

COMUNE DI
BARGE
PROVINCIA DI CUNEO

PROGETTO DI

PIANO DI RECUPERO (Art. 41 BIS e 43 L.R. 56/77 s. m. e i.)

Area di recupero individuata in catasto al foglio 67 particella 697 – Comune di Barge (CN)
- Via Monte Media n.ro 38

ALLEGATO **C**

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il proponente

26 ottobre 2021

BUSSO Alberto

SIA – Professionisti associati

Ing. PICOTTO Franco
Via Vittorio Veneto 27 - 10061 Cavour (TO)
Tel 0121-6233 - fax 0121-69308
E mail : picotto@studiosia.it

SIA – Professionisti associati

Geom. COSTANTINO Alberto
Via Vittorio Veneto 27 - 10061 Cavour (TO)
Tel 0121-6233 - fax 0121-69308
E mail : costantino@studiosia.it

Ing. PICOTTO Franco

Geom. COSTANTINO Alberto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Premessa ed elenco degli elaborati

Il presente Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, individua la parte di territorio comunale da assoggettare a pianificazione di dettaglio in attuazione delle indicazioni del P.R.G.C. vigente nel Comune di Barge, così come previsto dalle N.T.A.

L'ambito di Piano di Recupero è collocato in via Monte Media n.ro 38, sull'area catastalmente individuata al foglio 67 con il numero particellare 697.

Fanno parte integrante del Piano di Recupero i seguenti documenti :

Allegato A : Relazione tecnica

Allegato B : Documentazione fotografica

Allegato C : Norme Tecniche di Attuazione

Allegato D : Bozza di convenzione

Tavola 1 – Estratto del P.R.G.C. – Scala 1:2000 – Stato attuale e di progetto

Planimetria catastale – Scala 1:2000 – Stato attuale e di progetto

Sviluppo planimetrico – Scala 1:500 – Stato attuale e di progetto

Estratto del P.R.G.C. Tav. 4.2 con adeguamento al P.A.I. –
Scala 1:2000

Planimetria generale di inquadramento – Scala 1:200 – Stato attuale e di progetto

Tavola 2 – Rilievo dello stato di fatto dell'immobile assoggettato a Piano di Recupero

Pianta piano terra – Scala 1:100

Pianta piano primo – Scala 1:100

Pianta piano secondo (sottotetto) – Scala 1:100

Sezione A/A – Scala 1:100

Prospetti nord – sud – ovest - est – Scala 1:100

Prospetti sud – est e sezione B/B legnaia – Scala 1:100

Tavola 3 – Progetto dell'intervento edilizio previsto – Edificio residenziale

Pianta piano terra – Scala 1:100

Pianta della copertura – Scala 1:100

- Sezione 1/1 – Scala 1:100
Sezione 2/2 – Scala 1:100
Prospetti nord – sud – ovest – est – Scala 1:100
Assonometrie – Non in scala
Render – Non in scala
- Tavola 4 – Pianta piano terra – Sovrapposizione stato di fatto/progetto –
Scala 1:100
Pianta piano primo – Sovrapposizione stato di fatto/progetto –
Scala 1:100
Pianta piano secondo – Sovrapposizione stato di fatto/progetto
– Scala 1:100
Barriere architettoniche
- accessibilità edificio da spazi pubblici
- adattabilità servizi igienici
Strisciata di facciata – Scala 1:50
- Tavola 5 – Computi planovolumetrici edificio esistente
Computi planovolumetrici edificio in progetto

Art. 2 – Ambito di applicazione

La presente Normativa di Attuazione del Piano di Recupero stabilisce :

- le modalità per gli interventi di trasformazione ammessi sull'edificato esistente, le trasformazioni ammesse, le destinazioni d'uso ammissibili, il tutto comunque sempre definito in coerenza con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio Comunale;
- la definizione delle aree che compongono il piano attuativo, le volumetrie esistenti e le volumetrie in progetto, i criteri di progettazione e le caratteristiche dei materiali impiegati.

Il Piano di Recupero interessa l'area come sopra individuata, detta area è individuata dal vigente P.R.G.C. come "area residenziale di completamento" indicata sulla cartografia con il numero 14.

Non costituiscono variante al Piano di Recupero eventuali correzioni non di carattere sostanziale derivanti dalle verifiche in fase attuativa dello stato di progetto, non costituiscono altresì variante al P.d.R. :

1) Variazioni non sostanziali della posizione dell'edificio sempre comunque nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi dello S.U.E. e delle distanze tra fabbricato e dai confini dell'area;

2) Il progetto edilizio che accompagnerà la richiesta del Permesso di Costruire definirà compiutamente la posizione, la dimensione e la forma architettonica del fabbricato da realizzare e le destinazioni d'uso in esso previste, sempre comunque nel rispetto delle linee generali definite dal Piano di Recupero al quale si dovrà sempre fare riferimento.

Art. 3 - Attuazione del P.E.C.

