

NORME DI ATTUAZIONE

Piano Esecutivo Convenzionato

R5c1

Viale Comuni d'Europa, Busca (CN) – 12022

committente: Immobiliare Caligaris s.a.s. di Carlo Caligaris & C.

MARCO BERTOLA [ARCHITETTO](#)

STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTURA E DESIGN - PIAZZA GALIMBERTI, 9 CUNEO - 338-1062478

info@architettobertola.it - www.architettobertola.it

NORME DI ATTUAZIONE

Il P.E.C. prevede la suddivisione del comparto (tavola 05) in 2 lotti minori in cui si potranno edificare tipologie edilizie di diversa forma e specie nel rispetto della volumetria complessiva realizzata nel comparto, nella presente sono state previsti n. 2 blocchi di fabbricato che hanno carattere puramente indicativo dell'eventuale edificabilità dei lotti, tali tipologie potranno essere variate in fase di presentazione dei singoli permessi di costruire.

La proposta distributiva dei fabbricati all'interno dei lotti individuati e gli schemi relativi ai fabbricati, proposti nelle tavole allegate si ritengono di larga massima e pertanto non vengono affrontati gli aspetti progettuali più dettagliati; questi verranno affrontati in fase di richiesta dei singoli permessi per costruire.

La volontà dei proponenti è comunque di edificare nel comparto fabbricati di tipo.

Volumi e parametri edilizi saranno comunque quelli indicati dal P.R.G.C. vigente.

In allegato viene presentato un progetto, completo di piante, prospetti e render planivolumetrico di fabbricato condominiale tipo, nel caso ad approvazione del PEC avvenuta si decidesse di edificare secondo lo schema, le dimensioni, i volumi e le caratteristiche morfologiche del progetto allegato, tale edificazione potrà essere realizzata con presentazione di pratica semplificata alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A./D.I.A.)

ART.2 – 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 e agli indirizzi da eseguire nell'attuazione degli interventi.

Fanno parte integrante delle presenti N.U.E. le tabelle di sintesi dei dati progettuali indicate nella Relazione illustrativa e le tavole di progetto.

Le indicazioni progettuali contenute nelle tavole indicate nell'art. 1 sono da intendersi vincolanti per la sistemazione della viabilità pubblica e delle rispettive volumetrie.

2 OPERE ED IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PUBBLICHE

ART.3 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

La progettazione delle opere, degli impianti e delle sistemazioni pertinenti le aree pubbliche è curata dai proponenti del P.E.C. e deve ottenere il visto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Fatte salve le specificazioni contenute nei successivi articoli, ogni ulteriore definizione delle caratteristiche architettoniche, tecniche, dimensionali, di materiali e, ove necessario, funzionali di

MARCO BERTOLA [ARCHITETTO](#)

STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTURA E DESIGN - PIAZZA GALIMBERTI, 9 CUNEO - 338-1062478
info@architettobertola.it - www.architettobertola.it

dette opere, impianti e sistemazioni, è demandata alla progettazione esecutiva di cui al comma precedente.

tavola del progetto del P.E.C. individua le aree pubbliche destinate alla viabilità, a parcheggi ed a verde, e ne stabilisce le rispettive dimensioni.

tavola del progetto indica i tracciato di massima delle acque bianche e delle fognature.

tavola del progetto indica i tracciato di massima dell'acquedotto.

tavola del progetto indica il tracciato delle linee Enel.

tavola del progetto indica l'illuminazione pubblica.

Alle indicazioni di queste tavole dovrà attenersi il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; potranno essere apportate eventuali lievi modifiche, purché di piccola entità, ai tracciati viari, alla articolazione dei parcheggi e del verde allo scopo di meglio adeguare le opere alle caratteristiche morfologiche del luogo.

L'esecuzione delle opere e degli impianti pubblici verrà affidata dal Comune, ai proponenti del P.E.C., a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

All'interno delle aree da dismettere a favore del Comune, verranno individuate delle zone per la disposizione di cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

- allacciamento fognatura

come prescritto nel parere dell'ACDA, di cui si allega copia, non sono previste estensioni della rete fognaria, si avranno pertanto semplici allacciamenti;

- allacciamento acquedotto

come prescritto nel parere dell'ACDA, di cui si allega copia, non sono previste estensioni della rete acquedotto, si avranno pertanto semplici allacciamenti;

ART.4 – RETE VIARIA, PISTACICLABLE E PERCORSI PEDONALI

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

Sezioni stradali, raccordi e zone di parcheggio indicati nelle predette tavole nelle loro posizioni e dimensioni, sono suscettibili di lievi modificazioni derivanti dai progetti esecutivi delle opere previste, purché non alterino la sostanza delle indicazioni d'insieme.

Gli strati di supporto della pavimentazione devono essere idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti.

La pavimentazione dei marciapiedi sarà realizzata con elementi prefabbricati, tali elementi dovranno presentare giunture inferiori a 5 mm., stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti

di spessore non superiore a 2 mm – è prevista una tipologia di blocchetti in cls “tipo TRIS di Pavesmac” o similare in colore unitario per tutte le aree di PEC.

I grigliati eventualmente inseriti nella pavimentazione verranno realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm. di diametro; i grigliati ad elementi paralleli dovranno comunque essere posti con elementi ortogonali al verso di marcia.

