

PIANO PARTICOLAREGGIATO LOCALITA' ALPIOLO
MODIFICATO CON LE CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI E RILIEVI DI CUI ALLA RELAZIONE DI ESAME rif. Prot.
n. 27173-0831/2012, n. 15833-0831/2014 del 7.10.2014, n. 17432/DB0800
del 26.06.2014 - Pratica n. B20607

NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Norme Generali e di salvaguardia.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della legge 17.08.1942 n. 1150 ed ai sensi del 6° comma dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., la porzione del territorio comunale di San Maurizio d'Opaglio compresa nel Piano Particolareggiato (P.P.) in località Alpiolo é soggetta alle disposizioni contenute nel sopra citato art. 13 della legge n. 1150/1942 nonché degli artt. n. 38, 39, 40 delle L.R. n. 56/77 e s.m.i. e alle prescrizioni specificate negli elaborati grafici che compongono il P.P. stesso; é soggetta inoltre a tutte le altre regolamentazioni in vigore nel Comune di San Maurizio d'Opaglio al momento della presentazione dei relativi permessi di costruire e delle opere previste nel Piano.

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 74/18870 del 9.02.88.

Il PPR, adottato con D.G.R.n.53-11975 del 4.8.2009, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art.143, comma 9, del D.Lsg.n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR.

Articolo 2 - Elaborati del Piano Particolareggiato

- | | | |
|----------|---|---|
| elab. A | : | Relazione
Scheda quantitativa dei dati di Piano
Costi di massima opere di urbanizzazione primaria. |
| elab. B | : | Norme Tecniche di Attuazione |
| elab. C | : | Elenco catastale delle proprietà comprese nel Piano e Piano Particellare d'Esproprio delle aree assoggettate a servizi pubblici |
| elab. D1 | : | Schema di Convenzione ai sensi dell'art. 45 della L. R. 56/1977 e s.m.i. |

elab. D2 : Allegato alla Convenzione: opere di urbanizzazione primaria progetto
 elab. E : Documentazione fotografica
 elab GEO1 : Relazione geologica

TAV 1	Planovolumetrico del Piano Particolareggiato alla scala del P.R.G.	scala 1/2000
TAV 2	Planovolumetrico	scala 1/500
TAV 3	Planovolumetrico del Piano Particolareggiato su mappa catastale	scala 1/1000
TAV 4	Rilievo planoaltimetrico e stato di fatto edificio esistente	scala 1/200
TAV 4.1	Sezioni edificio esistente	scala 1/200
TAV 5a	Opere di urbanizzazione primaria: stato di fatto	scala 1/500
TAV 6	Planimetria lotti intervento	scala 1/500
TAV 7.1	Schemi tipologici: Pianta piano interrato	scala 1/200
TAV 7.2	Schemi tipologici: Pianta piano terreno	scala 1/200
TAV 7.3	Schemi tipologici: Pianta piano 1°-2°	scala 1/200
TAV 7.4	Schemi tipologici: Pianta delle coperture	scala 1/200
TAV 7.5	Schemi tipologici: Sezioni	scala 1/200
TAV 7.6	Schemi tipologici: Prospetti	scala 1/200

Articolo 3 - Riferimenti legislativi, validità temporale ed attuazione del P.P.

Il P.P. viene individuato ai sensi degli artt. 38, 39, 40 delle L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Il P.P. ha efficacia per 10 anni a decorrere dalla data del provvedimento di approvazione del Progetto definitivo da parte della Regione.

