



C i t t à d i C a s a l e M o n f e r r a t o

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

COMPRENSORIO 8 “VIA MILANO”

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 art. 41

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 14.06.2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 35 DEL 30.06.2010

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. COMPENSORIO 8 VIA MILANO

pag.

Art.1 - Ambito di applicazione	2
Art.2 - Elaborati del P.E.E.P.	2
Art.3 - Divisione in lotti e destinazioni d'uso	2
Art.4 - Utilizzo dei lotti edificabili per la residenza	2
Art.5 - Parcheggi di pertinenza dei lotti edificabili residenziali	3
Art.6 - Sistemazioni interne	4
Art.7 - Recinzioni	4
Art.8 - Marciapiedi e ingressi carrai	4
Art.9 - Aree destinate a servizi sociali	4
Art.10 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento	5

Art.1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano per edilizia economica e popolare, denominato "P.E.E.P. - comprensorio 8 via Milano" e sono da considerare disposizioni particolari e prescrizioni edilizie ad integrazione e specificazione delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.

Art.2 - Elaborati del P.E.E.P.

1. Il piano per edilizia economica e popolare è composto dai seguenti elaborati:
 - 1) Relazione illustrativa
 - 2) Tav. 1 Previsioni di P.R.G.C. scala 1:2000
 - 3) Tav. 2 Planimetria generale del P.E.E.P. scala 1:500 - 1:2000
 - 4) Tav. 3 Schema opere di urbanizzazione primaria e secondaria scala 1:500
 - 5) Tav. 4a Progetto planovolumetrico: Planimetria generale e sezione AA quotata scala 1: 200
 - 6) Tav. 4b Progetto planovolumetrico: Tipologie edilizie scala 1: 200
 - 7) Tav. 5 Piano particellare e elenco proprietà catastali scala 1:2000
 - 8) Norme di attuazione

Art.3 - Divisione in lotti e destinazioni d'uso

1. La parte del territorio regolamentata dal presente piano per edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) è destinata a nuovi insediamenti di carattere residenziale come definiti alla lettera a) dell'art. 12 del vigente P.R.G.C..
2. Il P.E.E.P. prevede la sistemazione del comprensorio d'intervento in più aree (n.4 lotti edificabili e n.4 lotti destinati ad attrezzature e impianti di interesse pubblico), a ciascuna delle quali compete specifica destinazione d'uso.
3. Ad ogni lotto edificabile per la residenza compete una tipologia edilizia vincolante (art. 4 delle presenti norme di attuazione).
4. Alle aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse pubblico di vario tipo competono specifiche destinazioni (parcheggio alberato, verde, gioco e di interesse comune).

Art.4 - Utilizzo dei lotti edificabili per la residenza

1. A ciascun lotto edificabile compete una tipologia edilizia vincolante così come indicata nelle tavole 2, 4a e 4b del piano. La tipologia prevista per la edificazione residenziale è costituita da case in linea e da case a blocchi.
2. Per garantire la coerenza formale degli interventi, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di altezza, numero massimo di piani fuori terra, volumetriche e dimensionamento riportate alla tav. 2 del presente piano.