ART.5 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli spazi pubblici e privati di uso condominiale destinati alla viabilità, ai parcheggi a raso ed ai percorsi pedonali, dovranno essere progettati in modo conforme alla normativa vigente relativa al superamento delle barriere architettoniche.

In particolare per i percorsi pedonali, le pavimentazioni ed i parcheggi pubblici a raso, si dovranno osservare le seguenti norme:

- *Percorsi pedonali – marciapiedi*

La pendenza trasversale massima ammissibile è dell’1%.

In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale deve essere inferiore al 22%.

Nel caso in cui il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm.

Fino ad un’altezza minima di 2,10 mt. dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

- *Percorsi veicolari e ciclabili*

I raccordi e gli scivoli, a norma Legge 13/89, dovranno essere dello stesso materiale della pavimentazione.

Per la delimitazione delle aree pavimentate pubbliche e private devono usarsi bordonali in cls, retti e curvi, della tipologia e colore indicati dall’Ufficio Tecnico Comunale.

- *Parcheggi*

I parcheggi dovranno essere distribuiti in maniera tale per cui ogni 50 posti auto uno sia destinato a disabili. Pertanto si dovranno adottare le opportune segnalazioni sia orizzontali che verticali e dovranno essere realizzate in corrispondenza le opportune rampe di accesso.

ART.6 – SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI

In sede di progetto esecutivo si debbono rispettare, in linea di massima, le indicazioni fornite dalle tavole di progetto provvedendo inoltre agli allacciamenti alle condotte principali alle reti urbane esterne all'area del P.E.C.

In particolare, la rete della pubblica illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi di uso pubblico (veicolari, di parcheggio).

3 OPERE ED IMPIANTI NELLE AREE DI PERTINENZA DI ENTI E PRIVATI

ART.7 – EDIFICAZIONI DEI LOTTI

I singoli compatti, individuati con apposita simbologia nella tavola 05, costituiscono i lotti unitari dell'intervento.

Il rilascio del *Permesso di Costruire* per ogni comparto o singolo lotto è subordinato alla parte del comparto, compresi i muri di contenimento terra e recinzioni.

La concessione del permesso di *Abitabilità* è condizionata dall'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, che spetta alla progettazione specificare, ed alla convenzione fissare nelle modalità e nelle fasi attuative.

ART.8 – CARATTERISTICHE DELLE COSTRUZIONI

Gli elaborati del Piano prospettano una soluzione di massima individuando la posizione, l'ingombro, la volumetria ed il numero di piani fuori terra delle singole unità edilizie.

Tali indicazioni sono un indirizzo progettuale a cui orientarsi nella fase esecutiva delle singole unità, ma non costituiscono vincolo, potranno quindi essere variate la forma e la dimensione dei lotti all'interno dei compatti e le tipologie dei fabbricati all'interno dei singoli lotti, realizzando fabbricati in tutto od in parte diversi.

L'altezza massima è fissata in mt. 9,00 alla linea di gronda della falda principale, misurata con riferimento alla quota marciapiede indicata sugli elaborati di progetto.

Le aree a verde privato verranno sistemate in modo tale da raccordare la quota del piano terra a quella di ingresso.

L'altezza minima dei piani abitabili è di m. 2,70 da pavimento a soffitto.

Le unità edilizie del P.E.C. sono caratterizzate da una tipologia abitativa del tipo condominio plurifamiliare.

MARCO BERTOLA [ARCHITETTO](#)

STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTURA E DESIGN - PIAZZA GALIMBERTI, 9 CUNEO - 338-1062478
info@architettobertolait - www.architettobertolait

La progettazione delle unità edilizie dovrà tendere ad adottare soluzioni unitarie per i singoli compatti per quanto riguarda materiali, colori e forma architettonica.

ART.9 – AREE PRIVATE LIBERE

Le aree private libere da costruzioni dovranno essere organizzate, secondo quanto indicato in progetto, a spazi a verde privato, verde condominiale, percorsi e spazi pedonali e cortili.

I percorsi e gli spazi pedonali verranno sistemati con gli stessi materiali e caratteristiche tecniche costruttive che saranno adottate per gli spazi pubblici; la loro progettazione dovrà pertanto uniformarsi a quanto già prescritto nei precedenti Art.4 e 5 delle presenti norme.

Le aree a verde privato possono essere ordinate a giardino.

ART.10 – RECINZIONI, MURI DI CONTENIMENTO

Le quote altimetriche definitive, verranno indicate dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto dai proponenti del P.E.C. che dovrà rispettare di massima le quote indicate dal presente piano.

I singoli compatti dovranno essere delimitati con muretti in calcestruzzo a vista dell'altezza di cm. 50 e sovrastante recinzione metallica a disegno lineare, di altezza non superiore a cm. 150.

La delimitazione interna ai compatti, individuante i singoli lotti, è ammessa esclusivamente tramite siepe con interposta rete o cancellata metallica di altezza non superiore a cm. 200 dal piano del terreno sistemato.

allegati:

- parere tecnico della A.C.D.A. in merito all'allacciamento fognario
- parere tecnico della A.C.D.A. in merito all'allacciamento all'acquedotto
- parere ente erogatore servizio Energia "e-distribuzione"