

REGIONE PIEMONTE

Provincia di CUNEO

COMUNE DI REVELLO

Proprietà:  
Ospedale Civile "san Chiaffredo"

**Piano  
Esecutivo  
Convenzionato**

S.U.E. zona **1/R6.6**



*PROGETTO PRELIMINARE*

				Doc.	Data
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE				<b>D2</b>	Maggio 2016
<i>Progettista:</i>		<i>Richiedente:</i>			
Architetto Enrico Cornaglia		Ospedale Civile "San Chiaffredo"			
Via Ernesto Casavecchia, 28 12020 Venasca (CN)					
<i>Archivio:</i>				Spazio riservato agli uffici	
REV.:	(1)	(2)	(3)		
DATA:	16/03/2015	20/03/2016	13/05/2016		
MOTIVO:	Stesura	Adeg. park	Strada acc.		
REDATTO:	Cornaglia	Cornaglia	Cornaglia		
FILE:					
REV.:					
DATA:					
MOTIVO:					
REDATTO:					
FILE:					

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art.1 – DEFINIZIONE DELL'AREA DEL P.P.E.

L'area comprende due porzioni di territorio separate:

una è contenuta nel quadrilatero definito:

- a Sud dalla Zona 1/P1.4 e dalla Zona E1 a destinazione agricola;
- ad Ovest e a Nord dalla Zona 1/R4.1;
- ad Est dalla Zona E1 a destinazione agricola;

l'altra, destinata a V verde + P parcheggio (1/c1/02/pr + 1/d/01/pr) è contenuta nel quadrilatero definito:

- a Sud e a Ovest dalla Zona 1/R4.1;
- a Nord dalla Zona 1/R2.1 e 1R6.5;
- ad Est dalla Zona 1/R6.5.

La superficie totale dell'Area (superficie territoriale) assoggettata a S.U.E. misura catastalmente 11.281 mq. (sup. dedotta dalle visure catastali)

Questa superficie è in parte una proprietà indivisa censita a Catasto nel seguente modo:

Foglio 35	mappale	superficie in mq.
	9	2.537,00
	296	5.707,00
	304	<u>117,00</u>
	Totale parziale	8.361,00 mq

Foglio 35	mappale	superficie in mq.
	237	<u>2.920,00</u>
	Totale parziale	2.920,00 mq
		=====
	Totale generale	11.281,00 mq

totalmente di proprietà dell'Ente "Ospedale Civile San Chiaffredo".

### Art.2 – PREVISIONI DI P.R.G.C.

Per l'Area Residenziale di Nuovo Impianto 1/R6.6 il P.R.G.C. del Comune di Revello prevede il ricorso al Piano Particolareggiato Esecutivo Convenzionato obbligatorio esteso all'intera Zona che comprende le due parti sopra illustrate.

Dall'Art. 44 delle N.T.A. (norme specifiche attinenti a singole aree) al punto 5 si legge:  
*"L'attuazione dell'area è connessa alle aree 1/c1/02/pr e 1/d/01/pr vicine ancorchè non contigue. Lo S.U.E. è pertanto da estendersi, comprendendole, alle due aree per servizi indicate. La ST dell'area 1/R6.6 comprende le due aree per servizi che concorrono alla determinazione del volume realizzabile."*

Dalla scheda normativa di questa Zona (1/R6.6) allegata alle N.T.A. del P.R.G.C. si ricavano le seguenti prescrizioni:

- densità volumetrica territoriale: ..... mc/mq 0,50
- rapporto di copertura: ..... 35%
- altezza massima: ..... m. 7,50 (due piani fuori terra)
- distacchi dai confini: ..... m. 5,00
- distacchi dalle strade: ..... m. 6,00
- distacchi dagli edifici: ..... m. 10,00

#### Art.3 – ELENCO DEGLI ELABORATI del P.E.C..

a) – RELAZIONE TECNICA (con computo metrico delle OO.UU. previste)

b) – ELABORATI GRAFICI:

- Tav.1 Inquadramento urbanistico e catastale (scala 1/2000)
- Tav.2 Rilievo planoaltimetrico (scala 1/500)
- Tav.3 Sezioni rilievo planoaltimetrico (scala 1/200)
- Tav.4A Planimetria PEC - area 1/R6.6 (scala 1/200)
- Tav.4B Planimetria PEC - area 1/c1/02/pr e area 1/d/01/pr (scala 1/200)
- Tav.5 Sezioni in progetto (scala 1/200)
- Tav.6 OO.UU. viabilità, parcheggi e verde (scala 1/500)
- Tav.7 OO.UU. fognatura, acquedotto, acque meteoriche, illuminazione pubblica, energia elettrica, gas, telecomunicazioni (scala 1/250)
- Tav.8 Sezione stradale tipo (scala 1/50 e 1/25)
- Tav.9 Documentazione fotografica
- Tav.10 Schema tipologie edilizie (scala 1/200)

c) – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

d) – SCHEMA DI CONVENZIONE

#### Art.4 – TIPI DI INTERVENTO PREVISTI.

Sono previsti interventi volti a realizzare edifici (vedi successivo art.5) che per la parte residenziale potranno essere del tipo mono e/o pluri-famigliare nel limite massimo derivante dall'aggregazione di due lotti contigui. Stante il carattere non vincolante della divisione dei lotti sono sempre comunque permesse compensazioni fra lotti vicini senza che queste costituiscano "variante" al P.E.C..

#### Art.5 – DESTINAZIONI D'USO.

All'art. 14 delle N.T.A. del PRGC, per la Zona 1/R6.6, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate all'art. 12 (sempre delle stesse NTA), alle Categorie:

- Cat. a) comma 1: residenze di civile abitazione (compresa l'attività di "bed and breakfast");
- Cat. b1) comma 1: destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le

connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini.

Con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute per tipologia e dimensione nocive o moleste; nelle aree residenziali di nuovo impianto (R6) le attività artigianali ammesse sono limitate all'artigianato di servizio che può essere ospitato in strutture edilizie assimilabili a quelle residenziale;

- Cat. c) comma 1: commercio al dettaglio;
- Cat. d) comma 1: strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva);
- Cat. e) comma 1: attività professionali;
- Attrezzature e servizi pubblici di livello comunale; impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale.

#### Art. 6 – COMPARTI MINIMI DI INTERVENTO.

Il P.R.G.C. di Revello prevede, per questa Area, un lotto unico di intervento.

Il proponente, nella bozza di convenzione, propone di poter suddividere l'intervento stesso, per ragioni di praticità d'intervento, in eventuali lotti funzionali autonomi fatta salva l'unicità dello stesso sia dal punto di vista planimetrico-distributivo che da quello temporale complessivo.

Questi eventuali "stralci funzionali" dovranno comunque essere tali da potersi considerare autonomi e funzionali al momento della loro singola conclusione e cioè essere provvisti di tutte le urbanizzazioni necessarie funzionanti ivi compresi eventuali spazi di manovra "provvisori" per rendere funzionale la viabilità ancorchè solo parzialmente completata.

L'attuazione in momenti temporalmente distinti non esimerà comunque i proponenti dalla dismissione degli spazi individuati, nei tempi che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno fissare e comunque mai inferiori a quanto afferente la "quota parte" di volume realizzato.

#### Art.7 – ATTUAZIONE DEL PEC.

L'attuazione del P.E.C. avverrà mediante diretto rilascio di permessi di costruire convenzionati dopo l'avvenuta approvazione del Piano stesso da parte della Giunta Comunale e successiva pubblicazione della delibera stessa sul B.U.R. come previsto dall'art. 40 della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013.

La convenzione impegnerà il richiedente a realizzare la quota parte di opere di urbanizzazione primaria afferenti alla superficie del P.E.C. individuando le modalità di esecuzione delle opere stesse e i tempi di realizzazione e di dismissione al Comune delle opere regolarmente collaudate dall'U.T.C. dello stesso.

L'Amministrazione approverà l'esatta individuazione degli allacciamenti (e degli scarichi) in modo da ottenere una gestione coordinata della realizzazione delle reti.

#### Art.8 – URBANIZZAZIONE.

Nelle planimetrie di progetto sono indicate le opere di urbanizzazione primaria previste e più precisamente:

- a) rete viaria di servizio e marciapiedi;
- b) parcheggi;
- c) superficie da destinare a verde;
- d) illuminazione pubblica;
- e) fognatura nera e bianca;
- f) rete di adduzione dell'acqua potabile;
- g) rete elettrica (ENEL) e telefonica al servizio degli edifici
- h) rete di distribuzione del gas

L'esecuzione delle OO.UU. primaria verrà attuata secondo le modalità tecniche di cui all'art. 9 delle presenti N.T.A.

#### Art.9 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere redatto dal o dai privati proponenti o dall'eventuale consorzio dei privati interessati e presentato alla Civica Amministrazione per l'approvazione assieme ai progetti delle costruzioni previste nel PEC, per le quali si richiede il permesso di costruire.

Il progetto delle OO.UU. primarie dovrà essere conforme alle prescrizioni di P.R.G.C. e di P.E. nonché alle norme tecniche che la Civica Amministrazione, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, riterrà necessario impartire.

Nella presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere presentato un cronoprogramma che individui nel tempo la realizzazione delle urbanizzazioni commisurate agli interventi.

