

# CITTÀ DI GIAVENO

*Città metropolitana di Torino*

## **Norme specifiche di attuazione**

### ***PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO***

*(Art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)*

*in area n 8.19 – p8.19.1*

*località Gischia Villa –via dei Sabbioni*

*Per la costruzione di unità immobiliari residenziali*

Richiedente: RALLI CARLO  
C.so unione Sovietica, 345 - Torino

Data: 11 ottobre 2018

## 1 - NORME GENERALI

### Art. 1 - Riferimenti normativi

1. L'approvazione del P.E.C. comporta l'applicazione per tutta la durata del Piano Esecutivo Convenzionato delle norme di attuazione del P.R.G.C. e dei regolamenti comunali in atto alla data della stipula della relativa Convenzione Urbanistica, con esclusione dell'applicazione di eventuali variazioni agli stessi in contrasto con le presenti norme, ai fini del mantenimento nella durata di validità del P.E.C. stesso, delle caratteristiche di uniformità, di congruenza edificatoria, nonché di inserimento urbanistico, previsti dallo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto.

2. Tutti i parametri qui adottabili trovano definizione e applicazione nei Titoli III° - IV° - V° del vigente Regolamento Edilizio comunale, redatto in conformità al testo – tipo regionale di cui al L.R. 08/07/1999 n. 19 e approvato con D.C.C. n. n° 5 del 26/01/2012 - Pubblicato sul BUR n° 8 del 23/02/2012 e s.m.i, con specifico riferimento alla Modifica 5, vigente alla data della stipula della Convenzione Urbanistica relativa al presente Strumento Urbanistico Esecutivo e nel Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale 28-11-2011 n°28-2935 (BUR n°49 del 07/12/2011).

3. Per tutto quanto non specificamente indicato nelle presenti norme e non in contrasto con esse e con le indicazioni cartografiche del presente strumento urbanistico esecutivo, sono da ritenersi valide le prescrizioni del Regolamento Edilizio, nonché del P.R.G.C. e delle relative Norme di Attuazione vigenti nel Comune di Giaveno, oltre le disposizioni di Legge, vigenti alla data della stipula della Convenzione Urbanistica relativa al presente Strumento Urbanistico Esecutivo.

4. La validità temporale del presente PEC è fissata ai sensi di legge in dieci anni dalla data di della stipula della Convenzione Urbanistica dello stesso strumento urbanistico esecutivo: gli interventi in attuazione delle previsioni del PEC relativi alle nuove costruzioni, debbono essere realizzati entro il termine temporale di cui sopra, anche per parti funzionali e/o in fasi successive, fatte salve le proroghe disponibili ai sensi della legislazione vigente.

### Art. 2 - Standards Urbanistici ed elaborati di progetto

Dati parametrici stabiliti per l'area n8.19:

tipo di intervento: n = area di completamento (Art. 89.67 NTA).

destinazioni d'uso: residenziale

modalità di intervento S.U.E. di iniziativa privata esteso a tutta l'area o, in alternativa, modalità diretta con un unico permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 79 L.U.R. relativo all'intera area per la cessione e sistemazione delle aree a verde e parcheggio p8.19.1. Ai sensi dell'art. 24.1.10 delle NTA la realizzazione degli interventi previsti per le singole aree "n", nel rispetto delle prescrizioni normative e cartografiche, può avvenire anche attraverso distinti permessi di costruire relativi alle singole proprietà, solo quando:

- la dismissione è attribuita proporzionalmente sulle singole proprietà e senza pregiudizio dell'attuazione delle restanti aree

- oppure a condizione che tutte le aree in dismissione vengano cedute contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire.

L'intervento è subordinato alla dismissione dell'area p 8.19.1 destinata ad accesso, parcheggio e verde, nella posizione e proporzioni indicate in cartografia di PRGC, che sono prescrittive, per una superficie comunque non inferiore a 1000 mq

Prescrizioni geologiche tecniche: Per quanto riguarda l'aspetto Geologico l'area si trova in Classe IIa2: pericolosità geomorfologica moderata. Aree di fondovalle del Torrente Sangone.

La scheda n° 168 della Relazione Geologico Tecnica del PRGC prescrive:

- Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente;
- Rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 del PAI " Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale";
- Rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, punto C (opere di fondazione);
- L'eventuale realizzazione di interrati dovrà prevedere soluzioni tecniche adeguate ad eliminare infiltrazioni d'acqua previo accertamento della massima soggiacenza della falda idrica, attestato da specifica relazione geologica.

