

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.D.R.

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. - AREA R3.1 D.U. 3 DEL VIGENTE P.R.G.C. - UBICATO IN SAVIGLIANO (CN) - VIA SALUZZO N. 55/57

INDICE

Premessa

ART. 1 - Applicazione ed efficacia del Progetto di P.D.R.

Art. 2 - Elaborati

ART. 3 - Superficie Territoriale

ART. 4 - Verifiche urbanistiche

Art. 5 - Destinazioni d'uso ammesse

Art. 6 - Tipologia edilizia dei Fabbricati

Art. 7 - Copertura e Tetto

Art. 8 - Finiture esterne

Art. 9 - Pavimentazioni, Zoccoli, Davanzali e Gradini

Art. 10 - Serramenti

Art. 11 - Parti in Ferro dell'edificio e parapetti

Art. 12 - Gronde e Pluviali

Art. 13 - Recinzioni esterne e Pensiline di Ingresso e Passi Carrai

Art. 14 - Verde privato

Art. 15 - Dismissioni

Art. 16 - Norme specifiche in relazione al lotto edificabile

Art. 17 - Tempi di Attuazione, Validità ed efficacia

Art. 18 - Norme di rinvio

Premessa

Gli interventi previsti, per tutto quanto non indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono subordinati a quanto indicato agli articoli 10 e 23 comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dovranno sempre rispettare le Norme e le indicazioni del Vigente P.R.G.C. del Comune di Savigliano (CN).

ART. 1 - Applicazione ed efficacia del Progetto del S.U.E.

Il progetto di S.U.E. è conforme alle norme del VIGENTE P.R.G.C. formato ai sensi del Titolo III della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con D.G.R. n. 106-28247 del 22 settembre 1983:

- "variante generale" approvata con D.G.R. n. 49-18139 del 07.09.1992,
- "variante 95" approvata con D.G.R. n. 76-20317 del 25.06.1997,
- "variante 96" approvata con D.G.R. n. 34-25219 del 05.08.1998,
- "variante 2001" e variante "in itinere" approvate con D.G.R. n. 34-14750 del 14.02.2005,
- "variante strutturale 2008" formata ai sensi della L.R. 1/2007, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 24.09.2009,
- "varianti parziali" approvate con la procedura disposta dall'art. 17, 7° comma della Legge Regionale 56/77 come modificato dall'art. 1 della Legge Regionale 41/97.

Per quanto sopra espresso, il S.U.E. risulta essere conforme anche a tutte le norme regionali e nazionali attualmente vigenti in materia di edilizia e di urbanistica. Pertanto il presente S.U.E. ha lo scopo di dare attuazione alle previsioni insediative ed alle modalità esecutive stabilite dal Piano Regolatore per l'ambito in questione. Come tale esso costituisce quindi Strumento Urbanistico di Esecuzione del P.R.G.C. di iniziativa privata. Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche costituiscono integrazione delle disposizioni che il P.R.G.C. fissa per l'Area R 3.1. Esse hanno, al fine dell'attuazione delle suddette previsioni, carattere cogente e vincolante ancorché complementare alle Norme del P.R.G.C., le quali ultime in caso di contrasto con esse, avranno carattere prevalente.

Art. 2 - Elaborati

Fanno parte integrante e sostanziale del progetto di S.U.E. i seguenti elaborati (integrazione e specificazione delle presenti norme - in

conformità a quanto prescritto dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m..i.):

- Documentazione fotografica a colori dell'area oggetto di intervento;
- Relazione Tecnico Illustrativa;
- Schema di convenzione;
- Norme Tecniche di Attuazione del S.U.E.;
- TAV 1 - Planimetria di Rilievo 1/200, Estratto P.R.G.C., Estratto Mappa Catastale 1/2000 stato di fatto;
- TAV 2 - Stato di fatto - Piante 1/100;
- TAV 3 - Stato di fatto - Prospetti 1/100;
- TAV 4 - Superficie Territoriale 1/200;
- TAV 5 - Superficie Sagome Massime 1/100;
- TAV 6 - Planimetria Progetto 1/200, Estratto P.R.G.C., Estratto Mappa Catastale 1/2000 di progetto;
- TAV 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Piante piano Interrato e Terra 1/100;
- TAV 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Piante piano 1°, 2°, 3°, 4° e Attico 1/100;
- TAV 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Prospetto/Sezione AA BB Ovest Est 1/100;
- TAV 10 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Prospetto/Sezione CC DD Nord Sud 1/100;
- TAV 11 - TIPOLOGIE EDILIZIE - Sezione AA BB 1/100
- TAV 12 - Verifica Conteggi 1/200;
- TAV 13 - Fotoinserimento;

