

**CITTA' DI ORBASSANO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

**Proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo**  
**in zona 1.5.5 - 1.5.5.1 del P.R.G.C. vigente - Cat. G1**  
**compresa fra Strada Rivalta e Strada Gerbido**  
**Intervento di Rigenerazione Urbana**  
**SUE 217/18**

**PROPRIETA' - RICHIEDENTI**

<b>PLASTIC GOMMA TORINO</b> S.r.l. Via Bricherasio, 7 10128 - TORINO P.IVA 01768570010	<b>BERTENASCO ALFREDO</b>  Via San Felice, 68 10025 - PINO TORINESE C.F. RTLRD37H21L219U	<b>RABINO EDOARDA</b>  Via San Felice, 68 10025 - PINO TORINESE C.F. RBNDRD39B44L219G
--	--	---

**PROMISSARIO ACQUIRENTE - RICHIEDENTE PER L'AREA COMMERCIALE**

**EMME S.r.l.**  
**Via San Valentino, 2 00197 ROMA**  
**P.IVA 14096411005**

**PROGETTISTI**

**GUIDONI Ing. Alessandro**  
**Via S. Donato 57 - 10144 TORINO**  
**Tel. 011 7731377**  
**C.F. GDNLSN60H21L219Q**

**POGNANTE Geom. Carlo**  
**Via III Regg. Alpini 9 - 10043 ORBASSANO**  
**Tel. 011 9031908**  
**C.F. PGNCRL48L31B216S**

**NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE**  
**DEL S.U.E.**  
**(elaborato sostitutivo)**

**Novembre 2018**  
**30.11.2018**



# Norme di attuazione del SUE

## Suddivisione dei singoli lotti di intervento

### Lotto 1 - Fabbricato Commerciale

DATI DI PROGETTO LOTTO COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE Tavola 3 - Dati metrici - TABELLA "A"	m <sup>2</sup> 11.285,00		
Superficie "Lotto 1" (commerciale)	VEDI TABELLA 5 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 3.336,27	
SLP fabbricato commerciale	MASSIMO m <sup>2</sup> 1743,00		
VOLUMETRIA COMMERCIALE	MASSIMO m <sup>3</sup> 6.525,40		
SUPERFICIE COPERTA Commerciale	VEDI TABELLA 4 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 1.905,68	< m <sup>2</sup> 2.669,02
Superficie di vendita	VEDI SCHEMA TAV. 3	m <sup>2</sup> 1.074,00	
STANDARD PUBBLICI Superficie per parcheggi secondo il D.C.R. 191-43016	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 2.044,06	< m <sup>2</sup> 2.028,00
Verde pubblico	compensato nel park.		
Tot. Aree (intero piano) in dismissione/assoggettamento	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 5.049,40	
STANDARD PRIVATI Sup. per parcheggi commerciale	VEDI TABELLA 2 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 677,58	> m <sup>2</sup> 652,54
Sup. per verde su terrapieno commerciale	VEDI TABELLA 3 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 346,37	> m <sup>2</sup> 333,62

## Lotto 2 - Fabbricati residenziali

<b><u>DATI DI PROGETTO LOTTO RESIDENZIALE</u></b>			
<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PROGETTO</u>		
SUPERFICIE TERRITORIALE SUE (Tavola 3 - Dati metrici - TABELLA "A")	m <sup>2</sup> 11.285,00		
SUPERFICIE "Lotto 2" (residenziale)	VEDI TABELLA 5 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 2.899,33	
VOLUMETRIA RESIDENZIALE		m <sup>3</sup> 8.550,00	< m <sup>3</sup> 16.044,60
SUPERFICIE COPERTA	VEDI TABELLA 4 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 825,48	< m <sup>2</sup> 2.319,46
ABITANTI INSEDIABILI	m <sup>3</sup> 8.550,00/90 m <sup>3</sup> /ab.	95,00 ab.	
STANDARD PUBBLICI Superficie da dismettere/assoggettare pari 25 m <sup>2</sup> /ab.	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 2.379,06	≥ m <sup>2</sup> 2.375,00
STANDARD PRIVATI			
Superficie per parcheggi	VEDI TABELLA 2 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 1.086,34	> m <sup>2</sup> 855,00
Superficie per verde su terrapieno	VEDI TABELLA 3 - Tav. 3	m <sup>2</sup> 1.168,53	> m <sup>2</sup> 285,00 > m <sup>2</sup> 1.001,75

Tempi di esecuzione dei singoli lotti e tempistiche realizzazione opere di urbanizzazione

- 1° Fase      Lotto 1 – fabbricato commerciale ed opere di urbanizzazione:
- Inizio lavori entro 30 gg. dal rilascio del permesso di costruire, salvo imprevisti.
  - Fine lavori entro 6/8 mesi dalla data di inizio lavori, s.i.

