

COMUNE DI COLLERETTO GIACOSA

(Città metropolitana di Torino)

VARIANTE AL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI INSEDIAMENTO ABITATIVO (AREA PEC R 3.06 del P.R.G.I.)

PROPRIETA' e Bigo Antonella
RICHIEDENTI: Pavarin Massimo
Balma Samantha e Martinallo Menole Simone
Iperigne Maria Rosa e Giaquinto Bruno
Broglia Pier Gianni

PROGETTISTA: Architetto Pier Gianni Broglia

COLLABORATORI: Architetto Monica Graziano
Architetto Ivan Borghesi
Architetto Mauro Cerutti
Ingegnere Maria Urzia

Allegato 3

Norme di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato

NORME DI ATTUAZIONE

DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO NEL COMUNE DI COLLERETTO GIACOSA (TO) IN ZONA R 3.06

Art. 1 – Riferimenti legislativi

La presente Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (che nel testo seguente sarà denominato P.E.C.) stipulato in data 04/06/2009, viene redatto e presentato al Sindaco del Comune di Colletterto Giacosa (TO) dai soggetti che risultano proponenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Il P.E.C. insiste sull'area R3.06 del P.R.G.I. del Comune di Colletterto Giacosa (TO).

Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano

Il presente P.E.C. risulta costituito dai seguenti elaborati:

Allegati:

Allegato 1 - Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Allegato 2 - Relazione tecnico – illustrativa

Allegato 3 - Norme di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato

Allegato 4 - Schema di convenzione

Allegato 5 - Calcoli planovolumetrici

Allegato 6 - Relazione geologica – tecnica

Allegato 7 - Relazione idraulica (come da Richiesta di P.d.C. prot. 5074, del 18/10/2016 per
“Realizzazione di opere di urbanizzazione relative al P.E.C. in area R3.06”)

Tavole grafiche:

Tavola 1 var - Planimetrie Generali

Tavola 2 var – Limiti di edificabilità

Tavola 3 var - Assetto previsto e divisione Area P.E.C.

Tavola 4 var - Schemi grafici ipotesi villa bifamiliare – Lotto 3

Tavola 5 var - Schemi grafici ipotesi villa trifamiliare – Lotto 4 e 5

Tavola 6 var - Schemi grafici ipotesi villa trifamiliare – Lotto 4 e 5

Tavola 7 var - Calcoli planovolumetrici

Tavola 8 var - Calcoli planovolumetrici

Tavola 9 var - Opere di urbanizzazione: acquedotto e fognatura

Tavola 10 var – Immagini tridimensionali e inserimento fotografico

Tavole grafiche allegata alla Richiesta di P.d.C. prot. 5074, del 18/10/2016 per “Realizzazione di opere di urbanizzazione relative al P.E.C. in area R3.06”:

Tavola 1 – Cartografia e rilievo

Tavola 2 – Planimetria dello stato di fatto

Tavola 3 – Planimetria di progetto

Tavola 4 – Sezioni longitudinali

Tavola 5 – Planimetria zona ingresso, sezioni e particolari

Art. 3 – Validità del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato ha validità decennale dalla stipula della prima convenzione avvenuta in data 4 giugno 2009, più una proroga di tre anni come prescritto dall’art. 30, comma 3-bis della Legge n. 98 del 9 agosto 2013.

Entro il periodo di validità dovranno essere richiesti i Permessi di Costruire per ogni nuovo intervento edilizio e iniziati i relativi lavori.

Quattro degli interventi previsti sono già stati portati a compimento, mentre tre lotti sono ancora da edificare.

Art. 4 – Classificazione delle aree

Le aree vengono classificate in:

- aree di uso privato, che coincidono con i lotti residenziali, soggetti a nuovi impianti. Più precisamente sussisteranno in interventi edificatori a uso residenziale, richiedibili anche con separate istanze di Permesso di Costruire;
- aree di uso privato, accessorie alla residenza, comprese in area a servizi del P.R.G.I., consistenti in strada privata di accesso ai lotti, parcheggi privati per la sosta dei veicoli (interni ed esterni ai lotti privati), aree verdi con i limiti all’uso giardino o orto-giardino.

