

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VIGNOLO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER DEMOLIZIONE
FABBRICATI E SUCCESSIVE COSTRUZIONI EDIFICIO
RESIDENZIALE BIFAMIGLIARE ED EDIFICIO AD USO
GARAGE CON SOPRASTANTE MAGAZZINO.

NORME di ATTUAZIONE di ZONA

COMMITTENTI

Sig.ri

TECNICO

Ing. Perron Alessandro – Via Negrelli n°11 – 12100 - Cuneo

Dicembre 2019

AREE RESIDENZIALI A	ART. 15	R2.4
CAPACITA' INSEDIATIVA	ART. 17	
ESAURITA	N.T.A	

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 3.103.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- **Sono ammesse attività di:**
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

Art. 17 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita "R2.n" (Zona B D.M. 2 aprile 1968)

1 - In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, con l'individuazione di aree verdi e di parcheggio pubblico, con percorsi idonei per portatori di handicap.

2 - L'attuazione delle proposte di P.R.G.C. in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune.

3 - Il Comune può comunque provvedere, mediante Variante al P.R.G.C. alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, di aree verdi, di isolati e di arredo urbano, le variazioni di nuove previsioni sopra richiamate se non comportano necessità di Varianti al P.R.G.C. divengono esecutive contestualmente allo Strumento Attuativo di cui fanno parte.

4 - Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. allacciamento ai pubblici servizi;
- b. sistemazione del suolo e recinzione;
- c. ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d. restauro, risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni (sostituzione solai e strutture portanti);
- e. realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f. variazioni di destinazioni d'uso in atto che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici ;
- g. ristrutturazioni;
- h. ampliamenti massimi del 20% della superficie utile complessiva residenziale esistente; tali ampliamenti sono consentiti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, formazione dei servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m. 2,70, elevazione massima consentita m. 1,00 oltre

l'esistente, ottimizzazione della distribuzione interna ai fini di una più civile abitabilità o per motivi statici e di ristrutturazione.

Si dovranno comunque rispettare il numero dei piani preesistenti fuori terra, la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati latitanti.

Sono ammessi recuperi di locali mansardati ai piani sottotetto che potranno essere dichiarati abitabili, se le altezze interne da pavimento a soffitto ed il rapporto pavimento/superficie aero-illuminante risponderanno alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e se saranno comunque soddisfatti tutti i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione (L.R. 06/08/98 n° 21).

- i. Demolizione e ricostruzione totale di edifici residenziali, ex-rurali, artigianali, commerciali o produttivi, compatibili con la residenza.

L'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura e superficie coperta non superiori alla preesistente e l'intervento di ricostruzione è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di Piano Esecutivo di Iniziativa Privata che garantisca un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante.

In tale ambito il Comune potrà autorizzare il mantenimento dei fili preesistenti od imporre arretramenti, fasce di rispetto stradale, ecc., fatte salve le disposizioni relative alle distanze.

Potranno essere ammesse, attraverso S.U.E. accorpamenti delle volumetrie di fabbricati esistenti qualora le volumetrie dei singoli manufatti rendano impraticabile un loro razionale recupero funzionale.

Sarà altresì ammesso il recupero dei volumi ex-agricoli e non più funzionali alla conduzione di aziende agricole, che presentino i requisiti di utilizzo per le destinazioni d'uso ammissibili secondo l'art. 15 delle presenti norme.

- 5 - Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni per la realizzazione di autorimesse in funzione della residenza di cui all'apposito articolo.

- 6 - In tutta l'area sono ammesse attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate,

così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006, **sono inoltre ammessi esercizi di attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006.**

7 - L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di eventuali vincoli ambientali e di tutela di cui all'art. 14 punto 1.6 e con i vincoli e le limitazioni di intervento individuati dalla relazione geologica allegata al P.R.G.C..

Considerata la particolare localizzazione degli insediamenti entro o a diretto rapporto visivo con le aree II, di riconosciuto pregio paesaggistico e naturalistico, si stabilisce che per gli interventi ammessi si dovrà far ricorso a tipologie, materiali e colori compatibili con la specificità degli ambiti in cui si opera al fine di evitare fratture ambientali.

8 - L'edificazione delle aree R2.3, R2.4, R2.6, R2.7, R2.9 e R2.10 è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologiche e geotecniche a sostegno della progettazione esecutiva degli edifici; tali indagini dovranno accertare la situazione litostratigrafica locale, la portanza dei terreni di fondazione, la situazione idrogeologica, la stabilità degli scavi in progetto e la stabilità globale del pendio. Il progetto dovrà contenere gli interventi previsti di sistemazione delle scarpate, il calcolo delle opere di sostegno, nonché gli interventi per la regimentazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di falda.

**Art. 18 Aree residenziali di completamento e di sostituzione: "R3.n" -
(Zona C D.M. 2 aprile 1968)**

Aree residenziali di completamento e di sostituzione, R3.n

1 - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi, interventi singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.

