

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE

Oggetto: P.E.C. SU A.N. **“Reb50, VP, Viabilità”**
N.C.T. Fg. 7 n. 974, 975, 976, 977, 978, 979
strada provinciale per Barone (S.P.217) s.n.c.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B

08.02.17

Committente: Sig. Giuseppe BARTOLIO

Arch. Fabrizio LUCCIO – via dei Bagni n. 14 – 11013 Courmayeur (Ao)

INDICE

1)	DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 3
2)	RICHIESTE TITOLO ABILITATIVO	pag. 3
3)	AGIBILITA'	pag. 3
4)	DESTINAZIONE D'USO	pag. 3
5)	PARAMETRI	pag. 4
6)	PARCHEGGI	pag. 7
7)	OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 7
8)	TEMPI E MODALITA' DI PAGAM. ONERI E MONETIZ. AREE	pag. 7
9)	RECINZIONI	pag. 8
10)	BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 8
11)	ALBERATURE	pag. 9
12)	PERMEABILITA' DEI SUOLI	pag. 9
13)	PASSI CARRAI	pag. 9
14)	RIUSO ACQUE	pag. 10
15)	PERIODO DI VALIDITA'	pag. 10

1) DISPOSIZIONI GENERALI

Ogni intervento edilizio deve essere conforme alle disposizioni di carattere generale contenute nelle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G., nel Regolamento Igienico-Edilizio ed in ogni altra Legge o Regolamento sovraordinato, relativo all'attività edilizia e all'impiantistica afferente, se non meglio dettagliato od esplicitamente escluso dal Presente Piano.

2) RICHIESTE TITOLO ABILITATIVO

Ogni intervento attuativo avverrà attraverso Titoli Abilitativi diretti (Permessi di Costruire/ D.I.A./S.C.I.A./Comunicazione), coerenti con la tipologia dell'intervento stesso. Costituisce "intervento attuativo" qualunque opera che necessiti di Titolo Edilizio ai sensi delle vigenti normative, anche in assenza di edificazione di nuovi volumi residenziali.

Qualora si intenda realizzare edifici in aderenza al confine tra due o più comparti occorrerà presentare un progetto di massima esteso anche al/ai comparti adiacenti interessati e costituente quadro di riferimento. I Titoli Edilizi per procedere all'edificazione dei singoli fabbricati potranno essere richiesti anche in tempi successivi, dimostrando la conformità dei relativi progetti alla proposta di massima generale. Sono ammesse eventuali varianti che l'Amministrazione potrà approvare prima o contestualmente ai progetti stessi.

3) AGIBILITA'

I fabbricati non potranno essere dichiarati agibili se non saranno effettivamente fruibili le opere di urbanizzazione primaria, i relativi allacciamenti e le infrastrutture tecniche e viarie a servizio dei singoli edifici per cui si chiede l'agibilità.

4) DESTINAZIONE D'USO

La destinazione dell'area, limitatamente alle parti edificabili (Reb) è residenziale. Gli usi correlati ammessi sono quelli non molesti e compatibili con la residenza, conformi alle prescrizioni delle N.d.A. del P.R.G. (v. tabella normativa n. 3, zona Reb).

A titolo di esempio, non esaustivo, si citano: studi professionali, ambulatori medici, piccole attività artigianali non nocive e non moleste, usi para-alberghieri, ecc.

Le aree pertinenziali ricadenti in zona VP (Verde Pertinenziale) saranno tendenzialmente mantenute a verde, fatta salva la possibilità di realizzare percorsi viari e fabbricati accessori, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24 bis delle N.d.A. del P.R.G.

5) PARAMETRI

Gli edifici previsti sono soggetti al rispetto delle distanze minime dai confini, dai fabbricati e dalle strade, stabilite dalle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. vigente per l'A.N. Reb50. Sono ammesse eventuali deroghe per quanto concerne la distanza dai confini di terzi, purché adeguatamente autorizzate dagli stessi.

In fase attuativa, potranno essere concordate eventuali deroghe alle distanze dai confini interni al P.E.C., creatisi in seguito al frazionamento e/o alla cessione a terzi di singoli lotti.

Per determinare gli arretramenti di fabbricati e recinzioni dalle viabilità, così come previsto ai sensi dell'art. 43 delle N.d.A. del P.R.G., si considera mezzzeria della strada:

- per la viabilità a est del P.E.C.: l'asse viario di progetto della carreggiata, posto a 3,00 ml dal ciglio del marciapiedi esistente;
- per la viabilità a sud del P.E.C.: l'asse teorico della viabilità vicinale, così come rappresentata sulle mappe catastali.