3. Le soluzioni progettuali previste nelle tavv. 4a e 4b del P.E.E.P., con le indicazioni planimetriche ed altimetriche della sagoma degli edifici, sono da ritenersi indicative del prodotto edilizio che si vuole ottenere. Sono ammesse variazioni di lieve entità nel rispetto delle caratteristiche massime ammesse di cui al precedente punto 2. In particolare
4. La superficie massima delle nuove abitazioni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare metri quadrati 95, oltre metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina. Sono altresì ammesse abitazioni con superficie massima fino a mq.110 nonché autorimesse con superficie massima fino a mq.25, nel rispetto della vigente normativa e fatta comunque salva la verifica prevista dall'art.6 della D.G.R. 29-42602 del 23.01.1995 sui limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale pubblica. Il numero effettivo delle abitazioni può variare in presenza di particolari premialità stabilite nei bandi di finanziamento regionale quali, per esempio, alloggi di piccole dimensioni, ecc..
5. Le delimitazioni di proprietà, siano esse contestuali o successive alla formazione degli edifici a blocco, interne a tale organismo, costituiscono confini interni tra parti del medesimo blocco.
6. Al fine di garantire il corretto inserimento ambientale, i materiali e i caratteri costruttivi, dovranno essere adeguati al contesto ambientale circostante. Sono da escludere rivestimenti ceramici, serramenti esterni in materiale anodizzato ecc.. Eventuali grate di protezione esterne saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari.
7. E' altresì obbligatoria una progettazione coordinata. Tale obbligo non comporta necessariamente una progettazione unitaria e contemporanea di tutti gli edifici previsti, ma comporta caratteri di omogeneità per quanto riguarda aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata. Per tale motivo l'approvazione del primo progetto edilizio stabilirà di fatto le caratteristiche qualitative dell'intero ambito.
8. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o semi-interrati a qualsiasi uso destinati rispetto al piano naturale del terreno esistente, salvo modeste variazioni comunque non superiori a cm.50 per comprovate esigenze dovute alla orografia del terreno.
9. Nel caso di edifici isolati, ogni edificio deve avere distacchi dai confini del lotto su cui insiste pari almeno m. 5,00 e dai corpi di fabbrica pari almeno alla massima altezza degli edifici prospettanti e comunque in nessun caso inferiori a m. 10,00.
10. La distanza tra gli edifici ed il ciglio stradale non può essere comunque inferiore a m.6,00.
11. I distacchi di cui sopra saranno considerati rispetto alle maggiori sporgenze del perimetro dell'edificio.

Art.5 - Parcheggi di pertinenza dei lotti edificabili residenziali

1. All'interno del perimetro dei lotti edificabili dovranno essere riservati appositi spazi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art.18 della L.765/67 e successive modificazioni ed integrazioni (mq. 1 ogni 10 mc di volume) e nel rispetto delle modalità costruttive di cui al successivo art.10.
2. In ogni singolo lotto dovranno essere ricavati, in aggiunta agli spazi di cui al precedente comma, appositi spazi coperti o locali destinati al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse individuali chiuse o simili) in numero uguale al numero delle abitazioni realizzate e comunque nel rispetto della superficie massima (mq. 18,00) di cui all'art.16 delle legge 457/78.

Art.6 - Sistemazioni interne

1. In ogni lotto edificabile per la residenza, oltre alla superficie destinata a parcheggio, è prevista una superficie a verde.
2. Tutti gli spazi dei lotti residenziali liberi da costruzioni sono vincolati a verde privato. Le aree verdi dovranno corrispondere almeno a quella stabilita dall' art.15 delle norme di attuazione del P.R.G.C. ed essere sistemata a tappeto verde con insediamento di alberi di alto e medio fusto fino alla concorrenza del rapporto di 1 albero ogni 40 mq con prescrizione di utilizzo di essenze locali (tiglio, acero ...).
3. L'arredo delle aree previste dal presente articolo dovrà risultare dagli appositi elaborati di progetto presentati al Comune.
4. La sistemazione a verde e le alberature dovranno essere realizzate e mantenute in condizioni decorose a cura e spese degli aventi diritto alla edificazione.
5. Qualora gli aventi diritto alla edificazione non provvedano alla sistemazione dell'area verde di loro competenza entro due anni dal completamento delle opere edilizie di ogni singolo edificio, l'Amministrazione comunale provvederà alla esecuzione dei lavori, quali risulteranno dal progetto approvato, a spese degli assegnatari del lotto, utilizzando a tale fine il deposito cauzionale all'uopo prestato in sede di convenzione.

Art.7 - Recinzioni

1. I lotti edificabili residenziali dovranno necessariamente essere recintati.
2. La recinzione dovrà essere a giorno costituita da semplici elementi verticali in ferro su muretto di fondazione di altezza inferiore o uguale a m. 0,30, esclusivamente sui confini del lotto.