In particolare potranno essere dettate dalla Civica Amministrazione le modalità circa l'esecuzione, le dimensioni minime, la disposizione e pendenza, la protezione delle opere, nonché circa la natura e l'impiego dei materiali da usare, il programma ed i tempi di attuazione da osservare.

In caso di inadempienza la C.A. provvederà direttamente all'esecuzione delle opere non attuate o difettose, rivalendosi nei confronti degli interessati a norma di convenzione.

Per i materiali da impiegare, oltre alle eventuali indicazioni che saranno impartite dalla C.A., tenuto conto anche delle caratteristiche locali, sono prescritti i seguenti:

- a) per la rete viaria di disimpegno:
  - pavimentazione in bitume;
  - cordoli prefabbricati in c.a.;
- b) parcheggi:
  - green-block;
- c) per lo spartitraffico fra strada e marciapiede:
  - bordonali e cordolini in cemento;
- d) per lo smaltimento delle acque reflue i proponenti interessati dovranno impegnarsi ad effettuare l'allacciamento alla rete fognaria comunale (acque bianche e acque nere) secondo le prescrizioni che saranno impartite dalla Civica Amministrazione.

Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria potranno, per motivi tecnici opportunamente motivati, apportarsi varianti alle indicazioni progettuali, purché esse siano preventivamente accettate dalla Civica Amministrazione.

In particolare le reti idriche, elettriche nonché le canalizzazioni e gli allacciamenti della rete fognaria ecc. così come rappresentati nelle planimetrie di progetto, devono intendersi indicative e pertanto modificabili secondo diversi ma appropriati criteri tecnici verificati ed approvati dalla C.A. e/o dai gestori competenti.

Il tratto di strada (ricadente nella proprietà comunale), previsto in P.R.G.C. che congiunge il P.E.C. con Via Giovanna Re, richiesto dal Comune a conguaglio della minor superficie di parcheggio, dovrà avere le stesse caratteristiche della strada di urbanizzazione prevista all'interno del P.E.C.

#### Art. 10 – FINANZIAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 5.12.1977 n.56 come modificato dalla legge regionale n. 3/2013 fissa i criteri, le modalità relative all'esecuzione e l'accollo dei relativi oneri pubblici o privati delle OO.UU. primarie interessate dal P.E.C., così come le caratteristiche progettuali, i tempi di attuazione delle opere e le sanzioni convenzionali da applicare nel caso di inosservanza delle destinazioni d'uso.

#### Art.11 - UNITARIETA' PROGETTUALE DELL'INTERVENTO.

Gli interventi previsti sul lotto edificabile, siano essi strutture destinate alla residenza che alle piccole attività di servizio realizzabili, dovranno essere progettati in modo da esprimere caratteristiche tipologiche e di materiali rintracciabili nelle tipologie locali ed avere caratteristiche compatibili fra di loro in modo di evitare l'anarchia architettonica che ha già ampiamente deturpato le nostre città.

Questa compatibilità dovrà essere garantita dal controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e, per quanto di competenza, dalla Commissione Edilizia.

#### Art.12 – RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il rilascio del permesso di costruire relativo all'esecuzione delle opere edilizie è subordinato specificatamente all'approvazione dei singoli progetti edilizi rappresentanti, nelle forme richieste dal Regolamento Edilizio Comunale, le costruzioni previste, descritte in ogni piano, oggetto, copertura, prospetto, sezione caratteristica, terreno da sistemare e sistemato, ecc... in modo da ottenere una raffigurazione compiuta ed esauriente, in ogni parte e in ogni importante particolare (adottando in questo caso le scale opportune) specificando altresì quali sono i materiali che intendono impiegare, gli aspetti tecnico-strutturali esecutivi, le quote dei vari piani riferite al dato di fatto e alla sistemazione definitiva di progetto.

Andranno descritte le sistemazioni esterne, le eventuali opere di contenimento delle terre, gli accessi, le destinazioni, le reti viarie e di infrastruttura primaria, le recinzioni ecc. corredando il tutto con una relazione tecnica e, ove occorrono, grafici di dettaglio, computi edilizi ed urbanistici. In particolare per quanto riguarda la realizzazione delle strade, dovrà essere predisposto un progetto dettagliato che evidenzia, per quella interna di P.E., l'andamento altimetrico della stessa in relazione alla quota della strada di divisione dei P.E.C. in corrispondenza dei punti di immissione e, per la quota parte di completamento di quest'ultima, la perfetta corrispondenza con la strada già realizzata con l'altro P.E., approvata e depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il rilascio è inoltre subordinato alla verifica delle previsioni di Piano circa gli spazi pubblici da prevedere e alla firma della prevista convenzione.

