

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA CC 2.1 DEL P.R.G.C.

(Art. 43 - Legge Regionale n° 56/1977 e s.m.i.)

VIA ORBASSANO

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

PROPONENTI:

B.S. S.r.l. c.f. 04269290013
Sede: Corso Peschiera n° 302
TORINO

B.S.T. S.r.l. c.f. 06502850016
Sede: Via Carignano n° 3
BRUINO (TO)

R.E.M.S. IMMOBILIARE S.R.L. c.f. 12005900019
Sede: Via Vittoria Colonna n° 10
Torino

Rivalta di Torino, giugno 2020



Studio Associato IN.AR. - INGEGNERIA ED ARCHITETTURA
– Via Moncenisio n° 11 – VINOVO (TO) 10048 –
Tel. 011/965.25.07 – Fax 011/993.06.79 – e-mail: info@studioinar.eu –
P.IVA: 06863430010



NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1) RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto in materia dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte e dalle disposizioni generali e particolari contenute nel vigente P.R.G.C. del Comune di Rivalta di Torino approvato con D.G.R. n° 62-2471 del 27/07/2011 pubblicato sul B.U.R. del 04/08/2011 e successive Varianti vigenti al momento della stipula della Convenzione.

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo, redatto nel rispetto degli articoli 43 e seguenti della Regione Piemonte n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni e sulla base delle previsioni del P.R.G.C. del Comune di RIVALTA DI TORINO, definisce e disciplina gli interventi previsti nell'area urbanistica **CC2.1**.

Art. 2) CONTENUTI ED ELABORATI DEL S.U.E.

Gli elaborati del Piano previsti dall'art. 39 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, hanno valore di previsione e/o prescrizione agli effetti della realizzazione del Piano stesso, rimandando ai successivi articoli le specificazioni delle indicazioni grafiche e normative degli stessi.

Il piano attuativo contiene principalmente i seguenti elementi:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'elenco delle proprietà;
- c) l'individuazione delle aree destinate alla viabilità pubblica;
- d) l'individuazione delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici;
- e) l'individuazione delle aree fondiari destinate alla edificazione e relative aree di pertinenza;
- f) l'ipotesi di progetto planivolumetrico dell'intervento;
- g) le opere di allacciamento alle infrastrutture pubbliche;
- h) la "Progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica" delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri.

Fanno parte integrante del presente S.U.E. i seguenti elaborati:

- **relazione illustrativa**, contenente le prescrizioni e le previsioni del P.R.G. in riferimento alle aree urbanistiche interessate dal Piano ed, in allegato, la **relazione finanziaria** con il quadro economico;
- **Tav. 1:** estratto di P.R.G.C. – rilievo topografico plano altimetrico dello stato di fatto – estratto catastale – elenco catastale delle proprietà – fotografia aerea;
- **Tav. 2:** planimetria di progetto inserita nel P.R.G.C. – planimetria di progetto su base mappa catastale aggiornata – planimetria con indicata l'utilizzazione urbanistica delle aree e relativa verifica e conteggi dei dati urbanistici – individuazione delle aree in dismissione – verifica degli standard, artt. 21 e 22 della L.U.R.;

- **Tav. 3:** progetto planivolumetrico degli interventi previsti: planimetria di progetto – profili altimetrici – superamento barriere architettoniche – indicazione degli allacciamenti alle infrastrutture;
- **Tav. 4:** progetto di massima delle opere di urbanizzazione (progetto di fattibilità tecnico ed economica ex art. 23 – D.lgs n° 50/2016);
- **Tav. 5A:** progetto planivolumetrico degli interventi previsti nel S.U.E.: planimetria piano interrato;
- **Tav. 5B:** progetto planivolumetrico degli interventi previsti nel S.U.E.: planimetria piano terra;
- **Tav. 5C:** progetto planivolumetrico degli interventi previsti nel S.U.E.: planimetria piano tipo e piano quinto;
- **Tav. 5D:** progetto planivolumetrico degli interventi previsti nel S.U.E.: prospetti e sezioni – indicazione materiali e tipologie costruttive;
- **Tav. 6:** lottizzazione – verifica spazi privati da destinare a verde in piena terra – dimensionamento area ecologica;
- **schema di convenzione urbanistica e schema di convenzione per l'edilizia convenzionata con allegato il capitolato tecnico descrittivo;**
- **norme specifiche di attuazione;**
- **relazione geologica, geotecnica e sismica;**
- **valutazione di clima acustico;**
- **relazione tecnica delle opere di urbanizzazione** con allegata la stima preliminare delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri.

