

**LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN ROSSO**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) AREA NORMATIVA  
**CPS3b**

Artt. 43 e 45 - legge regionale n° 56/77

NORME DI ATTUAZIONE

ART.1 - PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme e non contemplato negli elaborati grafici del presente piano esecutivo convenzionato (p.e.c.), valgono le indicazioni del piano regolatore generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione 06.04.1998, n° 6 - 24303 e successive varianti, del regolamento edilizio pubblicato sul b.u.r. n° 42 del 20-10-2005, comprese la legislazione e la regolamentazione urbanistica ed edilizia vigente: nazionale, regionale e locale.
- 2) In particolare, per la formazione del presente P.E.C., l'intervento è definito di nuovo impianto, anche in funzione del cambiamento e della trasformazione infrastrutturale e funzionale dell'area.
- 3) Le prescrizioni grafiche e tecniche, nonché tutte le altre norme del P.E.C., dispiegano la loro efficacia verso chiunque ed agiscono sull'intero ambito interessato all'intervento.
- 4) Il P.E.C. costituisce, per il Comune di Pinerolo, nel caso di specie, lo strumento corretto per l'uso del territorio e per una ragionevole premessa d'intervento; esso, inoltre, costituisce il quadro di riferimento per l'organizzazione dell'intero ambito interessato dallo stesso P.E.C..
- 5) In caso di difformità rappresentativa degli elementi costitutivi del P.E.C., prevalgono, su tutti gli elaborati, le presenti norme di attuazione. Qualora vi fossero aspetti dimensionali grafici non concordanti con le indicazioni numeriche, queste prevalgono sulla parte grafica.
- 6) Il presente P.E.C. non ha le caratteristiche per l'applicazione della D.I.A., come atto abilitativo, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per le nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera b), D.P.R. n° 380/01 e succ. mod. ed integrazioni.

ART.2 - AMBITO E MODALITA' DI INTERVENTO ED ELENCO ELABORATI

- 1) La localizzazione degli interventi, di cui alle presenti norme, consente, su parte dell'area normativa **CPS3**, subarea **b**, la realizzazione delle previsioni del piano regolatore mediante l'utilizzazione della subarea stessa, i cui interventi sono individuati nel presente S.U.E, nel rispetto del piano regolatore vigente e della variante.

2) Le presenti norme regolano complessivamente tutti gli interventi, di qualsiasi natura, compresi nella subarea **b** (suddivisi in due ambiti **b1** e **b2**) dell'area normativa **CPS3**: esecuzione di infrastrutture e costruzione di edifici, nonché opere di urbanizzazione esterne al perimetro dell'intervento.

3) All'interno del perimetro del P.E.C., sono consentiti interventi edilizi di nuovo impianto e la realizzazione di infrastrutture, mentre all'esterno dello stesso vengono realizzate opere di sistemazione infrastrutturale. La funzione consentita nell'ambito dell'area normativa di intervento è, come indica la tabella d'area, "residenziale". Nel caso di specie, si prevede:

- residenza privata (libera) massimo 40% della S.L.P. complessiva (4.163 mq);
- residenza pubblica (convenzionata) minimo 60% della S.L.P. complessiva (6.245mq);
- S.L.P. complessiva massima realizzabile 10.408mq.

4) Gli elaborati del P.E.C. e gli interventi previsti, di qualsiasi natura (edifici ed infrastrutture), sono definiti negli elaborati sotto indicati, disegnati anche su mappa catastale ingrandita:

