

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI TORINO
CITTA' di ORBASSANO

P.E.C.L.I.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

DISTRETTO URBANISTICO D2
AREE DI P.R.G.C. 4.6.7 e 4.6.7.1

PROGETTISTI Antonello COTZA Ingegnere
(Comparto A) Via Pascoli 7 - Orbassano (TO)
Tel. 011-9012266

Cristina Maria MARETTO Architetto
Via Ormea 106 - Torino

PROGETTISTA Valerio LARDONE Architetto
(Comparto B) Via Mameli 25 - Rivalta di Torino (TO)
Tel. 011-4920689

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA SETTEMBRE 2015

NORME DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1

IMPOSTAZIONE UNITARIA DI PROGETTO

Il Piano attuativo è redatto ai sensi dell'Art. 43 della L.R. 56/77 e dell'art. 56 della L.R. 3/13, nonché sulla base delle previsioni del P.R.G.C. Vigente del Comune di Orbassano che definisce e disciplina l'area in zona 4.6.7 – 4.6.7.1. e del P.R.G.C. adottato che la individua in zona SUE-04-05.

Il Piano esecutivo convenzionato contiene i seguenti elementi:

- a) individuazione urbanistica delle aree oggetto di intervento;
- b) individuazione delle particelle catastali interessate al P.E.C.L.I.;
- c) parametri urbanistici ed edilizi;
- d) parametri progettuali da rispettare dai soggetti attuatori;
- e) opere di allacciamento alle infrastrutture pubbliche;
- f) prescrizioni tecniche per accessibilità;
- g) individuazione delle aree da dismettere per servizi pubblici;
- h) individuazione delle aree da dismettere per viabilità pubblica;
- i) individuazione delle aree fondiari e norme per l'edificazione;
- j) individuazione delle aree inserite in Piano e non dotate di capacità edificatoria;
- k) opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

Fanno parte integrante del presente P.E.C.L.I. i seguenti elaborati di progetto:

unificati:

Tavola 01 unito: *Planimetria generale aree private e aree in dismissione;*

Tavola 02 unito: *Planimetria generale smaltimento acque bianche - Planimetria generale smaltimento acque nere;*

Tavola 03 unito: *Planimetria generale rete di distribuzione energia elettrica;
- Planimetria generale rete acquedotto;*

Tavola 04 unito: *Planimetria generale rete di distribuzione gas - Planimetria generale bealera;*

- *Relazione Tecnico Illustrativa;*
- *Relazione Tecnico Illustrativa opere pubbliche;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Elenco prezzi;*
- *Computo metrico estimativo;*
- *Quadro di incidenza della manodopera;*
- *Quadro tecnico economico;*
- *Capitolato descrittivo e prestazionale;*
- *Schema di Convenzione;*
- *Cronoprogramma delle opere pubbliche;*
- *Relazione di calcolo idraulico;*
- *Verifica di assoggettabilità a VAS;*

per il comparto A:

Tavola 1a: *Estratto di P.R.G.C. vigente – Estratto di P.R.G.C. adottato - Inserimento P.E.C.L.I. nel P.R.G.C. vigente - Inserimento P.E.C.L.I. nel P.R.G.C. adottato - Aerofotogrammetrico;*

Tavola 1b: *Planimetria particellare P.E.C.L.I. con tabella proprietari;*

Tavola 2a: *Planimetria generale - Planialtimetrico;*

Tavola 2b: *Sezioni longitudinale e trasversali;*

Tavola 3a: *Planimetria generale aree private e aree in dismissione – Tabella lotti fondiari - Sezioni fabbricati - Tipologie di massima – Dati di progetto (P.R.G.C. vigente);*

Tavola 3b: *Planimetria generale opere a servizio del P.E.C.L.I. - Dati di P.R.C.C. vigente – Dati di P.R.C.C. adottato - Tabelle superfici a servizio del P.E.C.L.I.;*

Tavola 4: *Planimetria generale rete smaltimento acque bianche – Planimetria generale rete smaltimento acque nere - Particolari fognature – Profili longitudinali fognature bianche e fognature nere;*

Tavola 5a: *Planimetria generale, viabilità, verde pubblico e illuminazione pubblica - Planimetria generale rete di distribuzione della linea telefonica.- Planimetria generale rete di distribuzione dell'energia elettrica;*

Tavola 5b: *Sezioni e profili stradali – Particolari passaggio carraio e proprietà Avella-De Vivo;*

Tavola 6: *Planimetria generale rete acquedotto – Planimetria generale con bealera intubata - Planimetria generale rete distribuzione gas;*

- *Valutazione previsionale di clima acustico;*
- *Relazione geologico – geotecnica e sismica;*
- *Titoli di proprietà;*
- *Relazione fotografica;*

per il comparto B:

