

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI TORINO**

**COMUNE DI CHIAVERANO**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
OBBLIGATORIO  
AREA NRSi8**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Elaborato definitivo in seguito a:  
Adozione preliminare Delibera Consiglio Comunale n..... del .....;  
Pubblicazione dal ..... al ....., senza presentazione di osservazioni.  
Approvazione definitivo Delibera Consiglio Comunale .....

I proponenti:      Giglio Tos Stefano Silvio .....  
                            Giglio Tos Sonia .....  
                            Giglio Tos Maurizio .....  
                            Valente Lucia Maria .....  
                            Avondoglio Stefano .....  
                            Avondoglio Damiano .....  
                            Avondoglio Rosanna .....  
                            Avondoglio Giorgio .....  
                            Viggiano Nicola .....  
                            D'andrea Antonina .....

I progettisti:      Architetto Alessandro Gastaldo Brac .....  
                            Architetto Claudio Menaldino .....

Il tecnico:         Ing. Fabio Mascara .....

## 1. PREMESSA

Le presenti Norme regolano l'attuazione del Piano Edilizio Convenzionato in area NRSi8, sia sotto l'aspetto prettamente formale, sia sotto l'aspetto tecnico, fissando i limiti specifici di impostazione progettuale degli edifici da realizzare, al fine di poter poi eseguire gli interventi di nuova costruzione attraverso Permesso di Costruire.

Il PEC è redatto secondo i vigenti disposti normativi ed in particolare la L.R.56/77 del Piemonte e s.m.i., il D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 27 luglio 2005 e s.m.i., il D.Lgs. 192/05 e s.m.i.

## 2. NORME PROCEDURALI

La realizzazione delle opere relative ai lotti A2 e B all'interno dell'area interessata prevede la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire a norma del D.P.R. 380/2001 art. 10 comma 1, lettera "a".

La realizzazione delle opere relative al lotto A1 all'interno dell'area interessata prevede la presentazione di Denuncia di Inizio Attività, a norma del D.P.R. 380/2001 art. 22 comma 3.

Queste potranno essere presentate al Comune dopo la Delibera Consigliare in approvazione del P.E.C. e la stipula della relativa convenzione urbanistica.

Nella convenzione saranno fissati i termini e le modalità per il rilascio dei permessi e delle licenze di agibilità in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli interventi dovranno essere realizzati rispettando i lotti funzionali di progetto, individuati nelle planimetrie allegate: ogni lotto dovrà mantenere dimensioni e conformazione indicate graficamente.

Rimane comunque di libera iniziativa la formalizzazione della distribuzione all'interno della sagoma delle costruzioni, in quanto le indicazioni tipologiche riportate sulla cartografia del Piano si limitano ad una indicazione di massima.

Le disposizioni di sagoma massima riportate sulle planimetrie allegate non sono pertanto vincolanti ed eventuali variazioni, sulla disposizione planimetrica e/o della sagoma nell'ambito di ogni singolo lotto e nel rispetto degli standards fissati, potranno essere apportate nella redazione dei progetti allegati alle singole richieste di Permesso di Costruire o DIA art.22 comma 3.

Le distanze dei fabbricati A1 e A2 dal confine sud del relativo lotto, richieste dal proprietario dei mappali confinanti, potranno subire una tolleranza del 15% stimabile con maggiore precisione solo in fase realizzativa (vedi tav. A02/b).

## 3. PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI

**SUPERFICIE FONDIARIA SF:** E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

**INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA IF:** L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $IF = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc]/[mq].

$$IF = 0.2 \text{ mc/mq}$$

#### 4. PARAMETRI EDILIZI:

##### SUPERFICIE UTILE LORDA SUL:

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai "bow window" ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
3. sono escluse le superfici relative:
  - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
  - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
  - g) ai cavedi.

Superficie utile lorda realizzabile

600,00 mq

##### SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (SC):

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Superficie coperta realizzabile

lotto A: +35% SUL / lotto B: +70% SUL

##### DISTANZE:

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D), che è sempre stabilita in m.10
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), che è sempre stabilita in 5 metri (salvo costruzione in aderenza o formalizzazione del consenso ad edificare distanze ridotte da parte del confinante)
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), che è quella stabilita dall'art. 16 delle NTA per ciascun tipo di strada è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

##### NUMERO DEI PIANI (Np):

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più

alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Numero massimo piani realizzabili da PRGC

lotto A: 1 / lotto B: 2

ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf):

- 1.Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
- 2.Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
- 3.L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici. Debbono intendersi per volumi tecnici quei manufatti, indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc. ) che possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle normative urbanistiche. A titolo esemplificativo sono da considerare "volumi tecnici" quelli atti a contenere i serbatoi idrici, 'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, i vani scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso, però, la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H):

- 1.L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.
- 2.L'altezza di particolari tipi di costruzioni per impianti tecnici, quali cabine elettriche, torri piezometriche, serbatoi d'acqua, tralicci, ecc., sarà adeguata alla funzione e conforme alle tecnologie relative ed alle norme di settore.
- 3.L'altezza dei silos ad uso agricolo o produttivo in genere, ove consentiti, è misurata all'apice del volume chiuso e, salvo diverse disposizioni di settore, non può superare il valore di quella massima consentita in zona, aumentata del 20%.

