RE Engineering & Management S.r.l.
Piazza Giorgio La Pira, 42 – Lissone (MB)
Dott. Arch. Antonio MOSCATELLO
Tel 039481216 info@reemconsulting.eu

Progetto: Intervento di Ristrutturazione Compendio Immobiliare
S.U.A. Ambito 73 'Piazza Ruffini' PRG
F° VIII Mapp. N° 188 Via Regina Margherita, 1
18012 BORDIGHERA

Proprietà: Vincenzo MANUEL GISMONDI
Via Vitt. Emanuele,80
18012 BORDIGHERA

S - Norme Tecniche di Attuazione del SUA

Bordighera, 20.02.2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL SUA – AMBITO 73 – PIAZZA RUFFINI

INDICE:

ART.1 Finalità generali ed elaborati componenti il SUA

ART.2- Tempi e modalità di attuazione del SUA

ART.3- Destinazioni d'uso

ART.4- Contenuto della convenzione attuativa

ART.5- Prescrizioni edilizie ambito 73, Piazza Ruffini

ART.6- Caratteristiche tipologiche del fabbricato

ART.7- Norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche ed ai requisiti di risparmio energetico

ART. 8- Parcheggi privati

ART. 9- Comparti

ART. 10- Aree di uso pubblico ed impianti tecnologici

ART. 11- Intervento connesso su mapp.le 190 sub3 PASSAGGIO PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA PIAZZA RUFFINI E VIA VITTORIO EMANUELE

ART. 1-Finalità generali ed elaborati componenti lo Strumento Urbanistico Attuativo

Lo strumento urbanistico attuativo fornisce le indicazioni per la disciplina delle iniziative urbanistiche ed edilizie ammesse nella zona dal Piano Regolatore Generale. Tutti gli interventi dovranno rispettare i vincoli, gli indici, le prescrizioni, gli allineamenti stradali precisati negli elaborati dello SUA e contenuti nelle presenti norme. Lo SUA denominato "CASA EUGENIA" si attua nel rispetto delle Norme del Prg vigente .

ART.2-Tempi

La convenzione urbanistica dovrà essere sottoscritta entro 60 giorni dalla data di approvazione definitiva dello SUA

Lo SUAverrà realizzato a seguito di un permesso a costruire, relativo all'ambito 73, ed avrà una durata di anni tre dalla data del rilascio dello stesso.

Inoltre il soggetto attuatore si impegna a completare e a rendere agibili tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano particolareggiato, entro quattro anni dalla data di rilascio del primo permesso a costruire.

ART.3- Destinazioni d'uso

Lo SUA prevede in ambito 73 la demolizione e la ricostruzione di tutte le volumetrie esistenti nel comparto. I volumi ricostruiti che sono ben distinti tra la parte prospiciente Piazza Ruffini, che rispetterà l'impianto originale in tutte le sue dimensioni ed aspetto estetico manterrà inalterate anche le facciate e tutti gli elementi che le caratterizzano al fine di preservare la memoria storico-visiva che questo edificio rappresenta per il nodo di Piazza Ruffini. I volumi posteriori saranno ricostruiti rispettando l'indice di copertura attuale e inserendo delle zone verdi attualmente assenti nel lotto tutto cementificato ed asfaltato. Tutte le prescrizione dello Strumento Urbanistico vigente e le indicazioni del Codice Civile, per la xzona omogenea in cui il lotto ricade saranno rispettate, non si prevede alcuna deroga o norma addizionale per il presente SUA. Il

perimetro del piano interrato sarà più interno rispetto alla linea dei volumi esistenti in modo da consentire l'intervento globale senza andare a toccare le fondazioni e di conseguenza le facciate da preservare. La destinazione d'uso del fabbricato compreso nel SUA in ambito 73 sarà per un quarto circa ad uso Commerciale e per tre quarti circa ad uso Residenziale. Il sottosuolo dell'area di intervento ospiterà un parcheggio ad uso privato, tutto pertinenziato al fabbricato soprastante. Sarà realizzato un cortile semiaperto condominiale con un'aiuola piantumata con la funzione di barriera naturalistica tra la sede stradale e il fabbricato, ed inoltre vi saranno collocate le prese d'aerazione dell'autorimessa. Il piano terra del fabbricato avrà destinazione Commerciale sui lati prospicienti le strade e sarà ad uso residenziale nella parte interna verso le aree verdi; i piani soprastanti avranno destinazione di tipo Residenziale.

ART.4 Contenuto della Convenzione Attuati

La Convenzione Attuativa è redatta in conformità con quanto contenuto e prescritto all'art.3 delle presenti norme, tale documento regolamenta le quantità, le modalità, ed i tempi esecutivi delle opere edilizie e delle relative urbanizzazioni, nonchédetermina i rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuativo, fornendo reciprocamente le garanzie sulla completa e puntuale osservanza di quanto previsto dallo SUA.