Tavola 1.1 *“Inquadramento”*

Tavola 1.2 *“Inquadramento”*

Tavola 1.3 *“Inquadramento”*

Tavola 2 *“Documentazione fotografica”*

Tavola 3 *“Azzonamento”*

Tavola 4 *“Planimetria generale”*

Tavola 5.1 *“Consistenza edilizia lotto 1”*

Tavola 5.2 *“Consistenza edilizia lotto 2”*

Tavola 5.3 *“Consistenza edilizia lotto 3”*

Tavola 5.4 *“Consistenza edilizia lotto 4”*

Tavola 6 *“Sezioni e viste”*

Tavola 7 *“Ambiente”*

Tavola 8 *“Planimetrie urbanizzazioni private”*

Tavola 9 *“Stratigrafie e particolari urbanizzazioni private”*

Tavola OO.PP.1.1 *“Progetto Preliminare OO.PP. -Inquadramento”*

Tavola OO.PP.1.2 *“Progetto Preliminare OO.PP. -Inquadramento”*

Tavola OO.PP.1.3 *“Progetto Preliminare OO.PP. -Inquadramento”*

Tavola OO.PP.2 *“Progetto Preliminare OO.PP. – Planimetrie, verifiche scrittografiche”*

Tavola OO.PP.3 *“Progetto Preliminare OO.PP. - Stratigrafie”*

- *Titolo di proprietà;*
- *Relazione geologica/geotecnica/sismica;*
- *Valutazione clima acustico;*

a) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELLE AREE OGGETTO D'INTERVENTO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa si riferisce alle zone di P.R.G.C. vigente indicate con le sigle 4.6.7.- 4.6.7.1. del P.R.G.C. (e indicate con sigla SUE-04-05 nel P.R.G.C. adottato) e definite dalle Norme di Attuazione come aree di Categoria F, ovvero aree libere in contesto residenziale non ancora urbanizzate di rilevante dimensione.

Nello specifico, le aree sono così identificate:

codice area	categoria	Destinazione d'uso
4.6.7	F	R=residenziale
4.6.7.1	F	SP3=verde gioco e sport SP4=parcheggi per le residenze

codice area	categoria	Destinazione d'uso
SUE-04-05		Cb=nuova edificazione
SUE-04-05		S3=verde gioco e sport

Oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa è dunque l'edificazione delle aree 4.6.7.- 4.6.7.1. ovvero SUE-04-05 con la costruzione di nuovi fabbricati residenziali privati, nei limiti dei parametri urbanistici, in una successione attuativa coerente con la corretta programmazione degli interventi strutturali tecnologici e dei servizi.

Il P.E.C.L.I. è stato suddiviso in due comparti per esigenze pervenute in capo alle proprietà e condivise con l'ufficio tecnico comunale. I due comparti sono tra loro interconnessi e funzionali nel rispetto delle norme di P.R.G.C. e dei principi della stretta collaborazione tra gli uffici di progettazione incaricati.

I comparti hanno le seguenti superfici:

- comparto A di superficie territoriale di mq 54.590
- comparto B di superficie territoriale di mq. 11.442

b) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DISMETTERE PER VIABILITÀ PUBBLICA

La rete viaria prevista dal P.R.G.C. e attuata nel progetto di P.E.C.L.I. ha funzione di ricucitura dell'intera zona, caratterizzata attualmente da una viabilità gravemente insufficiente ed è necessaria al decongestionamento della via Genova e delle vie limitrofe gravate da un flusso veicolare eccessivo per le proprie caratteristiche, che ne fanno una viabilità di circonvallazione senza che vi siano le caratteristiche funzionali e dimensionali adeguate. La nuova viabilità si attesta sulle vie Pendina e Genova e sul futuro prolungamento di via Fraschei e Via Pietro Nenni, il cosiddetto ring. La sezione stradale è prevista di tipologia "C7" per il tratto interno parallelo a via Genova, e di nuova tipologia fornita dagli uffici comunali per il ring di prolungamento di via Fraschei e Via Nenni che costituisce nuova asta di circonvallazione interna sud.

c) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DISMETTERE PER SERVIZI PUBBLICI

Le aree per servizi del P.E.C.L.I., a completamento del polo di verde attrezzato del Distretto, (SP3,4 / S3) devono essere determinate nella misura minima di mq 23.130 di cui mq. 19.068,09 nel comparto A e 4.061,91 nel comparto B, di cui almeno 3,5 mq/ab. oppure per parcheggi pubblici, condizione ampiamente soddisfatta come evidenziato in relazione illustrativa. Tali aree destinate ad attrezzature al servizio delle residenze sono indicate nelle tavole di progetto e sono individuate ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, integrato dalla L.R. 3/2013, sono cedute gratuitamente e vanno a far parte del patrimonio del Comune. La progettazione del PEC prevede una dismissione di 23.610,93 mq per le aree a servizi.

