

# Città di Rivalta di Torino

Pecli in zona B5.1

## ALLEGATO D: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

di LIBERA INIZIATIVA

(Art. 43 e richiami della L.R. 56/77)

ERVENTO IN AREA B<sub>5.1</sub> DEL P.R.G.C.

Via Giaveno - Rivalta di Torino

**Proprietà : Gemina srl e SIG. GERMENA Eugenio Giuseppe**

DATA: GIUGNO 2021

## **NORME URBANISTICO – EDILIZIE**

### **Art. 1 - PROGETTAZIONE UNITARIA**

La progettazione unitaria, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve comprendere anche le sistemazioni esterne, le recinzioni, il sistema di accesso ai lotti e la definizione dei materiali.

### **Art. 2 - LOTTI DI EDIFICAZIONE EDILIZIA**

Il Piano è composto da tre lotti a destinazione residenziale privata ed uno a destinazione commerciale così come è contraddistinto nelle planimetrie di progetto (Tavola 02 e 03).

I lotti sono caratterizzati da aree di massimo ingombro che forniscono la superficie entro la quale edificare (Distanza da confine  $DC \geq 5m$  e  $\geq 1/2H_f$ ).

All'interno di ogni lotto è prevista l'edificazione di fabbricati con SLP determinata nelle tabelle allegate, che sarà possibile modificare con passaggi di superficie SLP da un lotto all'altro nella misura massima del 10% e con immediata comunicazione al Comune di Rivalta mediante schema di compensazione della SLP sottoscritto dalle parti interessate.

### **Art. 3 - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE**

I vincoli relativi alle quantità, alle caratteristiche fisiche, alle destinazioni, all'orientamento a cui è soggetta l'edificazione, sono espressi nelle tavole 1 e 2 e nelle tabelle allegate al Piano.

Detti vincoli, in ambito di progettazione unitaria esprimono:

- La quantità edificabile complessiva (SLP) (mq.);
- I limiti massimi di altezza degli edifici (H max, m, numero piani fuori terra);
- L'arretramento minimo dalla strada pubblica;
- Le indicazioni fornite in merito alle caratteristiche dei sottotetti non abitabili in base alle delibere di Consiglio Comunale ;
- Le distanze minime tra i fabbricati e dai confini.

I fabbricati dovranno essere eseguiti tenendo presente che tutti i lati degli edifici hanno la stessa importanza ai fini della sistemazione facciate.

### **Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **a) Superficie territoriale**

Costituisce l'intera superficie del Piano, come indicata dal perimetro riportato sugli elaborati grafici. Comprende le superfici fondiarie delle aree residenziali, commerciali e a servizi, nonché le

superfici per la viabilità pubblica ed i parcheggi.

#### **b) Superficie fondiaria**

È costituita dalla superficie a destinazione residenziale privata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria, ed al lordo degli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati e del verde privato, delle fasce di arretramento stradale e dell'area privata ad uso pubblico.

#### **c) Altezze**

In riferimento alle caratteristiche della zona ed al carattere residenziale degli edifici in progetto, le altezze massime dei fronti dei fabbricati sono stabilite in 12 metri, incrementabili del 10%, raggiungendo un'altezza massima di 13,20 m, pari a quattro piani fuori terra più eventuale sottotetto non abitabile.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota misurata in metri, 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. Le altezze minime utili dei locali saranno quelle previste dalle normative vigenti in materia ed in funzione delle destinazioni d'uso.

#### **d) Distanze**

La distanza minima dei fabbricati dai confini del P.E.C.L.I. è stabilita  $\geq \frac{1}{2}H_f$  e comunque almeno 5,00m.

La distanza minima tra i vari fabbricati, sia in progetto sia già esistenti, è stabilita  $\geq H_f$  e comunque almeno 10,00m.

