

**CITTA' DI PINEROLO
FRAZIONE RIVA – AREA VP 6.8 DEL P.R.G.C.**

CATASTO TERRENI : Fg.43,part. 35,116 parte,33 parte - Fg.42,part. 80 parte

**PROPRIETA' : Società "SANTA MARIA s.r.l."
Via Motta Santus 26 - Frazione Riva - 10064 Pinerolo**

LEGALE RAPPRESENTANTE : Bruna FALCO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

P.E.C. "CASCINA MOTTA SANTUS"

**INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO RURALE COSTITUITO
DALLA "CASCINA MOTTA SANTUS" E DAI SUOI TERRENI DI PERTINENZA
CIRCOSTANTI MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE DEL FABBRICATO
CON CAMBIO DELLA SUA ATTUALE DESTINAZIONE D'USO E DI QUELLA
DEI TERRENI INTERESSATI**

LOCALIZZAZIONE : Via Motta Santus n. 24 - Riva di Pinerolo

AMBITO DEL P.R.G.C. : parte dell' AREA VP 6.8

NORME DI ATTUAZIONE

**data : 11.04.2016
AGGIORNAMENTO
05.06.2017**

PROGETTISTA: Ing. Edoardo PIARULLI

NORME DI ATTUAZIONE

PREMESSE

- Il fabbricato ed i terreni interessati dall'intervento previsto nel presente P.E.C. fanno parte di un'Area classificata nel P.R.G.C. con la sigla VP e più precisamente con la denominazione VP 6.8.

- Le aree VP sono Aree per Verde Privato occupate da parchi privati di particolare interesse ambientale (Art. 67-comma 1 delle N.d.A.) e sono classificate come aree di interesse ambientale e/o paesaggistico tutelate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e sono normate all'art.67 commi 1-2-3 (Art.45 delle N.d.A. comma 6-b).

- Le prescrizioni delle presenti NORME DI ATTUAZIONE si riferiscono al P.E.C. "CASCINA MOTTA SANTUS", che prevede interventi di Riqualficazione del complesso rurale "Cascina Motta Santus" e dei suoi terreni di pertinenza circostanti, dei quali viene cambiata la destinazione d'uso (da agricola ad area per parcheggi assoggettata ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici ed a verde e parcheggi privati).

Gli interventi prevedono il recupero e la ristrutturazione del fabbricato "Cascina", con cambio della sua destinazione d'uso da agricola a residenziale e/o terziaria (così come consentito dall'Art. 67- comma 2 delle N.d.A. del P.R.G.C. per le Aree VP) e la sistemazione, in funzione del P.E.C., di parte dei terreni limitrofi alla "Cascina".

Il presente P.E.C. è stato redatto conformemente alle Direttive del P.R.G.C. vigente (Variante Ponte), alle Norme riguardanti le aree VP (ed in particolare l'Area VP 6.8) ed al Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 1 – PRESCRIZIONI GENERALI

La attuazione del P.E.C. dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate nelle presenti Norme di Attuazione.

Per la attuazione del presente P.E.C., dovranno essere richiesti, come Atti Abilitativi per la esecuzione degli interventi, i Permessi di Costruire sia per gli interventi edilizi che per la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

.Per tutto quanto non previsto nelle presenti Norme di Attuazione e non contemplato negli elaborati grafici del presente P.E.C., valgono le indicazioni del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pinerolo (Elaborati grafici e Norme di Attuazione) nonché quelle del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 2 – ELABORATI DEL P.E.C.