Opere di urbanizzazione (totali) – In contemporanea con la realizzazione del fabbricato commerciale.

- 2° Fase      Lotto 2 – fabbricato/i a destinazione residenziale:
- Entro i termini di validità della convenzione edilizia.

Indicazioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano  
in riferimento alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e percettive  
(vedasi elaborato grafico Tav. 5)

Non è previsto arredo urbano che debba conformarsi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche e percettive.

I percorsi orizzontali sono previsti con l'inserimento di opportuni materiali (percorsi tattili) per l'identificazione da parte di soggetti diversamente abili e nel rispetto delle norme relative.

E' previsto un numero adeguato di parcheggi destinati a soggetti diversamente abili.

Caratteristiche fabbricati

Altezze

Fabbricati residenziali a 4 pft + sottotetto abitabile. 30% della superficie residenziale 5 p.f.t. + sottotetto abitabile.

La quota 0,00 è stabilita quale quota marciapiede attorno ai fabbricati.

Il piano d'imposta dei fabbricati residenziali deve rispettare le disposizioni di cui all'art. 13 del Regolamento Edilizio.

Il volume dei fabbricati viene calcolato secondo le modalità previste all'art. 18 c. 3 e c. 3.3 delle N.T.d'A. del PRGC vigente.

L'altezza media del piano sottotetto viene calcolata in base ai disposti dell'art. 13 del Regolamento Igienico Edilizio.

Fabbricato commerciale

Il piano d'imposta del fabbricato commerciale deve rispettare le disposizioni di cui all'art. 13 del Regolamento Edilizio.

Il volume del fabbricato commerciale è calcolato dal piano d'imposta di cui sopra, fino al ribassamento interno necessario per il passaggio delle dotazioni tecniche impiantistiche.

Distanze – (Elaborato grafico Tav. 4 - schema)

Valgono i disposti dell'Art. 18 comma 5 delle N.T.d'A. del PRGC vigente.

- Distanze inferiori tra i fabbricati e le aree pubbliche (dismesse o asservite ad uso pubblico) saranno disciplinate in convenzione.

per il fabbricato commerciale:

- 7,5 metri tra i confini di proprietà, fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile in merito alla costruzione in aderenza.
- Mt 5,00 di distanza dalla viabilità pubblica.
- Distanze inferiori tra i fabbricati e le aree pubbliche (dismesse o asservite ad uso pubblico) saranno disciplinate in convenzione.

#### Ribaltamenti

Per i fabbricati residenziali, rispetto della normativa di cui all'art. .... del R.I.E. e secondo schema Tav 4.

Il fabbricato commerciale non deve osservare ribaltamenti.

#### Delimitazioni

L'area privata commerciale può essere delimitata da apposita recinzione a giorno con altezza massima mt 1,60.

Per l'area privata della zona residenziale non sono previste delimitazioni con recinzioni, ma esclusivamente piantumazioni di siepi sempreverdi protette da grigliati.

Gli accessi carrai e pedonali sono protetti da cancelli in ferro; quelli pedonali sono attivati con apriporta citofonico, quelli carrai con telecomando.

#### Pavimentazioni esterne, pubbliche e private

Tutte le pavimentazioni esterne, pubbliche e private, dovranno essere eseguite con materiali permeabili quali pavette autobloccanti; in particolare le aree a parcheggio saranno eseguite con pavette di tipo ad inerbamento.

#### Aree verdi private

Saranno finite a prato con piantumazioni di specie a cespuglio od alberature con altezze di sviluppo non superiore a mt 3,00.

I percorsi pedonali saranno eseguiti con pavette autobloccanti o simili.

#### Aree verdi pubbliche

Sono previste con rifinitura a prato e con la piantumazione di alberi e/o specie cespugliose.

