

CITTA' DI GIAVENO (TO)

**PROGETTO DI
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AREA URBANISTICA N 5b.12 del P.R.G.C.
SUB-AREA COMPARTO "A"**

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

VIA ROSTA

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

**PROPONENTE: MARITANO LUCIANA
 MRT LCN 58A43 E020P**

Giaveno, gennaio 2018



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



NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1) RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto in materia dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte e dalle disposizioni generali e particolari contenute nel vigente P.R.G.C. della Città di GIAVENO la cui Variante di Revisione è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale con modifiche ex officio n°28-2935 in data 28.11.2011 pubblicata sul B.U.R. n°49 del 07.12.2011.

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo, redatto nel rispetto degli articoli 43 e seguenti della Regione Piemonte n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni e sulla base delle previsioni del P.R.G.C. della città di GIAVENO, definisce e disciplina gli interventi previsti nell'area urbanistica N **5b.12** – sub-area Comparto “A” (come da proposta di compartimentazione approvata con la Delibera della Giunta Comunale n° 159/2016 del 17/11/2016).

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

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

Il piano attuativo contiene principalmente i seguenti elementi:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'elenco delle proprietà;
- c) l'individuazione delle aree destinate alla viabilità pubblica;
- d) l'individuazione delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici;
- e) l'individuazione delle aree fondiari destinate alla edificazione e relative aree di pertinenza;
- f) l'ipotesi di progetto planivolumetrico dell'intervento con l'indicazione delle disposizioni tipologiche, formali e costruttive;
- g) le opere di allacciamento alle infrastrutture pubbliche;
- h) la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri.

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

- **relazione illustrativa**, contenente le prescrizioni e le previsioni del P.R.G. in riferimento all'area urbanistica interessata dal Piano e **relazione finanziaria**;

- **Documentazione fotografica** dello stato dei luoghi;
- **Tav. 1:** estratti di P.R.G.C. – estratto tavola S2 – estratto tavola P7 (vincoli paesaggistici) – estratto catastale – veduta aerea – raffronto dati e parametri urbanistici/edilizi;
- **Tav. 2:** rilievo planoaltimetrico – planimetria con nuovo impianto viabilità;
- **Tav. 3:** planimetria di P.E.C. – dati dimensionali – ipotesi di progetto planovolumetrico;
- **Tav. 4:** estratto planimetria SMAT – rilievo urbanizzazioni esistenti – planimetria allacciamenti fognari – particolari costruttivi;
- **Tav. A OO.UU:** progetto di fattibilità tecnico ed economica: rilievo opere esistenti;
- **Tav. B OO.UU:** progetto di fattibilità tecnico ed economica: opere stradali – particolari costruttivi;
- **Tav. C OO.UU:** progetto di fattibilità tecnico ed economica: canalizzazioni acque bianche – illuminazione pubblica;
- **Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica e di Compatibilità** con l'elaborato G9 del P.R.G.C. ai sensi del D.m. 11/03/88 e del D.m. 14/01/08;
- **Mod. 11** allegato alla D.G.R. 12/12/2011 n° 4-3084 e s.m.i.;
- **schema di convenzione;**
- **norme specifiche di attuazione;**
- **valutazione di clima acustico;**
- **relazione idraulica;**
- **verifica illuminotecnica;**
- **tipo di frazionamento catastale** per la cessione delle aree;
- **piano di sicurezza e coordinamento** con fascicolo tecnico dell'opera e quadro d'incidenza della manodopera;
- **computo metrico estimativo** relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza;
- **elenco prezzi** ed eventuali analisi prezzi;
- **quadro tecnico ed economico** complessivo delle opere e delle voci soggette a scomputo di oneri;
- **capitolato speciale d'appalto;**
- **cronoprogramma dei lavori.**

Art. 3) ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO

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

La disposizione planimetrica dell'edificio all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici costituenti i permessi di costruire. La sagoma dell'edificio, il numero dei piani ed il numero delle unità immobiliari definite negli elaborati grafici di P.E.C. hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei permessi

di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze tra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.

Ai sensi dell'art. 23 c. 1 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., l'intervento di nuova costruzione potrà essere realizzato mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire in quanto trattasi di intervento previsto in attuazione di PEC contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza viene esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del Piano stesso.

I termini per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni sono quelli di legge.

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

Art. 4) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto delle opere di urbanizzazione, come riportato nelle tavole cartografiche facenti parte integrante del P.E.C., individua le caratteristiche, le dimensioni ed i percorsi degli impianti, nonché le dimensioni, le sistemazioni e le caratteristiche delle aree da destinarsi a strada, marciapiede e parcheggio, nel rispetto del Regolamento Comunale per l'esecuzione diretta delle opere medesime.

Art. 5) VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

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

- la quantità edificabile complessiva (mq di SLP);
- i limiti massimi di altezza degli edifici (altezza massima, numero piani fuori terra);
- l'arretramento minimo dalla strada pubblica;
- le distanze minime tra i fabbricati e tra le pareti finestrate;
- le distanze minime dai confini di proprietà.

Il fabbricato dovrà essere progettato e realizzato tenendo presente che, di norma, tutti i lati degli edifici rivestono la stessa importanza ai fini della sistemazione delle facciate.