- 1) DOC. 1 Aggiorn. 05.06.2017- Relazione Tecnico - Descrittiva con n. 4 Allegati**
- 2) DOC. 2 Aggiorn. 05.06.2017- Norme di Attuazione**
- 3) DOC. 3 - Conteggio Oneri Concessori (Oneri di Urbanizzazione 1^a, Oneri di Urbanizzazione 2^a, Contributo del Costo di Costruzione)**
- 4) DOC. 4 - Relazione Geologica**
- 5) DOC. 5 - Rilievo Fotografico**
- 6) DOC. 6 - Verifica di Assoggettabilità alla “VAS”- Rapporto preliminare**
- 7) DOC. 7 Aggiorn. 05.06.2017 - Bozza di Convenzione con Allegato 1 alla Convenzione**
- 8) TAV. 1 - Estratti Cartografici con inquadramento dell’Area oggetto dell’intervento di P.E.C.**
- 9) TAV. 2A Aggiorn. 05.06.2017 - Rappresentazione dello Stato Attuale**
- 10) TAV. 2B - Determinazione della superficie dell’Area oggetto dell’intervento**
- 11) TAV. 3 - Determinazione della S.L.P. del fabbricato “Cascina Motta Santus”**
- 12) TAV. 4 - Destinazione d’Uso del fabbricato - Stato Attuale**
- 13) TAV. 5 - Nuove Destinazioni d’Uso previste per il fabbricato – Situazione in Progetto**
- 14) TAV. 6 Aggiorn. 05.06.2017 - Rappresentazione della Situazione in Progetto**
- 15) TAV. 7 Aggiorn 05.06.2017 - Sistemazione dell’ Area per Servizi Assoggettata ad Uso Pubblico per il soddisfacimento degli Standards Urbanistici**
- 16) TAV. 8 Aggiorn. 05.06.2017 - Tavola di Raffronto tra le quote altimetriche attuali del suolo e del piano terreno del fabbricato e quelle della situazione in progetto**
- 17) TAV. 9A - Schema degli Impianti di Depurazione e di Smaltimento delle acque reflue - Situazione in Progetto -**
- 18) TAV. 9B - Schema degli Impianti di Depurazione e di Smaltimento delle acque reflue nella ipotesi di eventuale attività terziaria con ristorazione - Situazione in Progetto -**
- 19) TAV. 10 - Rilievo plano-altimetrico della “Cascina Motta Santus” - Stato Attuale**
- 20) TAV. 11 Aggiorn. 05.06.2017 - Situazione del Fabbricato allo Stato Attuale - Sezioni Schematiche e Piante schematiche**
- 21) TAV.12A Aggiorn.05.06.2017- Situazione in Progetto del Fabbricato – Sezioni Schematiche e Piante schematiche**
- 22) TAV.12B Aggiorn. 05.06.2017 - Raffronto tra la situazione del fabbricato in Progetto e la situazione allo Stato Attuale - Sezioni schematiche e piante schematiche del fabbricato**
- 23) TAV. 13 - Rappresentazioni Prospettiche del Fabbricato allo stato attuale**

Art. 3 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE.

1) Il quantitativo di S.L.P. prevista per l'edificio ristrutturato, non potrà essere superiore a quello attuale dell'edificio esistente da ristrutturare (mq 1565).

2) Le prescrizioni a cui ci si è attenuti per la progettazione del P.E.C. sono quelle contenute nei qui sotto elencati Articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.:

- ART.45 – TUTELA DELLA QUALITA' E DELLA TESTIMONIANZA STORICA FUORI DAL CENTRO STORICO (commi 1, 3-b, 6-b);
- ART.67 - AREE PER VERDE PRIVATO E NATURALE (SIGLE VP e VN), commi 1, 2, 3;
- ART.35 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, comma 2 - punti b), d), e), i), j);
- ART.23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

3) Le prescrizioni grafiche e tecniche contenute negli elaborati del P.E.C. e le presenti Norme di Attuazione dispiegano la loro efficacia verso i soggetti attuatori e loro aventi causa.

4) L'Area privata da assoggettare ad Uso Pubblico per il soddisfacimento degli Standards Urbanistici (Art.21- L.R. n.56/77 e s.m.i) dovrà essere sistemata e adibita nella sua totalità a Parcheggi di Uso Pubblico, come rappresentato nell' Elaborato **TAV. 7**.

