

NORME DI ATTUAZIONE

Premessa

Per la stesura delle presenti Norme di attuazione si fa riferimento a quanto stabilito dalle N.di A. del Piano regolatore Generale vigente, approvato con Delibera G.R. n. 40-9137 del 07/07/2008 e successive varianti.

ARTICOLO 1 – NORMATIVA APPLICABILE

L'ambito individuato dalla cartografia allegata appartiene per la totalità alla zona individuata dal P.R.G. con la sigla APT2.OS4.

Il presente Piano Edilizio Convenzionato è formato ai sensi dell'art. 43 e 39 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare, oltre alle presenti Norme di attuazione, le prescrizioni del vigente P.R.G. ed il regolamento edilizio.

ARTICOLO 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il presente P.E.C. prevede la cessione gratuita al Comune di Cuneo delle aree per servizi e viabilità e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dagli elaborati grafici allegati.

Le stesse dovranno essere realizzate direttamente dai proponenti il presente P.E.C. o in forma consortile con i privati o le società che acquisiranno parte delle aree edificabili sulla base della convenzione sottoscritta tra proponenti e Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 3 – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

1. Ripartizione della superficie dell'ambito:

- $Ace+Ve = 13.955,40 \text{ mq}$
- $Vs = 9.303,60 \text{ mq}$

2. Grandezze urbanistico-ecologiche e altezza:

- $St = 23.259,00 \text{ mq}$
- $Sf = 13.955,40 \text{ mq}$
- $SUL = 11.629,50 \text{ mq}$

- $I_p = 20\%$ (ACE+Ve)
 - $h_{max} = 9 \text{ m}$
3. Parametri edilizi:
- $D_s = 10 \text{ m}$
 - $D_c = 5 \text{ m}$
 - $D = 10 \text{ m}$
4. Destinazioni d'uso ammesse:
- produttive: industriali ed artigianali
 - terziarie: commerciali, direzionali max 20% della SUL
 - abitative: alloggi per custodia (max 150 mq di SUN)
5. Vincoli:
- no
6. Zonizzazione acustica:
- 5
7. Classe di pericolosità geomorfologica:
- Classe I

ARTICOLO 4 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Le strade, i marciapiedi, i parcheggi e le aree verdi avranno la posizione, le quote e la sezione prevista dagli elaborati grafici del presente P.E.C.

La rete viaria è caratterizzata dalla prosecuzione della strada principale che attraversa da ovest ad est l'ambito e dall'allargamento della Strada Vicinale del Martinetto, posta sul confine est dell'area. La viabilità principale è rappresentata da una carreggiata a doppio senso di marcia per il traffico di scorrimento; da tale strada, con opportune intersezioni, si diramano gli accessi e le aree a parcheggio, separate dalla strada tramite marciapiede pedonale.

Le aree a parcheggio saranno realizzate a livello rispetto alle strade adiacenti, mentre i marciapiedi, pavimentati in asfalto, verranno adeguatamente rialzati in modo da consentire una chiara divisione tra viabilità veicolare e pedonale.

Strade, marciapiedi e parcheggi dovranno essere adeguatamente illuminati, asfaltati e dotati di segnaletica orizzontale e verticale, come previsto da Codice della Strada.

Le aree verdi saranno prevalentemente previste a prato e piantumate; potranno ospitare impianti tecnologici a servizio delle aziende che si andranno ad insediare quali, ad esempio, cabine elettriche o stazioni di decompressione.

Sulla base delle prescrizioni dettate dal comune o dai gestori delle reti verranno realizzate i seguenti impianti:

- rete fognaria
- acquedotto
- smaltimento acque meteoriche
- illuminazione pubblica
- reti elettriche
- reti telefoniche
- rete gas metano

Non sono previste opere di mitigazione acustica in quanto non sono presenti, nelle immediate vicinanze del comparto 2, zone residenziali densamente popolate.

ARTICOLO 5 – AREE PRIVATE

Il presente PEC individua 4 lotti con capacità edificatorie autonome, come indicato negli elaborati grafici allegati. I lotti individuati in cartografia potranno essere modificati in sede attuativa. Pertanto sarà possibile modificarne il numero ed i confini, effettuare accorpamenti tra lotti, modificare la forma degli edifici, trasferire la S.U.L. tra singoli lotti sempre nel rispetto della Sul complessiva, dei rapporti di copertura e degli indici di permeabilità, modificare la posizione degli accessi carrai e pedonali senza che ciò costituisca variante al P.E.C.

Nell'ambito di ciascun lotto, come individuati dal presente P.E.C., potrà essere edificata una Superficie utile lorda pari a :

- | | |
|-----------|------------|
| • Lotto 1 | 2249,96 mq |
| • Lotto 2 | 1999,92 mq |
| • Lotto 3 | 4379,44 mq |
| • Lotto 4 | 3000,18 mq |

La Sul potrà essere ricavata su più piani, nel rispetto delle distanze, dell'altezza massima e del reperimento delle opportune superfici permeabili e a verde privato.

Potranno essere realizzati fabbricati per usi artigianali e industriali con le seguenti tipologie costruttive:

- strutture prefabbricate in c.a. precompresso;
- strutture in c.a. realizzate in opera;
- strutture in ferro;
- strutture in legno;
- strutture miste.

Non essendo presenti particolari vincoli, la forma, i materiali ed i colori utilizzati negli edifici potranno essere decisi dai proponenti in accordo con l'amministrazione comunale.

E' preferibile che, in corrispondenza del fronte strada principale, gli edifici mantengano un'allineamento per un tratto edificato di almeno 15 m.

L'altezza dei fabbricati, adibiti a qualsiasi destinazione ammessa dal P.R.G. e dal presente P.E.C., non potrà essere superiore a m 9,00.

L'altezza di cui sopra si intende misurata in base alle prescrizioni dell'art.7.03 del P.R.G. e degli artt. 13-14 del R.E.

La quota di riferimento sarà quella media misurata in corrispondenza dell'accesso al lotto.

Potranno fare eccezione a tali misure eventuali volumi tecnici quali: ciminiere, silos, pianali di carico, ponti mobili, impianti per l'utilizzo di energie alternative ed in generale quegli impianti la cui maggiore altezza sia strettamente legata a ragioni tecniche particolari.

Parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo dell'altezza dei fronti se di altezza inferiore o uguale a 2,2 m.

Le aree private libere da costruzioni potranno essere adibite a parcheggi, aree per la circolazione, aree verdi nel rispetto dell'Ip previsto dal P.R.G.

Le recinzioni, sia verso spazi privati che pubblici, potranno essere realizzate sul filo delle proprietà con le caratteristiche indicate all'art. 52 del vigente Regolamento edilizio. Le recinzioni interne tra spazi privati dovranno essere realizzate a spese comuni dei lotti confinanti e a semplice richiesta di una delle parti.

Gli accessi carrai ai lotti sono indicati negli elaborati grafici allegati al presente P.E.C.; gli stessi potranno subire delle variazioni senza comportare varianti al P.E.C., previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Tutti i lotti dovranno, nel momento in cui verranno posate le condotte ed i cavidotti principali, provvedere a proprie spese a realizzare i collegamenti alle rispettive aree in proprietà. I lavori di

allacciamento e posizionamento dei servizi dovranno concludersi prima che avvenga la sistemazione definitiva delle aree viabili pubbliche ed in tempo utile perchè si possano compiere i necessari assestamenti delle superfici interessate.