

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
CITTA' DI SAN MAURO TORINESE**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA AS.3
DISTRETTO 2 - SAMBUY**

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

**PROGETTO
arch. Pier Giorgio Turi**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIO
geom. Giuseppe Enrico**

**COLLABORAZIONE
arch. Maria Bucci**

OTTOBRE 2008

Art. 1 Riferimenti legislativi, normativi ed urbanistici

Il presente Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), redatto in conformità ai disposti della Legge n.1150/1942 e degli art. 38 e 39 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. costituisce ai sensi dell'art. 40 della stessa L.R. n. 56/77 variante al P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione G.R. n. 142-3494 in data 18.02.1986 (B.U.R. n. 11 del 19.03.1986).

Gli immobili oggetto del P.P.E. sono compresi all'interno dell'area AS.3 del P.R.G.C. nel distretto urbanistico 2 di Sambuy e sono complessivamente delimitati dal perimetro indicato negli elaborati grafici. Costituiscono consistenza catastale del P.P.E. i medesimi immobili come descritti nell'elenco catastale delle proprietà individuate nella tavola 1.

Art. 2 Modifiche allo strumento urbanistico

In variante specifica alle disposizioni del P.R.G.C. viene individuato il perimetro all'interno dell'area urbanistica AS.3 che delimita l'estensione territoriale sottoposta alle previsioni del presente P.P.E.

La variante specifica prevede un aumento della volumetria residenziale per complessivi mc 11.070, con un indice di edificabilità territoriale di 1.09 mc/mq e un carico urbanistico aggiuntivi di 148 abitanti teorici. L'altezza massima dei fabbricati è indicata in m.12,50 per il corpo di fabbrica previsto di 4 piani fuori terra e m. 18,50 per il corpo di fabbrica previsto di 6 piani fuori terra. Queste altezze sono comprensive delle quote interpiano relative alle destinazioni pubbliche individuate dal presente P.P.E. al piano terra.

Art. 3 Elenco ed efficacia degli elaborati componenti il P.P.E.

Il P.P.E. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Relazione finanziaria
- Norme di attuazione ed elenco catastale
- Tav. 1. Risultanze catastali
- Tav. 2. Stato di Fatto
- Tav. 3. Previsioni di P.R.G.C.
- Tav. 4. Destinazioni d'uso previste
- Tav. 5. Unità d'intervento e consistenze edilizie
- Tav. 6. Opere di urbanizzazione previste
- Tav. 7. Sviluppo planimetrico di progetto
- Tav. 8. Inserimento planimetria di progetto su foto aerea
- Tav. 9. Simulazioni volumetriche di progetto
- Tav. 10. Planimetria di progetto ridotta alla scala di P.R.G.C.

Le tavole 1, 2 e 3 sono descrittive dello stato attuale, le tavole 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 rappresentano il progetto di trasformazione urbanistica previsto dal Piano Particolareggiato di cui s'intendono prescrittive le tavole 4 e 5.

In caso di eventuali discordanze prevalgono le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione e in assenza di richiami specifici le precisazioni grafiche riportate nelle tavole prescrittive 4 e 5 o dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Art. 4 Disciplina degli interventi

Il P.P.E. disciplina mediante le prescrizioni contenute nelle tavole 4 e 5 e nelle presenti norme:

- le destinazioni d'uso consentite
- le consistenze edilizie consentite e l'ambito degli interventi previsti
- i caratteri specificamente propri degli interventi previsti

Gli interventi per la realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere subordinati al rilascio del Permesso di Costruire, secondo quanto disposto dal Dlgs 380/2001.

Per i piani superiori al primo fuori terra dei fabbricati di nuova realizzazione sono consentite destinazioni residenziale e direzionali (uffici).

Al piano terra è prevista destinazione d'uso esclusivamente per servizi pubblici di interesse collettivo, fatto salvo per gli ingombri degli spazi (quali atrii e corpi scala) necessari al raggiungimento dei locali ad uso privato previsti ai piani superiori.

Ai piani interrati o seminterrati sono prescritti usi di pertinenza della residenza e delle attività a carattere pubblico quali parcheggi, rimesse, locali di sgombero, depositi.

Ai sensi della classificazione geologica del P.R.G.C - Classe II sottoclasse B2 - la realizzazione dei piani interrati è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna. La realizzazione di strutture interrate che superano la profondità di m. 2,00 potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

Le aree destinate a spazi privati condominiali comuni, per le quali sono ammesse soltanto utilizzazioni condominiali connesse alle destinazioni prescritte o possibili, sono da individuarsi esplicitamente nel progetto edilizio esclusivamente all'interno delle superfici libere afferenti alle coperture dei fabbricati al piano terra destinati ad attività pubbliche, prevedendo adeguate soluzioni tecniche che ne garantiscano l'utilizzo concesso.

