

# ASTUDIO

## architettura&ingegneria

**comune di chivasso  
zona 4.9  
piano esecutivo convenzionato**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## INDICE

1.	Relazione illustrativa	pag	3
2.	Computo metrico parametrico	pag	6
3.	Tabella A - parametri urbanistici	pag	7
4.	Tabella B - oneri di urbanizzazione	pag	8
5.	Tabella 1 - determinazione dei lotti	pag	9
6.	Tabella 2 - sinottico dei costi	pag	10
7.	Tabella 3 - compensazione ambientale	pag	11
8.	Norme Tecniche di Attuazione del PEC	pag	12

## 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1.1. PREMESSE

L'intervento edilizio oggetto di questo Piano Esecutivo Convenzionato, nasce dalla intenzione dell'avente titolo sul lotto di realizzare la edificabilità potenziale delle aree descritte nelle planimetrie indicate.

Il programma costruttivo, tende pertanto ad ottimizzare tale potenzialità razionalizzandola in modo organico e funzionale alle attività esistenti, senza turbare l'equilibrio della zona interagente, migliorando nel complesso la qualità della zona.

L'obiettivo che il richiedente intende perseguire è quello di un intervento interrelato alle esigenze delle attività in essere e previste, con una adeguata distribuzione edilizia, un razionale svolgimento dei percorsi, una particolare attenzione all'arredo urbano.

### 1.2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La 4.9 è un'area di sutura all'interno di una zona edificata a est di Chivasso in cui, nel tempo si sono creati i presupposti urbanistici per un quartiere autosufficiente. Esso è già dotato di Chiesa (parrocchia Madonna del Rosario, scuole nelle vicinanze, accessibilità alla stazione ferroviaria ed al casello dell'autostrada TO-MI).

In relazione alla zona 4.9 prevista dal PRGC di cui alla tabella 4 delle NTA, non partecipano al PEC le Proprietà: Lana, Parrocchia Madonna del Rosario e Cena Marco.

### 1.3. PREVISIONI DEL P.R.G.C.

Il Comune di Chivasso è dotato di Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. 05/12/77 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, approvato dalla G.R.P. con delibera n. 19-12326 del 10.04.04.

Il lotto interessato dall'intervento edilizio è localizzato nella subarea di urbanizzazione 4.9.

In applicazione della LR56/77 art.85, l'intervento è configurato nel rispetto dei due strumenti.

Le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, per l'ambito territoriale in questione, fanno riferimento agli artt. 6, 7, 37.

### 1.4. PRESCRIZIONI DEL P.R.G.C.

La tabella di Piano inerente le aree residenziali stabilisce che per l'area 4.9 l'intervento con piano esecutivo deve soddisfare gli standard urbanistici espressi in tabella A

Il lotto in esame presenta parimenti le caratteristiche correlate nella stessa tabella A

### 1.5. ANALISI DEL TERRITORIO

#### 1.5.1 Posizione geografica del territorio.

La direttrice nord-est di Torino, infatti, ha rappresentato negli anni 60 una generatrice di intensa e rapida espansione, dilatandosi via via in diramazioni laterali che hanno coinvolto nel processo aree di ampiezza crescente.

Chivasso si estende tra il Po, il canale Cavour, il torrente Orco e il tronco ferroviario Torino-Milano, che ne costituiscono i vincoli naturali al proprio sviluppo urbanistico.

A nord-est della strada ferrata, sulla direttrice verso Tonengo di Mazzé si situa una consistente quota dell'attività agricola di Chivasso.

Il lotto urbanistico di cui trattasi è localizzato a est della predetta subarea e precisamente alle coerenze

- nord area agricola e linee ferroviarie TO-MI e Casale,
- est diramazione nuovo cavalcapasso di collegamento con il quadrante nord-est della città
- sud corso Galileo Ferraris, poi SR 11, area 6.5 (DAC2)
- ovest area già urbanizzata (Case Fanfani, Centro ChivassoEst ed edificazione residenziale ad esso connessa.

Distanza radiale dal Centro storico circa m.800

L'area di cui all'oggetto è interessata da attraversamento di 3 oleodotti della ENI nei confronti della quale sono intercorsi sopralluoghi e confronti relativamente ai quali sono state apportate le modifiche da loro richieste.

Il progetto in varianza idraulica è stato approfondito anche a seguito di confronti con la SMAT.

#### 1.5.2 Geologia, natura e disposizione dei terreni.

Il P.R.G.C. di Chivasso ha fra i suoi allegati una "Indagine sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio" che costituisce un supporto indispensabile per che deve operare nel territorio di Chivasso. Le carte tematiche redatte dal geologo evidenziano

- Le aree che non presentano problemi dal punto di vista idrogeologico per le quali non si prevedono vincoli;
- Le aree che presentano potenziali, seppure limitati, elementi penalizzanti a fini edificatori e un certo grado di rischio idrogeologico. In queste aree ogni nuova opera d'arte deve necessariamente essere preceduta da adeguate verifiche di stabilità e fattibilità;
- Le aree in cui sussistono motivi di allarme o elevata propensione al dissesto e alto grado di rischio idrogeologico, sostanzialmente zone inondabili per le quali debbono essere indicati divieti, vincoli e misure di salvaguardia.

Ad esso si allega relazione geologica di dettaglio dell'area in oggetto

## 1.6. STANDARDS

### 1.6.1 PARCHEGGI REGOLAMENTARI

- RESIDENZA3/10 della s.u.l.

I relativi conteggi sono individuati nelle tabelle di progetto .

## 1.7. TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato, ad avvenuta approvazione e dopo la stipula di tutti gli atti inerenti e conseguenti, verrà realizzato entro 10 anni dalla stipula della convenzione.

Si da atto che si procederà secondo quanto stabilito dalla allegata convenzione, dando attuazione, in via prioritaria a tutte le opere di urbanizzazione che, ad ultimazione avvenuta dell'edificazione, permettano il rilascio della agibilità; ciò senza tralasciare tutte le altre opere in previsione, collaterali e pertinenziali, onde raggiungere nel lasso di tempo previsto, il completamento del Progetto Esecutivo proposto.

Pertanto si ipotizza la richiesta di:

- permesso di costruire per le opere di urbanizzazione: in concomitanza con la richiesta del 1° permesso di costruire
- permesso di costruire per i singoli lotti: entro otto anni dalla stipula della convenzione

I lavori saranno eseguiti entro i seguenti termini

- opere di urbanizzazione, entro tre anni dal rilascio del primo permesso di costruire, e comunque attivabili per la parte necessaria, entro la prima richiesta di abitabilità.
- Edifici entro quattro anni dal rilascio del permesso di costruire.

## 1.8. CESSIONE DELLE AREE PER DESTINAZIONE PUBBLICA

Vennero cedute gratuitamente, con riserva di conservazione della capacità edificatorie, le aree finalizzate alla realizzazione della rotonda da parte del PEC DAC 2 ed alla costruzione del la viabilità finalizzata al sovrappasso RFI: esse consistono nelle particelle 471, 469, 845 e 846 (Utili) e 467 (Germano). Nella edificabilità del PEC sono da annoverarsi (in detrazione) le superfici a servizi preesistenti della Parrocchia Madonna del Rosario, relativi al quartiere, che non intervengono nel PEC.

Le preesistenze edificatorie (LANA e Parrocchia Madonna del Rosario) sono conteggiate nella quantità tabulata della tabella 4 delle NTA del PRGC.