- ELAB. N° 1/1 **bis** - Estratti, planimetrie e dati metrici;
- ELAB. N° 1/2 **bis** - Estratto P.R.G.C. modificato e planimetria;
- ELAB. N° 2/1 **bis** - Opere di urbanizzazione: planimetria e sezioni;
- ELAB. N° 2/2 **bis** - Profili fognatura bianca e nera;
- ELAB. N° 2/3 **bis** - Opere di urbanizzazione: segnaletica orizzontale e verticale;
- ELAB. N° 3/1 **bis** - Aree da cedere al Comune;
- ELAB. N° 3/2 **bis** - Lotti OO. UU - verifica parcheggi;
- ELAB. N° 4/1 **bis** - Planimetria, impronte, profili, e sezioni schematiche;
- ELAB. N° 4/2 **bis** - P.E.C. disegnato su mappa catastale e inserimento nel P.R.G.C.;
- ELAB. N° 5 **bis** - Norme di attuazione;
- ELAB. N° 6\* - Relazione, stima contributi e stima opere di urbanizzazione;
- ELAB. N° 7 **bis** - Schema Convenzione;
- ELAB. N° 8 - Relazione geologica;
- ELAB. N° 9 - Documentazione fotografica;
- ELAB. N° 10\* - Ipotesi completamento viabilità;
- ELAB. N° 11 - Relazione idraulica;
- ELAB. N° 12\* - Verifica compatibilità ambientale.

5) I parametri e gli indici previsti dal presente P.E.C., come modificati per la subarea **b**, sono:

- densità territoriale mq/mq 0,40
- densità fondiaria mq/mq 1,20
- n° piani fuori terra 4
- altezza massima mt 13,50
- superficie coperta 33%
- verde privato 10% area libera

### ART.3 - SLP, AMBITI E LOTTI EDIFICABILI, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA, IMPRONTA DEGLI EDIFICI, DISTANZE.

1) La S.L.P. è definita sulla base dell'indice territoriale di 0,40 mq/mq e verificata con l'indice fondiario di 1,20 mq/mq. La S.L.P. è suddivisa tra privata (libera) e pubblica (convenzionata) nelle percentuali indicate all'art. 2, comma 3, che precede.

2) La S.L.P. e la superficie coperta sono determinate secondo i disposti dell'art. 5, N.d.A. del piano regolatore.

3) L'intervento nella subarea **b** è suddiviso in due ambiti contraddistinti da simbolo letterale e numerico (**b1** e **b2**), all'interno dei quali sono individuati i lotti di intervento, relativi agli edifici, i quali, per rapporti interni agli ambiti, potranno essere oggetto di servitù di passaggio a favore di lotti contigui, nonché di uso del sottosuolo, per la realizzazione delle autorimesse interrate di edificio localizzato su lotto confinante.

4) La tabella "A", posta in calce alle presenti norme, indica la S.L.P. complessiva realizzabile, distinta per edificio, con la precisazione se si tratta di edilizia privata (libera) o di edilizia pubblica (convenzionata).

5) Il rapporto di copertura consentito e previsto, nella misura massima del 33%, indicato nella modifica del P.R.G.C., è definito nella tabella "A", e verificato, in sede di richiesta di ogni permesso di costruire (P.d.C), secondo i disposti dell'art. 5, paragrafo **Rc** delle N.d.A. del piano regolatore, determinato sulla base delle indicazioni del comma 2, che precede, del presente articolo. E' consentito modificare la superficie coperta prevista ed il relativo rapporto di copertura, in fase di progetto, fino al raggiungimento del parametro massimo consentito.

6) In sede esecutiva, il piano di campagna attuale può essere modificato di 1,40 mt rispetto alla quota attuale, anche in variante alle quote altimetriche indicate negli elaborati grafici del P.E.C., senza che ciò comporti variazione allo stesso.

7) Il piano interrato o seminterrato non rientra nel computo del numero dei piani e nella formazione di S.L.P., a condizione che la quota (estradosso) del pavimento del piano rialzato non fuoriesca oltre 1,25 mt dal piano marciapiede o dal terreno sistemato. La disposizione e l'estensione del piano interrato possono essere modificati nel rispetto della percentuale minima del verde privato (verde in piena terra), previsto nella tabella "A", allegata alle presenti norme.

