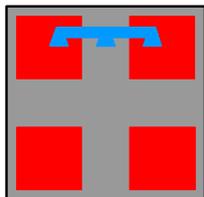




COMUNE DI MACUGNAGA



REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI MACUGNAGA

Committenza:

BIESSE s.r.l.
Hartmann Franco - Gianì Marina

Progetto:

P.E.C. RS/C n°2 - Loc. Ripa
ELABORATI art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.

Elaborato:

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

File name: NORME.docx

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO
n.123 Ordine Ingegneri VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

Visti:

Elaborato:

C

Data: FEBBRAIO 2017
Agg: DICEMBRE 2017

Committenza:



COMUNE DI MACUGNAGA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

P.E.C. RS/C-2

Ai sensi art. 43, L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2017

AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2017

Delibera di C.C. n. Del

Il Progettista

SOMMARIO

1. APPLICAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	3
2. RIPARTIZIONE DELL'AMBITO.....	3
3. PARAMETRI URBANISTICI ed EDILIZI	3
4. DESTINAZIONI D'USO	3
5. STANDARD URBANISTICI.....	5
6. ASSETTO TIPOLOGICO E CARATTERI FORMALI DEGLI EDIFICI	5
7. SISTEMAZIONI ESTERNE.....	7
8. ATTUAZIONE DEL P.E.C. E PROCEDURE AUTORIZZATIVE	8
9. MITIGAZIONI DA ATTUARE IN FASE DI RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI A COSTRUIRE	9

1. APPLICAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il presente P.E.C. recepisce le Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, che costituiscono il riferimento prescrittivo inderogabile per la formazione del P.E.C. stesso e per le successive fasi attuative del medesimo.

Oltre alle norme del P.R.G. dovranno inoltre essere osservate, per ciò che concerne l'attività edificatoria nell'ambito del presente P.E.C., le prescrizioni specifiche di seguito riportate.

2. RIPARTIZIONE DELL'AMBITO

La ripartizione complessiva della superficie dell'ambito RS/C 2 (oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)), come stabilita dalle Norme di Attuazione (NTA) del vigente PRGC del comune di Macugnaga, è la seguente:

Rapporto di copertura = $\frac{1}{4}$ della superficie di lotto

Aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e verde relativi alla residenza = 25 mq x 100 mc
(di cui almeno 5,00 mq destinati a parcheggio)

Parcheggio Privato = 1 mq/mc

3. PARAMETRI URBANISTICI ed EDILIZI

$I_t = 7.500$ mc/h

$I_f = 1,20$ mc/mq

Rapporto di copertura = $\frac{1}{4}$ della superficie di lotto

$H_f = 11,30$ m

Numero piani = 3 piani fuoriterza di cui uno costituito da sottotetto abitabile

$D_c = 5,00$ m

$D_s = 6,00$ m da strade carrabili pubbliche e 3,00 m da strade pedonabili

D pareti finestrate = 10,00 m

I fronti degli edifici a destinazione residenziale non potranno avere larghezza superiore a ml 18,00 m; i fronti con larghezza superiore sono consentiti solo se articolati con rientranze e/o sporgenze di facciata di almeno 1,10 m.

4. DESTINAZIONI D'USO

In riferimento alle definizioni di cui all'articolo 4 delle NTA del PRGC, nell'ambito del P.E.C. in oggetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Le residenze stabili e temporanee gli standard urbanistici a servizio delle residenze

- Attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;
- I laboratori artigianali non molesti o nocivi
- Singoli uffici privati
- Le strutture turistico ricettive seguenti:
- Le residenze turistico-alberghiere, definite come esercizi ricettivi che offrono alloggio prevalentemente in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina (lettera b), 2° comma, art.5 della L.R. 3/2015)
- Esercizi di affittacamere definiti come strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio ed, eventualmente, servizi complementari (Titolo V, L.R. n.31/1985 e s.m.i.)
- Case ed appartamenti per vacanza definiti come immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi (Titolo VI, L.R. n.31/1985 e s.m.i.).
- Alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere (lettera a), 2° comma, art.5 della L.R. 3/2015)
- Villaggio albergo: esercizio ricettivo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso e inserito in area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti; (lettera b), 1° comma, art.6 della L.R. 3/2015)

Sono di massima escluse tutte le altre destinazioni d'uso; in particolare sono comunque esclusi:

- Le medie strutture di vendita (esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui all'art. 4 lett. d) della Legge 114/98) e le grandi strutture di vendita (così come definite al punto f) della Legge 114/98)
- Gli ospedali e le case di cura
- Gli impianti industriali
- Gli impianti agricoli
- I palazzi per uffici privati
- Campeggi,
- Villaggi turistici,
- Case per ferie,
- Ostelli per la gioventù,
- Alloggi agro-turistici
- Rifugi alpini
- Laboratori artigianali molesti o nocivi e comunque ogni altra destinazione d'uso che

contrastati con il carattere residenziale delle zone.