Art. 5 Contenuti prescrittivi del P.P.E.

Il P.P.E. definisce le seguenti consistenze:

- superficie territoriale	mq	10.114
- superficie aree per servizi pubblici	mq	8.884
- superficie utile lorda servizi pubblici	mq	1.050
- superficie utile lorda residenziale libera	mq	2.950
- superficie utile lorda residenziale convenzionata	mq	740
- volumetria servizi pubblici	mc	3.675
- volumetria residenziale libera	mc	8.850
- volumetria residenziale convenzionata	mc	2.220
- volumetria massima edificabile	mc	14.745
- indice di densità territoriale massima	mc/mq	1,09
- piani fuori terra	n	4-6
- altezze massime fabbricati	h	12,50/18,50

Le consistenze relative alla volumetria massima fabbricabile e alla densità di fabbricazione massima s'intendono fisse, indipendentemente da possibili variazioni dell'estensione superficiale delle aree comprese nel P.P.E. dovute a rilievo particolareggiato.

Rispetto a quanto specificato nei contenuti del P.P.E. vengono inoltre ritenuti prescrittivi:

- l'ingombro ammissibile dei fabbricati
- le distanze minime dai confini di proprietà e dai fabbricati

Sono invece ritenuti indicativi:

- le dimensioni orientative della sagoma planivolumetrica degli edifici
- gli accessi veicolari alle rimesse interrato
- l'organizzazione del verde attrezzato, delle attrezzature di uso pubblico e privato e degli spazi di sosta

Art. 6 Norme per l'edificazione

Il P.P.E. individua planimetricamente il complesso edilizio destinato a servizi pubblici di interesse collettivo, residenza privata e residenza convenzionata suddividendola in differenti blocchi edilizi.

Il seguente prospetto riporta gli elementi quantitativi che devono essere rispettati nella realizzazione di ciascun blocco edilizio in riferimento alla superficie utile lorda, alla volumetria massima realizzabile, al numero massimo di piani fuori terra abitabili e l'altezza massima consentita per l'edificazione:

Blocco Edilizio	S.U.L.	V.	H/PFT	H max
A - pubblico (p.t.)	700 mq	2.450 mc	3,50/1	3,50 mt
B - pubblico (p.t.)	350 mq	1.225 mc	3,50/1	3,50 mt
C - residenziale	2.065 mq	6.195 mc	9,00/3	12,50 mt
D - residenziale	1.625 mq	4.875 mc	15,00/5	18,50 mt

Il calcolo della volumetria realizzabile ai fini della verifica del rispetto delle presenti norme si calcola secondo quanto stabilito dall'art. 2.3.c. 7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., ferme restando che il volume massimo complessivo, risultante dalla sommatoria dei volumi dei singoli blocchi edilizi, non può superare la quantità prescritta al precedente art. 5.

Sono da escludersi dal computo del volume le eventuali logge, per le quali è vietato qualsiasi tipo di tamponamento, i balconi, le scale aperte, i pergolati, i portici, le balaustre, i vani tecnici e le analoghe strutture, i volumi delle sovrastrutture tecniche ed ornamentali non abitabili emergenti dalla copertura (coperture, torri scalari, vani ascensori, camini, esaltori, logge o cupole ornamentali), eventuali elementi ornamentali come cornici, lesene, fregi e decorazioni sporgenti dal filo di costruzione non più di cm. 25.

È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

Devono essere invece compresi nel computo gli avancorpi di qualsiasi tipo ed altri volumi abitabili, così come è vietata la realizzazione di bassi fabbricati e simili.

Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nel perimetro dell'area fabbricabile riportata nella tavola 5, dovranno anche essere rispettate le dimensioni orientative planivolumetriche riportate nelle tavole 7 e 8, eventuali balconi, volumi tecnici ed ogni altro volume edilizio emergente devono essere contenuti nel perimetro dell'area edificabile.

Le altezze massime delle fronti non potrà superare l'altezza massima definita nel precedente prospetto, in presenza di piano parzialmente interrato l'altezza delle fronti, ai fini della verifica delle presenti norme, si misura a partire dalla quota dell'ambiente emergente dal livello di campagna del terreno dopo la sistemazione.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore di 10 cm. per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm., conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.

