



CITTA' DI VILLADOSSOLA

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO



**REGIONE
PIEMONTE**



ADOTTATO CON DELIBERA C.C.
N. DEL
APPROVATO CON DELIBERA C.C.
N. DEL



**PROVINCIA DEL
V.C.O.**

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

Legge n. 167 del 18.04.1962 s.m.i.
Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 s.m.i. art. 41

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Fernanda Munda

Il Sindaco
Marzio Bartolucci

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giordano Barbeta

B – Norme di Attuazione

Il progettista

Sommario

TITOLO I.....	2
ASPETTI GENERALI DEL PIANO	2
art. 1 - Contenuti.....	2
art. 2 - Elaborati del piano.....	3
TITOLO II.....	4
ASPETTI NORMATIVI DEL PIANO	4
art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni.....	4
art. 4 - Comparto edificatorio	8
TITOLO III.....	9
ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI.....	9
art. 5 - Tipi edilizi nei lotti destinati alla residenza.....	9
art. 6 - Lotti destinati a standards urbanistici al servizio della residenza.....	11
art. 7 - Elementi relativi alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.....	12
TITOLO IV	13
ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.	13
art. 8 - Programmazione degli interventi.....	13
art. 9 - Assegnazione dei lotti	14
art. 10 - Validità di norme e regolamenti vigenti.....	15
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, VALORI DIMENSIONALI DEI LOTTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	16

TITOLO I

ASPETTI GENERALI DEL PIANO

art. 1 - Contenuti

Le presenti norme concernono il piano per l'edilizia economico popolare di cui alla L. 18 aprile 1962 n° 167 modificata ed integrata dalla L. 22 ottobre n° 865 dalla L. 28 gennaio 1967 n° 10, nonché dalla L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 con modifiche ed integrazioni ulteriori delle leggi regionali n° 50 del 20 maggio 1980 e n° 17 dell'11 agosto 1982.

art. 2 - Elaborati del piano

Compongono il P.E.E.P. i seguenti elaborati:

A - Relazione illustrativa

B - Norme di Attuazione

C - Elenchi Catastali delle proprietà comprese nel P.E.E.P.

P1 – Estratto del P.R.G.C. vigente – 1:2.000

P2 - Rappresentazione del P.E.E.P. sul vigente P.R.G.C. - 1:2.000

P3 - Delimitazione sulle mappe catastali del P.E.E.P. - 1:1.000

P4 - Planimetria del piano - 1:500

TR1 - Tipologie edilizie-abitazioni uni/bifamiliari 1:200

U1 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria 1:500

U2 - Opere di urbanizzazione primaria-particolari

TITOLO II

ASPETTI NORMATIVI DEL PIANO

art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni

Sono previsti i seguenti parametri:

St = superficie territoriale: è l'intera superficie di ogni localizzazione P.E.E.P.; comprende i lotti edificabili ed edificati nonché le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf = superficie fondiaria: è l'area dei lotti sulla quale avverrà l'edificazione al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

It = indice di densità territoriale: è il rapporto tra il volume complessivo di edificazione previsto (V) e la superficie territoriale (ST) dell'area a cui tale volume si riferisce.

If = indice di densità fondiaria: è il rapporto tra il volume complessivo di edificazione previsto (V) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui tale volume si riferisce.

Sul = superficie lorda utile: misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow-window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina se ubicati in livelli non considerati piani ai sensi comma 2 dell'Art. 15 ed alle cantine ubicate nei livelli considerati piano terra ai sensi del comma 1 art. 15 per le seguenti superfici massime:

- mq. 40,00 per ogni unità immobiliare residenziale di tipo uni/bi/tri-familiare e a schiera
- mq. 10,00 per unità condominiali

qualora queste non siano già state ricavate nei piani interrati;

g) alle soffitte ed ai locali sottotetto non agibili. Per vano sottotetto non agibile si intende quello che presenta una altezza media interna utile inferiore a ml. 2,40, calcolata ai sensi

dell'art. 36, e che sia dotato di una superficie finestrata apribile inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento;

h) ai cavedi;

i) ai laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, collaterali alle attività residenziali se definiti bassi fabbricati ai sensi dell'art. 16 comma 4 e di Sul non superiore a mq. 15 per ogni unità residenziale alla quale risulta annesso), per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.