ART.5 Prescrizioni Edilizie relative ad ambito 73. Piazza Ruffini

L'ambito 73.- Piazza Ruffini oggetto del presente SUA, consente solo la ristrutturazione senza alcun aumento di volume.

Il Volume costituente "CASA EUGENIA presente sull'area in oggetto, corrisponde a mc. 2.758,25 come identificato dai rilievi strumentali di tutta la struttura effettuati dall'arch. Scabiosi come indicato nella relativa Tav. 2 di progetto; inoltre si prevede la cessione del volume identificato a Catasto con il mappale 190 sub 3 al fine del miglioramento viario consistente in 239,40 mc e che secondo le prescrizioni delle Nta dell'Ambito 73 genera un premio volumetrico del 100%

I parametri edilizi a cui viene subordinato l'intervento sono i seguenti:

a) Altezza massima del fabbricato rispetto al profilo del terreno sistemato: 10,50 mt.
b) Distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche: a confine
c) Distanza minima dai fabbricati: in aderenza
d) Distanza minima tra fabbricati e da confine: come da Codice Civile

Il permesso a costruire rilasciato potrà contemplare la possibilità di modeste varianti in sede realizzativa garantendo comunque l'inderogabilità delle condizioni previste ai punti a,b,c,d, del presente articolo.

Le varianti potranno interessare modeste traslazioni planimetriche dimensionali dei fabbricati, lievi modifiche alle planimetrie generali e contenute modifiche alla sistemazione delle aree esterne per quanto attiene alle quote di sistemazione del terreno. Le sistemazioni esterne, le quote di imposta del fabbricato non potranno comunque comportare modifiche di quota plano-altimetrica di altezza superiori a ml 1,00 rispetto alle indicazioni di progetto, nel rispetto di tutti i parametri di altezza, volumetria e distanze previsti dalla vigente normativa urbanistico-edilizia.

Sono consentite variazioni interne e leggere variazioni dimensionali delle aperture, da esprimersi in termini di scostamento massimo percentuale non superiore al 10%, motivate da esigenze costruttive e/o distributive.

Tutte le varianti di cui sopra devono comunque rispettare scrupolosamente le prescrizioni contenute nei provvedimenti autorizzativi Regionali e Provinciali.

La sistemazione degli spazi esterni di pertinenza del fabbricato dovrà costituire elaborato tecnico allegato al permesso a costruire con le indicazioni relative alla definizione del verde, dei percorsi pedonali e carrabili.

ART.6 Caratteristica Tipologica del Fabbricato

L'edificio costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta a "C" con il blocco scala e ascensore posto in posizione baricentrica che legano le due parti dei volumi creando continuità, ma allo stesso tempo divide l'intervento volumetricamente lasciando

inalterata la parte prospiciente Piazza Ruffini ed angolo via Regina Margherita (blocco Sud), così come espressamente richiesto dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Culturali, ed il blocco Nord in fregio a Viale Regina Margherita e alla via privata che fa da accesso carrabile per il vicino Condominio delle Palme e l'autorimessa al piano interrato del progetto stesso. Gli alloggi sono dotati di balconi e loggiati con affacci sui quattro lati.

La copertura del fabbricato è concepita a falde inclinate con manto in manufatti di laterizi tipo marsigliesi o simili, Il vano scala-ascensore ha il volume di extra corsa con delle lesene atte a mimetizzarlo e farlo apparire integrato al resto.

I serramenti saranno dotati di persiane alla genovese di colore verde come le esistenti, con soglie in pietra naturale; i prospetti saranno finiti in intonaco di arenino tinteggiato con colore chiaro. Le ringhiere, inferriate e cancellate saranno in ferro tinteggiato con ferromicaceo. I marciapiedi ed i percorsi pedonali nelle aree sistemate saranno realizzate in pietra squadrata stilata ed in continuità con le parti circostanti. I poggioli e le terrazze, saranno pavimentati in pietra o gres porcellanato. Le bucature al piano terra commerciale saranno tamponate in vetro antisfondamento, come anche gli accessi ad i negozi, potranno essere dotate di serrande scorrevoli verticalmente del tipo microforato in ferro zincato verniciate in tonalità chiara. Le superfici La tipologia edilizia in progetto relativa all'ambito 73 dovrà rispecchiare, nello schema architettonico, la tradizione ligure locale e comunque dovrà ben inserirsi nel contesto territoriale attraverso interventi di tipo:

a) I rivestimenti delle facciate saranno con intonaco alla genovese, decori con cornici, stucchi, ecc.

b) Le tinteggiature verranono eseguite con materiali e colori tradizionali in latte di calce, ai silicati e/o in preparati similari;

c) I pluviali saranno installati a vista sulle facciate ed avranno il tratto terminale di m.2,50 dal livello del terreno in ghisa.

