

COMUNE DI ORBASSANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI AREE DI P.R.G.C. 3.2.5.-3.2.5.1.

PROGETTO

Studio Tecnico Bauducco

Via S.Rocco n.5 - 10043 Orbassano (TO)

P.IVA 07662180012

Tel. 900.26.67 Fax 903.79.80

stbauducco@studioprogettidcf.com



RICHIEDENTI

Ubino Maria Teresa

BNU MTR 36B52 G087X

Via Galileo Ferraris 12 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Maria Teresa".

Ubino Giovanni

BNU GNN 54M23 G087O

Strada Piosasco 21 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Giovanni".

Ubino Franca

BNU FNC 49S48 G087L

Strada Piosasco 21 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Franca".

NORME DI ATTUAZIONE

NORME GENERALI

ART.1 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto in materia dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte e dalle disposizioni generali e particolari contenute nel vigente PRGC del Comune di Orbassano, approvato con D.G.R. 7 ottobre 1998 n. 14 – 25592, nella successiva Variante di Adeguamento al PRGC 84, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 8.10.1998. e nelle successive Varianti.

In particolare il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), in attuazione dell'art. 13 della L. 17 Agosto 1942 N. 1150, e nel rispetto degli artt. 32, 38, 39 40 e 43 e per le finalità specificate nell' articolo 26, sub c) della Legge della Regione Piemonte n.56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni, delimita le aree da destinare ad insediamenti residenziali; quelle da destinare alle opere di carattere infrastrutturale, nonché le aree di cui all'art. 21 punto 2 L.R. 56/77 e s.m.i, da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti stessi.

Il P.E.C.L.I. interessa le zone di PRGC 3.2.5.-3.2.5.1., come meglio specificato nell'allegata tabella delle superfici (TABELLA 1)

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Gli elaborati del Piano previsti dall'Art.39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni hanno valore di previsione e/o prescrizione agli effetti della realizzazione del Piano stesso, rimandando ai successivi articoli le specificazioni delle indicazioni grafiche e normative degli stessi.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Computo metrico estimativo, Elenco prezzi unitari;
- Relazione tecnica OO.UU. Relazione tecnico finanziaria;
- Capitolato tecnico OO.UU.;
- TAVOLA 1: Estratto di PRGC – Estratto di mappa – Stato di fatto – Planimetria di progetto – Dati tecnici;
- TAVOLA 2: Stato di fatto con urbanizzazioni esistenti – Urbanizzazioni in progetto - Sezioni stradali - Profili fognature - Particolari costruttivi.

ART.3 - ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO

Il Piano Esecutivo è attuato in base alle prescrizioni delle presenti norme e tavole grafiche subordinatamente alla stipula di convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Il P.E.C.L.I. potrà essere attuato in unità di intervento successive differite nel tempo, ma comunque comprese nei termini temporali del Piano stesso e dalla convenzione ad esso allegata, stabiliti in dieci anni.

I dati contenuti nel progetto di P.E.C.L.I. e relativi alle superfici dei lotti sono indicativi; in sede esecutiva saranno ritenute valide le risultanze dei rilievi da effettuarsi in loco in dipendenza delle indicazioni grafiche del piano.

ART.4 - CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

Ai sensi dell' art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, la convenzione prevede:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, o indotta;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, secondo quanto disposto dagli artt. 5 e 10 della L. 10/77 ed il suo aggiornamento in caso di pagamento differito.

Qualora dette opere, come definite nelle tavole di progetto e sulla Relazione Tecnica - Finanziaria vengano eseguite a cura e spese dei concessionari, si dovranno prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 L. 10/77, nonché le modalità per il trasferimento di dette opere al Comune;

- c) I termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- d) Le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

ART 5 - ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla Tavola 2, e facenti parte integrante della convenzione, precisano le caratteristiche, le dimensioni ed i percorsi degli impianti, nonché le dimensioni, le sistemazioni e le caratteristiche delle aree da destinarsi a verde e parcheggi pubblici, secondo le esigenze del Comune e degli utenti imprenditori, nel rispetto delle Norme e degli standards contenuti nel presente Piano.

NORME URBANISTICO - EDILIZIE

ART.6 - AMBITI FUNZIONALI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Il Piano prevede un unico ambito funzionale di progettazione unitaria.