La destinazione d'uso indicata delle aree in dismissione è in ogni caso prescrittiva ed esclude in particolare ogni utilizzazione privata che non sia disciplinata da apposito atto di Convenzione con il quale regolare anche le eventuali forme per l'esecuzione e la gestione di tali opere.

d) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA REALIZZARE

L'impostazione urbanistica degli interventi sarà unitaria per quanto riguarda le opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, parcheggi, acquedotto, illuminazione pubblica, fognatura bianca, fognatura nera, segnaletica stradale, oltre agli allacciamenti a gas, Enel e Telecom. Tali opere dovranno prevedere e consentire di rendere urbanizzati entrambi i comparti.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, 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, secondo le esigenze del Comune e degli utenti, nel rispetto delle norme e degli standards contenuti nel presente Piano.

I parcheggi pubblici dovranno essere convenientemente illuminati con lampioni stradali del tipo a LED e dotati di idonea rete per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree verdi saranno previste a prato che potranno essere in futuro alberate con rade essenze autoctone di alto fusto quali querce e faggi o altre piante di alto fusto simili da piantumarsi di dimensioni non superiore ai due metri al fine di garantirne il migliore attecchimento.

I manufatti per la protezione dei contatori di luce, gas, acqua ed 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.

Le caratteristiche degli impianti di illuminazione sono riportate nella Tavola 5a e 5b mentre quelle delle reti di fognatura sono riportate nella Tavola 4 per il comparto A del presente Piano Esecutivo.

Le caratteristiche degli impianti di illuminazione e delle reti di fognatura sono riportate nella Tavola OOPP2 e 3 per il comparto B del presente Piano Esecutivo.

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.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta dovranno essere realizzate precedentemente o contestualmente all'edificazione dei fabbricati; tali opere

dovranno comunque essere di massima terminate ed essere agibili entro quattro anni dalla data fissata nell'atto deliberativo di approvazione del progetto esecutivo.

e) OPERE DI ALLACCIAMENTO ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

L'esecuzione degli allacciamenti alle infrastrutture pubbliche esistenti, dovranno avvenire secondo i progetti che verranno approvati conformi alle prescrizioni e alle modalità impartite dall'Amministrazione Comunale attraverso i propri uffici tecnici.

f) PRESCRIZIONI TECNICHE PER L'ACCESSIBILITA'

Al fine di garantire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, si richiamano le seguenti indicazioni, ferme restando in ogni caso le prescrizioni dalle leggi vigenti (L. 13/1989 – D.M. 236/1989):

tutti gli spazi collettivi devono consentire la fruizione completa delle persone con ridotta od impedita capacità motoria e sensoriale; in particolare, si dovranno adottare i seguenti criteri:

- gli spazi esterni dovranno essere completamente accessibili al disabile su sedia a ruote;
- saranno previsti esclusivamente percorsi in piano semplici e regolari o con rampe a pendenza contenuta con pavimentazioni antisdrucciolevoli; gli accessi agli ascensori saranno garantiti anch'essi in piano o con rampe a pendenza contenuta;
- le rampe non dovranno avere una pendenza superiore all'8% e in caso di impossibilità sono ammesse pendenze superiori rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa secondo il diagramma sviluppo-pendenze del punto 8.1.11. del D.M. 236/1989.

I passi carrai e i cancelli sono stati previsti in posizioni da considerarsi non prescrittive ma solo indicative e la esatta posizione è demandata alle fasi progettuali esecutive successive. La posizione sarà comunque determinata dalle norme urbanistiche e del codice stradale vigenti.

g) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FONDIARIE E NORME PER L'EDIFICAZIONE

Le aree fondiarie sono localizzate principalmente lungo le nuove vie previste in progetto e gli allineamenti di fabbricazione rispetto alle sedi viarie sono definiti dall'elaborato grafico.

Nella Tavola n. 3a del progetto del comparto A e nelle Tavole 3 e 4 del comparto B del P.E.C.L.I., si individuano le aree fondiarie previste nella planimetria di progetto a cui è allegata anche la tabella che riporta il numero, la superficie, la cubatura insediabile, l'indice fondiario e altri parametri dei lotti fondiari.

Sempre nella tavola n. 3a del comparto A e nella tavola 4 del comparto B, sono individuate le superfici realmente edificabili all'interno dei lotti, con l'indicazione della fascia di rispetto inedificabile in elevazione, fatta salva quindi la parte interrata. Previo accordo tra proprietari proponenti confinanti sarà permessa, anche in superficie, l'edificazione a confine e l'accorpo tra i lotti, sempre nel rispetto della volumetria di ciascuno e di quella totale nonché della linea di massimo ingombro totale non riferentesi però al confine su cui si edifica in aderenza; tale accordo resterà attivo anche in caso di vendita e dovrà essere riportato in Atto.

