

COMUNE DI PINEROLO
(Provincia di Torino)

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SU SUB AREA PROPOSTA
IN ZONA CE 1.2A**

NORME DI ATTUAZIONE

Indice

PREMESSA

1. ELABORATI DEL P.E.C.
2. PRESCRIZIONI GENERALI
3. OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO
4. MODALITA' D'INTERVENTO
5. DENSITA' TERRITORIALE – S.L.P.
6. DISTANZE – ALTEZZA FABBRICATI – IMPRONTA – SUPERFICIE COPERTA – UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO
7. RECINZIONI
8. PARCHEGGI: PUBBLICI E PRIVATI E VERDE PRIVATO
9. OPERE DI URBANIZZAZIONE
10. VARIANTI
11. AGIBILITA'

PREMESSA

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo prevede lo sfruttamento edilizio di parte dell'area perimetrata in zona CE.1.2A nel vigente P.R.G.C. denominato "Variante Ponte" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2016 e successive deliberazioni del Consiglio Comunale n. 89 e 90 del 27.12.2017.

1. ELABORATI DEL P.E.C.

(Rivisti ed integrati in base alle modifiche richieste in seguito alla Video Conferenza dei Servizi in data 24/11/2020 e successiva comunicazione Protocollo N. 0059856/2020 del 09/12/2020).

000_ DOMANDA

001_ PROCURA SPECIALE

002_ DIRITTI DI SEGRETERIA, MARCA DA BOLLO

003_ TAV. 1_ INQUADRAMENTO TERRITORIALE: **SOSTITUITA DALLE TAVOLE 1A ed 1B**

(scala varie)

~~estratto P.R.G.C., planimetria catastale, tabella di zona, terreni interessati dall'intervento, calcolo e dimostrazione superficie territoriale a progetto, calcolo e dimostrazione della superficie destinata ai servizi, calcoli tecnici di massima.~~

003_ A TAV. 1A_ INQUADRAMENTO TERRITORIALE_ SOSTITUTIVA:

(scala varie)

estratto mappa aerea, estratto di mappa, estratto C.T.R., estratto P.R.G.C., planimetria di PEC SU P.R.G.C.

003_ B TAV. 1B_ INQUADRAMENTO TERRITORIALE_ SOSTITUTIVA:

(scala 1:500)

tabella di zona, terreni interessati dall'intervento, calcolo e dimostrazione superficie territoriale a progetto, calcolo e dimostrazione della superficie destinata ai servizi, calcoli tecnici di massima.

004_ TAV. 2_ RILIEVO TOPOGRAFICO PLANO-ALTIMETRICO: PIANTA

(scala 1:200)

005_ TAV. 3_ RILIEVO TOPOGRAFICO PLANO-ALTIMETRICO: SEZIONI

(scala 1:200)

006_ TAV. 4_ SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO TOPOGRAFICO ED ESTRATTO DI MAPPA

(scala 1:500)

007_ TAV. 5 **sostitutivo**_ INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO: PLANIMETRIA E VIABILITA'

(scala 1:200)

008_ TAV. 6 **sostitutivo**_ INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO: SEZIONI DI PROGETTO

(scala 1:200)

009_ TAV. 7 **sostitutivo**_ OPERE DI URBANIZZAZIONE: FOGNATURA NERA

(scala 1:500, 1:50)

010_ TAV. 8 **sostitutivo** _OPERE DI URBANIZZAZIONE: FOGNATURA BIANCA
(scala 1:500, 1:20)

011_ TAV. 9 **sostitutivo** _OPERE DI URBANIZZAZIONE: ACQUEDOTTO
(scala 1:500)

012_ TAV. 10 **sostitutivo** _OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE GAS
(scala 1:500)

013_ TAV. 11 **sostitutivo** _OPERE DI URBANIZZAZIONE: TELECOM
(scala 1:500, 1:20)

014_ OPERE DI URBANIZZAZIONE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA
ELABORATO 2 **sostitutivo**
ELABORATO 3 **sostitutivo**
(DOTT. ING. ENRICO GUIOT)

