

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO di LIBERA INIZIATIVA

in zona B3.10 e B3.11 del P.R.G.C.

ai sensi dell'art. 43 L.R. 56 / 77 e s.m.i.



Proprietà:

PIOVANO Giuseppe
C.F. PVNGPP53A31H335O

MARPES di Toja Simonetta & C. S.a.S.
P.I. 80122730015

MORABITO Giuseppe
C.F. MRBGPP68H14L219R

MORABITO Caterina
C.F. MRBCRN66L58L219P

IMPRESA COSTRUZIONI MORABITO Bruno & C.
P.I. 02934150018

BELLIN Annamaria
C.F. BLLNMR40E50H335P

PACILEO Rocco
C.F. PCLRCC34P24B966X

ZAPPIA Rosa
C.F. ZPPRSO33P60B098E

Piovano Giuseppe

Toja Simonetta

Morabito Giuseppe

Morabito Caterina

Impresa Costruzioni Morabito Bruno & C.

Bellin Annamaria

Pacileo Rocco

Zappia Rosa

Progettisti:

STUDIO TECNICO VERSACI

10043 Orbassano Via Castellazzo n. 29
tel. 011/9002344 - e.mail: lucaversaci@virgilio.it

Geom. Luca VERSACI

Collegio Geometri di Torino n. 7157
C.F. VRSLCU72M03L219B - P.I. 07056440014



Diego ZANIN

Luca Versaci

Oggetto tavola:

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

T 10

Data: OTTOBRE 2019

File: D:\Work\Rivalta\PEC
B310-11\2019\testallini OTTOBRE 2019.dwg

Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

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

INTERVENTO IN AREA B3.10-B3.11 DI P.R.G.C.

- Via S. Massimo, Via S. Generoso, Via S. Antonino -

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

(Art.39 L.R. 56/77, punto 1.7)

DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI ALL'INTERNO DEL P.E.C.

Le presenti Norme richiamano quelle già previste dalla Variante al P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. n°54-338 del 1-08-1995 e successive varianti.

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.

Art. 1 ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Gli elaborati del presente Piano Esecutivo Convenzionato previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 51 della L.R.3/13, hanno valore previsionale e/o di prescrizione agli effetti della realizzazione del piano stesso, rimandando ai successivi articoli le specificazioni del grado di inderogabilità delle indicazioni grafiche e normative degli stessi. Il presente piano è costituito dai seguenti elaborati:

- *T 01: estratti, parametri edilizi, elenchi proprietà, planimetria generale con schema di rilievo e individuazione delle funzioni urbanistiche;*
- *T 02: calcolo e individuazione delle funzioni urbanistiche;*
- *T 03: tipologie edilizie;*
- *T 04: progetto preliminare delle opere di urbanizzazione: opere stradali, sezioni stradali;*
- *T 05: progetto preliminare delle opere di urbanizzazione: reti fognatura nera, fognatura bianca, illuminazione pubblica, acquedotto, particolari costruttivi;*
- *T 06: profili e sezioni tipologie edilizie;*
- *T 07: relazione tecnico illustrativa;*
- *T 08: computo metrico estimativo;*
- *T 09: bozza di convenzione;*
- *T 10: Norme di Attuazione;*
- *T 11 "Verifica di Assoggettibilità a V.A.S."*
- *Relazione Geologica e geotecnica;*
- *Relazione di valutazione di clima acustico.*

Art. 2 ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto il completamento degli isolati favorendo la ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti in zona **B3.10 –B3.11** del P.R.G.C. vigente.

La durata e validità del P.E.C. è di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione.

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, che dovrà rispettare i parametri dell'art.32 del D.P.R. 380/01 come previsto dallo schema di convenzione tipo, ed il numero delle unità immobiliari definite negli elaborati grafici del P.E.C.L.I. hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei permessi di costruire, fermo restando il rispetto delle distanze tra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.L.I.; in particolare i soggetti attuatori acconsentono sin da ora all'edificazione di interrati e fabbricati alla minor distanza consentita, quindi in aderenza al limite della proprietà stessa. La deroga alla distanza degli interrati è attinente unicamente le unità interne al comparto.