2 - Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R3, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica (R3.n)

PRESCRIZIONI / PRECISAZIONI PER "PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - DEMOLIZIONE FABBRICATI E SUCCESSIVE COSTRUZIONI DI EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE E DI EDIFICIO AD USO AUTORIMESSA CON SOPRASTANTE MAGAZZINO - VIA NITTARDI"

- I nuovi fabbricati non dovranno ricadere entro aree poste a protezione di opera per la captazione di acque potabili o fasce di rispetto di interesse igienico - sanitario;
- nella realizzazione della rete acquedottistica e degli impianti di pertinenza dell'area occorrerà garantire costantemente il generale rispetto delle norme tecniche di cui in Allegato 3 della Det. Int. 4/2/77, in All.to II al D.M. 26/3/91 e del vigente regolamento locale in materia, evitando in particolare ogni rischio di interferenza con gli altri sottoservizi;
- nelle fasi realizzative del Piano, in particolare all'atto della demolizione dei vecchi fabbricati, dovranno essere adottate efficaci azioni mitigative atte a tutelare gli insediamenti esistenti nelle immediate vicinanze dai possibili impatti (es. polveri, rumori, ecc.) generati dal cantiere;
- le infrastrutture di tipo strategico (viabilità, servizi pubblici e scuole), le nuove edificazioni e le attività produttive non vengano previste ed inserite in aree ad elevata pericolosità (Circolare Regionale 7/LAP11996 - Classe III), in riferimento alla necessità di escludere potenziali peggioramenti dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto presenti. In assenza di alternative praticabili, per gli interventi non altrimenti localizzabili e qualora previsto dalla Circolare menzionata, occorre programmare l'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prevedere i necessari interventi di riassetto territoriale che, una volta collaudati, determinino l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità. A tal fine si precisa che l'intervento proposto ricade in zona II di pericolosità geomorfologica e pertanto, insede progettuale ed al fine autorizzativo, verrà acquisita idonea relazione geologica a firma di tecnico abilitato;
- compatibilità con: Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015-2021, Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte e Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n 8 del 21 12 2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n°22 e s.m.i.;

- . non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- . specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.
- l'attuale perimetrazione dell'area R2.4 non debba essere modificata;
- attenta disamina dell'integrazione ambientale del complesso edificatorio in progetto con particolare riferimento ai materiali di costruzioni;
- specifico richiamo al comma 8 dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del PRGC, che prevede per le aree R2.4 specifiche direttive sulla sicurezza in ambito geologico ("L'edificazione delle aree R2.3, R2.4, R2.6, R2-7, R2.9 e R2.10 è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologiche e geotecniche a sostegno della progettazione esecutiva degli edifici; tali indagini dovranno accertare la situazione litostratigrafica locale, la portanza dei terreni di fondazione, la situazione idrogeologica, la stabilità degli scavi in progetto e la stabilità globale del pendio. Il progetto dovrà contenere gli interventi previsti di sistemazione delle scarpate, il calcolo delle opere di sostegno, nonché gli interventi per la regimentazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di falda.");
- In riferimento all'intenzione di installare una caldaia a pellet quale dispositivo di approvvigionamento energetico, si ricorda che, secondo il punto "a" del comma 2 della D G R 14 Settembre 2018, n 29-7538 "Integrazione alle misure di cui alla DGR 42-5805 del 20 10 2017, approvate in attuazione dell'Accordo di Programma per l'adozione coordinata e congiunta di misure di risanamento della qualità dell'aria nel Bacino Padano, relativamente ai generatori di calore alimentati a biomassa legnosa con potenza nominale inferiore a 3.5 kWh, in riferimento ai disposti di cui al DM 7 novembre 2017, n 186 è vietata la nuova installazione, in tutti i comuni del territorio regionale, di generatori alimentati a biomassa legnosa con prestazioni emissive inferiori a quelle individuate al D.M. n 186 del 7/11/2017 per la classe "Quattro stelle" (per i generatori che verranno installati dal 1/10/2019)
- a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti, si richiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (es. amianto) e di garantirne il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente;
- per quanto riguarda le aree a verde nella scelta delle essenze si chiede di escludere le specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale e di tenere presente la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012, aggiornata con la D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e s.m.i. e la documentazione scaricabile al link

http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili

- Prevedere, relativamente alle aree proposte per l'edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area) e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);

- Prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D Lgs 152/2006 e s.m.i.;

- Dotare ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc. ;

- Per l'installazione dei sistemi fotovoltaici previsti al fine di garantire la sostenibilità energetico-ambientale dell'intervento, è opportuno che gli impianti siano integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;

- Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso Luminoso;

- Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio,

- In merito ai rifiuti urbani ed assimilabili verificare la coerenza con il Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione approvato con DCR 19 aprile 2016, n 140 - 14161 che nello specifico definisce i criteri per la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interrate, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc al fine di favorire i servizi domiciliarizzati (internalizzati e/o esternalizzati) di raccolta differenziata, nonché i criteri per le eventuali infrastrutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali centri di raccolta semplificati, etc.;

- In sede di progettazione assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n 30-13616 del 22/03/2010, nonché condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- In sede di progettazione, prendere in considerazione i contenuti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- Si ricorda che per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è rappresentato dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto il riferimento normativo è rappresentato dalla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Si raccomanda la verifica nella progettazione in essere, dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.