5. STANDARD URBANISTICI

Aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e verde relativi alla residenza = 25 mq x 100 mc
(di cui almeno 5,00 mq destinati a parcheggio)

Parccheggio Privato = 1 mq/mc

Possono essere monetizzati standard fino al 50% della quota sopra quantificata

La percentuale di standard può essere ridotta del 30% rispetto a quanto sopra fissato, previa accettazione del Consiglio Comunale, dovranno essere comunque garantite la viabilità pubblica di accesso ai lotti e una quota minima di parcheggio di 2,5 mq x 100 mc.

Le aree non cedute saranno monetizzate ed utilizzate dall'amministrazione comunale per la realizzazione di aree pubbliche.

6. ASSETTO TIPOLOGICO E CARATTERI FORMALI DEGLI EDIFICI

Le NTA del P.R.G.C., all'art. 38 prevedono che nell'area RS/C n°2 il PEC dovrà proporre soluzioni progettuali per quanto riguarda l'aspetto formale degli edifici e dei materiali esterni impiegati, finalizzate ad un corretto inserimento ambientale con gli edifici circostanti ricadenti nell'area RS/A n° 5. La valutazione della correttezza delle soluzioni progettuali proposte sarà elemento determinante per l'accoglimento del P.E.C. e della relativa richiesta di Permesso di Costruire.

Riprendendo i contenuti dell'appendice all'art. 32 del Regolamento edilizio si legge che:

a) Coperture

Struttura

La struttura delle coperture per gli edifici a destinazione residenziale (esclusa la destinazione turistico-ricettiva — commerciale — artigianale) dovrà essere in legno, con pendenza variabile dal 40% al 70%, fatte salve più specifiche disposizioni normative fissate per particolari aree dal P.R.G.C.

Materiali – manti di copertura

Nelle aree non già regolamentate dal P.R.G.C. (Vecchi Centri) — i materiali di copertura ammessi sono:

- "beola" accatastata "tradizionale"
- scandole in legno
- pietra locale lavorata a spacco nelle parti in vista, con spessore minimo di cm. 4,00
- porfiroidi a spacco
- ardesia naturale con bordi a spacco
- ardesia artificiale
- tegole canadesi tipo "master" di colorazione grigia.

Abbaini

Nei sottotetti non abitabili, al fine di manutenzione e ispezione delle coperture è ammessa la realizzazione di un abbaino per ogni falda (con massimo di due), considerato "volume tecnico" e pertanto escluso dal calcolo dei volumi del fabbricato, purché abbia le seguenti dimensioni e caratteristiche: larghezza massima di m. 1,20, con copertura a doppia falda, con pareti verticali laterali, cosiddetti "piemontesi".

b) Serramenti esterni

Negli agglomerati di antica formazione, perimetrati come "Vecchi Centri" dal P.R.G.C. i serramenti esterni devono essere realizzati in legno naturale, le vetrate delle finestre e portefinestre dovranno essere riquadrate con listelli in legno (tipo "all'inglese") come in uso locale.

Nelle aree esterne ai "Vecchi Centri", i serramenti esterni, oltre che in legno naturale, potranno essere realizzati con altro materiale (alluminio / P.V.C.) purché la parte esterna sia in legno naturale. Eventuali deroghe, adeguatamente motivate, potranno essere concesse solo su parere conforme e motivato dell'Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia.

Davanzali e antoni

I davanzali devono essere realizzati in legno su edifici con esterno in legno.

La Commissione Edilizia potrà dare indicazioni e/o prescrizioni di materiali consentiti (pietre, etc.).

Eventuali antoni esterni devono essere generalmente in legno. Non sono ammesse le "persiane".

Sono ammesse tapparelle in legno esclusivamente per strutture turistico-ricettive; ove sia adeguatamente evidenziata una difficoltà oggettiva ad adottare soluzioni alternative.

c) Balconi e terrazzi

Balconi

I balconi dovranno essere realizzati in legno, sia per quanto riguarda la pavimentazione che il parapetto.

Le mensole di sostegno sono realizzate in legno o in sasso; sono ammesse mensole in legno, per la parte esterna, con strutture interne in ferro.

Terrazzi

La pavimentazione dei terrazzi potrà essere realizzata nei seguenti materiali: pietre, gres ceramico, eventuali altri materiali dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia; i parapetti potranno essere realizzati:

- in legno; ammessa eventuale struttura interna (dei piantoni) in metallo, mascherata dal legno esterno;
- in sasso; muratura rivestita in sasso; muratura intonacata con copertina in sasso.

d) Scale esterne

Le scale esterne dovranno essere realizzate preferibilmente in legno o in pietra; sono ammesse scale in c.a. con rivestimento in pietra a spacco nelle parti in vista e con pedate in pietra a spacco o bocciardata; escluso "piano sega".

Non sono ammesse scale in ferro, fatte salve per ragioni di sicurezza, ove non sono possibili soluzioni alternative.

Per quanto riguarda i parapetti — ringhiere delle scale esterne vale quanto previsto per i parapetti dei terrazzi, di cui ai punti precedenti.

e) Rivestimenti esterni - Zoccolature

Le eventuali zoccolature delle pareti esterne potranno essere realizzate in intonaco, o pietra naturale a spacco, nelle parti in vista, compresi i bordi, con spessore minimo di cm. 3,00, sono escluse le cosiddette "spaccatelle".

