

Comune di Baldissero Canavese

Provincia di Torino

VARIANTE AL P.E.C. in area residenziale 3.1 del P.R.G.C.

ESTENSORE:

Arch. Francesco DIEMOZ

architettura by_38

PROPRIETA':

Impresa Edile Barale, di Barale Gian Marco & C. s.a.s.

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:

Ottobre 2018

RIFERIMENTO: Y:\PRIVATI\Barale_Rapelli_Baldissero_2016_04\09_PEC revisione

ESECUZIONE:

DATA: Ottobre 2018

AGGIORNAMENTO:

DATA:

elab. **D**

MUNICIPALE_PROGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 1 RICHIAMO ALLE SUPERIORI PRESCRIZIONI DEL P.R.G.

Il Comune di Baldissero è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 95-12994 del 05/05/1987.

Oltre alle norme del P.R.G. dovranno inoltre essere osservate, per ciò che concerne l'attività edificatoria nell'ambito del presente P.E.C., le prescrizioni specifiche di seguito riportate.

art. 2 ESTENSIONE DEL S.U.E.

Il presente P.E.C. si estende a tutta l'area contraddistinta al Catasto del Comune di Baldissero Can.se al **Foglio V**, particella n. 47 di mq 3082, di proprietà del proponente, ed a parte della particella n. 40 di mq 157,15.

La superficie territoriale della particella n. 47 di complessivi mq 3.082, risulta classificata in PRGC come zona residenziale di nuovo impianto da attuarsi mediante piano esecutivo (PEC 3.1). Tale area è utilizzata ai fini urbanistici per il dimensionamento del PEC.

L'area oggetto del presente PEC è situata tra Via Monte Grappa, Via Pradone e Via Molino.

art. 3 ELABORATI DEL P.E.C.

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

1. n° 8 elaborati grafici così articolati:

Tav. 0 - Modifica disegno di dettaglio

Tav. 1 - Rilievo stato di fatto

Tav. 2 - Planimetria illustrativa

Tav. 3 - Schema di frazionamento

Tav. 4 - Urbanizzazione di superficie

Tav. 5 - Allacciamenti reti interrato

Tav. 6 - Particolare opere pubbliche

Tav. 7 - Particolare scolmatore

2. Relazione Tecnico Illustrativa
3. Documentazione Fotografica
4. Schema di Convenzione
5. Norme Tecniche di Attuazione
6. Computo Metrico Estimativo

In caso di discrepanza tra gli elaborati costituenti il P.E.C., valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme specifiche. Per quanto non espressamente normato dal P.E.C. si fa riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia comunale e a tutte le relative leggi in materia.

art. 4 ATTUAZIONE DEL P.E.C.

Per la realizzazione degli edifici e delle opere previste dal PEC saranno presentate al Comune di Baldissero Canavese le richieste di permesso di costruire corredate dei relativi elaborati progettuali, nei quali potranno essere variate le scelte tipologiche e le quantità edilizie, purché nei limiti parametrici definiti dal P.R.G. in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Sarà possibile, in sede di permesso di costruire, pervenire al pieno utilizzo della capacità edificatoria, anche accorpando una o più unità abitative e adeguando di conseguenza i calcoli degli oneri dovuti.

Resta inteso che le modificazioni progettuali degli edifici, di cui al presente PEC, sono esclusivamente a carattere indicativo, pertanto in sede di rilascio dei titoli abitativi potranno essere realizzati uno o più edifici, ad insindacabile giudizio del proponente.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che il proponente intende realizzare direttamente a scomputo degli oneri, dovranno essere presentati appositi progetti sostanzialmente conformi alle previsioni delineate negli elaborati del presente PEC. Anche per dette opere infrastrutturali, in sede di progetto definitivo, potranno essere meglio precisati tutti gli elementi tecnici e dimensionali, che potranno subire lievi modificazioni rispetto al progetto del PEC.

