

COMUNE DI SOMMARIVA
DEL BOSCO

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

Lavori di:

RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA

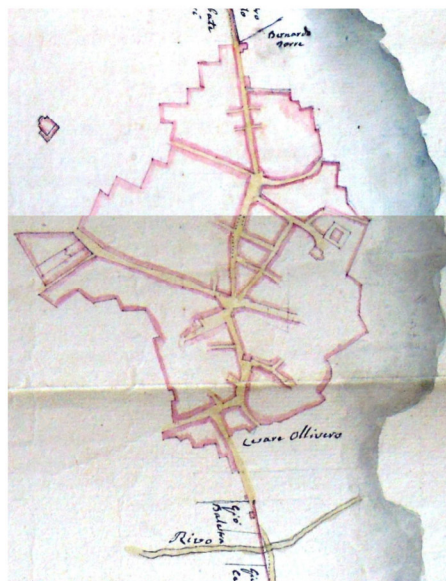
PIAZZA SEYSSEL E PIAZZA

CADUTI PER L'ITALIA

FABBRICATO POLIFUNZIONALE

COMMITTENTE

Comune di Sommariva del Bosco



PIANO

DI

RECUPERO

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

ELAB.

7

OGGETTO: NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE



Ing. Arch. Valerio Rosa

e-mail: vr@vrarchitetti.it

CORNELIANO TORINO P.zza Cottolengo 30
C.so Re Umberto 40

Tel 0173/614007
Tel 011/3352192

LUGLIO 2024

COMUNE DI SOMMARIVA DEL BOSCO

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

piazza Seyssel e piazza Caduti per l'Italia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Legge 457/78 e Legge Regione Piemonte n. 56 del 05/12/1977 art. 41bis

1. NORME GENERALI

Art. 1- Oggetto delle norme di attuazione

L'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica delle piazze Seyssel e Caduti per l'Italia, oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica a livello nazionale e regionale, dalla normativa del Piano Regolatore Comunale Generale, è definita dalle prescrizioni delle presenti N.T.A.

Art. 2- Oggetto del P.d.R.

Il P.d.R., che si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C., del Comune di Sommariva del Bosco, ha per oggetto l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree individuate al catasto terreni e fabbricati al Foglio 16 sulle particelle 967 - 970 - 971 - 972 - 1690 - 3112 - 3113 - 3114 - 3115 - 3116 - 3117 e aree pubbliche, indicate nella Elab. 6 del presente progetto di P.d.R., con una superficie complessiva di mq 4.438.

Art. 3- Elaborati tecnici

In attuazione al Piano di Recupero sono prodotti i seguenti elaborati:

- Elab. 1 Relazione illustrativa e previsioni di spesa;
- Elab. 2 Planimetria previsioni del P.R.G.C.;
- Elab. 3 Planimetria P.d.R. con indicazioni interventi;
- Elab. 4 Progetto di massima delle OO.UU. primaria
- Elab. 5 Progetto piano volumetrico;
- Elab. 6 Elenchi catastali;
- Elab. 7 Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. 8 Planimetria del P.d.R. su scala catastale;

Art. 4- Modalità di attuazione

L'attuazione del P.d.R., dopo l'approvazione di legge, avverrà tramite permesso di costruire rilasciato per il fabbricato, così come indicato in progetto.

L'istanza di permesso di costruire per la costruzione potrà essere prodotta e conforme ai disposti delle presenti norme di Regolamento edilizio e Piano Regolatore Comunale Generale, nonché alle disposizioni generali contenute nella legislazione urbanistica.

Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite per comparti, in base alle esigenze ed ai tempi di realizzazione degli edifici pubblici e comunque dopo l'ottenimento del relativo Permesso di Costruire ai sensi di Legge.

Prima della chiusura del P.d.R. dovranno essere completati tutti i lavori e redatto il certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori.

2. NORME EDILIZIE

Art. 5- Destinazione d'uso dei fabbricati

Le destinazioni d'uso degli edifici potranno essere a carattere commerciale, direzionale e d'attività pubbliche. Le destinazioni d'uso previste potranno essere modificate solamente con espresso consenso del Comune di Sommariva del Bosco ed ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni. Saranno inoltre ammesse quelle destinazioni non in contraddizione con le norme specifiche delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C. L'intervento previsto è la sostituzione edilizia.

