

CITTA' DI PINEROLO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA CE 5.1 DEL P.R.G.C.

sub area C

Codice generale	Codice dell' opera	Livello di progettazione	Area di progettazione	Numero elaborato	Tipo documento	Versione
Bpin	655 BosGui	E	A	B	norm.tec.act.	3-18

LA PROPRIETA':

BONANSEA Carla

GRANERO Margherita

SEIMANDI Gianfranco

SEIMANDI Pietro

IL PROGETTISTA:

Dott. Ing. Valter Ripamonti



Studio Tecnico Dott. Ing. Valter Ripamonti - Via Tessore n° 25 - 10064 Pinerolo - (TO)
Tel 0121/77445 - Fax 0121/375733 - E-Mail:segreteria@ripamontistudio.com - tecnico@ripamontistudio.com

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VERS.	MODIFICHE	DATA	DISEGNATORE	SCALA
0	Prima emissione	Settembre 2017	AR	
1	Seconda emissione	Febbraio 2018	AR	
2	Terza emissione	Aprile 2018	AR	

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

AREA CE 5.1 sub area c

Arret. 41bia, 43 e 45 – Legge regionale n° 56/77 e s.m. ed integrazioni

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I

Art. 1 - Prescrizioni generali

Art. 2 – Contenuto ed elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)

Art. 3 – Obbligo del titolo abilitativo

Art. 4 – Principi ambientali energetici

Art. 5 - Sistemazione del verde

Art. 6 – Contributo di costruzione

TITOLO II

Art. 7 - Ambito e modalità di intervento

Art. 8 – Densità territoriale – fondiaria – S.L.P.

Art. 9 – Altezza – impronta – superficie coperta – utilizzo del sottosuolo

Art. 10 – Sistemazione dei lotti – recinzioni – verde privato

Art. 11 - Distanza – confrontanza

Art. 12 – Parcheggi pubblici e privati

Art. 13 – Densità e servizi

TITOLO I

ART. 1 – PRESCRIZIONI GENERALI

1. Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme, non contemplato negli elaborati grafici e nell'altra documentazione progettuale del presente piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.), valgono le prescrizioni del piano regolatore generale, approvato dalla G.R. con deliberazione del 06.04.1998, n. 6 24303 e successive varianti, del regolamento edilizio approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione del 22.23.07.2005, n. 58 pubblicato sul B.U.R. del 20.10.2005, n. 42, Deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 06.03.2007 e successive varianti della legislazione urbanistica ed edilizia nazionale e regionale.
2. Il presente P.E.C. è formato ai sensi degli artt. 41 bis , 43 e 45, legge regionale n. 56/77 e dell'art. 13 delle N.d.A. del piano regolatore.
3. In particolare, per la formazione del presente P.E.C, l'intervento è definito di nuova costruzione su area libera urbanistica anche in funzione della costruzione delle necessarie infrastrutture e strutture per l'organizzazione dell'area in oggetto, del collegamento con il tessuto edificato circostante, nonché la determinazione di ambiti su cui localizzare edifici di nuovo impianto.
4. Il piano regolatore individua, cartograficamente, nell'area normativa CE 5.1 la tabella che stabilisce che l'attuazione può avvenire almeno estesa ad una sub area con la predisposizione di piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) nella fattispecie in sede di PEC si individua la sub area c.
5. In caso di eventuale non corrispondenza fra gli elaborati grafici a scale diverse, fa sempre testo l'elaborato a scala più dettagliata. Nell'ipotesi in cui gli elaborati grafici abbiano la stessa scala, fa testo l'elaborato quotato. Nell'eventualità che la non corrispondenza si verifichi fra la cartografia e le presenti norme, queste prevalgono sulla cartografia.
6. Il presente P.E.C. non ha le caratteristiche per l'applicazione della D.I.A., come atto abilitativo per l'attuazione delle opere infrastrutturali e per le nuove costruzioni.