Articolo 4 - Opere di urbanizzazione previste

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato sono:

- formazione di marciapiedi di sezione e larghezza variabile lungo la stradea comunale prospiciente fino alla strada del vallone;
- formazione di percorso pedonale di raccordo fra il nuovo sagrato e l'area destinata a verde pubblico;

- formazione di viabilità veicolare e pedonale interna al P.P. e raccordo con la viabilità esistente,;
- riqualificazione del sagrato della chiesa di San Carlo (piazza passante);
- formazione di attraversamenti pedonali attrezzati;
- integrazione della rete d'illuminazione pubblica attraverso la posa di punti luce di tipo pedonale e stradale;
- formazione di rete di acquedotto interno al P.P. collegato al sistema della rete comunale;
- rifacimento della rete di raccolta delle acque meteoriche collegate al sistema della rete comunale sulla strada del vallone;
- formazione rete di smaltimento acque nere collegato con la rete esistente in prossimità della frazione di Alpiolo;
- formazione di aree a parcheggio privato di uso pubblico lungo la viabilità interna;
- formazione di area verde pubblico attrezzato;
- formazione di reti tecnologiche per telefono energia elettrica e distribuzione gas.

I proponenti si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.P., a loro cura e spese, sebbene alcune di esse siano esterne alla delimitazione del medesimo P.P. ma contermini all'area di Piano.

In ogni caso il costo sostenuto dai soggetti attuatori del P.P. per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore alle tariffe dei contributi sugli oneri di urbanizzazione stabiliti dalla apposta Deliberazione in materia di contributi sugli oneri di urbanizzazione.

Articolo 5 - Oneri di urbanizzazione

L'onere del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da accollare agli interventi verrà determinato in base alla specifica deliberazione comunale redatta in applicazione delle tabelle parametriche regionali.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, gli aventi titolo si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente P.P. con le caratteristiche tecniche, le modalità ed i tempi di esecuzione, le garanzie da riportare nella convenzione da stipulare ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Non sono comprese nelle opere di urbanizzazione gli allacciamenti dei singoli edifici alle reti della fognatura, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del telefono o quanto altro in eccedenza rispetto alle opere sopra elencate.

Lo scomputo del costo delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dagli aventi diritto avverrà sulla base dei criteri e

modalità contenuti nella Deliberazione Consiliare di cui al primo comma del presente articolo.

Articolo 6 - Oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione parziale delle possibilità edificatorie dell'area

Considerato che l'onere per le opere di urbanizzazione primaria è definito in funzione della capacità insediativa massima delle aree edificabili e che tutte le opere di urbanizzazione primaria debbono comunque essere realizzate in funzione della capacità insediativa teorica di Piano, l'onere di urbanizzazione primaria di cui alla specifica delibera del Consiglio Comunale va corrisposto in funzione della massima potenzialità edificatoria.

Per gli eventuali successivi interventi di ampliamento a saturazione delle volumetrie edificabili, sempre che non vengano aumentati gli indici di edificazione in sede di Variante del P.R.G. vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire, il contributo relativo alle opere d'urbanizzazione primaria non sarà più corrisposto.

Articolo 7 - Realizzazione dei parcheggi privati d'uso pubblico

I parcheggi privati d'uso pubblico sono quelli indicati negli elaborati del P.P. nella loro estensione e localizzazione.

Dette aree rimangono private nel titolo di proprietà e pubbliche nell'uso e pertanto accessibili dalla viabilità comunale.

La manutenzione ed attrezzatura delle aree verrà eseguita dagli aventi titolo.

Il Comune ha la facoltà di richiedere, a cura e spese dell'avente titolo, il passaggio di proprietà a favore del Comune medesimo con la conseguente assunzione di tutti gli oneri manutentivi.

Detti parcheggi concorrono all'assolvimento degli standard a servizi.

Articolo 8 - Ingombro planivolumetrico, posizionamento degli edifici e schemi tipologici.

L'ingombro planivolumetrico dell'edificio é indicato nella Tav. 2 ed ha carattere prescrittivo relativamente all'allineamento lungo i fronti stradali mentre ha carattere indicativo sugli altri allineamenti interni fatto salvo il vincolo di inedificabilità all'interno delle aree delimitate dal Piano Paesistico della fascia lago.

Gli schemi tipologici compresi negli elaborati del presente P.P. assumono carattere indicativo ed esemplificativo del tipo di risultato edilizio ed insediativo che il Pano intende realizzare senza alcun carattere prescrittivo e vincolante.