015_ TAV. 12 **sostitutivo** _PARTICOLARI COSTRUTTIVI
(scala 1:50, 1:20)

016_ TAV. 13 **sostitutivo** _SEZIONI STRADALI
(scala 1:50)

017_ ALLEGATO A **sostitutivo** _RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

018_ ALLEGATO B **sostitutivo** _CALCOLI TECNICI

019_ ALLEGATO C **sostitutivo** _CONTEGGIO IMPORTO ONERI URBANIZZAZIONE

020_ ALLEGATO D **sostitutivo** _ELENCO PREZZI

021_ ALLEGATO E **sostitutivo** _ COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

022_ ALLEGATO F **sostitutivo** _ SCHEMA CONVENZIONE

023_ ALLEGATO G_ VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

024_ ALLEGATO H_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

025_ ALLEGATO I_ RELAZIONE GEOLOGICA
(DOTT. GEOLOGO MARCO BARBERO)

026_ ALLEGATO L_ CONTATTI CON GLI ENTI

027_ ALLEGATO M_ TITOLI DI PROPRIETA' DEI TERRENI INTERESSATI AL PEC

028_ ALLEGATO N_ MODELLO 11

029_ ALLEGATO O **sostitutivo**_SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO (ALLEGATO 2.a D.G.R. 22/02/2016 N. 25- 2977)

030_ TAV. 14 _INDIVIDUAZIONE SAGOME LIMITE FABBRICATI

031_ ALLEGATO P **sostitutivo**_NORME DI ATTUAZIONE

032_ ALLEGATO Q_OBIETTIVI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE (EX SECONDO COMMA ULTIMO CAPOVERSO ART. 34 NDA)

033_ TAV. 15 **nuovo**_AREE IN DISMISSIONE

2. PRESCRIZIONI GENERALI

- a) L'attuazione del presente piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.), dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate nelle presenti Norme di Attuazione. Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme, non contemplato negli elaborati grafici e nell'altra documentazione progettuale, varranno le prescrizioni del piano regolatore generale, denominato "Variante Ponte", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2016 e successive deliberazioni del Consiglio Comunale n. 89 e 90 del 27.12.2017 (elaborati grafici e Norme di Attuazione), nonché quelle del Regolamento Edilizio Comunale vigente, approvato con D.C.C. n. 83 del 28/11/2108, della legislazione urbanistica ed edilizia, nazionale e regionale.
- b) Il presente P.E.C. è formato ai sensi degli artt. 43 e 45, della legge regionale n. 56/77 e dell'art. 12 delle N.d.A. del piano regolatore.
- c) L'intervento assoggettato al presente P.E.C. è definito come nuovo impianto su area libera, considerato anche il cambiamento e la trasformazione infrastrutturale della stessa, necessaria, per l'organizzazione e il collegamento dell'area in oggetto con il tessuto edificato circostante.
- d) Le prescrizioni grafiche e tecniche, nonché tutte le altre norme del P.E.C., dispiegano la loro efficacia verso chiunque ed agiscono sull'intero ambito interessato dall'intervento.
- e) Nell'eventualità che si verifichi la non corrispondenza fra gli elementi costitutivi del P.E.C., la cartografia e le presenti norme, queste prevalgono su tutti gli elaborati.
- f) In caso di eventuale non corrispondenza fra gli elaborati grafici a scale diverse, fa sempre testo l'elaborato a scala più dettagliata. Nell'ipotesi che gli elaborati abbiano la stessa scala, fa testo l'elaborato quotato.

3. OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO

- a) Per l'attuazione del presente P.E.C. dovranno essere richiesti come atti abilitativi per l'esecuzione degli interventi i Permessi di Costruire, sia per gli interventi edilizi, sia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- b) Il Permesso di Costruire verrà rilasciato dietro apposita richiesta in attuazione dei disposti degli articoli 10 e seguenti del D.P.R. 380/01, degli articoli 16 e 17 delle N.d.A. del Piano Regolatore, e del Regolamento edilizio vigente.
- c) Alla richiesta di ogni permesso di costruire dovranno essere allegati, come previsto dalle norme del piano regolatore, tutti gli elaborati grafici, la documentazione tecnica ed il calcolo del

contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione, oneri indotti e costo di costruzione) da corrispondere.