ART. 3 - Superficie Territoriale

Il S.U.E. e la relativa convenzione individuano una superficie territoriale dell'area R 3.1 pari alla somma delle superfici territoriali reale delle due particelle che lo compongono. E' stata infatti determinata graficamente una superficie territoriale superiore rispetto a quella indicata nelle N.di.A. del P.R.G.C. (mq 881,94, ovvero 88,48 mq per la particella 602 + 793,46 mq per la particella 1602) in seguito alle risultanze delle misurazioni in sito. La differenza risulta quindi di mq. 6,06 e detta risultante superficie è stata puntualmente documentata sugli elaborati grafici (tav. 4 - Superficie Territoriale) a corredo delle presenti norme tecniche di attuazione.

SUPERFICIE CATASTALE
AREA R 3.1 - COMUNE DI SAVIGLIANO (CN)

Foglio	Part.	Porz.	superficie (mq)
111	602	-	80,00
111	1602	-	808,00

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (mq)	888,00
---	---------------

SUPERFICIE REALE
AREA R 3.1 - COMUNE DI SAVIGLIANO (CN)

Foglio	Part.	Porz.	superficie (mq)
111	602	-	88,48
111	1602	-	793,46

SUPERFICIE REALE TOTALE (mq)	881,84
-------------------------------------	---------------

di proprietà di:

- * Gosmar Bruno - GIDUE di Garrone Lidia & C s.n.c. (foglio 111 - part. 1602);
- * Comune di Savigliano (foglio 111 - part. 602);

ART. 4 - Verifiche urbanistiche

Il S.U.E. in oggetto prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno anzi descritto secondo le seguenti destinazioni, come indicato negli elaborati grafici Tavv. 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11.

La concreta attuazione delle previsioni insediative svolte dal S.U.E. avverrà solo a seguito della predisposizione delle procedure previste ai sensi degli art. 10 e/o 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. per la realizzazione del fabbricato e delle opere di urbanizzazione secondo modalità ed impegni previsti dallo schema di Convenzione.

I dati relativi al S.U.E. in oggetto e le relative verifiche urbanistiche sono le seguenti:

- Modalità di intervento: STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO;
- destinazioni ammesse: vedi art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;
- Talebba allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. - area R 3.1 - D.U. 3):

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N D'ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
3	R 2	1	11.274	/	/	/	/	762	762	/	/	Vedasi art. 12				
3	R 3	1	878	/	/	/	/	(90)	(90)	/	2.925	/	19,5	S.U.E.		33
3	R 3	2	1.317	/	/	/	/	(250)	(250)	/	5.000	/	19,5	S.U.E.		56
3	R 3	3	2567	/	/	/	/	/	/	/	9.000	/	10,5	1) DIR		100
3	R 3	4	3.124	(770) 2)	/	/	/	(300) 2)	(300)	/	6.800	/	12,5	Conc. Conv.		76
3	R 3	5	1.220	(330) 3)	/	/	/	/	/	/	3.500	/	13,5 3)	Conc. Conv.		39
3	R 4	1	663.946	/	12.369	11.461	122.691	25.100	171.621	/	/	Vedasi art. 14				
3	R 5	1	1.551	/	/	/	/	/	/	1,5	2.327	40	7,50	DIR	26	
3	R 5	2	758	/	/	/	/	/	/	1,5	1.137	40	7,50	DIR		13
3	R 5	3	677	/	/	/	/	/	/	1,5	1.016	40	7,50	DIR	11	

Il fabbricato previsto dal S.U.E. sarà realizzato e definito in sede di presentazione delle procedure previste ai sensi degli art. 10 e/o 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.. Lievi spostamenti planimetrici e variazioni della disposizione e del perimetro dell'edificio saranno ammessi nell'ambito della sagoma massima indicata nelle tavole allegate (vedi tav. 5 - Sagome massime) senza che ciò costituisca Variante al S.U.E.. Il volume indicato nella tav. 12 dovrà essere considerato indicativo in quanto il riferimento rimane sempre quello indicato nella Tabella di Zona del P.R.G.C.. In tutti i casi sono vigenti le verifiche delle distanze e delle confrontanze come stabilito dalle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G.C. e quanto stabilito dal D.M. 1444/68.