#### **e) Aree libere dai fabbricati**

È considerata libera la superficie fondiaria non occupata dalla superficie coperta dei fabbricati. Il progetto di sistemazione dell'area libera deve accompagnare il progetto edilizio vero e proprio ed il permesso di abitabilità degli edifici può essere rilasciato solo dopo l'avvenuto completamento delle sistemazioni esterne previste.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale ed in relazione alle esigenze dell'utenza, i progetti delle aree libere dai fabbricati dovranno prevedere una opportuna diversificazione dell'uso degli spazi, garantendo per quanto possibile il mantenimento dei caratteri di permeabilità del terreno e definendo i tipi di sistemazione ed attrezzature, piantamenti, allacciamenti, illuminazione, ecc...

Nelle aree libere di pertinenza del fabbricato potranno essere ricavati locali tecnici da destinarsi a centrali termiche, elettriche, ecc. nel rispetto delle norme e dei regolamenti edilizi.

#### **f) Materiali**

Le soluzioni da adottare saranno tutte iscritte all'interno delle collaudate tecnologie tradizionali:

- **Rivestimenti esterni:** mattoni faccia vista / intonaco dai colori chiari e inserti in wood plastic composit;
- **Serramenti:** serramenti in pvc in colore bianco o colorato effetto legno;
- **Coperture edifici di civile abitazione:** coperture a falde inclinate con tegole;
- **Elementi in pietra:** quali zoccolature, davanzali, copertine in serizzo lucido;
- **Ringhiere:** parapetti in ferro zincato preverniciato/vetro;
- **Vialetti:** vialetti e camminamenti interni in autobloccanti e/o pietra. Esclusi vialetti e camminamenti in asfalto.

#### **Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO NELLE AREE COMPRESSE NEL P.E.C.L.I.**

Le superfici comprese nel perimetro del P.E.C.L.I. sono destinate a:

##### **1) Edilizia residenziale di tipo privato**

Per l'area B5.1 la destinazione d'uso propria è residenziale di tipo privato per il 90% della SLP;

##### **2) Edilizia commerciale/direzionale**

Per l'area B5.1 la destinazione d'uso propria è commerciale/direzionale di tipo privato per il 10% della SLP;

##### **3) Verde pubblico**

Si tratta dell'area a est destinata a verde pubblico;

##### **4) Strada e viabilità**

È presente una strada a raccordo con l'esistente Via Giaveno, una pista ciclabile ed un parcheggio.

## **PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI RELATIVI ALLE SINGOLE ZONE DEL PIANO**

### **Art. 1 - ZONE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE/DIREZIONALE**

I vincoli da rispettare nell'edificazione dell'area B5.1 sono i seguenti:

<b>TAB. PARAMETRI URBANISTICI DA P.R.G.C.</b>	
AREA DI P.R.G.C.	B5.1
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale, direzionale e commerciale
CATEGORIA	B (Art. 7 N.T.A.)
INDICE FONDIARIO (If)	0,40 mq/mq
ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)	Hf <= 12 m
DISTANZA DAGLI ALTRI EDIFICI (D)	D >= 10 m      D >= Hf
DISTANZA DAI CONFINI DELLA PROPRIETA' (Dc)	DC >= 1/2 Hf   DC >= 5 m
DISTANZA DALLA STRADA (Ds)	>= 10 m
SUPERFICIE PRIVATA A PARCHEGGIO (SPP)	>= 2 mq / 20 mc
COMMERCIALE (SPP)	>= 1 mq / 3 mq per attività
SUPERFICIE PRIVATA A VERDE (SPV)	>= 5 mq / 100 mc

### **Art. 2 - AREE PER ATTREZZATURE**

#### **Considerazioni generali**

Le aree destinate ad attrezzature sono indicate nelle tavole di progetto, contraddistinte da apposita sigla e descritte nella Relazione Tecnica allegata alle presenti norme, sono individuate ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77.

Tali aree sono cedute gratuitamente e vanno a far parte del patrimonio del Comune.