Tale Area è prevista con una superficie di mq 1029 circa (superiore al quantitativo minimo previsto dalle norme, che è pari a mq 910,20) e la sua localizzazione è rappresentata nelle **TAV.6**.

5) L'Area per Verde Privato, di superficie di mq 198 circa, siglata come AREA "C" negli Elaborati **TAV.6** e **TAV. 7** stata prevista per un eventuale futuro utilizzo per la posa dei cassonetti per la raccolta rifiuti della zona.

6) L'entità della superficie dei 2 piani del fabbricato oggetto dell'intervento di ristrutturazione previsto nel presente P.E.C. (corrispondente alla S.L.P. complessiva dell'immobile) deriva dal rilievo dello stato attuale dell'immobile; eventuali piccole difformità dimensionali che dovessero risultare in sede di progetto per il Permesso di Costruire (a fronte di ancor più dettagliato rilievo dimensionale del fabbricato) non comporteranno la necessità di richiedere varianti al P.E.C., in quanto, in ogni caso, le

dimensioni dei piani dell'edificio ristrutturato ed i conseguenti quantitativi di S.L.P. (sia quello totale che quello di ciascun piano) non dovranno risultare superiori a quelli della situazione effettiva attuale, che corrispondono alla attuale sagoma in pianta dei 2 piani del fabbricato.

Sarebbe invece necessario richiedere Variante al P.E.C. nel caso che i suddetti eventuali piccoli incrementi dimensionali del fabbricato (e quindi di S.L.P.), riscontrati in sede di progetto esecutivo, richiedessero un quantitativo di Aree per Servizi superiore a quello previsto nel P.E.C. (peraltro già superiore al minimo regolamentare).

7) La riqualificazione del complesso rurale della "Cascina Motta Santus" dovrà avvenire con un intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, con cambio della sua attuale destinazione d'uso agricola (non più utilizzata) previo mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie (ART.67 comma 2 delle N.d.A. del P.R.G.C.).

In fase di attuazione del P.E.C., il Permesso di Costruire dovrà tenere conto di tali disposizioni.

8) In fase attuativa del PE.C., il progetto di recupero e ristrutturazione della "Cascina Motta Santus" da presentarsi per il Permesso di Costruire dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio, in quanto trattasi di ristrutturazione di un fabbricato classificato come bene ambientale sottoposto a tutela regionale (art 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.).

9) Nel progetto dell'intervento di recupero e ristrutturazione del fabbricato previsto nel P.E.C. dovrà essere mantenuto lo stesso quantitativo della S.L.P. totale attuale esistente (mq 1.565 circa) determinata con rilievo del fabbricato e così pure dovrà essere mantenuta la sua attuale distribuzione sui 2 piani, pari a (vedere **TAV. 3** e **TAV. 4**) :

- al piano terreno	S.L.P.	= mq	955,10
- al piano 1°	S.L.P..	= mq	609,90

- Totale	S.L.P.	= mq	1.565,00

10) Nel P.E.C. sono previste per il fabbricato nuove Destinazioni d'Uso (al posto della attuale destinazione Agricola) che saranno di tipo Residenziale e/o Terziario, come illustrato al successivo **Art.4** e con la loro ripartizione rappresentata negli elaborati **TAV. 4** e **TAV.5**.

11) E' possibile regolarizzare il terreno attuale circostante la "Cascina" (attualmente abbastanza disomogeneo), modificandone la quota nel rispetto delle norme del P.R.G.C., in particolare dell' **ART. 5 delle N.d.A. del P.R.G.C – PARAMETRI EDILIZI delle N.d.A.**
- Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, punti 3 e 4.