Nel lotto 3 gli edifici attualmente esistenti legati all'attività di piegatura dei tondini da cantiere verranno demoliti in favore delle nuove costruzioni.

In relazione al disposto della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, art 45 circa le aree per opere di urbanizzazione primaria, ai fini della determinazione del contributo di cui alla L. 28/01/77 n° 10 art.5 si stabilisce quanto segue:

L'aliquota inerente le aree è calcolata sul numero teorico degli abitanti insediabili sulla base di un indice di 30. pro capite; ne deriva quanto definito in tabella A

Si prevede pertanto la cessione secondo quanto definito in tabella A, giusto il frazionamento allegato all'atto della convenzione.

Contestualmente verrà firmata la ricomposizione fondiaria dei lotti edificabili, per un migliore e funzionale utilizzo delle capacità edificatorie di ciascun proponente.

Va qui rilevato che in sede di esecuzione del PEC DAC2 posto a sud:

- il lotto 3 e 4 cedettero:
  - al Comune le particelle 467, 469, 471.
  - a RFI le particelle 845 e 846.

Nelle cessioni venne formalizzato l'assenso bonario previa conservazione della capacità edificatoria generata dall'indice territoriale applicato a tali particelle frazionate.

## 1.9. ONERI DI URBANIZZAZIONE ex L. 10/77 art. 5

In applicazione della Delibera C.C. n. 24 del 27/03/2017, e successivi aggiornamenti ed integrazioni, gli oneri di urbanizzazione, determinati mediante le tabelle parametriche individuate in essa, relativi alle varie destinazioni, sono quantizzati in tabella B.

Va evidenziato che l'eventuale versamento a conguaglio va definito in funzione dell'effettivo importo delle opere di urbanizzazione, che farà parte integrante del progetto esecutivo delle stesse, e delle effettive destinazioni, per tipologia e per quantità, definite all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

## 1.10. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE ex L.10/77 ART. 6

Con riferimento al D.M. 15/05/77 art. 1, i costi unitari per la parte eventualmente residenziale sono valutati in base al D.M. 03/10/75, in applicazione della L. 1179/65 art. 8 lett. c, su cui si apporterà la riduzione dell'85% e le maggiorazioni ivi previste.Tale contributo, da versarsi dopo il rilascio del permesso di costruire, sarà calcolato applicando il costo di costruzione previsto dal D.M. annuale di riferimento nel frattempo vigente.

Tale contributo, da versarsi dopo il rilascio della concessione, sarà calcolato applicando il costo di costruzione previsto.

## 1.11. OPERE DI URBANIZZAZIONE ex L.R. 56/77 art. 49 comma 5

Le opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento oggetto del P.E.C. identificate nelle tavole di progetto, sono quantizzate nel Q.F.T.E. che è parte integrante della documentazione di PEC.

## 1.12. COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'ottica dell'intervento è di creare uno spazio verde che funga da filtro tra i nuovi edifici in costruzione e la strada di percorrenza veicolare.

I filari alberati hanno l'obiettivo di creare uno spazio verde in cui la manutenzione non sia particolarmente gravosa per il Bilancio Comunale, senza dover necessariamente conservare un prato "addomesticato". Abbiamo immaginato oltre ai filari appena citati una serie di essenze arboree piantumate in modo casuale ed in tempi diversi, a sud dei lotti 10/11) in modo da avere specie simili con diversa età e quindi diverso sviluppo nella crescita.

Le essenze immaginate sono quelle delle specie frequenti anche se non monotipo del Piemonte fluviale e collinare.

Tutte le diverse specie usate sono individuate nelle tabella allegata, risultano essere essenze caduche, in modo da avere nel periodo autunnale un foliage di buon livello visivo ed in primavera una gemmazione e successiva fioritura variata e prolungata nel tempo.

committente **PEC 4.9**  
 località CHIVASSO c.so Galileo Ferraris  
 oggetto **OPERE di URBANIZZAZIONE**  
 C.M.E. parametrico

cme allegati a DCC n° 54 del 27/09/2010 di approvazione PEC 4.9  
 aggiornamento prezzi al PRP 2021

