

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI SAN DAMIANO MACRA PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DI C.M.

(APPROVATO CON D.G.R. N. 115-14021 DEL 02/03/1982)

PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO ZONA R20

COME INDIVIDUATO CON MODIFICA (ai sensi del 12° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.) D.C. n. 2 del 27/01/2022

Norme di Attuazione

Presentazione per accoglimento il _____ Nr. protocollo _____

Pubblicazione dal _____ al _____

Approvazione con D.G.C. Nr. _____ del _____

I Proponenti:

Beltramo Cinzia

Ferrero Simone

Olivero Melissa

Il progettista e direttore tecnico:

Arch. Fabio Gallo

S_025_07_935

Maggio 2023

-

ART. 1 -	ESTENSIONE, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO DI RECUPERO	3
ART. 2 -	ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO	4
ART. 3 -	CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE.....	7
ART. 4 -	SMALTIMENTI E DEMOLIZIONI.....	7
ART. 5 -	CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI.....	8
ART. 6 -	INDICI URBANISTICI DI RIFERIMENTO	9
ART. 7 -	RAPPORTO DI COPERTURA - VOLUME.....	9
ART. 8 -	CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI	10
ART. 9 -	ALTEZZA DEI FABBRICATI - NUMERO PIANI	10
ART. 10 -	VERDE PRIVATO	11
ART. 11 -	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE.....	11
ART. 12 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE	12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - ESTENSIONE, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO DI RECUPERO

1.1 Il Piano di Recupero (P. di R.) del un sub-ambito appositamente individuato ai sensi del C.12, art.17, L.R. 56/ 77 e s.m.i. con D.C. n.2 del 27.01.2022 dell'area identificata come **R 20** nel P.R.I. vigente (disciplinata dall'Art. 39 e 40, con relativa Tabella R20 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, in località Borgata Alberti a San Damiano Macra), è formato ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esso è esteso alle aree ed alle proprietà indicate negli elenchi catastali e negli elaborati grafici di progetto di cui al seguente art. 2. Il Piano ha efficacia per dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione, con possibilità di eventuale proroga.

Le destinazioni d'uso previste dal Piano di Recupero, riferite a quelle assentite dal Piano Regolatore, hanno efficacia nei confronti di chiunque.

1.2 Il presente P. di R. redatto in conformità all'art. 41bis, (nonché i richiamati dettami degli artt. 39, 40 e 45) della LUR 56/77 e s.m.i., è formato ad iniziativa dei soggetti attuatori privati aventi titolo in qualità di proprietari della totalità (100%) delle aree interessate, come precisato nella tavola 11 Elenchi catastali. Vengono ad essere interessate delle aree esterne alla perimetrazione del P. di R. esclusivamente per la realizzazione di parziale opere di carattere urbanizzativo / infrastrutturale, oltre che per il reperimento dello standard pubblico, delle quali vi è la piena disponibilità mediante titolo di proprietà o autorizzazione scritta del proprietario.

1.3 La realizzazione da parte dei proponenti privati degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione, consistenti sostanzialmente in allacci alle reti esistenti o la realizzazione di sistemi privati alternativi atti a sopperire la mancanza di reti pubbliche, previsti dal P. di R., è subordinata alla stipula dello schema di convenzione a corredo del P.di R. e al successivo conseguimento dei relativi titoli abilitativi.

1.4 Ricorrendo ai contenuti tecnici, con precise indicazioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, previsti all'art. 22, comma 3, lettera b) del DPR 380/2001, il P. di R. prevede che i singoli interventi possano essere attuati con Permesso di Costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire o altro titolo abilitativo previsto dal richiamato D.P.R..

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

2.1 Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

1. Elaborati grafici

Tav. 1 – Inquadramento: *Planimetria delle previsioni del P.R.G.*

Tav. 2 – Documentazione fotografica

Tav. 3 – Planimetria dello stato di fatto

Tav. 4 – Planimetria del Piano di Recupero

Tav. 5 – Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti

Tav. 6 – Progetto plano-volumetrico: *Stato di fatto*

Tav. 7 – Progetto plano-volumetrico: *Stato in progetto*

Tav. 8 – Progetto plano-volumetrico: *Comparativa*

Tav. 9 – Progetto plano-volumetrico: *Calcoli volumetrici*

Tav. 10 – Progetto plano-volumetrico: *Viste prospettiche e rendering*

Tav. 11 – Elenchi catastali

Tav. 12 – Planimetria del Piano di Recupero ridotta alla scala delle tavole del P.R.G.