Art. 5 SCELTE TIPOLOGICHE - MATERIALI E FINITURE

In sede di progetto esecutivo dell'intervento potranno essere previste tipologie edilizie differenti a quelle indicate dagli elaborati del PEC, pertanto i progetti degli edifici, la loro sagoma, la disposizione planimetrica all'interno dei lotti, come rappresentati nelle TAVOLA 2 di progetto, hanno carattere puramente indicativo e potranno essere modificati in sede di richiesta di Permesso di Costruire e loro varianti, fermo il rispetto dei parametri e delle distanze previste dal vigente P.R.G.C.

La scelta dei materiali dovrà essere improntata al rispetto delle caratteristiche costruttive tradizionali, con particolare riguardo ai manti di copertura, ai paramenti murari, ai serramenti e in generale alle finiture esterne.

art. 6 DISTANZE MINIME

Ad integrazione delle norme degli strumenti urbanistici comunali, si specificano le seguenti:

- Distanza dei fabbricati dal margine della sede viaria carrabile = m 5,00
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree per servizi pubblici = m 5,00
- Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà private = m 5,00
(Sono ammesse distanze inferiori previo assenso della proprietà confinante)
- Distanza delle recinzioni dal ciglio stradale = m 5,00
(Lungo i tratti stradali privi di marciapiede è ammessa la costruzione delle recinzioni sul ciglio della carreggiata veicolare, a condizione che la zoccolatura a parete cieca non superi i m 0,80 di altezza dal piano stradale)

art. 7 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE E RECINZIONI

Nelle aree esterne agli edifici, in prossimità delle spazi destinati a parcheggio privato, dovrà essere prevista la lastricatura delle aree per la manovra degli autoveicoli e la sistemazione a verde con impianto di idonea vegetazione nelle restanti porzioni di giardino.

Le aree private scoperte che non siano a verde su piena terra dovranno essere pavimentate con materiali che minimizzino l'impermeabilizzazione del suolo, consentendo il drenaggio delle acque meteoriche.

Sono vietate le recinzioni a parete piena e in cls prefabbricato a disegni vari, sono invece consentite in grigliato in ferro e in rete metallica purché risultino trasparenti al passaggio dell'acqua.

Per quanto riguarda le altezze delle recinzioni si rimanda alle norme comunali in vigore.

art. 8 EFFICACIA E VARIANTI DEL P.E.C.

Il presente PEC ha efficacia per dieci anni, con decorrenza dalla data di perfezionamento con atto pubblico della Convenzione.

Per ogni intervento compreso nel PEC è necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire, su richiesta della proprietà, secondo le prescrizioni di legge e le norme vigenti al momento del rilascio della medesima.

I permessi di costruire possono contemplare lievi modifiche alle aree a servizi previste dal P.E.C., senza che si renda necessaria la preventiva approvazione di varianti al medesimo.

Sono pertanto ammissibili modifiche dei profili regolatori, della configurazione, della localizzazione planimetrica, dell'altezza, della tipologia dei fabbricati, della cubatura e della superficie coperta, della quota del terreno, del numero di unità abitative, purché nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale.

In particolare sarà ammessa, in sede di permesso di costruire o sue successive varianti la modifica dei profili regolatori per la diminuzione o l'ampliamento della Volumetria indicata nel presente P.E.C., sino al completo sfruttamento della Volumetria massima realizzabile, senza che ciò comporti la necessità di redazione di varianti del P.E.C. stesso, salvo l'esatta valutazione degli oneri di cui al D.P.R. 380/2001.

I fabbricati potranno eventualmente essere oggetto di lotti attuativi, per esigenze costruttive, da definire in sede di ottenimento dei titoli abilitativi edilizi.

Le aree per servizi pubblici possono subire eventuali variazioni debitamente motivate da miglioramenti funzionali; è sempre ammessa una loro lieve diversa dislocazione nell'ambito dell'area di intervento.