Schematicamente ed in sintesi l'area in oggetto risulterà a Convenzione attuata definita dai seguenti parametri:

PARAMETRI URBANISTICI			LOTTE			
INDICI URBANISTICI			lotto A	lotto B	lotto C	lotto D
Altezza delle costruzioni	H	10,50 m				
Numero massimo di piani fuori terra	Np	2				
Distanza minima dal parcheggio	Dp	5 m				
Distanza minima dai confini del lotto	Dc	5 m				
Dismissione di aree parcheggio	p 8.19.1	1000 mq				
Densità abitativa	Dab	40 mq/ab.				
Capacità insediativa	Cl	8 ab.				
Rapporto massimo di copertura	Rc	1/3				
Superficie territoriale	St	3420 mq				
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,09 mq/mq				
Superficie utile lorda massima realizzabile	Sul	308 mq	61,60 mq	61,60 mq	61,60 mq	123,20 mq
Superficie utile lorda in progetto	Sul prog.	300,80 mq	60,16 mq	60,16 mq	60,16 mq	120,32 mq
Superficie utile lorda residua	Sul res.	7,20 mq	1,44 mq	1,44 mq	1,44 mq	2,88 mq
Superficie fondiaria al lordo dell'area "p 8.19.1"	Sf	2847 mq	743,00 mq	735,00 mq	640,00 mq	729,00 mq
Superficie fondiaria dedotta dell'area "p 8.19.1"	Sf netta	2165 mq	435,00 mq	735,00 mq	354,00 mq	641,00 mq
Superficie coperta massima realizzabile	Sc	(2165 / 3) = 721 mq	145,00 mq	245,00 mq	118,00 mq	213,00 mq
Superficie coperta in progetto	Sc prog.	532,14 mq	107,60 mq	107,60 mq	107,60 mq	209,34 mq
Superficie coperta residua	Sc res.	188,86 mq	37,40 mq	137,40 mq	10,40 mq	3,66 mq
Superficie verde richiesta	Sv	Sf * 0,3	222,90 mq	220,50 mq	192,00 mq	218,70 mq
Superficie verde in progetto	Sv prog.		470,50 mq	408,70 mq	364,88 mq	305,63 mq
Superficie verde permeabile richiesta	Svp	Sul/10	6,02 mq	6,02 mq	6,02 mq	12,03 mq
Superficie verde permeabile in progetto	Svp prog.		470,50 mq	408,70 mq	364,88 mq	305,63 mq
Volumetria in progetto	V prog.	Sul*H = 300,80*3 = 902,40	180,48 mc	180,48 mc	180,48 mc	360,96 mc
Costo opere di urbanizzazione a SCOMPUTO		da computo: 31399,91 €	6279,98 €	6279,98 €	6279,98 €	12559,97 €

Il progetto di P.E.C. è costituito dai seguenti elaborati grafici, normativi e descrittivi:

Relazione tecnica descrittiva comprensiva di documentazione fotografica dello stato dei luoghi

Norme Specifiche di attuazione.

Schema convenzione.

Foto-inserimento.

Elaborati grafici dell'intervento privato, composti da:

- Tavola 1 – CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO – RILIEVO: PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI;
- Tavola 2 – STANDARD URBANISTICI;
- Tavola 3 – PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI;
- Tavola 4 – TIPOLOGIE E CALCOLI PLANIVOLUMETRICI;
- Tavola 5 – PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARTICOLARI OPERE PRIVATE;
- Tavola 7 – RIFERIMENTI CATASTALI;

Progetto esecutivo delle opere a scomputo redatto ai sensi del D.P.R. 207/2010 articolo 35, e s.m.i. composto da:

Relazione tecnico-illustrativa – Quadro economico;

Capitolato speciale d'appalto;

Schema di contratto;

Computo metrico estimativo opere in progetto ed oneri della sicurezza;

Elenco prezzi unitari;

Analisi dei prezzi unitari;

Cronoprogramma lavori;

Incidenza della manodopera;

Piano di sicurezza e coordinamento;

Fascicolo dell'opera;

Relazione geologica.

Piano di gestione delle terre e rocce da scavo.

Relazione di verifica illuminotecnica.