La destinazione d'uso indicata in Piano è in ogni caso prescrittiva ed esclude in particolare ogni utilizzazione privata che non sia disciplinata da apposito atto di Convenzione con il quale regolare anche le eventuali forme per l'esecuzione e la gestione di tali opere.

Nel complesso, si dovrà procedere alla monetizzazione di aree soggette ad art. 22 L.R.56/77, per un totale di mq 612,50.

#### **Viabilità pubblica e pista ciclopedonale**

Le caratteristiche costruttive della viabilità pubblica e della pista ciclopedonale sono indicate nella Tavola n. 04.

La porzione di strada pubblica dovrà essere convenientemente illuminata con lampionistradali e dotati di idonea rete per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le caratteristiche degli impianti sono riportate a livello di progetto preliminare nella Tavola n. 04-05 allegata al presente P.E.C.

### **Art. 3 - PARCHEGGI PRIVATI**

Per l'intervento dovranno essere previsti parcheggi privati per l'area residenziale nella misura minima di 2 mq. ogni 20 mc. di costruzione e per l'area commerciale nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di attività.

La superficie da destinarsi a parcheggio privato è stata indicata nelle tabelle allegata alla tavola 03.

### **Art. 4 - SISTEMAZIONI A VERDE PRIVATO**

Deve essere garantita una quantità minima di aree pari a mq. 5,00 ogni 100 mc realizzati di costruzione da sistemare a verde privato su terrapieno, secondo le indicazioni delle tavole di progetto.

La superficie da destinarsi a verde privato è stata indicata nelle tabelle allegata alla tavola 3.

### **Art. 5 - INTERRATO**

Il progetto prevede di eseguire gli interrati dei fabbricati a confine con le proprietà limitrofe.

### **Art. 6 - CABINE ELETTRICHE**

Eventuali cabine di trasformazione richieste dall'Ente erogatore dell'energia elettrica dovranno essere realizzate sui sedimi dei lotti in progetto, con disegno unificato e finiture coerenti con il carattere dell'involucro dei fabbricati residenziali circostanti nel Piano d'intervento. Nel P.E.C.L.I. è prevista la realizzazione di n° 1 cabina elettrica.

### **Art. 7 - CONTATORI GAS, LUCE, ACQUA, ILLUMINAZIONE PRIVATA**

I manufatti per la protezione dei contatori del gas, luce, acqua ed altre utenze, se realizzati a filo via, dovranno essere integrati con la recinzione ed avere un disegno unificato.

Così pure eventuali apparecchi illuminanti su via delle aree esterne dei fabbricati dovranno essere di disegno unico.

### **Art. 8 - SMALTIMENTO RIFIUTI LIQUIDI**

Lo smaltimento dei rifiuti liquidi dovrà essere effettuato esclusivamente attraverso la rete fognaria pubblica e la realizzazione dell'allacciamento al collettore centrale sarà a carico dei proponenti.

**Art. 9 - VINCOLI IMPOSTI DALLA RICADENZA ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DI ACQUA POTABILE (D.LGS 152/99).**

L'area oggetto di intervento ricade all'interno della fascia di rispetto delle opere di presa di acqua potabile. La porzione ricadente all'interno dei confini di rispetto del pozzo verranno trattate come impermeabili e le tubature relative ai sottoservizi verranno realizzate in doppie tubazioni.

---

## TABELLA 1

### TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICI DEL P.E.C.L.I. PER DESTINAZIONE D'USO

TAB. VERIFICA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE NEL PROGETTO DI P.E.C.		
	PROGETTO	P.R.G.C
SUPERFICIE TERRITORIALE B5.1	8.169 mq	= 8.169 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	4.810 mq	= 4.810 mq
SUPERFICIE A SERVIZI (VERDE e PARCHEGGIO)		
	PARCHEGGI PUBBLICI	903 mq > 869 mq
	VERDE	1486 mq > 1482 mq
SUPERFICIE A PISTA CICLABILE	320 mq	< 359 mq
SVINCOLO STRADALE	650 mq	> 649 mq

## TABELLA 2

### SCHEDA DI PIANO

Parte: <b>B5.1</b>	<b>Intervento CONVENZIONATO</b>	Tavole: D2.1
--------------------	---------------------------------	--------------

**Obiettivi:**

Parte del territorio posta in fregio alla via Giaveno, in prossimità della Via Piossasco. E' destinata ad interventi di nuovo impianto a carattere commerciale e residenziale.

