



COMUNE DI SALASSA

PIANO DI RECUPERO

DI LIBERA INIZIATIVA,
ART. 43 LR 56/77

PROGETTAZIONE & DESIGN

TAVOLA - **7**

COMMITTENTE

COSTANTINO COSTRUZIONI EDILI SRL

PROGETTO

PIANO DI RECUPERO - DI LIBERA INIZIATIVA
ZONA R 7.6

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FEBBRAIO 2019

PROGETTISTA

ARCH. SARA MALACRIDA - ALBO TO N. 5434
C.SO VITTORIO EMANUELE N.42 - 10080 OGLIANICO (TO) -
TEL. 0124/28405 - PROGETTOEDSIGN@ALICE.IT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I

Contenuto del Piano Esecutivo

Osservanza del P.R.G.C. e definizioni

Art. 1 -	Elaborati costituenti il Piano Esecutivo	p.2
Art. 2 -	Osservanza delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio	p.2
Art. 3 -	Parametri edilizi e urbanistici	p.2
Art. 4 -	Definizione di carattere generale	p.3
Art. 5 -	Divisione in lotti	p.3
Art. 6 -	Requisiti generali di progettazione	p.4

TITOLO II

Requisiti ambientali dell'unità

Arr. 7	Praticabilità da parte di persone inabili	p.5
Art. 8 -	Accessibilità all'organismo	p.5
Art. 9 -	Dotazione e uso degli spazi esterni	p.5
Art. 10 -	Mantenimento delle aree esterne	p.5

TITOLO III

Requisiti ambientali del complesso insediativo

Art. 11 -	Aree destinate alla circolazione e alla manovra degli automezzi	p.6
Art. 12 -	Spazi destinati alla sosta e al ricovero degli automezzi	p.6
Art. 13 -	Dotazione di attrezzature e servizi	p.6
Art. 14 -	Infrastrutture	p.6
Art. 15 -	Arredo urbano	p.6

TITOLO IV

Norme finali

Art. 16 -	Cessione delle aree	p.7
Art. 17 -	Efficacia del Piano Esecutivo	p.7
Art. 18 -	Varianti al Piano Esecutivo	p.7

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

Contenuto del Piano esecutivo

Osservanza del P.R.G.C. e definizioni

Art. 1. Elaborati costituenti il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero relativo alla zona R 7.6 del Comune di Salassa é formato ed approvato secondo i disposti dell'art. 43 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Questo piano si riferisce all'area "residenziale" (sigla R 7.6) così come delimitata dal P.R.G.C. ed é finalizzato alla realizzazione di un complesso a vocazione residenziale.

Il Piano Esecutivo é costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 1 - Relazione ed allegati

TAVOLA 2 - Planimetria, estratto di mappa e PRGC.

TAVOLA 3 - Viabilità e parcheggi, lotti, densità, altezze e tipologie, sistemazione esterna.

TAVOLA 4 - Urbanizzazioni private e particolari.

TAVOLA 5 - Planovolumetrico, sistemazione esterna stato di fatto.

TAVOLA 5a - Planovolumetrico, sistemazione esterna progetto.

TAVOLA 6 - Dati catastali delle proprietà.

TAVOLA 7 - Norme tecniche di attuazione.

TAVOLA 8 - Planimetria P.di R. su estratto di mappa, PRGC e tavola interventi.

Schema di convenzione.

Computo metrico estimativo.

Art. 2. Osservanza delle Norme tecniche del P.R.G.C. e del Regolamento edilizio

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti Norme e non in contrasto con esse o con le indicazioni tecniche desumibili dal complesso degli elaborati di cui al precedente articolo, valgono le indicazioni cartografiche e le Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Salassa e sue varianti.

Non debbono sussistere difformità tra le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e quelle del presente Piano.

Art. 3. Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini del Piano Esecutivo valgono i parametri come definiti nelle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

Per i valori che non trovano puntuale riscontro in tali elaborati, trova applicazione la tabella di area allegata alla presente.

Il calcolo della volumetria edificabile dovrà essere operato secondo le forme fissate nel vigente P.R.G.C.

Il presente piano é dimensionato per una capacità insediativa teorica di mc. 4.389,37 di volumetria lorda e di mq. 619,00 di superficie coperta recuperabili a fronte di mc. 3.074,72 di volumetria e mq. 601,97 di superficie effettivamente recuperati in progetto.

Art. 4. Definizioni di carattere generale

Ai fini delle presenti Norme valgono le seguenti definizioni:

Unità immobiliare e sue pertinenze

Viene così definito l'insieme degli spazi privati strutturalmente correlati tra di loro e destinati allo svolgimento delle attività residenziali e/o assimilate e delimitato da frontiere fisiche di chiusura.

Sono classificate quali "pertinenze" quelle in possesso dei requisiti all'uopo prescritti dal Codice Civile.