Il progetto edilizio dovrà massimizzare il mantenimento dei caratteri di permeabilità del terreno: la superficie libera da costruzioni deve risultare per almeno 1/3 permeabile.

Art. 6) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---|
| <i>Superficie territoriale (St)</i> | mq 1.642,00 |
| <i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i> | mq/mq 0,12 |
| <i>Superficie lorda edificabile massima (S.L.P.): (come riportato nella delibera n° 159/2016 del 17/11/2016)</i> | max 197.02 mq |
| <i>Superficie fondiaria (Sf) come individuata sulla tavola di PRGC – scheda d'area n° 5b.12 (ai fini della determinazione del rapporto di copertura):</i> | mq 1.182,00 |
| <i>Rapporto massima di copertura (Rc):</i> | 30% di Sf |
| <i>Capacità insediativa prevista (n° ab):</i> | n° 5 ab |
| <i>Standard urbanistici (come riportato nella delibera n° 159/2016 del 17/11/2016):</i> | mq 355,20 |
| <i>Aree a standard reperite:</i> | mq 258,00 |
| <i>Aree a standard monetizzate:</i> | mq 97,20 |
| <i>Distacchi dalle strade:</i> | m 5,00 dalla via Rosta m 7,50 dalla nuova strada di P.R.G.C. |
| <i>Distanza dai confini del lotto di ambito</i> | m 5,00 |
| <i>Fascia di rispetto dal corso d'acqua</i> | m 7,50 dalla sponda |
| <i>Altezza dei fabbricati</i> | m 10,50 per un massimo di 2 p.f.t. |
| <i>distanza tra i fabbricati:</i> | minima m. 10,00 |
| <i>parcheggio privato:</i> | 1 mq/10 mc |
| <i>Permeabilità del suolo;</i> | min. 10 mq di verde su terrapieno ogni 100 mq di S.U.L. |

Art. 7) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL S.U.E.

La destinazione d'uso propria dell'area N 5b.12 è esclusivamente residenziale: riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari.

Art. 8) SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Lo smaltimento delle acque meteoriche, provenienti dalle superfici impermeabili interne al lotto fondiario, avverrà mediante convogliamento nel ricettore a cielo libero (bealera) corrente lungo il confine di proprietà.

Si prescrive, a monte dello scarico nella bealera, la realizzazione di una vasca interrata per la raccolta delle acque piovane al fine di un loro successivo utilizzo per l'irrigazione delle aree private sistemate a verde (si veda a tal proposito la relazione idraulica allegata).

Art. 9) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In ordine al superamento delle barriere architettoniche nel fabbricato previsto dal P.E.C. saranno applicate le normative vigenti in sede di progettazione edilizia finalizzata al rilascio del titolo abilitativo alla edificazione,.

Art. 10) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio, abilitativo alla costruzione del nuovo fabbricato, si prescrive l'adozione di tecnologie volte al risparmio energetico nel rispetto di tutte le prescrizioni vigenti al momento dell'inoltro dell'istanza edilizia in materia di contenimento energetico e di rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica dei fabbricati nonché del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 11) ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acquedotto, telecomunicazioni, fognatura) del nuovo fabbricato residenziale saranno eseguiti in conformità alle specifiche prescrizioni dettate dai rispettivi enti erogatori.

Art. 12) TERRE E ROCCE DA SCAVO

Per quanto riguarda la natura e la destinazione delle terre provenienti dagli scavi in progetto, nel caso in oggetto i depositi riscontrati nel sito, indagato con l'effettuazione delle prove geotecniche, non sono stati interessati da precedenti scavi per attività antropiche e si presentano comunque come terreni "in posto"; l'utilizzo agricolo attuale del suolo, fa ragionevolmente ritenere come questo non sia contaminato e quindi in grado di soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per i siti di destinazione e di riutilizzo; potranno dunque essere utilizzati nel sito di produzione o in sito diverso, come sottoprodotti, per reinterri, riempimenti, rimodellazioni o altri utilizzi sul suolo, senza la necessità di interventi di pre-trattamento o di trasformazioni preliminari, oppure condotti e stoccati in siti di raccolta per rifiuti speciali (D.L. 152/2006).

Art. 13) VERIFICA SISMICA

Per quanto riguarda gli aspetti di progettazione antisismica dei manufatti si rinvia a quanto prescritto nella Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica e di Compatibilità con l'elaborato G9 del P.R.G.C. ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, allegata al P.E.C.

Art. 14) ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

L'arredo arboreo e arbustivo degli spazi privati dovrà essere realizzato secondo i disposti delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., nelle misure stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per garantire il corretto valore di BTC si rimanda agli indirizzi progettuali contenuti nel Rapporto Ambientale.

Ai sensi dell'art. 67 – NTA “Alveo e sponde dei torrenti, rii e bealere: fasce di rispetto” la nuova recinzione posta lungo la fascia di rispetto della bealera dovrà essere realizzata in modo da non comportare ostacolo al normale deflusso delle acque.

Per i locali interrati di neoformazione si dovrà prevedere la realizzazione di una intercapedine di aerazione o l'adozione di adeguate soluzioni di drenaggio e impermeabilizzazione dei muri perimetrali controterra.

Art. 15) ALTRE NORME

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