

in collaborazione con:

Architetto Chiara CENTENERO

con studio in Mondovì (CN), Corso Italia 9

Partita I.V.A. 02971070046 - Codice Fiscale CNT CHR 76D69 D205Q

COMUNE
VILLANOVA MONDOVI'

PROVINCIA
CUNEO

ELABORATI ALLEGATI A

PIANO DI RECUPERO - Zona R1*

N.T.A. P.R.G. Vigente: Articolo 40 comma 1 paragrafo 4 - Corso Marconi

COMMITTENTE

MOMO COSTRUZIONI S.R.L. UNIPERSONALE
CON SEDE IN VILLANOVA MONDOVI' - VIA BONELLI 8
PARTITA I.V.A. 03361330040

TIMBRO E FIRMA

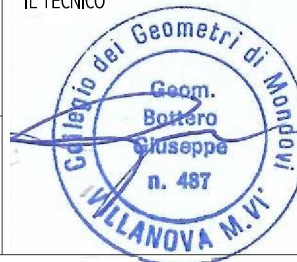
IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
ORSI MARCO MARIA
NATO A MONDOVI' (CN), IL 11.04.1967
CODICE FISCALE RSO MCM 67DII F35IJ

MOMO COSTRUZIONI SRL
UNIPERSONALE
Via Domenico Bonelli, 8
12089 VILLANOVA MONDOVI'
P.I./C.F. 03361330040

DATA

SETTEMBRE 2013

IL TECNICO



AGGIORNAMENTI

APRILE 2015

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA

02

Comune di Villanova Mondovì

PIANO DI RECUPERO ZONA R1*

(L.R. 56/1977 e s. m. e i.)

PREMESSA

Il Piano di Recupero, a cui le presenti norme si riferiscono, è relativo alla zona individuata dal vigente P.R.G. del Comune di Villanova Mondovì con la sigla "R1*", ai sensi dell'art. 43 e segg. della L.R. 56/77.

Oltre ai disposti contenuti nella convenzione allegata al P.d.R. dovranno altresì essere rispettate, nell'esecuzione del proposto intervento, le norme contenute nel P.R.G. vigente – in particolare l'art. 14 riguardante la regolamentazione urbanistica dei "complessi di interesse storico - artistico - ambientale" classificati come "R1", l'art. 40 riguardante le "norme specifiche attinenti a singole aree", l'art. 39 riguardante "disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.99 nr. 28 e D.C.R. 59 - 10831 del 24.03.2006" delle Norme Tecniche di Attuazione – in vigore alla data della stipula della Convenzione nonché le prescrizioni di cui al presente articolato.

Per quanto non contenuto nella presente normativa, si fa comunque riferimento alla L.R. n.° 56/77 e s. m. e i.

Si precisa che le tavole di progetto prevedono già la trattazione delle definizioni architettoniche definitive che saranno realizzate esecutivamente, oltre all'individuazione dei parametri urbanistici essenziali quali la superficie coperta totale, la volumetria massima, i distacchi, le distanze di Legge e l'altezza massima del costruendo fabbricato.

Pertanto le scelte progettuali adottate dovranno essere vagliate dalla C.E. in sede di istruzione della presente pratica onde poter fare ricorso alla presentazione di pratica semplificata (tipo S.C.I.A. o pratica similare) per la realizzazione dell'edificio in progetto o per una parte di esso.

Le presenti Norme Tecniche hanno, per l'attuazione del proposto Piano di Recupero, carattere cogente e superano in valore prescrittivo ogni altra indicazione del Piano medesimo che, in ipotesi, contrasti con esse.

ARTICOLO 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del presente P.d.R. avverrà, dopo la sua formale approvazione da parte della Giunta Comunale e la stipula della relativa Convenzione, attraverso l'istituto dei provvedimenti autorizzativi previsti dal D.P.R. 380/2001 e s. m. e i.

ARTICOLO 2 – VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

Il presente P.d.R. acquista validità ed efficacia a tutti gli effetti a partire dalla data di approvazione definitiva del Piano medesimo da parte della Giunta Comunale.

Le sue previsioni dovranno essere portate a compimento entro i termini previsti per legge.

Per il compimento delle previsioni si intende esclusivamente il rilascio (o la presentazione, in caso di S.C.I.A. o pratiche similari), a seguito di relativa richiesta, dei provvedimenti autorizzativi necessari per l'attuazione del Piano

Oltre tale termine il Piano diviene inefficace per le parti in cui non abbia avuto attuazione.