Tali assi di riferimento permangono invariati anche in corrispondenza dello slargo di manovra previsto in testata alla strada comunale.

Gli edifici dovranno rispettare i seguenti parametri massimi conformi agli indici di P.R.G. :

Comparto	Sup. Lotto			Volume	Sup. Coperta	Altezza	Piani
	VP	REb	sommano				
	mq	mq	mq	mc	mq	ml	n
1	10	661 ⁽¹⁾	671	518,00	200	7,5	2
2	171	586	757	517,00	200	7,5	2
3	384 ⁽²⁾	676 ⁽³⁾	1.060	518,60	247,33	7,5	2
4	924	-	924	0	0	-	-
	1.489	1.923	3.412	1.553,60 ⁽⁴⁾	647,44 ⁽⁵⁾		

⁽¹⁾ di cui 1,00 mq ex-viabilità, ascritta in zona REb, senza capacità edificatoria

⁽²⁾ di cui 11,00 mq ex-viabilità, ascritti in zona VP

⁽³⁾ di cui 6,00 mq ex-viabilità, ascritta in zona REb, senza capacità edificatoria

⁽⁴⁾ la volumetria complessiva è determinata a partire dalla superfici di P.E.C. che hanno capacità edificatoria, in quanto ricadenti in zona Reb, in base al P.R.G.

Tali superfici sono pari a 1.942 mq, una parte dei quali (23 mq) dismessa per viabilità, trasferendo la relativa capacità edificatoria ai comparti costruibili di P.E.C.

Considerando l'indice fondiario di P.R.G., pari a 0,80 mc/mq, il volume edificabile complessivo risulta pari a $1.942 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mc/mq} = 1.553,60 \text{ mc}$, variamente ripartito tra i lotti.

⁽⁵⁾ la superficie coperta complessiva è determinata a partire dalle superfici edificabili di cui al punto ⁽⁴⁾, applicando un indice di copertura di P.R.G., pari 1/3. La superficie copribile complessiva risulta pari a $1.942 \text{ mq} / 3 = 647,33 \text{ mq}$, variamente ripartita tra i lotti.

Fatto salvo il rispetto della superficie fondiaria complessiva destinata ai comparti edificatori (1, 2 e 3), in fase di attuazione sono ammesse ridefinizioni del perimetro dei singoli comparti, senza che ciò si configuri come variante di P.E.C.; purché non venga incrementato il numero dei comparti stessi e vengano assicurati congrui accessi.

Ai fini di cui sopra, l'eventuale individuazione di aree e percorsi da destinarsi ad uso comune a due o più lotti edificatori non è considerato nuovo comparto.

Non è altresì considerato nuovo comparto l'eventuale frazionamento di area, all'interno di un comparto, per l'assegnazione di un terreno di pertinenza propria a ciascuna unità immobiliare, nel caso di edifici plurifamiliari e/o a schiera.

Idem dicasi per l'eventuale individuazione di aree ad uso parcheggio che non siano in continuità col lotto di cui sono a servizio o che siano di uso comune per l'intera area P.E.C.

In caso di ridefinizione di due o più comparti, la volumetria e la superficie coperta pertinenti ai singoli lotti potranno essere ridistribuite, fatto salvo il rispetto delle quantità complessive stabilite dal P.E.C. per i comparti interessati.

Gli edifici residenziali realizzati sui singoli comparti di P.E.C. potranno avere al massimo due unità abitative, variamente articolate tra loro (in verticale o in orizzontale, eventualmente con portici e/o bassi fabbricati interposti).

I fabbricati ad uso accessorio (depositi, autorimesse, ecc.) non concorrono alla definizione del numero di unità abitative.

Nel caso di edificazione in aderenza, su due comparti, le unità abitative sono da riferirsi ai singoli comparti su cui insistono.

In fase di attuazione è ammesso che due o più comparti vengano accorpati tra loro. In tal caso la relativa volumetria, la superficie coperta e il numero di unità abitative edificabili, si sommano tra loro e vengono conferite complessivamente al comparto derivante.

Nel caso di cui sopra sono ammessi edifici di tipo condominiale e/o a schiera, fermi restando tutti gli altri parametri di piano.

Indipendentemente da un'eventuale ridefinizione geometrica dei lotti, in fase di attuazione sono consentiti trasferimenti di volumetria e/o superficie coperta tra i vari comparti edificatori (1, 2, 3).