Tav. 13 – Progetto plano-volumetrico: *Approfondimenti*

2. Le presenti Norme di Attuazione

3. La relazione illustrativa

4. La relazione ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 40 comma 10 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 - Regione Piemonte (verifica e tutela dei beni culturali e paesaggistici)

5. La relazione tecnico strutturale

6. Il rapporto preliminare (VAS)

7. Lo schema di convenzione

8. La relazione geologico tecnica e relativo elaborato (*Atlante geologico*)

9. Relazione geologica ai sensi del DPR 328/2001 e DM 2018 in riferimento alla ricostruzione di antica struttura con demolizione nel Comune San Damiano Macra in Borgata Alberti, e relativi elaborati allegati

2.2 Gli elaborati del P. di R. necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica, sono i seguenti:

- a) le presenti norme di attuazione e le relazioni specifiche di settore quali quella geologica e strutturale;
- b) le tavole contraddistinte con i numeri 1 – 4 – 5 – 6 – 7 – 9 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi;
- c) le tavole contraddistinte con i numeri 2 – 10 per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche degli edifici;

2.3 Gli elaborati del P. di R. a contenuto descrittivo o informativo, sono i seguenti:

- a) la relazione illustrativa e la relazione redatta ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 40 comma 10 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977;
- b) le tavole contraddistinte con i numeri 2 – 10 – 12;

2.4 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.2 lett. b) hanno valore prescrittivo per quanto attiene a:

area di concentrazione dell'edificato fuori terra, tipologia edilizia e sagoma limite

aree a cessione gratuita

Hanno valore non prescrittivo per quanto attiene a:

fili edilizi e sagome indicative

2.5 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.2 lett. c) hanno valore prescrittivo per quanto attiene le "precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive" previste all'art. 22, comma 3, lett. b) del D.P.R. 380/01, e quindi per quanto riguarda la tipologia insediativa, lo schema volumetrico, la tipologia dell'impianto distributivo, la tipologia costruttiva dei materiali nell'ambito di quanto previsto al successivo art. 11 e fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2.8.

Gli stessi elaborati si rapportano tra loro come segue:

il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole

il contenuto delle tavole a rapporto di scala maggiore prevale su quello delle tavole a rapporto di scala minore.

2.7 La tavola n. 4 individua le sagome limite all'interno delle quali possono essere realizzate le nuove costruzioni. All'interno di dette sagome, eventuali variazioni plano-altimetriche o l'applicazione delle tolleranze realizzative di cui ai commi successivi, nel rispetto del numero dei piani e dell'altezza massima previste dal P.R.I., non comportano varianti al P di R. ma sono assentibili con permesso di costruire, con SCIA, o altro titolo abilitativo congruo, sia in prima istanza che nelle successive varianti. La sagoma limite attiene esclusivamente ai fini edilizi fuori terra delle costruzioni.

2.8 Il P. di R. ammette le seguenti tolleranze realizzative:

a) in relazione agli assetti altimetrici del terreno, sono consentite modifiche delle quote indicate nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione di 1 metro in più, fermo restando il rispetto delle altezze massime consentite;

b) in relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle costruzioni, sono consentite modifiche degli allineamenti e delle quote, indicati nelle tavole a contenuto prescrittivo, all'interno della sagoma limite e nel rispetto dell'altezza massima.

c) in relazione alle destinazioni d'uso previste, sono ammesse diverse localizzazioni dei volumi anche in lotti diversi da quelli indicati nelle tavole a contenuto prescrittivo, all'interno della sagoma limite e nel rispetto dell'altezza massima, nel rispetto dei limiti indicati in PRG per ciascuna destinazione.

2.9 I margini di flessibilità planimetrici ed altimetrici di cui al comma precedente sono riferiti alle quote planimetriche e altimetriche e alle sagome limite graficamente rappresentate nella tavola 2.2 – Planimetria generale e prospetti.

Il P. di R. ammette le seguenti flessibilità progettuali (che non costituiscono variante al P. di R.):

potrà variare il numero delle singole unità abitative, mediante accorpamenti e/o suddivisioni, la loro distribuzione interna, la posizione e dimensione delle aperture in relazione alle variazioni distributive e al rispetto dei rapporti aeroilluminanti, la profondità di sporti, logge e balconi;

potrà variare la volumetria e/o la destinazione d'uso di ogni singolo lotto nel rispetto di quelle complessivamente assentite all'interno della zona R20;

sono ammesse modifiche ai prospetti e in generale a quanto attiene all'immagine percepibile dall'esterno derivanti dalle modifiche di cui alle lettere precedenti;

sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici nei limiti di cui al precedente punto 2.8;

ART. 3 - CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

3.1 Le presenti Norme di Attuazione (N. di A.) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P. di R. con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Gli interventi dovranno rispettare:

le prescrizioni contenute nel P.R.I. vigente e nelle relative Norme di Attuazione e Tabelle di Zona,

le prescrizioni del Regolamento Edilizio,

le presenti Norme di Attuazione,

le indicazioni contenute sulle planimetrie del presente Piano di Recupero, come definite all'art. 2 precedente.