Rivestimenti esterni

I materiali per rivestimenti esterni sono principalmente:

legno e/o intonaco, sono comunque esclusi rivestimenti plastici nei "Vecchi Centri" e nelle ristrutturazioni di vecchi edifici; sono escluse le "perlinature" esterne (rivestimento in legno con spessore inferiore a cm. 2,00).

Il rivestimento esterno in legno dovrà essere realizzato con tavole di larghezza non inferiore a cm. 16, spessore minimo cm. 2, con testa (agli angoli) di spessore non inferiore a cm. 10.

7. SISTEMAZIONI ESTERNE

Per le aree verdi valgono le seguenti indicazioni progettuali:

- nelle aree verdi sia esse comuni che a verde privato, dell'intero sito interessato dal PEC, dovranno essere utilizzare esclusivamente essenze autoctone e tipiche locali;
- lungo il limite del perimetro di PEC, verso l'alveo del torrente Anza e le superfici boscate, caratterizzate da una buona naturalità, potrà essere prevista la creazione di piccoli nuclei arborati di forma irregolare (max 3 esemplari) o di macchie arbustive quali elementi "ecotonali" di transizione e connessione con le superficie naturali limitrofe.
- per la scelta delle specie da utilizzare nelle aree verdi o per la realizzazione dei piccoli nuclei arborei e/o arbustivi, si consiglia di porre particolare attenzione, dando la preferenza alle specie autoctone produttrici di bacche e/o semi graditi alla fauna selvatica, in particolare gli uccelli, che potranno trarne beneficio come alimento oltre che come sede di nidificazione.
- Alcune delle specie utilizzabili, in quanto aventi le caratteristiche sopra esposte, sono:

A)Elementi arborei a foglia caduca:

- 1. Laburnum anagyroides
- 2. Carpinus betulus

- 3. Acer campestre
- 4. Acer pseudoplatanus
- 5. Prunus avium

B) Elementi arborei sempreverdi:

- 1. Ilex aquifolium
- 2. Taxus baccata

C) Arbustive:

- 1. Sorbus aucuparia
- 2. Sorbus domestica
- 3. Sorbus torminalis
- 4. Sorbus aria
- 5. Cornus mas
- 6. Crataegus monogyna
- 7. Ilex verticillata
- 8. Frangula alnus
- 9. Synphoricarpos sp.
- 10. Chaenomeles japonica
- 11. Eleagnus (anche per la predisposizione di siepi di confine)
- 12. Euonymus europaeus (anche per la predisposizione di siepi di confine)
- 13. Cytisus sp.
- 14. Genista sp
- 15. Viburnum opulus

8. ATTUAZIONE DEL P.E.C. E PROCEDURE AUTORIZZATIVE

I titoli abilitativi alla costruzione potranno essere rilasciati dopo la stipula della Convenzione.

In conformità a quanto previsto dall'art. Art. 23 del D.P.R. 380/01 comma 1, lettera a) (interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati) gli interventi edificatori previsti dal P.E.C. potranno essere realizzati mediante S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire o da Permesso di Costruire Art. 10 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Ai fini del rilascio dei titoli edilizi e di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 dovrà essere posta particolare attenzione alla elaborazione della seguente documentazione necessaria alla valutazione del progetto:

- raffronto fra la situazione ante operam e la soluzione in questione, tramite elaborati grafici, descrittivi e fotografici redatti secondo i disposti di cui al D.P.C.M. 12/12/2005;
- rappresentazione fotografica panoramica dell'orografia dell'area dello stato in essere al fine di ottenere una visione territoriale di insieme del paesaggio;
- fotoinserimenti dell'assetto dell'opera realizzati con punti di ripresa a maggior raggio visivo;

L'utilizzo degli edifici è subordinato all'attestazione dell'abitabilità/agibilità secondo quanto previsto dalla normativa vigente, con le procedure previste dalla normativa comunale.

Il P.E.C. ha validità di dieci anni dalla data della stipula della Convenzione. I titoli abilitativi relativi ai singoli lotti esecutivi dovranno essere richiesti entro questo periodo, pena la decadenza delle possibilità attuative del Piano stesso.

9. MITIGAZIONI DA ATTUARE IN FASE DI RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI A COSTRUIRE

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà prevedere:

- Uso di apposite membrane bugnate anti-radon nelle strutture di fondazione
- Vespai areati costruiti a regola d'arte, con ventilazione naturale sfruttando l'effetto Venturi o meccanica, prevedendo emissione ed immissione di aria mediante ventilazione meccanica o valutando anche la possibilità di prevedere l'aspirazione attiva dell'aria, convogliando l'eventuale gas radon fino al tetto. I vespai dovranno inoltre essere dotati di tubi drenanti atti ad eliminare il fenomeno dell'eventuale ristagno di acque.
- Occorrerà prevedere sistemi di rilevazione del gas radon in fase di esercizio, al fine di implementare eventualmente la ventilazione dei locali seminterrati e delle intercapedini.