Articolo 9 - Superfici volumi, densità fondiaria, altezze massime, superficie coperta

Nella scheda seguente sono indicati:

- il volume massimo edificabile;
- la superficie coperta;
- la superficie fondiaria;
- l'altezza massima misurata con i criteri contenuti nelle N. di A. del P.R.G.C. vigente.

Assumono carattere indicativo nella esecuzione degli interventi i seguenti elementi:

- gli allineamenti dei fronti opposti a quelli stradali;
- il tipo di copertura;
- le modalità di accesso al piano interrato;
- l'organizzazione interna degli schemi tipologici;
- gli aspetti architettonici e compositivi quali l'organizzazione delle facciate, la composizione volumetrica dell'edificio, la campitura delle aperture, ecc;
- i materiali dei paramenti esterni:

Assumono carattere prescrittivo nella esecuzione dell'intervento i seguenti elementi:

- l'ingresso generale all'area e al parcheggio privato di uso pubblico;
- le quantità complessive dei parcheggi privati d'uso pubblico e delle aree verdi;
- le opere di urbanizzazione primaria previste;
- le recinzioni delle aree private e delle aree condominiali realizzate esclusivamente con siepi di altezza massima di 200 cm. con eventuale rete interna e cancelletti di pari altezza e cordoli di contenimento delle pavimentazioni in cls. prefabbricato o gettato in opera con altezza massima di cm.30;
- le piantumazioni e le sistemazioni a verde delle aree condominiali e pubbliche;
- lo schema distributivo degli edifici interni all'area.

Costituiscono limiti massimi non superabili i seguenti elementi normativi:

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| - il volume massimo ammesso: | mc 7.890,00 |
| - la densità fondiaria complessiva; | 1,64 mc/mq |
| - rapporto di copertura massimo: | 1/3 |
| - superficie coperta massima: | mq 1.600,00 |

- l'altezza massima misurata con i criteri contenuti nelle N. di A. del P.R.G.C. vigente: 3 livelli residenziali per un'altezza complessiva di ml 11,00 con l'ultimo piano mansardato.
- Indici e valori quantitativi di progetto della Scheda di Normativa:

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq 0,54
Ut - Indice di utilizzazione territoriale.	mc./ha 4.311,47
Df - Densità fondiaria..	mc./mq. 1,64
Dt - Densità territoriale.	mc./ha 12.934,42
SI - Superficie lorda residenziale realizzabile	mq. 2.630
SI - Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq. /
SI - Totale.	mq. 2.630
Volume totale.	mc. 7.890

Articolo 10 – Norme per un miglior inserimento ambientale.

Ai fini del miglior inserimento ambientale possibile nel contesto territoriale di San Maurizio, per il miglior utilizzo delle risorse ambientali e naturali, il tutto finalizzato alla massima sostenibilità ambientale, gli interventi di edilizia residenziale compresi nel presente P.P. si atterranno alle indicazioni/prescrizioni del Protocollo ITACA, nella versione più recente assunta dalla Regione Piemonte al momento della presentazione del permesso di costruire, con un livello minimo di 2,5 **3,0** dimostrato con specifica relazione tecnica prima della dichiarazione di inizio dei lavori.

Articolo 11 – Prescrizioni edilizie per un migliore inserimento ambientale – Tipologie costruttive degli edifici e dei materiali.

- I riferimenti architettonici e formali sono costituiti dalle tipologie locali riscontrate in fase di analisi che, saranno reinterpretate nel rispetto dei volumi, dei materiali e dei colori, definendo involucri edilizi compenetranti, articolati su tre livelli fuori terra, di cui l'ultimo mansardato coperto da tetto a falde con sporti poggianti sulle tessiture di loggiati arcati o di piedritti a pilastro reggenti gli impalcati lignei.
- L'organizzazione mocrourbanistica dell'insediamento interpreta l'architettura spontanea tradizionale dei nuclei urbani a corte aperta.
- La tinteggiatura degli edifici dovrà riprendere i colori tradizionali naturali delle terre strettamente legati ai materiali edilizi impiegati.
- La struttura portante degli edifici sarà costituita da un telaio in c.a. realizzato con l'impiego di un sistema di fondazioni, murature di elevazione, pilastri e travi sui quali poggieranno gli elementi di solaio a coibentazione termica del tipo "Plastbau metal".

