



CITTA' DI GIAVENO

Città metropolitana di Torino

AREA URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

Via Marchini n° 2

10094 **GIAVENO** (TO)

Oggetto:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (Art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Proprietà':

PRASSOLI Franca
MUCCINO Juri Domenico

cf. PRS FNC 48S59 L219W
cf. MCC JDM 75T04 L219G

Località':

Giaveno via Sant'Ambrogio n. snc.

Area

n 5a.8.4

Rif.

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato

R13



scala

file:

REV.
0

DESCRIZIONE
emissione

DATA
11.04.2024

REDATTORE
G.B

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 - GIAVENO - 10094 - TORINO

tel. 0119.376.040

e-mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BIT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

ART 1. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Norme di attuazione del P.R.G.C.
- Regolamento Edilizio comunale approvato con D.C.C. N° 5 del 26/01/2012 pubblicata sul B.U.R. N° 8 del 23/02/2012.
- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. 28/11/2011 N°28-2935, pubblicata sul B.U.R. N° 49 del 07/12/2011.
- Disposizioni di Legge vigenti alla stipula della Convenzione Edilizia.
- Piano Esecutivo Convenzionato con validità temporale di dieci anni a far data dalla stipula della Convenzione Urbanistica.

ART 2. STANDARD URBANISTICI

CODICE AREA	n 5a.8.4 art. 89.27
tipo di intervento	NC = Nuova costruzione (Art. 46.3 N.d' A.)
superficie territoriale S.T.	mq. 3.060
rapporto massimo di copertura	Rc =1/3 della superficie fondiaria
indice di utilizzazione territoriale	U.t. (mq/mq) = 0,12 per un massimo di mq. 358 di SUL.
superficie utile lorda massima edificabile	SUL mq. 358,00
densità abitativa	40 mq/ab.
Abitanti teorici previsti	n. 9
Destinazione d'uso	Residenziale
altezza massima	H (m) = 10,50
n° massimo di piani fuori terra Np	(n) = 2
destinazioni d'uso	residenziale
modalità di intervento	S.U.E. esteso a tutta l'area, od in alternativa, <u>modalità diretta con un unico permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.U.R.</u>
standard art. 21	L'intervento è subordinato alla dismissione del tratto di sedime della nuova viabilità di PRGC nella posizione e nelle proporzioni indicate in cartografia di PRGC, che sono prescrittive, con una larghezza di m 9,00.
distanze dalla viabilità (m)	10,00 mt
distanze dai confini	5,00 mt
prescrizioni geologiche tecniche	scheda n° 82 della Relazione Geologica Tecnica di PRGC.

PARAMETRI URBANISTICI PRESCRITTIVI						
INDICI URBANISTICI		CATASTALE	P.R.G.C.	P.E.C.	LOTTO 1	LOTTO 2
SUPERFICIE TERRITORIALE	St mq	3.055,00	3.060,00	3.048,98	1.357,21	1.691,77
SUPERFICIE FONDARIA	Sf mq	2.518,00		2.512,00	1.357,21	1.154,30
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA REALIZZABILE	SUL mq	358,00	358,00	358,00	188,00	170,00
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc mq	1/3	1/3	1/3	$1.357,21 / 3 = 452,40$ mq	$1.154,30 / 3 = 384,77$ mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	IUT mq/mq	0,12 per un max di 358 mq di SUL	0,12 per un max di 358 mq di SUL	0,12 per un max di 358 mq di SUL		
ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI	H mt	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA	Np	2	2	2	2	2
DISTANZA MINIMA DALLA STRADA IN PROGETTO	Dsp mt	10	10	10	10	10
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DEL LOTTO	Dc mt	5	5	5	5	5
CONFRONTANZE MINIME	Cm mt	10	10	10	10	10
DISMISSIONE SEDIME NUOVA VIABILITA'	mq	908 m ²		908,51 m ²	/	908,51 m ²

ART 3. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'estensione del territorio sottoposto alle previsioni di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato è indicata nelle tavole degli allegati e rappresenta la superficie dell'area in fregio a via Sant'Ambrogio; ed in particolare, per l'area in proprietà riferita al sig. **MUCCINO Juri Domenico**, risulta composto dalle seguenti aree:

1. Foglio n° 68, mappale n. 1218, per una superficie complessiva di catastali mq 1215,00,
2. Foglio n° 68, mappale n. 1220, per una superficie complessiva di catastali mq 32,00,
3. Foglio n° 68, mappale n. 1253, per una superficie complessiva di catastali mq 59,00,
4. Foglio n° 68, mappale n. 1254, per una superficie complessiva di catastali mq 57,00,

per l'area in proprietà riferita alla sig. **PRASSOLI Franca**, risulta composto dalle seguenti aree:

