



ARKISTUDIO

SOCIETA' DI PROGETTAZIONE s.r.l.

VERCELLI - Via Viganotti, 2
tel.: 0161259088 - fax.: 0161602132
e-mail: info@arkistudio.eu
www.arkistudio.eu

AMMINISTRATORE E DIRETTORE TECNICO

TULLIO TOSELLI

ARCHITETTO
N. 72 ORDINE ARCHITETTI
DI VERCELLI

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI:
SALUGGIA

ISOLATO N° 9
Nucleo di antica formazione

PIANO PARTICOLAREGGIATO 9a

NUMERO: **204**

COMMITTENTE:

COMUNE DI SALUGGIA
piazza Municipio n°15 - 13040 (Vercelli)

FASE PROGETTUALE:

PROGETTO PRELIMINARE

TIPOLOGIA:

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA:

B

SCALA:

AGG. CARTOGRAFICO:

N° EDIZIONE	REDAZIONE		VERIFICA		VALIDAZIONE		CONSEGNA
	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:
PRIMA EDIZIONE	20/01/2017	G.G.	23/01/2017	T.T.	23/01/2017	T.T.	GENNAIO 2017
SECONDA EDIZIONE							
TERZA EDIZIONE							
QUARTA EDIZIONE							

PATH: 204 Saluggia PUC iso 9 e PP3.ARCHIVIO VERIFICATO\PIANO PARTICOLAREGGIATO\2.3 PP

FILE: Testal.dwg
Norme tecniche di attuazione.doc

LAYOUT: *Norme*

PATH: 204 Saluggia PUC iso 9 e PP5.DOCUMENTI IN USCITA\PIANO PARTICOLAREGGIATO\2.3 PP\PDF

FILE: B.pdf

Approvato con delibera di C.C. _____ in data _____

Il Responsabile del Procedimento Geom. Linda Marin _____

Il Sindaco _____ Il Segretario Comunale _____

Le presenti norme si applicano all'interno dell'area compresa nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica individuato come "S.U.E. 9a" dal Progetto Urbano di Coordinamento dell'isolato 9 del Nucleo di Antica Formazione approvato con D.C.C. sulla base delle disposizioni cartografiche e normative del Piano Regolatore Generale vigente.

Il loro scopo è quello di individuare un quadro di prescrizioni e di indirizzi sull'esecuzione del Piano, coordinati ed unitari.

Art. 1 – RAPPORTO CON LA DISCIPLINA DEL PIANO REGOLATORE E LA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Dove non diversamente specificato dalle presenti norme, è da applicarsi la disciplina disposta dal Piano Regolatore Generale, dalla vigente legislazione urbanistica e dalle leggi statali in materia nonché dalle leggi e disposizioni in materia di programmazione commerciale.

Art. 2 – LIVELLI DELLA DISCIPLINA DI PIANO

I livelli di disciplina del Piano sono definiti secondo la seguente articolazione:

- a) elementi prescrittivi
Hanno valore cogente e sono precisati nella normativa di Piano e nella Scheda Normativa allegata all'art. 13 seguente.
- b) indirizzi per criteri e prestazioni
Sono elementi di ausilio e riferimento alla progettazione con l'obiettivo di garantire modalità omogenee di approccio alla progettazione e di coerenza degli esiti operativi con le finalità del Piano.

Art. 3– AMBITI DI COMPETENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le norme seguenti si applicano all'interno dell'area compresa nel Piano Particolareggiato, individuata dagli elaborati grafici allegati che di esso fanno parte integrante.

La presente normativa è riferita al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici, alle modalità di attuazione del programma edificatorio

La scheda di prescrizioni ed indirizzi definisce il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano e le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento.

Art. 4 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato all'atto della sua formazione sono i seguenti:

- Tav. A Relazione illustrativa
- Tav. B Norme tecniche di attuazione
- Tav. C Elenco catastale delle proprietà
- Tav. D Stima dei costi
- Tav.P1 Individuazione dell'area negli strumenti di governo del territorio
- Tav.P2 Stato di fatto dei luoghi

Tav.P3 Planimetria normativa: individuazione degli usi, degli interventi ammessi e delle Unità di Progetto

Tav.P4 Opere di urbanizzazione: Unità di progetto A – il parcheggio

Tav. P5 Inserimento delle previsioni del Piano Particolareggiato in P.R.G.C.

Art. 5 – VALORE E DURATA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è redatto ed approvato ai sensi degli articoli 38, 39, 40 della Legge Regionale n. 56/77 e sue s.m.e.i., la sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche in esso previste.

Il presente Piano Particolareggiato ha validità di 10 anni dalla pubblicazione della sua approvazione definitiva.

Art. 6 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO

Il Piano Particolareggiato riguarda un'area avente superficie territoriale di mq. 3.143 e prevede un sistema di aree pubbliche con un'occupazione di suolo pari a mq. 1.091.