Eventuali cambi di destinazione d'uso in locali residenziali agibili di cui alle lettere e); f); i); del comma 2 qualora ricadenti nelle prescrizioni del 1° comma, lettera a) dell'art. 48 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. richiedono sempre la verifica planovolumetrica per i tipi di intervento di ampliamento e/o ampliamento con sopraelevazione.

V = volume degli edifici: Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. Per l'ultimo piano, sottotetto agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al punto seguente.

H = altezza di un fabbricato: misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate che segue: Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati agibili con esclusione dei volumi tecnici e dei vani sottotetto non agibili.

Per vano sottotetto non agibile si intende quello che presenta una altezza media interna utile inferiore a ml. 2,40, calcolata ai sensi dell'art. 36, e che sia dotato di una superficie finestrata apribile inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

n° P = numero dei piani della costruzione: è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite come al punto precedente), nonché gli eventuali soppalchi.

Sc = superficie coperta di un edificio: misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno sistemato, comprese le tettoie, le logge, i "bow-window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Rc = rapporto di copertura: è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Le distanze tra i fabbricati, e dai confini dei lotti sono deducibili dagli elaborati del P.E.E.P.

Dc = distanza dai confini : la distanza fra filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante. La stessa può essere accordata a distanze inferiori a quanto indicato a seguito di apposito atto tra le parti registrato e trascritto.

Df = visuale libera: è definita dalla normale libera da ciascuna finestra con veduta; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata: non si applica nel caso le pareti prospettanti non siano finestrate.

Ff = filo di fabbricazione: è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow-window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

art. 4 - Comparto edificatorio

Il P.E.E.P. è composto da un comparto edificatorio suddiviso in 18 lotti, a sua volta ripartiti in:

- 12 lotti destinati alla residenza (da R1 a R12)
- 6 lotti destinati a standards urbanistici al servizio della residenza così ulteriormente distribuiti:
 - 5 lotti a verde (da V1 a V5)
 - 1 lotto a parcheggi pubblici (P1)

TITOLO III

ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI

art. 5 - Tipi edilizi nei lotti destinati alla residenza

5.1.- Lotti edificatori residenziali.

Ogni lotto destinato alla residenza è individuato nella planimetria di progetto tav. P4 con specifica campitura, che ne definisce la superficie fondiaria. Inoltre, per ogni lotto, la stessa planimetria prescrive:

- a) la destinazione d'uso (residenziale);
- b) l'indice fondiario di edificabilità (mc/mq) da riferire, per il computo della volumetria massima edificabile alla superficie fondiaria del lotto;
- c) il numero dei piani fuori terra ammessi; tale prescrizione trova ulteriore specificazione, per ogni tipo edilizio, nel successivo paragrafo e nella tav.TR1;
- d) il tipo edilizio cui debbono adeguarsi le costruzioni ammesse;
- e) gli allineamenti obbligatori dei corpi di fabbrica, ovvero la linea sulla quale dovranno necessariamente essere eretti i fronti principali dei fabbricati; sono comunque ammesse sporgenze rispetto a tale filo purché si tratti di aggetti di estensione limitata e comunque non oltre ml 1,50;
- f) gli arretramenti minimi dalle strade (fasce di rispetto stradale).

5.2.- Tipi edilizi.

Sono prescritti i seguenti tipi edilizi:

- a) abitazioni unifamiliari nei lotti d'attuazione da R1 a R9 e R12;
- b) abitazione bifamiliare tra i lotti d'attuazione R10+R11;

Nella tabella A allegata alle presenti Norme sono indicati i valori dimensionali nonché i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per ogni singolo lotto d'attuazione.

