALE	41.195	

Individuazione della SUL e della Superficie Fondiaria relative all'ERP

	SUP.TERRITORIALE PEC mq 68.659
	Ut 0,05 mq/mq
SUL	$St \times Ut = 3.433 \text{ mq}$
	Sup. Fondiaria di competenza
Sup. Fondiaria max	10% di St = 6.865,9 mq
Sup. Fondiaria min	SUL/Uf (0,6 mq/mq) = 5.722 mq

Individuazione della SUL e delle Superfici Fondiarie relative alle AV.

	ACE + Ve = 27.464 mq				
	Uf 0,6 mq/mq				
SUL max realizzabile	$(ACE+Ve) \times Uf = \text{mq } 16.478,40$				
a dedurre SUL private	PROPONENTI - mq 10.252,80 LOTTO FUNZIONALE - mq 46,05 TOTALE - mq 10.298,85				
SUL max AV	$16.478,40 - 10.298,85 = \text{mq } 6.179,55$ $\text{mq } 6.179,55 \times 50\% = \text{mq } 3.089,77$				
	Mix funzionale scelto : 80 % abitativo (A) 20 % terziario (T)				
	<table> <tr> <td>A 80%</td><td>T 20%</td></tr> <tr> <td>mq 2.471,82</td><td>mq 617,95</td></tr> </table>	A 80%	T 20%	mq 2.471,82	mq 617,95
A 80%	T 20%				
mq 2.471,82	mq 617,95				
	Sup. fondiaria di competenza SUL/Uf (0,6 mq/mq)				
	<table> <tr> <td>mq 4.120</td><td>mq 1.030</td></tr> </table>	mq 4.120	mq 1.030		
mq 4.120	mq 1.030				
	TOT mq 5.150				

Tabella riassuntiva della SUL massima realizzabile all'interno della zona ATF1Bg1 con relative Superfici Fondiarie

OPERATORE	SUL ABITATIVA mq	SUL TERZIARIA mq	SUL TOTALE mq	SUP. FONDIARIA SUL / 0,6
Proponenti	8.202,24	2.050,56	10.252,80	17.088
Lotto funzionale	36,84	9,21	46,05	77
AV	2.471,82	617,95	3.089,77	5.150
TOTALE PARZIALE	10.710,90	2.677,72	13.388,62	22.315
ERP	3.433	-	3.433	S.Fond min = 5.722 S.Fond max = 6.865,9
TOTALE GENERALE	14.143,90	2.677, 72	16.821,62	Variabile

Parametri edilizi di P.E.C.

DS 10,00 m. (strade pubbliche)

DC - confini esterni al PEC e da area a servizi 5,00 m.

- tra lotto funzionale e mappale 33 a confine (in quanto stessa proprietà)

- da confine comparto minimo 5 m o in aderenza

D 10,00 m.

Mix funzionale di P.E.C.

Abitativo 80%

Terziario 20%

Flessibile 0%

Grandezze urbanistico - ecologiche e n° piani

- $U_t = 0,15 \text{ mq/mq} + 0,05 \text{ mq/mq di Erp}$
- $U_f \text{ max (ACE+Ve) } = 0,60 \text{ mq/mq}$ – verificato a livello di comparto, non di singoli lotti
- $I_p \text{ (ACE +Ve) } > 50\% \text{ (ACE+Ve)}$ – verificato per operatore, non per singoli lotti
- $I_p \text{ (Vs) } > 70\% \text{ Vs}$ – escluso strade e parcheggi
- Numero massimi dei piani = 3 piani fuori terra
- $A = 60 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$

Le caratteristiche qualitative e dimensionali delle aree a destinazione pubblica sono precisate negli elaborati grafici di progetto.

Le zone di inserimento dei fabbricati all'interno dei lotti previste nelle tavole di progetto sono indicative, restano però vincolanti le distanze di edificazione dalle strade, dai confini e dagli spazi pubblici, riportate nella cartografia stessa.

Tali distanze saranno riferite ai muri perimetrali degli edifici comprendendo eventuali pilastri di sostegno di porticati.