ART. 2 – CONTENUTO ED ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C)

1. Il presente P.E.C. definisce il contenuto, la forma e l'organizzazione dell'assetto territoriale ed insediativi della sub area normativa CE 5.1 del piano regolatore, ne stabilisce le norme e ne finalizza gli usi, per una previsione temporale massima di anni dieci dall'approvazione

del PEC, secondo quanto precisato all'art. 3 della stessa. Si precisa che l'intervento previsto è di nuova costruzione.

2. Gli elaborati del presente P.E.C. regolano complessivamente le modalità degli interventi di cui agli artt. 10 e seguenti del D.P.R. N. 380/01, degli art. 16 e 17 delle N.d.A. del piano regolatore e degli art. 7 e 9 bis del Regolamento Edilizio. Sono, pertanto, consentite, nell'ambito del presente P.E.C., tutte le tipologie di intervento.
3. Per l'ambito CE 5.1 con l'approvazione del presente P.E.C., sono consentite, con intervento diretto, tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, prevedendo, lo stesso P.E.C., modalità operative che consentono la realizzazione di opere infrastrutturali (a nastro, a rete e puntuali), l'individuazione dei singoli lotti di intervento che consentono la realizzazione di nuovi contenitori edilizi.
4. Gli elaborati del presente P.E.C. sono elencati all'art. 2 della Convenzione Edilizia.
5. Le funzioni e le loro percentuali consentite dalle norme, nell'ambito dell'area normativa CE 5.1, sono qui sotto riportate:
 - terziario, minimo 10% della S.L.P. complessiva;
 - residenziale, 90% della S.L.P. complessiva.Nella fattispecie si intende edificare la sola parte residenziale ovvero nei limiti del 85% della S.L.P.
6. Il P.E.C. dell'area CE 5.1 è articolato in:
 - lotti (L) contrassegnati da un numero progressivo (L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L10, L11, L12).
7. Gli interventi prevedono opere edilizie localizzate sui lotti, contraddistinti con il simbolo "L" e da un numero progressivo all'interno dei quali si individuano edifici di nuovo impianto.

ART. 3 – OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO

1. Il titolo abilitativo (permesso di costruire – P.d.C.) è prescritto per la realizzazione delle opere urbanizzative, per la realizzazione dei nuovi contenitori edilizi, da realizzarsi sui lotti sui quali sono individuati gli interventi edilizi preceduti dal simbolo letterale e numerico, individuante il lotto, e seguito dal numero progressivo.
2. Il Permesso di Costruire viene rilasciato in attuazione dei disposti degli artt. 10 e seguenti del D.P.R. n. 380/01, degli art. 16 e 17 delle N.d.A. del piano regolatore e dell'art. 7 del regolamento edilizio.

ART. 4 – PRINCIPI AMBIENTALI ENERGETICI

1. I progetti delle opere di urbanizzazione, della sub area CE 5.1, sono integrati da un sistema di attrezzature verdi pubbliche, completo di essenze vegetali (alberi ed arbusti) da piantumare, individuando posizione, modalità di aggregazione delle essenze, impianto di irrigazione e manutenzione, integrato con la sistemazione dei lotti privati. Per gli stessi, viene effettuata la scelta di utilizzare essenze autoctone o naturalizzate, sulla base delle tabelle contenute nell'allegato 5 al regolamento edilizio (*norme per il verde urbano*).
2. Il P.E.C. contempla che gli edifici abbiano evidenti requisiti energetici passivi (trasmissione termica degli elementi di involucro opachi e trasparenti) e attivi (pannelli solari termici e pannelli solari fotovoltaici). In tale situazione il Regolamento Edilizio è, pertanto interpretato alla luce delle nuove istanze e aspettative di forte risparmio termico, imponendo soluzioni architettoniche e tecnologiche innovative.
3. Le parti vetrate degli edifici e la muratura possono essere coperte con elementi di regolazione dei raggi solari, al fine del contenimento energetico relativo al raffrescamento e condizionamento.