Art. 3) ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO

Il Piano Esecutivo è attuato in base alle prescrizioni delle presenti norme e tavole grafiche, subordinatamente alla stipula di Convenzione di cui all'art. 45 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.E.C. potrà essere sviluppato, a discrezione dei Soggetti Attuatori, in una o più unità di intervento residenziali comprese nei termini temporali di validità del Piano stesso e della Convenzione ad esso allegata, stabiliti in 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della Convenzione medesima.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno delle aree fondiarie, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici costituenti i permessi di costruire. La sagoma degli edifici, il numero dei piani ed il numero delle unità immobiliari definite negli elaborati grafici di P.E.C. hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei permessi di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze tra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti N.S.A. e nelle normative locali di cui sopra o non in contrasto con esse, valgono le leggi ed i regolamenti vigenti al momento delle diverse fasi di progettazione edilizia e di attuazione del Piano Esecutivo.

Art. 4) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, come riportato nelle tavole cartografiche facenti parte integrante del P.E.C., individua le caratteristiche, le dimensioni ed i percorsi degli impianti, nonché le dimensioni, le sistemazioni e le caratteristiche delle aree da destinarsi a strada, marciapiede, pista ciclabile, aiuola e parcheggio, secondo le esigenze del Comune e degli utenti, nel rispetto delle norme e degli standard contenuti nel presente Piano.

In sede di presentazione del progetto esecutivo dovranno essere recepita la seguente prescrizione:

- i pozzetti di illuminazione pubblica devono essere realizzati con il chiusino al di sotto degli autobloccanti;

Le ulteriori prescrizioni imposte in merito alle opere di urbanizzazione saranno recepite in fase di progettazione definitiva/esecutiva delle opere stesse.

In sede di presentazione del progetto esecutivo dovranno essere prodotti tutti gli elaborati prescritti dall'art. 23 del D.Lgs. n° 50/2016 e s.m.i. e dall'art. 33 del D.P.R. n° 207/2010 e s.m.i.; in particolare dovranno essere allegati al progetto: relazione illuminotecnica, relazione di dimensionamento dei pozzi perdenti, relazione di dimensionamento della fognatura nera.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da idoneo cronoprogramma, congruente con le fasi di realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito della superficie fondiaria.

Art. 5) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PRESCRITTI DAL P.R.G.C.

<i>Superficie lorda edificabile massima (S.L.P.):</i>	max 5.902 mq
<i>Indice fondiario (If)</i>	max 1,35 mq/mq
<i>Quota di edilizia convenzionata in locazione permanente</i>	min. 20% della S.L.P.
<i>altezza max consentita (Hf):</i>	max 15,00 m. (modulare le Hf al fine di prevedere altezze minore verso le aree residenziali esistenti)
<i>distacchi dai confini di proprietà:</i>	distanza pari alla metà dell'altezza in fronte del fabbricato con distanza minima di m. 5,00
<i>distacchi dalle strade esistenti (via Orbassano) e pubbliche in progetto:</i>	m 5,00 dal ciglio stradale
<i>distanza tra i fabbricati:</i>	distanza pari all'altezza in fronte del fabbricato con distanza minima di m. 10,00. Relativamente alla distanza tra i due fabbricati plurifamiliari e tra questi e i fabbricati bifamiliari viene ammessa una distanza inferiore ai sensi dell'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968
<i>parking privato:</i>	2 mq/20 mc (per rf) 1 mq/3 mq (altre destinazioni)
<i>sistemazione a verde in piena terra:</i>	min. 5 mq / 100 mc

Art. 6) AMBITI FUNZIONALI DI PROGETTAZIONE

Il progetto planivolumetrico del P.E.C. è stato concepito in modo da consentire ai Soggetti Attuatori di intervenire con la realizzazione di edifici residenziali autonomi sviluppati, ciascuno, l'edificabilità di cui ogni Soggetto stesso è titolare pro-quota.

L'area oggetto di P.E.C. è stata suddivisa in lotti al fine di poter procedere con l'attuazione del PEC attraverso il rilascio di più titoli edilizi abilitativi.