Tavola 6 - PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARTICOLARI OPERE PUBBLICHE

### **Art. 3 - Estensione del P.E.C.**

1. L'estensione del territorio sottoposto alle previsioni di attuazione del P.E.C. è indicata nelle tavole degli allegati.

2. In particolare si farà riferimento ai terreni distinti in mappa al Foglio 108, Particelle 498, 499, 500, 507, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 520 per un superficie territoriale complessiva in P.E.C. di 3.420 mq (tremilaquattrocentoventi).

### **Art. 4 - Contenuto del P.E.C.**

1. Il P.E.C. ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della legge della Regione Piemonte n. 56 del 5/12/1977 e successive varianti ed integrazioni e nello specifico dalla legge regionale 25 marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia", con le modifiche introdotte dalla legge regionale n. 17 del 12 agosto 2013, "Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013", Capo II, artt. 2-8 e della Legge regionale n. 3 del 11 marzo 2015 Disposizioni regionali in materia di semplificazione. (B.U.12 Marzo 2015, n. 10), nel quadro delle indicazioni di P.R.G.C., delimita e caratterizza le aree da destinare alla residenza, alla definizione delle tipologie edilizie, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali.

### **Art. 5 - Destinazione delle aree**

1. Il P.E.C., nelle tavole di progetto destina le aree per:

- le pertinenze ed elevazione dei fabbricati
- la formazione delle aree e dei sedimi viabili e pedonali pubblici e privati.
- le aree da destinare al parcheggio degli autoveicoli

## **Art. 6 - Forma e posizione dei fabbricati - Tipologie edilizie**

1. La forma e la posizione dei fabbricati è indicata nel progetto (TAV. 3 – PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI E TAV. 4 – TIPOLOGIE E CALCOLI PLANIVOLUMETRICI).

2. L'area interessata dal P.E.C. è articolata in un unico comparto di attuazione, di cui viene indicato nelle tavole allegate il progetto di massima, con il perimetro e la tipologia dei fabbricati in progetto, come precisato negli elaborati TAV. 4 – TIPOLOGIE E CALCOLI PLANIVOLUMETRICI) ove è ammesso un adattamento in sede di progettazione conservando l'orientamento e l'andamento dei fabbricati.

3. La sagoma d'ingombro in pianta è da ritenersi indicativa e con consentite modificazioni di carattere funzionale.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche di massima sono indicati nella (TAV. 3 – PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI. I progetti degli edifici e gli accessi ai lotti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il piano contenuti nelle tavole, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di Permesso di Costruire o altro analogo titolo abilitativo.

4. Le tipologie edilizie, la scelta dei materiali e le definizioni dei prospetti verranno definiti in ambito di presentazione dei singoli progetti esecutivi comunali, sempre nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento Edilizio comunale, vigente alla data della stipula della Convenzione Urbanistica relativa al presente Strumento Urbanistico Esecutivo.

5. Al fine di ridurre sensibilmente l'impatto ambientale della nuova area insediativa, è prescritta l'ottimizzazione della gestione energetica degli edifici di nuova costruzione mediante:

- l'adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (quali ad es. sistemi a pompe di calore con integrazione di sistemi solari attivi e di sistemi fotovoltaici oppure impianti a biomassa), al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;
- l'impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo il più possibile di materiali biodegradabili. L'utilizzo di fonti non rinnovabili dovrà soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico-sanitari in misura non inferiore al 60%, dovrà coprire il fabbisogno di energia primaria per climatizzazione e produzione acqua calda sanitaria per almeno il 50%. I pannelli fotovoltaici previsti per legge, dovranno essere ben schermati ed integrati con le strutture dei fabbricati, facendo salvi eventuali vincoli e/o limiti relativi ad impedimenti tecnici adeguatamente dimostrati nonché derivanti da vincoli culturali, ambientali e paesaggistici.

6. Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche dei nuovi edifici costruendi, oltre ad attenersi ed uniformarsi alle normative planivolumetriche esistenti nel circondario, in forza degli strumenti urbanistici adottati, nella redazione dei progetti definitivi, da assoggettare a Permesso di Costruire, si rispetteranno canoni costruttivi comuni, tali da realizzare risultati finali adeguati all'aspetto tipologico dell'insieme ambientale circostante e precisamente:

- altezza massima degli edifici, misurata come da art. 8 delle presenti Norme Specifiche di Attuazione sarà inferiore o uguale a m 10,50.
  - I manti di copertura verranno realizzati con tegole in cotto del tipo tondo “portoghese”, con tipologia identica per il complesso dei lotti, di colore “argilla” o “coppo invecchiato”;
  - I prospetti dei fabbricati saranno eseguiti con rivestimento in intonaco di tipo civile in tinta di colore chiaro in parte con mattone a vista di colore chiaro o pietra naturale;
  - Le ringhiere ed i parapetti saranno eseguiti in ferro a barre piene verticali semplici, di colore ferro micaceo, eventualmente alternati a muretti di tipo pieno o lastre di vetro integrate;
  - Le gronde di raccolta delle acque meteoriche e gli scarichi verticali di convogliamento saranno in rame;
  - I serramenti esterni saranno del tipo a persiana in legno o di altri materiali con finitura tipo legno;
  - Tutte le recinzioni che prospettano su spazi pubblici saranno in barre verticali metalliche a sezione piena verniciate con colore ferro micaceo con altezza massima di cm 130, su muretto di cemento con altezza massima di cm 70, oltre l’eventuale contenimento terra esistente dovuto al profilo altimetrico di progetto, con cancelli in ferro a sezione piena e pilastri di bordo rivestiti in mattoni paramano, con copertina in pietra;
- Tutte le recinzioni interne ai lotti potranno essere realizzate con semplice rete plastificata di colore verde RAL 7011, con altezza massima di cm 130, su muretto di cemento con altezza massima di cm 70 oltre l’eventuale contenimento terra esistente dovuto al profilo altimetrico di progetto.
- I giardini privati saranno eseguiti con idonea piantumazione mediante messa a dimora di essenze arboree, formazione di tappeti erbosi di finitura, con sistemazione di viali e vialetti di transito, disimpegno, accessi interni, come disciplinato dall’art. 30 del Regolamento edilizio;
  - All’interno dell’area privata dovrà essere individuata un’area per il collocamento dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, come previsto dal Regolamento Edilizio;
  - Ogni singolo fabbricato dovrà essere dotato di idonea vasca a tenuta per la raccolta delle acque piovane confluenti dalle coperture, per utilizzo di irrigazione terreni di pertinenza e antincendio, con collegamento a punti di erogazione dell’acqua nella quantità necessaria al mantenimento delle superfici verdi ed alla pulizia delle aree lastricate.

7. Il progetto dell’edificio dovrà, inoltre, contenere la verifica di corrispondenza alle vigenti normative in materia di:

- superamento delle barriere architettoniche;
- valutazione previsionale del clima acustico ed acustica passiva;

## **Art. 7 - Variazioni e tolleranze ammesse**

1. Il PEC individua la sagoma di massimo ingombro all’interno della quale possono essere realizzate le nuove costruzioni. All’interno di detta sagoma, eventuali variazioni plano-altimetriche, compresi gli arretramenti, o l’applicazione delle tolleranze realizzative di cui ai commi successivi, nel rispetto del numero dei piani, dell’altezza massima e della SLP, non comportano varianti al PEC, ma sono assentibili con permesso di costruire o altro titolo edilizio, sia in prima istanza che nelle successive varianti, se conformi alle presenti norme e a quelle vigenti non specificatamente normate nel presente Strumento Urbanistico esecutivo.

2. La sagoma di massimo ingombro attiene esclusivamente ai fili edilizi fuori terra delle costruzioni. L’individuazione grafica è rappresentata nella TAV 4 - TIPOLOGIE E CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

3. Nel rispetto delle indicazioni del progetto planimetrico è consentita una variazione nella progettazione dei singoli fabbricati e delle aree interne, nel rispetto delle presenti norme ed a quelle vigenti non specificatamente normate nel presente Strumento Urbanistico esecutivo;

4. Il PEC ammette le seguenti flessibilità progettuali:

- potrà variare il numero delle singole unità immobiliari, mediante accorpamenti e/o suddivisioni, la loro distribuzione interna, la posizione e dimensione delle aperture in relazione alle variazioni distributive, la profondità di sporti e arretramenti;
- sono ammesse modifiche ai prospetti e in generale a quanto attiene all'immagine percepibile dall'esterno derivanti dalle modifiche di cui alla lettera precedente;
- sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici all'interno della sagoma di massimo ingombro e nel rispetto dei parametri edilizi e della SUL.

