

COMUNE DI SCARNAFIGI

(Provincia di Cuneo)

AREA URBANISTICA R 4.4

Vicolo Campagna

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(art. 43 – Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.)

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

PROPONENTI:

**SANTEGIDIO S.a.s. di Galfre' Egidio & C.
GAVEGLIO LIVIO
GAVEGLIO VALTER**

SCARNAFIGI febbraio 2014



Studio Associato **IN.AR.** – INGEGNERIA ED ARCHITETTURA
– Via Moncenisio n° 11 – VINOVO (TO) 10048 –
Tel. 011/965.25.07 – Fax 011/993.06.79 – e-mail: info@studioinar.eu
P.IVA: 06863430010



NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - FINALITÀ ED ELABORATI DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è redatto ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i, nonché sulla base delle previsioni del P.R.G.C. vigente.

Il Piano Urbanistico contiene i seguenti elementi:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'elenco delle proprietà;
- c) l'individuazione delle aree da dismettere all'Amministrazione Pubblica da destinarsi a viabilità di P.R.G.C. e viabilità di servizio;
- d) l'individuazione delle aree da dismettere all'Amministrazione Pubblica da destinarsi a servizi sociali (viabilità pedonale e parcheggi);
- e) l'individuazione delle aree destinate alla edificazione privata e relative aree di pertinenza;
- f) l'individuazione delle fasce inedificabili;
- g) le principali infrastrutture pubbliche primarie e relative opere di allacciamento.

Fanno parte integrante del presente P.E.C. gli elaborati elencati nella Convenzione Edilizia.

Art. 2 - LEGGI, NORME E REGOLAMENTI

Il P.E.C. è subordinato alle presenti "Norme Specifiche di Attuazione" (N.S.A.), alle norme contenute nella "Convenzione" stipulata con l'Amministrazione Comunale, alle indicazioni degli allegati progettuali, alle norme ed indicazioni del Piano Regolatore Generale vigente ed al Regolamento Edilizio.

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti N.S.A. e nelle normative di cui sopra valgono le leggi ed i regolamenti vigenti al momento delle diverse fasi di progettazione edilizia e di attuazione del Piano Esecutivo.

Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL P.E.C.

La destinazione d'uso propria della zona urbanistica "R4", alla quale appartengono le aree di P.E.C., è quella **residenziale** come definita all'art. 18 e nella relativa Scheda d'Area delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G.C.

Altre destinazioni d'uso consentite sono quelle compatibili con i seguenti usi: residenziale, artigianale di servizio non nocivo e non molesto, commerciale e direzionale.

Art. 4 - INTERVENTI DEL P.E.C.

Gli interventi previsti dal Piano Esecutivo consistono:

- nella realizzazione di edifici a destinazione residenziale per una volumetria complessiva di mc. 8.941,50 suddivisi fra i Soggetti Attuatori nelle proporzioni indicate nella Convenzione;
- nella sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici previsti nel P.E.C.;
- nell'esecuzione degli allacciamenti alle infrastrutture pubbliche primarie;
- nell'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

All'interno delle aree fondiari del P.E.C. devono essere osservate, nella edificazione, le prescrizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Fermo restando le definizioni ed i parametri urbanistici/edilizi delle N.T.A. del P.R.G.C., si ricordano, per il presente P.E.C., le seguenti prescrizioni specifiche:

- | | |
|---|--------------------------------|
| a) indice di utilizzazione territoriale (Ut): | 0,90 mc/mq |
| b) standard abitativo (da utilizzarsi per il calcolo degli abitanti): | 120 mc/ab |
| c) standards urbanistici: | 25 mq/abitante insediato |
| d) rapporto di copertura: | 40% |
| e) altezza massima della costruzione: | m 7,50 (due piani fuori terra) |
| f) distacchi dai confini: | m 5,00 |
| g) distacchi dalle strade: | m 8,00 |
| h) distacchi dagli edifici: | m 10,00 |

Sarà consentito l'utilizzo degli spazi di sottotetto per la realizzazione di mansarde, purché non vengano alterate e/o spezzate le pendenze delle coperture come previsto all'articolo 18 delle N.T.A.