In sede di assegnazione delle aree sono ammessi sia accorpamenti sia suddivisioni ulteriori dei lotti, purché l'edificabilità complessiva dell'insieme dei lotti non muti rispetto alle previsioni di piano.

5.3.- Caratteri architettonici degli edifici.

Nella tavola di prog. TR1 sono indicate le caratteristiche plano-volumetriche dei fabbricati.

Tali caratteri costituiscono preciso riferimento linguistico a cui dovranno attenersi i singoli

interventi. L'Autorità competente potrà, valutando caso per caso, concedere deroghe di modesta entità opportunamente motivate dal richiedente.

Si considerano vincolanti per tutti gli interventi:

- l'adozione di manto di copertura in pietra, tegole canadesi, cemento o eternit svizzero di colore grigio scuro con la tonalità più prossima a quella prevalente nelle coperture degli edifici limitrofi; esclusi quindi tutti gli altri tipi di copertura;
- l'adozione di finiture (tipi di serramento, tipi di ferramenta, coloriture) aventi caratteri di omogeneità fra i diversi edifici; anche in questo caso i primi interventi in ciascuna area possono essere fatti assumere come riferimento per ogni intervento successivo;
- la tinteggiatura delle facciate dovrà essere omogenea ed a tinta pastello tenue;
- la copertura per gli edifici unifamiliari (UF1) dovrà obbligatoriamente essere a quattro falde (sei falde per UF2) e dovrà avere inclinazione compresa fra 30% e 50%, mentre dovrà essere a due falde con inclinazione compresa fra 60% e 70% per gli edifici bifamiliari (BF);
- gli eventuali abbaini dovranno obbligatoriamente essere a due falde nel rispetto dei caratteri architettonici della copertura.

5.4.- Sistemazione delle aree libere.

La sistemazione delle aree libere interne al comparto avverrà secondo i seguenti criteri:

- le strade di distribuzione delle autorimesse saranno preferibilmente lastricate con riquadri di calcestruzzo lavato, oppure pavimentate con uso di blocchetti di pietra locale o c.l.s.; è preferibile non fare uso di manti bituminosi;
- nelle aree libere saranno messe a dimora piante di alto fusto ed a rapida crescita (pioppo, betulla, platano,) organizzate in filari laddove previsto in progetto;
- le recinzioni dovranno avere altezza di mt. 1,70 dal piano strada e dal piano campagna, di esse, solo una parte, per un'altezza di ml. 0,50 dovrà essere realizzata in muratura piena;
- recinzioni di caratteristiche diverse potranno altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva;
- i materiali consentiti per la realizzazione dei muretti di recinzione sono il calcestruzzo intonacato al rustico con copertina in pietra locale;
- le cancellate e delle inferiate dovranno essere in metallo di tipo semplice e lineare di colore ferro micaceo nella tinta del grigio.

art. 6 - Lotti destinati a standards urbanistici al servizio della residenza

Ogni lotto destinato a standards urbanistici al servizio della residenza è individuato nella planimetria P4 con specifica campitura che individua la superficie fondiaria, ad ogni lotto è attribuito un numero d'ordine. Inoltre, per ogni lotto la stessa planimetria prescrive:

- a) la classe di destinazione d'uso;
- b) la destinazione d'uso specifico;
- c) il rapporto massimo di copertura tra la superficie coperta complessiva degli edifici ammessi e la superficie fondiaria del lotto;
- d) l'altezza massima di costruzione f.t. degli edifici ammessi.

Nei lotti di aree verdi V1, V2, V3, V4 e V5 è ammessa soltanto la costruzione di edifici destinati ad impianti sportivi le cui caratteristiche saranno definite caso per caso in rapporto alle necessità ed ai programmi dell'Amministrazione Comm.le.

Nei lotti verdi V1, V2, V3, V4 e V5 la specifica destinazione d'uso ha valore prescrittivo e non può essere modificata.

