



POOL ENGINEERING
DOTT. ING. VIRGILIO M. CHIONO

Progettazione civile e impiantistica - Architettura - Consulenza - Certificazioni - Formazione - Qualità - Sicurezza - Ambiente

Vicolo Cugiano n° 4 - 10090 San Giorgio C.se - (To) - Italy
tel 0124 450 535 - fax 0124 450 839 - info@poolsa.eu

STUDIO DI INGEGNERIA
GEOM. ANDREA ZANUSSO

Regione Piemonte
Città Metropolitana di Torino
Comune di San Giorgio Canavese

Progetto	Variante al Piano Esecutivo Convenzionato in area RN1				
Localizzazione	Area P.E.C. RN1 - 10090 San Giorgio C.se				
Titolo Tavola	NORME DI ATTUAZIONE				
Proponenti	Carignano Raffaella e Ricco Mario Via Monsignor A. Sangiorgio 14 10090 San Giorgio Canavese (TO)		Immobiliare Gran Paradiso S.R.L. Via C. Colombo 2 10080 Bosconero (TO)		
	Cogim S.R.L. Via Brandizzo 119/F 10088 Volpiano (TO)		Malano Simona Piera Via Monsignor A. Sangiorgio 40 10090 San Giorgio Canavese (TO)		
	Ferreri Costruzioni S.R.L. Via Ferrante Aporti 15 10131 Torino		Reinerio Loretta Stefania Via Monsignor A. Sangiorgio 52 10090 San Giorgio Canavese (TO)		
Professionisti				Resta Davide e Guglielmotto Paola Via Monsignor A. Sangiorgio 26 10090 San Giorgio Canavese (TO)	
Riferimenti	Rev. n° 000	Data 12/2021	Dis. S.S.	Descr.	
	Rev. n° 001	Data	Dis.	Descr.	
Tavola	Scala	Pool Engineering S.A. P. IVA 08926970016			<small>Lo studio opera con procedure conformi alla norma ISO 9001</small>
	Cod. Comm.	210196	Pool Engineering S.n.c. P. IVA 09266390013		
	Cod. Tavola	--			
N° Tavola	N.d.A.				
Mod 760-00 08-2010 (Rev 002) © Riproduzione vietata senza consenso scritto dell'autore					

Documento	Norme di Attuazione	Pagina	2 di 6
Committente	Impresa Rolando Ettore	Data emissione	13/12/2021
Referenti		Revisione	000
File	Norme di Attuazione.docx		

Art. 1) RICHIAMO ALLE SUPERIORI PRESCRIZIONI DEL P.R.G.

Il Comune di San Giorgio C.se risulta dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica generale:

- Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 63-29042 del 29/11/1993;
- Variante Generale approvata con DGR n.6-1842 del 28/12/2000.
- 1° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 26 del 15/05/2001;
- 2° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 30 del 27/09/2007;
- 3° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 24 del 09/07/2012;
- 4° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 11 del 07/03/2019.

La presente Variante al SUE è stata redatta in ottemperanza al P.R.G. di San Giorgio C.se e ne recepisce integralmente le Norme di Attuazione, che costituiscono il riferimento prescrittivo inderogabile per la formazione della Variante al PEC e per le successive fasi attuative della medesima.

Oltre alle norme del P.R.G. dovranno inoltre essere osservate, per ciò che concerne l'attività edificatoria nell'ambito della presente Variante al SUE, le prescrizioni specifiche di seguito riportate.

Art. 2) ESTENSIONE DELLA VARIANTE AL PEC

L'ambito oggetto della presente Variante al Piano Esecutivo Convenzionato si estende a tutta l'area contraddistinta al Catasto del Comune di San Giorgio C.se al **Foglio VII**, particelle:

n. 940	di	mq	810
n. 941	di	mq	3624
n. 942	di	mq	278
n. 944	di	mq	2672
n. 954	di	mq	1719
n. 958	di	mq	800
n. 959	di	mq	883
n. 981	di	mq	625
n. 982	di	mq	669
n. 983	di	mq	109
n. 986	di	mq	1800
n. 987	di	mq	987
n. 1005	di	mq	627



Documento	Norme di Attuazione	Pagina	3 di 6
Committente	Impresa Rolando Ettore	Data emissione	13/12/2021
Referenti		Revisione	000
File	Norme di Attuazione.docx		

La superficie territoriale di questi mappali, di complessivi mq **15.603**, risulta classificata in PRGC come area RN1 "area residenziale di nuovo impianto" da attuarsi mediante PEC.