8) L'altezza massima prevista è definita in 10,30 mt ,corrispondente all'edificio a tre piani fuori terra, posto sul lato est dell'ambito **b1**, e in mt. 13,50, corrispondente agli edifici a quattro piani fuori terra, precisando, inoltre, che:

- le indicazioni dettagliate: numero dei piani e altezza degli edifici sono contenute nella tabella "A", allegata alle presenti norme;
- è consentito, in sede esecutiva, ridurre l'altezza degli edifici, senza che ciò sia considerato variante al presente P.E.C.;
- non rientrano nel computo dell'altezza e del numero dei piani i volumi tecnici emergenti dal profilo della copertura (art. 39 R.E.): comignoli, abbaini e volumi tecnici (torrini ascensori, vani scala, ecc..).

9) L'uso del sottotetto è governato dalle prescrizioni dell'art. 32 delle N.d.A. del piano regolatore, cui si fa riferimento, sia in presenza che in assenza di S.L.P..

10) E' prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 mt.; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate la distanza minima ammessa è di 5,00 mt.

11) Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate ad una distanza minima dal confine di proprietà pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 mt, nonché a 10 mt dai corsi d'acqua a norma dell'art. 96, comma 1, lettera f, r.d. 523/1904.

12) Fermi restando i parametri quantitativi e dimensionali sopra indicati, le impronte planimetriche ed i profili schematici dei fabbricati, previsti negli elaborati grafici, possono essere modificati spazialmente, compreso l'eventuale ampliamento della stessa impronta con spostamento non superiore a 4,00 mt per lato. La variazione indicata non consente, in ogni caso, di derogare dalle distanze dei confini esterni del P.E.C. e fra gli edifici, secondo quanto indicato ai commi 10 e 11, che precedono, e dai fili di fabbricazione previsti dal P.E.C. verso spazi destinati alla circolazione e ai corsi d'acqua. I balconi e gli sporti in generale, con profondità non superiore a 2,00 mt, non costituiscono filo di fabbricazione e superficie coperta. Il piano interrato o seminterrato può fuoriuscire dall'impronta dell'edificio emergente nel rispetto della percentuale del verde privato (V.P.).

13) La superficie coperta è definita sulla base della superficie fondiaria, secondo le indicazioni della tabella di area, modificata, pari al 33% della superficie fondiaria, e delle prescrizioni delle presenti norme di attuazione, con le precisazioni del comma 5, che precede, e della tabella "A".

14) Nei due ambiti, che definiscono la superficie fondiaria, individuati con i simboli **b1** e **b2**, è prevista la formazione di lotti, distinti da simbologia letterale maiuscola e numerica progressiva, che contemplano i seguenti interventi:

- sull'ambito **b1** è prevista la realizzazione di quattro edifici plurifamiliari, aventi altezza massima di mt 10,30 per l'edificio a tre piani fuori terra e di mt 13,50 per gli edifici a quattro piani;
- sull'ambito **b2** è prevista la realizzazione di tre edifici plurifamiliari, aventi altezza massima di mt 13,50 mt per gli edifici a quattro piani fuori terra.

15) Per ogni edificio, all'atto della richiesta del P.d.C., devono essere verificati tutti i parametri indicati nella tabella "A".

16) Gli edifici ed i lotti possono essere modificati in relazione al progetto degli stessi, nei limiti consentiti dagli indici e parametri della tabella dell'area normativa **CPS3**, subarea **b**, senza che ciò costituisca variante al presente P.E.C. e senza alcuna richiesta autorizzativa.

17) Al momento della presentazione delle domande di permesso a costruire degli edifici dovrà essere dimostrata l'osservanza della normativa in materia di fasce di rispetto dai conduttori elettrici aerei e l'osservanza delle distanze previste dal R.D. n° 523/1904, art. 96, comma 1, lettera f.

#### ART.4 - DENSITA' E FUNZIONI

1) Per le definizioni dei parametri urbanisti ed edilizi, si vedano gli articoli 4 e 5 delle N.d.A. del piano regolatore; la superficie coperta complessiva e la S.L.P. consentita e in progetto sono indicate nella tabella "A", allegata, in calce alle presenti norme, con le precisazioni dell'art. 3, commi 3, 4, 12, 13 e 16, che precedono.

