COMUNE DI CUNEO

PROVINCIA DI CUNEO

PROGETTO PRELIMINARE di
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
redatto ai sensi. art. 43 L.R.U.56/77 e s.m.e.i.
ZONA DI P.R.G.C. - AR -
Ambiti di riqualificazione urbana

- AR.1 - CORSO ALCIDE DE GASPERI * COMPARTO 2subA

COMMITTENTI:

Sig.ra ARIONE Laura

Sig.ra ARIONE Nicole

Sig.ra ARIONE Rosanna

Sig.ra MARTINI Vanna

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scale

data

riferimenti

G:\LAVORI PAOLO\PECROVERE_VIA PERTINI

ALL.

4

Dott. Arch. FINO Umberto

STUDIO
TECNICO

dott. architetto
Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III n. 21/B
12100 CUNEO

tel: 017167943

fax: 0171603647

mail: archfino@cuneo.net

Art. 50
AMBITI DI TRAFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI INTEGRATI URBANI (AR,AT)

50.01 Gli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: Ambiti di riqualificazione urbana (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunzionalizzare per insediamenti e Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.

50.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani sono specificati nei seguenti commi.

50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

Ripartizione della superficie dell'Ambito -

ACE = 25% St -

Ve = 25% St -

Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza -

Ut = 0,45 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp (prescritta nelle AR ³ 2 ha) - Uf max ACE + VE = 1,2 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV -

Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE +Ve) - Ip (Vs) > 50% Vs -

Numero massimo dei piani:

AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile -

A = 40 alberi/ha;

Ar = 60 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.I. 1444/68

Mix funzionale -

Abitative: Superficie minima = 40% Sul-

Terziarie: Superficie minima = 30% Sul -

Quota flessibile = 30% Sul -

Funzioni escluse: Produttive

Ciò premesso, vengono qua a seguito riportati 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 pubblica, composta da un unico tronco stradale pubblico che permetterà il collegamento con l' esistente strada comunale via Pertini e la strada esistente Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo; 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 lungo tutta la strada di larghezza rispettivamente mt 2,50 e mt 5,95.
- 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.

- 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 dell' edificio all'interno del lotto sono puramente indicativi e verranno definiti in sede di richiesta del singolo Permesso di Costruire nel rispetto, ovviamente, della specifica superficie utile lorda disponibile.
- potrà essere prevista una suddivisione del lotto in progetto senza che questo costituisca variante al P.E.C.
- 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.
- 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 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 costruzioni 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.

- 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,

- 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.