Art. 6 - STANDARDS URBANISTICI

In riferimento al disposto dell'art. 21 della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i., la dotazione per standards urbanistici è determinata dalle vigenti N.T.A. nella misura di mq 25 per ogni nuovo abitante insediato.

Nel presente progetto di P.E.C., la nuova insediabilità risulta di 75 abitanti; il fabbisogno di aree per servizi pubblici ammonta quindi a (75 ab x 25 mq/ab) 1.875 mq.

Sulle tavole cartografiche sono individuate le aree a parcheggio, l'area della cabina elettrica e la viabilità pedonale oggetto di dismissione.

Qualora negli edifici previsti dal P.E.C. fossero previste, dai progetti esecutivi, destinazioni di uso diverse dalla residenza (ma comunque compatibili con le norme urbanistiche vigenti) che dovessero comportare un incremento delle quantità di aree per standard, queste potranno essere monetizzate secondo le modalità vigenti nel Comune di Scarnafigi.

Art. 7 - OPERE DI ALLACCIAMENTO ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE PRIMARIE

L'esecuzione degli allacciamenti alle infrastrutture pubbliche primarie esistenti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le modalità impartite dalla civica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici e secondo le indicazioni degli Enti erogatori dei servizi (ENEL, TELECOM, ITALGAS, ACQUEDOTTO).

Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A SCOMPUTO DI ONERI

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la realizzazione diretta a carico dei Proponenti, mediante lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, delle seguenti infrastrutture pubbliche ed opere di urbanizzazione come di massima indicato nelle tavole di progetto di Piano Esecutivo:

- a) sistema viario veicolare e pedonale;
- b) spazi di parcheggio;
- c) segnaletica orizzontale e verticale;
- d) rete per la raccolta delle acque meteoriche dalle aree pubbliche;
- e) impianto di illuminazione pubblica;
- f) cabina di trasformazione elettrica e relativa rete di distribuzione.

Alcune delle predette opere risultano già realizzate dalla Proponente Santegidio s.a.s e precisamente:

- il sistema viario veicolare su Vicolo Campagna,
- l'impianto di illuminazione su Vicolo Campagna,
- lo spazio a parcheggio sulla Proprietà Santegidio.

Tali opere sono state abilitate con il Permesso di Costruire in sanatoria n° 372 del 24/10/2013.

Per l'esecuzione delle restanti opere, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi corredati di tutti gli atti tecnici necessari per il rilascio da parte del Comune delle prescritte autorizzazioni.

Tutte le opere indicate saranno oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dai Soggetti Attuatori nelle modalità indicate dalla Convenzione.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nei tempi stabiliti dalla Convenzione.

A propria discrezione l'Amministrazione Comunale potrà fornire ai Soggetti Attuatori indicazioni relative ai tempi di conduzione dei lavori concernenti le opere di urbanizzazione, in rapporto all'andamento delle attività di cantiere per la costruzione dei fabbricati residenziali.

Art. 9 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER L'ACCESSIBILITA' (superamento delle barriere architettoniche)

Al fine di garantire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, si richiamano le seguenti indicazioni, restando in ogni caso ferme le prescrizioni di cui alle leggi vigenti (Lg. 13/1989 – D.M. 236/1989 e s.m.i.).

Tutti gli spazi collettivi devono consentire la fruizione completa anche a persone con ridotta od impedita capacità motoria e sensoriale; in particolare, si dovranno adottare i seguenti criteri:

- gli spazi esterni di uso comune dovranno essere completamente accessibili al disabile su sedia a ruote;
- saranno previsti percorsi in piano semplici e regolari con pavimentazione antisdrucciolevole;
- le rampe non dovranno avere una pendenza superiore all'8%;
- i percorsi degli spazi comuni esterni dovranno avere larghezza minima di cm 90 e spazi di inversione di marcia realizzati a norma, almeno ogni 10 m di sviluppo lineare.