Art.4 – NUOVE DESTINAZIONI D’USO PREVISTE PER IL FABBRICATO

Oltre alla Destinazione Residenziale, tra le varie Destinazioni Terziarie ammissibili

in base all’ART.45, comma 5 e ART. 35, comma 2 delle N.d.A. del P.R.G.C. sarà possibile insediare le attività qui di seguito riportate (già previste al paragrafo 3, terzo capoverso,dell’Elaborato ALL.1 – RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA):

- attività turistico-ricettive (mostre, convegni ed attività espositive, ristorazione, bar, esercizi alberghieri od extra-alberghieri, agriturismi;
- uffici privati per l’espletamento di arti e professioni;
- attrezzature di assistenza collettiva privata o pubblica (es. case di riposo, case di cura, convalescenziari).

Nel P.E.C. la **S.L.P. complessiva (mq 1.565) è prevista così ripartita relativamente alle 2 nuove destinazioni d’uso previste:**

- **S.L.P. a destinazione residenziale = mq 979,80** (corrispondente alla percentuale del **62,61% rispetto alla S.L.P. totale)**
- S.L.P. a destinazione terziaria = mq 585,20** (corrispondente alla percentuale del **37,39% rispetto alla S.L.P. totale)**

Art.5 – POSSIBILITA’ DI VARIAZIONE DEI RAPPORTI PERCENTUALI DELLE NUOVE DESTINAZIONI D’USO

In sede attuativa sarà consentito variare (del tutto o in parte) i rapporti percentuali delle due nuove destinazioni d’uso indicati al precedente **Art. 4.**

Nel caso che tale variazione comporti la necessità di incrementare il quantitativo (già in esubero) di Aree per Servizi da assoggettare ad Uso Pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici, sarà necessario presentare una Variante al P.E.C che dovrà prevedere il reperimento e la sistemazione dell’eventuale ulteriore quantitativo di Aree per Servizi occorrente per il soddisfacimento degli Standards Urbanistici.

Art.6 – MANTENIMENTO DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE ESTERNE DEL FABBRICATO E DELLA PICCOLA TETTOIA NEL CORTILE

Nell'intervento di recupero e riqualificazione della "Cascina" (**Ristrutturazione Edilizia**) dovranno essere mantenute, anche in caso di eventuale demolizione e ricostruzione di parti strutturali o di finiture del fabbricato, le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie esterne del fabbricato, con particolare riguardo alle caratteristiche qui di seguito riportate:

- mantenimento della sagoma a "C" dell'attuale contorno in pianta del corpo di fabbrica della "Cascina"; potranno eventualmente fuoriuscire da tale contorno solo elementi accessori non costituenti S.U.L. (quali ad esempio: scale esterne, piccole tettoie lungo i fronti, pensiline, ecc.);
- mantenimento dell'andamento a falde e padiglioni delle sagome dei tetti;
- mantenimento della tipologia in legno a vista per le strutture portanti degli sporti delle falde;
- mantenimento della tipologia a coppi in laterizio per il manto di copertura dei tetti;
- mantenimento, al 1° piano, nella "manica" NORD del fabbricato, sul fronte dell'ex fienile prospiciente il cortile interno, dell'attuale tipologia a grandi aperture ad arcate, che potranno essere chiuse con vetrate a tutta larghezza ed altezza (che eventualmente potranno poggiare, nella parte inferiore, su elementi in muratura fino a quota davanzale); tale tipologia ad arcate con vetrate, potrà essere realizzata anche su altre porzioni dei fronti del fabbricato prospicienti il cortile interno, per analogia ed equilibrio architettonico con la "manica" Nord;
- chiusura, con grandi superfici vetrate inserite tra i pilastri del fronte aperto dell'attuale porticato (costituente S.U.L.), sito nella "manica Ovest" del fabbricato, onde mantenere l'ampia visualità attuale verso la porzione di cortile prospiciente, che, in sede di intervento di ristrutturazione e riqualificazione della "Cascina", verrà sistemato in modo gradevole, con la realizzazione di prato verde e la piantumazione di alberi e siepi.
- mantenimento dell'effetto emergente, rispetto ai tetti adiacenti, del "torrino" sovrastante l'androne di ingresso al cortile interno in quanto elemento caratterizzante l'intero complesso della "Cascina", quasi a guisa di "torre di guardia" per l'accesso all'area interna del complesso; tale effetto verrà ottenuto in quanto nel progetto di ristrutturazione del fabbricato prevista nel P.E.C. verrà mantenuto lo stesso dislivello tra il colmo del torrino e i colmi delle restanti parti del fabbricato costituenti la "manica" Nord.
- mantenimento dell'attuale accesso pedonale e carraio al cortile interno con passaggio attraverso l'androne sottostante il "torrino";