L'altezza netta di piano residenziale è fissata in m. 2,70.

Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dal presente P.P.E. dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti e incentivanti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile.

A tal fine le caratteristiche di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, saranno regolamentati da appositi capitolati e disciplinari tecnici approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 7 Opere di urbanizzazione secondaria

Il P.P.E. individua le aree S1, S2 e S3 con specifica utilizzazione pubblica che arricchiscono la dotazione di standards urbanistici previsti nel distretto Sambuy, riportati in sede di Variante 6, che presentano la seguente ripartizione:

- attrezzature di interesse collettivo (servizi e spazi pubblici)	mq	3.684
- verde attrezzato	mq	2.249
- parcheggi veicolari a raso	mq	1.359
- parcheggi veicolari in struttura (sup. minima)	mq	425

La superficie destinata a percorsi veicolari e pedonali per l'accesso e la distribuzione all'area e pari a mq 2.462.

La realizzazione delle opere dovrà sottostare alle norme ed ai regolamenti vigenti in materia di ciascuna categoria di lavori previsti.

L'area oggetto di P.P.E. è destinata specificatamente ad attrezzature di interesse collettivo distribuite alla quota del terreno e nei fabbricati da realizzarsi al primo livello fuori terra, la quota di residenziale privata è prevista esclusivamente nei volumi fabbricabili al di sopra del primo piano fuori terra, fatto salvo per gli ingombri dei volumi (quali atrii e corpi scala) necessari al raggiungimento dei locali ad uso privato previsti ai piani superiori.

Nel blocco edilizio A e B sono previste funzioni di servizio pubblico d'interesse collettivo, le cui caratteristiche costruttive dovranno uniformarsi a quanto prescritto al precedente capitolo.

L'organizzazione degli spazi scoperti che comprendono le aree a parcheggio, lo spazio pubblico connettivo, le aree destinate a parco e i percorsi veicolari e pedonali di accesso e distribuzione dovranno fare parte di un progetto complessivo che interessi nella sua totalità l'area. Il progetto dovrà essere redatto in coerenza con lo schema distributivo di sistemazione illustrato nella planimetria di progetto della tavola 7 del presente P.P.E., con particolare attenzione al rapporto tra sistemazioni pubbliche e nuovo complesso edilizio, all'organizzazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei percorsi, dell'arredo urbano, delle sistemazioni prative, arboree ed arbustive e delle relative attrezzature.

Il progetto complessivo di dettaglio potrà anche individuare soluzioni ed impianti di diversi da quelli sopra precisati sempre all'interno di quanto specificatamente prescritto dal presente P.P.E., a tal fine sarà cura dell'Amministrazione regolamentare le caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria attraverso appositi disciplinari e capitolati tecnici.

Le opere saranno collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione.

L'intervento complessivo dovrà assicurare la completa accessibilità delle funzioni pubbliche garantendo l'assenza di qualsiasi barriera architettonica come disposto dalla Legge 13/89.

Art. 8 Diritti di terzi

Sono fatti salvi i diritti acquisiti, relativamente a tubazioni, canalizzazioni, linee elettriche sotterranee, pozzi d'acqua viva con le loro pertinenze e strutture di superficie, in opera o in esercizio al momento dell'adozione del presente P.P.E., onde assicurarne la continuazione della disponibilità degli aventi diritto, indipendentemente dal titolo di proprietà delle su cui insistono od alle quali sono sottostanti.

Art. 9 Validità e modalità di attuazione del P.P.E.

Il P.P.E. ha validità decennale a partire dalla data di esecutività della deliberazione di adozione, così come previsto dalla vigente legislazione.

Per la natura dei contenuti del presente P.P.E. si ritiene prioritario l'attuazione complessiva delle opere pubbliche che dovranno essere realizzate a carico del concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in tutte le sue parti, contestualmente all'intervento di edilizia privata.

L'attuazione del P.P.E. è prevista attraverso un unico ambito d'intervento che comprende sia opere pubbliche che private, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato a seguito di procedura con evidenza pubblica che avrà per oggetto l'individuazione di un soggetto privato con requisiti tali da garantire la soddisfazione degli obiettivi posti dall'Amministrazione nel presente P.P.E.

Per garantire all'Amministrazione il controllo degli esiti realizzativi del P.P.E. le caratteristiche di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, saranno regolamentati da appositi capitolati e disciplinari tecnici approvati dall'Amministrazione che formeranno documentazione integrale ai contenuti che saranno oggetto di procedura con evidenza pubblica.