

COMUNE di NOLE

Provincia di Torino

Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi art. 43 C.R. 56/77 e s.m.i. in Area Cu

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art. 1 – PREMESSA
- Art. 2 – RINVIO A NORMA DI LEGGE
- Art. 3 – CONTENUTI DEL P.R.G.C. – ESTREMI del PEC
- Art. 4 – CONTENUTI DEL PEC
- Art. 5 – DIMENSIONI DELL'INTERO COMPARTO E DESTINAZIONE DELLE AREE
- Art. 6 – DATI DELL'INTERVENTO;
- Art. 7 – PARCHEGGI, PERCORSI PEDONALI, VIABILITA', AREE INTERNE
- Art. 8 – NORME TIPOLOGICHE PARTICOLARI – CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI
- Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 10 – CRITERI APPLICATIVI DI EDIFICAZIONE
- Art. 11 – CONVENZIONE DI PEC
- Art. 12 – ELENCO ELABORATI

I PROGETTISTI

Arch. Miraglio Marco

LA PROPRIETA'

EDILPATELLA di Patella Peppino

Geom. CONTIN Fabrizio

ART. 1 PREMESSA

Il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, di seguito denominato P.E.C., di cui alle presenti Norme, definisce e disciplina l'area in esame destinata ad insediamento residenziale proposto nel piano stesso, nonché le opere di pertinenza dell'impianto edilizio individuato sugli elaborati grafici allegati.

Il P.E.C. individua e differenzia, nella sua struttura complessiva, le aree edificabili da quelle destinate alla viabilità, a parcheggio, a percorsi pedonali, pubblici e privati.

ART. 2 RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti norme e nelle tavole di progetto, si rimanda al P.R.G.C. ed al Regolamento Edilizio vigente.

ART. 3 CONTENUTI DEL P.R.G.C. – ESTREMI del PEC

Il P.E.C. in esame interessa una porzione dell' Area "An17" di P.R.G.C.; l'area è descritta C.T. al Fig. 10 n.ri 107 e 108 di mq catastali 2898 ed una superficie misurata di mq 2913,94 complessivi.

La restante porzione dell'area (AN 17) appartiene anch'essa al soggetto attuatore del presente pec, e verrà attuata in tempi successivi con altro pec.

Per i lotti non edificati sono in vigore le presenti norme:

- H. max 7.50 mt.
- Indice di Densità Territoriale (it) : 0,75 mc/mq
- Capacità insediativa: 182 mc/ab.
- Standards urbanistici: 25 mq/ab.
- Distacchi tra fabbricati min: 10.00 mt.
- Rapporto di Copertura (Rc) : mq./mq. 1/3
- Numero Piani (Np.) : 2

Art.29 - Aree di nuovo impianto a P.E.C. (An2...19)

1.descrizione	<p>Sono costituite da parti del territorio a destinazione residenziale attualmente libere nelle quali un residuo uso agricolo appare largamente compromesso da un'urbanizzazione a corona, intensa ancorché disorganica.</p> <p>In esse gli interventi previsti dal PRGC sono finalizzati alla ricomposizione dei tessuti sfrangiati, adeguando e dando continuità ed organicità alla relativa urbanizzazione.</p>
2.interventi ammessi (art.7)	<p>Le aree di nuovo impianto sono assoggettate a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C) di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i. esteso a tutta l'area delimitata.</p> <p>In conseguenza alla necessità di procedere all'attuazione delle previsioni del PRG, anche in presenza di difficoltà attuative degli strumenti urbanistici esecutivi previsti, è facoltà della Civica Amministrazione procedere alla formazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.), con le modalità e finalità di cui al precedente art. 5.3., in particolare per la definizione delle tipologie edilizie, della viabilità veicolare e pedonale nonché delle aree a servizio pubblico.</p> <p>Ad avvenuta approvazione del PPE sopraccitato , l'edificazione in dette aree potrà essere autorizzata a permesso di costruire singolo.</p> <p>Per i fabbricati esistenti sulle aree residenziali An, nelle more di formazione dei SUE, sono ammessi unicamente interventi di categoria A – B – C – D1 – E3.</p>
3.destinazioni d'uso (art.8)	<p>Residenziale R2 Artigianale P2 Commerciale C1 – C4</p>
4.parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ altezza della costruzione (H): mt. 10,50 per An2...12; mt. 7,50 per le An13,15, 16, 17, 18, 19; ➤ numero piani (Np): n. 3 per An2...12; n. 2 per le An13,15, 16, 17, 18, 19; ➤ rapporto di copertura (Rc): mq/mq 1/3; ➤ indice di densità territoriale (It): mc/mq 1,20 per le zone An2...12; mc/mq 0,70 per le zone An 13 e 15 mc/mq 0,75 per le zone An 16...19; ➤ indice di densità fondiaria (If): mc/mq 1,50 per le zone An2 -12; mc/mq 1,20 per le zone An 13...19; <p>E' fatta salva l'applicazione delle norme transitorie di cui all'art.41 delle presenti NTA</p>

