

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

PROPRIETA' - RICHIEDENTI

PLASTIC GOMMA TORINO S.r.l. Via Bricherasio, 7 10128 - TORINO P.IVA 01768570010	BERTENASCO ALFREDO Via San Felice, 68 10025 - PINO TORINESE C.F. RTLRD37H21L219U	RABINO EDOARDA 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 Angrogna, 11 - 10139 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 4)**

**DICEMBRE 2017
29.12.2017**

Norme di attuazione del SUE

Suddivisione dei singoli lotti di intervento

Lotto 1 - Fabbricato Commerciale

<u>DATI DI PROGETTO LOTTO COMMERCIALE</u>			
<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PROGETTO</u>		
SUPERFICIE TERRITORIALE Tavola 3 - Dati metrici - TABELLA "A"	m ² 11.285,00		
Superficie "Lotto 1" (commerciale)	VEDI TABELLA 5 - Tav. 3	m ² 3.336,27	
SLP fabbricato commerciale	MASSIMO m ² 1743,00		
VOLUMETRIA COMMERCIALE	MASSIMO m ³ 6.525,40		
SUPERFICIE COPERTA Commerciale	VEDI TABELLA 4 - Tav. 3	m ² 1.905,68	< m ² 2.669,02
Superficie di vendita	VEDI SCHEMA TAV. 3	m ² 1.074,00	
STANDARD PUBBLICI Superficie per parcheggi secondo il D.C.R. 191-43016	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m ² 2.078,29	< m ² 2.028,00
Verde pubblico	compensato nel park.		
AREE IN DISMISSIONE TOTALE AREE IN DISMISSIONE	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m ² 5.463,40	
STANDARD PRIVATI Sup. per parcheggi commerciale	VEDI TABELLA 2 - Tav. 3	m ² 678,75	> m ² 652,54
Sup. per verde su terrapieno commerciale	VEDI TABELLA 3 - Tav. 3	m ² 346,37	> m ² 333,62

Lotto 2 - Fabbricati residenziali

<u>DATI DI PROGETTO LOTTO RESIDENZIALE</u>			
<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PROGETTO</u>		
SUPERFICIE TERRITORIALE SUE (Tavola 3 - Dati metrici - TABELLA "A")	m ² 11.285,00		
SUPERFICIE "Lotto 2" (residenziale)	VEDI TABELLA 5 - Tav. 3	m ² 2.485,33	
VOLUMETRIA RESIDENZIALE		m ³ 10.080,00	< m ³ 16.044,60
SUPERFICIE COPERTA	VEDI TABELLA 4 - Tav. 3	m ² 825,48	< m ² 1.988,26
ABITANTI INSEDIABILI	m ³ 10.080,00/90 m ³ /ab.	112,00 ab.	
STANDARD PUBBLICI Superficie da dismettere pari 25 m ² /ab.	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m ² 2.861,80	≥ m ² 2.800,00
STANDARD PRIVATI			
Superficie per parcheggi	VEDI TABELLA 2 - Tav. 3	m ² 2.386,15	> m ² 1.008,00
Superficie per verde su terrapieno	VEDI TABELLA 3 - Tav. 3	m ² 405,70	> m ² 336,00

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
 - Fine lavori entro 6/8 mesi dalla data di inizio lavori

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

- 2° Fase Lotto 2 – fabbricato 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.

Gli attraversamenti pedonali prevedono segnali luminosi notturni.

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 è stabilito a cm + 15 rispetto al parcheggio pubblico su Via Donizetti, che equivale a + cm 65/70 rispetto alla quota 0,00 di riferimento, posizionata nell'ingresso attuale su Via Rivalta.

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, e, nello specifico,

per il fabbricato residenziale "A":

- Mt 5,00 dal parcheggio esistente su Via Donizetti.
- Mt 5,00 dal confine con il mappale 1182.

- Mt 1,50 dal raccordo tra la nuova strada di Piano ed il parcheggio di Via Donizzetti.
- Mt 5,00 dal parcheggio interno

per il fabbricato residenziale "B"

- Mt 10,00 dal parcheggio INPS fino al rispetto della confrontanza; ulteriori arretramenti in funzione dell'altezza del fabbricato, nel rispetto dell'art. 18 c. 5 delle N.T.d'A.
- Mt 5,00 dai parcheggi e corsie di manovra.
- Mt 10,00 verso il mappale 134, nei tratti di confrontanza con l'edificio esistente; ulteriori arretramenti in funzione dell'altezza del fabbricato, nel rispetto dell'art. 18 c. 5 delle N.T.d'A.

per il fabbricato commerciale:

- A confine con i fabbricati dei mappali 1234 e 421, oppure alla distanza di mt 7,50 dagli stessi.
- Mt 5,00 da strada del Gerbido
- A confine con il parcheggio pubblico.

Ribaltamenti

Per i fabbricati residenziali, rispetto della normativa di cui all'art. 16/3 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.

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 velette 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.