I lotti del PEC che hanno un lato sul cui lotto limitrofo è stato edificato un basso fabbricato in aderenza, di altezza media non superiore a 270 cm, potranno edificare in aderenza al fabbricato esistente con un elemento del proprio fabbricato di altezza media non superiore a 270 cm e comunque con una distanza minima del fabbricato principale da tale lato non inferiore a 5 metri.

La quantità di cubatura realizzabile su ciascun lotto non è prescrittiva in quanto essa potrà essere modificata, secondo le specifiche esigenze del soggetto attuatore dell'intervento, con una percentuale massima di incremento o di decremento del 30% rispetto alla quantità nominale prevista. La cubatura in incremento o decremento potrà essere acquisita o ceduta ad altro lotto, anche se di differente proprietà, a condizione che si trovi all'interno dello stesso P.E.C.L.I. 4.6.7.- 4.6.7.1 / SUE-04-05, anche in caso di lotti cedenti o ricevanti con più proprietari nel qual caso gli altri comproprietari non potranno opporsi.

Ogni istanza di permesso di costruire inerente il singolo lotto fondiario, dovrà indicare con precisione la quantità di cubatura acquisita o ceduta dal lotto, riportando nel contempo il numero e la cubatura definitiva anche dell'altro lotto che

contemporaneamente ha ceduto o acquisito volumetria e la volumetria complessiva di tutto il PEC, al fine di verificare con precisione ogni transazione e la volumetria totale disponibile.

Le soluzioni progettuali che rispettano i fili di massimo ingombro dei fabbricati fuori terra indicati nelle tavole di progetto oltre le eccezioni sopra riportate, non comportano altresì necessità di variante al Piano.

Per il rilascio del Permesso di costruire su ogni singolo lotto, dovrà essere presentata regolare istanza nel rispetto delle norme generali e di P.R.G.C., corredata da un progetto edilizio e relativa indicazione di utilizzo della superficie fondiaria in scala non inferiore ad 1:100.

In ambito progettuale si dovrà fare riferimento alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e per tutto ciò che non viene qui specificato, occorre fare riferimento al Regolamento Edilizio Comunale e alle norme di P.R.G.C.. e in particolare si dovranno rispettare le prescrizioni di Legge per la progettazione edilizia privata e di urbanizzazione per le aree all'interno della fascia allargata di rispetto dei pozzi idropotabili.

ARTICOLO 2

VIABILITA' E DISTRIBUZIONE DEI LOTTI

La viabilità del nuovo insediamento residenziale, una volta ultimata, sarà costituita innanzitutto da una nuova via di penetrazione nel territorio da edificare parallela a Via Genova e che andrà a ricongiungersi ad essa all'altezza dell'incrocio con Via della Bassa.

A partire dalla curva disegnata da Via Amendola, sarà realizzato un nuovo tratto viario che contribuirà a far deviare la circolazione sul ring che sarà la continuazione di Via Pietro Nenni e cioè il completamento del collegamento previsto in P.R.G.C. tra Via dei Fraschei, Strada Volvera e Strada Pendina. La strada sarà realizzata in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali così come indicato nelle tavole di P.E.C.L.I. allegate.

Tale asse viario insieme a quello interno parallelo a Via Genova assumono una importante funzione di alleggerimento e smaltimento del traffico veicolare da Via

Genova, Via Pendina e Via Amendola costituendo un'importante avanzamento nella soluzione delle problematiche legate alla viabilità di questo settore del territorio cittadino.

Al fine di consentire l'accesso ai lotti del comparto B, è prevista una viabilità costituita da due strade a senso unico (numeri 27 e 28 della tavola 3a del comparto A) di sei metri di larghezza con marciapiedi di 1,50 m di larghezza su due direzioni di entrata e precisamente dalla strada perpendicolare a via Genova all'interno del P.E.C.L.I. e dalla strada che collega Via Amendola con il nuovo asse viario di circonvallazione interna come compiutamente è descritto nelle tavole allegate. Entrambe le vie di accesso ai lotti sono a fondo cieco con una rotatoria finale di diametro di almeno 14 metri con un marciapiedi. Le strade hanno andamento regolare e sarà completata da una zona a parcheggio con dissuasori costituiti da pavimentazione rialzata rumorosa, per evitare che possa essere utilizzata in alternativa ai percorsi principali.