<p>5.prescrizioni particolari</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. I P.E.C. debbono garantire l'inserimento organico della nuova edificazione nel tessuto urbanistico circostante, ove però le preesistenze non presentano caratteri significativi o riconoscibili sarà esplicito compito del/gli interventi di P.E.C. determinare un'omogeneità architettonico-urbanistica al proprio interno. Ai fini della loro approvazione devono pertanto proporre tutti gli elaborati urbanistico-edilizi che permettano di individuare chiaramente le soluzioni architettoniche da realizzare, i materiali da impiegarsi e tutto quanto risulti utile a definire unitariamente la tipologia e l'impatto architettonico con l'ambiente; sarà inoltre obbligatoria, per quanto risulti in rapporto con vie e spazi pubblici, la definizione dei caratteri di arredo urbano nonché delle essenze arboree da impiegare, che dovranno comunque essere autoctone. 2. I P.E.C. sulle aree An 4-5- dovranno prevedere aree verde e servizi atte a realizzare opportuni filtri nei confronti dell'area produttiva Pc7. 3. Gli stessi S.U.E. devono garantire il reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con le procedure di cui al successivo art.31 e fatto salvo quanto disposto al precedente art.5 punto 5.2.. 4. Nelle aree di nuovo impianto, ad eccezione delle An13-14 -15, una quota non inferiore al 20% della superficie utile lorda complessiva realizzabile potrà essere, a discrezione della Amministrazione Comunale, assoggettata a convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". 5. La convenzione di cui al precedente comma dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> • la possibilità per la Pubblica Amministrazione di indicare i soggetti aventi diritto all'acquisto delle unità immobiliari convenzionate e di annullare gli effetti del convenzionamento per quelle unità immobiliari che non venissero assegnate; • i costi di cessione anche degli spazi accessori (cantine, garage, posto auto, terrazzi, giardini, sottotetti, ecc...). • la individuazione di due posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare convenzionata; • la indicazione puntuale delle modalità e dei tempi per la sottoscrizione del preliminare di compravendita e del successivo contratto di acquisto. 6. Le aree An13 e An15, da realizzarsi su aree attualmente demaniali, saranno assoggettate a PEC. 7. Per le An in fregio alle provinciali (SP2 e SP23) si applicano i disposti del precedente art. 13. 8. In allegato al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato occorre presentare uno studio paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (rendering, foto simulazioni, ecc...) finalizzati a garantire la compatibilità delle proposte progettuali rispetto ai caratteri ambientali e paesaggistici locali con particolare riferimento all'impianto urbanistico, ai caratteri tipologico-compositivi degli edifici, al disegno del verde, alla salvaguardia delle visuali di particolare interesse paesaggistico.
--	--

ART. 4 CONTENUTI DEL P.E.C.

L'intervento di Pec, è localizzato entro stante un lotto di terreno libero, in esso è prevista l'edificazione di n. 2 fabbricati avente destinazione residenziale. Parte dell'area è prevista in dismissione in quanto si prevede di realizzare una zona a parcheggi pubblici, un percorso pedonale ed un tratto di viabilità a proseguo di quella già esistente. L'accesso agli edifici in progetto, avverrà per il fabbricato A, tramite la zona dismessa e sistemata come citato in precedenza, per il fabbricato B, tramite un passaggio privato localizzato lungo il confine nord del lotto ed evidenziato nelle tavole grafiche allegate. Le tavole relative alle tipologie edilizie, sono state concepite tenendo conto dei parametri planovolumetrici di zona. La disposizione planimetrica, le caratteristiche tipologiche ed i dati planovolumetrici sono indicati nella TAV 3. Il progetto degli edifici contenuti nella Tav 3 ha titolo documentario dei prodotti urbanistici ed edilizi che si vuole conseguire e potranno essere ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze dei Permessi di Costruire.

Si precisa che le verifiche relative alle altezze degli edifici di nuova costruzione sono subordinate all'esame dei progetti esecutivi da presentare per il rilascio dei Permessi di Costruire. Non costituiranno variante al Piano Esecutivo Convenzionato, le eventuali variazioni tipologiche, di sagoma, di n. di piani, di posizione degli edifici in progetto attuate in fase di progetto esecutivo, purchè siano realizzati all'interno del lotto previsto edificato come indicato nella Tavola 3. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto, per il Permesso di Costruire, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base di indicazioni progettuali ed esecutive dettate dagli Uffici Comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi Comunali.

