

CITTA' DI PINEROLO
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ZONA CE4.1 DEL P.R.G.C.
SUB AREA B

Codice generale	Codice dell' opera	Livello di progettazione	Area di progettazione	Numero elaborato	Tipo documento	Versione
Bpin	269 BarPie	M	A	00B	norm.tec.act.	0-19

LA PROPRIETA':

TRE DI S.A.S. di Barra Pierluigi

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 :tecnico@ripamontistudio.com - segreteria@ripamontistudio.com

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VERS.	MODIFICHE	DATA	REDATTORE	SCALA
0	1ª EMISSIONE	Ottobre 2017	VR	
1	Aggiornamento	Giugno 2018	VR	
2	Aggiornamento	Luglio 2018	VR	
3	Aggiornamento	Marzo 2019	VR	

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA CE 4.1 DEL P.R.G.C.

SUB AREA B

Artt. 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

Art. 14 – Aree verdi sub area B

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, vigenti, 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 4.1 e, con le lettere a e b, due sub aree, mentre la tabella stabilisce che l'attuazione può avvenire almeno estesa ad una sub area con la predisposizione di piano esecutivo convenzionato (P.E.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.

Il PEC sub area A risulta già approvato in base alla Convenzione Edilizia con atto rogito notaio Occelli rep. 64019 atti 35268 del 16.10.2008 registrato a Pinerolo in data 07.11.2008 al N. 4338 e contestualmente alla presente si propone variante di quest'ultimo relativamente agli aspetti viabilisti fermo restando l'efficacia dei parametri edilizi ed urbanistici già definiti dalla convenzione sopra richiamata.

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 4.1 del piano regolatore, 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'art. 3 della stessa.
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 4.1 sub area B 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 4.1, sono qui sotto riportate:
 - terziario, minimo 15% della S.L.P. complessiva;
 - residenziale, 85% della S.L.P. complessiva.
6. Il P.E.C. dell'area CE 4.1 sub area B è articolato in:
 - unico lotto contrassegnato da L1;
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 sul lotto L1 sul quale sono individuati gli interventi edilizi.
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 4.1, 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), nell'ambito dei singoli progetti si procederà alla redazione di apposite tabelle con i relativi punteggi da indicare in sede di permesso a costruire.

ART. 5 - SISTEMAZIONE DEL VERDE

1. Le sistemazioni esterne riguardano sia gli spazi pubblici da dimettere, 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 del 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 e compatibilmente con le prescrizioni del cono di atterraggio dell'eliperficie.
3. La manutenzione delle aree verdi come indicato nel progetto di PEC sub area B risultano in capo ai soggetti attuatori e/o aventi causa.

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 CE 4.1 sub area B e variante sub area A

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. Il lotto contraddistinto con il simbolo L1 è soggetto ad interventi di nuovo impianto.
3. All'interno del perimetro della zona CE 4.1 sub area B, 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 4.1 in mq/mq. 0,30 e la densità fondiaria in mq./mq. 0,60.
2. Il dimensionamento del P.E.C., per l'ambito zona CE 4.1 sub area B, di cui agli artt. 1 e 2, che precedono, è effettuato sulla base della superficie catastale nominale (mq. 9334) a cui viene dedotta la superficie di Via Sabotino (strada esistente) pari a 936 mq per un totale di superficie ai fini della determinazione della S.L.P. pari a 8398 mq.
3. La S.L.P. da realizzare è definita dal prodotto della superficie fondiaria topograficamente rilevata (mq. 4074) per l'indice territoriale di fabbricabilità (mq./mq. 0,60) ed è pari a mq. 2444,40.
4. La S.L.P., sopra indicata, è assegnata agli operatori i quali, nell'ambito degli interventi progettuali sotto riportati, possono spostare S.L.P. acquisita e realizzabile (residenziale,

commerciale) all'interno del PEC anche sulla sub area a già convenzionata attraverso variante specifica su quest'ultimo nel rispetto dei rapporti di copertura, del verde privato e delle percentuali di destinazione d'uso previste dal P.R.G.C.