Per esse diventeranno quindi operanti le norme urbanistiche di P.R.G. vigenti in quel momento.

ARTICOLO 3 – PREVISIONI DEL PIANO E LORO EVENTUALI MODIFICHE

1) ASSETTO URBANISTICO

Poiché il P.d.R. in oggetto è stato concepito e proposto, in sintonia alle indicazioni del P.R.G. vigente, ai fini del miglioramento delle condizioni urbanistiche ed ambientali del contesto in cui si colloca ed in tal senso è stato positivamente valutato dall'Ufficio e dalle competenti Commissioni tecniche, l'assetto dell'ambito da esso proposto rimane imm modificabile per tutta la durata di validità del Piano: vale a dire non possono essere apportate, se non mediante variazione del Piano medesimo, modifiche sostanziali all'organizzazione ed alla distribuzione dell'area edificabile e degli spazi liberi così come da esso proposte.

2) ASSETTO EDILIZIO - MATERIALI

Dato atto che il Piano sviluppa, nell'insieme degli elaborati tecnici che lo costituiscono, un prodotto edilizio – architettonico in cui giocano un ruolo fondamentale la tipologia edilizia, il volume ed i materiali proposti, resta stabilito che l'intervento edilizio previsto nel presente P.d.R. dovrà essere realizzato in conformità alle indicazioni progettuali contenute nel presente articolo delle norme di attuazione che di esso costituiscono parte integrante ed in particolare:

- **TIPOLOGIA COPERTURA:** Sono ammesse preferibilmente coperture a doppia falda, con eventuali articolazioni che derivino da tale forma, adeguatamente impermeabilizzate e coibentate, in parte vetrate con serramenti tipo "velux" per l'illuminazione dei locali sottotetto.
- **MANTO DI COPERTURA:** Il manto di copertura sarà costituito da tegole in laterizio aventi geometria simil coppo.
- **CORNICIONI ED AGGETTI:** Le coperture potranno presentare aggetti di larghezza non superiore a ml. 1,50 caratterizzate da geometria come da progetto presentato.
- **BALCONI:** Tutti i balconi presenti sulla facciata che aggetta sulla via pubblica (Corso Marconi) saranno costituiti da piano di calpestio e modiglioni di sostegno in Pietra di Luserna di idonee dimensioni; le relative ringhiere saranno in ferro a disegno lineare e dotate, per i balconi di maggiore lunghezza, di montanti di irrigidimento idoneamente ancorati al muro perimetrale.
- I balconi posti sul prospetto che aggetta sul cortile interno, non visibili da alcun luogo pubblico, saranno in cls armato con spessori di ridotta dimensione nel rispetto della normativa vigente.

- GRONDE, DISCESE E FALDALERIE: Le gronde, i pluviali, le converse ed in genere tutte le lattonerie dovranno essere realizzate in rame 8/10 o, in alternativa, in lamiera pre-verniciata di colore idoneo.
- MURATURE ESTERNE: Sono ammessi rivestimenti esterni del tipo tradizionale, muri intonacati a calce ed eventuali inserti in pietra per la parte basamentale, non è ammessa l'adozione di superfici in calcestruzzo a vista, fatta eccezione per i cornicioni che dovranno essere idoneamente sagomati; è altresì consentito l'uso di materiali di rivestimento non tradizionali, previo parere della Commissione Edilizia.
- L'eventuale tinteggiatura delle facciate dovrà essere concordata con il competente Ufficio Tecnico e comunque dovranno essere adottate tonalità che ben si armonizzino con le circostanti cromie del centro storico, seguendo le prescrizioni del Piano del Colore.
- PARETI VETRATE E SERRAMENTI: I serramenti saranno di disegno semplice in legno smaltato o naturale, di adeguata sezione, dotati di vetrocamera, di dimensioni del tipo tradizionale a rettangolo allungato; gli oscuramenti potranno essere in legno o alluminio smaltato naturale, del tipo tradizionale, con paletta in legno alla piemontese.
- DAVANZALI E SOGLIE: Saranno in materiale lapideo del tipo tradizionale di spessore non inferiore a cm 3.
- CANCELLI RECINZIONI, RINGHIERE: Dovranno essere di disegno lineare in ferro; è ammesso l'uso limitato di parti di tamponamento con parapetti in muratura.
- Dovranno essere realizzate a giorno, di disegno lineare, in ferro, montate su cordoli in cls a vista di altezza non superiore a cm. 60 e non dovranno superare complessivamente l'altezza di ml. 1,60. Per la delimitazione delle singole proprietà private a piano terreno è ammesso l'utilizzo, oltre alla tipologia di recinzione di cui sopra, di rete metallica plastificata sorretta da appositi montanti in ferro fissati a terra mediante singola fondazione o muretto continuo di altezza non superiore a cm 60. Le ringhiere dovranno essere realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio e considerando la necessità di diaframmi vetrati verso la proprietà contigua.
- SISTEMAZIONE ESTERNE: La pavimentazione dei percorsi pedonali, i marciapiedi, ed i porticati esterni saranno in pietra o in elementi autobloccanti, i parcheggi in cemento colorato pasta, così come le strade interne; le aree verdi in progetto in generale dovranno disporre di un adeguato riporto di terreno generale e di idonea vegetazione arborea.»