- d) Ai sensi dell'art. 22 comma 2, D.P.R. 380/01 sono consentite con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) le varianti ai Permessi di Costruire per gli edifici e per le OO.UU. che non incidono sull'importo delle stesse alle condizioni stabilite nella convenzione edilizia.

4. MODALITA' D'INTERVENTO

- a) La localizzazione dell'intervento rispetto al P.R.G.C. vigente, che consente la sua utilizzazione ai fini residenziali, prevede che gli interventi su di essa siano normati e definiti dal presente strumento urbanistico esecutivo e comunque sempre nel rispetto del P.R.G.C. vigente.
- b) Il presente P.E.C. definisce il contenuto, la forma e l'organizzazione dell'assetto territoriale ed insediativo di parte * dell'area perimetrata nel vigente P.R.G.C. come CE.1.2A, così come meglio specificato nella TAV. 1A _INQUADRAMENTO TERRITORIALE_SOSTITUTIVA.
- Inoltre ne stabilisce le norme e ne finalizza gli usi, per una previsione temporale massima di anni dieci dalla firma della Convenzione, secondo quanto precisato all'articolo 3 della stessa.

** La tabella di zona concede su questo ambito la possibilità di procedere con la redazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi su sub-area proposta (quindi anche non espressamente identificata in cartografia del P.R.G.C.) purché la stessa sia urbanisticamente funzionale e gestibile in relazione a servizi, viabilità ed infrastrutture.*

- c) Gli elaborati del presente P.E.C. regolano complessivamente le modalità degli interventi all'interno del perimetro del P.E.C. nel quale sono consentiti interventi edilizi di nuovo impianto (costruzione di nuovi edifici), opere di urbanizzazione e la realizzazione di infrastrutture.
- d) La funzione consentita nell'ambito dell'area normativa di intervento è come indica la tabella d'area "residenziale" e nel caso specifico residenza privata sull'intera slp a progetto.

5. DENSITA' TERRITORIALE – S.L.P.

- a) La densità territoriale è fissata dalla tabella dell'area normativa CE.1.2A in mq/mq 0,33
- b) Il dimensionamento del P.E.C. ai fini della determinazione della S.L.P., è stato effettuato sulla base del calcolo della superficie territoriale a progetto che porta ad una superficie pari a mq. 14.613,36
- c) L'S.L.P. è definita dal prodotto della superficie territoriale per l'indice territoriale ed è pari a:
 $14.613,36 \times 0,33 = \text{mq. } 4.822,40$
- d) L'S.L.P. presunta e potenzialmente utilizzabile è quantificata in circa mq 3.700
- e) Il grosso divario tra l'S.L.P. maturata e quella realmente sfruttabile è dovuto all'ingente quantitativo di area a servizi fatta gravare sui terreni, riducendo di molto la superficie fondiaria sulla quale si è potuto lavorare in termini di distribuzione degli spazi.

6. DISTANZE - ALTEZZA FABBRICATI – IMPRONTA – SUPERFICIE COPERTA – UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO

- a) Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate ad una distanza minima dal confine di proprietà pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 mt.