Tale ambito funzionale rappresenta le quantità minime, architettonico-urbanistiche, per le quali si richiede una progettazione unitaria, anche se la realizzazione o l'utilizzazione delle opere potrà essere differita nel tempo.

La progettazione unitaria, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve comprendere anche le sistemazioni esterne, le recinzioni, il sistema di accesso al lotto e la definizione dei materiali.

Gli adattamenti ai confini del lotto necessari per l'adeguamento alla reale consistenza dei terreni, purché non incidano sui confini del Piano e siano fatte salve le quantità edificabili previste, non comportano necessità di variante al Piano stesso.

ART.7 - LOTTI DI EDIFICAZIONE EDILIZIA

Il piano prevede interventi di Demolizione (parte di edificio B e muro di cinta lungo confine con ex-vivaio Vanzetti) e Nuova Costruzione di un unico edificio residenziale; l'attuazione del P.E.C.L.I. potrà avvenire pertanto in due fasi distinte.

La prima (Demolizioni) attraverso Segnalazione Certificata di Inizio Attività e la seconda (Nuova Costruzione) attraverso Permesso di Costruire.

Le soluzioni progettuali che rispettano i fili di massimo ingombro del fabbricato fuori terra indicati nelle tavole di progetto, non comportano altresì necessità di variante al Piano.

Per il rilascio del Permesso di Costruire, dovrà essere presentata regolare richiesta corredata da un progetto edilizio e relativa indicazione di utilizzo della superficie fondiaria in scala non inferiore ad 1:100.

Il PECLI prevede, oltre al lotto fondiario edificatorio, la costituzione di due aree fondiarie residue prive di diritti edificatori che verranno annesse alle pre-esistenti proprietà private dei soggetti attuatori come giardini privati pertinenziali. Tali aree dovranno garantire almeno il 50% della propria estensione a verde privato su terrapieno (area permeabile).

ART.8 - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

I vincoli relativi alle quantità, alle caratteristiche fisiche, alle destinazioni, all'orientamento a cui è soggetta l'edificazione, sono espressi nella planimetria di progetto (TAV. 1) e nelle tabelle allegate al Piano.

Detti vincoli in ogni singolo ambito di progettazione unitaria esprimono:

- 1) La quantità edificabile complessiva (volumetria fuori terra);

- 2) I limiti massimi di altezza dell'edificio;
- 3) La quantità degli spazi destinati a formare entità minime di verde privato e parcheggio privato ;
- 4) La sagoma di massimo ingombro del fabbricato;

ART. 9 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

A) SUPERFICIE TERRITORIALE

Costituisce l'intera superficie del Piano, come indicata dal perimetro riportato sugli elaborati grafici. Comprende le superfici fondiari, delle aree a servizi, nonché le superfici per la viabilità pubblica ed i parcheggi. Ai fini della capacità edificatoria del Piano Esecutivo, verificata la rispondenza con lo stato reale dei luoghi, è presa in considerazione la superficie catastale di proprietà.

B) SUPERFICIE FONDIARIA

E' costituita dalla superficie a destinazione residenziale al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ed al lordo degli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati e del verde privato, delle fasce di arretramento stradale e delle distanze dai confini e dai fabbricati. E' esclusa dalla superficie fondiaria la superficie dei parcheggi privati ad uso pubblico.

C) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

E' il rapporto tra la volumetria fuori terra sviluppata dal fabbricato e la superficie fondiaria di pertinenza.

D) ALTEZZE

In riferimento alle caratteristiche della zona ed al carattere delle attività insediabili, le altezze massime dei fabbricati sono stabilite in

L'altezza massima ammessa è da computarsi dal piano stradale; per la parte produttiva o terziaria di stoccaggio, vendita o espositiva, vanno valutate all' imposta della struttura di copertura; per la parte da destinare ad uffici, ed alloggio custode ed attività di servizio, all' estradosso dell'ultimo solaio piano di copertura.

Le altezze minime utili dei locali saranno quelle previste dalle normative vigenti in materia ed in funzione delle destinazioni d' uso.

E) DISTANZE

Le distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali, comprensive dei marciapiedi, sono definite dal limite della superficie massima copribile indicata nella tavola di progetto di Piano (TAV.1)

La distanza minima dei fabbricati dai confini del P.E.C.L.I. è stabilita dalla sagoma di massimo ingombro salvo confrontante con edifici pre-esistenti.