2) Il rapporto di copertura, previsto nel presente P.E.C., rispetta il parametro del 33% della superficie fondiaria, secondo le prescrizioni della tabella di area. Tale percentuale (33%) non potrà essere superata. In fase di attuazione dello stesso P.E.C., si potranno inserire porticati e logge, senza che ciò costituisca variante o modifica dello stesso.

3) La S.L.P. consentita, suddivisa fra residenza privata (libera) e residenza pubblica (convenzionata), indicata nella tabella "A", può essere modificata, ma non in percentuale inferiore al 60% per la residenza pubblica, senza che ciò costituisca variante al P.E.C. in oggetto.

4) Qualora vengano variate la S.L.P. e/o la superficie coperta degli edifici, nel rispetto dell'art. 3 e dei commi, che precedono, del presente articolo e delle quantità assentite, con variazione di indici e parametri della tabella "A", la stessa, modificata, deve essere allegata al progetto. La tabella "A", riportante i dati di S.L.P. e di superficie coperta relativi ad altri permessi già rilasciati o richiesti per edifici da realizzare all'interno del P.E.C., va presentata ad ogni richiesta di permesso di costruire.

5) E' consentito, in fase di attuazione del P.E.C., variare, per la quota di S.L.P. privata (libera), la destinazione d'uso tra quelle previste all'art. 35 delle N.d.A. del piano regolatore. Qualora ciò comporti un incremento delle aree a servizi necessarie, potrà essere preliminarmente ottenuta l'approvazione di una variante al P.E.C..

#### ART. 5 - NORME ANTISISMICHE, PARCHEGGI, VERDE PRIVATO

1) L'altezza degli edifici, in relazione al filo di fabbricazione prescritto dal P.E.C. in oggetto, verso spazi di circolazione di uso pubblico, deve rispettare le prescrizioni del d. m. (Infrastrutture) 14.01.2008 (g. u. 04.02.2008 n° 29 supplemento) e successive modificazioni ed integrazioni, verificando la stessa altezza in sede di richiesta del permesso di costruire.

2) Il verde privato rispetta il parametro minimo del 10% previsto dalla tabella "A" allegata alle presenti norme, mentre i parcheggi privati dovranno essere realizzati rispettando la quantità minima prevista dall'art. 41 sexies della legge 17.08.1942, n°1150 e dalle prescrizioni della tabella dell'area normativa. La quantità di verde privato ed i parcheggi privati dovranno essere verificati in occasione della richiesta dei permessi di costruire.

3) Le autorimesse e le rampe di accesso alle stesse devono adeguarsi al D.M. 01/02/1986 e alla successiva circolare applicativa del ministero dell'Interno del 29/08/1995, prot. n. P1563/4108. Le autorimesse interrate potranno avere altezza, da pavimento a soffitto, non inferiore a 2,40 mt, adeguandosi, per quanto riguarda gli accessi, alle prescrizioni dell'art. 5, comma 1, lettera b, alinea 3 delle N.d.A. del piano regolatore e dall'art. 51 del regolamento edilizio.

4) Gli accessi pedonali e carrai, indicati sull'elaborato n° 4/1 bis, sono da intendersi di massima. In fase esecutiva, possono essere spostati e modificati numericamente, garantendo, comunque, la realizzazione dei parcheggi pubblici in termine di superficie e di numero di posti auto.