## Art. 8 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'intradosso del solaio di copertura, piano o inclinato, - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; elementi emergenti quali parapetti chiusi o semiaperti, timpani, aggetti decorativi, ecc., realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 0.50 m. L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione:
  - a) Dei volumi tecnici (così come definiti nella circolare Min.LL.PP. n. 2474 del 31/1/1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici" e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine, tralicci elettrici e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
  - b) Delle porzioni di edificio poste al primo livello interrato lasciate fuori terra, costituenti fronti liberi per l'accesso pedonale o carraio a locali interrati o parzialmente interrati, ove nel complesso non interessino più di un lato dello stesso fabbricato o, nel caso in cui interessino più lati, in misura non superiore ad un quarto del perimetro della sagoma del piano interrato. Le rampe con pendenza uguale o superiore al 20%, necessarie per l'accesso agli interrati, anche se adiacenti al perimetro del fabbricato, sono escluse da tale verifica.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile, ivi compresi i sottotetti di tipo B (come a seguito definiti) e con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale definita come media tra i piani orizzontali tangenti il punto più alto ed il punto più basso della gronda.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale ma risulti inclinato o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi i vani tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio.
8. Dal computo dell'altezza dei fronti sono altresì esclusi:
  - i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore di 15 cm per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure:
  - di miglioramento del rendimento energetico

- di isolamento acustico,
- di utilizzo di particolari tecniche strutturali
- di utilizzo di particolari tecniche impiantistiche
- l'innalzamento del fronte con opere di modesta entità inidonee a determinare un incremento volumetrico diretto all'accrescimento della cubatura del preesistente fabbricato, senza modificarne le preesistenti caratteristiche tipologiche architettoniche e strutturali (es. cordolo antisismico) opportunamente documentati in sede di presentazione dei progetti.

## Art. 9 Sottotetti

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme di Attuazione del P.E.C., i sottotetti si distinguono in:

A

Sottotetto di tipo A1 quando si verificano tutti i seguenti requisiti:

- altezza media interna non superiore a m 2.00
- assenza di scala fissa di collegamento
- assenza di aperture sui prospetti o abbaini

B

Sottotetto di tipo A2 quando oltre al requisito dell'altezza media interna non superiore a m 2.00, è presente anche solo uno dei seguenti requisiti:

- presenza di scala fissa di collegamento
- presenza di aperture sui prospetti o abbaini

Nei sottotetti di tipo A1 e A2 non è consentita la realizzazione di locali con altezza media (netta interna) pari o maggiore a m 2,70, da misurarsi con le modalità definite all'art.36 del R.I.E. del Comune di Giaveno, vigente alla data di stipula della Convenzione del P.E.C. in oggetto

C

Sottotetto di tipo B quando:

- l'altezza media interna è superiore a m 2.00

2. L'altezza media (netta interna) dei sottotetti verrà calcolata dividendo il volume complessivo interno del sottotetto per la superficie complessiva interna del medesimo.

3. Il volume complessivo interno del sottotetto non comprenderà il volume interno degli abbaini (volume fuoriuscente dalla falda) se il rapporto tra la superficie in pianta delle falde degli abbaini e la superficie in pianta delle falde della copertura (entrambi considerate in proiezione orizzontale) risulterà inferiore a 1/8.

4. Nei sottotetti di tipo B il calcolo della volumetria va effettuato con le modalità stabilite all'art.20 del R.I.E. del Comune di Giaveno, vigente alla data di stipula della Convenzione del P.E.C. in oggetto, comprendendo anche la volumetria degli abbaini.

5. I locali sottotetto, accessibili da locali di tipo B, privi di aperture su prospetti (fatta salva la sola apertura di ispezione di superficie inferiore o uguale a mq 1,50) e con altezza media interna non superiore a m 2.00, sono da ricondursi categoria A1.

6. Ai sottotetti di tipo A2 vanno applicati gli oneri di urbanizzazione, con riferimento al volume calcolato secondo le modalità definite nel precedente comma 2, nella misura seguente:

- pari al 60% degli importi riferiti alle nuove edificazioni nel caso in cui non siano previsti abbaini sulle falde del tetto;
- pari al 70% degli importi riferiti alle nuove edificazioni nel caso in cui siano previsti uno o più abbaini sulle falde del tetto;



□ pari al 10% degli importi riferiti alle nuove edificazioni nel caso in cui, in sottotetti già di tipo A2 ma privi di abbaini, siano previsti uno o più abbaini sulle falde del tetto.

