

COMUNE DI MARENE

PROVINCIA DI CUNEO

RDA

ROBERTO DOGLIANI
- ARCHITETTO -

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
(ai sensi degli artt. 27 e 30, della Legge 05.08.1978, n. 457)
INERENTE IL COMPARTO PR 5 DEL VIGENTE P.R.G.C.

UBICAZIONE:

MARENE, via PASCHERETTO, n. 26
FG. 16 - Mapp. 2018 - Sub. 2 - 4 - 5 - 6 - 7

RICHIEDENTE:

FERRERO GIUSEPPE

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 13
C.fisc. **FRR GPP 47A13 E393G**

FERRERO MANUELA

Residente in CHERASCO (CN)
Via ROMA, n. 9A
C.fisc. **FRR MNL 75C62 I4700**

AMBROGIO ORNELLA

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 13
C.fisc. **MBR RLL 49D53 I512T**

FERRERO MARCO

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 11bis
C.fisc. **FRR MRC 78A25 I470W**

ALLEGATO

F

STATO DI PROGETTO

- NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE -

DATA:

Febbraio 2024

IL PROGETTISTA:

Arch. Roberto DOGLIANI

Architetto
Roberto DOGLIANI
Ordine degli Architetti P.P.e C.
della Provincia di Cuneo
n. 916

Via Vittorio Emanuele II, 55
12062 CHERASCO (CN)

Codice Fiscale
DGL RRT 69R24 B111C
Partita IVA
02320110048

T **0172.488034**
C **338.5309609**
E **r.dogliani@libero.it**
PEC
roberto.dogliani@archiworldpec.it

Art. 1 Generalità

1. Le presenti norme disciplinano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 39, 40 e 41 bis della L.R. n. 56/77, l'attuazione del Piano di Recupero di libera iniziativa da realizzarsi all'interno del comparto indicato con la sigla "PR 5" ed interamente ricompreso nella zona "C2 – Aree residenziali di completamento, di sostituzione e di nuovo impianto" in base alla Variante Strutturale n. 32 al P.R.G.C.
2. L'ambito di applicazione è rappresentato dal comparto urbanistico ricompreso tra via Pascheretto a nord, Via Pascheretto ad est ed altre proprietà private a due lati, così come individuato nella Tavola N. 1 degli elaborati grafici del Piano stesso.
3. In caso di difformità interpretativa tra le presenti Norme di Attuazione e gli altri Elaborati del Piano di Recupero, prevalgono le prime.
4. Le Norme contenute nelle presenti disposizioni non aventi natura specificatamente urbanistica ad incidenza diretta sui rapporti di dimensionamento del Piano di Recupero, costituiscono indirizzi derogabili con atto amministrativo motivato, debitamente approvato dall'organo esecutivo comunale.

Art. 2 Finalità ed obiettivi

1. Il Piano di Recupero è finalizzato alla riqualificazione, riorganizzazione ed integrazione urbana dell'area frontistante il Centro Sportivo Comunale "Don Avataneo", all'interno di un più ampio processo di sostegno alle esigenze di sviluppo della comunità locale, secondo gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale.
2. L'attuazione coordinata degli interventi urbanistico - edilizi, insieme con il miglioramento dei servizi e degli spazi pubblici, rappresentano complessivamente obiettivi strategici di qualità urbana ed ambientale ai quali il Piano di Recupero ha il compito di contribuire.

Art. 3 Indici e parametri

1. Nell'attuazione del Piano di Recupero, per quanto non previsto ed integrato dalle presenti Norme, si applicano le Norme di Attuazione del P.R.G.C. e quelle del Regolamento Edilizio.
2. Gli indici ed i parametri urbanistici fanno riferimento a quanto specificato dalle vigenti norme di attuazione del P.R.G.C. per le zone "C - Aree residenziali di completamento, di sostituzione e di nuovo impianto".

3. Gli interventi di ristrutturazione degli edifici compresi nel Piano di Recupero, si attuano mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Permesso di Costruire.
4. Fino all'approvazione definitiva del Piano di Recupero, degli allegati progetti architettonici e Schema di Convenzione, sono ammessi soltanto gli interventi di ordinaria manutenzione sugli immobili esistenti.