a	Strada	oggetto	sigla prezario R.P.	sottogruppi	a	b	c	q.	u.m.	p.u.	tot. parziale	totali	incidenza	note
			A01.A10.005	scavo	1,00	1,00	0,50	0,50	mc	14,98	7,49			
			P27.L35.005	geotessile	1,00	1,00		1,00	mq	2,54	2,54			
			A21.G55.005	posa geotessile	1,00	1,00		1,00	mq	2,36	2,36			
			A21.A10.010	rilevato stradale	1,00	1,00	0,50	0,50	mc	17,54	8,77			
			A21.A43.005	misto granulare	1,00	1,00	0,20	0,20	mc	58,84	11,77			
			A21.A50.010	compattazione	1,00	1,00		1,00	mq	1,88	1,88			
			A22.A80.030	tout-venant	1,00	1,00		1,00	mq	15,81	15,81			
			A21.A50.010	compattazione	1,00	1,00		1,00	mq	1,39	1,39			
			A22.A90.005	emulsione bitum.	1,00	1,00		1,00	mq	0,75	0,75			
			A22.B10.010	cls bituminoso	1,00	1,00		1,00	mq	6,35	6,35	59,11	59,11	€/mq
b	Park	Pavimentazion	A01.A10.005	scavo	1,00	1,00	0,50	0,50	mc	14,98	7,49			
			P27.L35.005	geotessile	1,00	1,00		1,00	mq	2,54	2,54			
			A21.G55.005	posa geotessile	1,00	1,00		1,00	mq	2,36	2,36			
			A21.A10.010	rilevato stradale	1,00	1,00	0,50	0,50	mc	17,54	8,77			
			A21.A43.005	misto granulare	1,00	1,00	0,20	0,20	mc	58,84	11,77			
			A21.A50.010	compattazione	1,00	1,00		1,00	mq	1,88	1,88			
			A22.A80.030	tout-venant	1,00	1,00		1,00	mq	15,81	15,81			
			A21.A50.010	compattazione	1,00	1,00		1,00	mq	1,39	1,39			
			A22.A90.005	emulsione bitum.	1,00	1,00		1,00	mq	0,75	0,75			
			A22.B10.010	cls bituminoso	1,00	1,00		1,00	mq	6,35	6,35	59,11	59,11	€/mq
	Fognatura		A01.A90.005	scavo	1,00	1,00	1,00	1,00	mc	17,97	17,97			
			P03.F.30.015	tubo d31	1,00			1,00	ml	35,82	35,82			
			P03.F.22.005	cameretta	1,00	ogni	30,00	ml	cad	142,23	4,74			
			P03.E.10.005	griglia	1,00			50	kg	1,74	87,00			
			P03.F35.020	sifoni	1,00	ogni	1,00		cad.	69,54	2,32	148		
				incidenza sviluppata per mq						49		3		
	Illuminazione			Un palo ogni 25x25 ml=625mq				1,00	cad	1.291	1.291,14			
				incidenza sviluppata per mq						625	2,07			
												TOTALE	64,19	€/mq
c	Fognatura mista		A01.A90.005	scavo	2,00	1,00	1,00	2,00	mc	17,97	35,94			
			P03.F.30.025	tubo d40	1,00			1,00	ml	57,95	57,95			
			A21.A30.005	sabbia	1,00	1,00	0,15	0,15	mc	33,55	5,03			
			P02.A10.005	reinterro	1,00	1,00	0,85	1,85	mc	31,40	58,09			
			P03.F.22.005	pozzetto d'ispezion	1,00	ogni	50,00	ml	cad	966,65	58,00			
			P03.E.10.005	chiusino	1,00	ogni	50,00	ml	kg	1,74	5,22			
			P03.F.22.005	cameretta	1,00	ogni	30,00	ml	cad	142,23	4,74			
			P03.E.10.005	griglia	1,00	ogni	30,00	ml	kg	1,74	2,90			
			P03.F35.020	sifoni	1,00	ogni	1,00		cad.	69,54	2,32	230,19	230,19	€/ml
d	Fognatura bianca		A01.A90.005	scavo	1,50	1,00	1,00	1,50	mc	17,97	26,96			
			P03.F.30.015	tubo d31	1,00			1,00	ml	35,82	35,82			
			A21.A30.005	sabbia	1,00	1,00	0,15	0,15	mc	33,55	5,03			
			P02.A10.005	reinterro	1,00	1,00	0,85	1,35	mc	31,40	42,39			
			P03.F.22.005	cameretta	1,00	ogni	30,00	ml	cad	142,23	4,74			
			P03.E.10.005	griglia	1,00			50	kg	1,74	87,00			
			P03.F35.020	sifoni	1,00	ogni	1,00		cad.	69,54	2,32	204,26	204,26	€/ml
e	marciapiede		A01.A10.005	scavo	1,00	1,50	0,50	0,75	mc	14,95	11,21			
			A21.A10.010	rilevato stradale	1,00	1,50	0,50	0,75	mc	17,54	13,16			
			A21.A50.010	compattazione	1,00	1,50		1,50	mq	1,39	2,09			
			A22.A80.030	misto granulare	1,00	1,50		1,50	mq	15,81	23,72			
			A21.A50.010	compattazione	1,00	1,50		1,50	mq	1,39	2,09			
			P27.L35.005	geotessile	1,00	1,50		1,50	mq	2,54	3,81			
			A21.G55.005	posa geotessile	1,00	1,50		1,50	mq	2,36	3,54			
			P05.B60.010	cordoli prefab.	1,00			1,00	ml	17,90	17,90			
			A23.B50.015	posa cordoli	1,00			1,00	ml	16,32	16,32			
			A23.A45.020	tappeto	1,00	1,50		1,00	mq	14,16	14,16	107,98	107,98	€/ml
f	area verde		A27.A10.010	prato	1,00	1,00		1,00	mq	2,29	2,29			
			A27.A70.005	arbusti	2,00	ogni	100	mq	mq	26,89	0,54			
			P27.A10.050	alberi	1,00		150	mq	mq	270,90	1,81			
			A27.A66.005	posa	1,00		150	mq	mq	92,95	0,62	5,25	5,25	€/mq
g	illuminazione pubblica			un palo ogni 25 ml				1,00	cad	1.291,14	51,65		51,65	€/ml
h	tubazioni		metano		ø 150mm				ml	77,47			77,47	€/ml
			acquedotto		ø 150mm				ml	77,47			77,47	€/ml
			energia elettrica in pvc compreso accessori		ø 110mm				ml	30,99			30,99	€/ml
			telefonia		ø 110mm				ml	30,99			30,99	€/ml
			fibre ottiche		ø 32mm				ml	15,49			15,49	€/ml

TABELLA A

PARAMETRI URBANISTICI				note
	regolamentari	in progetto		
AREA DEL LOTTO	58.861,00 mq			vedi tab. 4 NTA
Area edificabile	15.696,00			
Indice territoriale	0,266 mq/mq	15.657,03	<b>11.339,00</b>	mq
Indice fondiario	0,466 mq/mq			
Altezza max	13,50 ml			
Distanza dai confini	5,00 ml			
Confrontanza	1/1			≥10,00m
<b>AREE PER URBANIZZAZIONI</b>				
Incidenza	30 mq/ab	523,00	<b>378</b>	ab
SUL DI INTERVENTO			11.339,00	mq
		regolamentare	in progetto	
<b>aree in PRGC</b>				
UU.	15 mq/ab	5.670,00		
strada e marciapiedi		3.956,00	3.956,00	
parcheggi	2,50	944,90	1.462,00	mq
verde	12,50	4.724,49	6.035,00	mq
altro			4.301,00	mq
<b>TOTALI</b>		9.625,39	<b>15.754,00</b>	mq

TABELLA B

ONERI ex L10/77					note
Destinazione d'uso	Quantità u.m.	OO.UU.		in progetto	
		tab. LR 56/77	primaria	secondarie	
residenza	11.339,00 mq	46,71 €	53,55 €	529.644,69 €	607.203,45 €
			TOTALI	529.644,69 €	607.203,45 €
<b>SCOMPUTO</b>					
Opere a scomputo			740.951,74 €	9.723,13 €	ponte per viabilità esterna al lotto
Resto			<b>-211.307,05 €</b>	<b>597.480,32 €</b>	

**TABELLA 1**

architettura&amp;ingegneria 10034 chivasso, v.cosola 11 ph 0119101029 mail staff@astudio.org

**DETERMINAZIONE DEI LOTTI**

nicola manzoni ingegnere architetto ord.ing. to n°02912F C.F. MNZNCL49B11A225S P.IVA 01257570018

PEC 4.9	agg. dic. 2025
it 0,266	if 0,466

LOTTO	PROPRIETA'	F. 60 part	TERR	TOTALE TERR	SUL con it (st x 0,26)	VERDE OBBLIGATORIO (SUL / 30 x 12,5)	VERDE IN PROGETTO (vedi Tav F4.3)	PARCHEGGI OBBLIGATORIO (SUL / 30 x 2,5)	PARCHEGGI IN PROGETTO (vedi Tav F4.3)	STRADA MARCIAPIEDI (vedi Tav F4.3)	EDIFICI RELIGIOSI (vedi Tav F4.3)	
<b>COMPARTO A</b>												
1	MPT srl (ex Tonengo)	96	3080	3080		819	341,37	63	68,27	205	799	
2	PIRETTO	97	1624									
		305	575	2199		585	243,72	185	48,74	86		
	<b>LANA</b>	<b>85</b>	<b>1941</b>								<b>NON PARTECIPA AL PEC</b>	
<b>COMPARTO B</b>												
3	GALLO/GLIONNA 1	655	2565	2565		682	284,29	674	56,86	0	3157	
4	MOTTINO/UTILI	844	2763									
	EX MOTTINO (già ceduto al comune di Chivasso)	469	1296									
		845	392									
		846	1245									
		471	660	6356		1691	704,46					
5	MOGAVERO e altri	466	2038								464	
	EX MOGAVERO e altri (già ceduto al comune di Chivasso)	467	31	2069		550	229,31	2211	45,86			
	<b>CENA MARCO</b>	<b>852 853</b>	<b>2291</b>								<b>NON PARTECIPA AL PEC</b>	
			<b>793</b>	<b>1214</b>								
7	AIRON srl (Sidoti)	87	3279	3279		872	363,42	398	72,68	0	4301	
8	DIAMANTE srl	89	2386									
		211	1183	3569		949	395,56	637	79,11	189		
9.1	BOCCA ADRIANA	91	2934									
	SCALVENZO LORENA	90	6025	8959		2383	992,96	898	198,59	417		
9.2	BOCCA ADRIANA	210	2809	2809		747	311,33	306	62,27	101		
10	GALLO 2	93	921									
		92	2860	3781		1006	419,06	663	83,81	0		
11	GALLO 3	94	3961	3961		1054	439,01	0	87,80	0		
	<b>PARR. MADONNA ROSARIO</b>	<b>370</b>	<b>8294</b>								<b>NON PARTECIPA AL PEC</b>	
			<b>178</b>	<b>1353</b>								
				<b>57720</b>	<b>42627</b>	<b>11339</b>	<b>4724,49</b>	<b>6035,00</b>	<b>944,90</b>	<b>1462,00</b>	<b>3956</b>	<b>4301</b>