F) AREE LIBERE DAI FABBRICATI

E' considerata libera la superficie fondiaria non occupata dalla superficie coperta dei fabbricati.

Il progetto di sistemazione dell' area libera deve accompagnare il progetto edilizio vero e proprio ed il permesso di agibilità dell'edificio può essere rilasciato solo dopo l'avvenuto completamento delle sistemazioni esterne previste.

G) VANI SCALE

I vani scala in progetto saranno realizzati in conformità alle prescrizioni previste dall'art.51 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale ed in relazione alle esigenze dell'utenza i progetti delle aree libere dal fabbricato dovranno prevedere una opportuna diversificazione dell'uso degli spazi garantendo per quanto possibile il mantenimento dei caratteri di permeabilità del terreno e definendo i tipi di sistemazione ed attrezzature, piantumazioni, allacciamenti, illuminazione, ecc.

Nelle aree libere di pertinenza del fabbricato potranno essere ricavati locali da destinarsi a centrali termiche, elettriche, ecc., che, costituendo volumi tecnici non determinano superficie coperta.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 10 - ZONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PRIVATA

Le zone a destinazione residenziale privata sono destinate esclusivamente all'insediamento di edifici ed attrezzature per tali attività.

I vincoli da rispettare nell'edificazione sono:

Distanze dai confini	H\2 min ml.3,00
Distanza tra fabbricati	H.max min ml.10,00

Limite di altezza massima
Indice di utilizzazione territoriale

3 piani fuori terra oltre eventuale s.tetto abitabile
1 mc./mq.

ART.11- PARCHEGGI PRIVATI

Per l'intervento dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Le superfici assegnate alla sosta degli autoveicoli devono essere collocate, di norma, in modo da non interrompere la continuità degli spazi destinati al verde privato.

ART.12 - SISTEMAZIONI A VERDE

Il soddisfacimento di standard per verde privato su terrapieno deve prevedere una quantità minima pari a 3 mq. ogni abitante insediabile con un minimo garantito di mq.60, secondo le indicazioni delle tavole di progetto di Piano.

ART.13 – RECINZIONI

La recinzione del lotto prospettante spazi pubblici avrà altezza massima di mt. 2, del tipo a giorno, con cancellata metallica verniciata su zoccolo in cls. di altezza non superiore a cm. 80.

I cancelli carrai e pedonali dovranno essere anch'essi del tipo a giorno, della stessa altezza delle recinzioni, di semplice disegno ed unificati se presenti in più unità.

Eventuali recinzioni da realizzare sul confine verso proprietà private potranno anche essere in murature cieche di altezza massima complessiva non superiore a mt. 2,00 calcolata dalla quota del cortile più alto e di unica dimensione per tutti i comparti di intervento.

ART.14 - CABINE ELETTRICHE

Eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica potranno essere costruite sulle aree libere del suolo privato a filo della recinzione, con disegno unificato e finiture coerenti con il carattere dell' involucro dei capannoni ricadenti nello stesso comparto d' intervento.

ART.15 - CONTATORI GAS, LUCE, ACQUA, ILLUMINAZIONE PRIVATA

I manufatti per la protezione dei contatori del gas, luce, acqua od altre utenze, se realizzati a filo via, dovranno essere integrati con la recinzione ed avere un disegno unificato.

Così pure eventuali apparecchi illuminanti su via delle aree esterne dei fabbricati dovranno essere di disegno unico per ciascun ambito d' intervento.

ART.16 - SMALTIMENTO DEI RIFIUTI LIQUIDI E DEI FUMI

Lo smaltimento dei rifiuti liquidi dovrà essere effettuato esclusivamente attraverso la rete fognaria pubblica e la realizzazione dell'allacciamento al collettore centrale sarà a carico dei proponenti.

ART. 17 — PROVVEDIMENTI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

L' attuazione degli interventi edilizi, pubblici e privati, previsti nel presente P.E.C.L.I., compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della L.13 del 9/1/89, del D.M. 236 del 14/6/89, della L.118 del 30/3/71, del DPR 384 del 27/4/78, anche in attuazione dell' art.32 5° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