7. Ai sottotetti di tipo B vanno applicati gli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 100% degli importi riferiti alle nuove edificazioni.

### **Art. 10 Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti.
2. Per particolari tipi di costruzioni, quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, ecc. - non misurabili secondo il comma 1 del precedente art.13 – l'altezza in metri [m], è la misura massima assoluta riferita a qualsiasi punto del manufatto.
3. Nel caso di edifici a gradoni o a piani sfalsati il computo dell'altezza va eseguito per singoli piani.
4. L'altezza degli edifici esistenti, conservati mediante le operazioni di cui alle lett. a),b),c),d) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., anche in associazione alla grossatura di manica, sarà equivalente a quella preesistente, fatte salve diverse disposizioni previste sul Piano Regolatore Generale Comunale.
5. L'altezza degli immobili accessori non dovrà superare i metri 2.50 in gronda e m 4 al colmo.

### **Art. 11 Sagoma definita**

1. Indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di m 1 in eccedenza al perimetro indicato sulla cartografia del P.R.G.C., ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata, l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici e di quelli eventualmente definiti da fronti preesistenti di costruzioni contigue.

### **Art. 12 Numero dei piani (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili, compresi quelli formati da spazi sottotetto di tipo B (come definiti all'art. 13 ter) e con esclusione dei volumi tecnici e di quelli interrati o seminterrati come definiti all'art. 13.2 b) e 27 ter
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi i piani il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto o del livello di copertura, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite dall'art.13 c.5), nonché gli eventuali soppalchi.
3. Non costituisce piano il solaio di copertura orizzontale, terrazzo o lastrico solare, purché a cielo aperto.

### **Art. 13 Distanza tra le costruzioni (D), dal confine (Dc), dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti emergenti della costruzione, o in loro mancanza, dei piani circoscritti alle strutture portanti verticali con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, aggettanti per

non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "Bow Window", le logge e i loggiati, le serre, le strutture di protezione climatica e gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori, comprese le scale sospese.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine della proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada. Si intende ciglio della strada quello definito dalla vigente normativa statale, art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 (si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale ; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, art. 3 comma 10).

4. La distanza tra pareti finestrate e non finestrate delle costruzioni (Df) viene misurata in riferimento alla confrontanza (ribaltamento) della parete finestrata o non finestrata dei due fabbricati frontistanti come prescritto all'art.9 c.2 del D.M.1444/68.

#### **Art. 14 Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "Bow Window", i vani scala, le scale sospese, i vani degli ascensori, i porticati, le strutture di protezione climatica, le serre e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi o funzionali (cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere), aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
3. Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta i soli vani corsa della cabina e dell'eventuale contrappeso, in caso di nuova costruzione di ascensori su fabbricati esistenti alla data del 02.12.2005 e solo qualora il vano sia contenuto nello sporto massimo di m 1.50 dal filo di fabbricazione.
4. Limitatamente agli edifici esistenti alla data del 02.12.2005, sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta gli extra spessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale dovuti al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica delle facciate, fino ad un massimo complessivo di ulteriori cm 25 rispetto al filo esistente.