Le trasformazioni fisiche del suolo e le nuove costruzioni potranno avvenire nell'osservanza dei parametri e delle destinazioni d'uso indicati nella scheda di cui al seguente art. 13 e secondo quanto indicato nella Tav. P3

Art.7 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti tipologie di intervento applicabili secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Ristrutturazione edilizia (RE1, RE2, RE3);
- Sostituzione edilizia (SE)
- Demolizione senza ricostruzione (D)
- Nuova costruzione (NC)

Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano Particolareggiato si attua secondo le previsioni, prescrizioni ed indicazioni in esso contenute mediante interventi esecutivi soggetti alle procedure di legge vigenti.

L'attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire con permessi di costruire o con autorizzazioni previsti dalla legislazione vigente riferiti anche a stralci funzionali autonomi e programmabili nel periodo di validità dello strumento urbanistico.

Gli impianti di urbanizzazione: parcheggi, viabilità, verde, potranno avere una configurazione lievemente diversa rispetto alle indicazioni contenute nella planimetria di progetto, per traslazioni o sostituzioni che potranno rendersi necessarie in fase di progettazione esecutiva degli interventi, per successive esigenze funzionali e/o di gestione delle attività insediate o per miglioramenti delle indicazioni progettuali di massima dello strumento urbanistico esecutivo.

Art. 9 – UNITA' DI PROGETTO

Le Unità di Progetto costituiscono dei sub ambiti urbanistici per la cui trasformazione deve essere predisposto un progetto edilizio unitario esteso

all'area individuata. Tali sub ambiti costituiscono, inoltre, aree di ricaduta dei diritti edificatori acquisiti da altre Unità di Progetto previste dal Piano Particolareggiato

Art. 10 – NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE

I parametri edilizi ed urbanistici relativi alle aree ed al tessuto urbano oggetto di Piano Particolareggiato da assumersi per la realizzazione degli interventi edilizi sono quelli risultanti dalla scheda allegata alle presenti Norme.

Valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni di ordine generale.

- a) I manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi o tegole curve simili alle originali o a quelle dei fabbricati vicini per forma, dimensione, colore.
- b) Gli elementi decorativi di facciata (cornicioni , lesene , marcapiano , cornici , ecc) dovranno essere mantenuti e restaurati.
- c) Gli intonaci di facciata dovranno essere in calce , escludendo categoricamente gli intonaci con materiali plastici e l'uso del cemento a vista .
- d) La colorazione di una facciata dovrà essere estesa a tutto il fronte.
- e) I colori dovranno essere uniformati a quelli esistenti nel nucleo di antica formazione.
- f) Le pareti e le zoccolature esterne di pietra o miste dovranno essere conservate e ripristinate mediante la ripulitura e la stuccatura dei giunti.
- g) I serramenti esterni dovranno essere restaurati e se sostituiti dovranno mantenere le dimensioni ed il materiale di quelli originali.

In sede di elaborazione dei progetti attuativi potranno essere apportate limitate modificazioni alle indicazioni progettuali previste dal Piano Particolareggiato purché non vengano alterati i contenuti funzionali e volumetrici di norma.

Art 11 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I Lavori di sistemazione degli spazi ed aree pubbliche , al fine di non limitare il movimento di persone anziane, bambini e portatori di handicap fisici in genere, dovranno essere eseguiti secondo le vigenti normative in materia , in particolare si richiamano i seguenti accorgimenti :

- a) i marciapiedi non dovranno essere di larghezza inferiore a cm 120 e dovranno essere raccordati con la sede viaria , in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e/o degli accessi alle aree a parcheggio , mediante scivoli opportunamente dimensionati ;
- b) i dislivelli eventuali devono essere superabili , ovunque possibile , con rampe di pendenza non superiore all'8% (da interrompersi con spazi di sosta in piano ogni 10 metri); la pendenza trasversale non potrà essere superiore a 1% ; le pavimentazioni , in armonia con le restanti destinate al traffico veicolare e pedonale , dovranno essere del tipo antiscivolo.

Art. 12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E GENERALE

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite a cura del soggetto pubblico.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare riguardano in specifico:

- gli spazi di parcheggio;
- le superfici pedonali;
- la rete di pubblica illuminazione;

- la rete di raccolta delle acque piovane;

1) I parcheggi

I posti auto previsti sono 34.

Sono previsti 2 posteggi riservati per i portatori di handicap

2) Il verde

Il Piano Particolareggiato contiene le indicazioni relative al progetto del verde privato e pubblico ed individua nella tavola P4 le piantumazioni che i progetti attuativi degli interventi potranno prevedere.

3) L'illuminazione pubblica

L'isolato 9 oggetto di Piano Particolareggiato è dotato di illuminazione pubblica. Dovrà essere prevista, nel posizionamento e nelle caratteristiche tecniche, la linea dei corpi illuminanti previsti nella nuova configurazione del parcheggio. Dovranno essere privilegiati i corpi illuminanti a LED.

4) La raccolta delle acque piovane

La raccolta delle acque piovane dovrà essere convogliata in una rete dedicata e conferita in via transitoria in un unico punto alla fognatura mista posta in via Roma in attesa dello sdoppiamento delle reti all'interno del centro abitato. Sono previste opere di urbanizzazione complementari riguardanti le connessioni tra l'area parcheggio e via Roma e le connessioni alle reti interrato.