Art. 4 Destinazioni d'uso

1. Il comparto "PR5" oggetto del presente Piano di Recupero, ricade all'interno delle aree residenziali, laddove ai sensi dell'art. 15, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., gli edifici possono essere adibiti all'abitazione e agli usi sussidiari e connessi, nonché ad attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste, ad attività commerciali, ricettive, per lo svago e terziarie in genere.

Art. 5 Elaborati costitutivi del Piano di Recupero

1. Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati grafici ed allegati:
 - **Tavola N. 1:** STATO ATTUALE - Inquadramento cartografico – Inquadramento piano - altimetrico esteso al contorno del lotto;
 - **Tavola N. 2:** STATO ATTUALE – Piante ai vari piani;
 - **Tavola N. 3:** STATO ATTUALE – Prospetti e sezioni;
 - **Tavola N. 4:** STATO ATTUALE – Calcoli planivolumetrici;
 - **Tavola N. 5/A:** STATO DI PROGETTO – Proposta di progetto ridotta alla scala catastale – Proposta di progetto ridotta alla scala del P.R.G.C. – Inquadramento piano-altimetrico esteso al contorno del lotto – Calcolo area da assoggettare ad uso pubblico;
 - **Tavola N. 6/B:** STATO DI PROGETTO – Piante ai vari piani;
 - **Tavola N. 7/B:** STATO DI PROGETTO – Prospetti e sezioni;
 - **Tavola N. 8:** STATO DI PROGETTO – Calcoli planivolumetrici;

- **Tavola N. 9:** STATO DI PROGETTO – Particolare costruttivo con indicazione dei materiali utilizzati;
- **Tavola N.10/B:** STATO DI PROGETTO – Verifica requisiti di adattabilità;
- **Tavola N.11:** STATO DI PROGETTO – Viste assonometriche 3D;
- **Tavola N.12:** COMPARATIVA – Pianta piano terra - Prospetti su Via Pascheretto;
- **Tavola N.13:** STATO ATTUALE – Individuazione caposaldo fisso;
- **Tavola N.14:** STATO DI PROGETTO – Reti di raccolta e smaltimento acque;
- **Allegato A:** Schema di Convenzione;
- **Allegato B:** Relazione tecnico-illustrativa;
- **Allegato C:** Calcoli planivolumetrici;
- **Allegato D:** Documentazione fotografica esterna;
- **Allegato E:** Documentazione fotografica interna;
- **Allegato F:** Norme Specifiche di Attuazione;
- **Allegato G:** Scheda di sintesi dell'intervento (verifiche varie, standards, monetizzazioni, ecc..).
- **Allegato H:** Relazione geologica e geologico-tecnica;
- **Allegato I:** Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Art. 6 Modalità di Attuazione

1. Il presente Piano di Recupero si attua attraverso i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- a) PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUGLI EDIFICI: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

2. Per gli interventi di cui al comma 1, lettera a), il soggetto attuatore è tenuto a presentare un progetto delle opere edilizie in conformità alle indicazioni progettuali del Piano di Recupero approvato e nel rispetto dei contenuti minimi richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale per il progetto municipale:

- estratto della mappa catastale;
- estratti degli elaborati del P.R.G.C. e dello strumento urbanistico esecutivo con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:100 - 1:200, o, se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:20 - 1:50), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, e con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;
- specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
- relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al Regolamento Edilizio Comunale, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché a documentare il calcolo dei volumi e delle superfici;
- scheda tecnica di verifica della compatibilità dell'intervento edilizio alle norme del P.R.G.C.
- piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100 o 1:200) e particolari (in scala 1:10 o 1:25) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte. In particolare, gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
 - le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
 - i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
 - i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
 - nel caso di interventi di ampliamento, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
3. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.
4. I Proponenti o i loro aventi causa a qualsiasi titolo, potranno presentare, in alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire, limitatamente alle tipologie di intervento previste dalla Legge, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
5. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività, oltre ai documenti di cui al soprastante comma 2, è composta dai seguenti ulteriori atti previsti dalle vigenti leggi in materia:
- dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio Vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie e delle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
 - comunicazione delle generalità dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
 - altri pareri obbligatori per legge.