d) il rapporto tra l'altezza e la larghezza delle finestre non sarà inferiore ad 1.45;

e) i serramenti esterni saranno realizzati con persiane del tipo alla genovese in legno;

f) i parapetti saranno in ferro a disegno semplice o a balaustra;

g) la copertura sarà realizzata con tetto a padiglione e non avrà terrazzi privati limitrofi;

h) il manto di copertura sarà in laterizio o ardesia;

i) sopra le copertura è ammessa la costruzione di volumi tecnici e di emergenze architettoniche completamente aperte che siano integrate armonicamente con l'edificio, nonché la collocazione di pannelli solari e fotovoltaici purché idoneamente integrati al manto;

j) le falde avranno una sporgenza dal profilo esterno della facciata di max 0.50 m.

k) le aree costituenti il passaggio pedonale di collegamento tra Piazza Ruffini e via Vittorio Emanuele saranno costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura del soggetto attuatore e rimarranno di proprietà privata ma saranno gravati da servitù perpetua di pubblico transito; la loro manutenzione e la loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica saranno a carico del Comune

l) le aree costituenti il collegamento pedonale tra la parte alta di via Regina Margherita e la Piazza Ruffini sarà realizzata a cura del soggetto attuatore e sarà ceduta in proprietà al comune.

m) la superficie degli alloggi esclusi i muri perimetrali non sarà inferiore a mq. 45

n) ogni parte dell'edificio sarà accessibile ai portatori di handicap;

o) le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici saranno realizzati con ringhiere metalliche installate su muretto, il tutto di semplice disegno, e/o siepi di altezza non superiori ai ml 1,5.

p) tutti gli spazi con strettamente necessari alla viabilità pedonale e veicolare saranno sistemati a giardino e mantenuti decorosamente;

q) le aree verdi verranno piantumate seguendo le indicazioni di piano e che prevedono comunque almeno una palma ogni 50mq. di area libera o verde di progetto.

ART.7 Norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche ed ai requisiti dì risparmio energetico

Il fabbricato dovrà conformarsi ed essere verificato alle condizioni imposte dal DPR 384/78 e dal D.M. 14 giugno 1989 n°236 e s.m.i. e relativamente all'abbattimento delle Barriere Architettoniche, nonchè attenersi alle disposizioni della Legge 46/90, L. 10/91 e s.m.i. in materia di contenimento energetico ed impiantistica.

ART.8 Parcheggi

I parcheggi pertinenziali dovranno soddisfare le prescrizioni contenute nella legge 122/89 in materia di parcheggi e comunque ogni unità abitativa, dovrà essere dotata di proprio posto auto esclusivo, ed ogni attività commerciale ricevere la dotazione minima a soddisfare i disposti di Legge. Qualora l'esigenza di posti auto pertinenziali dovesse aumentare con la variazione d'uso di alcune unità, sarà possibile ricavare posti auto entro la proprietà nella parte di autorimessa non pertinenziale. In tale ambito sarà possibile realizzare parcheggi non pertinenziali.

ART.9 Comparti

Il SUA prevede un comparto edificatorio come identificato sul P.R.G., approvato con Decreto n°39 29.02.2000, definito come "Ambito 73 - Piazza Ruffini".

ART.10 Aree di uso pubblico ed impianti tecnologici

Tutte le aree di uso pubblico sono obbligatoriamente verificate ed adeguate alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Le infrastrutture e gli impianti tecnologici necessari, così come individuati negli elaborati di progetto, risultano definiti secondo le esigenze e le indicazioni fornite dagli enti erogatori che possono comunque indicare diverse soluzioni tecniche migliorative degli impianti al momento di approvazione dello SUA o in corso di esecuzione dei lavori.

Tali variazioni tecniche non producono variante allo SUA qualora non prevedano la realizzazione di nuovi manufatti aventi rilevanza paesistica.

Art. 11 Intervento connesso su mapp.le 190 sub3

PASSAGGIO PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA PIAZZA RUFFINI E VIA VITTORIO EMANUELE

In ottemperanza alle norme di attuazione dei vigente Piano Regolatore Generale l'art. 49.05.02 relativo all'ambito 73 dI Piazza Ruffini, prevede lo svuotamento della porzione di fabbricato esistente ed identificato al mappale 190 sub.3 interessante la soluzione di miglioramento viario, fermo restando la caratteristica tipologica del fabbricato. A tal fine si prevede di realizzare un passaggio pubblico limitando le opere al recupero della porzione di fabbricato attualmente in uso ad attività commerciale. La volumetria esistente sarà mantenuta inalterata nella struttura e nelle bucature originarie, mentre saranno resi a norma gli impianti destinati ad uso pubblico.

Il tecnico

Il soggetto attuatore