


COMUNE DI SALUZZO

PROVINCIA DI CUNEO

VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "L1-a" DI PRGC EX AREA 39RS02 PRGC ANNO 1992 EX AREA C/54R PRGC ANNO 1977

Committente:

LA GINESTRA di Pairotti e C. s.n.c.
C.so Roma 27, Saluzzo



LA GINESTRA
di Pairotti e C. s.n.c.

Progettista:

Ciraso Ing. Sebastiano
via Galimberti n. 50, Manta



ORDINE INGEGNERI N. 7
PROVINCIA DI CUNEO 549
Dott. Ing. CIRASO Sebastiano

OGGETTO: **Norme di attuazione del SUE**

maggio 2014

Timbri

Elaborato

NORME DI ATTUAZIONE AREA ‘L1-a*’

ART. 1: OGGETTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Le presenti norme riguardano l'attuazione della variante al PEC dell'ex area C/54r (PRGC anno 1977) area normativa 39RS02 (PRGC anno 1996) attuale area L1-a (PRGC vigente) i cui effetti sono ancora attuali. L'area in oggetto come sopra riportato, individuata nel P.R.G.C. come L1-a fa parte dei " *Comparti di tutela paesistica e ambientale della collina (L)*", è ubicata in Via San Lorenzo e è definita come "area agricola di tutela paesistica della collina". I comparti di tutela paesistica e ambientale della collina (L) sono definiti e regolati dall'art. 23 delle Norme di attuazione del P.R.G.C., in particolare l'area L1-a è definita all'23.9 delle norme prima citate come area "a densità specifica".

Il rilascio dei "Permesso di costruire", sia per interventi strutturali che infrastrutturali, è disciplinato dal Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e DPR 447/98.

ART. 2: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione d'uso ammessa nell'area è quella prevista dall'art.23.9, delle norme di attuazione del P.R.G.C.: residenza, comprese anche le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali) e i relativi accessori e servizi pertinenti.

Le prescrizioni previste per tale area sono le seguenti:

- cessione aree per viabilità pari a 1480 mq
- ammessa monetizzazione delle superfici a standards previste in SUE come predisposto sulla base del PRGC previgente.

ART. 3 – RIPARTIZIONE SUI LOTTI DELLA SUPERFICIE FONDIARIA DEL VOLUME EDIFICABILE E DELLA SUPERFICIE MASSIMA-PRESCRIZIONI INERENTI ALL'ALTEZZA FABBRICATIVA

Come stabilito dall'art. 23.9 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente il volume massimo consentito è di 3202,80 mc così ripartito come da elaborati allegati al SUE:

- lotto 1: mc 1087,22 secondo PRGC anno 1996, mc 800,60 secondo vigente Regolamento Edilizio + mc 682,98 secondo PRGC anno 1996 per l'ampliamento.
- lotto 2: 1432,60 mc (secondo PRGC anno 1996)

La superficie coperta assegnata ai singoli lotti è la seguente:

lotto 1: 560,83 mq di cui

- esistente 373,23 mq,
- ammessa per ampliamento 187,60 mq

lotto 2: 543 mq di cui

- per fabbricato Principale 440 mq,
- per fabbricato accessorio 103 mq

E' ammessa senza la necessità di ulteriore variante di SUE la variazione di volume e:

- la traslazione di superficie coperta all'interno del lotto 2 tra fabbricato principale ed accessorio e viceversa nel limite del 50% di quella assegnata al fabbricato accessorio,
- la traslazione di volume e superficie coperta tra il lotto 1 e 2 e viceversa in ragione del 10% di quelli assegnati al lotto 2

L'altezza massima consentita, così come da art. 23.9, è pari a 4,5 m ed il numero di piani fuori terra consentito è 1 più sottotetto.

Si puntualizza che nella presente variante di PEC:

- Le tipologie edilizie rappresentate negli elaborati grafici, indicano le sagome massime di ingombro tenuto conto la distanza dai confini, la determinazione e le verifiche delle singole superfici in dettaglio saranno precisate al rilascio del permesso di costruire, che sarà subordinato al rispetto di tutte le verifiche dei parametri edilizi ed urbanistici (volume, superficie coperta, altezza massima, etc.....) in conformità alla normativa in vigore in quel momento;
- la misurazione dell'altezza dei fabbricati, il conteggio del numero dei piani, le regole per i sottotetti dovranno seguire le disposizioni degli art. 13 e 14 del vigente regolamento edilizio fermo restando la volumetria massima di variante che segue per il conteggio le regole del PRGC anno 1996.
- Eventuali traslazioni planimetriche, variazioni della disposizione, del perimetro e numero degli edifici saranno ammessi nell'ambito del "limite per eventuale spostamento edificio" indicato nelle Tavole della presente variante di SUE, sempre nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento edilizio, senza che ciò costituisca variante al SUE medesimo;
- sono comunque fatte salve le verifiche delle distanze e delle confrontanze in base all'art. 16, del Regolamento edilizio;

ART. 4 - TIPOLOGIE EDILIZIE

I fabbricati previsti nel progetto di variante di SUE, con tipologia documentata a titolo indicativo negli elaborati grafici di progetto, dovranno essere inseriti armonicamente nel contesto, adattando le costruzioni da edificare con quelle preesistenti e con le caratteristiche tipologiche tipiche dell'area.