Ai sensi dell'Allegato Energetico Ambientale della Città di Pinerolo (allegato 8 al regolamento edilizio), si riporta tabella A con i punteggi ottenibili in sede di progetto per ogni profilo con l'impegno al rispetto della tabella energetica in sede di permesso a costruire:

Profili	Punteggio	Riferimento all'allegato 8 del Regolamento edilizio della Città di Pinerolo
Profilo Involucro edilizio	4	Coefficiente volumico Cd di progetto dell'edificio
	5	Riscaldamento ambienti: isolamento termico
	3	Controllo dell'inerzia termica
Profilo impianto di climatizzazione e solare termico	4	Impianto di riscaldamento ambienti: energia solare attiva
	3	Riscaldamento acqua calda sanitaria: solare
	0	Impianto di riscaldamento e raffrescamento: sistemi radianti
	2,5	Impianto di riscaldamento: caldaia a condensazione

	1	Adozione impianto di riscaldamento centralizzato
Profilo apporti solari passivi e ombreggiamento	0	Apporti solari passivi su involucro
	0	Apporti solari passivi con sistemi specifici di captazione
	0	Controllo apporti solari (ombreggiamento)
Profilo solare fotovoltaico	0	Produzione energia elettrica: pannelli fotovoltaici
Profilo riduzione uso acqua potabile	0	Minimizzazione dell'uso di acqua potabile
Profilo predisposizione impianti solari termici	0	Predisposizione per installazione sistemi solari termici
TOTALE	22,50	
Punteggio sinergia profilo involucro edilizio	3	
TOTALE FINALE	25,50	

ART. 5 - SISTEMAZIONE DEL VERDE

1. Le sistemazioni esterne riguardano sia gli spazi pubblici da dismettere, sia gli spazi da asservire ad uso pubblico sia, ancora, le aree private (lotti fondiari) di pertinenza degli edifici.
2. In relazione alle progettazioni del verde, si precisa che:
 - a. gli spazi pubblici, comprese le aree fondiarie (private) esterne alla recinzione, la sistemazione del verde lineare e dei parcheggi alberati sono oggetto di documentazione progettuale compresa nel P.E.C.. Gli arbusti e gli alberi da piantumare, di qualsiasi essenza, sono indicati nel rispetto de regolamento edilizio, allegato 5 (norme per il verde urbano);
 - b. per gli spazi privati, le essenze degli alberi e degli arbusti sono scelte nel rispetto del regolamento edilizio.

ART. 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto attuatore è consapevole che vanno corrisposti al Comune i contributi di costruzione (urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione, ove previsto) ai sensi degli art. 16 e 19 del D.P.R. n 380/01, dedotto l'importo delle opere che il soggetto attuatore realizza direttamente, previa garanzia fidejussoria, a norma dell'art. 12 del già citato D.P.R. n° 380/01, nonché dell'art. 49 della legge regionale n° 56/77 e dell'art. 3 delle N.d.A. del piano regolatore.

TITOLO II

INTERVENTI NEL SOLO AMBITO AREA CE 5.1 SUB AREA c

ART. 7 – AMBITO E MODALITA' DI INTERVENTO

1. Le norme contenute nel presente articolo ed in quelli successivi, compresi nel titolo II, regolano le modalità operative per l'attuazione delle previsioni in generale del piano regolatore ed in particolare del presente P.E.C.
2. I lotti contraddistinti con i simboli L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L10, L11 e L 12 sono soggetti ad interventi di nuovo impianto.
3. All'interno del perimetro della zona CE 5.1 sub area c, oggetto delle presenti norme, il P.E.C. consente, con intervento diretto, tutte le operazioni previste dall'art. 3 e seguenti del D.P.R. n° 380/01, dagli artt. 16 e 17 delle N.d.A. del piano regolatore, secondo le modalità previste dalle stesse e dagli artt. 7 e 9 bis del regolamento edilizio vigenti.

ART. 8 – DENSITA' TERRITORIALE – FONDIARIA – S.L.P.