Art.3 AMBITO FUNZIONALE DI PROGETTAZIONE

Il Piano prevede tre ambiti funzionali di progettazione per i quali la realizzazione o l'utilizzazione dell'opera potrà essere differita nel tempo.

L'ambito d'intervento è composto di tre comparti:

- il Comparto A, adiacente alla zona residenziale esistente, ha destinazione residenziale; la superficie fondiaria è ripartita in n. 8 (otto) lotti indipendenti.
- Il Comparto B, coincidente con la superficie territoriale della proprietà PYRAMID CITY S.R.L.
- Comparto C adiacente alla zona industriale/artigianale esistente ha destinazione terziaria; la superficie fondiaria è ripartita in n. 7 (sette) lotti indipendenti oltre ad una area privata destinata all'installazione di una eventuale cabina elettrica.

Il rilascio del Permesso di Costruire di ogni lotto è subordinato alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del relativo comparto di riferimento.

Il P.R.G.C. contiene tutte le prescrizioni ed elementi necessari per l'esecuzione degli interventi. I progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, precisano le caratteristiche, le dimensioni ed i percorsi degli impianti, nonché le dimensioni, le sistemazioni e le caratteristiche delle aree da destinarsi a strada, marciapiede e aiuole, secondo le esigenze del Comune e degli utenti, nel rispetto delle norme e degli standard contenuti nel presente Piano. Le ulteriori prescrizioni imposte in merito alle opere di urbanizzazione saranno recepite in fase di progettazione esecutiva delle opere.

Art.4 DESTINAZIONE DELLE AREE

Il presente piano prevede:

- COMPARTO A: - Superficie Territoriale: 14.460 mq dei quali 5.077 mq di superficie fondiaria residenziale, 1.780 mq destinati a viabilità e 7.603 mq da dismettere per servizi.
- COMPARTO B: - Superficie Territoriale: 10.430 mq dei quali 4.395 mq di superficie fondiaria, e 7.589 mq da dismettere per viabilità e servizi.
- COMPARTO C: - Superficie Territoriale: 15.119 mq dei quali 7.387 mq di superficie fondiaria a terziario, 2.121 mq destinati a viabilità e 5.611 mq da dismettere per servizi.

Sulle Tavole T01 e T02 è presente l'individuazione delle funzioni urbanistiche che evidenzia tali superfici.

Il P.E.C.L.I. prevede la realizzazione di 15 lotti fondiari sui quali è prevista l'edificazione di edificio/i su ciascun lotto:

COMPARTO A:

Lotto 1 di Superficie Fondiaria 695 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.291

Lotto 2 di Superficie Fondiaria 785 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.235

Lotto 3 di Superficie Fondiaria 1.076 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.240

Lotto 4 di Superficie Fondiaria 744 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.300

Lotto 5 di Superficie Fondiaria 586 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.100

Lotto 6 di Superficie Fondiaria 675 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.203

Lotto 7 di Superficie Fondiaria 258 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.77

Lotto 8 di Superficie Fondiaria 258 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.77.

COMPARTO C:

Lotto 9 di Superficie Fondiaria 976 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.295;

Lotto 10 di Superficie Fondiaria 1.135 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.343;

Lotto 11 di Superficie Fondiaria 373 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.112,5;

Lotto 12 di Superficie Fondiaria 373 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.112,5;

Lotto 13 di Superficie Fondiaria 1.924 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.580;

Lotto 14 di Superficie Fondiaria 976 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.295;

Lotto 15 di Superficie Fondiaria 1.585 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.478;

C.E. di superficie Fondiaria 45 mq per l'eventuale posizionamento di cabina elettrica.

Art. 5 VINCOLI DELL'INTERVENTO

Per ciò che concerne le Norme di Attuazione del presente P.E.C.L.I., nonché particolari vincoli dell'intervento, sono fatte salve e vengono qui integralmente richiamate le N.T.A. del P.R.G.C. vigente, nonché i regolamenti edilizi comunali e di tutte le altre prescrizioni in materia adottate dal comune di Rivalta di Torino. Le opere interrato possono essere realizzate sul confine di proprietà solo tra i lotti di ciascun comparto.