1. Foglio n° 68, mappale n. 1219, per una superficie complessiva di catastali mq 233,00,
2. Foglio n° 68, mappale n. 1221, per una superficie complessiva di catastali mq 430,00,

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e- mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BIT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

3. Foglio n° 68, mappale n. 1222, per una superficie complessiva di catastali mq 466,00,
4. Foglio n° 68, mappale n. 1252, per una superficie complessiva di catastali mq 510,00,
5. Foglio n° 68, mappale n. 1216, per una superficie complessiva di catastali mq 371,00,
6. Foglio n° 68, mappale n. 1283 (ex 1255), per una superficie complessiva di catastali mq 1,00,
7. Foglio n° 68, mappale n. 1284 (ex 1255), per una superficie complessiva di catastali mq 31,00,

ART 4. CONTENUTO DEL P.E.C.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in conformita' ai disposti dell'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

ART 5. DESTINAZIONE DELLE AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede:

- Lotti a destinazione residenziale con previsione di nuovi fabbricati e relative pertinenze;
- Accesso privato;
- Nuova viabilità in dismissione con camminamenti pedonali, parcheggi pubblici, aree a verde e opere a rete.

ART 6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI

Il Piano Esecutivo Convenzionato rappresenta indicativamente il progetto di massima con relativo perimetro, il numero previsionale dei Lotti, le caratteristiche e il profilo dell'accesso privato.

Gli elaborati grafici presentano un grado di dettaglio generale in quanto, le tipologie edilizie, la scelta dei materiali, la definizione dei prospetti e quant'altro richiesto dalla normativa in materia, verranno definiti nelle singole istanze di Permesso di Costruire,

Si prescrive l'impiego di materiali e metodologie costruttive atte alla riduzione dell'impatto ambientali, quali l'uso di materiali e tecnologie adeguate al contenimento energetico secondo la normativa vigente, l'uso di fonti rinnovabili quali impianti solari e fotovoltaici tali da ridurre i consumi energetici ed emissioni nocive in atmosfera comportanti questi la corretta integrazione con le strutture dei fabbricati e l'utilizzo di materiali da costruzione possibilmente ecosostenibili.

Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche dei nuovi edifici nella redazione dei progetti definitivi, da assoggettare a Permesso di Costruire o altro valido titolo abilitativo, 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 Norme Specifiche di Attuazione sarà inferiore o uguale a m 10,50.

I manti di copertura verranno realizzati con tegole alla francese in gres ceramico, color ardesia naturale; i prospetti dei fabbricati saranno eseguiti in parte con rivestimento in intonaco lavorato a frattazzo fine in tinta di colore chiaro e in parte con pietra naturale e parte in legno;

Le ringhiere ed i parapetti saranno eseguiti in legno a montanti verticali, di colore legno naturale, o in alternativa in barre verticali di ferro pieno tinteggiate in color micaceo;

Le gronde di raccolta delle acque meteoriche e gli scarichi verticali di convogliamento saranno in rame o lamiera preverniciata colore "testa di moro";

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 scapoli di pietra di cava, 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 120, 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 del Regolamento edilizio;

All'interno dell'area privata sarà individuata un'area per il collocamento dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, nella misura stabilita dall'art. 72 del Regolamento Edilizio;

Ogni singolo fabbricato sarà dotato di idonea vasca a tenuta per la raccolta delle acque piovane confluenti dalle coperture, per utilizzo di irrigazione terreni di pertinenza, con collegamento a punti di erogazione dell'acqua nella quantità necessaria al

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e- mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BIT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

mantenimento delle superfici verdi ed alla pulizia delle aree lastricate. L'acqua in eccesso sarà smaltita in pozzo assorbente.

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;

Per il soddisfacimento di quanto altro sopra non menzionato e/o non specificato, i progetti dovranno osservare in sede di richiesta di ciascun Permesso di Costruire norme e leggi vigenti a tale data.

ART 7. VARIAZIONI AMMESSE E TOLLERANZE

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato delinea la sagoma indicativa dei fabbricati, e individua i limiti in cui è possibile realizzarli. Pertanto sono possibili variazioni sia di posizionamento che di forma e altimetria che non comportano varianti al P.E.C. ma assentibili con Permesso di Costruire o altro titolo edilizio purché conformi alle vigenti norme e rispettino i parametri urbanistici ed edilizi di PRGC.