Ferma restando la capacità edificatoria massima prevista nel P.E.C.L.I. pari a **5.902 mq di Superficie Lorda di Pavimento**, l'intervento viene suddiviso in lotti di edificazione.

L'intervento prevede n° 18 lotti destinati alla realizzazione dei fabbricati ed altre due aree destinate alla realizzazione delle aree comuni (una per l'isola ecologica e l'altra per il disimpegno pedonale e carraio e la cabina di trasformazione elettrica).

Si riportano nel seguito i dati dimensionali dei singoli lotti:

LOTTO	Superficie fondiaria* (mq)	SLP max (mq)
A (unità bifamiliare)	336	242,00
B (unità bifamiliare)	336	242,00
C (unità bifamiliare)	336	242,00
D (unità bifamiliare)	336	242,00
E (unità bifamiliare)	347	242,00
F (unità bifamiliare)	337	242,00
G (unità bifamiliare)	337	242,00
H (unità bifamiliare)	337	242,00
I (unità bifamiliare)	345	242,00
L (unità bifamiliare)	345	242,00
M (unità bifamiliare)	345	242,00
N (unità bifamiliare)	345	242,00
O (unità bifamiliare)	402	242,00
P (unità bifamiliare)	410	242,00
Q (unità bifamiliare)	420	242,00
R (unità bifamiliare)	436	242,00
S (condominio ed. libera)	775	830,65
T (condominio ed. convenzionata)	840	1.199,35
Area privata comune per disimpegno pedonale e carraio e cabina elettrica	3.174	0,00
Area privata comune per isola ecologica	30	0,00
Totale	10.569,00	5.902,00

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate fra lotto e lotto, senza che ciò costituisca variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo, per un massimo del 10% in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di S.L.P. prevista nel P.E.C.L.I..

Successivamente all'approvazione del P.E.C. si procederà al frazionamento delle aree e all'assegnazione dei lotti fondiari alle rispettive Proprietà nonché al frazionamento delle aree oggetto di dismissione all'Amministrazione Comunale per servizi e viabilità.

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

Art. 7) VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

In sede di progettazione edilizia, finalizzata al rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione, si dovranno rispettare i seguenti vincoli:

- la quantità edificabile di ciascun lotto (così come individuata al precedente articolo) espressa in mq di SLP;
- i limiti massimi di altezza degli edifici (H max, m, numero piani fuori terra);
- l'arretramento minimo dalla strada pubblica: l'art. 51 delle NdA del PRGC prevede che nelle aree comprese fra il ciglio delle strade ed il limite di edificazione sono ammessi unicamente "rampe carraie e locali interrati purché riferiti a strade di tipo F collocati a una distanza dal ciglio superiore a 2/3 della massima profondità di scavo rispetto alla quota della strada;
- le indicazioni fornite in ordine alle caratteristiche dei sottotetti così come normati dal Regolamento Edilizio vigente;
- le distanze minime tra i fabbricati e tra le pareti finestrate;
- le distanze minime dai confini con le proprietà esterne al P.E.C. e dalle strade pubbliche così come indicato nella cartografia di progetto urbanistico;

I fabbricati dovranno essere progettati e realizzati tenendo presente che tutti i lati degli edifici rivestono la stessa importanza ai fini della sistemazione delle facciate.

Il progetto di sistemazione dell'area libera di ciascun fabbricato deve accompagnare il progetto edilizio vero e proprio ed il permesso di agibilità degli edifici può essere rilasciato solo dopo l'avvenuto completamento delle sistemazioni esterne previste.

Ogni progetto dovrà 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 di ciascun fabbricato potranno essere ricavati locali tecnici da destinarsi a centrali termiche, elettriche, ecc., nel rispetto delle norme e dei regolamenti Edilizi.

Per tutto quanto non specificato nel presente Piano dovrà essere rispettato il nuovo Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19/6/2018 e successivamente modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 6/5/2019 nonché la normativa sovracomunale vigente in materia.