- Le murature di tamponamento degli involucri edilizi saranno costituite da blocchi forati di laterizio porizzato con isolamento di tipo a cappotto e tutti gli intonachi saranno del tipo premiscelato senza stabilitura.
- Le coperture a tetto saranno costituite da grossa e media orditura lignea su cui poggeranno assiti, barriera al vapore, isolanti termici, listellature, guaine, controlistellature e manti di copertura alternativamente costituiti da lastre di pietra posate con tecnica locale e coppi canale di cotto.
- Tutte le lattonerie saranno in rame.
- I serramenti esterni saranno realizzati in legno lamellare di pino tinto dotati di vetri camera a classificazione energetica e protetti da persiane all'italiana.
- Le soglie, i davanzali e le mensole reggenti i balconi saranno in beola con finitura fiammata.
- I parapetti dei loggiati e dei balconi, realizzati in ferro e protetti da smalti ferromicacei, si alterneranno con fogge diverse.
- Le tinteggiature a calce dei fronti esterni degli edifici presenteranno fondi e decori la cui tavolozza cromatica e' desunta dal repertorio epocale locale.
- Le pavimentazioni dei percorsi pedonali interni all'ambito saranno realizzati con l'impiego di acciottolati e lastre di pietra.

Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da buone prestazioni energetiche al fine di garantire il migliore inserimento ambientale conformemente alle prescrizioni del D.L. 311/2006 ed alla D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i..

In riferimento al Protocollo ITACA gli interventi dovranno posizionarsi ad un livello prestazionale minimo pari 3,0.

Specificamente gli elementi edilizi prestazionali dell'edificio dal punto di vista della sostenibilità ambientale saranno i seguenti:

- con riferimento alla Zona Climatica "E" a cui appartiene il Comune di S. Maurizio d'Opaglio in base al D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i., con un valore gradi giorno (GG) pari a 2789, ai contenuti nell'Allegato "C" del Dlgs 192/2005 modificato dal D.lgs 311/2006, nonché in riferimento alla D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i., l'edificio dovrà garantire l'indice di prestazione energetica (punto 1.1), la trasmittanza termica delle strutture opache verticali (punto 2), la trasmittanza termica delle strutture opache orizzontali o inclinate (punto 3), la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti (punto 4), il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico (punto 4); i valori di riferimento dovranno essere quelli della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i.;

- impianto termico, produzione acqua calda sanitaria, soddisfacimento fabbisogno energia elettrica:
 - . impianto termico centralizzato per tutte le unità abitative di ogni singolo lotto o dell'intero PP con contabilizzazione individuale (D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i.);
 - . valutazione dell'utilizzo di impianti termici con l'utilizzo di geotermia;
 - . utilizzo di impianti termici per irraggiamento a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento) con sensore di gestione in grado di garantire un range di $\pm 3^\circ$ rispetto la temperatura di dominio la scelta individuale; classe di rendimento della caldaia 5 stelle;
 - . impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria capace di soddisfare il fabbisogno annuo procapite del 60% (D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i.);
 - . previsione di utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica (valore minimo 1,00 kW per unità abitativa con pannelli fotovoltaici ai sensi della legge n. 244 del 24.12.2007 e s.m.i. che ha modificato l'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001);

rifiuti solidi:

- organizzazione negli alloggi e nelle aree condominiali o in aree pubbliche di idonei spazi per la raccolta differenziata;
- valutazione per un sistema di raccolta condominiale dell'organico;

materiali da fonti rinnovabili:

- preferenza a materiali da costruzione di origine vegetale;

controllo radiazione solare:

- valutazione di utilizzo di schermature orizzontali nelle aperture finestrate a sud;
- schermature esterne con alberature di alto fusto a foglia caduca lungo il lato sud dei lotti;

inerzia termica:

- impiego di murature "pesanti" di involucro caratterizzate da una elevata capacità termica ed una bassa conduttività termica;

illuminazione naturale:

- impiego di vetri selettivi: alta trasmissione luminosa, basso fattore solare e bassa trasmittanza termica
- facciate interne con colori chiari;
- colori delle pareti interne chiari;

contenimento consumi idrici:

- impianto di recupero in vasche delle acque piovane ed accumulo in vasche per il loro utilizzo ad usi irrigui, lavaggi con uno stoccaggio

minimo di 2 mc per ogni unità abitativa se condominiale o 4,00 mc se individuale;

- dispersione in falda del troppo pieno dei serbatoi di accumulo delle acque superficiali e della rete di raccolta delle acque piovane;
- cassette di cacciata dei WC dotati di comando di scarico differenziato;
- aeratori per i rubinetti;

altri accorgimenti:

- utilizzo generalizzato di lampade di illuminazione a basso consumo in tutte le parti comuni e private e con corpi illuminanti ad alta efficienza;
- prioritario recupero del materiale di scavo e sua riorganizzazione nelle aree verdi all'interno del Piano e/o del lotto assegnato;
- piantumazioni con alberi di alto fusto (sempreverdi quelli posizionati lungo la strada comunale o in posizioni tali da costituire un diaframma fra le nuove abitazioni e la strada medesima a fini di contenimento acustico ed a foglia caduca quelli a protezione delle abitazioni).

fasi di cantiere:

- nelle fasi di scavo dovranno essere attivate periodiche bagnature per evitare e limitare il sollevamento e diffusione di polveri;
- per il minore impatto acustico delle lavorazioni, ridurre il rumore al minimo tecnologicamente possibile utilizzando attrezzature a norma e dotate di sistemi di insonorizzazione;
- dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi di sversamenti nel suolo di sostanze nocive o inquinanti;
- lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e l'ambiente;
- dotare il cantiere di idonee aree di stoccaggio e raccolta differenziata dei prodotti di scarto delle lavorazioni edili;

caratterizzazione dei terreni da scavo nell'area in oggetto:

- caratterizzazione dei terreni da scavo nell'area in oggetto, di prevista trasformazione destinazione urbanistica, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs n. 152/06 recante "Norme in materia ambientale", così come modificato dal D.Lgs n. 4 del 16/01/08 con la seguente metodologia di lavoro:

. individuare planimetricamente, sulla base della proposta progettuale, le aree oggetto di interesse e stimare, sulle medesime aree, i presumibili volumi di scavo;

. individuare, sulla base del pregresso e dell'attuale utilizzo dell'area, le potenziali fonti di contaminazione del sottosuolo, con riferimento a tipologia e collocazione delle stesse;

. predisporre una maglia di pozzetti di indagine distribuiti uniformemente nell'area o sulla base di evidenze di terreno e/o segnalazioni, con osservazione diretta della stratigrafia;

. prelevare, in ciascun pozzetto di indagine, 2 campioni di terreno, indicativamente a -1 e -2 m dal p.c. (o comunque in relazione alle profondità di scavo previste dall'idea progettuale);

. sottoporre ciascun campione ad analisi chimiche presso laboratorio specializzato, per relativa valutazione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, con riferimento alla Parte quarta, Titolo V, All.5, Tab1 del D.Lgs. n.152/2006 (es. test analitici per determinazione metalli pesanti, idrocarburi, ecc), e in relazione all'utilizzo previsto per l'area;

. fornire, sulla base dei risultati delle analisi, indicazioni circa i possibili utilizzi e reimpieghi dei materiali scavati, nonché la necessità, anche parziale, di loro eventuali trattamenti o conferimento in area/impianto autorizzato;

. i risultati delle indagini svolte e delle conseguenti valutazioni saranno riportati in apposita relazione illustrativa finale, comprensiva di elaborati scrittografici e documentazione fotografica.

Articolo 12 – Varianti

Le varianti seguono le procedure indicate all'art. 40 delle L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Articolo 13 - Disposizioni finali

Il progetto edilizio dovrà osservare, oltre alle presenti norme, anche le prescrizioni del regolamento edilizio vigente e di ogni altro regolamento in materia edilizia.