Di conseguenza i parametri che non potranno configurarsi diversamente sono:

- altezza massima
- distanze
- numero dei piani complessivi ammessi
- superficie utile lorda
- rapporto di copertura
- caratteristiche

Mentre i parametri che non comporteranno varianti al P.E.C. sono :

- variazione del numero dei fabbricati presenti nel PEC
- tipologia edilizia
- accorpamento e frazionamento dei lotti
- presenza di interrati (comuni o privati)

ART. 8 - QUALITÀ PRESTAZIONALE DEI FABBRICATI

I fabbricati dovranno soddisfare i requisiti minimi relativi alle seguenti qualità prestazionali:

- la ventilazione degli alloggi
- il grado di illuminazione naturale ed artificiale
- la temperatura interna
- il comfort ambientale

- un'alta qualità di benessere termico e acustico.
- L'adeguato dimensionamento degli ambienti
- L'accessibilità
- La dotazione e l'uso degli impianti dovranno essere tali da assicurare la massima fruibilità
- La flessibilità

ART 9. PARCHEGGI PRIVATI (EX LEGGE 122/89 LEGGE TOGNOLI)

Il parametro relativo alla dotazione minima di parcheggi privati (1mq/10mc) della Legge 122/89 sarà verificato in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire. Si dovrà garantire comunque un posto auto per ogni abitante insediabile, reperito nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza.

ART 10. VALIDITÀ E VARIANTI AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il presente P.E.C. ha validità di dieci anni dalla stipula della Convenzione Urbanistica. Gli interventi edilizi previsti necessitano di richiesta e rilascio del Permesso di Costruire nel rispetto delle norme di legge vigenti e di quelle previste nel presente piano. Saranno concesse modifiche, che non comportano varianti alle previsioni del P.E.C., in materia di profili regolatori, conformazione, localizzazione planimetrica, altezza, tipologia dei fabbricati, accorpamento e/o frazionamento dei lotti, quota del terreno e numero delle unità abitative e/o fabbricati purchè nel rispetto delle norme previste nel presente piano.

ART 11. Elaborati di progetto costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato

RELAZIONI TECNICHE		
1	R1	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA COMPRENSIVA DI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI: INTERVENTO EDILIZIO
2	R2	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA COMPRENSIVA DI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI: PROGETTO OPERE A SCOMPUTO
3	R3	RELAZIONE PER PROPOSTA DI SCOSTAMENTO STRADA
4	R4	BOZZA DI CONVENZIONE
5	R5	RELAZIONE ACUSTICA
6	R6	ATTI DI ACQUISTO
7	R7	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE E DELLE VOCI SOGGETTE

STUDIO TECNICO BATTAGLIOTTI

BATTAGLIOTTI ARCH. GIORGIO

Via XX Settembre, 40 – GIAVENO – 10094 – TORINO

tel. 0119.376.040

e- mail: studio.battagliotti@virgilio.it PEC: g.battagliotti@architettitorinopec.it

cod. fisc. **BTT GRG 69M17 1024D**- p.IVA **08429580015**

		A SCOMPUTO DEGLI ONERI
8	R8	ANALISI PREZZI
9	R9	QUADRO TECNICO ECONOMICO COMPLESSIVO DELL'OPERA
10	R10	INCIDENZA MANO D'OPERA
11	R11	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
12	R12	CAPITOLATO GENERALE D'APPALTO
13	R13	NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE
14	R14	CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI
15	R15	RELAZIONE PAESAGGISTICA
16	R16	RELAZIONE GEOLOGICA ED ALTRE EVENTUALI RELAZIONI SPECIALISTICHE RELAZIONE RELATIVA ALLE TERRE E ROCCE DA SCAVO
17	R17	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ BARRIERE ARCHITETTONICHE
18	R18	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DPR 503 96
ELABORATI GRAFICI		
A	EGT1	TAVOLA DI INQUADRAMENTO GENERALE
B	EGT2	TAVOLA DEFINIZIONE SUPERFICI E STANDARDS URBANISTICI
C	EGT3	TAVOLA DELLE SUPERFICI IN DISMISSIONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
D	EGT4	TAVOLA STATO PATRIMONIALE
E	EGT5	TAVOLA RETI IMPIANTISTICHE
F	EGT6	FOTOINSERIMENTO

Cordialità

Giaveno, 11.04.2024

Firmato digitalmente
Battagliotti Arch. Giorgio