	SUP.	SERVIZI	ABITANTI
NTA	58861	16709	523
EFFETTIVI	57720		
PARTECIPANTI	42627	15754	378

**NB Preesistenze**

Lana, Cena Marco e Parrochi Non conteggiati ne come superficie territoriale ne come costruzione presistente

# A STUDIO

TABELLA 2  
SINOTTICO DEI COSTI

architettura&ingegneria 10034chivasso, v.cosola 11 ph0119101029 fx0119173601 mail:posta@astudio.to.it

nicola manzoni ingegnere architetto ord.ing. n° 02912F C.F. MNZNCL49B11A225S P.IVA 01257570018

**PEC 4.9 SINOTTICA COSTI**

**2006 agg dic. 2025**

it 0,266 if 0,466 0,466

LOTTO	PROPRIETA'	F. 60 n° part.	TERR	TOT TERR	‰	quota OO.UU. opere	1 SPESE TECNICHE IMPOSIBILI						ATTI NOTARILI (stimati)	FIDEIUSIONI banc 1% ass 0,2%	TOTALE sp. Preliminari	TOTALE GENERALE	note		
							PEC	VAS	NCT	GEOLOGICA	IDRAULICA	ACUSTICA	prog OO.UU.	Digs 81/08					
1	IMM. MPT s.r.l.	96	3080	3080	72,25	54.239,77	2.590,99	390,18	1.517,35	229,19	231,21	104,77	3.757,24	1.300,58	1.560,70	700,87	140,17	6.764,56	66.062,16
2	PIRETTO	97	1624																
		305	575	2199	51,59	38.725,08	1.849,86	278,57	1.083,33	163,63	165,08	74,80	2.682,53	928,57	1.114,28	500,39	100,08	4.829,63	47.165,81
	LANA	85	1941																NON PARTECIPA AL PEC
3	GALLO/GUIONNA 1	655	2565	2565	60,17	45.170,46	2.157,75	324,93	1.263,64	190,87	192,55	87,25	3.129,00	1.083,12	1.299,74	583,68	116,74	5.633,47	55.016,05
4	MOTTINO/UTILI	844	2763																la superficie fondiaria effettiva in eccesso non genera SUL
	Ex Mottino (già ceduti al comune di Chivasso)	845-846-469-471	3593	6356	149,11	111.931,16	5.346,85	805,18	3.131,25	472,97	477,14	216,21	7.753,58	2.683,93	3.220,72	1.446,34	289,27	13.959,59	136.328,27
5	MOGAVERO e altri	466	2038																
	Ex Mogavero e altri (già ceduti al comune di Chivasso)	467	31	2069	48,54	36.435,74	1.740,50	262,10	1.019,28	153,96	155,32	70,38	2.523,94	873,67	1.048,41	470,81	94,16	4.544,12	44.377,47
	CENA Marco	852-853	2291																NON PARTECIPA AL PEC
		793	1214																
7	AIRON srl (Sidoti)	87	3279	3279	76,92	57.744,22	2.758,39	415,38	1.615,38	244,00	246,15	111,54	4.000,00	1.384,62	1.661,54	746,15	149,23	7.201,62	70.330,46
8	DIAMANTE srl	89	2386																
		211	1183	3569	83,73	62.851,21	3.002,35	452,12	1.758,25	265,58	267,92	121,40	4.353,77	1.507,07	1.808,49	812,14	162,43	7.838,55	76.550,60
9,1	BOCCA ADRIANA	91	2934																
	SCALVENZO LORENA	90	6025																
9,2	BOCCA ADRIANA	210	2809	11768	276,07	207.238,18	9.899,59	1.490,77	5.797,45	875,69	883,42	400,30	14.355,60	4.969,24	5.963,09	2.677,87	535,57	25.845,90	252.408,92
10	GALLO 2	93	921																
		92	2860	3781	88,70	66.584,60	3.180,69	478,98	1.862,69	281,36	283,84	128,61	4.612,38	1.596,59	1.915,91	860,39	172,08	8.304,16	81.097,73
11	GALLO 3	94	3961	3961	92,92	69.754,46	3.332,11	501,78	1.951,37	294,75	297,35	134,74	4.831,96	1.672,60	2.007,12	901,35	180,27	8.699,49	84.958,51
	PARR. MADONNA ROSARIO	370	8294																NON PARTECIPA AL PEC
		178	1353																
				42627	1000	750.674,87	35.859,09	5.400,00	21.000,00	3.172,00	3.200,00	1.450,00	52.000,00	18.000,00	21.600,00	9.700,00	1.940,00	93.621,09	914.295,96

Compensazione ambientale

		CHIVASSO - PEC 4.9					
TERZUOLO P.G. SPAZIANI F. MONDINO G.P.							
Alberi e Arbusti - Guida alle specie spontanee del Piemonte							
Regione Piemonte Blu Edizioni 2002					entro anni		
					2	4	6
<b>Piantumazioni arboree</b>	1	Pioppo piramidale	Populus nigra	8			
	2	Carpino bianco	Carpinus betulus	8			
	3	Carpino piramidale	Carpinus pyramidalis	10			
	4	Bagolaro	Celtis australis	9			
	5	Acero	Acer platanoides		3	2	
	6	Orniello	Fraxinus ornus		2	2	
			totali	35	5	4	

### LEGENDA

sono indicati in rosso: integrazioni effettuate a seguito delle osservazioni pervenute  
 sono indicati in blu: elementi richiesti come "da inserire", ma già di fatto inseriti ab origine  
 sono indicati in marrone: elementi passibili di modifica in sede di approvazione del PRELIMINARE

### ELENCO ELABORATI

- fascicolo
  - 1 - relazione illustrativa;
  - 2 - norme di attuazione;
  - 3 - schema di convenzione;
- **VAS** Fase di verifica assoggettabilità
- **RELAZIONE GEOLOGICA**, dr.geol. Roberto Gamba
- **RELAZIONE PREVISIONALE di IMPATTO ACUSTICO** ing. Daniele Succo
- **RELAZIONE di CLIMA ACUSTICO**, ing. Daniele Succo
- **DIMENSIONAMENTO DEI COLLETTORI PRINCIPALI**, ing. Bartolomeo Visconti Studio Edes
  - 1 Relazione
  - 2 Tav Fognatura Bianca
  - 3 Tav Fognatura Nera
- **RELAZIONE AREA BOSCATA** dr agron. Stefano Fioravanzo