Le viabilità di tipo privato poste all'interno del P.E.C. prevedono strade di accesso ai lotti distinte con il numero 25 e 26 del comparto A. L'accesso 25 ha una larghezza di cinque metri a lato di un'area a parcheggio su via Genova dando ingresso autonomo ai tre lotti 1 – 2 – 3 del comparto A, nel cui tratto finale che dà accesso al solo lotto 3 ha una larghezza di quattro metri, mentre l'accesso 26 ha una larghezza di sei metri con marciapiedi di 1,50 mt di larghezza su entrambi i lati.

Tra il lotto 16 e il 17 del comparto A è stato previsto un accesso pedonale e veicolare per mezzi agricoli e di emergenza per l'accesso alla zona verde in modo da consentire anche un passaggio-ingresso all'area verde dalla parte di via Genova, in quanto dalla parte della nuova asta di circonvallazione, ring, vi sono già ampie possibilità di ingresso.

ARTICOLO 3

UNITA' DI INTERVENTO E UNITA' MINIMA DI PROGETTAZIONE EDILIZIA

Il progetto di P.E.C.L.I. individua l'impianto urbanistico dell'area e definisce la distribuzione planivolumetrica dei lotti edilizi e gli impegni di urbanizzazione delle aree coerentemente con il progetto. L'unità minima di intervento edilizio è il singolo lotto. Il

progetto individua le residenze all'interno dei singoli lotti che devono essere oggetto di attenta progettazione edilizia, strutturale ed impiantistica. Inoltre la linea tratteggiata individua la distanza dai confini ed indica la sagoma edilizia massima della superficie copribile con l'edificio tenendo presenti le eccezioni previste all'art. 1 lettera g) delle presenti Norme.

L'area fondiaria edificabile può essere realizzata attraverso una progettazione suddivisa in tanti permessi di costruire quanti sono i lotti e cioè attraverso 23 interventi separati nel comparto A di cui 22 di proprietà privata e il numero 23 di proprietà del Comune di Orbassano e 4 lotti di proprietà privata nel comparto B.

Per ogni lotto potranno quindi essere richiesti Permesso di costruire e domanda di Agibilità in modo autonomo.

ARTICOLO 4

PRESCRIZIONI DI FABBRICABILITA'

La fabbricabilità dei lotti interessati è soggetta alle prescrizioni degli elaborati che compongono il presente P.E.C.L.I. 4.6.7 – 4.6.7.1 / SUE-04-05 ed a quanto indicato nella Convenzione ad esso allegata. Si intendono fatte salve le disposizioni della vigente normativa Regionale e delle altre leggi e regolamenti in materia a livello nazionale.

Le zone a destinazione residenziale privata sono destinate esclusivamente all'insediamento di edifici ed attrezzature per tali attività, salvo che venga autorizzata compatibile modificazione di destinazione d'uso dalla Amministrazione Comunale in seguito a formale richiesta della proprietà.

I vincoli in particolare da rispettare nella progettazione sono:

COMPARTO A

a) - LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16

Destinazione: RESIDENZIALE mono/bifamiliare o plurifamiliare

Volumetria come da tabella tav. 3a con possibilità di variazione +/- 30%

If indice fondiario $\leq 2,00$

Distanze dai confini e dai bassi fabbricati = m. 5,00

Distanza tra fabbricati = m. 10,00 minimo e comunque verificato il ribaltamento

Altezza massima = 3 piani fuori terra + sottotetto abitabile

Parcheggio privato: 1mq/10mc da reperire anche nell'interrato

Sup. a verde su terrapieno: 5 mq/ab. e comunque non inferiore a 60 mq

b) - LOTTI 19 e 20

Destinazione: RESIDENZIALE mono/bifamiliare o plurifamiliare

Volumetria come da tabella tav. 3a con possibilità di variazione +/- 30%

If indice fondiario $\leq 2,00$

Distanze dai confini e dai bassi fabbricati = m. 5,00

Distanza tra fabbricati = m. 10,00 e comunque verificato il ribaltamento

Altezza massima = 2 piani fuori terra + sottotetto abitabile

Parcheggio privato: 1mq/10mc da reperire anche nell'interrato

Sup. a verde su terrapieno: 5 mq/ab. e comunque non inferiore a 60 mq

c) - LOTTI 17, 18, 21 e 22

Destinazione: RESIDENZIALE plurifamiliare

Volumetria come da tabella tav. 3a con possibilità di variazione +/- 30%

If indice fondiario $\leq 2,00$

Distanze dai confini e dai bassi fabbricati = m. 5,00

Distanza tra fabbricati = m. 10,00 e comunque verificato il ribaltamento

Altezza massima = 4 piani fuori terra + sottotetto abitabile

Parcheggio privato: 1mq/10mc da reperire anche nell'interrato

Sup. a verde su terrapieno: 5 mq/ab. e comunque non inferiore a 60 mq

d) - LOTTO 23

Destinazione: RESIDENZIALE plurifamiliare di proprietà comunale.

