

COMUNE di LAGNASCO

PROVINCIA di CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Via XXV Aprile

f. 14 mappali 725, 726, 728, 729, 752,
753, 754, 755, 756, 757, 758 e 759
Area RES3 del P.R.G. vigente

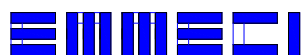
NORME di ATTUAZIONE

i proponenti
"IL BASTIONE s.r.l."
"IL QUADRIFOGLIO s.s."

il progettista
Costamagna Arch. Massimo

"IL QUADRIFOGLIO s.s."

Lagnasco,



1. PREMESSE

1.1. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI LAGNASCO

Il Comune risulta dotato di P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n. 45/44286 in data 30.05.1985, e con D.P.G.R. n. 6 / 22542 in data 29.09 1997.

Approvazione del progetto definitivo della Variante n. 4 del P.R G.C. con Delib. C.C, n. 30 del 05 08.1994

1.2. PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PRESENTE P.E.C.

Il P.R.G.C. individua l'area interessata dal P.E.C. nell'ambito denominato RE3 per il quale prevede la seguente scheda di zona.

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA Mq. 11.125
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Insedimenti residenziali di nuovo impianto con destinazioni annesse quali: Residenze ed autorimesse ad uso privato.

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

ALTEZZA MAX RAGGIUNGIBILE	mt	7.00
N° PIANI FUORI TERRA		2
RAPPORTO DI COPERTURA		0.20
DISTACCHI DAI CONFINI	mt.	5
DISTACCHI DALLE STRADE	mt.	10
DISTACCHI DAGLI EDIFICI	mt.	10

C) CONDIZIONI DI INTERVENTO

- strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

- rispetto dell'art. 14 delle N.d.A.

1- PRINCIPI GENERALI

- Relazione e Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Norme di attuazione,
- Bozza di Convenzione,
- Documentazione fotografica

ART. 1 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.E.C.

A - Elaborati grafici:

Tav. 1: Estratto catastale (1: 2.000).

Tav. 2: Estratto di P.R.G. vigente (1: 2.000);

Tav. 3: Planimetria stato di fatto (1:1000; 1: 250);

Tav. 4: Planimetria stato di progetto (1: 500);

Tav. 5: Planimetria stato di progetto con individuazione delle aree oggetto di Cessione (1:500);

Tav. 6: Opere di urbanizzazione in progetto (1:1000; 1:250)

Tav. 7: Inserimento P.E.C. in P.R.G. (1:2000)

Tav. 8: Profilo longitudinale (1:250)

B - Documentazione fotografica

C - Relazione e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

D - Norme di attuazione.

E - Bozza di convenzione.

ART. 2 - LE NORME URBANISTICO-EDILIZIE (N.U.E.)

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 seguire nell'attuazione degli interventi.

Fanno parte integrante delle presenti N.U.E. le tabelle di sintesi dei dati progettuali allegate alla "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 ed in generale per le aree oggetto di cessione al Comune di Lagnasco mentre sono da intendersi indicative per la distribuzione interna delle aree private oggetto di futura edificazione.

Per le parti non quotate nelle tavole di progetto valgono le misure rilevabili graficamente.

2. OPERE ED IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PUBBLICHE

ART. 3 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

Le progettazione delle opere, degli impianti e delle sistemazioni pertinenti le aree pubbliche è curata dai proponenti dei 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 necessaria, funzionali di dette opere, impianti e sistemazioni, è demandata alla progettazione esecutiva di cui al comma precedente.

La tavola n 5 del progetto di P.E.C. individua le aree pubbliche da destinarsi alla viabilità ed indica il tracciato di massima degli impianti che dovranno essere realizzati, quali l'acquedotto, la fognatura e l'illuminazione pubblica, rete gas, rete linee elettriche e telefoniche.

La tavola n. 6 stabilisce le caratteristiche e dimensioni delle aree oggetto di cessione.

La tavola n. 8 stabilisce le quote delle aree oggetto di cessione rispetto alla sistemazione attuale delle aree interessate.