### ELENCO TAVOLE

- **URBANISTICA** 18 tavole grafiche, e specificatamente:
  - **GENERALI**
    - TAV F1 inquadramento territoriale
    - TAV F2 planimetria catastale
    - TAV F3 delimitazione lotti e permute
    - TAV F4.1 planimetria generale
    - TAV F4.2 planimetria lotti fondiari in progetto
    - TAV F4.3 determinazione superfici servizi in progetto
    - TAV F5 quote piano-altimetriche
    - TAV F6 documentazione fotografica
    - TAV F7 inserimento PEC nel PRGC
- **PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA**
  - Relazione
  - Computo Metrico Estimativo
  - QTE
  - TAV E1 urbanizzazioni
  - TAV E2 segnaletica stradale
  - Cronoprogramma
  - Disciplinare
- **RELAZIONI** Relazione sulle barriere architettoniche
- **CARTEGGIO ENI spa** e prescrizioni oleodotti
- **PROGETTI TIPO EDILIZI dei LOTTI**
  - TAV P1 lotto 1-2
  - TAV P2 lotto 3-10-11
  - TAV P3 lotto 4-5
  - TAV P4 lotto 7
  - TAV P5 lotto 8
  - TAV P6 lotto 9.1
  - TAV P7 lotto 9.2

## 1.2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il P.E.C. individua e delimita le aree per le diverse destinazioni, nonché le opere ed i servizi (attrezzature d'interesse collettivo, verde pubblico, parcheggi), definisce le tipologie edilizie, precisa i tempi d'attuazione degli interventi.

### art. 1 - Destinazioni d'uso

Nelle aree interessate dal presente PEC sono consentite le seguenti destinazioni

- residenza
- esercizi commerciali di vicinato
- servizi sociali di priorità pubblica
- attrezzature a carattere religioso
- servizi collettivi di gestione pubblica e privata
- autorimesse d'uso pubblico e privato
- sport

### art. 2 - Disciplina degli interventi.

Il PEC disciplina mediante le prescrizioni contenute nelle presenti norme e nelle tavole allegate

- le consistenze edilizie
- le destinazioni d'uso previste
- i caratteri specificatamente propri degli interventi da effettuarsi.

Gli interventi edilizi dovranno essere subordinati al rilascio di permesso di costruire, nel rispetto della Convenzione, dei suoi allegati e del RE vigente al momento della richiesta.

Per le costruzioni esistenti, relative all'attività di trasformazione del tondino da cantiere, in sede di richiesta di PdC, sarà obbligatorio provvedere alle verifiche di presenza di materiali e rifiuti speciali, di eventuale **bonifica del terreno e rimozione di amianto**.

### art. 3 - Norme per l'edificazione.

La densità fondiaria è verificata sull'intera area al netto della viabilità e dei servizi pubblici.

La suddivisione dei lotti è individuata al solo fine della proprietà. Sarà pertanto possibile il trasferimento di capacità edificatoria all'interno dell'area di PEC, senza che ciò possa configurarsi come Variante di PEC.

In occasione della presentazione di ciascun PdC verrà allegata tabella generale delle capacità edificatorie, con una contabilizzazione delle SUL effettivamente utilizzate, oltre che le individuazioni di superficie coperta e di destinazione d'uso.

**In caso di vendita del terreno o parte di esso, dovrà essere riportata sull'atto la sua eventuale capacità edificatoria esaurita e il suo asservimento urbanistico agli edifici del PEC con tale capacità edificati.**

Il vincolo condominiale delle aree a servizio di pertinenza sarà parte integrante dell'intera edificazione.

La distanza dei confini del lotto rispetterà l'art. **delle NTA del PRGC vigente e del Preliminare adottato.**

La distanza minima tra pareti finestrate (solo nel caso di prospicenza diretta dei fabbricati, e con le limitazioni ivi previste) rispetterà l'art. **delle NTA del PRGC vigente e del Preliminare adottato.**

Le recinzioni dovranno essere a giorno, e poste sugli allineamenti indicati. Lo zoccolo non potrà superare i 60 cm, e la parte superiore dovrà essere a siepe sempreverde e rete saldata a maglia rettangolare o cancellata metallica.

Distanza minima dalla viabilità interna esclusivamente veicolare ml 5.

### art. 4 - SUL edificabile.

La SUL ammissibile, ai fini della verifica degli indici, è quella del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, che dovrà risultare esattamente dal progetto allegato al PdC e con questo approvata secondo il disposto dell'art. **delle NTA del PRGC vigente e del Preliminare adottato.**

### art. 5 - Altezze.

L'altezza massima ammissibile è di ml 13,50, con deroga a maggiore altezza ammessa dall'art. **delle NTA del PRGC vigente e del Preliminare adottato.**

### art. 6 - Disposizione planimetrica.

La disposizione planimetrica e lo schema organizzativo dell'area specificati nelle

planimetrie di P.E.C. sono indicativi e saranno precisati in sede di progetto relativo al PdC.

Nel filo di fabbricazione devono essere contenuti gli sporti eccedenti ml 1,50, volumi tecnici ed ogni altro volume edilizio emergente da terra connesso ai fabbricati residenziali.

#### art. 7 - Caratteristiche costruttive.

Sono ammesse chiusure vetrate di logge e balconi per l'utilizzazione dell'irraggiamento solare ai fini del miglioramento del bilancio energetico (verande o serre solari).

#### art. 8 - Materiali costruttivi.

Sono prescritti quali materiali unificati dell'insediamento i seguenti materiali

- mattoni faccia a vista, intonaco di colore conforme alle preesistenze, cemento a vista, per le facciate.
- tegole portoghesi di colore rosso e rosso scuro o lastre metalliche, per le coperture;
- serramenti in legno o in metallo verniciato a fuoco o passivato.
- parziale copertura di pareti sud con vetri per lo sfruttamento eliotermico (effetto Trombe).

#### art. 9 - Arene a parcheggio.

Le autorimesse o posti auto dei residenti, nella misura minima di metri quadri 0,33 ogni mq. di SUL destinata alla residenza, potranno essere previsti nel sottosuolo o a raso, ai piedi degli immobili, o in aree di parcheggio determinate anche sotterranee purché pertinenti al lotto, **con eccezione delle zone in cui l'art. 23 (Norme specifiche relative alle indicazioni geologiche)**

Può essere adibita a parcheggio temporaneo e occasionale l'area sistemata a transito.

Saranno reperite inoltre aree destinate alla funzione di parcheggi ad uso pubblico, nella misura di 0,5mq/mq di superficie utile destinata a direzionale; tali aree saranno adeguate in caso di variazione di destinazione d'uso.

#### art.10 - Opere di urbanizzazione attrezzature collettive.

La realizzazione delle opere dovrà sottostare alle norme ed ai regolamenti vigenti in materia per ciascuna categoria di opere, secondo le seguenti modalità

- l'allacciamento alle reti della fognatura mista e dell'acquedotto dovrà essere realizzato contestualmente alla costruzione degli edifici.
- per le reti e gli impianti del gas, del telefono, dell'energia elettrica e dell'acquedotto, si opererà conformemente alle norme e alle prescrizioni degli Enti preposti.

- i percorsi pedonali, veicolari o misti e le aree per parcheggio dovranno essere illuminati mediante lampade led in sfera di vetro o plexiglas, poste su sostegno a stelo, i grado di fornire una intensità media di 10-15 lux sulla superficie unitaria e comunque nel rispetto del **LR3/2018 (Modifiche alla LR 31/2000)** **“Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche”**.

- gli accessi veicolari e i percorsi pedonali o misti, andranno realizzati di massima, come indicato nella planimetria di progetto.

