

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

(Provincia di Torino)

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA
IN ZONA CC7 del PRGC

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 FINALITA' DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.L.I.) viene redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 43 della legge urbanistica regionale 56/1977 e s.m.i., nonché secondo le previsioni e prescrizioni del P.R.G.C. vigente del Comune di Rivalta di Torino approvato con D.P.G.R. n. 54-388 del 01.08.1995, modificato da successive Varianti quali la II Variante Generale approvata dalla Regione Piemonte con *Deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471 del 27/07/2011.*

Attualmente per il Gerbolano, è vigente la *Deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 28/12/2016*, approvata definitivamente la Variante Strutturale al PRGC Vigente - Variante n.7.

Il P.E.C.L.I. è localizzato sul'area CC7, "Parte di territorio in edificata, soggetta a nuovo impianto urbanistico per realizzare la tipologia di insediamenti caratteristici del Gerbolano ed incrementare gli insediamenti residenziali e popolari" disciplinata alla *Parte CC7 delle N.T.A del PRGC vigente.*

Art.2 AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro del P.E.C. è individuato nelle Tavole 01 e 02 e risulta determinato cartograficamente nella tavola di P.R.G.C, con la sigla CC7, nonché dall'estratto di mappa del Catasto Terreni, comprendendo i mappali n. 57-58-199-260-261-262-198-205-200-638-639-201-203-238-273-204-218-219-206-259-272-630-271-215-216-211parte-197 del Foglio 29, per una superficie catastale di 19.665 mq.

La superficie catastale degli effettivi aderenti al PEC risulta di 18.518 mq complessivi, di cui il mappale 211parte non esercita diritto di superficie fondiaria.

La superficie catastale degli aderenti al PEC che esercitano diritto di superficie fondiaria è pertanto pari a 18.131 mq.

Fig. 29, Comune di Rivalta di Torino

Particella	Proprietà	Area Catastale (mq)
57	Badino Silvio	1417
58	Badino Silvio	1157
199	Badino Silvio	64
260	Badino Silvio	60
261	Badino Silvio	2
262	Badino Silvio	83
198	Catanea	1053
205	Ballor - Vincenzi	1209
200	Iancase (Valentino)	110
638	Iancase (Valentino)	894
639	Iancase (Valentino)	254
201	Pezzolato	100
203	Pezzolato	751
238	Pezzolato	883
273	Pezzolato	32
204	Vincenzi - Castellano	1718
218	Iancase Sas	1480
219	Antonietta	1480
206	Sartor	1272
259	Sartor	46
272	Sartor	32
630	Concordia	1208
271	Concordia	36
215	SS Immobiliare	1440
216	SS Immobiliare	1350
211 parte	DE7 (Badino)	387
	TOTALE	18518
197	Vazzoler - Bottaro - Vergani	1147
	TOTALE COMPARTO	19665
	SUPERFICIE EDIFICABILE MASSIMA CC7	4950
	TOTALE COMPARTO CHE ESERCITA DIRITTO DI SUPERFICIE FONDIARIA	18131

La proprietà del mappale 197, più volte interpellata, non ha conferito mandato ai professionisti e non aderisce alla proposta, ma deve comunque partecipare con la cessione sub atto di un'area di 174mq, su frazionamento catastale.

Art.3 PARAMETRI URBANISTICI

Le norme del P.R.G.C. per la zona CC7 in fregio a via Alfieri, riportano le seguenti indicazioni:

Con strumento urbanistico esecutivo esteso al perimetro indicato dalle tavole di Variante Generale di P.R.G.C:

DESTINAZIONI COMPATIBILI: residenze per famiglie (classe rf) nonché esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq (classe c1).

TIPO DI INTERVENTO: nuovo impianto urbanistico per realizzare la tipologia di insediamenti caratteristici del Gerbolano, incrementare gli insediamenti residenziali e popolari.

VINCOLI E INDICI:

Superficie Lorda Edificabile Massima ≤ 4950 mq (modificato con Variante 7)

IFS ≤ 0.4 mq/mq

IUR = 150 mc/ab

Hf ≤ 7.80 m

D \geq Hf

D ≥ 10 m

DC $\geq \frac{1}{2}$ HM

DC ≥ 5.00 m

DS ≥ 5.00 m

SPP ≥ 2 mq/20 mc

SPV ≥ 5 mq/100 mc

Art.4 ELABORATI E DOCUMENTI COSTITUENTI IL P.E.C.