All'interno del lotto è garantito il rispetto del parcheggio privato in conformità al disposto dell'art. 30 delle N.di.A. del Vigente P.R.G.C..

Il calcolo dell'altezza sarà effettuato in conformità alle disposizioni dell'art.li 13 e 14 del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse nell'area del S.U.E., con riferimento ai "Complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia R3", sono esclusivamente quelle previste dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. (Aree a prevalente destinazione residenziale).

Art. 6 - Tipologia edilizia dei Fabbricati

Come già indicato in precedenza, il S.U.E. oggetto della presente convenzione è stato progettato e proposto in piena conformità e sintonia alle previsioni ed alle prescrizioni degli strumenti Urbanistici generali di cui la Città di Savigliano attualmente dispone. Gli interventi edilizi previsti dal presente S.U.E. dovranno attenersi, in ordine ai criteri tipologico - compositivi, alle sotto elencate prescrizioni, fermo restando il fatto che l'Amministrazione potrà imporre più dettagliate indicazioni in ordine ai medesimi in sede presentazione delle procedure previste ai sensi degli art. 10 e/o 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

La tipologia dei complessi immobiliari in oggetto dovrà presentare dei corpi di fabbrica di buon carattere architettonico. Si è pensato ad interventi che diano al o ai fabbricati in oggetto, sia a livello architettonico che formale, un aspetto armonico ed indipendente. Questi interventi non possono esimersi dal prevedere, proprio per caratterizzare il più possibile gli edifici, uno studio prospettico generale ed una cura nei particolari architettonici (murature perimetrali, serramenti, coperture piane o inclinate, pensiline, ...) tale da "ingentilire" le linee principali esaltando il più possibile le loro caratteristiche prettamente residenziali. Si precisa che i progetti proposti dovranno essere improntati sulla primaria necessità di ottenere un prodotto con elevate caratteristiche di risparmio energetico. Per raggiungere tale scopo si dovrà pensare ad edifici che ottimizzino il più possibile la prestazione energetica. Infatti gli interventi in oggetto dovranno essere pensati e redatti tentando di ottimizzare le caratteristiche termiche dei corpi di fabbrica in oggetto, la posizione e soprattutto l'orientamento, la ventilazione naturale, la protezione solare, valutando l'inserimento di sistemi solari passivi e/o fonti energetiche rinnovabili. Complessivamente gli interventi in oggetto dovranno essere volti alla realizzazione di fronti edilizi il più possibile armonici ed equilibrati. Il o i fabbricati previsti nel progetto di S.U.E., con tipologia indicata negli elaborati grafici di progetto (vedi tav. 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - Tipologie Edilizie), dovranno essere inseriti armonicamente nel contesto. L'altezza massima degli edifici verrà calcolata in conformità al vigente Regolamento Edilizio.

Art. 7 - Copertura e Tetti

Gli edifici dovranno essere caratterizzati da idonee coperture (vedi tav. Tipologie Edilizie e quanto previsto dall'art. 39 del Regolamento

Edilizio) a falde inclinate e/o piane. Il manto di copertura dovrà essere realizzato (adeguatamente impermeabilizzato e coibentato) in laterizio (tegole) o in tegole cementizie piane o curve o in lamiera grecata preverniciata purchè di colorazione idonea al fabbricato in progetto. L'eventuale parte sporgente del tetto (cornicione) dovrà avere struttura lignea, in cemento faccia a vista e/o intonacato e tinteggiato o rivestito in altro materiale idoneo.

Art. 8 - Finiture esterne

I tamponamenti esterni (vedi tavv.- Tipologie Edilizie) dovranno essere eseguiti in muratura intonacata a malta di calce di tipo tradizionale e/o a base cementizia, con finitura a frattazzo fino o semiruvido o rivestite con rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato o simili o in lastre cementizie o con sistemi di rivestimento in facciate ventilate. In alternativa potranno essere adottati rivestimenti murali di tipo lapideo (pietra, marmo, granito, cotto, ...), ligneo e murature eseguite con mattoni faccia-vista.

Il o i fabbricati dovranno obbligatoriamente essere tinteggiati con tinte ai silicati e/o a calce stabilizzata anche con le tecniche delle velature e trasparenze, con colori idonei al fabbricato in progetto e comunque chiari della gamma dei bianchi, dei grigi, delle terre, dei beige, grigi e dei gialli. Una più puntuale indicazione dei colori, nell'ambito della gamma di quelli previsti, verrà data all'atto della presentazione dei singoli procedimenti autorizzativi.