La destinazione dell'area a parcheggio (contraddistinta col simbolo P e numero d'ordine 1) è prescritta e non può essere derogata.

art. 7 - Elementi relativi alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

I progetti esecutivi relativi alle infrastrutture per la distribuzione veicolare dovranno uniformarsi ai tracciati e al dimensionamento di cui agli elaborati (fatte salve variazioni derivanti dalla progettazione a livello esecutivo delle opere).

Connaturata all'esecuzione dell'infrastruttura deve intendersi anche la messa a dimora di piante lungo il tracciato dell'infrastruttura medesima, nonché la realizzazione di parcheggi indicati.

I progetti relativi alla rete idrica, alla rete fognante, alla rete del gas, alla rete della pubblica illuminazione dovranno uniformarsi al tracciato di cui all'elab. con varianti ammesse in sede esecutiva in funzione del miglior funzionamento delle reti.

TITOLO IV

ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.

art. 8 - Programmazione degli interventi

Le opere di urbanizzazione previste nel presente P.E.E.P., verranno eseguite direttamente a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, nella loro totalità, in un arco temporale di cinque anni dalla data di approvazione del presente piano.

art. 9 - Assegnazione dei lotti

Possono richiedere assegnazione di lotti oggetto di nuova edificazione o già edificati al fine di attuare gli interventi previsti dal piano i seguenti operatori:

- singoli privati;
- cooperative edilizie a proprietà indivisa e divisa;
- istituto autonomo per la case popolari;
- imprese edilizie di sposta a convenzionarsi con il comune circa i prezzi di vendita o di locazione degli alloggi edificati o ricavati.

Per quanto attiene i singoli privati l'ammissibilità di assegnazione è quella stabilita all'art. 20 della L. 457/78 e successivi adeguamenti di legge, relativamente ai limiti massimi di reddito per l'accesso ai mutui agevolati, appurato anche attraverso accertamento degli organi comunali oltreché determinato ai sensi dell'art. 21 della citata legge.

Per quanto attiene le cooperative edilizie a proprietà indivisa e divisa si darà preferenza a quelle cooperative che dispongono dei finanziamenti della L. 457/78. Si richiama per il resto il complesso dell'art. 10 della L. 167/62 variato ed integrato dall'art. 35 della L. 865/71 e dell'art. 46 della L. 457/78.

art. 10 - Validità di norme e regolamenti vigenti

Le costruzioni realizzate in attuazione del presente P.E.E.P. dovranno essere conformi alle norme e regolamenti generali e speciali vigenti all'atto della loro costruzione.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, VALORI DIMENSIONALI DEI LOTTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

N° lotti	Contenuto del lotto	N° interventi previsti	Superficie fondiaria Sf	Indice di densità fondiaria If	Volume massimo V	Rapporto massimo di copertura Rc	N° di piani previsti n° P	Tipologia edilizia	Altezza massima f.t. H	Visuale libera Df	Distanza dai confini Dc	Distanza dalle strade Ds	Copertura N° falde	Note
R1	Unifamiliare isolata	1	405,90 mq	0,88	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R2	Unifamiliare isolata	1	443,69 mq	0,81	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF2	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R3	Unifamiliare isolata	1	494,02 mq	0,73	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R4	Unifamiliare isolata	1	466,15 mq	0,77	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R5	Unifamiliare isolata	1	515,13 mq	0,70	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R6	Unifamiliare isolata	1	548,10 mq	0,66	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R7	Unifamiliare isolata	1	561,17 mq	0,64	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R8	Unifamiliare isolata	1	475,60 mq	0,76	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R9	Unifamiliare isolata	1	473,89 mq	0,76	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	
R10	Bifamiliare isolata	1	530,66 mq	0,68	359,17 mc	30%	2 + mansarda	BF	9,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	2	
R11		1	422,09 mq	0,68	359,17 mc	30%	2 + mansarda							
R12	Unifamiliare isolata	1	462,27 mq	0,78	359,17 mc	30%	2 + mansarda	UF1	6,30 ml	10,00 ml	5,00 ml	6,00 ml	4	