#### **Art. 15 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, compresi i locali sottotetto di tipo B come definiti all'art.13 ter.
3. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai "Bow Window";
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
  - c) ai magazzini interrati
  - d) ai sottotetti di tipo BSono escluse (fermo restando il rispetto delle verifiche riguardanti le distanze e i parametri igienico sanitari minimi di legge) le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei locali per macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ecc.);
- c1) ai vani scala di uso comune ed ai vani degli ascensori quando essi siano al servizio di più unità immobiliari;
- c2) alle intercapedini con profondità massima di m 1.50;
- d) ai balconi e ai terrazzi scoperti;
- d1) ai porticati, ai pilotis, alle logge, ai balconi coperti ed ai terrazzi coperti con pareti estese a non più del 70% del loro perimetro;
- e) agli spazi pertinenziali emergenti o a quelli coperti, adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, nella misura minima definita dalla L.122/89 (Legge Tonioli) e fino alla misura massima di mq 30 di superficie utile netta pertinenziale per ciascuna unità abitativa, nel caso di nuova costruzione di fabbricati residenziali di tipo uni-bifamiliare o in linea o a schiera, fermo restando il rispetto del parametro di superficie coperta. Tale superficie è la massima consentita fuori terra esclusa dal computo della Sul, anche nel caso in cui la misura minima definita dalla L.122/89 sia maggiore (in tal caso la superficie necessaria a soddisfare il parametro richiesto dalla L.122/89 dovrà essere prevista in sottosuolo o all'aperto). La pertinenzialità dovrà essere dimostrata con atto notarile di vincolo, trascritto nei pubblici registri immobiliari.
- f) ai locali interrati accessori di pertinenza (quali cantine, locali di sgombero, spazi accessori a servizio della residenza, autorimesse e relativi spazi di manovra), alle soffitte ed ai locali sottotetto di tipo A (come definiti all'art. 13 ter);
- g) ai cavedi
- h) ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm, fino ad un massimo di ulteriori cm 25, finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o dell'inerzia termica o al rispetto della normativa antisismica

## **Art. 16 Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati;
2. Per l'ultimo piano, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura, compresi i sottotetti B (come definiti all'art. 13 ter);
3. Nel caso di vani scala comunicanti con sottotetti di tipo A2 (come definiti all'art. 13), l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura è il piano orizzontale virtuale di intersezione dell'ultimo solaio piano.
4. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
5. Per gli interventi inerenti la realizzazione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione, l'ampliamento, la sopraelevazione e simili di edifici esistenti in aree appartenenti al tessuto edilizio recente, il volume del sottotetto sarà computato, a tutti gli effetti, quando il sottotetto risulti di tipo B secondo la definizione di cui all'art. 13 ter e, parimenti, verrà computata la corrispondente superficie di calpestio.
6. Al fine dell'applicazione della L.R. n.21 del 6/8/1998, viene considerato volume esistente il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici in tutto od in parte residenziali, compreso nella sagoma di copertura, chiuso almeno su tre lati.

## **Art. 17 Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico tra i proprietari interessati.
3. Ai sensi della circolare P.G.R. 14.7.1993 n°12/URE, la superficie fondiaria non comprende le aree private assoggettate ad uso pubblico.

### **Art. 18 Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977 , n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

### **Art. 19 Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente; ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

### **Art. 20 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].
2. Nel caso di S.U.E. la superficie utile lorda complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando l'indice di utilizzazione territoriale Ut alla superficie territoriale St.

### **Art. 21 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

### **Art. 22 Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].
2. Nel caso di S.U.E. il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'indice territoriale I.t. alla superficie territoriale S.t.

### **Art. 23 Indice di densità edilizia territoriale (It)**

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e

la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

#### **Art. 24 Efficacia e varianti del P.E.C.**

1. Il presente PEC ha efficacia per dieci anni, con decorrenza dalla data di perfezionamento con atto pubblico della Convenzione.
2. Per ogni intervento compreso nel PEC è necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire, su richiesta della proprietà, secondo le prescrizioni di legge e le norme vigenti nelle presenti Norme Specifiche di Attuazione.
3. I permessi di costruire possono contemplare eventuali modifiche alle previsioni del PEC, senza che si renda necessaria la preventiva approvazione di varianti al medesimo: tali modifiche possono riferirsi ai profili regolatori, alla configurazione, alla localizzazione planimetrica, all'altezza, alla tipologia dei fabbricati, alla cubatura e alla superficie coperta, alla quota del terreno, al numero di unità abitative, purché nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico Esecutivo.
4. Qualora la quantità edilizie complessivamente realizzate siano inferiori rispetto a quelle previste dal PEC devono essere rideterminati i relativi contributi di costruzione, ma non possono essere ridotte né le opere di urbanizzazione, né le dismissioni o monetizzazioni di aree per servizi pubblici previste dal PEC.
5. La realizzazione di quantità edilizie superiori a quelle previste dal PEC, ammissibile sino al completo sfruttamento degli indici edificatori stabiliti dal PRGC, comporta la rideterminazione dei contributi di costruzione e degli standard urbanistici, che devono essere conguagliati con la monetizzazione delle quote aggiuntive.
6. I fabbricati possono eventualmente essere oggetto di singoli titoli abilitativi edilizi, per esigenze costruttive, da definire in sede di ottenimento dei medesimi.