



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 -

- PROGETTO DEFINITIVO -

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, 15 gennaio 2014

Arch. Silvia Merenda

Geom. Christian Blesio

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

NORME DI ATTUAZIONE

Per la stesura delle presenti norme di attuazione si fa riferimento a quanto riportato nelle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano Regolatore vigente approvato ed al Regolamento Edilizio.

1 - 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.

2 - 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 allegare 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.

3 – PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA

Il P.R.G. vigente di Cuneo include l'area interessata dal P.E.C. in zona ATF1.MG4 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni riguardanti 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.

- Ripartizione della superficie dell'ambito:

ST.....= mq 7254

ACE+ VE (pari a 40% di St).. = mq 2902

Vs (pari a 60% di St)= mq 4352

- Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

Ut = 0,15 mq/mq = mq 1088

Uf max (ACE+Ve)= mq 1741

SUL Ut= mq 1088

SUL (trasferimento AV) = mq 326,50

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

Dc e da aree a servizi = 5,00 m

D = 10,00 m

- 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

3 - AREE PUBBLICHE – MATERIALI E MODALITA' DI ESECUZIONE

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

a) 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 4 cm), previo scavo di sbancamento dell'area interessata.

b) 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 rosso 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.

c) 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 esso, si realizzano n° 16 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.

I parcheggi pubblici indicati saranno posti a livello delle adiacenti strade. Gli stessi dovranno essere convenientemente asfaltati, tracciati ed illuminati.

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

La quota principale di riferimento è definita dalla nuova strada di collegamento.

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

e) 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.

f) 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.

g) 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 4 aiuole ricavate all'interno all'area parcheggio lungo la nuova viabilità.

4 - AREE PRIVATE – CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

a) Tipologie degli edifici:

Potranno essere realizzati fabbricati per uso residenziale e terziario nelle percentuali previste.

Le tipologie costruttive di questi potranno essere molteplici così come di seguito indicate:

- strutture in cemento armato realizzate in loco;
- strutture in legno;
- strutture miste;

I lotti individuati in cartografia potranno essere modificati in sede attuativa, pertanto sarà possibile frazionare il lotto, modificare il confine che divide l'area oggi individuata come AV e la forma degli edifici, il tutto nel rispetto della S.U.L., dei rapporti di copertura e delle aree permeabili.

Sarà obbligo dei proprietari 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.

Tutte le unità dovranno attenersi alle norme e prescrizioni del vigente regolamento d'igiene dell'ASL.

b) Caratteristiche costruttive – finiture

Non essendo la zona soggetta a vincoli o prescrizioni si rende possibile realizzare qualunque tipo di costruzione, con qualsiasi forma e con l'utilizzo di qualsiasi materiale.

c) Recinzioni

Le recinzioni potranno essere realizzate sul filo delle proprietà sia verso gli spazi pubblici che gli spazi privati, dovranno avere disegno semplice ed unitario, lo stesso colore e gli stessi materiali. In particolare dovranno avere le seguenti caratteristiche:

recinzioni verso spazi pubblici:

- muro pieno di altezza massima di m 1,80.
- muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m e con soprastante recinzione, cancellate o siepi per un'altezza massima di 2,00 m.
- siepi tenute ad un'altezza massima di 2,00 m.

recinzioni tra privati:

- muro pieno di altezza massima di m 3,00.

- muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m e con soprastante recinzione, cancellate o siepi per un'altezza massima di 3,00 m.
- siepi tenute ad un'altezza massima di 3,00 m.

Le recinzioni interne dovranno essere realizzate in asse al confine stesso ed a spese comuni 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.

c) Tinteggiatura

I fabbricati potranno essere tinteggiati di qualsiasi colore.

d) Insegne pubblicitarie

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

f) Spazi pertinenziali

Le aree private libere da fabbricati potranno essere utilizzate come aree per la circolazione o per il posteggio, o come aree verdi private o per la realizzazione di spazi a verde il tutto con rispetto dell'IP previsto.

g) Arredo urbano

Non sono attualmente previsti elementi di arredo urbano.

H) 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 alla realizzazione dei collegamenti alle rispettive aree in proprietà.

I lavori di allacciamento e di posizionamento dei servizi, previa richiesta di autorizzazione ai competenti enti, 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, prima della realizzazione dello strato di fondazione stradale.

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.