Art. 8) ULTERIORI SPECIFICHE PRESCRIZIONI

- a) sono esclusi dal calcolo convenzionale della S.L.P. (in quanto finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico e di inerzia termica):
 - lo spessore eccedente i 30 (trenta) centimetri dei muri perimetrali dei fabbricati e degli elementi di copertura fino ad un massimo di 25 cm;
 - lo spessore eccedente i 30 (trenta) centimetri dei solai intermedi fino ad un massimo di 15 cm;
- b) fermo restando la quantità massima edificabile prevista dal P.E.C., è ammesso lo spostamento di S.L.P. tra un fabbricato e l'altro per un massimo del 10% della SLP calcolata sul lotto di minori dimensioni;
- c) ai sensi dell'art. 51 delle NTA le rampe carraie e i locali interrati potranno essere realizzati ad una distanza dal ciglio delle strade (Via Orbassano e Via Como) maggiore o uguale a 2/3 della massima profondità di scavo rispetto alla quota della strada;
- d) le recinzioni dovranno essere delle seguenti tipologie:
 - a. le recinzioni a delimitazione delle aree private dovranno essere del tipo con zoccolo in muratura di altezza pari a cm. 60 con sovrapposta cancellata in cls o bacchette verticali metalliche per un'altezza massima complessiva fuori terra di cm 200;
 - b. verso la via Orbassano, il fronte delle recinzioni deve essere trattato uniformemente con siepe viva;
- e) relativamente alle tipologie edilizie a schiera, i materiali di finitura dovranno essere scelti tra i seguenti:
 - a. per le pareti esterne: intonaco o paramano (preferibilmente del tipo mattone fatto a mano);
 - b. per le coperture: manto in tegole di laterizio o cemento colorato (tipo Innotech della Wierer);
- f) con riferimento agli edifici plurifamiliari, in sede di istanza di titolo edilizio abilitativo, dovranno essere dimostrate soluzioni tecniche idonee alla riduzione di interventi manutentivi sulle facciate (ad esempio: cornicioni aggettanti di protezione dei fronti e dei balconi).

Art. 9) QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Nell'ambito dell'intero P.E.C., minimo il 20% della Superficie Utile Lorda realizzata dovrà essere destinata all'edilizia residenziale convenzionata in locazione permanente con canone concordato così come stabilito dalla Convenzione.

Tale destinazione viene individuata nel fabbricato plurifamiliare individuato nel lotto "T".

A fronte di una capacità edificatoria complessiva prevista nel PEC di mq. 5.902,00 il fabbisogno minimo di edilizia convenzionata viene soddisfatto con una quantità di Superficie Utile Lorda pari a mq. 1.180,40.

Forma parte integrante del presente PEC lo schema per la definizione dell'edilizia convenzionata, documento approvato contestualmente allo strumento urbanistico esecutivo.

La progettazione edilizia finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire per l'edilizia convenzionata dovrà essere integrata da ulteriore documentazione, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., costituita da:

- prospetto di calcolo del prezzo di prima cessione degli alloggi;
- relazione tecnico-illustrativa con l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

In sede di richiesta del certificato di agibilità del fabbricato si dovrà allegare all'istanza una tabella riassuntiva riportante per ogni singolo alloggio in edilizia convenzionata:

- la superficie in metri quadrati commerciali e in metri quadrati complessivi;
- il prezzo per mq di superficie commerciale e per mq di superficie complessiva al momento dell'ultimazione dei lavori;
- il prezzo di prima cessione.

Art. 10) SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Le acque ricadenti al di sopra delle superfici impermeabilizzate di nuova realizzazione andranno opportunamente intercettate, convogliate ed allontanate mediante condotte a tenuta, con recapito finale di queste nella rete fognaria o nel reticolo idrografico locale, previa verifica dell'idoneità del ricettore. Particolare attenzione andrà posta nell'intercettazione delle acque ricadenti sulle rampe di accesso ai locali interrati, al fine di evitarne l'allagamento: pertanto si prescrive la realizzazione, in corrispondenza della sommità degli accessi, di una cunetta associata ad un solco di raccolta delle acque, capace di allontanare eventuali apporti provenienti dalle aree impermeabilizzate limitrofe, nonché di pozzetti di raccolta ai piedi delle rampe, dotati di pompe autoadescanti.

Le acque meteoriche a deflusso superficiale intercettate dai sistemi sopra descritti dovranno essere opportunamente captate ed incanalate, mediante condotte a tenuta, all'interno di una o più vasche interrate a tenuta, a loro volta connesse ad opportuni sistemi di chiarificazione e decontaminazione. Una volta trattate, le acque andranno immesse all'interno di pozzi disperdenti, il cui dimensionamento dovrà essere oggetto di un apposito studio.