Il progetto comunale degli interventi edilizi privati dovrà rispettare le seguenti condizioni dettate nel parere favorevole all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio come da nota prot. 30384 del 29/10/2013:

1. nella progettazione degli interventi edilizi non ci si limiterà ad un solo progetto quantitativo, ma anche formale compositivo che comprenda sia la parte legata al rapporto con i confini che le vedute verso l'esterno nonché il rapporto con l'architettura in progetto;
2. il progetto degli interventi edilizi dovrà essere unitario per i due lotti di S.U.E.

Gli edifici saranno realizzati con strutture portanti in cemento armato.

ART. 5 - COPERTURE E TETTI

Gli edifici dovranno essere caratterizzati da idonee coperture a falde con manto di copertura in coppi o tegole curve e comunque armonizzandosi con il fabbricato insistente sull'area..

ART. 6 - PARAMENTI ESTERNI E TINTEGGIATURE

I tamponamenti esterni dovranno essere eseguiti in muratura intonacata o rivestita con mattoni faccia vista.

ART. 7- PAVIMENTAZIONI, ZOCCOLI, DAVANZALI, GRADINI

I marciapiedi perimetrali dei fabbricati verranno realizzati in materiali naturali tipo pietra oppure in autobloccante, o piastrelle in ceramica anti scivolo.

I vialetti di collegamento delle abitazioni con la strada potranno essere in pietra oppure in autobloccante.

Gli eventuali davanzali e le soglie dovranno essere realizzati in pietra.

ART. 8 - SERRAMENTI

I serramenti dovranno essere in legno di adeguata sezione, di colore verde o marrone, comunque omogenei sull'intero lotto.

I serramenti dei locali abitativi dovranno essere a taglio termico per l'adeguato isolamento caldo/freddo, completi di vetro basso emissivo o comunque conformi alla normativa in essere al momento del rilascio del permesso di costruire .

L'eventuale sistema di oscuramento avverrà a mezzo di persiane dello stesso colore dei serramenti.

Nella progettazione di superfici trasparenti o riflettenti si dovrà individuare misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo, a tal fine si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli"

ART. 9 - PARTI IN FERRO DEGLI EDIFICI E PARAPETTI

Le ringhiere esterne, le cancellate e tutte le opere esterne in metallo potranno essere eseguite con profili in ferro o in legno.

ART. 10 – GRONDE, PLUVIALI, ECC.

Le eventuali gronde, i pluviali ed i faldali e le copertine verranno realizzati con lamiera zincata preverniciata.

ART. 11 – SCARICHI FOGNARI E MISURE ATTE A RIDURRE IL CONSUMO DI ACQUA.

Così come emerge dai pareri di ASL, ARPA e Provincia di Cuneo riportati nella Determina n. 198 del 19/02/2014, lo scarico delle acque nere dovrà essere separato dalle acque meteoriche. Nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 11.18 del P.R.G.C. e dall'art. 1.6 dell'Allegato Energia al regolamento Edilizio comunale, dovrà essere prevista la realizzazione di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche.

La cisterna dovrà avere le seguenti dimensioni minime, riferite al lotto di intervento:

- 0,06 mc/mq di superficie coperta,
- 0,03 mc/mq di superficie pavimentata

Le acque reflue domestiche invece verranno smaltite tramite un sistema di dispersione negli strati superficiali del sottosuolo mediante subirrigazione, nel rispetto di tutti i criteri tecnici e le condizioni previste nell'Allegato 5 della Delibera del Comitato Interministeriale del 04/02/1977. In particolare, in base al numero di abitanti previsti, si dovranno dimensionare una o due vasche settiche di tipo Imhoff caratterizzate dalla presenza di compartimenti distinti per il liquame ed il fango. L'ubicazione delle vasche dovrà essere esterna ai fabbricati e

distante almeno 1 m dai muri di fondazione e a non meno di 10 m da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

La condotta dovrà essere realizzata tenendo conto di quanto riportato nella “Relazione tecnica riferita allo studio di dettaglio per la definizione delle caratteristiche dei suoli destinati ad impianto di dispersione dei reflui in corrispondenza dell’area di PRGC L1-a (ex area 39RS02 PRGC 1992) Loc. via San Lorenzo” a firma del dott. Geologo Gian Mario Asselle ed in particolare si dovrà considerare una lunghezza della condotta compresa tra 5÷10 m per abitante, preferendo valori più elevati di 5 m per abitante. La condotta dovrà essere posata in una idonea trincea profonda circa 1 m dal p.c., secondo lo schema tipologico riportato nella relazione su menzionata, e rispettare le indicazioni della normativa vigente.