I valori attinenti alle superfici delle varie aree indicate nel primo capoverso del presente articolo, non hanno valore vincolante e potranno subire lievi scostamenti a seguito dei frazionamenti catastali, senza che ciò comporti variante al presente P.E.C.

Art. 10

CARATTERISTICHE DEI COMPARTI

Tutti gli edifici dovranno essere armonizzati tra loro per quanto concerne l'aspetto architettonico, ed ogni singolo edificio, anche se composto da più **unità minime di intervento**, dovrà essere risolto unitamente su tutte le fronti. Si ammetteranno anche proposte progettuali diverse rispetto alle tipologie indicate nella tavola di progetto senza che ciò comporti variante al presente Piano esecutivo convenzionato. Al fine di evitare impostazioni progettuali e gradi di rifinitura troppo differenti tra i vari lotti, di seguito vengono riportate delle indicazioni di massima sui materiali ammessi per le finiture esterne:

- copertura in tegole del tipo portoghesi o marsigliesi con le opere di lattoneria in rame o lamiera preverniciata;
- per i muri esterni saranno ammessi mattoni paramano lavorati faccia a vista, getti di calcestruzzo lavorati a faccia a vista, intonaco frattazzato fine o grezzo ed in seguito tinteggiato, basse zoccolature in pietra, cls o similari;
- serramenti a disegno semplice dotati di persiane in legno o avvolgibili in plastica pesante o in alluminio elettro-colorato,
- ringhiere in ferro o acciaio inox a disegno semplice;
- le porte di ingresso principale dei fabbricati potranno essere sia in alluminio elettrocolore che in legno;
- le porte delle autorimesse esterne saranno in legno o in metallo con rivestimento in legno
- internamente ad ogni unità immobiliare si potranno adottare liberamente i materiali di rifinitura scelti dalla committenza senza limiti di colore, forma e montaggio;
- le recinzioni esterne potranno essere realizzate con siepi sempreverdi o con rete plastificata di colore verde su paletti in ferro di altezza non superiore a mt. 1,50 ovvero da recinzioni alternative (anche su zoccolatura in cemento di altezza non superiore a cm 50) proposte dagli attuatori degli interventi ed accettate e approvate dagli uffici tecnici comunali, le recinzioni comunque dovranno essere uniformate per ogni lotto di intervento;
- lungo le recinzioni esterne potranno essere realizzati cancelli di accesso alle aree verdi delle dimensioni massime di m 2,00 da utilizzare solamente ed esclusivamente per la manutenzione delle aree verdi private.
- le pavimentazioni esterne private potranno essere in autobloccanti in cemento o materiali similari;
- al fine del soddisfacimento degli indici di permeabilità per i percorsi potranno essere usate sistemazioni a ghiaia carrabile drenante e/o grigliati alveolari carrabili in polietilene con riempimenti di terra vegetale - torba.

- La verifica del rispetto dell'indice di Permeabilità IP verrà effettuata per comparti e per operatore e non per singolo lotto

Le unità edilizie di un medesimo comparto devono avere le stesse finiture e la stessa tavola cromatica.

All'interno delle singole unità edilizie potranno essere realizzati alloggi in numero e taglio diverso da quelli previsti dal Piano.

Tra i vari comparti e lotti potranno essere effettuati trasferimenti di volumetria al fine di poter far fronte ad esigenze al momento non prevedibili senza che ciò comporti varianti al Piano.

I bassi fabbricati destinati ad autorimesse e/o porticati saranno realizzati con gli stessi materiali di finitura degli edifici.

Antistante ad essi, a protezione delle porte dei box potranno essere realizzati piccoli porticati in legno, eventualmente collegati agli edifici tramite percorsi pedonali anch'essi coperti da porticati in legno.

Le unità edilizie che contengono SUL con destinazione TERZIARIA e residenziale devono avere caratteristiche costruttive simili ai fabbricati residenziali e saranno rifiniti con gli stessi materiali.

Le unità edilizie con destinazione esclusivamente terziaria potranno avere caratteristiche costruttive proprie più consone all'attività a cui vanno destinate. Per esse si potranno utilizzare sistemi costruttivi prefabbricati purché venga garantita esternamente un'alta qualità architettonica e un corretto inserimento ambientale.