Volumetria come da tabella tav. 3a con possibilità di incremento della volumetria attraverso il trasferimento di altra volumetria di proprietà pubblica

If indice fondiario $\leq 2,00$

Distanze dai confini e dai bassi fabbricati = m. 5,00

Distanza tra fabbricati = m. 10,00 e comunque verificato il ribaltamento

Altezza massima = 4 piani fuori terra + sottotetto abitabile

Parcheggio privato: 1mq/10mc da reperire anche nell'interrato

Sup. a verde su terrapieno: 5 mq/ab. e comunque non inferiore a 60 mq

Le specifiche dei lotti sono riassunti nella tav. 3a del comparto A nonché nella

seguente tabella:

LOTTE FONDARI	SUPERFICIE (mq)	CUBATURA (mc)	INDICE FONDARIO (mc/mq)	PARCHEGGIO PRIVATO MINIMO (mq)	VERDE PRIVATO SU TERRAPIENO MINIMO (mq)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA
Lotto 1	915,00 mq	450,00 mc	0,49	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 2	835,00 mq	450,00 mc	0,54	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 3	865,00 mq	450,00 mc	0,52	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 4	913,00 mq	450,00 mc	0,49	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 5	794,00 mq	450,00 mc	0,57	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 6	836,00 mq	450,00 mc	0,54	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 7	921,00 mq	480,00 mc	0,52	48,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 8	806,00 mq	450,00 mc	0,56	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 9	987,00 mq	1.523,61 mc	1,54	152,36 mq	84,65 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 10	992,00 mq	1.265,60 mc	1,28	126,56 mq	70,31 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 11	988,00 mq	1.617,06 mc	1,64	161,70 mq	89,84 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 12	914,00 mq	1.270,34 mc	1,39	127,03 mq	70,57 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 13	968,00 mq	450,00 mc	0,47	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 14	792,00 mq	400,00 mc	0,51	40,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 15	849,00 mq	450,00 mc	0,53	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 16	1.145,00 mq	450,00 mc	0,39	45,00 mq	60,00 mq	3 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 17	1.611,00 mq	2.200,00 mc	1,37	220,00 mq	122,23 mq	4 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 18	1.279,00 mq	1.543,88 mc	1,21	154,39 mq	85,77 mq	4 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 19	598,00 mq	400,00 mc	0,67	40,00 mq	60,00 mq	4 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 20	590,00 mq	400,00 mc	0,68	40,00 mq	60,00 mq	4 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 21	1.262,00 mq	1.543,88 mc	1,22	154,39 mq	85,77 mq	4 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 22	1.310,00 mq	1.543,88 mc	1,18	154,39 mq	85,77 mq	4 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 23	848,00 mq	111,30 mc	0,13	1,11 mq	60,00 mq	4 p.f.t.+ sottotetto ab.
Lotto 24	139,00 mq	-	-	-	-	-
Lotto 25	271,00 mq	-	-	-	-	-
Lotto 26	288,00 mq	-	-	-	-	-
Lotto 27	439,00 mq	Destinati a standard parcheggio				
Lotto 28	607,00 mq	Destinati a standard parcheggio				
Lotto 29	2.051,00 mq	-	-	-	-	-
TOTALE	25.813,00 mq	18.799,55 mc	0,73	1.879,95 mq	1.594,91 mq	

COMPARTO B

- LOTTI 1, 2, 3, 4

a) Destinazione: RESIDENZIALE mono/bifamiliare o plurifamiliare

Volumetria come da tabella tav. 3 con possibilità di variazione +/- 30%

If indice fondiario $\leq 2,00$

Distanze dai confini e dai bassi fabbricati = m. 5,00

Distanza tra fabbricati = m. 10,00 e comunque verificato il ribaltamento

Altezza massima = 3 piani fuori terra + sottotetto abitabile

Parcheggio privato: 1mq/10mc da reperire anche nell'interrato

Sup. a verde su terrapieno: 5 mq/ab. e comunque non inferiore a 60 mq

Le specifiche dei lotti sono riassunte nella tavola 3 del comparto B nonché nella seguente tabella:

LOTTE FONDARI						
Proprietà	particella attuale foglio 20	superficie (mq)	suddivisione di proprietà	Volume edificabile (mc)	SLP superficie edificabile (mq)	Percentuale di rappresentanza Comparto PEC
Lotto 1		2199,48	intero	1200	400	30%
Lotto 2		1189,17	intero	630	210	16%
Lotto 3		893,54	intero	600	200	15%
Lotto 4		1137,9	intero	1574,7	524,9	39%
<i>totali</i>		5.420,09		4.004,70	1.334,90	100%

ARTICOLO 5

RIPORTI

Al fine di compensare il dislivello attuale del terreno rispetto alle direttrici viarie esistenti nonché alle adiacenti aree già edificate, sarà necessario prevedere un primo riporto di terreno.