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

L'esecuzione delle opere e degli impianti pubblici sarà a cura e spese dei proponenti del P.E.C. , secondo le vigenti disposizioni in materia, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria rilevando che il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria è stato interamente versato dai proponenti contestualmente al rilascio della C.E. n. 99/08.

ART. 4 - RETE VIARIA E PERCORSI PEDONALI PUBBLICI (MARCIAPIEDI)

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

La pavimentazione della viabilità veicolare e pedonale sia pubblica che privata verrà eseguita con materiali simili a quelli esistenti e dovrà essere del tipo antisdrucchiolevole.

Per pavimentazione antisdrucchiolevole si intende una pavimentazione realizzata con materiali il cui coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo British Ceramic Research Association Ltd (B.C.R.A) Rep. CEC.6/81, sia superiore ai seguenti valori:

- 0,40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta,
- 0,40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata.

Gli strati di supporto della pavimentazione devono essere idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.

Qualora la pavimentazione dei marciapiedi venga realizzata con elementi prefabbricati, tali elementi dovranno presentare giunture inferiori e 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a 2 mm.

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 gli elementi ortogonali al verso di marcia.

ART. 5 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli spazi pubblici e privati di uso pubblico e/o 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 ai 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%
- Allorquando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore ai 15% per un dislivello massimo di 15 cm.
- Fino ad un'altezza minima di 2.10 m 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
- Le strade veicolari e l'area ad uso parcheggio indicata nelle tavole progettuali e posta a fianco della cabina di trasformazione dovranno avere manto impermeabile non sdruciolevole realizzato in misto granulare bitumato della spessore minimo di cm. 10.
- I marciapiedi potranno dovranno essere realizzati come quelli già esistenti ovvero in masselli di cls autobloccanti dello spessore di cm. 6, a colore unico e senza disegni, a norma della legge 13/89.
- Per la delimitazione dei marciapiedi e dell'area circostante il fabbricato cabina dovranno utilizzarsi bordonali in cls. retti e curvi, del colore scelto per la pavimentazione dei marciapiedi.

ART. 6 - SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI

In sede di progetto esecutivo si debbono rispettare di massima le indicazioni fornite dalla tavola n. 6 provvedendo altresì agli allacciamenti alle condotte principali ed alle reti urbane già presenti ovvero realizzate in fase di precedente lottizzazione.



In particolare, la rete della pubblica illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico (veicolari, di parcheggio), con utilizzo di apparecchiatura di illuminazione stradale a luce LED con potenza 72 led posta su palo rastremato.

Quanto sopra è da estendersi anche ai punti luce attualmente posizionati sul mappale 727 derivanti dalla presedente convenzione.

Nel caso dei punti luce già esistenti verranno mantenuti i pali esistenti ma verranno sostituite solamente le apparecchiature illuminanti.

Nel caso di pali esistenti privi di apparecchi di illuminazione verranno mantenuti i pali e fornite sugli stessi nuove apparecchiature illuminanti.

ART. 7 - AREE A VERDE

Non verranno realizzate aree verdi in quanto risultano già soddisfatti gli standard urbanistici previsti

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

ART. 8 – EDIFICAZIONE DEI LOTTI

I singoli comparti, individuati con apposita simbologia nelle tavole grafiche costituiscono unità fabbricativa.

I corpi di fabbrica indicativi che ricadono negli ingombri massimi di ogni lotto, individuati nelle tavole n, 3, costituiscono la minima unità edilizia.

Il rilascio del permesso di costruire per ogni lotto è subordinato alla progettazione esecutiva delle unità edilizie entrostanti e della sistemazione delle aree private facenti parte del lotto stesso compresi i muri di contenimento terra e le recinzioni.

Il rilascio dell'abitabilità è condizionata dall'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che spetta alla progettazione specificare, ed alla convenzione fissare nelle modalità e nelle fasi attuative.