Art. 3) ELABORATI DELLA VARIANTE AL PEC

La presente Variante al SUE è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione
- Schema di convenzione
- Computo metrico estimativo
- Tav. 1 - Estratti di planimetrie comunali (scale varie)
- Tav. 2 - Rilievo dello stato di fatto (scala 1: 500)
- Tav. 3 - Destinazioni d'uso del suolo in progetto (scala 1: 500)
- Tav. 4 - Schema di frazionamento delle aree in dismissione (scala 1: 500)
- Tav. 5 - Verifica dimensionale delle superfici in dismissione in progetto (scala 1: 500)
- Tav. 6 - Planimetria dell'intervento (scala 1: 500)
- Tav. 7 - Sezioni e prospetti dell'intervento in progetto (scala 1: 200)
- Tav. 8 - Opere di urbanizzazione: reti interrato (scala 1: 500)
- Tav. 9 - Opere di urbanizzazione: di superficie (scala 1: 500)
- Tav. 10 - Particolare delle opere pubbliche in progetto (scale varie)

In caso di discrepanza tra gli elaborati costituenti la Variante diPEC, valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme specifiche.

Per quanto non specificamente normato dalla Variante diPEC si fa riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia comunale ed a tutte le leggi in materia urbanistico-edilizia, elencate in appendice al presente documento.

Art. 4) ATTUAZIONE DEL SUE

Per la realizzazione dei fabbricati in progetto saranno presentate al Comune di San Giorgio C.se una o più istanze di concessione edilizia, corredate dei relativi elaborati progettuali, nei quali potranno essere lievemente variate le scelte tipologiche e le quantità volumetriche, purché nei limiti parametrici definiti dal P.R.G.; potranno essere inoltre accorpate le unità abitative, con modifica della loro distribuzione interna.



Documento	Norme di Attuazione	Pagina	4 di 6
Committente	Impresa Rolando Ettore	Data emissione	13/12/2021
Referenti		Revisione	000
File	Norme di Attuazione.docx		

Sarà possibile, in sede di permesso di costruire, pervenire al pieno utilizzo della capacità edificatoria, anche variando il numero delle unità abitative e adeguando di conseguenza i calcoli dei contributi dovuti.

Anche per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che il proponente intende realizzare direttamente a scomputo degli oneri, dovrà essere presentato apposito progetto sostanzialmente conforme alle previsioni delineate negli elaborati della presente Variante al PEC.

Anche per tali opere, in sede di progetto definitivo, potranno essere meglio precisati tutti gli elementi tecnici e dimensionali, che potranno subire modificazioni rispetto al progetto della Variante al PEC, purché motivate da esigenze di migliore funzionalità.

Art. 5) INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

$I_t = 0,50 \text{ mc/mq}$

$R_c = 1/3$

$H = 7,00 \text{ m}$

p.f.t. = 2 + sottotetto

Distanze dalle strade = cfr. art. 43 N.T.A. (p. 39). 5,00 m dal ciglio stradale per strade di larghezza inferiore a 7m. Tipo di strada "B", viabilità secondaria in area RN

Distanze dai confini = 5,00 m

Distanze dai fabbricati = 10,00 m

Art. 6) TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA

Uni-bifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata.

Art. 7) DISTANZE MINIME

Ad integrazione delle norme degli strumenti urbanistici comunali, si specificano le seguenti:

- distanza dei fabbricati dal margine della sede viaria carrabile = m 5,00
- distanza dei fabbricati dai confini di aree per servizi pubblici = cfr Tav. 3
- distanza dei fabbricati dai confini di proprietà private (sono ammesse distanze inferiori previo assenso della proprietà confinante) = m 5,00
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati interni al PEC = m 10,00
- arretramento ingressi carrai dal margine della sede viaria carrabile = cfr Tav. 3