ART. 12- RECINZIONI E PENSILINE D'INGRESSO

Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dell'art. 52 del vigente Regolamento Edilizio e dovranno avere tipologia costante su tutto il perimetro di entrambi i lotti, con un altezza massima di mt 2,20 verso spazi pubblici e mt 1,80 verso le proprietà private.

Le recinzioni in ferro tinteggiato dovranno essere trattate con smalto pigmentato.

I cancelli pedonali e carrabili devono essere inseriti nelle recinzioni, presentare altezza non superiore a cm. 250 ed aprirsi all'interno della proprietà (ovvero verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade).

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

ART. 13- VERDE PRIVATO E ALBERATURE

Come previsto dall’art. 1.6 dell’Allegato Energia al regolamento Edilizio comunale dovrà essere prevista per ogni lotto una superficie permeabile pari ad almeno metà della superficie libera del lotto, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 ogni 30 metri quadri.

Nella realizzazione degli interventi edilizi privati si dovrà:

- porre particolare attenzione al rispetto e miglioramento della connettività ecologica locale tramite adeguata organizzazione delle aree a verde previste: prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche

o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna;

- prevedere interventi di mascheramento che contemplino la messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti, siepi e filari riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici dell'area d'intervento e comunque di origine autoctona;
- limitare le superfici impermeabilizzate prediligendo ove possibile (es. nei camminamenti pedonali-ciclabili) materiali drenanti per la formazione del fondo

ART. 14 PASSI CARRABILI

Nel rispetto di quanto prescritto nell'art. 47 del Regolamento Edilizio, lo SUE individua nelle sue tavole di progetto la posizione del passo carrabile di accesso ai lotti e la sua larghezza, pari a mt. 5,00. La distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a 4,50 mt.

ART. 15 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il rilascio di ogni "Permesso di costruire" per gli interventi strutturali sarà subordinato all'osservanza della Legge 09.01.1989 n.13 recante: *"disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati"*.

Decreto Ministeriale 14.06.1989 n 236 recante: *"prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*,

Circolare 22.06.1989 n. 1669/U.L. esplicativa della legge 09.01.1989 n. 13.

ART. 16 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le modalità di realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali sono disciplinati dalla convenzione urbanistica allegata alla presente variante di SUE.

ART. 17 - UTILIZZO DELLE ENERGIE ALTERNATIVE

I progetti esecutivi saranno impostati nel rispetto del D.Lgs. 192 del 19/08/2005, per la certificazione energetica degli edifici.

I proponenti si impegnano a:

- utilizzare sistemi basati sul solare termico e/o su tecnologie a pompa di calore, ad integrazione dell'energia termica necessaria alla produzione di acqua calda sanitaria

con prestazioni conformi a quanto previsto nell'Allegato 4 di cui alla Delibera Consiglio Regionale dell' 11/01/2007, ai sensi della L.R.07/04/2000 n.43;

- installare impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica nelle misure e con le modalità stabilite dal Decreto Legislativo 3/03/2011 n. 28 e dal Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 e s. m. i.;
- rispettare, in fase esecutiva, qualsiasi altra disposizione in vigore stabilita dalla **Delibera Consiglio Regionale dell' 11.01.2007, ai sensi della L.R. 07.04.2000 n.43 "Piano Stralcio per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento"** pubblicato sul B.U.R. 08.02.2007 n. 6, in vigore dal 24.02.2007; dal **Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192: "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia."** in vigore dall' 08.10.2006; dal **Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311: "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 192/05"** in vigore dal 02.02.2007; dalla **L.R. 28.05.2007 n. 13 : " disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"**

ART. 18 – SOLUZIONI PROGETTUALI ALTERNATIVE

Eventuali soluzioni progettuali alternative, con utilizzo di forme, materiali e tipologie diverse, potranno essere prese in considerazione solo a fronte di una elevata qualità progettuale, e giustificate da idonee dimostrazioni di corretto inserimento paesaggistico/ambientale, senza costituire variante al piano.