Quindi, nel presente P.E.C.L.I non vengono aggiunte particolari prescrizioni oltre a quelle già previste dalle N.T.A., R.E. del P.R.G.C. vigente del Comune di Rivalta di Torino.

Art. 6 AREE DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO

E' considerata di pertinenza dell'edificio l'area privata non occupata dai fabbricati inclusa all'interno del perimetro di ciascun lotto fondiario indicato nelle tavole T1, T2, e T3 del presente piano.

Le aree a verde privato interne alla superficie fondiaria dovranno essere realizzate coerentemente con l'ambiente circostante e saranno sistemate a verde prato, e potranno essere anche su soletta, dovrà comunque essere rispettato il parametro su terrapieno del 50% del minimo previsto dalla scheda normativa del P.R.G.C..

Art. 7 PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi esterni alla superficie fondiaria saranno oggetto di permesso di costruire delle oo.uu. e potranno essere pavimentati con asfalto, e/o autobloccanti posati su cls o drenanti.

Gli stalli a parcheggio devono essere realizzati su superfici drenanti.

Art. 8 PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI RELATIVI ALLE SINGOLE ZONE DEL PIANO

TAB. 1 ESTRATTO VINCOLI INDICI EDILIZI	
ZONA NORMATIVA	B3.10 - B3.11
Tipo di procedura	S.U.E.
Destinazione d'uso	residenziale, direzionale e commerciale
Categoria	B (Art. 7 N.T.A.)
Indice di utilizzazione fondiaria (IFS)	0,30 mq/mq
Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	7,00 m
Distanza dagli altri edifici (DE)	10 m
Distanza dai confini di proprietà (DP)	1/2 di Hf
Distanza minima dai confini (DM)	5,00 m
Distanza dalla strada (DS)	5,00 m
Superficie Privata a Parcheggio (SPP)	2 mq / 20 mc - 1mq / 3 mq per attività
Superficie Privata a Verde (SPV)	5 mq / 100mc
Indice di Utilizzazione Residenziale (I.U.R.L)	90 mc / abitante (Art. 43 N.T.A.)

La Tab.1 di Tav. 1 riporta i principali vincoli edilizi da rispettare nell'edificazione:

Art. 9 - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE RESIDENZE

Le aree destinate ad attrezzature al servizio delle residenze 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 come indicato al precedente Art. 4 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.

Per ciò che concerne parcheggi pubblici dovranno essere convenientemente illuminati con lampioni stradali e dotati di idonea rete per lo smaltimento delle acque meteoriche. Tutte le zone di sosta dei veicoli verranno realizzate mediante l'impiego di pavimentazioni drenanti: la soluzione garantirà, oltre che la limitazione dell'impiego diffuso di asfalto, la riduzione della portata di acqua meteorica da ricondurre all'interno della rete di smaltimento delle acque bianche dovuta alla maggiore capacità di assorbimento della superficie permeabile rispetto alle tradizionali zone di sosta in materiali bituminosi o cementizi. Gli schemi relativi alle sezioni stradali e alle reti di fognatura sono riportate nelle tavole T 04 e T 05 degli elaborati grafici: essi riportano la configurazione delle sezioni per le strade di nuova viabilità del P.E.C.L.I.

Gli elaborati hanno comunque valore indicativo in quanto le opere verranno realizzate in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di ciascun comparto.

Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

Per l'intervento dovranno essere previsti parcheggi privati (che verranno realizzati negli interrati o in piano a seconda del caso specifico) nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Art. 11 - 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, in particolare, in accordo con l'ente erogatore è previsto il posizionamento dell'eventuale cabina, in attuazione del comparto C, sull'area fondiaria appositamente predisposta.

Art. 12 - 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. Così pure eventuali apparecchi illuminanti su via delle aree esterne dei fabbricati dovranno essere di disegno unico.