Documento	Norme di Attuazione	Pagina	5 di 6
Committente	Impresa Rolando Ettore	Data emissione	13/12/2021
Referenti		Revisione	000
File	Norme di Attuazione.docx		

Art. 8) REQUISITI QUALITATIVI E PRESTAZIONALI

In sede di progetto esecutivo dell'intervento dovranno essere previste tipologie edilizie conformi a quelle indicate dagli elaborati della Variante al PEC, a meno di modifiche intese a migliorare l'inserimento ambientale dei costruendi fabbricati. I materiali e gli elementi costruttivi dovranno esprimere un linguaggio architettonico unitario e organico, senza ricadere nella ripetizione seriale di moduli edilizi standardizzati e nella pedissequa riproposizione di stilemi compositivi. La scelta dei materiali dovrà essere improntata al rispetto delle caratteristiche costruttive tradizionali, con particolare riguardo ai manti di copertura, ai paramenti murari, ai serramenti e in generale alle finiture esterne.

Dovranno soprattutto essere evitati manti di copertura in tegole piane, comignoli ridondanti, serramenti in tinte metallizzate, paramenti esterni in pietra, piastrelle lucide, intonaco plastico, zoccolature ad "opus incertum", inferriate e ringhiere a disegni fantasiosi e qualsiasi ulteriore elemento estraneo alla sobrietà della tradizione costruttiva locale.

Dovrà essere garantita la totale assenza di barriere architettoniche per tutti gli spazi comuni e per l'accesso alle singole unità abitative.

L'efficienza energetica dell'insediamento e i requisiti acustici passivi delle costruzioni dovranno essere conseguiti nel rispetto della legislazione vigente. Le acque piovane, con accumulo in cisterne interrato adeguatamente dimensionate, dovranno essere destinate al consumo irriguo, la quantità in eccesso dovrà essere dispersa nel suolo attraverso dei pozzi perdenti.

Art. 9) SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE E RECINZIONI

Nelle aree esterne agli edifici dovranno essere previste la lastricatura degli spazi destinati a parcheggio privato e la sistemazione a verde con impianto di idonea vegetazione nelle restanti porzioni di giardino.

Le aree private scoperte che non siano a verde su piena terra dovranno essere pavimentate con materiali che minimizzino l'impermeabilizzazione del suolo, consentendo il drenaggio delle acque meteoriche.

Sono vietate le recinzioni a parete piena e in cls prefabbricato a disegni vari, sono invece consentite in grigliato, in ferro e in rete metallica.

Art. 10) EFFICACIA E VARIANTI DEL PEC

La presente Variante al PEC ha efficacia per dieci anni, con decorrenza dalla data di perfezionamento con atto pubblico della Convenzione. Per ogni intervento



Documento	Norme di Attuazione	Pagina	6 di 6
Committente	Impresa Rolando Ettore	Data emissione	13/12/2021
Referenti		Revisione	000
File	Norme di Attuazione.docx		

compreso nella Variante al PEC è necessario il preventivo rilascio di idonea autorizzazione edilizia, su richiesta della proprietà, secondo le prescrizioni di legge e le norme vigenti al momento del rilascio della medesima.

In fase attuativa possono essere contemplate eventuali modifiche alle previsioni del PEC, senza che si renda necessaria la preventiva approvazione di ulteriori varianti al medesimo.

In particolare, sono ammissibili lievi modifiche alla localizzazione planimetrica (comunque nei limiti dell'"area edificabile" come individuata nella tav.3), all'altezza, alla tipologia dei fabbricati, alla cubatura e alla superficie coperta, alla quota del terreno (non più di m 1,50 rispetto alla quota del marciapiede, con pendenza del terreno di riporto inferiore al 20%), al numero di unità abitative, all'ubicazione degli accessi carrai; sono consentite minime variazioni dimensionali dei lotti, purché non venga alterato lo schema urbanistico previsto dalla Variante al PEC.

Eventuali ulteriori varianti al PEC, per modifiche eccedenti i casi sopra richiamati, dovranno formare oggetto di un nuovo SUE, esteso a tutta l'area, e di una nuova convenzione; e pertanto saranno ammissibili solo con il pieno consenso del Comune e dei proprietari di tutti gli immobili compresi nell'area.

