

Comune di CUNEO

Provincia di Cuneo

VARIANTE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
*** PROGETTO DEFINITIVO ***
Zona ATF2.SP2 di P.R.G.

Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni

- PEC approvato D.C.C. n. 40 del 19/04/2010 -
- Convenzione Edilizia rep. n. 11300 del 30/06/2010 -

Committente: - SOC. AURORA Srl
- SOC. CIGA Srl

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

allegato	data	scala	riferimento
4	_____	_____	

**STUDIO
TECNICO**

dott. architetto
Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III n. 21/B
12100 CUNEO

tel: 017167943
fax: 0171603647
mail: archfino@cuneo.net

- SOC AURORA SRL

- SOC. CIGA SRL

Art. 52.04 – ATF2.SP
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE PER
INSEDIAMENTI INTEGRATI NELLE FRAZIONI

Art. 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.

Art. 52.04 Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE= 35% St
- Ve = 35% St
- Vs = 30% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACE+Ve)>50% (ACE+Ve)
- Ip (Vs) > 90% Vs
- numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
- A= 60 alberi/ha; Ar= 80 arbusti/ha

Parametri edilizi:

- Ds = 10,00 m ;
- Distanza dai confini = 5,00 m;
- D = 10,00 m;

Mix funzionale:

- abitative: Superficie utile minima = 70% Sul;
- Quota flessibile = 30% Sul;
- Funzioni escluse: Produttive

Relativamente all'ambito ATF2.SP2 è confermata la precedente SUL di mq 3.518

Ciò premesso, vengono qua a seguito riportato le seguenti

NORME DI ATTUAZIONE

Specifiche per il P.E.C. in progetto

- PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE -

- Il Progetto del P.E.C. ottempera alle prescrizioni del P.R.G.C. realizzando la viabilità dello stesso come da allegati elaborati grafici, sia per sviluppo che per dimensioni, raccordi e slarghi agli incroci.
- La posizione delle strade pubbliche 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 strade 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.

- VIABILITA' -

- Si prevede la realizzazione di una viabilità privata interna al P.E.C. che circonda tutta l'area oggetto di proposta, composta da un unico tronco stradale pubblico che permetterà il collegamento con l' esistente strada comunale via Gauteri; la futura viabilità prevista nel piano avrà doppio senso di marcia con una larghezza complessiva di ml. 7,00,
- Si prevede la realizzazione di n. 2 blocchi parcheggi pubblici nei pressi dei due ingressi nella proprietà privata così organizzati parcheggio lunghezza m. 5,00 e larghezza m 2,50.
- In fase esecutiva verranno rispettate le indicazioni le modalità tecniche costruttive, che saranno preventivamente concordate con gli Uffici Comunali competenti.
- La viabilità pedonale interna al comparto è costituita da passaggi di larghezza netta non inferiore a mt. 2,00 di marciapiede è inoltre prevista la realizzazione di pista pedonale larghezza 2,50 m. .

- 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 e delle tabelle di aree 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 di ogni singolo lotto sono puramente indicativi e verranno definiti in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire nel rispetto, ovviamente, della specifica superficie utile lorda disponibile.
- La divisione dei lotti potrà anch'essa variare in funzione delle richieste dei lottizzanti senza che questo costituisca variante al P.E.C.
- Tutti i lotti potranno essere utilizzati per fabbricati unifamiliari, bifamiliari, a schiera e piccoli condomini.
- Si precisa inoltre che tutti gli interventi edificatori all'interno del Pec avverranno tramite presentazione di regolare Permesso di Costruire senza usufruire dell'applicazione dell'art. 22 comma 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che consente la presentazione di Denunce di Inizio Attività per le nuove costruzioni nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 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.
- In fase esecutiva saranno privilegiati i lotti lato fronte viabilità e parti pubbliche, resta inteso in ogni caso che prima del rilascio del certificato di agibilità del 1° lotto, dovranno essere realizzate le tutte le OO.UU ritenute essenziali alla funzionalità del lotto stesso, mente prima della richiesta del certificato di agibilità dell'ultimo lotto dovranno essere ultimate (compresa la finitura del tappetino bituminoso) e regolarmente collaudate le restanti opere.
- Le costruzioni devono osservare le distanze minime prescritte dalle N.d.A. del P.R.G.C. Città di Cuneo e le prescrizioni particolari della scheda di zona e del Regolamento Edilizio.
- Gli insediamenti sui lotti edificabili sono riservati ad attività residenziali di nuovo impianto nel rispetto 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.

- L'accesso veicolare alle costruzioni è previsto mediante la strada privata di P.E.C.
- 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.
- Tutte le unità residenziali dovranno attenersi alle norme e prescrizioni del vigente regolamento d'igiene dell'ASL di Cuneo.
- 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 scariche delle acque nere saranno effettuati con condutture a perfetta tenuta ed immessa nella fognatura di P.E.C. che si collega alla fognatura comunale.
- 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.

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

- l'ingombro massimo dei nuovi fabbricati dovrà essere quello previsto delle prescrizioni impartite dalle N.T.A. di P.R.G.C.;
 - 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.
 - Nelle tipologie edilizia a schiera e/o bifamiliare, le unità immobiliari potranno essere aggregate tramite bassi fabbricati adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, non computati nella Superficie Utile Lorda di pavimento ai sensi dell'art. 18 del Regolamento comunale di Cuneo.
 - Le recinzioni dovranno rispettare quanto previsto e disciplinato sul Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo.
- Lungo i confini prospicienti spazi pubblici o destinati ad uso pubblico tali recinzioni dovranno avere aspetto e caratteristiche costruttive omogenee lungo tutta la facciata

contigua, resta pertanto convenuto che potranno essere adottate due tipologie distinte: una affacciante la strada Comunale Via Gauteri e una affacciata la viabilità pubblica di penetrazione del PEC.

- 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.