Altezza massima realizzabile

lotto A: 3,50 mt / lotto B: 6,50 mt

VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V):

- 1.Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- 2.Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
- 3.Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

## **6. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FORMALI E TIPOLOGICHE**

Le caratteristiche costruttive formali e tipologiche sono state definite in base ai parametri precedentemente fissati e a tutto quanto stabilito dagli elaborati del P.E.C.

Le sagome massime riportate negli elaborati saranno suscettibili di minime variazioni, dettate da specifiche esigenze realizzative, secondo quanto previsto all'art. 2 delle presenti NTA, ferme restando le quantità di riferimento dettate dalle NTA del PRGC del Comune di Chiaverano.

Di massima gli interventi prevedono la costruzione di due edifici e il recupero del preesistente a pianta pseudo rettangolare disposti come riportato graficamente nella tavola (A02a) di progetto.

I fabbricati da edificarsi sul Lotto A saranno eretti su un piano fuori terra oltre un piano seminterrato nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.C. mentre quello da recuperare sul Lotto B avrà due piani fuori terra anch'esso nel rispetto delle norme d'attuazione del P.R.G.C..

E' inoltre prevista la sistemazione del suolo, gli accessi veicolari, la viabilità interna, le aree verdi, gli allacciamenti alle reti tecniche e i parcheggi esterni ai lotti da asservire ad uso pubblico (come richiesto da lettera del Comune di Chiaverano Prot. 6221) il tutto nel rispetto delle indicazioni recate nelle tavole di progetto e secondo le prescrizioni delle norme.

La tipologia costruttiva degli elementi edilizi sarà tradizionale con copertura a falde inclinate.

L'area sarà completata da percorsi pedonali e carrabili ed aree parcheggio.

Vengono inoltre prescritte altre norme di carattere generale alle quali i progetti di attuazione dovranno fare esplicito riferimento:

#### STRUTTURE

Le Strutture portanti del complesso edilizio saranno realizzate in pilastri portanti verticali in cemento armato e solai in latero-cemento.

I locali interrati presenteranno setti perimetrali portanti in c.a e solai tipo "predalles".

#### MURATURA PERIMETRALE

Le murature perimetrali saranno della tipologia a cassa vuota, composte da un paramento interno e uno esterno con interposta camera d'aria atta ad accogliere il materiale isolante necessario a raggiungere un adeguato livello di coibentazione.

#### FINITURA DI FACCIATA

L'involucro edilizio sarà realizzato con materiali tradizionali: la facciata degli edifici sarà rifinita ad intonaco con porzioni realizzabili in elementi laterizi a vista e pietra.

#### BALCONI E TERRAZZI

I corpi di fabbrica in progetto saranno circondati da balconi o terrazzi a struttura portante in latero-cemento.

Sarà previsto un parapetto di altezza non inferiore ad un metro, dotato di adeguata resistenza agli urti ad alla spinta, non scalabile e con interspazi di larghezza libera superiore a 0.10 mt. I materiali utilizzabili saranno ferro e legno.

#### COPERTURA

La copertura sarà di tipo a falda inclinata con rivestimento in elementi laterizi, opportunamente coibentata e impermeabilizzata e sarà calpestabile per eventuali interventi di manutenzione.

Sarà inoltre munita di idonei sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Sulla copertura potranno essere inoltre installati i pannelli solari e/o fotovoltaici nella misura necessaria a soddisfare i requisiti della vigente normativa.

#### INFISSI

Gli infissi saranno costituiti da finestre e da porte finestre e potranno essere lignei/metallici/pvc.

#### AREE VERDI

Le aree verdi esterne di pertinenza delle unità abitative al piano terra saranno destinate a prato ed ospiteranno alberi e arbusti ,come prescritto nella relazione d'incidenza, riferibili principalmente all'impiego di specie floristiche autoctone, al mantenimento delle formazioni prative, alla conservazione dei muretti a secco e delle pietraie con funzione di rifugio per la piccola fauna, alla conservazione degli affioramenti rocciosi, alla previsione di pavimentazioni drenanti.

La collocazione planimetrica degli stessi sugli elaborati grafici di PEC, è da ritenersi indicativa e potrà subire variazioni.

#### PERCORSI CARRABILI E PARCHEGGI

I posti auto esterni , i percorsi carrabili e le aree di manovra saranno realizzati in asfalto.

I percorsi pedonali e la rampe di collegamento con le autorimesse interrato saranno pavimentati con masselli in autobloccanti in cls.

#### **RAMPA ACCESSO AUTORIMESSE INTERRATE**

La rampa carrabile per il transito dei veicoli di accesso alle autorimesse seminterrate non avrà pendenza superiore al 20%.

#### **RECINZIONI**

Le eventuali recinzioni di delimitazione dei Lotti saranno costituite da muretti a secco con emergenza non superiore ai cm 15 fuori terra e relativa maglia di rete cm 10 per cm 10 o superiore; in caso di impossibilità, potranno essere usate staccionate in legno a giorno o messe a dimora siepi di essenze autoctone.

## **7. TEMPI DI ATTUAZIONE**

I tempi di attuazione del P.E.C. sono definiti dalla convenzione allegata agli elaborati.

## **8. CONSIDERAZIONI GENERALI**

Per quanto non ulteriormente specificato da codeste Norme specifiche di P.E.C. si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale Comunale nonché alla legislazione Nazionale e Regionale vigente.