Per l'ambito RU di Piazza Seyssel da effettuare mediante S.U.E. esteso all'area cartograficamente indicata è consentita in deroga agli indici di zona la realizzazione di nuove superfici per un totale di 1.000 mq 3 piani fuori terra e 10,50 m. Lo standard pubblico di parcheggi dovrà essere calcolato in aggiunta a quello oggi esistente.

Art. 6- Aree di pertinenza degli edifici

Come indicato nella tavole di progetto, il P.d.R. individua nelle aree di pertinenza degli edifici:

A- Aree a verde:

tali aree saranno convenientemente sistemate a giardino e a prato con la messa a dimora di alberi di medio fusto a scelta tra quelli inseriti negli elenchi regionali;

B- Aree per la viabilità:

i percorsi viabili sia pedonali che veicolari indicati sulle planimetrie di piano e definiti in sede di progetto Comunale, saranno opportunamente sistemati anche nel rispetto del superamento delle barriere architettoniche;

C- Area a parcheggio:

l'area individuata destinata a parcheggio, sarà verificata in conformità delle normative specifiche e come previsto dalle N.T.A. del P.R.G.C. e dal R.E. comunale;

Art. 7- Norme edilizie e parametri urbanistici

Il P.d.R. mediante le tavole di progetto stabilisce indicazioni planimetriche ed altimetriche finalizzate al conferimento dell'intero complesso di un'unità architettonica, tipologica, costruttiva. La posizione planimetrica dei fabbricati in progetto si intende vincolante per quanto riguarda gli orientamenti, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, dal nastro stradale, ma puramente indicativa per quanto riguarda la sagoma e le quote di spiccato.

Le presenti norme tecniche di attuazione si allineano al regolamento edilizio vigente per quanto riguarda le definizioni di

- Altezza dei fronti della costruzione;
- Altezza della costruzione;
- Numero dei piani;
- Distanze tra le costruzioni, dai confini e dal ciglio stradale;
- Superficie coperta;
- Superficie utile lorda;
- Superficie utile netta;
- Volume;

- Superficie fondiaria;
- Superficie territoriale;
- Rapporto di copertura;
- Indice di utilizzazione territoriale;
- Indice di utilizzazione fondiaria;
- Indice di densità territoriale;
- Indice di densità fondiaria.

Per il calcolo delle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati fa fede il reale filo di fabbricazione.

Non comporteranno variante al P.d.R.

- L'accorpamento / frazionamento, la diversa disposizione / dimensione dei fabbricati;
- la modifica della posizione degli accessi carrai e pedonali;

La posizione altimetrica dei fabbricati riportata nelle tavole di P.d.R va considerata quale indicazione di massima per la stesura dei progetti definitivi. Il posizionamento reale dei fabbricati sarà definito nel progetto architettonico degli edifici, contestualmente al progetto della sistemazione esterna, degli accessi carrai e pedonali.

Art. 8- Caratteristiche costruttive

Le modalità costruttive dovranno comprendere:

- opere strutturali con tecnologie contemplate nelle N.T.C. 2018;
- murature perimetrali portanti o di tamponamento realizzate secondo le norme energetiche, con l'impiego di materiali adeguati;
- struttura di copertura a falde inclinate in legno con adeguato isolamento termico;
- uniformità nella struttura esterna di ogni fabbricato, sia nei materiali di tamponamento, zoccolatura, serramenti, gronde e coperture, camini, in tutti gli elementi architettonici visibili dei fabbricati;
- l'intero involucro dovrà rispettare i dettami delle normative energetiche ed acustiche vigenti;

In particolare:

- le coperture saranno a 2 falde o a padiglione, con pendenza di circa 40%, secondo lo schema tipologico progettuale definito, con manto in coppi, tegole portoghesi o altro materiale riconosciuto idoneo dal punto di vista ambientale;
- i serramenti esterni saranno realizzati in legno, alluminio e avranno per ogni singolo edificio un carattere di modularità e uniformità; le chiusure esterne potranno essere a persiana, a battente o scorrevole. Potranno essere realizzate in legno, alluminio;
- i balconi o le logge avranno parapetti in legno o profilati metallici di semplice fattura, e comunque uniformi a tutte le unità abitative;
- le recinzioni, ad un'unica tipologia, lungo gli assi viari, saranno in ferro, di disegno semplice, su zoccolo in calcestruzzo di altezza massima, dal piano sistemato di 1,00 m. In divisione delle proprietà è da preferirsi una cortina in siepi;
- tutte le murature esterne potranno essere preferibilmente ad intonaco, con i colori tipici della tradizione locale; sono da escludere rivestimenti in pietra, piastrelle o altri materiali simili. Sono ammesse porzioni di muratura in mattoni vecchi lavorati a vista. I colori dei serramenti e delle facciate dovranno essere concordati con l'ufficio tecnico.

Gli ulteriori dettagli architettonici dei singoli edifici saranno presentati con il progetto architettonico allegato alla richiesta di permesso di costruire.

In ogni caso, la congruenza e la coordinazione di questi elementi architettonici con le caratteristiche dell'intero complesso, verranno valutate dalla Commissione Edilizia al fine di ottenere un'uniformità costruttiva di P.d.R.

Art. 9- Contenimento consumi energetici e utilizzo di fonti rinnovabili

Le modalità costruttive dovranno essere di basso impatto ambientale e puntare al risparmio di energia primaria utilizzando energie rinnovabili ed altri metodi di generazione. Nello specifico dovranno prevedere:

- l'impiego di pannelli solari termici per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria (come specificato nelle relative UNI/TS 11300 - Prestazioni energetiche degli edifici). L'inserimento di tali elementi dovrà avvenire in modo coerente con l'approccio architettonico scelto. In ogni caso i pannelli dovranno essere architettonicamente integrati;
- l'impiego di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ai sensi delle normative vigenti al momento della richiesta del Permesso di Costruire; l'inserimento di tali elementi dovrà avvenire in modo coerente con l'approccio architettonico scelto. In ogni caso i pannelli dovranno essere architettonicamente integrati;
- l'utilizzo di materiali eco-sostenibili che, a parità di prestazione funzionale, facciano riferimento a processi produttivi poco esigenti in termini di energia, di ciclo dei rifiuti e che comportino la costruzione di un'architettura sostenibile;
- il recupero delle acque meteoriche per uso domestico non potabile mediante l'installazione di vasche di raccolta;
- l'uso di sistemi a superfici vetrate captanti e massa termica interna all'ambiente cioè sistemi solari passivi a "guadagno diretto", caratterizzati da una totale integrazione con l'organismo edilizio e la sua architettura, che prevedono l'attuazione del guadagno termico attraverso la captazione dell'energia solare da parte di apposite superfici vetrate che ne consentono la penetrazione direttamente nello spazio abitato, in maniera tale da consentirne l'assorbimento, l'accumulo ed il successivo irraggiamento ad apposite masse termiche integrate con in componenti architettonici che definiscono lo spazio abitato (muri, pareti);
- il posizionamento di sistemi di schermatura esterni per l'intercettazione della radiazione solare nel periodo estivo, prima che questa entri negli ambienti, e permettere così una maggiore riduzione del carico termico.

Art. 10- Termine di richiesta del permesso di costruire

Secondo quanto stabilito l'attuazione del piano dovrà avvenire nel tempo massimo teorico di 10 anni e i lavori dovranno essere ultimati entro i termini di legge, cioè dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del provvedimento ed essere conclusi entro tre anni dall'inizio dei lavori salvo proroghe ai sensi di legge.

Art. 11- Rilascio dei certificati di agibilità

Il Ufficio Tecnico Comunale potrà rilasciare, a fine lavori, il certificato di abitabilità/agibilità dei fabbricati anche nel caso in cui non siano state completamente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione previste in variante, ma siano perlomeno eseguite le seguenti opere come di seguito indicato:

- Realizzazione anche al grezzo della viabilità pubblica;
- Esecuzione delle reti e dei sottoservizi con relativi allacciamenti;
- obblighi di progetto, attestati da certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori.