

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI VERRONE

P.E.C. 7

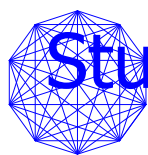
PROGETTO

RESIDENZA
IL QUADRIFOGLIO



PROPRIETA'

IMPRESA EDILE MERLIN COSTRUZIONI SRL



Studio architetto
Barbirato Paolo

13900 BIELLA P. S. Marta, 1 - e-mail archbarbirato@gmail.com
Tel. Fax 015 33448 - 338 4044602

DATA

febbraio 2023

SCALA

ELABORATO

ELABORATO

NORME DI ATTUAZIONE



N°

AGGIORNAMENTI

I) - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme tecniche di attuazione fanno parte integrante e sostanziale del Piano Esecutivo Convenzionato dell'area residenziale di completamento posta in mappa al foglio n. 3 mappale n. 699, esse costituiscono la somma delle norme urbanistico-edilizie di cui all'art. 59 punto 7) della Legge Regionale 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni e definiscono le finalità che consentono la realizzazione del Piano Esecutivo secondo i dettami dello strumento urbanistico vigente e delle particolari prescrizioni normative del medesimo. Per tutto ciò che non è specificatamente previsto dalle presenti Norme, si fa riferimento alle disposizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti vigenti nel Comune di Verrone in quanto non incompatibili.

Nei casi di incompatibilità con gli strumenti ed i regolamenti vigenti nel Comune di Verrone, prevalgono le prescrizioni e le indicazioni delle Norme del P.R.G.

Art. 2 - LOCALIZZAZIONE DELLA ZONA SOGGETTA A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

E' soggetto al Piano Esecutivo Convenzionato un appezzamento di terreno in Comune di Verrone posto lungo via dei Gorghi.

Esso è compreso nell'area che, nel Piano Regolatore Generale variante strutturale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 11 giugno 2007 n. 17-6107 e ss.mm.ii., è destinata a S.U.E., parte in *"Aree per nuova edificazione soggette a S.U.E. - art. 34 delle N.T.A. con le disposizioni particolari di cui all'art. 33 delle N.T.A."* e parte in zona a *"Giardini pubblici e parchi giochi"*;

Nel Nuovo Catasto Terreni questo appezzamento è individuato nel territorio di Verrone al Foglio n. 3 mappale n. 699.

Esso è soggetto alla normativa contenuta nella Legge Regionale 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, alle prescrizioni contenute nelle tavole grafiche facenti parte del P.E.C. medesimo ed ai dettami di cui alle presenti Norme di attuazione.

Art. 3 - VALORE ED EFFICACIA DEL PIANO ESECUTIVO

Il Piano Esecutivo Convenzionato è redatto conformemente agli artt. 43 e 45 della Legge Regionale 56/1977 e ss.mm.ii.

Il Piano ha efficacia per dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale. Entro il termine di validità del Piano dovrà essere richiesto il titolo edilizio per la realizzazione dell'insediamento residenziale previsto, il quale dovrà essere ultimato e reso abitabile entro dieci anni. Il Piano prevede la costruzione di 4 lotti.

Ogni lotto dovrà soddisfare i parametri edilizi previsti dal P.R.G.C. e dalle presenti N.A.

Art. 4 - ELEMENTI URBANISTICI FONDAMENTALI DEL PIANO

Gli elementi urbanistici fondamentali del piano sono:

- a) il perimetro della zona compresa nel P.E.C. che definisce la superficie territoriale;
- b) la superficie fondiaria destinata all'edificazione di nuovi edifici per la residenza con le relative pertinenze funzionali;
- c) gli allineamenti degli edifici rispetto ai confini e alla rete viaria;
- d) gli spazi destinati ai parcheggi ed alla viabilità;
- e) i profili regolatori e le tipologie degli edifici.

II) - DISPOSIZIONI PROGETTUALI

Art. 5 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Il progetto di P.E.C. contiene il rilievo dell'area con le quote altimetriche. Il progetto dovrà attenersi al rilievo indicando rispetto ad esso sia le quote planimetriche che quelle altimetriche delle nuove edificazioni e delle opere di urbanizzazione in scala non inferiore al rapporto di 1:200.