ART. 9 - CARATTERISTICHE DELLE COSTRUZIONI

Gli elaborati del Piano individuano in modo non vincolante la posizione, l'ingombro, la volumetria assegnata, il numero di piani fuori terra delle singole unità edilizie.



Tali indicazioni costituiscono un indirizzo progettuale a cui orientarsi nella progettazione esecutiva delle singole unità.

Le costruzioni previste, a due piani, potranno avere piano terreno sopraelevato di cm. 1.50 massimo rispetto al piano del marciapiede stradale.

L'altezza massima è di mt 7.00, misurata dai marciapiede del fabbricato all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Le distanze dai confini e tra i fabbricati sono quelle indicate nelle planimetrie tenendo conto che:

- le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a ml. 10,00,
- le distanze dai confini esterni al P.E.C. non potranno essere inferiori a ml. 5,00;
- le distanze dai confini interni al P.E.C. sono, come indicato in progetto, o a confine o a ml. 5,00 e oltre,

Le aree a verde privato verranno sistemate ad una quota di 10 cm. inferiore al piano marciapiede e avranno una pendenza tale da raccordarsi con la quota di ingresso.

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

Le unità edilizie del P.E.C. sono caratterizzate da una tipologia abitativa del tipo a schiera bifamigliare a due piani.

La progettazione delle unità edilizie potrà adottare soluzioni diverse per i singoli comparti per quanto riguarda materiali, colori e forma architettonica.

Gli elementi costruttivi e i materiali di seguito elencati saranno invece unitari per tutti i fabbricati facenti parte dei lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e ad essi si dovranno uniformare le singole progettazioni.

- tetto a capanna o a padiglione a più falde con pendenza uniforme;
- manto di copertura con tegole in laterizio o cemento, tipo e colore scelti dagli operatori ma unitari per tutti i lotti comunque simili a quelli dei fabbricati già costruiti;
- cornicione del tetto realizzato in C.A. a vista o in alternativa passafuori in legno;
- è consentita la realizzazione di finestre a raso nelle falde del tetto (tipo Velux) in numero di due per ogni sottotetto, delle dimensioni massime di cm. 70 x 100;
- è consentita la realizzazione dei volumi tecnici per eventuali locali macchine ascensori e/o altro fuoriuscenti dalle falde del tetto purché coperti con tetti a falde che si integrino con il resto delle coperture.

- le pareti verticali ed orizzontali esterne degli edifici, verranno rifinite in intonaco del tipo al frattazzo fine e successivamente tinteggiati: l'uso del mattone faccia a vista è consentito purché si integri bene con la rimanente parte del fabbricato sul quale viene applicato.

ART. 10 - AREE PRIVATE LIBERE

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

Le aree a verde privato possono essere ordinate a giardino o in alternativa ad aree cortilizie dotate di idonea pavimentazione.

ART 11 - RECINZIONI - MURI DI CONTENIMENTO

La quota principale di riferimento è definita in quella della strada interna attualmente realizzata in fase di attuazione del precedente P.E.C..

Da tale quota emergeranno i muretti di recinzione eventi un'altezza di circa cm. 60 e realizzati uniformemente per tutti i lotti, in cemento armato con finitura a vista.

I singoli lotti potranno essere delimitati con recinzione metallica a disegno lineare simile a quella attualmente esistente e di altezza non superiore a cm. 150 dal piano del muretto. Allo stesso modo potranno essere suddivisi i singoli lotti tra di loro.

ART. 12 - AUTORIMESSE . PARCHEGGI PRIVATI

La superficie di parcheggio privato previsto per legge (minimo 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione) dovrà essere reperita tutta al piano interrato adottando sia la soluzione del cortile ribassato aperto che la corsia coperta.

Qualora si adotti la soluzione a corsia coperta, l'aerazione dei locali interrati (autorimesse, corsie, uscite di sicurezza) potrà avvenire solo tramite superfici grigliate realizzate a raso dell'area sovrastante, sono esclusi i torrini di aerazione.