ART. 4 - SMALTIMENTI E DEMOLIZIONI

4.1 A seguito delle varie nevicate registrate negli ultimi anni, in particolare durante l'inverno 2008/09, si sono verificati numerosi crolli. Per conseguire un'opportuna accessibilità all'area di intervento è stata realizzata un adeguamento della viabilità con accesso pubblico e relativa area di sosta, manovra posta all'ingresso del nucleo.

L'intervento prevede il parziale abbattimento (non si giunge alla totale demolizione) di alcuni immobili o parti di questi per le porzioni non recuperabili principalmente ai fini statici come verificato nell'apposito documento redatto e rappresentato nelle tavole specifiche di progetto.

La demolizione delle strutture potrà essere consentita a lotti in funzione di particolari e motivate esigenze tecniche o all'esigenza di ottenere particolari autorizzazioni, per il rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro e onde consentire un corretto smaltimento dei rifiuti.

Gli interventi di rimozione di elementi o strutture per i quali si presume la presenza di elementi inquinanti o la necessità di ottemperare a particolari procedure verranno effettuati secondo le modalità previste dalle specifiche norme in materia.

ART. 5 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

5.1 Gli insediamenti edificatori saranno realizzati secondo quanto rappresentato nella presente documentazione e degli eventuali titoli abilitativi attuativi del presente piano.

5.2 Gli interventi previsti dovranno essere conformi per caratteristiche dimensionali ed ubicative e per destinazione d'uso a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.I. e dal vigente Regolamento Edilizio.

5.3 Nella tavola n. 7 - 10 sono riportati riferimenti tipologici definiti in base alla conformazione ed alle dimensioni dei lotti ed in base alle esigenze specifiche del proponente.

Eventuali modifiche alla disposizione planimetrica e alla tipologia degli edifici che si rendessero necessarie da parte del proponente, formeranno oggetto di variante al P. di R. approvato, qualora eccedano le flessibilità di cui al precedente comma 2.10 e 2.8 lett. c).

Non costituisce variante al P. di R. l'adeguamento delle sagome per destinazioni d'uso diverse da quelle indicate, purchè rientranti tra quelle previste dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Le nuove costruzioni dovranno garantire una qualità architettonica congrua agli obiettivi di riqualificazione dell'area che si pone il P. di R. Agli stessi criteri saranno improntati gli interventi previsti dalle opere di urbanizzazione.

5.4 Ai sensi di quanto previsto all'art. 22, comma 3, lett. b) del D.P.R. 380/01 i successivi gradi scalari della progettazione dovranno avvenire nel rispetto delle "precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive" e cioè della tipologia insediativa pluripiano, dello schema volumetrico, della tipologia dell'impianto distributivo, della tipologia costruttiva, dei materiali illustrati nelle tavole del presente P. di R. fatto salvo quanto previsto all'art. 2 sulle variazioni e tolleranze ammesse.

L'arredo degli spazi pubblici deve essere improntato a canoni di semplicità, di facile manutenzione e di sostenibilità ambientale degli elementi e al rispetto dei criteri di accessibilità per i disabili.

ART. 6 - INDICI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

6.1 I parametri e gli indici edilizi sono definiti nel vigente R.E. a cui si fa rimando; per quanto non contemplato si fa riferimento alle Norme di Attuazione del P.R.I. ed alle ulteriori disposizioni derivanti dall'applicazioni di specifiche normative di settore.

ART. 7 - RAPPORTO DI COPERTURA - VOLUME

7.1 La superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie fondiaria complessiva. La verifica del rispetto del rapporto di copertura di cui all'art. 23 del vigente R.E. dovrà essere fatta rapportando la superficie coperta complessiva coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie edificabile dell'intera area R2.2 e non per singolo lotto.

7.2 I fili di fabbricazione dei fabbricati sono di massima quelli riportati nelle tavole n. 2.3 e 2.4 di progetto e dovranno essere tassativamente rispettate le distanze minime dalle aree pubbliche riportate alla stessa tavola.

7.3 Il volume insediabile all'interno dell'area, fatto salvo quanto indicato all'art. 8, consiste nel recupero di quello preesistente come previsto dal P.R.I. (nel presente P. di R. si prevede un minor utilizzo di quello rilevato):

- Volumetria insediabile (esistente) come da rilievo svolto da tecnico incaricato: mc. **2.996**
- Volumetria in progetto quale recupero dell'esistente: mc. **2.624**
- **Totale volume di intervento mc. 2624, con variazione in riduzione di mc. 372**, pertanto rispondete ai limiti dimensionali imposti dal Piano Regolatore.