Art. 7 Termini per l'attuazione

1. Il Piano di Recupero diventa efficace con la deliberazione di approvazione definitiva della Giunta Comunale, dichiarata immediatamente eseguibile, e pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 41 bis della Legge Regionale numero 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il termine entro cui dovranno essere presentate le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività o richiesti i Permessi di Costruire relativi alle opere previste dal presente Piano di Recupero, è fissato in anni **1 (uno)** dalla data di stipula della Convenzione.
3. Il termine entro cui dovranno essere ultimati tutti gli interventi edificatori comprese le eventuali infrastrutture di urbanizzazione, è stabilito in anni **10 (dieci)** dalla data di stipula della Convenzione.
4. Eventuali proroghe al suddetto termine potranno essere concesse su richiesta dei Proponenti e/o loro aventi causa o diritto, unicamente per motivi estranei alla loro volontà o cause di forza maggiore sopravvenute che giustifichino i relativi ritardi.
5. Le richieste di agibilità degli edifici realizzati nell'ambito del Piano di Recupero potranno essere presentate al Comune solo dopo che siano adempiuti gli obblighi inerenti l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area destinata ad ampliamento e rettifica della sede stradale di Via Pascheretto, individuata nella Tavola n. 6 (sei) degli elaborati grafici allegati al Piano di Recupero.
6. L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a sospendere la procedura di rilascio dei certificati di agibilità e di formazione del relativo silenzio assenso, per gli edifici per i quali non risulti soddisfatta la condizione di cui sopra.

Art. 8 Distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà

1. Trattandosi di Piano Urbanistico Esecutivo, avente valore di Piano Particolareggiato, le distanze minime tra i fabbricati sono quelle indicate negli elaborati grafici del Piano stesso.
2. E' comunque sempre consentita l'edificazione in aderenza (o - alle condizioni di cui alla legge civile - in appoggio) a fabbricati esistenti ed insistenti sul confine del fondo limitrofo, ove la parete cui fare aderire o appoggiare la costruzione, non sia una parete finestrata.

3. Per parete finestrata si intende la parete del fabbricato in cui si aprono una o più vedute ai sensi codice civile; le semplici luci, ancorché irregolari ma comunque prive della capacità di consentire l'affaccio, non danno luogo a pareti finestrate.
4. La distanza si misura dal massimo sporto della parete, escludendo i cornicioni e gli sporti del tetto aggettanti non più di cm. 150, gli elementi decorativi, le pensiline, i balconi la cui sporgenza non superi i cm. 150, gli accessori quali gronde ed impianti (art. 16 Regolamento Edilizio).
5. La distanza minima tra costruzioni opera ove le costruzioni stesse si fronteggino, e nella misura in cui si fronteggiano: essa è data dalla misura della perpendicolare al fronte della costruzione che incontra il fronte opposto dell'altra costruzione nel punto più vicino.
6. L'altezza della costruzione è determinata secondo la definizione dell'art. 14 del Regolamento Edilizio Comunale.
7. La distanza minima dal confine è data dalla misura della perpendicolare al fronte della costruzione che incontra la linea di confine nel punto più vicino al fronte predetto.
8. Per la realizzazione degli interventi di demolizione e nuova costruzione previsti dal Piano di Recupero, devono essere rispettate le seguenti distanze minime tra costruzioni:
 - a) 10,00 (dieci) metri tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti,
 - b) ove una delle due costruzioni abbia altezza superiore ai dieci metri, distanza pari all'altezza del fabbricato più alto,
9. Devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della proprietà:
 - a) 5,00 (cinque) metri;
 - b) ove la costruzione abbia altezza superiore ai dieci metri, distanza pari all'altezza della stessa diminuita di 5,00 (cinque) metri;
 - b) le strutture leggere, come definite dall'art. 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., potranno essere posizionate a confine di proprietà previo semplice assenso del proprietario confinante e con

l'impegno a smantellare tali strutture in caso di intervenute esigenze di carattere pubblico o privatistico. In caso contrario 5,00 (cinque) metri dal confine di proprietà privato.