- b) E' prescritta la distanza minima fra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 mt. In caso di pareti non finestrate la distanza minima ammessa è di 5,00 mt.
- c) L'altezza massima consentita è pari a mt. 10,50. Essa deriva dall'interpretazione della Tabella di zona che alla voce "*e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE: 1. Numero max piani fuori terra*" evidenzia che in fase di SUE il numero dei piani fuori terra è pari a 3. Non rientrano nel computo dell'altezza dei piani i volumi tecnici emergenti dal profilo della copertura: comignoli, abbaini, torrini ascensori, vani scala, ...
L'edificazione a tre piani fuori terra con altezza massima pari a mt. 10,50 è possibile, come previsto da tabella di zona, nel caso di realizzazione di edifici in edilizia "quasi zero".
- d) Le impronte planimetriche dei fabbricati previsti negli elaborati grafici hanno valore indicativo: esse potranno all'occorrenza essere modificate spazialmente, compreso l'eventuale ampliamento delle stesse impronte con spostamenti rientranti nella sagoma limite dei fabbricati (vedasi elaborato integrazione RIF. 030_ INDIVIDUAZIONE SAGOME LIMITE DEI FABBRICATI), che non consentiranno comunque di derogare dalle distanze dei confini esterni del P.E.C. e dalle distanze fra gli edifici,
- e) L'eventuale variazione dell'impronta dei fabbricati non costituisce variante al P.E.C. e non necessita di richiesta autorizzativa.
- f) Il rapporto di copertura proposto è pari a mq/mq 0,30
- g) La superficie coperta e l'S.L.P. sono determinate secondo i disposti dell'art. 5 delle N.d.A. del piano regolatore.
- h) I balconi e gli sporti con profondità non superiore a 2,00 mt. non costituiscono filo di fabbricazione e superficie coperta.
- i) L'uso del sottotetto è definito dalle prescrizioni dell'art. 32 delle N.d.A. del piano regolatore, cui fa riferimento.
- j) Il piano interrato o seminterrato non rientra nel computo del numero dei piani e nel conteggio della s.l.p., inoltre sempre nel rispetto del verde privato, la sua dimensione può essere superiore alla parte di edificio emergente.
- k) Dal filo di fabbricazione degli edifici possono fuoriuscire intercapedini, bocche di lupo e rampe di accesso alle autorimesse interrate.

7. RECINZIONI – PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI – VERDE PRIVATO

- a) Le recinzioni sono poste per l'individuazione dei confini dei lotti privati con gli spazi pubblici.
- b) La forma e le dimensioni delle recinzioni, così come gli ingressi pedonali, carrai e le coperture a protezione degli stessi, saranno definiti in fase di richiesta di permesso di costruire con un'altezza massima pari a 2,00 m.
- c) I parcheggi pubblici sono realizzati nel soprasuolo, disposti in parte lungo il nuovo tratto di viabilità in progetto, ed in parte prospicienti il confine del lotto fondiario e più precisamente al fondo del nuovo asse viario, avranno forma rettangolare regolamentata da senso di marcia ciclico (tale da garantire il ritorno sulla viabilità stessa) assolvendo quindi funzione anche di rotatoria come richiesto dall'articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
Gli standard minimi sono ampiamente soddisfatti.

d) I parcheggi privati sono realizzati nei piani interrati degli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi in superficie. Essi andranno verificati in fase di richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione degli stessi.

I parcheggi privati devono inoltre rispettare il parametro minimo previsto dall'art. 41 sexies della legge 17.08.1942, n. 1150.

e) Il verde privato dovrà essere verificato in occasione della richiesta dei permessi di costruire.

Sullo S.U.E. in oggetto si prevede una percentuale minima pari al 10%.

La tabella normativa dell'area CE 1.2A prevede inoltre che: *“l'attuazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione sul confine con le aree a destinazione agricola di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone, la cui corretta esecuzione, l'attecchimento e la manutenzione nel tempo dovrà essere garantita con apposita fideiussione al momento dell'ottenimento del P.D.C.”*, prescrizione garantita nella parte inferiore del lotto fondiario, confinante appunto con un'area a destinazione agricola.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora le opere di urbanizzazione vengano realizzate dal soggetto attuatore, l'importo sarà scomputato dal contributo di urbanizzazione, che lo stesso deve versare al Comune, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 16, comma 2, D.P.R. n. 380/01 e succ. mod. e integrazioni.

9. VARIANTI

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche allo S.U.E. che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

10. AGIBILITA'

A conclusione dell'intervento, sarà cura del soggetto attuatore attestare attraverso apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01) il requisito di agibilità di ciò che è stato realizzato, nel rispetto della normativa vigente e della Convenzione Edilizia.

Si prevede inoltre la possibilità di certificare agibilità singole rispetto ai lotti ultimati, senza che ciò pregiudichi l'efficacia dell'intervento.