Complesso insediativo

Viene così definita l'area interessata dal presente P.di R. e gli interventi in essa previsti, in quanto parte di un insieme urbano atto a garantire lo svolgimento di un sistema di attività integrate e, a questo fine, dotato di infrastrutture ed attrezzature idonee. Per la sua dimensione il complesso insediativo definito dal presente P.di R. é autosufficiente per quanto attiene alle infrastrutture (sosta e circolazione, canalizzazioni), mentre è interconnesso con il resto della città per quanto riguarda parte delle attrezzature secondarie pubbliche e private.

Art. 5. Divisione in lotti

Ai fini operativi il Complesso insediativo comprende un unico ambito, coincidente con la proprietà, sul quale insistono n.2 fabbricati residenziali, ciascuno dei quali dotato di n. 2 unità immobiliari, n.4 basi fabbricati accessori e suddivisione in n. 4 lotti.

I calcoli relativi alla superficie copribile, alla volumetria, agli standards ed al rispetto dei parametri urbanistici in genere andranno sempre riferiti al complesso del P.di R., a nulla valendo le divisioni interne prodotte successivamente alla data di adozione del presente ed efficaci fino a tutto il periodo di validità del piano.

Per il lotto singolo é definita la superficie territoriale, la volumetria edificabile e le superfici ad esso afferenti, la tipologia dell'edificio e la sua sagoma limite. L'eventuale delimitazione dei lotti ha efficacia soltanto a fini amministrativi essendo consentito, in fase attuativa, di posare, in corrispondenza di questa delimitazione, vincoli o barriere esclusivamente secondo le indicazioni delle presenti norme.

Sarà consentito realizzare recinzioni conformemente alle norme di PRGC.

La capacità insediativa globale è quella che risulta dalla tabella di zona di seguito allegata.

Le previsioni tipologiche e di volumetria di cui al presente P.di R. hanno carattere indicativo e potranno subire variazioni in sede di progetto definitivo secondo le modalità di seguito riportate.

RIEPILOGO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA LORDA				
		PRG vigente	ESISTENTE	PdR
Superficie territoriale	mq	1.293,00	1.293,00	1.293,00
Superficie viabilità	mc	0,00	0,00	0,00
Superficie servizi	mq	0,00	0,00	141,14
Superficie fondiaria	mq	1.293,00	1.293,00	1.151,86
Indice volumetrico fondiario	mc/mq	0,00	3,39	2,67
Volumetria edificata totale	mc	4.389,37	4.389,37	3.074,72
Rapporto di copertura	mq/mq	nd	0,48	0,47
Abitanti teorici	1 ab =60 mq	19,20	19,20	19,20
Standards puntuale PRGC	mq	0,00	0,00	0,00
Parcheggio reperito	mq	0,00	0,00	141,14
Monetizzazione standard	mq	479,94	479,94	338,80
Standard servizi totale	mq	479,94	479,94	479,94

Costituiscono variazioni non essenziali e sono assoggettate alla sola approvazione con atto deliberativo da parte della Giunta Comunale tutti gli interventi riconducibili alla rilottizzazione della tipologia edilizia come definita dall'art. 34 della Legge 865/71 purché non comportino incrementi della volumetria complessivamente autorizzata, compresi anche la riduzione o l'aumento del numero dei lotti, piccoli spostamenti alla posizione degli stessi e delle rispettive volumetrie e coperture, inclusa la capacità di cessione di volume tra lotto e lotto pari al 30% della Vf e l'aggregazione di edifici, fermo restando il limite globale espresso dal Piano Esecutivo e le destinazioni previste.

Art. 6. Requisiti generali di progettazione

Nella progettazione degli organismi e delle unità immobiliari dovranno essere rispettati gli orientamenti normativi contenuti nelle presenti norme.

In particolare dovrà essere garantita l'unitarietà della progettazione e dovrà essere realizzato un coordinamento progettuale mirato alla massima uniformazione del complesso sotto l'aspetto dell'impatto visivo ed estetico.

Il progetto di massima è sviluppato ad una scala non inferiore a 1: 200 e completo di piante di ogni piano, sezioni caratteristiche, di tutti i prospetti e di una descrizione dettagliata dei materiali da impiegarsi per il tetto e per le finiture e le pavimentazioni esterne.

Queste u.i. qui definite in via di larga massima, dovranno poi essere progettate nel rispetto dei requisiti funzionali definiti nelle presenti norme tecniche del PRGC.

TITOLO II

Requisiti ambientali dell'organismo edilizio

Art. 7 - Praticabilità da parte di persone inabili

Gli spazi di relazione e di lavoro dovranno essere praticabili anche a persone afflitte da parziale inabilità motoria temporanea o permanente. A tal fine in fase di progettazione delle unità immobiliari e delle unità ambientali si dovrà aver cura di evitare percorsi tortuosi e di garantire la massima compattezza delle superfici libere da arredo. La progettazione deve risultare conforme alle disposizioni di cui alla Legge 13/89 e relativo regolamento d'attuazione.

Art. 8. Accessibilità all'organismo edilizio

L'organismo deve essere progettato in modo tale da consentire che ogni accesso sia collegato ai percorsi pedonali attrezzati e previsti nel complesso.