Le volumetrie e le destinazioni sopra riportate hanno valore indicativo e saranno meglio precisate in sede attuativa nel rispetto della volumetria complessiva assentita e delle destinazioni d'uso previste dalla tabella di P.R.I.

7.4 Nel conteggio della S.U.L. e del volume delle costruzioni si richiama, per quanto applicabile quanto previsto dalle deroghe o incrementi previsti da specifiche norme di settore.

ART. 8 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

8.1 L'attuazione dei lotti individuati sulle tavole di progetto facenti parte di un unico complesso, potrà avvenire a mezzo di unico intervento o di più interventi oggetto di successive richieste di Permessi di Costruire o SCIA alternativa.

8.2 Nell'ambito del P. di R. sarà possibile, nel rispetto delle previste distanze dagli spazi ad uso pubblico:

a) accorpare e/o frazionare lotti contigui compatibilmente ai tempi di attuazione degli interventi, pur nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche di progetto

b) compensare la volumetria tra i lotti, nel rispetto della sagoma limite e dell'altezza massima indicata per i singoli lotti,

d) realizzare singoli edifici a filo dei confini dei lotti nell'ipotesi di interventi "a cortina" da proseguire nei lotti contigui,

e) prevedere diverse destinazioni d'uso nell'ambito di quelle previste dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.R.G., nei limiti di quelli indicati in PRG per ciascuna destinazione.

ART. 9 - ALTEZZA DEI FABBRICATI - NUMERO PIANI

9.1 L'altezza dei fabbricati è quella definita dal Piano regolatore e conteggiate secondo le definizioni del vigente R.E.

Si richiama, per quanto applicabile quanto previsto dalle norme di settore in termini di deroghe.

L'altezza massima dei fabbricati prevista dalla tabella di zona sarà pertanto quella convenzionale computata.

9.2 Il riferimento da assumere per la verifica delle altezze previste dovrà essere la quota del terreno antistante ciascun singolo edificio, si potranno effettuare singole valutazioni in caso di presenza di particolare morfologia del terreno.

Nel caso in cui l'ultimo solaio dell'edificio non presenti andamento orizzontale l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante verrà computata secondo quanto previsto dal R.E.

ART. 10 - VERDE PRIVATO

10.1 Le aree a verde privato dovranno essere convenientemente sistemate e mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente ai sensi del R.E.

Esse saranno sistemate prevalentemente a verde, con camminamenti pedonali, giochi bimbi, aree di sosta e/o piazzette opportunamente arredate.

Per le aree di pertinenza degli edifici è ammessa la pavimentazione delle aree indispensabili all'accesso e la formazione di terrazzi.

Il sottosuolo potrà essere utilizzato per la realizzazione di autorimesse ed altri locali di pertinenza.

10.2 Nelle aree in questione, oltre a quanto previsto al punto precedente sono altresì assentite le strutture pertinenziali ai fabbricati previste nelle Norme di Attuazione del P.R.I., oltre le opere necessarie per la sicurezza dei piani interrati (prese d'aria, scale di sicurezza, rampe, etc.) e quelle relative alla costruzione di locali tecnici (centrali termiche, di trasformazione, cabine enel, ecc.).

Dovranno essere previsti opportuni mascheramenti e/ integrazioni degli elementi tecnici sopradescritti tali da consentirne un corretto inserimento ambientale.

ART. 11 - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE

11.1 Considerato il valore ambientale della zona gli interventi debbono uniformarsi, per quanto riguarda gli elementi di finitura esterna, oltre che alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie degli edifici preesistenti, in particolare a quelli di più antica edificazione, in quanto "segni della memoria del luogo" e testimonianze di una storia recente che ha fortemente segnato l'identità e l'assetto sociale locali, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.

11.2 In particolare dovranno essere adottati gli specifici riferimenti previsti all'art. 40, comma 2 delle norme di attuazione del P.R.I. oltre a quanto dettato in sede di acquisizione del parere della Competente Commissione Locale del Paesaggio.

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

12.1 Il P. di R. individua topograficamente nelle tav. 4 e 5 le aree per usi pubblici da assoggettare o dismettere al comune distinguendo tra:

aree per parcheggio pubblico.

12.2 Il P. di R. non individua opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite a scapito degli OO.UU., in quanto sono previsti allacci alle reti esistenti o la sostituzione di queste con sistemi alternativi privati.

12.3 Per quanto riguarda le nuove aree a parcheggio è prevista la sola sistemazione di massima delle stesse con richiesta di mantenere il più possibile lo stato naturale del sito.