Eventuali varianti al P.E.C., per modifiche eccedenti i casi sopra richiamati, dovranno formare oggetto di un nuovo S.U.E., esteso a tutta l'area, e di una nuova convenzione; e pertanto saranno ammissibili solo con il pieno consenso del Comune.

art. 9 NORME DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

E' fatto obbligo in fase di presentazione dei permessi a Costruire, predisporre relazione idraulica, indicando opportune pavimentazioni ed accorgimenti tecnici

quali vasche di prima pioggia e/o aree di laminazione o altro accorgimento atto a mitigare l'invarianza idraulica dell'intervento"

E' fatto obbligo del soggetto proponente, prima dell'ultimazione dei lavori, la realizzazione di interventi di connessione ecologica, con piante autoctone, lungo i confini dell'area di intervento, o in altro luogo o altra opera compensativa, ad insindacabile richiesta dall'Amministrazione Comunale, tali interventi di quantificano forfettariamente pari ad € 3.000,00

Tutti gli interventi proposti dovranno essere in linea e recepirne i contenuti degli: "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

Più nello specifico si elencano quelle che possono essere le attenzioni da rivolgere alle principali componenti del paesaggio, al fine di progettare i manufatti in maniera coerente con il sito, tenendo conto della morfologia, della vegetazione esistente, dell'orientamento, dei venti dominanti e della conformazione del lotto; la valutazione del corretto inserimento paesistico dei singoli interventi dovrà essere inquadrata e rapportata alla valutazione dell'intero piano d'insediamento edilizio per l'area oggetto d'intervento.

Visibilità dell'opera: l'intervento deve essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere integrato nel contesto; pertanto:

è necessario contenere l'altezza e la volumetria dei manufatti che altrimenti risulterebbero eccessivamente impattanti e la cui realizzazione può modificare lo skyline esistente; è opportuno privilegiare posizioni defilate rispetto alle principali visuali e scegliendo quando possibile localizzazioni di minor impatto visivo; sarà possibile andare in deroga a tali indirizzi in caso di strutture, locali, impianti che richiedano specifica tipologia costruttiva sia in termini di altezza che di sviluppo;

È preferibile realizzare un impianto unitario dei manufatti per evitare l'eccessiva dispersione di fabbricati sul territorio, ad esempio è preferibile che i manufatti di servizio, ricoveri attrezzature, depositi, tettoie mantengano un rapporto diretto visivo e percettivo con gli edifici di pertinenza;

In insediamenti residenziale con sviluppo prevalentemente di tipo lineare lungo le infrastrutture viarie, per evitare la creazione di estesi fronti monotoni si dovrà avere l'accortezza di lasciare libere alcune visuali che dalla strada consentano la percezione dei paesaggi retrostanti;

Si dovranno prevedere misure di mascheramento e realizzare barriere visive con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive in continuità con la vegetazione esistente o con l'utilizzo di verde pensile in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante, per cui si rimanda agli specifici paragrafi di riferimento;

Si raccomanda di adoperare coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto; in particolare l'utilizzo di coloriture chiare non si integra con le tonalità naturalmente intense del paesaggio, qualora non fosse possibile si richiede una uniformità cromatica delle strutture in maniera da limitare il più possibile il contrasto con l'ambiente circostante;

Particolare cura dovrà essere prestata ai materiali e alle coloriture delle coperture, in quanto generalmente di notevole estensione e in molti casi visibili dall'alto: sono pertanto da preferirsi le tipologie già presenti sul territorio e previste all'interno del Regolamento edilizio comunale;

Particolare importanza riveste l'integrazione paesistica delle aree di pertinenza dei grandi insediamenti (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico, ecc.) con il contesto di appartenenza. Pertanto sarà necessaria la progettazione di interventi di riqualificazione con materiali di pavimentazione adeguati e la previsione di un arredo a verde (messa a dimora di alberature, siepi, superfici a prato calpestabile, ecc.) atta a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a stabilire un'ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno;

E' fatto obbligo che i titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione degli interventi insediativi, siano rilasciati solo a seguito del collaudo attestante l'efficacia delle opere di riassetto e mitigazione della pericolosità idraulica relative all'intervento areale ascritto alla classe IIIb2

art. 10 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si dà atto che il soggetto proponente in ordine al Permesso di Costruire n 4/06, in data 11/12/2006 ha già versato (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – prima rata) pari ad € 14.067,07 (quattordicimilasesantasette/07).

Tali oneri si intendono come parte degli oneri in relazione ai futuri interventi edificatori.