10. La distanza dai fabbricati confrontanti dovrà garantire i minimi stabiliti dal DM 1444/68.

Art. 9 Inserimento ambientale delle costruzioni

1. I fabbricati di nuova costruzione, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

Art. 10 Materiali degli elementi esterni di finitura

1. Al fine di addivenire ad un intervento in sintonia con il contesto edificato circostante, la scelta dei materiali per gli elementi esterni di finitura dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine tinteggiato, con zoccolatura limitata al piano terreno per l'altezza massima di mt. 0,70 in pietra di Luserna a lastre regolari di dimensioni non inferiori a mt. 0,40;

b) soglie e davanzali: in pietra di Luserna fiammata con costa diritta o eventuale lavorazione a toro;

c) sporti del tetto: passafuori in legno lamellare con sagoma semplice all'estremità, impregnati in tonalità da definire;

d) balconi: in calcestruzzo armato intonacato e tinteggiato;

e) parapetti dei balconi: in vetro strutturale, con sistema di fissaggio brevettato e certificato.

f) serramenti esterni: in PVC pellicolato a tinta unita, con sezioni ispirate ai profili tradizionali;

g) oscuranti: A) persiane in alluminio con profilo alla "Piemontese" (paletta larga) in alluminio verniciato in tonalità RAL da definire sul prospetto nord verso via Pascheretto; B) frangisole a lamelle orientabili in alluminio verniciato in tonalità RAL da definire sugli altri prospetti.

h) gronde, pluviali e faldaleria in genere: in lamiera zincata preverniciata in tonalità "Testa di Moro", con eventuali gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali.

i) manto di copertura: in tegole cementizie del tipo "Coppo di Grecia" in tonalità antichizzata, con rivestimento degli abbaini in lastre di lamiera grecata preverniciata in tonalità "Testa di Moro", fissate con il sistema della doppia aggraffatura.

l) recinzioni e accessi carrai: a giorno, con bacchette verticali in profili tondi pieni di ferro, tinteggiati con vernici ferromicacee.

2. Previo parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia, potranno essere adottati ulteriori materiali per gli elementi esterni di finitura degli edifici, o inseriti elementi in materiali tecnologici avanzati, quando necessari ai fini del contenimento energetico o della qualità energetica dell'edificio.

Art. 11 Colori

1. I colori delle facciate e degli altri elementi di finitura esterni, saranno eseguiti solo dopo l'approvazione di campionatura da parte dei competenti uffici comunali.

Art. 12 Coperture

1. La copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde inclinate. Sono ammesse per la realizzazione del manto, le più diverse soluzioni, con preferenza di tegole cementizie antichizzate del tipo "Coppo di Grecia" o "Coppo di Francia" in tonalità tali da non discostarsi cromaticamente dalle adiacenti coperture in coppi vecchi.

Art. 13 Apparecchiature tecniche

1. Nel caso in cui vengano installate apparecchiature tecniche esterne di qualsiasi genere (condizionatori, caldaie, ecc.) il loro posizionamento dovrà essere previsto nel progetto edilizio e dovranno essere mascherate in modo da non essere visibili dallo spazio pubblico.
2. Le antenne di tipo convenzionale e quelle paraboliche dovranno essere centralizzate e saranno collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici.
3. Sono vietate condotte di ogni genere sulle facciate, con esclusione delle discese per l'acqua piovana che dovranno essere elementi progettati e definiti nella loro posizione.

4. Le tubazioni per l'alimentazione degli impianti di riscaldamento dovranno obbligatoriamente essere inserite all'interno delle murature, o in apposite nicchie appositamente previste.

Art. 14 Pannelli solari termici e fotovoltaici

1. La collocazione sulle falde di copertura dei pannelli solari termici e fotovoltaici per il nuovo edificio risultante dalla ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente, verrà indicata nel dettaglio sulle tavole del progetto definitivo allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'intervento (previa progettazione e dimensionamento da parte dei tecnici abilitati) in numero necessario al soddisfacimento del fabbisogno previsto dalle normative di settore vigenti al momento della costruzione e nel rispetto delle prescrizioni dell'articolo 39 bis del Regolamento Edilizio comunale.



Cherasco, addì 12 febbraio 2024

II TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Roberto DOGLIANI