Art.8 - Marciapiedi e ingressi carrai

1. Ogni lotto convenzionato non potrà avere più di due accessi carrai.
2. Nel caso di successivo frazionamento di lotto unitario, saranno concessi non più di due accessi carrai per l'intero originario lotto convenzionato. La distribuzione ai singoli lotti frazionati dovrà avvenire mediante strada privata interna al lotto fondiario, con sbocco in corrispondenza degli accessi carrai consentiti.
3. L'apertura degli ingressi carrai, la modifica dei marciapiedi ed i punti di allacciamento alle reti elettrica, idrica e fognaria, possono essere autorizzati solo nel rispetto delle modalità e prescrizioni tecniche esecutive dettate dal Settore G.U.T. del Comune di Casale Monferrato.
4. Le specifiche tecniche fornite dal Settore G.U.T. del Comune di Casale Monferrato dovranno essere allegate al progetto oggetto di domanda di concessione.
5. I progetti allegati alla domanda di concessione dovranno essere redatti in conformità alle norme tecniche suddette, pena il diniego della concessione stessa .

Art.9 - Aree destinate a servizi sociali

1. I lotti destinati alla realizzazione di servizi sociali (parcheggio alberato, verde, gioco e di interesse comune) saranno realizzati dall'Amministrazione Comunale e, rientrando tra le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria, il costo di realizzazione verrà computato tra gli oneri di urbanizzazione.

Art.10 - Prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento

1. I concessionari di aree nel presente P.E.E.P. si obbligano a adottare le opportune misure di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento proveniente dalle residenze applicando le migliori tecniche disponibili. In ogni caso gli interventi edilizi dovranno essere progettati, realizzati e gestiti secondo i criteri di compatibilità ambientale contenuti nel sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca" nella versione adottata dalla Regione Piemonte. Per inquinamento si intende l'introduzione diretta o indiretta di sostanze, vibrazioni, calore o rumore nell'aria, nell'acqua o nel suolo, che potrebbero nuocere alla salute umana o alla qualità dell'ambiente.
2. In particolare:
 - a) gli edifici residenziali e gli impianti di riscaldamento ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica nel rispetto della legge 9.01.1991 n.10 e del D.P.R. 412 del 26.08.1993 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi dell'art.26 della legge 10/1991, gli impianti di riscaldamento devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
 - b) deve essere evitato l'inquinamento atmosferico. Le emissioni inquinanti in atmosfera degli impianti termici destinati esclusivamente al riscaldamento di ambienti e di acqua per utenze civili, devono possedere i requisiti di cui alla legge 9.01.1991 n.10 e successive modificazioni ed integrazioni .
 - c) gli impianti di riscaldamento devono essere allacciati obbligatoriamente alla rete di distribuzione del gas metano.
 - d) devono essere evitati gli scarichi di acque meteoriche e/o di rifiuto provenienti da insediamenti civili sul suolo, sottosuolo o in acque superficiali. Tali scarichi devono essere obbligatoriamente convogliati nelle pubbliche fognature previa autorizzazione dell'autorità competente al controllo ai sensi del decreto legislativo 03.04.2006 n.152 e legge regionale 26.03.1990 n.13 e successive modificazioni. Tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente. Ai fini del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.117-10731 del 13.03.2007, i nuovi insediamenti devono obbligatoriamente prevedere misure dirette:
 1. al risparmio e all'uso razionale delle risorse idriche (art.42 delle Norme del P.T.A) con:
 - l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per singola utenza indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile;
 - la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile;
 2. alla riduzione delle portate meteoriche drenate e delle superfici urbane impermeabilizzate (art.32 delle Norme del P.T.A.), in attesa di specifiche direttive della Giunta Regionale, mediante realizzazione dei parcheggi di cui al precedente art.5, limitatamente agli spazi destinati al posto macchina, con pavimentazione drenante (masselli autobloccanti forati ecc.) finalizzati alla successiva inerbitura.

- e) deve essere evitata qualunque emissione sonora che provochi sull'uomo effetti indesiderati, disturbanti o dannosi o che determini un qualsiasi deterioramento qualitativo dell'ambiente. Le emissioni sonore non dovranno superare i valori limite massimi del livello sonoro equivalente stabilito per le aree prevalentemente residenziali dal D.P.C.M. 1.03.1991 e successive normative di settore.