- eventuali balconi che si prevedesse di realizzare al 1° piano dovranno essere di tipo rustico e con ringhiera metallica semplice, in analogia con le caratteristiche dell'attuale lungo balcone esistente al 1° piano sul fronte interno della "manica" NORD;
- eventuali scale esterne per salire dal cortile interno al piano 1° dovranno essere del tipo aperto e dovranno essere realizzate con una tipologia confacente e ben armonizzata con le caratteristiche con cui verranno ristrutturati i prospetti delle "maniche" Est e Nord.

La piccola tettoia esistente nel cortile, posta a confine con l'area di pertinenza del "Castello Motta Santus", potrà essere oggetto di manutenzione straordinaria mantenendone la sagoma in pianta ed in altezza e rifacendo il tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi.

Art.7 – QUOTE ALTIMETRICHE DEGLI INTERVENTI

Fermo restando che le quote altimetriche di progetto sia dei terreni sistemati che del fabbricato ristrutturato sono quelle indicate nelle tavole di progetto, sarà possibile apportare a tali quote piccole modifiche in sede di elaborazione dei progetti per le richieste del Permesso di Costruire che non vadano a variare sostanzialmente gli interventi di sistemazione previsti.

Sarà perciò possibile per eventuali opportunità:

- apportare piccole modifiche alle quote altimetriche della strada privata interna per l'accesso al fabbricato e per il collegamento ai parcheggi di uso pubblico, alle quote del cortile interno della "Cascina", alle quote delle aree private esterne al fabbricato ed a quelle dell' Area per parcheggi di uso Pubblico;
- apportare piccole modifiche alle quote dei piani terreni per la eventuale opportunità di incrementare il dislivello previsto del pavimento del piano terreno rispetto alle quote del cortile e delle aree esterne adiacenti al fabbricato (senza variare le quote di imposta e di colmo dei tetti previste in progetto);
- apportare piccole modifiche alle quote degli orizzontamenti del fabbricato rispetto a quelle indicate nel P.E.C., per eventuali necessità delle attività terziarie che si andranno ad insediare di avere un'altezza utile interna superiore a quella prevista in progetto e riportate nella **TAV. 12A**, senza modificare la sagoma complessiva del fabbricato ed in particolare le quote di imposte e di colmo dei tetti.

Art.8 – SOFFITTI DEI LOCALI DEL PRIMO PIANO DEL FABBRICATO E SPORTI DEI TETTI

Nella ristrutturazione del fabbricato i soffitti dei locali del 1° piano potranno essere del tipo piano con struttura in latero-cemento o in cartongesso o in legno oppure potranno essere costituiti dalle falde del tetto (che potranno essere in legno a vista o in struttura lignea rivestita inferiormente con pannelli o in struttura in latero-cemento).

In ogni caso gli sporti dei tetti dovranno essere realizzati in legno a vista (puntoni o passafuori con eventuale tavolato).

Art.9 – POSSIBILITA' DI REALIZZARE LOCALI INTERRATI SOTTO IL FABBRICATO

E' ammessa la possibilità di realizzare locali completamente interrati al di sotto della porzione di fabbricato che costituisce la "manica EST" della "Cascina" a condizione che gli stessi restino all'interno della proiezione del contorno della sagoma in pianta di tale parte di fabbricato e che non costituiscano in alcun modo nuova S.U.L.

