



Comune di Candiolo



PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
NUOVO IMPIANTO DI ZONA RESIDENZIALE (ZONA URBANISTICA T-5)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



VIA DELEDDA n. 3 - Candiolo

PROPONENTI:

- **Compagnia dello Spirito Santo**

X *Carlo Chiomento*

- **Maina Costruzioni s.a.s.**

X *Andrea Maina*



Pier Carlo Petitti Architetto

Piazza Sella, 7 10060 - Candiolo (Torino) tel 011 9625866
www.petitti.it - mail studio@petitti.it
p.petitti@architettitorinopec.it



Comune di Candiolo

Piano Esecutivo Convenzionato

in zona “**T5**” del P.R.G.C.
(art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.

Premessa

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all’area “**T5**” è stato predisposto secondo i disposti degli Art. 39 e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Le presenti Norme hanno carattere specifico e debbono osservarsi per l’utilizzo edificatorio dell’area inserita nella zona “**T5**” oggetto di P. E. C..

Art. 1 - Generalità

Il Piano Esecutivo Convenzionato della zona “**T5**” si compone dei seguenti elaborati.

TAV. 1a	Planimetria Catastale e PRGG
	Rilievo planimetrico con strumento;
	Progetto planimetrico;
	Comparazione esistente/progetto;

TAV. 2a	Planimetria Catastale e PRGG Planimetria in progetto; Piante, sezioni e prospetti degli edifici in progetto;
TAV. 3a	Planimetria Catastale e PRGG; Tabelle, indici e dimostrazioni ;
TAV. 4a	Planimetria Catastale e PRGG; Planimetria delle opere di urbanizzazione; Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione;
TAV. 5a	Fognature
ALLEGATO A:	Relazione Tecnico Illustrativa
ALLEGATO B:	Schema di Convenzione.
ALLEGATO C:	Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione .
ALLEGATO D:	Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.
ALLEGATO F:	Documentazione Fotografica.
ALLEGATO G:	Relazione di Compatibilità Ambientale

Il P.E.C. disciplina gli interventi nell'area "T5" a destinazione residenziale ed avrà una validità di anni 10.

Qualora esistessero discordanze tra gli elaborati di progetto del P.E.C., valgono le disposizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e relativamente alle tavole di progetto vale quanto riportato sulla tavola con scala di maggior dettaglio.

Per quanto non espressamente previsto dal P.E.C. si farà riferimento alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente nel Comune di Candiolo, alla L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i., ed alla legislazione urbanistica nazionale Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i. e alla legge 28.01.1977 n. 10 e s.m.i., alla Legge 47/85 del 28/02/1985 s.m.i., alla Legge 457/78 del 04/08/1978 e s.m.i.

Art. 2 - Edificazione aree di P.E.C.

Nell'area edificabile di P.E.C. è prevista la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale.

L'altezza massima degli edifici principali non dovrà superare quella prevista dalla Tabella di zona n. 48bis (8,50 mt) , determinata con le modalità indicate dall'Art. 9, lett. i delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G.C.. La quota assunta come $\pm 0,0$ è riportata nella "Tav. 2" ossia il piano del centro strada di via Deledda rilevato all'altezza della cabina elettrica di trasformazione esistente.

La realizzazione dei singoli interventi è subordinata al rilascio del relativo Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 3 - Caratteristiche Costruttive.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive ed i materiali da utilizzare nella realizzazione degli edifici si dovrà tenere conto della concezione unitaria degli interventi da effettuarsi su tutta l'area, del contesto in cui si andranno ad inserire i nuovi fabbricati rispetto agli edifici circostanti e della destinazione residenziale della stessa.

Quindi tanto le caratteristiche estetiche architettoniche quanto i materiali utilizzati dovranno essere congruenti e compatibili tra i vari edifici.

Di seguito si riportano le caratteristiche tecniche ed architettoniche dei nuovi edifici in progetto, considerando che si tratta di edilizia residenziale libera.

Edifici di nuova costruzione in edilizia residenziale:

- Struttura portante in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento;
- Balconi e cornicioni del tetto in cemento armato a vista;
- Tetto con struttura in cemento armato debitamente isolata;
- Manto di copertura in tegole curve tipo "portoghesi", "coppo di Francia" o similari di colore rosso-bruno;
- Murature esterne a cassa vuota debitamente isolate ai sensi D Lgs. 192/05 e s.m.i. con parete esterne intonacate e con elementi angolari e/o decorativi e pilastri in mattoni paramano in "mattoni paramano a vista";

- Serramenti esterni in legno o in alluminio preverniciato con persiane ad ante e/o avvolgibili di colore verde o marrone per gli alloggi;
- Pietra tipo “luserna” o similare per le zoccolature degli edifici con altezza non superiore a cm. 60, per eventuali riquadri di porte e/o finestre e per i davanzali delle finestre e soglie dei balconi;

Potranno comunque essere utilizzati eventuali altri elementi di finitura nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. o del Regolamento Edilizio Comunale.