**Vincoli, indici ed altre specificazioni:**

In sede di intervento (f) è fatto obbligo:

If <= 0,40 mq/mq; Hf <= 12 m; D >= Hf e D >= 10 m; DC >= 1/2 Hf; DC >= 5 m.; DS >= 10 m; SPP >= 2 mq / 20 mc; SPP >= 1mq/3mq per attività; SPV >= 5mq/100mc.

In sede di attuazione del Sue è fatto obbligo attuare in particolare:

- gli spazi a parcheggio devono essere trattati con superfici semi-impermeabili e dotati di sistemi di trattamento delle acque meteoriche ai sensi del DPGR 20/02/2006 n. 1/R;
- nella progettazione degli elementi costruttivi e infrastrutturali posti nelle aree di frangia a confine con aree agricole e residenziali, sia curato l'impatto visivo con opportuni interventi di mitigazione tra cui:

- collocazione di cortine verdi
- utilizzo di recinzioni a siepi vive
- inserimento nelle aree a parcheggio di idonee alberature
- scelta di essenze con particolare valenza paesaggistica

- devono essere utilizzati materiali e insegne tali da ottenere fronti qualificati;

- al fine del contenimento dei consumi energetici e l'impiego di fonti rinnovabili, idonee soluzioni devono trovare applicazione nel progetto degli elementi tecnologici e infrastrutturali.

Deve essere realizzata una pista ciclopedonale in corrispondenza del controviaie previsto. Il S.U.E. deve occuparsi della realizzazione delle aree a servizi S130 pedice 1 e S130 pedice 2. In sede di attuazione si dovrà porre particolare attenzione alla progettazione dei fronti rivolti verso gli edifici esistenti ed alla sistemazione del fosso irriguo posto a confine nord dell'area. Devono essere rispettate le prescrizioni elencate nel Regolamento Regionale 15R del 2006 in merito alla fascia di rispetto del pozzo.

Si richiede di piantumare essenze botaniche appartenenti alla vegetazione riparia lungo la sponda del corpo idrico a nord dell'area, nel rispetto delle indicazioni manutentive definite dal consorzio irriguo di competenza. In sede attuativa il professionista provvederà a concordare con gli enti gestori i sottoservizi le modalità di conferimento delle acque meteoriche, privilegiando soluzioni volte al recupero delle stesse. Ai sensi dell'art. 57ter delle NTA, in sede attuativa dovranno essere previste misure di compensazione ambientale. Dovrà altresì essere garantita l'invarianza idraulica.

Devono inoltre essere attuati gli interventi derivanti dal recepimento delle prescrizioni della vigente normativa regionale sul commercio.

Le aree della parte possono ricadere:

- in classe II sottoclasse Iib di pericolosità idrogeologica come rappresentato nelle Tav. G7-G9-G10 di P.R.G.C.;

- all'interno della fascia di rispetto delle opere di presa di acqua potabile (D.Lgs. 152/99).

(%)Percentuale SLP per destinazione d'uso: c1, dc1 min 10%; rf max 90%;

**Tipo di convenzione:**  S.U.E.     Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni	interventi								Note
	b	c	d	e	f	g	h		
c1 nel rispetto dei disposti dell'art.6 della D.C.R. 59-10831 del 24-03-2006 e s.m.i.	☐	☐	☐	☐	☑	☐	☐		
dc1	☐	☐	☐	☐	☑	☐	☐		
rf	☐	☐	☐	☐	☑	☐	☐		