Sono altresì ammessi trasferimenti di volumetria e/o superficie coperta a favore del comparto 4, per l'eventuale realizzazione di fabbricati accessori che siano consentiti in zona VP ai sensi delle relative norme di P.R.G.

La superficie coperta ed il volume totale di P.E.C. non possono comunque eccedere quanto stabilito nella tabella del presente articolo.

Eventuali trasferimenti di volumetria e superficie coperta, così come eventuali ridefinizioni del perimetro dei comparti dovranno essere notificate al Comune con apposita dichiarazione sottoscritta dal Proponente, corredata, quando necessario, con elaborati illustrativi a firma di professionista abilitato. Il tutto entro i termini stabiliti dalla Convenzione di P.E.C.

Nel caso di cessione di singoli comparti a soggetti terzi, la ridefinizione del loro perimetro, così come eventuali trasferimenti di volumetria e/o superficie coperta, o eventuali altre limitazioni e/o deroghe pattuite tra le parti rispetto a quanto stabilito dal presente P.E.C. (es. deroga alle distanze dai nuovi confini di proprietà, limitazioni all'altezza dei fabbricati, asservimento superfici parcheggio, ecc.), dovranno essere notificate al Comune entro i termini stabiliti dalla Convenzione di P.E.C. e dovranno altresì essere ratificate con atto pubblico.

La numerazione dei singoli comparti non rispecchia la sequenza di attuazione, potendosi operare indifferentemente su ognuno di essi. Al momento di richiesta dell'agibilità, dovranno comunque essere fruibili le dotazioni primarie afferenti, al comparto interessato.

Per quanto non previsto nella tabella e nelle norme di P.E.C. valgono le Norme del P.R.G.

La posizione planimetrica ed altimetrica dei fabbricati, le relative sagome, la sistemazione delle aree pertinenziali, degli accessi, delle alberature e delle recinzioni rappresentate sulle Tav. 7, 8 e 9 sono da intendersi come puramente indicative, potendosi organizzare diversamente gli interventi in fase esecutiva, fermo restando il rispetto dei parametri complessivi e delle norme di P.E.C.

6) PARCHEGGI

Per la dotazione di parcheggi privati relativa ad ogni unità attuativa ci si dovrà riferire a quanto previsto dalle norme di P.R.G. al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

I parcheggi di pertinenza delle singole unità abitative potranno essere individuati anche in posizione esterna al comparto di intervento, asservendo a tale scopo delle superfici insistenti su un lotto terzo e/o individuando delle superfici di parcheggio di uso comune tra i comparti. Tali superfici devono essere funzionali allo scopo prefisso e eventuali asservimenti devono essere opportunamente formalizzati al Comune.

7) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Precedentemente o insieme ai progetti dei singoli edifici residenziali dovranno essere presentati anche quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo di oneri (ampliamento viabilità). Fatta salva l'approvazione di un progetto unitario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere frazionata in più lotti, coerentemente con l'attuazione dei singoli comparti residenziali di P.E.C.

Prima della richiesta di agibilità dei singoli comparti, le opere di urbanizzazione ad essi funzionali dovranno essere ultimate, per consentire il collaudo e la presa in carico da parte dell'Amministrazione. Ad avvenuta ultimazione delle opere il Proponente dovrà darne Comunicazione al Comune, che provvederà ad eseguire i collaudi e la presa in carico entro 90 gg. dal protocollo della comunicazione. In caso di inerzia da parte della P.A., oltre tale termine, i fabbricati potranno essere dichiarati agibili, purché il Proponente attesti con dichiarazione del D.L. la funzionalità delle opere.

8) TEMPI E MODALITA' DI PAGAMENTO DEGLI ONERI E MONETIZZAZIONE DELLE AREE

I pagamenti relativi a:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- contributo sul costo di costruzione;
- monetizzazione delle aree corrispondenti agli standard urbanistici;

avverranno al momento del rilascio dei singoli Titoli Abilitativi e saranno rapportati all'effettiva dimensione degli interventi.

Per quanto concerne OOUU e contributo CC verranno applicate le tariffe Comunali in vigore al momento di richiesta dei singoli titoli abilitativi.

Per quanto riguarda le monetizzazioni degli standard urbanistici verranno applicati i valori e le condizioni stabilite in sede di Convenzione.

Eventuali rateizzazioni saranno ammesse nella misura, nel tempo e con le modalità in essere nel Comune di San Giorgio Canavese al momento del rilascio dei Titoli Abilitativi.