Tale possibilità è rappresentata nell'elaborato **TAV.12A** del P.E.C., Sezione 1-1 e Pianta Locale Interrato (eventualità).

Art.10– OBBLIGO DI MANTENERE LA POSSIBILITA' PER L' "ACEA AMBIENTE" DI EVENTUALE FUTURO UTILIZZO DELL'AREA PRIVATA INDICATA COME POSSIBILE ISOLA ECOLOGICA

L'Area in oggetto descritta al precedente **Art. 3**, punto 5), a fronte di una eventuale futura richiesta dell'ACEA, potrà essere utilizzata per la posa dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani; tale possibilità non è attualmente di interesse per l'ACEA, in quanto la stessa ritiene sufficiente l'Isola Ecologica sita in Riva centro a margine della Via Maestra, all'angolo con Via Motta Santus..

L'ACEA,-Ambiente per l'area in questione, ha espresso parere favorevole per un eventuale futuro utilizzo come "ecoisola" sia per la sua dislocazione che per il suo dimensionamento.

Fino a quando non si verificherà la suddetta eventualità, l'area in questione potrà essere utilizzata quale "verde privato" dai soggetti attuatori del P.E.C. e loro futuri aventi causa.

Art.11 - "MANICA EST" DELLA "CASCINA" A CONFINE CON TERRENO E FABBRICATI DI ALTRA PROPRIETA'

Nella fase attuativa del P.E.C., in sede di richiesta dei Permessi di Costruire, i progetti per la ristrutturazione della "Cascina", in considerazione dell'innalzamento della "Manica Est" che è posta a confine con terreno e fabbricati di altra proprietà, dovranno

rispettare le norme che regolano le altezze degli edifici posti a confine e le distanze tra i fabbricati.

Art.12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SULL'AREA PRIVATA DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO

Le Opere di Urbanizzazione da realizzarsi sull'Area del P.E.C. di cui al punto 4) dell' **Art..3** (Parcheggi di Uso Pubblico) sono a totale carico ed onere dei soggetti attuatori del P.E.C., in quanto tale Area non verrà dismessa al Comune ma resterà privata e assoggettata ad Uso Pubblico.

Resteranno anche a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa le future spese per le manutenzioni di tale Area e delle opere sulla stessa realizzata.

Art.13 – CONVOGLIAMENTO, DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Tutti gli interventi fognari (reti di raccolta e di convogliamento dei reflui, impianti di depurazione e di smaltimento delle acque nere e grigie e di smaltimento delle acque meteoriche) dovranno essere realizzati sulle aree del P.E.C. e su aree private agricole adiacenti, di proprietà anch'esse della Società "Santamaria s.r.l.", soggetto attuatore del P.E.C., (vedere **TAV.6** e **TAV.7**)

Nelle **TAV. 9A** e **TAV. 9B** sono rappresentati i progetti schematici di massima delle 2 soluzioni previste a seconda che l'attività Terziaria che si andrà ad insediare preveda o meno la ristorazione

Prima della realizzazione delle opere dovrà essere presentato all'Ufficio Ambiente del Comune di Pinerolo il progetto esecutivo onde richiedere l'Autorizzazione allo Scarico.

Art.14 – VARIANTI

L'Amministrazione Comunale, potrà consentire, su istanza dei Soggetti Attuatori, nell'ambito della legislazione normativa vigente ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C. che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

Art.15 – CONTRIBUTI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Soggetto Attuatore è consapevole che andranno corrisposti al Comune:

- il Contributo per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- il Contributo commisurato al Costo di Costruzione.

Art.16 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il Certificato di Agibilità, totale o parziale, rilasciato nel rispetto della Normativa vigente e della Convenzione Edilizia del P.E.C., dovrà essere richiesto al termine totale o parziale dei lavori di ristrutturazione del fabbricato.