Per le aree su terrapieno, sulle quali è prevista la realizzazione di pavimentazioni, si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni di tipo elementi autobloccanti o simili, le quali garantiscono un buon drenaggio lungo le giunture (spaziatura mm 6 circa, in modo tale che la superficie permeabile totale sia pari o maggiore al 25% dell'area complessiva coperta da elementi autobloccanti) eliminando o, quanto meno riducendo, i deflussi superficiali concentrati e diffusi; ovviamente il piano di posa delle

sudette pavimentazioni dovrà essere costituito esclusivamente da uno strato di base in sabbia (granulometria > mm 2) evitando, quindi, ogni tipo di impermeabilizzazione.

La relazione idraulica, a dimostrazione della verifica ai sensi delle N.d.A. per lo smaltimento delle quantità eccedenti la portata massima di 40 L/s/ha con idonee soluzioni (pozzi disperdenti e vasche di compensazione), dovrà essere allegata all'istanza di titolo abilitativo di ciascun fabbricato.

Art. 11) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In ordine al superamento delle barriere architettoniche nei fabbricati previsti dal P.E.C. saranno applicate, in sede di progettazione edilizia finalizzata al rilascio dei titoli abilitativi alla edificazione, le normative vigenti.

Art. 12) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI DEI FABBRICATI

Ai fini dell'ottenimento dei singoli Titoli edilizi abilitativi dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni vigenti al momento dell'inoltro dell'istanza edilizia in materia di contenimento energetico e di rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica dei fabbricati nonché dall'Allegato Energetico – Ambientale al Regolamento Edilizio.

In sede di progettazione edilizia di ciascun fabbricato dovranno essere esplicitate le soluzioni adottate per il risparmio energetico e idrico.

Art. 13) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL S.U.E.

Le destinazioni d'uso insediabili nell'area urbanistica CC2.1 sono definite dalla tabella normativa delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G.C.; la destinazione d'uso propria è la seguente:

rf: residenza di famiglie o collettiva (collegi, convitti, case di riposo).

Oltre alla destinazione propria sono ammesse le seguenti attività:

c1: attività consentite nelle zone a destinazione preferibilmente residenziale:
esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
medie strutture di vendita;
grandi strutture di vendita.

dc2: attività compatibili con l'ambiente urbano caratterizzato in senso nettamente residenziale, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 400 mq, quali:

- servizi sociali, assistenziali e sanitari pubblici e privati;
- circoli, associazioni, partiti, sindacati;
- uffici professionali ed agenzie;
- attività di servizio alla persona;

- attività di vendita o esposizione di opere d'arte o dell'artigianato;
- rivendita di generi di monopolio;
- attività di vendita di prodotti agricoli di produttori agricoli;
- farmacie.

dc4: attività di servizio alle imprese quali:

- sedi di enti pubblici e privati, di società di credito e assicurative, di imprese e di aziende, di centri editoriali inerenti il trattamento e la diffusione delle informazioni;
- uffici amministrativi ubicati anche in sedi decentrate di enti pubblici e privati: sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurativi, sezione Polizia Municipale, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari;

dc8: attività inerenti alle autorimesse a carattere commerciale e ai parcheggi pubblici, privati o assoggettati all'uso pubblico.

Il cambio di destinazione d'uso comporta Variante al P.E.C.

Art. 14) ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acquedotto, telecomunicazioni, fognatura) dei nuovi fabbricati residenziali saranno eseguiti in conformità alle specifiche prescrizioni dettate dai rispettivi enti erogatori.

Art. 15) TERRE E ROCCE DA SCAVO

Per quanto riguarda la natura e la destinazione delle terre provenienti dagli scavi in progetto si rinvia a quanto prescritto nella Relazione Geologica e Geotecnica allegata al P.E.C.

Art. 16) VERIFICA SISMICA

Per quanto riguarda gli aspetti di progettazione antisismica dei manufatti si rinvia a quanto prescritto nella Relazione Geologica, Geotecnica e sismica allegata al P.E.C.; si ribadisce, in ogni caso, la necessità di osservare scrupolosamente il D.M. 14 gennaio 2008 – Norme Tecniche per le costruzioni – ed alla Circ. LL.PP. n° 617 del 02/02/2009.

Art. 17) ALTRE NORME

Per quanto non prescritto dalle presenti N.S.A., si fa riferimento alle leggi e regolamenti in vigore.