#### Art. 13 – BARRIERE ARCHITETTONICHE.

##### Abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolare attenzione deve essere posta nell'adeguamento delle tipologie edilizie e delle infrastrutture esterne al superamento delle "barriere architettoniche".

Questo particolare aspetto dovrà essere evidenziato, sia per le soluzioni interne che per quelle esterne, in un apposito capitolo della relazione e nelle singole tavole progettuali.

Dovranno essere individuati, nell'ambito delle aree a parcheggio previste, posti macchina riservati alle persone disabili, opportunamente segnalato e "riservati" nel numero di almeno 1 ogni 50 parcheggi (D.M. 236 del 14.06.1989 e s.m.i.).

#### Art.14 – MATERIALI DA COSTRUZIONE E DA ARREDO ESTERNO.

Gli edifici, progettati con omogeneità fra di essi e tipologia tradizionale (locale) dovranno essere realizzati con:

- paramento esterno in intonaco tradizionale (liscio) o in mattoni paramano;
- il tetto dovrà avere copertura a falde non sovrapposte realizzata tradizionalmente in legno o con soletta in c.a. ed essere coperto con coppi, tegole o lamiera in lega di zinco-titanio;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno, legno-alluminio, o alluminio verniciato con avvolgibili o gelosie esterne.

Gli eventuali edifici (o porzioni di essi) sedi di attività "compatibili", dovranno essere opportunamente correlati, dal punto di vista estetico (materiali, finiture, etc...) con gli edifici abitativi attigui o di cui fanno parte.

Le recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate, come previste dalle N.T.A.del P.R.G.C. e cioè con muretti ciechi in cemento di altezza massima di 50 cm. con sovrapposta rete metallica o cancellata in ferro zincato verniciato, a profilati tondi o quadri, di disegno tradizionale e di altezza non superiore a cm. 150 (tot. m. 2.00).

La recinzione, almeno quella verso la strada interna al P.E.C., dovrà avere carattere unitario cioè essere identica per tutti i lotti.

E' fatto divieto di realizzare "riporti" di terra, scivoli e montagnole che abbiano un'altezza, misurata rispetto al piano stradale esterno misurato al centro dell'ingresso carraio, superiore a m. 1,00.

Ogni edificio dovrà essere provvisto di una vasca, completamente interrata, di stoccaggio dell'acqua piovana avente il duplice scopo di realizzare una riserva per l'irrigazione dei giardini e di realizzare un sistema di compensazione delle portate nei casi di eventi meteorici eccezionali.

I cassonetti delle utenze (gas, elettricità, ecc...) devono essere posizionati esclusivamente sul lato interno della recinzione fronteggiante l'area privata oggetto di edificazione.

#### Art. 15 - STANDARDS INFRASTRUTTURALI.

Le superfici relative agli standards edilizi previsti, da reperirsi nell'ambito del P.E.C. e più precisamente:

- nella porzione separata, mappale 237, già a quest'uopo destinata nella tavola di P.R.G.C. con la sigla 1/c1/02/pr e 1/d/01/pr, per la destinazione a spazi pubblici per il "verde" e il "parcheggio"

- nella porzione ricompresa nel mappale 9, già anch'essa a quest'uopo destinata nella tavola di P.R.G.C. con la sigla 1/c1/01/pr per la destinazione a "verde".

Queste superfici, riportate anche nella tabella contenuta nella Relazione Tecnica, dovranno essere realizzate, per quanto di competenza, dai proponenti contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie concesse, secondo le modalità ed i tempi previsti dalla convenzione.

#### Art.16 – CRITERI GENERALI.

Per tutte le parti, voci, argomenti, prescrizioni, ecc.. non eventualmente contenute o dettagliate nelle presenti N.T.A. di P.E.C., valgono le attinenti prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G.C. e delle vigenti leggi in materia.

Revello, maggio 2016

Architetto Enrico Cornaglia

---



## INDICE:

- art. 1 – Definizione dell'area di P.P.E.
- art. 2 – Previsioni di P.R.G.C.
- art. 3 – Elenco degli elaborati
- art. 4 – Tipi di intervento previsti
- art. 5 – Destinazioni d'uso
- art. 6 – Comparti minimi d'intervento
- art. 7 – Attuazione del P.P.E.
- art. 8 – Urbanizzazione
- art. 9 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- art. 10 – Finanziamento delle OO.UU. primaria
- art. 11 – Unitarietà progettuale dell'intervento
- art. 12 – Rilascio della concessione di edificare
- art. 13 – Prescrizioni particolari
- art. 14 – Materiali da costruzione e da arredo esterno
- art. 15 – Standards infrastrutturali
- art. 16 – Criteri generali