ART. 5 DIMENSIONI DELL'INTERO COMPARTO E DESTINAZIONE DELLE AREE

L'intero comparto, tutto ricadente come citato all' Art. 3 in zona "An17", è descritto a C.T. al Fg. 10 n.ri 107 e 108 di superficie catastale complessiva di mq. 2898,00 e di una superficie territoriale misurata complessiva di mq 2913,94.

Ubicato lungo la via Europa, presenta forma regolare e prevalentemente rettangolare. L'intero lotto è cintato e prevede l'esistenza di aree private e di aree pubbliche, queste oggetto di dismissione.

Lungo la via Europa esistente, non sono previsti nuovi accessi carrai e pedonali, non sono inoltre previsti nuovi camminamenti pedonali, in quanto è già presente un marciapiede corrente sul lato opposto al lotto. Sul fondo del lotto, è prevista la realizzazione di un proseguo della via Europa, la formazione di una sacca a parcheggio ed un camminamento pedonale a proseguo di quello esistente lungo la viabilità pubblica esistente.

- AREE PRIVATE

Si definiscono aree private di pertinenza dell'impianto edilizio di cui all'art. 1:

- le sistemazioni di spazi privati, aree verdi, camminamenti carrai e pedonali interni al lotto.

- AREE PUBBLICHE

Si definiscono aree pubbliche correlate all'impianto edilizio di cui all'art. 1:

- il marciapiede in fronte al lotto edificato, quello a proseguo esistente sulla via Europa
- La zona a parcheggi
- La viabilità a proseguo di quella esistente

Le opere suddette, come meglio individuate e quantificate negli elaborati grafici allegati (Tav. 2-3), saranno eseguite direttamente dai Proponenti.

ART. 6 DATI DELL'INTERVENTO (stralcio da Tav. 3)

TABELLA PLANOVOLUMETRICA RIEPILOGATIVA

SUP. CATASTALE / TERRITORIALE

Fg. 10 n. 108 mq. 1288,00
n. 107 mq. 1610,00

TOT. mq. 2898,00

SUPERFICIE MISURATA mq. 2913,94

LOTTO INE SAME IN ZONA DI PRGC An17

Indice di Zona : - Indice di Densità Territoriale (It): 0.75 mc/ mq.
- n. piani max. (Np) : 2
- altezza costruzione (H) : mt. 7.50
- Rapporto di copertura (Rc) : mq / mq 1/ 3
- Indice di densità fondiaria (If): 1.20 mc/ mq.

Volume max realizzabile :
mq. 2898,00 x 0.75 mc/ mq = mc. 2173,50

Superficie da dismettere e monetizzare per STANDARD URBANISTICI
mc. 2173,50 / 182,00 mc. x abitante = n. 12 abitanti teorici x 25 mq. x abitante = mq. 300,00

VOLUMI ABITATIVI IN PROGETTO

EDIFICIO A (edificio di n. 2 p.f.t plurifamigliare)
- Volume: mc. 1087,29

EDIFICIO B (previsto edificio a n. 2 p.f.t. plurifamiliare)
- Volume: mc. 1085.00

VERIFICA INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE (0.75 mc/ mq)

Totale Volume IN PROGETTO (di massima) : mc. 2172,29 < 2173,50

VERIFICA INDICE DI DENSITA' FONDIARIA

LOTTO A: Volumetria prevista mc 1087.29

Sup. del lotto minima secondo If: mc 1087.29/1.20= mq 906.08

Sup lotto A: mq 907.32 > 906.08 verificato

LOTTO B: Volumetria prevista mc 1085.00

Sup. del lotto minima secondo If: mc 1085.00/1.20= mq 904.17

Sup lotto B: mq 1546.41 > 904.17 verificato

AREE IN DISMISSIONE SOGGETTE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **Viabilità** (non computabile ai fini degli standard)
Sedime stradale : mq. 233.25
Marciapiede : mq. 46.65
- **Parcheggi** (computabili)
mq. 125.00
- **Marciapiedi** (computabili)
mq. 47.25

TOTALE AREE IN DISMISSIONE : mq. 452.15

TOTALE sup. COMPUTABILE AI FINI STANDARD
mt.(125,00 + 47.25) = mq. 172.25

SUP. DA MONETIZZARE
mq. (300,00- 172.25)= mq. 127.75

ART. 7 PARCHEGGI, PERCORSI PEDONALI, VIABILITA' AREE INTERNE.