La stratigrafia del pacchetto deve essere così composta:

- TOUT-VENANT: 12 cm;
- BINDER: 5 cm;
- TAPPETINO D'USURA: 3 cm

Per totali 20 cm

- le aree all'aperto per la sosta dei veicoli dovranno essere eseguite in grigliato permeabile di cls carrabile, delimitato da cordoli pure in cls, e posto su fondazione in ghiaia naturale compressa e intasato di terriccio e erba (tipo festuca, loietto, gramigna), **con rapporto percentuale tra vuoto e pieno ≥50%**.

Dette aree dovranno essere piantumate con adeguate essenze di alto fusto e arbustive.

Nei parcheggi è ammessa solo la sosta dei veicoli, con esclusione di ogni forma di deposito di materiali.

- i percorsi pedonali o misti, andranno realizzati di massima, come indicato nella planimetria di progetto.

#### **MARCIAPIEDI A LATO STRADA:**

I cordoli laterali, in cls, a sezione trapezoidale, 12 x 15 x 25

La stratigrafia del pacchetto deve essere così composta:

- MATERIALE ANIDRO: 17 cm;
- Cls Rck20 con rete elettrosaldata φ 6, passo 15: 10 cm;
- TAPPETINO D'USURA: 3 cm

Per totali 30 cm  
**OPPURE**  
 - MATERIALE ANIDRO: 18 cm;  
 - Cls Rck20 con rete elettrosaldata  $\phi$  6, passo 15: 10 cm;  
 - MALTA: 2 cm  
 Per totali 30 cm

Sarà prevista la realizzazione di un cavidotto sotto-marcapiede composto da almeno 4 tubi corrugati da utilizzare in futuro per la predisposizione a futuri sottoservizi (fibre ottiche,..)

Sarà prevista una caditoia ogni 25 m di superficie dei percorsi pedonali e veicolari con pozzetto di decantazione collegato alla rete di fognatura bianca.

#### art. 11 - **Aree verdi.**

Le aree non occupate da edifici, da sedi veicolari e pedonali saranno sistamate a verde che potrà essere

- verde privato, interno alle abitazioni e consentito dalla tipologia scelta (logge, balconi, ecc.), ovvero esterno con giardini costituenti il naturale prolungamento degli alloggi posti al piano terra o rialzati.
- verde semi-privato, costituente aree verdi di pre-abitazione comprese tra la facciata in cui si apre l'ingresso e il passaggio pedonale; di queste non è ammessa la recinzione e la gestione è individuale a carico dei residenti.
- verde di vicinato, collocato all'interno del complesso immobiliare e destinato a spazi per il gioco bimbi e la sosta.

In queste aree non sono ammesse costruzioni precarie, se non piccole serre di altezza inferiore o uguale alla recinzione, né coltivazione orticola a allevamento di alcun genere.

#### art. 12 - **Aree per il gioco.**

Possono essere previsti spazi per il gioco dei più piccoli nel verde di vicinato.

Questi spazi verranno adeguatamente piantumati con alberi di seconda grandezza e forniti di attrezzature per il gioco dei bambini rispondenti a moderni criteri pedagogici e per la permanenza all'aperto.

Tali spazi potranno in alcune loro parti essere pavimentati con materiali lapidei o prefabbricati in cls,

**ILLUMINAMENTO** Saranno inoltre illuminati mediante lampade a led poste su adeguato sostegno ed ancorato in grado di fornire una intensità di 10/15 lux sulla superficie unitaria.

#### art. 13 - **Arredo urbano.**

Particolare attenzione sarà riservata al trattamento delle superfici e degli arredi volti a valorizzare la qualità degli spazi collettivi, soprattutto nella ricerca

- dei materiali individuanti i vari tipi di percorso e la loro leggibilità funzionale;
- degli elementi per la sosta;
- degli apparecchi di illuminazione;
- della segnaletica;
- del verde di corredo

Nella progettazione delle aree verdi bisogna tenere in considerazione la norma UNI 11123:2022 che delinea i requisiti che devono avere le aree ricreative e le attrezzature da gioco.

La fornitura delle attrezzature ludiche, la posa dei giochi, le aree di sicurezza, la specifica pavimentazione anti-trauma deve far riferimento alle norme UNI EN 1176 e UNI EN 1177 e UNI EN 16630 (relativa alle attrezzature per il fitness).

L'applicazione dei CAM ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 36/2023 è obbligatoria. La normativa specifica per il "Verde Pubblico" è citato dal D.M. n. 63 del 10 marzo 2020 e sue successive modifiche e integrazioni.

Il testo, oltre ai "Criteri obbligatori" propriamente detti dedica due sezioni, indicate come "Scheda A" e "Scheda B", all'approfondimento di alcuni aspetti legati anche ai Piani di Gestione e Manutenzione delle aree Verdi.

Per quanto concerne la scelta delle essenze arboree, fare riferimento all'ALLEGATO 1 Parte B Valutazioni agronomiche ed ambientali per la scelta delle principali specie arboree ed arbustive del Piemonte in ambito non forestale (urbano e rurale) e relative schede sintetiche. Aggiornamento 2024 - Deliberazione della Giunta Regionale 18 febbraio 2022, n. 24-4672, aggiornata con DD 135/A1601C/2024

Tra i principali elementi di cui tenere conto nella scelta delle specie vegetali, si ricordano:

- l'adattabilità alle condizioni e alle caratteristiche pedo-climatiche del luogo;
- la resistenza a parassiti di qualsiasi genere;

- non presentare caratteri specifici indesiderati, Rispetto alle pavimentazioni utilizzate e ai percorsi come (a titolo esemplificativo ma non esaustivo) pedonali, occorre prediligere rivestimenti frutti pesanti, velenosi, maleodoranti e fortemente imbrattanti, spine, elevata capacità pollonifera, in parte, le condizioni di permeabilità alle acque radici pollonifere o forte tendenza a sviluppare meteoriche e di contenere il fenomeno delle isole radici superficiali;

- la presenza di infrastrutture e/o servizi che possano interferire nel tempo con il futuro sviluppo della pianta. Particolare attenzione dovrà essere rivolta anche alla provenienza del materiale vegetale (sia arboreo che erbaceo). Il materiale vegetale dovrà provenire da ditte appositamente autorizzate ai sensi delle leggi 18.6.1931 n. 987 e 22.5.1973 n. 269 e successive modificazioni e integrazioni e ne dovrà essere dichiarata la provenienza.

Per la messa a dimora degli alberi è necessario prevedere la preparazione di apposite buche per dimensione e contenuto in sostanza organica e corretto drenaggio, per garantire l'attecchimento e il mantenimento in buone condizioni fitostatiche delle piante di nuova posa.

In linea generale, la progettazione deve essere orientata ad una bassa esigenza gestionale; devono essere scelte attrezzature, arredi ed essenze arbustive e arboree, tenendo in considerazione il criterio della massima sostenibilità dal punto di vista della loro gestione e manutenzione anche in funzione dei correnti cambiamenti climatici in atto.

**La manutenzione del verde (vedasi anche potatura delle essenze arboree) dovrà far parte del Piano di Manutenzione delle opere di urbanizzazione, a carico del comprensorio.**

Attraverso una corretta gestione delle acque meteoriche, le superfici permeabili delle aree verdi urbane e peri-urbane possono contribuire notevolmente alla riduzione del deflusso idrico superficiale attraverso: la conservazione e il ripristino delle superfici permeabili, il contenimento del deflusso superficiale, il ricarico delle falde, l'utilizzo della capacità filtrante dei suoli. Il concetto che dovrà essere adottato in fase di progettazione è quello di rallentare lo scorrimento dell'acqua e stoccarla temporaneamente per poi restituirla in maniera controllata, attraverso soluzioni tecniche, tra cui si possono citare: -

piccoli bacini di ritenzione/infiltrazione (rain garden).