#### Allacciamenti

E' prevista la progettazione e posa in opera di vasche di raccolta delle acque meteoriche e dei pozzi perdenti dimensionate come da vigente normativa di settore e da Allegato Energetico-Ambientale al Regolamento Edilizio e in relazione alle superfici coperte, ai camminamenti e alle superfici a verde, come riportato nella relazione tecnica – calcolo idraulico allegata alla presente convenzione. Tale progetto dovrà essere supportato da idonea relazione idraulica redatta da professionista abilitato.

## Norme specifiche per i fabbricati

### Materiali di facciata

I fabbricati residenziali potranno essere rifiniti, per la maggior parte, con intonaco in pasta colorata o con intonaci trattati con vernici riflettenti.

Altri materiali di facciata consentiti possono essere mattoni a vista, pietra.

Lastre metalliche consentite per facciata di tipo ventilato.

Sono possibili inserimenti di grigliati in legno.

Serramenti esterni: alluminio preverniciato, alluminio, legno, PVC.

Sistemi di oscuramento: tapparelle o gelosie.

Coperture: le coperture sono previste a in lastre di alluminio preverniciato coibentato. E' previsto che parte delle coperture possano essere realizzate con tetto piano a verde.

Opere in ferro: le ringhiere e cancelli pedonali e carrai sono previsti in ferro pieno verniciato. Gronde e discese in alluminio preverniciato.

Il fabbricato commerciale sarà eseguito in parte con murature perimetrali a blocchi coibentati in pasta colorata ed in parte con pareti vetrate.

Le vele di abbellimento sono previste in pannelli di alluminio verniciato.

## Illuminazioni esterne

Lampioni a palo con corpo riflettente a led.

## Variazioni e tolleranze ammesse

Le variazioni plano altimetriche e volumetriche dei fabbricati e dei relativi standard privati, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, non costituiscono variante al PECLI.

## Dimensionamento standard pubblici

Il dimensionamento degli standard pubblici è calcolato nel rispetto dei disposti del PRGG nonché secondo i disposti dell'art. 21 c. 1 punto 1 della L.R. 56/77

**PREVISIONI PROGETTUALI S.U.E. 217/18 - STANDARD S.U.E.**  
**(Vedi elaborato grafico Tav. 3/7)**

DESCRIZIONE	PRGC VIGENTE			PROGETTO			
VOLUMETRIA COMMERCIALE	m <sup>2</sup> 1.652,00 x 3,95 m =	m <sup>3</sup>	6.525,40	MAX			m <sup>3</sup> 6.525,40
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	m <sup>3</sup> 22.570,00 - m <sup>3</sup> 6.525,40 =	m <sup>3</sup>	16.044,60		m <sup>3</sup>	8550,00	< m <sup>3</sup> 16.044,60
RAPPORTO V/S	V/S < 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>			8550,00 m <sup>3</sup> / 2899,33 m <sup>2</sup> =		2,95 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	< 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
ABITANTI INSEDIABILI				m <sup>3</sup> 8550,00/90 m <sup>3</sup> /ab. =	ABITANTI	95	
Residenziale							
STANDARD PUBBLICI	RICHIESTI			PROGETTO			
DERIVANTI DAL RESIDENZIALE							
Superficie da dismettere/assoggettare pari 25 m <sup>2</sup> /ab.	95,00 ab. x 25 m <sup>2</sup> /ab. =	m <sup>2</sup>	2.375,00	VEDI TABELLA 1	m <sup>2</sup>	2.379,06	≥ m <sup>2</sup> 2.375,00
DERIVANTI DAL COMMERCIALE							
Superficie da dismettere/assoggettare pari all'80% della SLP commerciale	1.743, 00 m <sup>2</sup> x 80% =	m <sup>2</sup>	1.349,40				
di cui superficie per parcheggi	1.349,40 m <sup>2</sup> x 40% =	m <sup>2</sup>	557,76	(non verificato in quanto norma meno restrittiva)			
Superficie per parcheggi secondo il D.C.R. 191-43016	78 posti auto x 26 m <sup>2</sup> =	m <sup>2</sup>	2.028,00	VEDI TABELLA 1	m <sup>2</sup>	2.044,06	> m <sup>2</sup> 2.028,00
TOTALE AREE DA DISMETTERE	m <sup>2</sup> 2.375,00 + 2.028,00 =	m <sup>2</sup>	4.403,00				
TOTALE AREE IN DISMISSIONE				VEDI TABELLA 1	m <sup>2</sup>	5.049,40	