Art. 10 - PROGETTO URBANISTICO

L'ipotesi di progetto planovolumetrico relativo all'insediamento dei fabbricati residenziali ha titolo puramente documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire; i disegni forniscono il quadro della configurazione spazio/ambientale che si vuole conseguire con la prevista edificazione.

Pertanto i fabbricati potranno, senza costituire variante al Piano Attuativo, modificare sagoma d'ingombro, altezze, quote di livello (per quanto ammesso dalle presenti N.S.A. e dallo strumento urbanistico generale), la definitiva collocazione all'interno dell'area di possibile edificazione, i profili di sezione, comunque nella salvaguardia dell'indirizzo tipologico che le singole costruzioni e l'insieme del progetto illustrano.

Non costituisce variante al P.E.C. la distribuzione dei servizi privati, verde e parcheggio, all'interno delle aree fondiarie in modo diverso rispetto a quanto riportato dagli elaborati del P.E.C. purché siano rispettate le norme di legge.

All'interno della perimetrazione del P.E.C. è ammessa la formazione di accessi carrai anche in aderenza ai confini dei lotti edificabili così come indicativamente riportati sulla tavola cartografica n° 4 (ipotesi di progetto planivolumetrico).

Art. 11 - AUTORIZZAZIONE ALLA EDIFICAZIONE

Per l'edificazione dei fabbricati previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato dovranno essere inoltrate allo Sportello Unico del Comune le istanze di rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

Le richieste di Permesso di Costruire, corredate da tutti gli elaborati necessari per l'esame, dovranno essere presentate, anche in tempi diversi, entro i termini di

validità del Piano Esecutivo Convenzionato (10 anni dalla data di stipula della Convenzione).

Ad ogni istanza dovrà essere allegata una tabella riassuntiva delle quantità edificatorie realizzate o realizzande sull'intera area del P.E.C..

L'approvazione dei progetti dei fabbricati ed i relativi titoli abilitativi sono sottoposti alle procedure e norme vigenti.

L'intervento edilizio sulla Proprietà Santegidio s.a.s. sarà consentito solo dopo cinque anni dalla stipula della Convenzione e previa verifica della disponibilità di aree a parcheggio per la struttura adiacente adibita ad attività socio-assistenziali.

Art. 12 - ULTERIORI PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

Oltre a quanto già riportato negli articoli precedenti gli interventi edificatori previsti nell'ambito di attuazione del P.E.C. dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati dovrà risultare sopraelevato di almeno m. 0,5 rispetto al piano campagna attuale, al fine di prevenire danni derivanti da eventuali apporti di acque a bassa energia, secondo quanto prescritto dalla relazione geologico-tecnica allegata al P.E.C.;
- gli spazi interrati potranno essere adibiti solamente a destinazioni d'uso che prevedano la saltuarietà della permanenza della persona (magazzini, cantine e/o autorimesse, locali sgombero, lavanderie, ecc.);
- lo studio compositivo dei fabbricati in progetto dovrà tenere in conto, negli elementi componenti (murature, coperture, finestre, serramenti, balconi, lesene, pilastri, ringhiere, ecc), le forme originarie e riproporre i materiali costruttivi formalmente utilizzati nell'epoca di costruzione dei fabbricati tradizionali del luogo (intonaco a base calce, mattone a vista del tipo "fatto a mano", ringhiere metalliche a disegno tradizionale, serramenti e gelosie alla piemontese, manto di copertura in tegole di laterizio, ecc);
- deve essere previsto un disegno di insieme delle recinzioni verso tutti gli spazi pubblici;
- si dovrà porre attenzione a limitare il contenimento dell'inquinamento luminoso generato sia in ambito di illuminazione delle aree esterne residenziali sia in ambito dell'illuminazione pubblica;
- la superficie fondiaria libera dalle edificazioni dovrà essere mantenuta prevalentemente drenante su terrapieno;
- negli spazi a verde su terrapieno delle superfici fondiarie dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi di medio-alto fusto di tipologia autoctona finalizzata sia ad un corretto ombreggiamento che ad un equilibrato rapporto tra l'edificato/edificando ed il limitrofo ambiente agricolo.