Art. 9 - Pavimentazioni, Zoccoli, Davanzali e Gradini

Il marciapiede d'ambito allo spiccatto dei fabbricati verrà realizzato in materiali naturali tipo pietra fiammata, porfido, cotto antigelivo, oppure costituito da pavimentazione in autobloccanti di cls. e/o in piastrelle di monocottura antigeliva ed antiscivolo in tinta tenue (gamma dei grigi, delle terre, dei beige o dei gialli).

Gli zoccolini di perimetro dei fabbricati saranno costituiti da lastre di materiale omogeneo a quanto sopra descritto o analogo al rivestimento di facciata se esistente.

I vialetti di collegamento degli ingressi carraio e pedonale con marciapiede pubblico dovranno essere realizzati con pavimentazione in materiale lapideo (pietra fiammata, porfido,...), in asfalto, in battuto di cemento, in blocchetti di conglomerato cementizio (tipo autobloccante) posati su adeguato letto di sabbia, oppure con piastrelle di monocottura antigeliva ed antiscivolo in tinta tenue (gamma dei grigi, delle terre, dei beige o dei gialli).

Gli eventuali davanzali e le soglie dovranno essere realizzati in materiale lapideo (pietra fiammata, porfido, marmo,...) o del materiale utilizzato per la realizzazione dei serramenti esterni, di adeguato spessore, con profilo quadro o arrotondato.

Art. 10 - Serramenti

I serramenti (vedi quanto previsto dall'art. 53 del Regolamento Edilizio) potranno essere in legno, o in alluminio preverniciato, o in ferro o in PVC, laccati e/o tinteggiati con tinte coerenti con le colorazioni dei fabbricati. Il sistema di oscuramento, qualora previsto, dovrà essere realizzato mediante tapparelle, in alluminio preverniciato o PVC, con tinte coerenti con le colorazioni dei fabbricati ed in armonia con la cromia dei serramenti esterni o in alternativa con sistemi oscuranti esterni a rullo o scorrevoli. Una più puntuale indicazione dei colori, nell'ambito della gamma di quelli previsti, verrà data all'atto della presentazione dei singoli procedimenti autorizzativi.

Art. 11 - Parti in Ferro degli edifici e parapetti

Le ringhiere esterne (vedi quanto previsto dall'art. 45 del Regolamento Edilizio), le cancellate e tutte le opere esterne in metallo dovranno essere eseguite con profili in ferro, alluminio o acciaio. In particolare, le ringhiere dovranno essere eseguite con piatti o tondi a correre e bacchette tonde o quadre a disegno semplice, sia esso verticale e/o orizzontale (in tal caso di tipo non scalabile).

Nel caso in cui si tratti di opere in ferro verranno trattate con pitture a smalto con pigmentazione adeguata al tipo di fabbricato in progetto, oppure con pitturazione ferromicacea. Eventuali variazioni alle suddette colorazioni dovranno comunque essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio tecnico-urbanistico comunale competente. Per quanto riguarda, invece, la realizzazione dei parapetti degli edifici, essi dovranno essere effettuati in metallo, in vetro, in porzioni di muratura piena intonacata e tinteggiata, in porzioni di cemento a vista intonacato e tinteggiato o in porzioni di muratura piena intonacata e rivestita con analogo rivestimento del fabbricato.

Art. 12 - Gronde e Pluviali

Le gronde, i pluviali ed i faldali verranno realizzati con lamiera zincata preverniciata avente colorazione coerente con quella del

fabbricato in progetto oppure in acciaio o in lamiera di rame (vedi quanto previsto dall'art.39 del Regolamento Edilizio).

Art. 13 - Recinzioni esterne e Pensiline di Ingresso e Passi Carrai

Le recinzioni, sia su spazi privati che pubblici, nonché le pensiline di ingresso pedonale, dovranno essere realizzate mediante un apposito progetto da sottoporre all'approvazione dell'ufficio tecnico-urbanistico comunale competente. Le recinzioni su spazi privati dovranno essere realizzate in mezzera del muretto di recinzione, sul confine di proprietà del lotto edificato. Esse dovranno essere realizzate con muretti in c.a. o materiale equivalente, di larghezza di 25 cm (vedi quanto previsto dall'art. 52 del Regolamento Edilizio e dall'articolo 886 c.c.). Se vi sarà lo zoccolo questo dovrà essere realizzato in conglomerato cementizio armato, con finitura superficiale faccia a vista trattata con impregnante idrorepellente. Gli spigoli superiori a correre dovranno essere smussati con smusso a 45°. Le recinzioni potranno essere trattate a vista (nel caso di acciaio o zincatura) o smaltate con cromia adeguata al tipo di fabbricato progettato. La posizione degli ingressi carrai non possono in alcun modo determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione (comma 4 dell'art.46 del D.P.R. n.495/1992). L'apertura (a battente/i o scorrevole) dovrà sempre essere regolata da un automatismo per favorire la rapida immissione dei veicoli. Nel caso in cui si scegliesse di non automatizzare i portoni dell'accesso carraio, essi dovranno essere arretrati di metri 4,50 dal ciglio stradale, come previsto dal vigente Codice della Strada. Si precisa che il o i passi carrai indicati negli elaborati grafici allegati al presente progetto di S.U.E., potranno subire variazioni planimetriche relative al loro posizionamento e al loro dimensionamento, senza che ciò costituisca Variante al S.U.E. stesso. Infatti, nel totale rispetto di quanto in proposito previsto dalle norme di attuazione del Vigente P.R.G.C. e delle vigenti normative del Codice della Strada, si potrà variare l'ubicazione prevista sul perimetro del lotto in oggetto, mantenendo inalterate le quantità di standard urbanistici indicati nelle tavole allegate. Tale modifica dovrà essere indicata nelle procedure previste ai sensi degli art. 10 e/o 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e valutata dagli uffici competenti del Comune di Savigliano.

Art. 14 - Verde privato

Tutte le porzioni di aree scoperte, non interessate dalle pavimentazioni, potranno essere mantenute a tappeto verde. Potranno

essere eseguite piantumazioni di fiori, cespugli e/o piante di vari essenza e siepi sempreverdi. È inoltre consentita la piantumazione di alberi a medio ed alto fusto o foglia caduca, nel rispetto delle distanze di legge ed a condizione che essi non compromettano la funzionalità degli impianti o possano arrecare danno ai manufatti ed ai fabbricati in genere.

Art. 15 - Dismissioni

L'area per il parcheggio pubblico da dismettere verrà realizzata e localizzata secondo gli elaborati grafici allegati al presente progetto di S.U.E., nel totale rispetto di quanto in proposito previsto dalle norme di attuazione del Vigente P.R.G.C..

Art. 16 - Norme specifiche in relazione al lotto edificabile

Premesso che il S.U.E. in oggetto, conformemente alle disposizioni recate alle N.d.A. del vigente P.R.G.C., riguarda l'intera area R 3.1 e come tale traccia per essa un assetto urbanistico unitario, si conviene che, a livello esecutivo, le sue previsioni insediative saranno attuate, ferma restando la durata massima di cui al successivo articolo 17, in una unica fase. Per altre specifiche in merito si rimanda alla Convenzione.

Art. 17 - Tempi di Attuazione, Validità ed efficacia

La realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali dovrà avvenire entro i termini indicati in Convenzione. Infatti l'attuazione del S.U.E. è prevista entro i termini di legge, vale a dire entro 10 anni dalla stipula della Convenzione. All'interno di tale arco temporale dovranno essere predisposte le procedure previste ai sensi degli art. 10 e/o 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. per la realizzazione del o dei fabbricati e quelle per le opere di urbanizzazione secondo modalità ed impegni previsti dallo schema di Convenzione. Il S.U.E. acquista validità ed efficacia a tutti gli effetti dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della Delibera Comunale di approvazione del Piano medesimo.

Giusto il disposto di cui al 5° comma dell'art. 16 della L.1150/42, le sue previsioni dovranno essere portate a compimento entro e non oltre 10 (dieci) anni decorrenti dalla suddetta data. Per compimento delle previsioni si intende alternativamente il rilascio, nell'ambito dell'arco temporale sopraindicato ed a seguito di relativa richiesta, degli atti autorizzativi comunali necessari per l'attuazione del

suddetto Piano da parte del suo proponente o suoi aventi causa. Oltre tale limite, fatte salve le disposizioni di cui all'art.17 della medesima legge, il Piano diverrà inefficace per le parti e per gli interventi che non abbiano a quella data avuto attuazione, divenendo quindi per esse operanti le norme urbanistiche di P.R.G.C. vigenti in quel momento.

Art. 18 - Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolato si rinvia alla convenzione, alle Norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Savigliano, a quelle del regolamento Edilizio nonché alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.