1. La densità territoriale è fissata dalla tabella dell'area normativa CE 5.1 in mq/mq. 0,30 e la densità fondiaria in mq./mq. 0,75.
2. Il dimensionamento del P.E.C., per l'ambito zona CE 5.1 sub area c, di cui agli artt. 1 e 2, che precedono, è effettuato sulla base della superficie catastale nominale (mq. 11469), già inferiore alla superficie reale.
3. La S.L.P. da realizzare è definita dal prodotto della superficie territoriale topograficamente rilevata (mq. 11469) per l'indice territoriale di fabbricabilità (mq./mq. 0,30) ed è pari a mq. 3440 da suddividere tra residenziale 90% = mq 3096,00 e terziario 10% = mq. 344 di cui viene realizzata una SLP pari a 2400 mq residenziale, richiesta in PEC.
4. La S.L.P., sopra indicata, è assegnata agli operatori i quali, nell'ambito degli interventi progettuali sotto riportati, possono spostare da un lotto all'altro, del proprio intervento, la S.L.P. realizzabile del 30% dell'intera SLP (residenziale) edificabile, nel rispetto dei rapporti di copertura. del verde privato e delle percentuali di destinazione d'uso previste dal P.R.G.C. analogamente possono accorpare i lotti mantenendo una SLP pari alla sommatoria degli addendi.
5. La situazione analitica della S.L.P. assegnata al ogni lotto è contenuta nella tabella qui sotto riportata.

Lotto 1	superficie	580 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 2	superficie	564 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 3	superficie	503 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 4	superficie	454 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 5	superficie	376 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 6	superficie	555 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 7	superficie	554 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 8	superficie	480 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 9	superficie	366 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 10	superficie	470 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 11	superficie	465 mq.	S.L.P. residenziale	200,00 mq.
Lotto 12	superficie	<u>341 mq.</u>	S.L.P. residenziale	<u>200,00 mq.</u>
TOTALI	superficie	5708 mq.	S.P.L.	2400,00 mq.

6. La tabella sopra riportata, indica la S.L.P. destinata ai singoli lotti.

ART. 9 ALTEZZA – IMPRONTA – SUPERFICIE COPERTA – UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO

1. La tabella dell'area normativa CE 5.1, ~~adottata con la variante n. 15 al~~ **del** piano regolatore, ~~deliberazione del Consiglio Comunale 07.04.2006 n. 15~~, individua i parametri edilizi relativi all'altezza ed al numero dei piani degli edifici, fissando in **tre** il loro numero massimo.
2. L'altezza degli edifici, in relazione al filo di fabbricazione prescritto nel P.E.C. e consentito nel P.R.G. in oggetto, verso spazi di circolazione di uso pubblico, rispetta le prescrizioni del punto C3 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n 3274 del 20.03.2003, "Norme Tecniche per le Costruzioni in Zone Sismiche", modificata con Ordinanza n° 3431. L'altezza va verificata in sede di richiesta dei permessi abilitativi dell'intervento; l'altezza individuata nella sagoma limite è l'altezza massima consentita dal P.R.G.C. al di sopra della quale può essere realizzato il tetto a falde (art.32 delle norme di attuazione del P.R.G.C.)
3. L'impronta degli edifici è indicata nell'elaborato n. 003. Fermo restando i parametri quantitativi e dimensionali contenuti nella tabella, le impronte planimetriche dei fabbricati, previste negli elaborati grafici, hanno valore indicativo: esse possono esser modificate spazialmente, compreso l'eventuale ampliamento della stessa impronta, con spostamenti non superiori alla sagoma limite individuata nell'elaborato n. 003. La variazione sopra indicata

non consente, in ogni caso, di derogare dalle distanze dai confini (perimetro del P.E.C.), fra gli edifici, ed ove previsti, dai fili di fabbricazione, che sono prescrittivi. E' consentito l'aumento della superficie coperta degli edifici, purchè non determini il superamento dell'indice previsto dalla tabella d'area 33% S.F.). La diminuzione della stessa superficie coperta è sempre consentita.

4. I lotti nel rispetto delle volumetrie complessive possono essere accorpati dando origine a ulteriori lotti di conglobamento.