Deve altresì essere previsto l'accesso ai mezzi di emergenza (automezzi dei vigili del fuoco, ambulanze, automezzi per i traslochi, automezzi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani) in un raggio non superiore a 30 metri dal piede di ogni scala od ingresso principale.

Art. 9. Dotazione e uso degli spazi esterni

L'area fondiaria asservita ad ogni organismo e corrispondente alla eventuale suddivisione del complesso insediativo in lotti, dovrà essere completamente attrezzata nel rispetto delle indicazioni contenute nelle tavole del P. di R. e ai successivi articoli delle presenti norme, contestualmente alla realizzazione dell'organismo.

Salvo specifica indicazione contenuta nelle tavole le aree di pertinenza dell'edificio dovranno essere sistemate con pavimentazione carrabile e con percorsi pedonali pavimentati o con aree verdi.

Le aree attrezzate a verde o arredo urbano, nell'ambito del P. di R. dovranno essere trattate di norma a prato, potranno ospitare piante di medio ed alto fusto di altezza.

Le aree esterne di pertinenza dell'organismo comunque pavimentate o trattate a verde, dovranno essere mantenute con continuità, ordine e decoro.

TITOLO III

Requisiti ambientali del Complesso Insediativo

Art. 10. Aree destinate alla circolazione e alla manovra degli automezzi

Tutte le aree coperte o scoperte destinate alla circolazione e alla manovra degli automezzi asservite all'uso collettivo, devono essere bitumate e devono essere complete di idoneo impianto di smaltimento delle acque meteoriche superficiali.

Gli spazi per le manovre degli automezzi, dovranno essere dotate di spazi tali da consentire la manovra di svolta a 90° di mezzi con raggio di curvatura fino a 10 metri.

Art. 11. Spazi destinati alla sosta e al ricovero degli automezzi

All'interno del complesso insediativo dovranno essere realizzati, contestualmente alla realizzazione degli edifici, aree di sosta di uso privato per gli automezzi secondo le indicazioni dell'art. 41 sexies della L.1150/42 e smi, della L.122/88, ovvero secondo le norme del PRGC. Tra le disposizioni citate dovrà essere presa in considerazione quella che determina, in sede esecutiva, un maggiore sviluppo delle aree a parcheggio.

Questi spazi potranno essere realizzati in qualsiasi forma e collocazione conformemente alle norme di Legge.

Art. 12. Dotazione di attrezzature e servizi

La dotazione di aree per servizi a beneficio degli utenti del complesso è fissata dall'art. 21 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni; questa è assicurata in parte dalla realizzazione di un'area a parcheggio e manovra per complessivi mq. 141,14 e per la restante parte dalla monetizzazione dalle aree previste nella misura di mq. 338,80.

Art. 13. Infrastrutture

Tutti gli organismi previsti nel complesso insediativo dovranno essere allacciati ai servizi a rete esistenti e/o previsti (strada, fognatura, energia elettrica, acqua potabile, gas e rete telefonica).

La dotazione di urbanizzazioni primarie previste trova individuazione nella tavola di P. di R.

Art. 14. Arredo urbano

Non si prevede la realizzazione di arredo urbano.

TITOLO IV

Norme finali

Art. 15. Cessione delle aree

Le aree fondiarie comprese nel piano resteranno di proprietà privata. Le aree destinate a transito ed a servizi resteranno di proprietà privata.

Le aree destinate a parcheggio e camminamento verranno cedute al Comune.

Art. 16. Efficacia ed attuazione del Piano Piano di Recupero

Il presente piano ha efficacia per dieci anni dalla data di stipula della convenzione.

Poichè il Piano di Recupero non contiene disposizioni plano-volumetriche, tipologiche formali e costruttive sufficientemente precise, gli interventi edilizi saranno attuati a mezzo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativo al Permesso di Costruire ovvero in una qualsiasi delle forme ammesse dalla normativa urbanistica vigente a quel momento.

Art. 17. Varianti al Piano di Recupero

In fase attuativa saranno possibili modifiche alle previsioni del P. di R., senza che si renda necessaria la preventiva approvazione di varianti allo stesso; nello specifico modifiche ai profili regolatori, alla configurazione, alla localizzazione planimetrica (comunque entro l'area edificabile come individuata sulla tav.3 del PEC), all'altezza, tipologia dei fabbricati, alla cubatura e superficie coperta, alla quota del terreno, al numero di unità abitative, purchè nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale.

Qualora le quantità edilizie complessivamente realizzate siano inferiori a quelle previste dal P. di R. dovranno essere rideterminati i contributi di costruzione; non potranno invece essere ridotte in alcun modo le monetizzazioni di aree per servizi pubblici previste.

La realizzazione invece di quantità edilizie superiori a quelle previste, fino al completo sfruttamento degli indici edificatori stabiliti dal PRGC, comporterà la rideterminazione dei contributi di costruzione.

I fabbricati potranno essere oggetto di lotti attuativi, da definire in fase di ottenimento dei titoli abilitativi edilizi.

Eventuali varianti per modifiche eccedenti i casi sopra descritti dovranno formare oggetto di nuovo SUE da approvarsi secondo le modalità previste dall'Organismo competente.