5. La situazione analitica della S.L.P. afferente al lotto è contenuta nella tabella qui sotto riportata.

Lotto 1	superficie fondiaria: 4074 mq. S.L.P. residenziale 1039,40 mq. S.L.P. commerciale 1405,00 mq.
---------	--

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

1. La tabella dell'area normativa CE4.1, ~~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, tuttavia si intende operare nel lotto in questione con massimo 2 piani fuori terra.
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. Fermi restando i parametri quantitativi e dimensionali contenuti nella tabella, le impronte planimetriche dei fabbricati, previste negli elaborati grafici, hanno valore indicativo: esse possono essere 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 40% S.F.). La diminuzione della stessa superficie coperta è sempre consentita.
4. La dimensione dei piani interrati può essere superiore alla parte dell'edificio emergente dal terreno (impronta), purchè venga garantito il rapporto del verde privato, previsto dalla

tabella d'area, come contemplato dall'art. 11, che segue, delle presenti norme e la copertura sia realizzata ai sensi dell'art. 39, comma 2, del Regolamento Edilizio.

5. I piani interrati non rientrano nel numero dei piani, non determinano S.L.P., a condizione che vengano rispettati i parametri indicativi all'art. 5, comma 1, lettera b) a linea 3 delle N.d.A. del piano regolatore. Eventuale aumento o riduzione dei piani interrati, rispetto a quelli previsti, non costituisce variante al P.E.C. e non necessita di alcun parere amministrativo preventivo alla richiesta ed al rilascio dell'atto abilitativi
6. Dal filo di fabbricazione, di cui al comma 2, che precede, possono fuoriuscire le intercapedini, le bocche di lupo, le rampe di accesso alle autorimesse interrate.

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, con l'indicazione delle essenze degli alberi e degli arbusti da piantumare, 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 il verde privato pari a mq. 185 risulta già definito in sede di PEC e che le aree a verde privato dovranno essere piantumate con albero ad alto fusto compatibilmente con i vincoli dell'eliperficie.

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 piu' 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 3.5 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 4.1, come indicato al comma che precede e sono soddisfatti negli spazi interrati.

C – PARCHEGGI PRIVATI PER IL COMMERCIO

I parcheggi da destinare al soddisfacimento dell'urbanistica commerciale sono realizzati nei piani interrati degli edifici, nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli stessi o in superficie.

I parcheggi privati per il commercio in funzione della superficie dell'insediamento rispettano i parametri minimi previsti dalle norme e vanno verificati in fase di richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione dello stesso.

Eventuali parcheggi per la funzione commerciale, ai sensi del D.Lgvo n. 114/98, della legge regionale n. 28/99 e della D.C.R. n. 563 – 13414, modificate rispettivamente con legge regionale n. 37/2003 e con deliberazione del Consiglio Regionale n. 347 – 42514 del 23.12.2003, saranno aperti al pubblico negli orari di funzionamento dell'attività commerciale.

D – 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. Nel caso specifico se le rampe curvilinee saranno a doppio senso di marcia permanente avranno larghezza non inferiore a mt. 6,50 e raggio di curvatura in mezzzeria della carreggiata non inferiore a mt. 8,25. Nel caso di rampe curvilinee a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo, il raggio di curvatura in mezzzeria non sarà inferiore a mt. 6,75.

L'eventuale realizzazione di spazi interrati destinati a parcheggi a più livelli, anche se non indicati nei profili schematici (impronte e profili), non costituisce variante allo stesso P.E.C., ma comporta la corresponsione degli oneri di concessione, se supera la prescrizione dell'art. 5, comma 1, lettera b) linea 3 delle N.d.A. del piano regolatore.

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. La S.L.P. consentita, per attività residenziale e terziarie (commerciale e direzionale), indicata nella tabella può essere utilizzata, in sede esecutiva, in modifica alle attuali previsioni del P.E.C., anche sulla sub area a nei quali non era inizialmente prevista, con variante al P.E.C. in itinere fermo restando l'individuazione già effettuata per gli standards per servizi già indicati nel presente P.E.C. sub area B.
3. 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.
4. Al momento del rilascio del permesso di costruire, in rapporto alla superficie di vendita, dovranno essere effettuate le eventuali ulteriori verifiche previste dalla vigente normativa urbanistica – commerciale.

ART. 14 – AREE VERDI SUB AREA B

Le aree verdi della sub area B dismesse e/o asservite saranno oggetto di manutenzione da parte dei soggetti attuatori della sub area B.