Le opere di urbanizzazione primaria a scomputo, quando eseguite in anticipo sui tempi di attuazione dei singoli comparti edificatori, o con valori in eccedenza rispetto alla quota di oneri primari afferente agli interventi in andamento, danno diritto ad un credito del Proponente, da scalare dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per gli interventi successivi.

Il credito viene determinato sulla base del conto economico allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Detto conto comprende sia le opere, sia le spese accessorie (oneri di sicurezza, spese tecniche, imposte, diritti di discarica, ecc.) ed è basato sul Preziario Regionale vigente al momento di richiesta del Titolo Abilitativo per le urbanizzazione stesse.

Gli importi a scalare, sino ad esaurimento del credito, sono conteggiati con riferimento alla tariffa degli oneri vigente al momento di presentazione dei progetti delle urbanizzazioni. Una volta esaurito il credito, le volumetrie residue sono conguagliate dal Proponente in base alla tariffa vigente al momento di richiesta dei singoli Titoli Abilitativi.

9) RECINZIONI

Le recinzioni verso le proprietà confinanti e la viabilità pubblica sono da realizzarsi in conformità ai disposti dell'art. 52 del vigente R.E.

Tra comparti contigui e tra questi e eventuali via di penetrazione interne al P.E.C.:

- le recinzioni e/o le siepi divisorie non dovranno superare l'altezza di 1,50 ml;
- non sono ammessi muri o tamponature cieche di altezza superiore a 1,00 ml;
- le varie recinzioni dovranno essere preferibilmente di tipo omogeneo;
- recinzioni di diversa tipologia sono ammesse sui singoli comparti, purché risultino comunque coerenti tra loro e col contesto.

E' ammesso che vengano autonomamente recintate eventuali via di penetrazione ai lotti.

10) BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per conseguire i Titoli Abilitativi, relativi agli interventi edilizi, dovranno essere rispettate le normative sovraordinate al P.E.C. in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

11) ALBERATURE

Contestualmente agli interventi edificatori, su ogni Comparto oggetto di intervento, dovrà essere messo a dimora un conveniente numero di alberi (minimi 1 alto fusto e 5 arbusti), da definirsi in sede progettuale, anche in considerazione: della tipologia edilizia adottata, dell'esposizione, dell'ombreggiatura generata dagli alberi sul lotto di intervento e su quelli contigui.

Le specie prescelte dovranno essere adatte al clima locale e preferibilmente a foglia caduca.

L'avvenuta piantumazione dovrà essere attestata in sede di richiesta dell'Agibilità, con apposita dichiarazione del Titolare del P.C. con allegata documentazione fotografica. La mancanza di quanto sopra potrà inficiare il rilascio della stessa agibilità da parte del Comune. Qualora la stagione non sia propizia per la messa a dimora del verde, il Richiedente potrà posticipare detto intervento, fornendo adeguata fidejussione all'Ente a garanzia dell'adempimento.

12) PERMEABILITA' DEI SUOLI

L'area di pertinenza dei singoli comparti, al netto dell'impronta dei fabbricati, dovrà essere mantenuta a verde per almeno il 50% della sua superficie.

I percorsi viari (pedonali e carrai) interni ai lotti e i parcheggi scoperti dovranno essere pavimentati, preferibilmente, con materiali che assicurino un congruo indice di permeabilità (cls o asfalto drenante, ghiaia, autobloccanti a giunto aperto, grigliati inerbiti, ecc.), al fine di smaltire le acque piovane per assorbimento. In alternativa le acque dovranno essere convogliate in pozzi drenanti, adeguatamente dimensionati, ed eventualmente pre-trattate, la ove previsto dalle normative di settore.

13) PASSI CARRAI

In sede attuativa, lungo tutto il fronte della strada comunale confinante coi Comparti di P.E.C., potranno essere liberamente definite le posizioni degli accessi carrai, di quelli pedonali e di quelli funzionali all'utilizzo dei parcheggi.

Considerate le peculiarità della via, le dimensioni degli accessi e le loro distanze reciproche potranno derogare da eventuali limitazioni stabilite dal Regolamento Edilizio.

14) RIUSO ACQUE

Le reti di adduzione acqua degli sciacquoni w.c., nei singoli fabbricati, dovranno essere strutturate con opportune predisposizioni (doppia alimentazione), per permettere che, in futuro, si possano adattare facilmente all'impiego di acque meteoriche accumulate in cisterna o a quello di altre acque di recupero.

15) PERIODO DI VALIDITA'

La validità del presente Piano è di dieci anni a partire dalla data di esecutività della Delibera Comunale di approvazione definitiva.