## ART.6 - PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

- 1) Il P.d.C. è prescritto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la costruzione di nuovi edifici, mentre per gli altri interventi individuati dall'art. 3 e dall'art. 22, comma 2, D.P.R. n° 380/01 e succ. mod. ed integrazioni, il titolo abilitativo può essere acquisito in relazione agli interventi con il P.d.C. o con la D.I.A..
- 2) In relazione all'estensione delle opere infrastrutturali, è consentito richiedere, per le opere di urbanizzazione, il permesso di costruire, anche per stralci funzionali, come previsto al comma 9, che segue, del presente articolo. Le opere di urbanizzazione devono essere funzionali e funzionanti per gli edifici per i quali si richiede il certificato di agibilità.
- 3) Il P.d.C. o la D.I.A. vanno richiesti nelle forme di legge, da chi ne ha titolo, secondo il combinato disposto dell'art. 12 e seguenti, D.P.R. n° 380/01 e succ. mod. ed integrazioni, dell'art. 17 delle N.d.A. del piano regolatore vigente e dell'art. 7 del regolamento edilizio.
- 4) Alla richiesta di ogni permesso di costruire, devono essere allegati, come prescritto dalle norme del piano regolatore e del regolamento edilizio, gli elaborati grafici, nonché la relazione del progettista ed il calcolo dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) da corrispondere, se dovuti, nonché la tabella prevista dall'art. 4, comma 4 delle presenti norme.
- 5) I materiali ed i colori, se non compresi nella richiesta del permesso di costruire, devono essere concordati dai soggetti attuatori, con la ripartizione urbanistica, prima del rilascio del permesso di costruire.
- 6) I frontespizi degli edifici, ancorché non finestrati, devono essere progettati e rifiniti con le medesime caratteristiche architettoniche, tecnologiche e con gli stessi materiali degli altri prospetti; altri materiali, eventualmente utilizzati, devono essere comunque idonei e compatibili con le altre parti dell'edificio.
- 7) Per la realizzazione di eventuali recinzioni e degli accessi pedonali e carrai, è consentita la procedura prevista dall'art., 22, comma 1, D.P.R., n° 380/01 e succ. mod. ed integrazioni, denuncia di inizio attività (D.I.A.), sulla base della normativa vigente.
- 8) Ai sensi dell'art.22, comma 2, D.P.R. n° 380/01, sono consentite, con denuncia di inizio attività (D.I.A.), le varianti ai permessi di costruire per gli edifici e per le OO. UU. che non incidono sull'importo delle stesse alle condizioni stabilite nella convenzione edilizia.
- 9) Per le opere di urbanizzazione vengono richiesti due permessi di costruire, per stralci funzionali, come individuati negli elaborati n° 2/1 bis, n° 3/2 bis e n° 6\*.

## ART.7 - SISTEMAZIONE DEI LOTTI

- 1) Eventuali locali interrati, posti al di fuori dell'edificio emergente, opportunamente impermeabilizzati, vanno ricoperti, secondo i disposti dell'art. 39, punto 2e) del regolamento edilizio, di terra drenata, sistemata a verde, non compresa nella percentuale della superficie di V.P..

2) Gli elaborati progettuali, di cui al precedente articolo, comprendono anche una planimetria in scala non inferiore a 1/200, nella quale sono indicati:

- la parte pavimentata, con la precisazione del materiale previsto;
- le aree verdi, con l'indicazione del numero delle essenze degli alberi e degli arbusti da piantumare.

#### ART.8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora le opere di urbanizzazione vengano realizzate dal soggetto attuatore, l'importo sarà scomputato dal contributo di urbanizzazione, che lo stesso deve versare al Comune, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 16, comma 2, D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 e succ. mod. ed integrazioni.

#### ART. 9 - VARIANTI

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche allo S.U.E. che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

#### ART.10 - CONTRIBUTO PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

1) Il soggetto attuatore è consapevole che vanno corrisposti al Comune il contributo per opere di urbanizzazione, previa deduzione dell'importo corrispondente alle opere realizzate direttamente, come previsto dalla Convenzione, ed il contributo commisurato al costo di costruzione, ove dovuto.

2) I soggetti attuatori si riservano, in sede di richiesta del permesso di costruire, di richiedere la riduzione dei contributi, ai sensi dell'art.17, comma 2, D.P.R.380/01 e succ. mod. ed integrazioni.

#### ART. 11 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilità verrà rilasciato nel rispetto della normativa vigente e della Convenzione edilizia.

Bruno Arione Architetto  
urbanista

Pinerolo, lì 25 maggio 2010  
aggiornate dicembre 2010  
aggiornate gennaio 2011  
aggiornate luglio 2012