Nel seguito se ne illustrano le principali tipologie:

- **Terre battute.** Le terre battute, accompagnate da un'eventuale finitura in calcestruzzo. Rappresentano superfici che possono essere impiegate in ambito urbano per la realizzazione di sentieri o percorsi. In quest'ultimo caso è opportuno individuare un colore di finitura ad elevato indice di albedo, al fine di contribuire al contenimento dell'effetto "isola di calore".

- **Prati armati.** Nei casi in cui la funzione di resistenza al calpestio sia predominante, occorre applicare soluzioni tecniche che preservino il manto erboso di rivestimento dallo stress eccessivo. In questo contesto si inseriscono prodotti in materiale plastico o con blocchi in calcestruzzo posati su sottofondo naturale e drenante (privo di cappe in cls) che permettono una corretta ripartizione del carico, garantendo, almeno in parte, la naturalità del terreno e i conseguenti benefici in termini di drenaggio naturale delle acque e di riduzione delle temperature locali

- **cls a lastre.** Le pavimentazioni drenanti in calcestruzzo a lastre consentono di creare soluzioni progettuali personalizzate e rispettose dell'ambiente. All'aumentare della distanza tra le lastre si riduce l'impatto della realizzazione sul suolo che mantiene inalterate le caratteristiche naturali e la possibilità di infiltrazione delle acque meteoriche

- **Materiali lapidei.** Le pavimentazioni in pietra consentono una notevole varietà di applicazioni e presentano una notevole resistenza e durata (porfidi, basalti, graniti, calcari, marmi, arenarie, pietre, ecc.). Le principali morfologie dei rivestimenti lapidei si trovano sotto forma di acciottolati, blocchetti o lastre. La possibilità di drenaggio delle acque superficiali è presente nel caso in cui la posa avvenga su terreno naturale, senza la realizzazione di cappe in cemento, e l'eventuale riempitivo tra i blocchi sia in sabbia naturale.

- **Resina.** Si tratta di pavimentazioni realizzate su substrato drenante costituite da resine a basso impatto ambientale e inerti naturali con granulometrie variabili. Mediante l'apporto di

specifici pigmenti naturali è possibile fornire differenti tonalità di colore di finitura, privilegiando gradazioni di colore ad elevato indice di albedo.

- **Autobloccanti in cotto o in cls.** Oltre al più classico laterizio, rappresentano uno dei materiali più resiliente ed utilizzato in ambito urbano. Nella scelta della finitura va preferito l'elevato indice di albedo. La capacità drenante è presente in funzione dell'intero pacchetto di posa, evitando l'utilizzo di cappe in cls e utilizzando la sabbia naturale quale riempitivo per intasare le fessure dei componenti.

**art. 14 - Spese per le attrezzature collettive e condominiali.**

Nell'area di P.E.C. i costi di realizzazione, manutenzione e gestione delle aree ed attrezzature condominiali a carattere collettivo (percorsi veicolari e pedonali, illuminazione, verde, aree giochi ecc.) saranno sostenuti in forma consortile da tutte le proprietà.

**art. 15 - Modifiche interne.**

Le partizioni interne delle zone commerciali e direzionali, considerate di tipo mobile saranno possibili di modifiche nella loro dislocazione senza che questo determini necessità di variante e formalizzazione alcuna rispetto alle concessioni relative.

Per tutte le altre modifiche interne varrà il disposto della Dpr 380/01 art 22.

**art. 16 Termini di inizio lavori e ultimazione lavori**

Il concessionario si impegna a rispettare i seguenti termini intermedi relativi alle fasi salienti del programma costruttivo convenzionato

- richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione eventualmente realizzande dal concessionario, secondo quanto disposto nella relazione illustrativa, alla presentazione del progetto del 1° fabbricato; i lavori relativi dovranno essere iniziati entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire, e comunque in concomitanza della prima Segnalazione Certificata di agibilità
- richiesta di permesso di costruire degli interventi entro otto anni dalla firma della presente convenzione; i lavori relativi dovranno iniziare entro 12 mesi dalla

permesso di costruire accordata ed essere terminati entro 36 mesi dall'inizio degli stessi. Potranno essere concesse proroghe per motivati ritardi nell'esecuzione.

**art. 17 Varianti**

Qualora siano presentate dal concessionario varianti, esse si intenderanno nel rispetto della convenzione e quindi assentite dal Sindaco mediante SCIA o rilascio di permesso di costruire senza alcuna integrazione dell'atto di convenzione nei casi di varianti in corso d'opera o con variazioni non essenziali cui al Dpr 380/01 art. 32 ed alla LR19/1999 art. 6 , o che comunque, pur modificando e/o traslando i corpi edilizi e le dimensioni di essi, conservino i parametri che caratterizzano la presente convenzione quali destinazioni d'uso, standards, distanze dai confini e dalla viabilità esterna, ovvero non aumentino in modo consistente superfici utili e volumetrie.

Si intenderà aumento non consistente della SUL o della superficie un incremento del 5% dal previsto in PEC, pur nel rispetto degli indici di zona.

In caso di varianti che esulino da quanto individuato dal comma precedente, definite pertanto essenziali, ex Dpr 380/01 art. 32 e LR 19/1999 art. 6, sarà necessario stipulare una integrazione alla convenzione, previa approvazione della variante da parte della Giunta Municipale.

**art. 18 Proroghe**

Il Sindaco pro-tempore potrà, in base a motivata e giustificata richiesta del concessionario, previo parere degli uffici competenti, accordare eventuali proroghe ai termini indicati al precedente art. 16.

**art. 19 Rinnovo del permesso di costruire**

In caso di rinnovo, il corrispettivo sarà determinato in misura pari al valore degli eventuali ampliamenti previsti dalla nuova richiesta ed alla differenza tra il valore degli oneri applicati nella presente convenzione e quelli al momento vigenti.

**art. 20 Perimento del complesso edilizio**

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della permesso di costruire si abbia il perimento totale o parziale degli immobili costruiti, il concessionario deve comunicare al Comune

entro sei mesi dal perimetro, se intenda o meno procedere alla ricostruzione degli immobili. Nel caso di ricostruzione il Sindaco, previo parere degli Uffici competenti, fisserà nuovi termini di inizio e di ultimazione lavori.

Decorso inutilmente tale termine, il permesso di costruire si intende automaticamente decaduto; le opere esistenti sulle aree relative all'art. 5, vengono acquisite al patrimonio indisponibile del Comune nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, restando a carico del concessionario le procedure per le voltura di rito.

#### **NORME SPECIFICHE**

**art. 21- Norme specifiche relative alla distanza dalla ferrovia  $\geq 30,00$  m.**

Al momento della presentazione del PdC relativo a ciascun lotto verrà indicata la distanza effettiva dai binari ferroviari; nel caso dovesse essere inferiore al minimo indicato verrà prodotta apposita documentazione agli organi competenti. **Ogni operazione, anche di urbanizzazione, da eseguire all'interno dell'area di rispetto della ferrovia, va preventivamente sottoposta agli Organi preposti di RFI**

**art. 22- Norme specifiche relative al rispetto degli oleodotti ENI.**

La distanza del vincolo a protezione delle dorsali dei vari oleodotti è indicata nella tav. F4.1

Al momento della presentazione del PdC relativo alle urbanizzazioni, verrà presentata la distanza effettiva dagli oleodotti e definire le protezioni degli attraversamenti carrai, imposte in quel momento dal servizio di progettazione e controllo della ENI.