***Art.13 - SCHEDA CONTENENTE GLI ELEMENTI PRESCRITTIVI PER
LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEGLI
INTERVENTI***

La scheda fa parte integrante delle presenti norme di attuazione ed il suo contenuto ha valore prescrittivo o di indirizzo in relazione a quanto in essa specificato.

PIANO PARTICOLAREGGIATO “S.U.E. 9a”

SCHEMA NORMATIVA

Destinazioni d'uso proprie: Usi Pubblici
Aree per parcheggi , verde pubblico e servizi (art.53.04, 53.05 e 53.06 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.)
Usi residenziali: U1/1

Parametri:

- Sul. massima: esistente
- superficie copribile massima: esistente
- altezza massima f.t.: esistente

Interventi ammessi

- per i fabbricati residenziali su via Don Rampella: RE1
- per i fabbricati posti nell'area destinata a Servizi Pubblici corrispondente all'Unità di Progetto A: D.
- per gli ambiti di ristrutturazione urbanistica corrispondenti alle Unità di Progetto B e C: RE2/D./ S.E./N.C.
- per i restanti fabbricati: RE2
- per i fabbricati accessori : MS / D

La Sul. persa per demolizione di fabbricati a favore della realizzazione del parcheggio potrà essere ceduta e trasferita su aree di ricaduta individuate nel presente Piano Particolareggiato alla Tav. P3 come Unità di Progetto B e C o negli altri S.U.E. previsti dal Progetto Urbano Di Coordinamento dell'isolato 9 del Nucleo di Antica Formazione.

Unità di Progetto

Sono individuate 3 Unità di Progetto relative a porzioni dell'ambito del Piano Particolareggiato.

Unità di Progetto A: *area con destinazione servizi pubblici con previsione di demolizione dei fabbricati esistenti.*

Unità di Progetto B: *area con destinazione residenziale con attuazione contestuale o successiva all'Unità di Progetto A con incremento di Sul, se acquisita dall'Unità di Progetto A, sino al limite massimo di mq. 225 e con altezza massima nuova costruzione = m. 6,20
E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, senza la formazione di un progetto edilizio unitario esteso al sub ambito, di tettoie ed autorimesse quando contenute nella sagoma o superficie coperta dei fabbricati demoliti
L'intervento RE2 è sempre ammesso.*

Unità di Progetto C: *area con destinazione residenziale con attuazione successiva all'Unità di Progetto A con incremento di Sul, se acquisita dall'Unità di Progetto A, sino al limite massimo di mq. 150*

*Altezza massima nuova costruzione = m. 6,20
L'intervento RE2 è sempre ammesso.*

Prescrizioni per la progettazione e l'attuazione degli interventi:

- **Opere di demolizione**

E' prevista la demolizione del fabbricato posto sul fronte nord del Piano a confine con l'area dei due palazzi condominiali e delle tettoie poste sul fronte opposto. L'area ed i fabbricati sono di proprietà comunale.

E' ammessa la demolizione dei fabbricati interni ai sub ambiti B e C. e delle superfetazioni ed accessori individuati nella tavola P.3

- **Superamento delle barriere architettoniche**

Tutte le infrastrutture viarie pedonali e veicolari dovranno essere progettati nel rispetto della legge n. 13 del 09.01.1989 e del D.M. Lavori Pubblici n. 236 del 14.07.1989.

Dovranno essere previsti, come indicati nelle tavole grafiche, posti auto per portatori di handicap.

- **Interventi edilizi di nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione eventualmente realizzati nei sub ambiti della Unità di Progetto B e C con le procedure previste dal precedente art. 9 delle Norme dovranno essere compresi all'interno dell'area individuata nella Tav. P3.

Per l'Unità di Progetto B in caso di nuova costruzione è prescritto il posizionamento del fronte fabbricato in corrispondenza dell'allineamento indicato sulla tav. P3. In alternativa è ammesso il posizionamento del fronte fabbricato a confine con il parcheggio dell'Unità di Progetto A senza aggetti di balconi o verande tranne la sporgenza del tetto di massimo cm. 80.

Per l'Unità di Progetto C in caso di nuova costruzione è prescritto il posizionamento del fronte fabbricato a confine con la viabilità pubblica senza aggetti di balconi o verande tranne la sporgenza del tetto di massimo cm. 30 oltre che in corrispondenza dell'allineamento indicato sulla tav. P3. Gli interventi di nuova costruzione eventualmente realizzati dovranno, inoltre, rispettare i seguenti requisiti:

- a) I manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi o tegole curve simili a quelle dei fabbricati vicini per forma, dimensione, colore.
- b) Gli intonaci di facciata dovranno essere in calce, escludendo categoricamente gli intonaci con materiali plastici e l'uso del cemento a vista.
- c) I serramenti esterni dovranno essere in legno.

Indirizzi per l'attuazione degli interventi

- **Pavimentazioni**

La corsia ed i posti auto del parcheggio pubblico saranno realizzati con una pavimentazione in cubetti di porfido rosa con segnaparcheggi realizzati con cubetti di colore bianco o grigio chiaro.

I camminamenti pedonali perimetrali al parcheggio ed i cordoli saranno realizzati in sienite.