Art. 6 - PRESCRIZIONI RELATIVE AI PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I progetti esecutivi relativi al sistema veicolare, agli spazi di sosta e di parcheggio ed agli spazi comunque destinati al verde naturale, dovranno rispettare i tracciati ed essere conformi al dimensionamento ed alle caratteristiche previste negli elaborati grafici del Piano.

I progetti dovranno inoltre illustrare compiutamente gli elementi di arredo urbano; a tal fine, sono prescritti per la progettazione esecutiva:

- a) l'eliminazione delle barriere architettoniche nei percorsi pedonali e negli accessi agli spazi pubblici o di uso pubblico;
- b) l'evidenziazione e la segnalazione degli imbocchi e degli accessi carrabili con opportuna segnaletica;
- c) i progetti esecutivi relativi alle reti tecnologiche dovranno, in linea di massima, adeguarsi ai tracciati previsti nelle tavole grafiche del Piano; eventuali varianti saranno ammesse esclusivamente in relazione alla necessità del miglior funzionamento delle reti o perché richieste dagli Enti erogatori.

Art. 7- PRESCRIZIONI RELATIVE AI PROGETTI ESECUTIVI DEI LOTTI FUNZIONALI

Le domande dei titoli edilizi dovranno essere documentati con:

- a) cartografia di inquadramento nel contesto del Piano;
- b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:200, sufficiente a descrivere esaurientemente l'andamento altimetrico del terreno antecedente all'intervento;
- c) sezioni schematiche trasversali rispetto alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso, nella scala 1:200, compiutamente quotati;
- d) progetto, in scala non inferiore al rapporto 1:100, con piante, sezioni e prospetti compiutamente quotati;
- e) descrizione delle finiture esterne;
- f) planimetria, in scala non inferiore al rapporto 1:200, con l'illustrazione delle distanze dagli edifici, dagli spazi pubblici od assoggettati ad uso pubblico, dalle strade interne od esterne al perimetro del Piano, nonché dalle fronti degli edifici esistenti.

In sede di progettazione edilizia dei singoli lotti funzionali successivi, dovranno rispettare le indicazioni contenute nella Tavv. 3 e 7 del P.E.C., le quali definiscono:

- le distanze minime dalle strade e dai confini;
- gli allineamenti obbligatori;
- i profili regolatori.

Le recinzioni costruite sulla linea di confine dei lotti funzionali saranno di proprietà comune dei confinanti.

In ottemperanza all'art. 33 delle N.A. del P.R.G., gli interventi sottoposti a S.U.E. dovranno essere realizzati in aree il cui piano di campagna dovrà essere portato ad una quota minima

maggiore di quella stradale maggiorata di 20 cm.. Per tale area si esclude la possibilità di realizzare comunque volumi o accessori interrati al di sotto di tale quota.

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

L'intervento è previsto in area sulla quale è consentita la costruzione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale con un minimo di 70% di funzione abitativa; Abitativa a.1; Accessoria a.2; Direzionale b.1 (D.5); Commerciale b.2 (C1-C2); Produttiva d.1 (C3); Di Servizio b.3 (A10-B1-B4-B5-C4-D3-D6-G4); Alberghiera e Ricettiva d.1 (D2). Nel caso specifico si prevede la destinazione residenziale di tutti i fabbricati in progetto, con relative dipendenze ed accessori.

Art. 9 - PARAMETRI

$I_t \max = 0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 $S_m = 1.200 \text{ m}^2$ o come da comparto indicato in cartografia;
 $R_{\max} = 35\%$;
 $H_{\max} = 7,5\text{m}$;
 $D_c \min = 6,0\text{m}$ annullabile previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti; è ammessa la costruzione a confine per le parti in aderenza a costruzioni preesistenti;
 $D_{\min} = 10,0\text{m}$; nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9; ridotta a 5,0m nei confronti delle Nca;
 $D_s = 6 \text{ m}$ ai sensi del 2° comma art. 27 L.R. 56/77 e ss.mm.ii.;
 $D_L = 10,0\text{m}$ dai limiti della zona D, F, G;
 $V_l \min = 10 \text{ m}$ o pari al fabbricato più alto se superiore; ridotta a 5m nei confronti di Nca pertinenziali con $H_f \leq 2,80\text{m}$;
 $N_p \max = 2$

Art. 10 - AREE INEDIFICABILI

Sono inderogabilmente inedificabili:

- a) le fasce e le aree destinate alla viabilità interna, come indicate nell'elaborato 3 del Piano;
- b) le aree destinate alle infrastrutture pubbliche previste nel Piano e non incluse nel Lotto edificabile, come indicate nell'elaborato 3 del Piano;
- le aree destinate a parcheggio;
- c) le aree poste ai margini del terreno edificabile e ricadenti entro le distanze minime da osservare rispetto ai confini del lotto, nonché quelle prescritte dalle N.A. del P.R.G., a rispetto delle distanze minime fra gli edifici adibiti sia alla residenza ed alle sue pertinenze funzionali.

Art. 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA VIABILITA'

La strada di accesso al P.E.C. dal parcheggio comunale di via dei Gorgi, e gli accessi ai lotti dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni particolari di seguito riportate. La pavimentazione sarà formata dai seguenti strati:

- fondazione in misto naturale di fiume dello spessore minimo di cm. 50;
- strato in conglomerato bituminoso, dello spessore minimo di cm. 8;
- tappeto di usura in conglomerato bituminoso, dello spessore minimo di cm. 3.

Tutti gli spessori s'intendono misurati al finito.

Art. 12 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO PRIVATE

La realizzazione del parcheggio dovrà avvenire con le stesse modalità costruttive di cui al precedente art. 11, con la relativa suddivisione per posti auto, eseguita con segnaletica orizzontale e verticale di colore regolamentare.

Art. 13 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI PRESA, ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE IDRICA

L'approvvigionamento idrico sarà conseguito mediante allacciamento all'acquedotto comunale presente in via dei Gorgi.

L'allacciamento delle case all'impianto idrico verrà eseguito in appositi pozzetti che saranno predisposti in aree direttamente accessibili da spazi pubblici.

Art. 14 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLA RETE FOGNARIA PER LO SMALTIMENTO DEI REFLUI URBANI E DELLE ACQUE METEORICHE

La fognatura per le acque nere provenienti dai nuovi insediamenti sarà costituita da tubi in PVC del tipo pesante marchiato di diametro adeguato posati su letto e rinfilanco di sabbia e scaricherà nella fognatura comunale di via dei Gorgi secondo le modalità richieste dal CORDAR.

Le canalizzazioni per le acque meteoriche, pure in PVC, convogliano le acque provenienti dai tetti delle costruzioni e dai piazzali nelle vasche di accumulo e quindi nei pozzi perdenti di cui ogni casa dovrà dotarsi opportunamente dimensionati secondo le modalità richieste dal CORDAR.

Art. 15 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, DELLA RETE TELEFONICA E PREDISPOSIZIONE DELLA RETE PER LA FIBRA OTTICA

La rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà collegata alla rete ENEL presente nei Gorgi e sarà composta da distinte linee di alimentazione, in cavo sotterraneo, per le utenze private e per le utenze collettive.

La soluzione tecnica dell'impianto, dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione dell'ENEL.

La rete telefonica dovrà essere realizzata in conformità alle indicazioni della TELECOM.

Sono in ogni caso vietate le linee aeree od appese ai prospetti degli edifici. L'allacciamento dei singoli utenti alla linea elettrica e telefonica dovrà essere fatto nei pozzetti allo scopo predisposti immediatamente all'esterno delle recinzioni.

I contatori dell'energia elettrica dovranno essere collocati in appositi vani, realizzati secondo le indicazioni dell'ENEL e posti al limite della proprietà privata, facilmente accessibili dalle aree pubbliche.

La rete di predisposizione per la fibra ottica dovrà prevedere pozzetti di derivazione per ogni lotto.

Art. 16 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

La rete di distribuzione sarà eseguita secondo le indicazioni fornite dalla Ditta erogatrice.

I contatori saranno installati all'esterno delle recinzioni, in posizione facilmente accessibile agli operai addetti alle letture e tali da non nuocere all'aspetto estetico dell'insieme.

**Art. 17 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE
DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI**

Gli interventi di costruzioni degli edifici residenziali, saranno del tipo case singole unifamiliari o plurifamiliari, potranno essere effettuati previa presentazione dei relativi progetti, conformemente a quanto disposto dalle presenti Norme e previo rilascio del conseguente permesso di costruzione.