Lo schema generale di convenzione adottato dalla Civica Amministrazione, individua le modalità, i termini e le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

In sede di attuazione dello S.U.E. non è prevista la realizzazione, a carico dei soggetti proponenti, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto ritenute per dimensioni ed ubicazione non idonee e razionali ovvero non necessarie in loco.

Le quote ed il versamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora dovuti, saranno effettuati nei modi ed in conformità alle disposizioni contenute nell'atto di convenzione.

Le indicazioni relative alle opere di allacciamento alle reti dei servizi esistenti, contenute negli elaborati grafici di P.d.R. costituiscono semplice indicazione, in quanto trattasi di allacciamenti alle utenze già esistenti e funzionanti.

La definitiva sistemazione della recinzione fronte strada pubblica ed relativi i materiali da impiegarsi dovranno essere precisati con successivi elaborati esecutivi.

Art. 5) – Permesso di Costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire per ogni singolo intervento edificatorio o per più interventi, è subordinato all'accettazione delle condizioni adottate con la stipula della convenzione, alla presentazione del progetto o dei progetti edilizi specifici per ogni intervento da attuare, in scala non inferiore ad 1:100.

Tali progetti documenteranno le nuove costruzioni tanto in pianta quanto in alzato, la sistemazione delle aree di pertinenza, le reti tecniche. Tutte le opere dovranno essere compiutamente descritte con relazioni tecniche o elaborati grafici di dettaglio in scala adeguata 1:10 - 1:20.

Ai fini della determinazione dei caratteri della trasformazione, il Piano di Recupero individua due diverse modalità di intervento fisico relativo alle aree ed agli edifici, ovvero :

- demolizione degli edifici esistenti
- nuova costruzione di edilizia residenziale privata.

Per demolizione si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale dei volumi esistenti, con il relativo recupero della volumetria per la successiva ricostruzione dell'edificio, secondo le indicazioni del Piano di Recupero e del progetto edilizio.

Art. 6) - Prescrizioni particolari

Per quanto non espressamente indicato dalle presenti norme si dovrà far riferimento a quanto previsto delle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 7) - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono ad uso residenziale, destinazioni d'uso compatibili con le indicazioni delle N.T.A. del P.R.G.C. diverse dalla residenza saranno sempre possibili purché vengano rispettati od adeguati i parametri urbanistici del Piano di Recupero.

Art. 8) - Materiali da impiegarsi

In sede di progetto edilizio, si dovranno prevedere opere edilizie, di sistemazione e di arredo esterno armonizzato con l'insieme circostante e con caratteristiche estetiche omogenee estese all'intera area di P.d.R.

I progetti edilizi degli edifici dovranno altresì illustrare compiutamente i materiali che si intendono utilizzare per le finiture esterne degli edifici, al fine di permettere un'omogeneizzazione di tipologie, colori e materiali.

In particolare :

- le murature d'ambito potranno essere rifinite con intonaco civile tinteggiato, murature in mattoni faccia vista, inserti in pietra o laterizio, cappotti per isolamento termico rifiniti con intonaco colorato in pasta;
- Il manto di copertura potrà essere in tegole piane di laterizio con profilo piatto, o in alternativa con lastre in lamiera preverniciata coibentata oppure lastre in acciaio preverniciate nervate per copertura continua e giunti drenanti; su sottostante struttura lignea o in laterocemento;
- I serramenti esterni degli edifici potranno essere in legno o in profilati di alluminio o PVC, con aperture ad anta o scorrevoli, con vetro – camera basso emissiva, muniti di persiane esterne ad ante o da sistema di chiusura, oscuramento e schermatura costituito da tenda veneziana a lamelle in metallo, orientabili con movimento di chiusura e orientamento motorizzato o manuale;
- Le eventuali ringhiere ed i parapetti in genere dovranno essere realizzati con profilati metallici ed avere disegni semplici;
- I porticati esterni potranno essere realizzati con strutture metalliche rivestite da pannelli decorativi in acciaio preverniciato e profilati disposti orizzontalmente in alluminio elettrocolorato;
- Le recinzioni esistenti verso le proprietà private verranno mantenute invariate con antenimento dell'attuale tipologia intervenendo solamente per la sistemazione delle parti ammalorate e degradate, la recinzione e gli accessi carraio verso la strada pubblica verranno ricostruiti con rilocalizzazione della posizione degli accessi che potranno essere ampliati per consentire un più agevole accesso dei mezzi e delle persone; il disegno ed i materiali saranno consoni all'ambiente circostante e in armonia con l'edificio di nuova costruzione.
- Le aree di pertinenza del fabbricato sarà di norma sistemata a verde ad eccezione dei percorsi di accesso all'autorimessa e degli spazi di

manovra che potranno essere pavimentati con lastre in pietra a forma regolare, oppure con massetti autobloccanti in cls o cubetti in pietra o porfido.

Art. 9) – Disposizioni generali

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici, quali la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno degli stessi e degli spazi scoperti, le prescrizioni igienico – sanitarie degli ambienti interni, si farà esplicito riferimento alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente ed al Regolamento Edilizio comunale in sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.