Art. 13 - 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. Nelle fasi di cantiere sarà necessario porre in atto tutte le procedure necessarie a limitare i rischi di contaminazione delle risorse idriche superficiali: i cantieri necessitano di notevoli quantitativi di acqua che sarà utilizzata nelle varie attività che in esso si esplicano: preparazione di malte cementizia e di conglomerati, lavaggio delle botti delle betoniere, lavaggio dei mezzi d'opera e abbattimento delle polveri di cantiere. Vi è inoltre un rischio potenziale di contaminazione del terreno determinato da eventuali sversamenti accidentali di carburanti e lubrificanti, percolazione nel terreno di acque di lavaggio o di betonaggio. Per quanto concerne le acque superficiali non si evidenzia nessun tipo di interferenza se non la possibilità che, durante eventi meteorici intensi, possano essere convogliate nel sistema fognario (esistente e in progetto) acque di dilavamento delle strutture di cantiere. Dal punto di vista delle acque sotterranee, si evidenzia innanzitutto che gli scavi previsti per la realizzazione dei piani interrati (max 1), non raggiungeranno il livello della falda poiché questa è posta oltre i 6-7 metri di profondità. Tuttavia, poiché la falda non è impermeabilizzata, è necessario evitare sversamenti di sostanze inquinanti nel corso dei lavori. Le attività di cantiere danno inoltre origine a reflui liquidi, che possono concretizzarsi come inquinanti nei confronti dei ricettori nei quali confluiscono; tali acque hanno caratteristiche chimico-fisiche particolari, determinate dalle attività che le generano e che non possono generalmente essere riversate in un corpo recettore senza il preventivo trattamento o un'attenta valutazione. In caso di tali produzioni di reflui si dovrà valutare di volta in volta la procedura da adottare.

Art. 14 - PROVVEDIMENTI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'eliminazione degli interventi edilizi, pubblici e privati, previsti nel presente P.E.C.L.I., compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della Legge 13 del 09.01.1989, del D.M. 236 del 14.06.1989, della Legge 118 del 30.03.1971, del D.P.R. 384 del 27.04.1978, anche in attuazione dell'art. 32, comma 5 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 15 – MISURE DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Per quanto concerne le caratteristiche delle misure di contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici che verranno realizzati all'interno del piano urbanistico, si rimanda ad una più completa caratterizzazione alla fase attuativa dell'intero P.E.C.L.I.: in ogni caso le strutture dovranno necessariamente soddisfare le richieste normative in tema di contenimento dei consumi energetici, di raccolta dei rifiuti e di protezione delle acque. In particolare le nuove strutture saranno provviste di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e di impianti solari termici. Medesime linee guida in merito al risparmio energetico verranno seguite per quanto concerne l'involucro degli edifici nel rigoroso e rigido rispetto dei limiti di legge posti dalla normativa termotecnica. I sistemi dovranno essere conformi alle attuali normative di settore in particolare al D.Lgs 192/2005, al DPR 59/2009, al DM 26/06/2009, al D.Lgs 28/2011, alla Legge Regionale 13/2007, al DGR 46-11968 del 04/08/2009 nonché alla Legge Regionale n. 3 dell'11/03/2015 e D.G.R. 14-2119 del 21/09/2015. Si privilegeranno interventi volti all'abbattimento del fabbisogno energetico delle unità immobiliari mediante l'impiego di nuove tecnologie. In fase di rilascio dei singoli permessi è prevista la realizzazione di vasche di prima pioggia per la raccolta delle acque bianche.

La rete di smaltimento delle acque bianche pubbliche avverrà per mezzo di pozzi disperdenti come valutato nella relazione idraulica.

Art. 16 – COMPENSAZIONI AMBIENTALI

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del P.E.C. dovrà prevedere, a carico dei soggetti attuatori e non a scomputo degli oneri, un intervento di miglioramento dell'ecosistema lungo la fascia a sud del torrente Sangone in frazione Pasta, dal confine comunale con Orbassano (a Ovest) al ponte sul Sangone (a Est). In particolare dovranno essere eradicati le specie esotiche invasive inserite negli elenchi allegati alla D.G.R.18/12/2012 n.46/5100, come da indicazioni che saranno puntualmente fornite dall'Ufficio Ambiente Comunale.