ARTICOLO 4 – MODIFICHE ALLA DISTRIBUZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI

Sono parametri edilizi non modificabili, in quanto stabiliti dalle previsioni del vigente P.R.G. i seguenti elementi:

- 1) la superficie utile lorda massima consentita, pari a mq. 396,00, con destinazione d'uso commerciale, corrispondente all'applicazione dello specifico articolo delle Norme di Attuazione del P.R.G.;
- 2) la volumetria massima consentita, paria a mc. 3.557,14, con destinazione d'uso residenziale, corrispondente a quella del precedente P.d.R.;
- 3) l'altezza massima del fabbricato, indicata nella specifica norma delle Norme di Attuazione del P.R.G. e pari a mt 13,50;

4) i distacchi e le distanze minime di Legge rispetto ai confini dell'ambito ed agli edifici circostanti.

ARTICOLO 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Il presente P.d.R. non prevede cessioni di aree ad uso pubblico, ma esclusivamente l'assoggettamento ad uso pubblico del portico in progetto, la proprietà dovrà quindi corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e quelli relativi al costo di costruzione, derivanti dal calcolo nel rispetto della Legge 10/77, per intero, secondo quanto stabilito dalla Convenzione allegata al P.d.R.

È ammessa la rateizzazione degli oneri secondo le percentuali concesse dalla Legge.

ARTICOLO 6 – RISPETTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI (SISTEMAZIONE AREE PRIVATE)

Il rispetto degli standards è garantito dal vigente P.R.G.

Per i parcheggi privati non è necessario rispettare lo standard minimo prescritto dalla Legge n. 122 del 24/03/1989 (Legge Tognoli), pari a 1 mq. di superficie destinata a parcheggio privato ogni 10 mc. di costruzione.

A tal proposito si rimanda all'art. 9, punto 2, comma 2 delle Norme di Attuazione:

“La dotazione di parcheggio privato non si applica per:

- ... omissis...;
- interventi ricadenti in R1, R2 ed R3, ferme restando le superfici attualmente destinate ad autorimesse.”

Per quanto riguarda gli standards di cui all'art. 21, punto 2 della L.R. 56/77 viene prevista la monetizzazione degli standards previsti pari al 100% della superficie utile lorda relativa alle unità immobiliari a destinazione commerciale presenti al piano terreno per una superficie complessiva da monetizzare pari a mq 361,49 (coincidente con la S.U.L. commerciale di progetto).

Si prevede inoltre l'assoggettamento ad uso pubblico, con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del proponente, del previsto portico affacciante sulla viabilità pubblica per una superficie di circa 80,00 mq.

ARTICOLO 7 – RISPETTO DELLE NORME PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE L. 13/89

Nella progettazione esecutiva sono state previste le opere necessarie all'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto dei disposti della Legge 13/89 e s.m. e i., sia per i percorsi esterni che per la distribuzione interna.

ARTICOLO 8 – RINVIO A NORME DI LEGGE

Oltre alle prescrizioni di cui al presente allegato, l'esecuzione dell'intervento edilizio proposto dal Piano dovrà altresì rispettare i contenuti della Convenzione, le norme del Piano Regolatore e del regolamento Edilizio vigenti.

Per quanto non contenuto in dette normative si farà comunque riferimento alla Legge urbanistica Regionale ed alle Leggi nazionali di settore.