Art. 5 – Dimensionamento degli interventi e riscontri

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la divisione del terreno in n. 7 lotti su cui insisteranno n. 7 interventi di edifici residenziali unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari. I quattro edifici unifamiliari sono già stati portati a compimento, mentre due edifici, quello bifamiliare e trifamiliare, sono ancora da realizzare.

In particolare:

Villa unifamiliare (LOTTO 1): superficie coperta mq 171,99

<u>GIA' REALIZZATA</u>	volume	mc 771,64
	unità abitative:	n. 1
Villa unifamiliare (LOTTO 2):	superficie coperta	mq 138,21
<u>GIA' REALIZZATA</u>	volume	mc 579,00
	unità abitative:	n. 1
Villa bifamiliare (LOTTO 3):	superficie coperta	mq 195,50
<u>IN PREVISIONE</u>	volume	mc 793,76
	unità abitative:	n. 2
Villa trifamiliare (LOTTO 4 e 5):	superficie coperta	mq 371,20
<u>IN PREVISIONE</u>	volume	mc 1.376,97
	unità abitative:	n. 3
Villa unifamiliare (LOTTO 6):	superficie coperta	mq 176,48
<u>GIA' REALIZZATA</u>	volume	mc 776,20
	unità abitative:	n. 1
Villa unifamiliare (LOTTO 7):	superficie coperta	mq 180,50
<u>GIA' REALIZZATA</u>	volume	mc 754,51
	unità abitative:	n. 1

Una strada privata permette l'accesso ai singoli lotti e quindi ai singoli edifici residenziali.

Si sottolinea che il suddetto progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato stipulato in data 4 giugno 2009 non è vincolante e non è il progetto definitivo, ma ha titolo informativo / indicativo del prodotto urbanistico – edilizio che si intende realizzare e potrà poi essere ulteriormente modificato e precisato nel rispetto dei massimi e minimi fissati dai parametri normativi.

La suddivisione in lotti liberi potrà variare, le sagome e le forme degli edifici progettati potranno variare così come il loro volume e la loro superficie coperta. Il Volume e la Superficie Coperta dei lotti ancora da edificare potranno mutare fino al raggiungimento del massimo potere edificatorio esistente sul singolo lotto. Per i lotti non ancora edificati (lotto 3, 4 e 5), è ammessa la cessione di volumetria e superficie coperta, fino al raggiungimento del massimo potere edificatorio esistente sui tre lotti, anche senza variazioni di confini, da un lotto a favore di un altro lotto, anche non contiguo.

Art. 6 – Progettazione esecutiva degli interventi edilizi

I progetti degli interventi redatti al fine della richiesta di Permesso di Costruire sono stati e saranno predisposti in conformità alle indicazioni normative contenute negli elaborati del presente Piano Esecutivo Convenzionato nonché nelle N.d.A. del P.R.G.I..

Il volume edificabile delle aree destinate a strada privata e a parcheggi privati sarà utilizzato e suddiviso in base “all’esigenza di volumetria” necessaria ad ogni lotto in base all’edificio che si andrà a realizzare sui singoli lotti (si vedano le tabelle riguardanti il verde privato e i parcheggi).

I nuovi interventi sono stati e saranno studiati mantenendo lo stesso allineamento con gli edifici esistenti, con altezza massima non superiore a 3 piani fuori terra, compreso l’eventuale sottotetto abitabile.

Ogni edificio residenziale ha un’area appositamente destinata a parcheggio privato, nella misura di almeno 1 mq ogni 10 mc di edificio. Nel rapporto prescritto è garantita la disponibilità, all’interno della superficie fondiaria di pertinenza, ma all’esterno dell’eventuale recinzione, di superfici per la sosta veicolare nella misura di un posto auto per ogni nuova unità abitativa della dimensione minima di 12.00 mq. (si vedano le tabelle riguardanti i parcheggi e la tavola grafica n. 8).