ART. 10 SISTEMAZIONE DEI LOTTI – RECIZIONI – VERDE PRIVATO

1. Eventuali locali interrati, estesi oltre la parete emergente dell'edificio, e non compresi in aree occupate da parcheggi di utilizzo pubblico e privato, opportunamente impermeabilizzati, vanno ricoperti, secondo le prescrizioni dell'art. 39, punto 2e, del Regolamento Edilizio. L'eventuale parte pavimentata è lastricata con lo stesso materiale degli accessi pedonali e carrai.
2. Gli elaborati progettuali del P.E.C., comprendono anche una planimetria del lotto in scala non inferiore a 1/500, nella quale sono indicate:
 - la parte pavimentata, di cui al comma 1, che precede, del presente articolo:
 - le aree verdi secondo le prescrizioni dell'allegato 5 al regolamento edilizio.
3. Le recinzioni sono poste per l'individuazione dei confini dei lotti di pertinenza degli edifici con gli spazi pubblici.
4. La forma e le dimensioni delle recinzioni, compresi gli ingressi pedonali, carrai e pensiline di protezione degli stessi, sono determinati dallo schema progettuale allegato al P.E.C.; in ogni caso, l'altezza massima sarà di m. 2,0. Il muro ha altezza massima di mt. 0,50, con soprastante cancellata in acciaio.
5. Al momento della richiesta del permesso di costruire dovrà essere dimostrato il rispetto del rapporto di copertura e del verde privato per ciascun lotto previsti dalla tabella d'area del P.R.G.C. e che le aree a verde privato dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto con l'indicazione delle essenze arboree coerenti con il regolamento edilizio, la volumetria massima del lotto risulta quella indicata nelle tabelle di PEC, salvo accorpamento degli stessi con sommatoria della SLP.

Art. 11 DISTANZA – CONFRONTANZA

1. La distanza dai confini di altre proprietà (perimetro del P.E.C) è pari o superiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, misurata secondo i disposti dell'art. 7, lettera c) – *distanza dai confini* - punto 7 delle N.d.A. del piano regolatore, con un minimo di mt. 5,00.
2. La distanza tra i fabbricati posti nell'ambito del P.E.C. ed all'esterno dello stesso deve essere pari a superiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

ART. 12 PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

A – PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici sono realizzati nel soprassuolo, disposti nell'area di intervento e sono alberati; Sono soddisfatti gli standard minimi: per la residenza 2.5 mq. per abitante di parcheggio pubblico e per il terziario 50% dei servizi richiesti.

B- PARCHEGGI PRIVATI PER LA RESIDENZA

I parcheggi privati sono realizzati nei piani interrati degli edifici, nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli stessi o in superficie.

I parcheggi privati rispettano i parametri minimi previsti dalla tabella di area, pari a 1 mq/3,3 mq. di S.L.P., e vanno verificati in fase di richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione dello stesso.

I parcheggi privati devono, inoltre, rispettare il parametro minimo previsto dall'art. 41 sexies della legge 17.08.1942, n. 1150 e la prescrizione prevista nella tabella dell'area normativa CE 5.1, come indicato al comma che precede e sono soddisfatti negli spazi interrati.

C – NORME GENERALI

Le autorimesse interrate potranno avere altezza, da pavimento a soffitto, non inferiore a mt. 2,40 e non superiore a mt. 3,00, adeguandosi, per quanto riguarda gli accessi e le rampe, alle prescrizioni dell'art. 51 del regolamento edilizio.

ART. 13 – DENSITA' E SERVIZI

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, si vedano gli articoli 4 e 5 delle N.d.A. del piano regolatore; la superficie dei lotti e la S.L.P. sono indicate nella tabella all'art.8 comma 5, che tiene conto, nell'applicazione, degli indici e parametri del piano regolatore.
2. Si prevede l'obbligo di dimostrare, al momento della richiesta di Permesso di Costruire, il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle strade previste dalle norme antisismiche D.M. 16/01/1996 in rapporto all'altezza dei fabbricati previsti e dai confini.