Dalle quote di progetto delle sedi stradali riportate nella tavola 5a e 5b del comparto A e nella tavola 5.1/2/3/4 del comparto B e comunque dalle quote definitive che scaturiranno dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, è consentito incrementare il riporto di terreno all'interno dei singoli lotti ottenendo una pendenza massima del 15% rispetto al piano marciapiede definitivo o rispetto alle quote

altimetriche del terreno preesistente sistemato nei lotti limitrofi esterni ai confini del PEC; in ogni caso i riporti massimi non devono superare 1 metro rispetto al terreno prima della sistemazione con esclusione del riempimento di eventuali aree depresse dei lotti di proprietà.

ARTICOLO 6

DISTANZE DAI CONFINI E TRA I FABBRICATI DEGLI EDIFICI DEL P.E.C.L.I.

La distanza minima tra i nuovi fabbricati residenziali da edificarsi nel PEC, così come la distanza tra i nuovi fabbricati residenziali all'interno del PEC e quelli residenziali esterni, dovrà essere di 10 metri minimo e comunque verificato il ribaltamento.

Sarà possibile realizzare fabbricati in aderenza all'interno dello stesso lotto e/o tra due lotti di PEC, nel rispetto dei parametri edilizi di volumetria, altezza massima, distanza dai confini e sagoma di massimo ingombro (si rimanda alle disposizioni dell'art. 1 lettera 'g').

Sarà possibile realizzare elementi strutturali (porticati, tettoie, pergolati o elementi simili) integrati col fabbricato, che mettano in collegamento tra loro fabbricati all'interno dello stesso lotto o fra lotti limitrofi del PEC.

Sarà altresì possibile realizzare elementi strutturali che mettano in collegamento tra loro il fabbricato principale all'interno del lotto di PEC con i fabbricati esistenti a confine dei lotti all'esterno del PEC, specificatamente per quanto riguarda i lotti 1 – 3 – 4 – 5 – 9 – 10 – 11 – 12 – 19 – 20 del comparto A; tali collegamenti costituiranno parte integrante dei fabbricati.

ARTICOLO 7

MODIFICHE PLANIMETRICHE VOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI DEL P.E.C.L.I.

Le tipologie degli edifici ricadenti nel comprensorio oggetto di P.E.C.L.I. 4.6.7 – 4.6.7.1. / SUE-04-05, potranno essere liberamente modificate in dimensioni, larghezza,

lunghezza, altezza nel rispetto della sagoma di massimo ingombro e dei parametri urbanistici previsti dal P.E.C.L.I.

Potranno inoltre essere liberamente modificate le tipologie stesse previste nei vari lotti, potranno essere mutati i volumi e il numero delle unità e dei vani degli edifici in base a effettive nuove necessità del Soggetto Attuatore, ma nel rispetto delle norme generali del P.R.G.C. della città di Orbassano e delle norme approvate nel presente P.E.C.L.I..

VANI SCALA, VANI TECNICI E CALCOLO DEI VOLUMI

I vani scala dei fabbricati plurifamiliari saranno preferibilmente di tipo chiuso e non saranno inclusi nel calcolo delle superfici e del volume.

I vani scala all'interno delle singole unità immobiliari contribuiscono al calcolo della superficie e del volume.

Le zone porticate e l'atrio antistante la scala del piano terra non sono conteggiate nella superficie e nel volume.

Le torrette dei corpi scala ed ascensori che superano il filo di gronda della copertura non sono considerate ai fini della superficie e del volume.

Eventuali volumi tecnici per il contenimento di impianti, da eseguire all'esterno dei fabbricati, non sono considerati ai fini del calcolo dei volumi purchè non superino le dimensioni in pianta di 1,50m x 1,00m.

SOTTOTETTI

I sottotetti di tipo non abitabile dovranno rispettare le caratteristiche previste all'art. 18 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente o all'art. 19 delle N.d.A. del P.R.G.C. adottato e comunque le norme vigenti al momento della richiesta di Permesso di costruire. Potranno essere considerati accessori e pertinenti alle abitazioni ma comunque non potranno essere calcolati nella volumetria e tantomeno nella SUL.

ARTICOLO 8

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

L'intervento urbanistico-residenziale prevede una superficie molto ampia a verde pubblico al fine di migliorare le caratteristiche ambientali urbane in progetto e risulta costituito dall'aggregazione di vari lotti fondiari su cui potranno essere edificati vari blocchi edilizi elevati da uno a tre/quattro piani fuori terra, oltre al sottotetto abitabile.