Costituiscono allegati al P.E.C.:

- A_Assensi
- B_Domanda
- C_REV02_Relazione illustrativa
- D_REV02_Norme specifiche di attuazione
- E_REV02_Relazione tecnico-illustrativa delle opere di urbanizzazione
- F_REV02_Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- G_REV02_Schema di convenzione
- H_REV02_Relazione idraulica - preliminare
- I_REV02_Relazione impianto illuminamento - preliminare
- L_Diritti Segreteria
- M_REV02_Clima Acustico
- M_REV02_Clima Acustico Allegati
- N_Atto-Vazzoler
- O_Rinuncia-Vazzoler
- P_Titoli di Proprietà
- Q_Documenti di Identità
- R_Relazione Idrogeologica-Sismica
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
 - Tavola n. 01_REV02 – Estratti planimetrici
 - Tavola n. 01bis_REV02 – Estratti planimetrici
 - Tavola n. 02_REV02 – Verifiche urbanistiche
 - Tavola n. 02bis_REV02 – Verifiche urbanistiche
 - Tavola n. 03_REV02_Schemi_Piante_Edifici_1
 - Tavola n. 04_REV02 – Schemi_Piante_Edifici_2
 - Tavola n. 05_REV02 – Schemi_Piante_Edifici_3

- Tavola n. 06_REV02 – Edificio tipo
- Tavola n. 07_REV02 – Planimetrie OOUU e profili
- Tavola n. 08_REV02 – Sezioni-Stradali OOUU
- Tavola n. 09_REV02 – Sottoservizi esistenti
- Tavola n. 10_REV02 – Planivolumetrico e Profili
- Tavola n. 11_REV02 – Particolare di Facciata

Art. 5 ATTUAZIONE DEL PEC

L'attuazione del PEC avviene nell'ambito di un comparto di intervento collegato all'attuazione di determinate opere di urbanizzazione indicate nello schema di convenzione allegato al presente P.E.C.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli lotti di intervento derivanti dal nuovo frazionamento catastale è subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione indicate in convenzione.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato inoltre alla presentazione di progetti municipali che tengano conto dell'assetto complessivo dei singoli comparti di intervento individuati negli elaborati grafici allegati.

Nell'ambito della progettazione municipale degli interventi la dislocazione degli edifici e le sagome di ingombro indicate nelle tavole allegate al P.E.C. potranno subire modificazioni, fatto salvo il rispetto delle massime superfici consentite per ognuno, delle distanze dai confini e dalle strade, e delle altezze previste dal PEC e dal PRGC.

Art.6 STANDARDS URBANISTICI

Il soddisfacimento degli standards urbanistici di cui all'artt. 21 e 22 della legge urbanistica regionale n. 56/77 e s.m. e i. è descritto nella Relazione Illustrativa e nella bozza di convenzione allegate.

Art.7 ALTEZZE E RIPORTI

A terreno sistemato i riporti, al finito, non dovranno superare un metro di altezza rispetto al piano strada, come previsto all'art. 45 delle NTd'A del PRGC

Art.8 SIEPI E PIANTE

A ridosso delle recinzioni fra i lotti dovranno essere poste a dimora siepi di arbusti sempreverdi, tranne nelle parti ove saranno presenti le rampe.

La messa a dimora delle piante ad alto o medio fusto dovrà rispettare le distanze minime previste dal codice civile. Dovranno essere messe a dimora essenze non infestanti, tipiche del luogo, nel rispetto della tipologia dei fabbricati.

Art.9 PAVIMENTAZIONI E RAMPE

La pavimentazione esterna delle aree in comunione dovrà essere realizzata in massetti in cls del tipo autobloccante o in pietra naturale, mentre le rampe carrabili avranno pavimentazione in cls gettato in opera. La pendenza massima delle rampe carrabili sarà del 20%.

Art.10 RECINZIONI E CANCELLATE

Le recinzioni saranno del tipo a giorno. La loro altezza massima, misurata dal piano finito del marciapiede, non dovrà superare m 2.00 di cui l'altezza dello zoccolo non dovrà essere superiore a m 0.60.

Le recinzioni a confine di due ambiti residenziali, dovranno risultare uniformi per ciascun lotto, sia per disegno che per materiali da impegnare.

Le cancellate di ingresso alle rampe dei piani interrati dovranno essere realizzate in ferro di disegno semplice.

Art.11 COPERTURE, MURI E RIVESTIMENTI

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con materiali e colori uniformi (laterizio o cemento tipo Wierer) per tutti gli edifici.

I muri di sostegno dovranno essere ricoperti con essenze sempreverdi o rivestiti in pietra, solo nei casi in cui non siano realizzati in cls lavorato a vista.

Le tinte delle murature esterne degli edifici dovranno presentare colorazioni tenui.

E' ammesso il rivestimento degli edifici con mattoni a vista tipo "paramano".

Art.12 DEROGHE

In deroga all'art. 30 delle N. d. A. è ammesso scavare fino al filo della proprietà e costruire in aderenza tra lotti appartenenti al medesimo comparto, per la realizzazione dei locali interrati degli edifici.

LA PROPRIETA':

BADINO Silvio	.....
CATANEA Rocco	.....
BALLOR Franco	.....
VINCENZI Maria Angela	.....
SERVETTI Walter per la SS CAPRIGLIA	.....
ANTONIETTA Barbara	.....
IANNELLO Gianluca per la ICC srl	.....
CALABRÒ Carmelo per la ICC srl	.....
VINCENZI Marta	.....
PEZZOLATO Adriano	.....

CONCORDIA Antonio
CONCORDIA Alessandra
BIANCO Rita
SARTOR Nadia
SARTOR Paolo

I Progettisti
Ing. Enzo Rondoletti
Arch. Mara Borgogno

Rivalta di Torino, giugno 2021