Ogni edificio residenziale è dotato di spazi verdi alberati in misura di mq 3 ogni 90 mc destinati alla residenza, con un minimo di 60 mq. (si vedano le tabelle riguardanti il verde privato).

La distanza minima tra le costruzioni e le proprietà confinanti è stabilita in 5.00 m e la distanza minima tra i fabbricati è di 10.00 m.

I bassi fabbricati sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, con l’eccezione della distanza dai confini nell’ipotesi dell’istituzione di reciproche servitù regolarmente trascritte. La distanza minima tra i bassi fabbricati e altri edifici non potrà comunque essere inferiore a 3 m. È ammesso derogare dal rispetto della distanza minima dai confini, a condizione che vi sia l’autorizzazione scritta del proprietario confinante. Il tutto come previsto dall’art. 12 punto d delle N.d.A. del P.R.G.I..

Le delimitazioni (recinzioni) devono essere realizzate con muretti in cemento di altezza fuori terra in media non superiore ai 50 cm con sovrapposte reti o cancellate. Il tutto come previsto dall’art. 12 punto e delle N.d.A. del P.R.G.I..

Fermo restando l’altezza massima recata dalla tabella dei vincoli e dei parametri, il numero di piani fuori terra non può essere superiore a tre, compresi eventuali soppalchi, i quali rientrano nel computo della superficie utile lorda.

Art. 7 – Caratteristiche tipologiche e formali degli edifici

Oltre a tutte le norme di P.R.G.I. applicabili si prescrivono le seguenti:

- in sede di progettazione esecutiva si dovrà prevedere una realizzazione unitaria delle opere sotto l'aspetto costruttivo e dei materiali da impiegarsi i quali dovranno essere in piena sintonia con i valori estetici tradizionali dei luoghi senza eccedere in soluzioni vernacolari o decorative non riscontrabili nelle preesistenze. Le nuove abitazioni riprenderanno le caratteristiche delle quattro già realizzate in loco.
- Le murature perimetrali dovranno essere realizzate in muratura intonacata. Sono ammessi elementi in cemento a vista; sono vietati i rivestimenti ceramici lucidi. Le nuove abitazioni riprenderanno le caratteristiche delle quattro già realizzate in loco.
- Le coperture saranno realizzate a falde inclinate e il manto di copertura sarà in tegole, in cotto o in cemento con colori compresi nella gamma dei colori del cotto naturale o tegole o coppi antichizzati. Le nuove abitazioni riprenderanno le caratteristiche delle quattro già realizzate in loco.
- I percorsi pedonali o veicolari dovranno essere sistemati con idonea pavimentazione o con fondo in ghiaietto. Le parti a verde privato saranno a prato, arredate con cespugli e alberi appartenenti alle essenze tipiche del luogo. È compatibile una parziale destinazione a orto delle aree verdi di pertinenza delle abitazioni. Le nuove abitazioni riprenderanno le caratteristiche delle quattro già realizzate in loco.

Art. 8 – Disposizioni finali e varianti

In base a quanto disposto all'art. 34 della L n. 865 del 22/10/71, le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano Esecutivo Convenzionato, non comportano modifiche al suo perimetro, che rispettano i parametri urbanistico-edilizi di piano e la dotazione di aree pubbliche ove previste, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale, esecutiva ai sensi di legge.

Le modifiche degli interventi, previste ai sensi delle norme contenute nel precedente art. 7, non costituiscono variante del Piano Esecutivo Convenzionato.

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti norme e non in contrasto con esse e con le indicazioni della cartografia del Piano Esecutivo Convenzionato, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. vigente e del Regolamento Edilizio vigente.

Nel caso di controversa interpretazione fra i vari atti costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato, prevalgono nell'ordine le disposizioni contenute nella Convenzione, nelle Norme di Attuazione, nelle Tavole di progetto.

Nel caso di controversa interpretazione fra gli atti del Piano Esecutivo Convenzionato e quelli del P.R.G.I. prevalgono questi ultimi.

Il Progettista

Arch. Pier Gianni Broglia