Complessivamente i blocchi edilizi sono disposti secondo una tipologia semplicemente in linea distaccati dal verde privato e dai confini dei lotti, ma articolati su altezze diverse in quanto funzionali alla volumetria complessiva disponibile ed ai differenti tagli delle cellule abitative.

Le soluzioni da adottare potranno essere attinte all'interno delle collaudate tecnologie tradizionali nonché di quelle più attuali ma si dovrà porre attenzione nella progettazione all'integrazione del prodotto nell'ambito urbanistico ed edilizio al fine di realizzare edifici integrati ed evitare interventi isolati e avulsi dal contesto.

ARTICOLO 9

ASPETTO ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI

Tutti gli edifici di abitazione dovranno essere armonizzati tra di loro per quanto concerne l'aspetto architettonico esterno ed ogni singolo edificio dovrà essere risolto compiutamente su tutte le fronti.

Si ammetteranno pertanto proposte progettuali diverse rispetto alle forme planimetriche e prospettiche indicate sugli elaborati grafici di progetto del P.E.C.L.I.: ciò significa che le indicazioni delle piante, dei prospetti e delle sezioni degli edifici del P.E.C.L.I. sono puramente indicative e dovranno essere stabilite nei progetti di ogni singolo lotto.

L'altezza degli edifici verrà valutata considerando come quota 0,00 la quota media del marciapiede attorno all'edificio: l'altezza massima è di tre o quattro piani abitabili oltre al sottotetto non abitabile, a seconda della collocazione territoriale (variabili in funzione della zona). E' comunque auspicabile che non vengano superati i

tre piani oltre al sottotetto abitabile in tutti gli ambiti, tutto ciò comunque compatibilmente con le insindacabili necessità di sviluppo progettuale delle proprietà e degli operatori.

I fabbricati, così come previsto all'interno della progettazione unitaria di ogni singolo lotto, dovranno essere eseguiti tenendo presente che tutti i lati degli edifici hanno la stessa importanza ai fini della sistemazione facciate.

ARTICOLO 10

MATERIALI PREVISTI

I materiali previsti per l'attuazione dell'edificazione sono di massima:

- a. Struttura portante in C.A. gettato in opera o prefabbricato o acciaio o legno o muratura portante;
- b. Tamponamenti rifiniti in intonaco o mattone faccia a vista o facciata ventilata e utilizzo di pietra e legno o materiali ad imitazione e/o simili;
- c. Tetti a una o più falde con manto di copertura in cotto di colore naturale, tegole curve tipo coppo o lisce tipo ardesiato, tetto in lamiera preverniciata precoibentata colorata, in rame o tetto verde;
- d. Serramenti in legno, acciaio, pvc o alluminio preverniciato e sistemi oscuranti, qualora previsti, con persiane ad ante o tapparelle;
- e. Cancellate in ferro pieno verniciato a disegni semplici;
- f. Parapetti dei balconi pieni o con ringhiera in ferro, acciaio o vetro;
- g. Zoccolature in pietra a spacco naturale o filo sega.

ARTICOLO 11

RECINZIONI

Non sono ammesse recinzioni in muratura piena. L'altezza massima delle recinzioni non potrà superare i 2,00 metri di altezza; sono in ogni caso ammesse recinzioni con una base in muratura o in cemento armato a vista con altezza massima di 60 cm di zoccolatura piena e 140 cm a giorno, con recinzioni metalliche in ferro di

semplice fattura e con bordure o siepi vegetali. Sono vietate le recinzioni a tutta altezza in mattoni o cemento armato anche prefabbricato.

L'altezza massima complessiva sarà misurata dal piano del prospiciente marciapiede.

ARTICOLO 12

AREE PRIVATE E SUPERFICI LIBERE

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 abitabilità degli edifici può essere rilasciato solo dopo l'avvenuto completamento delle sistemazioni esterne previste.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale ed in relazione alle esigenze dell'utenza, i progetti delle aree libere dai fabbricati 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, piantamenti, 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.

Le aree private attorno al fabbricato dovranno essere pavimentate con un marciapiede piastrellato o comunque pedonabile; le restanti aree delle proprietà dovranno essere attrezzate a verde con prato, piante di essenze locali o comunque resistenti agli inverni piemontesi e dotate di camminamenti su pietre, autobloccanti o altra pavimentazione consona, per il collegamento con gli accessi carraio e pedonale; l'illuminazione all'interno del lotto sarà lasciata alle esigenze della proprietà e in funzione dei parametri richiesti dalla normativa. Tutto il sedime del lotto dovrà essere mantenuto in modo decoroso e in equilibrio con il contesto circostante.

ARTICOLO 13

NORME GENERALI

Per tutto quanto non è stato riportato, valgono le Norme dei P.R.G.C. Vigente e Adottato.