Sono in ogni caso tassativamente vietate coperture con l'uso di onduline plastiche e simili.

Art. 4 – Recinzioni.

Le recinzioni prospettanti le strade e gli spazi pubblici esistenti o in progetto dovranno essere realizzate con muretto in calcestruzzo a vista di altezza non superiore a mt. 0,70 con soprastante elementi metallici di altezza non superiore a mt. 1,30 e così l'altezza totale delle recinzioni verso i suddetti spazi pubblici non potrà superare metri 2,00 riferiti al piano del marciapiede antistante il lotto. Gli elementi verticali dovranno essere di forma semplice e lineare e di colore uniforme per tutta l'area, previa predisposizione di un progetto tipo al quale dovranno attenersi tutti i soggetti attuatori.

Le suddette recinzioni, gli ingressi carrai e pedonali, potranno essere realizzate sul confine della proprietà privata senza alcun arretramento, anche verso spazi pubblici e/o strade, in osservanza delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Marciapiedi.

I marciapiedi lungo la via Deledda avranno larghezza di mt. 1,50, salvo restringimenti puntuali con larghezza non inferiore a mt. 0,90 ed altezza di cm. 10 – 15 rispetto al piano stradale.

Essi avranno andamento altimetrico come la pendenza della strada alla quale servono. Dovranno essere conformi alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 6 - Distribuzione planimetrica.

Gli schemi tipologici e le piante riportate nella Tav. 2 del P.E.C. rappresentano una soluzione progettuale.

Sono consentite diverse soluzioni progettuali e/o tipologiche, frazionamenti e/o accorpamenti dei lotti, senza che ciò comporti la richiesta di specifica variante al P.E.C., il tutto purchè sia realizzato entro l'ambito di massima edificazione consentito dal P.E.C. e nel rispetto delle distanze dai confini delle proprietà previsto dalle N.T.A. del P.R.G.C.

L'attuazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati potrà avvenire con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in alternativa con la richiesta ed il successivo rilascio di Permesso di Costruire.

Lo sviluppo grafico e progettuale degli edifici previsti in P.E.C. è tale da consentire l'applicabilità dell'art. 22 – comma 3° lett. C e quindi il ricorso alla presentazione delle Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la costruzione dei nuovi edifici residenziali, purchè rimangano immutate le caratteristiche plano-volumetriche degli stessi così come indicate.

Qualora per esigenze progettuali sia necessario effettuare delle modifiche sostanziali alle caratteristiche degli edifici, relative alle dimensioni plano-volumetriche, la realizzazione dell'intervento sarà subordinata alla richiesta del Permesso di Costruire, senza costituire peraltro variante al P.E.C. purchè la sagoma degli edifici sia compresa nell'ambito di massima edificazione prevista, non sia alterata la volumetria massima

realizzabile e non siano modificate la forma e dimensioni delle aree in dismissione per servizi (standards e viabilità).

Art. 7 – Piani seminterrati.

Saranno realizzate delle strutture parzialmente seminterrate da destinarsi ad autorimesse, cantine, sgomberi e locali a servizio delle abitazioni (locali ascensori, vani tecnici, centrali termiche, ecc.).

Tutti il locali seminterrati saranno debitamente isolati e impermeabilizzati, al fine di evitare fenomeni di umidità di risalita, esternamente ai muri perimetrali dei locali seminterrati dovrà essere realizzato un efficiente ed idoneo sistema di drenaggio delle acque, al fine di evitare gli eventuali problemi generati dall'infiltrazioni derivanti dalle acque superficiali

Art. 8 – Distanze.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà rispetto alle aree private non comprese in P.E.C. sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto con il minimo di metri 5,00 o in aderenza gli uni con gli altri.

La distanza minima dai confini potrà essere ridotta ove con atto pubblico o con scrittura privata registrata e trascritta, sia dato assenso della proprietà confinante con impegno a garantire in caso edificazione del lotto confinante la distanza minima tra i fabbricati come stabilito dalle N.T.A. del P.R.G.C.

All'interno dell'area di P.E.C. e di ciascun lotto si dovrà osservare la distanza minima tra i fabbricati pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con il minimo di metri 5,00 o costruire fabbricati in aderenza, il tutto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente o del Regolamento Edilizio.

Art. 9 – Accorpamento.