L'intero intento edilizio, presenta nel suo complesso, la formazione di infrastrutture viarie sia pubbliche che private ed in particolare:

- **PARCHEGGI**

Sono previsti alcuni parcheggi pubblici lungo il tratto della via Europa di nuova formazione in fronte all'edificio in progetto individuato con la lettera A e collocati affinché il sedime viario attuale della via, resti omogeneo e regolare rispetto alla viabilità esistente.

- **PERCORSO PEDONALE (MARCIAPIEDI)**

E' prevista la realizzazione di n. 2 tratti di marciapiede a proseguo di quelli esistenti sull'adiacente via Europa. Un tratto prosegue a " corona" dei parcheggi pubblici previsti ed è funzionale all'accesso dell'edificio A; il secondo tratto, prosegue in modo assolutamente analogo, il marciapiede esistente, al fine di predisporre la via per un suo futuro proseguo a rispetto di quanto previsto nel P.R.G.C.

- **AREE INTERNE**

Sono previste delle aree interne al comparto destinate ad uso esclusivo dei fabbricati. Nello specifico, pertinenziale al fabbricato A, sono presenti delle aree di accesso al Piano Interrato, ove sono collocate le autorimesse, alle quali si accede tramite rampa carraia; altre aree sono destinate a percorsi comuni per accedere all'edificio, altre sono strettamente pertinentziali ed esclusive alle unità abitative poste al Piano Terreno. Per quanto riguarda il fabbricato B, ad esso si accederà tramite un passaggio privato in proprietà della proponente e terminerà con uno spazio adeguato di manovra. Le aree pertinentziali, avranno anch'esse le medesime destinazioni di quelle annesse all'edificio A.

ART. 8 NORME TIPOLOGICHE PARTICOLARI – CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

Non vi sono norme tipologiche particolari che vincolino un preciso tipo di edificazione. Il prodotto edilizio sarà a rispetto di tutte le normative vigenti sia dal punto di vista di contenimento energetico, acustico e strutturale. Le caratteristiche costruttive del fabbricato saranno di massima le seguenti:

- struttura in C.A.
- murature perimetrali esterne a cassa vuota con finitura esterna in paramano e specchiature a intonaco civile tinteggiato.
- Parti di pareti / prospetti rivestite con lastre laminate metalliche.
- tramezze interne in mattoni di spessore variabile da cm 12 a cm 38

- balconi/terrazzi con parapetti in muratura e struttura metallica, soletta in c.a.
- serramenti esterni in legno con avvolgibili
- copertura a falda curvilinea con struttura in c.a. e manto di copertura in tegole
- grondaie, pluviali, discese e faldaleria in rame
- recinzioni “a giorno” in ferro verniciato e basamento in C.A.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste nell’ambito del presente P.E.C. consistono in:

MARCIAPIEDI (come descritti nel precedente art. 5) per una superficie complessiva di mq 47,25

PARCHEGGI (come descritto nel precedente Art. 5) per una superficie complessiva di mq.125,00

VIABILITA’(come descritto nel precedente Art. 5) per una superficie complessiva di mq.279,90

ART.10 CRITERI APPLICATIVI DI EDIFICAZIONE

I criteri applicativi di edificazione fanno riferimento a tutte le normative vigenti in materia di prodotti edilizi. Le tecniche costruttive, i materiali impiegati, le tecnologie impiantistiche adottate saranno certificate da tecnici abilitati. Tutta la certificazione prodotta sarà di corredo al manufatto edilizio realizzato e sarà parte integrante alla documentazione necessaria all’ottenimento del certificato di agibilità del fabbricato.

ART. 11 CONVENZIONE DI PEC

L’intervento edilizio di cui si sta trattando è normato da una Convenzione tra la parte Proponente l’intervento stesso ed il Comune di Nole. Tutto ciò è previsto ed è a rispetto dell’art. 43 C.R.56/77 e s.m.i. Tale Convenzione, norma e regola le azioni giuridiche ed urbanistiche del P.E.C quali le cessioni gratuite delle aree soggette ad opere di urbanizzazione, l’esecuzione delle stesse, eventuali monetizzazioni e qualificazione dell’intento edilizio.

La Convenzione regolerà tutte quelle azioni che porteranno al prodotto edilizio completo con tutte le opere ad esso annesso.

ART. 12 ELENCO ELABORATI

Gli elaborati di P.E.C. allegati saranno costituiti dalle seguenti tavole grafiche

TAVOLA 1: Stralcio di PRGC, estratto di mappa, planimetria generale, rilievo topografico, ortofoto

TAVOLA 2: Planimetria di progetto, verifica sup. dei lotti, viabilità, opere di urbanizzazione

TAVOLA 3: Planimetria con verifiche urbanistiche

TAVOLA 4 : Tipologia edilizia lotto A