**art. 22- Norme specifiche relative al clima acustico ed ai requisiti acustici passivi.**

Al momento della presentazione del PdC relativo a ciascun lotto verrà prodotta apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato.

**art. 23- Norme specifiche relative alle indicazioni geologiche**

NB le norme sono coerenti con il Progetto Preliminare di PRGC in pendenza di valutazione delle osservazioni. Le prescrizioni qui di seguito riportate saranno da considerarsi in automatico adeguate ad eventuali modifiche in sede di approvazione.

Al momento della presentazione del PdC relativo a ciascun lotto verrà prodotta apposita documentazione a firma di un geologo.

All'interno del PEC si osserveranno le seguenti condizioni:

- **ZONE IIa:** Sono consentiti i piani interrati nel numero massimo di uno, senza destinazioni residenziali.
- **ZONE IIb :** Non sono ammessi locali interrati. Sono ammessi locali semi-interrati con quota di pavimento  $\leq 0,00$  m del piano di campagna originario.

Al momento della presentazione del PdC relativo a ciascun lotto la relazione geotecnica definirà gli effettivi limiti di utilizzo delle zone interrate o semi-interrate

- L'intervento, nella sua totalità, dovrà essere dotato di un sistema di raccolta o allontanamento delle acque meteoriche e che le recapitano nel sistema di raccolta presente o le allontanino dalle strutture; la progettazione del sistema di raccolta delle acque e le verifiche di invarianza idraulica dell'intero PEC dovranno essere affrontate a priori, o in concomitanza, alla progettazione del primo lotto residenziale, qualsiasi esso sia
- ogni immobile, ogni pertinenza ed ogni nuova realizzazione dovranno essere dotati di opportuno sistema di raccolta e smaltimento delle acque al fine di garantire l'invarianza idraulica del sito
- si rammenta che l'attuale evoluzione meteorologica sta portando ad eventi molto intensi per cui si consiglia il sovrardimensionamento di caditoie, pozzetti e tubazioni rispetto a quanto comunemente realizzato fino ad oggi
- Nella realizzazione dell'opera dovranno essere date le giuste pendenze e cadenze alle superfici calpestabili/pavimenti/superfici di appoggio a terra in modo da indirizzare le acque superficiali e di pioggia nel sistema di raccolta esistente o da prevedersi.

**Si prescrive inoltre di prevedere, sia in corso d'opera sia a lavori completati, non solo in corrispondenza dell'opera ma nell'intero ambito:**

- la realizzazione di un'efficace rete di drenaggio superficiale, in modo da allontanare le acque di pioggia dalla zona di scavo e fondazione, e favorire il deflusso di acque meteoriche in caso di eventi intensi;
- minimizzazione dei ruscellamenti verso le aree esterne a quelle interessate dal progetto mediante una sistema di raccolta acque perimetrale da convogliare nella rete esistente o nella fognatura;
- in ogni caso si dovrà prevedere una corretta e continua manutenzione dei sistemi di regimazione e stoccaggio idrico al fine di evitare interferenze in fase di cantiere ed in fase di esercizio con le opere geotecniche e fondazionali.

## Considerazioni in merito alla produzione di Terre e Rocce da scavo

La materie della gestione delle terre e Rocce da Scavo è nel dettaglio normata dalle seguenti leggi e decreti:

- D.Lgs. 152/2006
- Articolo 41 “Disposizioni in materia ambientale” della Legge 9 agosto 2013 n.98, conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n.69 “Disposizioni Urgenti per il rilancio dell'economia”
- Dpr 13 giugno 2017, n. 12 “ Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delleterre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 8 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con56 modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164” (pubblicato sulla GU 183 del 7 agosto 2017 e in vigore dal 22 agosto 2017).

Le terre e rocce da scavo potranno essere anche utilizzate all'interno del cantiere per livellamenti ed i modellamenti finali.

Qualora si opti per l'allontanamento dal cantiere, si dovrà procedere alla realizzazione di un Piano di Gestione secondo il DPR 120/2017 o conferire in discarica secondo le modalità a norma di legge. Eventuali rifiuti dovranno essere trattati come tali.

### Prescrizioni specifiche in fase progettuale

- In relazione alla possibile interazione con la falda, sono da escludersi i piani interrati senza possibilità di deroga, intendendo questo obbligo come principio generale e comunque valido.
- in riferimento alla classificazione di sintesi presente all'interno del PEC si prescrive quanto segue:

a) le tipologie fondazionali devono essere tali da distribuire uniformemente i carichi al terreno al fine di ovviare alle eventuali problematiche geotecniche (tipo platea o simili) e dovranno essere verificate ai sensi delle NTC2018

b) l'intero ambito di PEC dovrà essere dotato di un sistema di raccolta delle acque piovane e tale presidio dovrà essere realizzato nella prima fase di urbanizzazione; il sistema dovrà essere di tipo canale grigliato; le acque raccolte dovranno essere gestite e smaltite secondo il principio dell'invarianza idraulica con sistemi, ad esempio, di dispersione nel terreno

c) tutte le superfici impermeabili calpestabili esterne dovranno avere le giuste pendenze tali da recapitare le acque meteoriche nel sistema di raccolta, in corrispondenza della rete irrigua agricola presente a ovest del PEC, il piano finito abitabile dovrà avere una quota rilevata di almeno 50 cm rispetto alla quota media della sponda del fosso

d) le superfici impermeabili (ad esclusione ovviamente dei tetti) dovranno essere ridotte al minimo favorendo pavimentazioni drenanti o a prato

### art. 24- Norme specifiche relative alla regimazione delle acque

Sono esplicitati nel progetto delle opere idrauliche indicate alla documentazione di PEC

L'esecuzione delle opere comuni sarà eseguita con un criterio unitario e sotto la supervisione dei tecnici SMAT.

Gli allacciamenti dei singoli lotti e/o dei singoli edifici avverranno dietro presentazione della richiesta di allacciamento, contestuale alla richiesta di PdC.

### art. 25- Accertamenti archeologici

Al momento della dell'inizio dei lavori del PdC relativo a ciascun lotto, in sede degli scavi preliminari, al momento in cui fossero riscontrabili ritrovamenti di sostruzioni, dovrà essere interpellata immediatamente la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per verificare l'assoggettabilità del progetto alla salvaguardia e tutela di eventuali giaciture archeologiche.

### art. 25- Disposizioni generali.

- Per qualsiasi volume emergente dal piano del terreno sistemato dovrà essere richiesto ed ottenuto il preventivo assenso comunale.
- Con riferimento alle caratteristiche planovolumetriche e distributive degli edifici in progetto dovranno essere rispettate le norme di prevenzione incendi vigenti relative ai locali interrati (centrali termiche, spazi di parcheggio autoveicoli, ecc.)
- Per quanto non prescritto dalle presenti norme specifiche si fa riferimento alle vigenti Norme del P.R.G.C., del Regolamento Igienico Edilizio delle vigenti o sopravvenute Leggi Nazionali e Regionali.