

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

ai sensi degli articoli 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 3/2013

(adottato con DCC n. _____ del _____)

Elaborato n. 8

Norme d'attuazione

Professionista incaricato

prof. arch. Francesco Prizzon
coll. arch. Lorenzo Prizzon

AREA s.n.c. di F. Prizzon e c.
Via Varallo 28/A, 10153 Torino (TO)
tel: + 39 011 888600
mail: area@areatorino.it
sito: www.areatorino.it

(timbro)

Il sindaco
Mauro MARINARI

L'Assessore all'Urbanistica
Lucia GALLO

**Il Responsabile del
Procedimento del Settore
Tecnico**
arch. Maria VITETTA

data elaborato 11.11.2016

revisione n.

aggiornamento cartografico

Sommario

INDICAZIONI GENERALI	2
art. 1. Finalità e validità del Piano Particolareggiato, campo di applicazione	2
art. 2. Elaborati del Piano Particolareggiato.....	3
NORME PER L'ATTUAZIONE	4
art. 3. Individuazione catastale	4
art. 4. Modalità attuativa.....	4
art. 5. Unità di intervento e sub-unità.....	4
art. 6. Dimensionamento dell'intervento	5
SPAZI COSTRUITI.....	6
art. 7. Caratteristiche generali dell'edificio in previsione	6
art. 8. Destinazioni d'uso per le unità immobiliari.....	7
art. 9. Sedime della volumetria di nuova edificazione.....	8
art. 10. Numeri piani ed altezza fronti.....	8
art. 11. Inserimento dell'edificio nel tessuto storico	9
art. 12. livello interrato e rampa di accesso.....	11
art. 13. Ascensori.....	12
art. 14. Barriere architettoniche	12
art. 15. Performance energetiche	12
art. 16. Materiali da scavo e da demolizione.....	13
SPAZI APERTI.....	14
art. 17. Spazi liberi, accesso, uso pubblico.....	14
art. 18. Reti tecnologiche	15
art. 19. Opere urbanizzazione	15

INDICAZIONI GENERALI

art. 1. Finalità e validità del Piano Particolareggiato, campo di applicazione

Il Piano Particolareggiato (PP) riguardante l'isolato posto tra Via Bocca, Via Orsini e Piazza Bionda si pone - quali obiettivi essenziali - la ridefinizione, il riordino e la riqualificazione dell'ambito urbano, attualmente occupato da un compendio immobiliare dismesso ed inagibile, di proprietà pubblica. Il complesso è composto da due fabbricati dismessi:

- un fabbricato residenziale a 2 piani fuori terra;
- un basso fabbricato ex sede dei vigili del fuoco.

Il PP disciplina le attività di modificazione e trasformazione del patrimonio, costituito dai beni immobili necessitanti di un recupero funzionale-architettonico, appartenenti all'area individuata come "perimetro di Piano Particolareggiato" negli elaborati facenti parte del Piano Regolatore Generale Comunale di Rivalta vigente. Il Comune riconosce la rilevanza del suddetto patrimonio e dei valori ad esso associati, in quanto:

- facente parte del nucleo di antica formazione (zona omogenea A);
- essendo parte connotativa dell'identità dei luoghi;
- avendo significative potenzialità per funzioni abitative, economiche e sociali.

Nel quadro del riassetto pianificato, si prevede l'insediamento di spazi ad uso terziario, commerciale, residenziale e residenziale sociale (ERPS).

Al fine di realizzare gli obiettivi preposti il PP stabilisce le modalità per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica. Il PP detta la disciplina di dettaglio dell'ambito urbano unitario. Il PP è redatto ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 della LR 56/77 e smi, così come modificata dalla LR 3/2013 e LR 17/2013. Il presente PP determina contenuti sia prescrittivi (vincolanti) che orientativi, che si propongono come elementi di riferimento per le successive fasi di attuazione del PP.

La durata dell'efficacia della PP è connessa al termine della vigenza indicata nella delibera di approvazione (durata massima 10 anni).

art. 2. Elaborati del Piano Particolareggiato

Il PP è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1: Relazione illustrativa
- Elaborato 2: Planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale ed inserimento della planimetria del Piano Particolareggiato / scala 1:500
- Elaborato 3: Planimetria del piano particolareggiato / scala 1:500
- Elaborato 4: Schema unità immobiliari e tipologie edilizie / scala 1:200
- Elaborato 5: Schema profili / scala 1:200
- Elaborato 6: Planivolumetrico di massima
- Elaborato 7: Elenchi catastali
- Elaborato 8: Norme d'attuazione del Piano Particolareggiato

NORME PER L'ATTUAZIONE

art. 3. Individuazione catastale

Il lotto facente parte del campo di applicazione del PP è censito presso il NCEU al Foglio 20, Particella 826.

art. 4. Modalità attuativa

La realizzazione del programma definito nel PP prevede forme di cooperazione tra l'Amministrazione comunale ed operatori privati – formalizzate mediante la stipula di una apposita convenzione – finalizzata al finanziamento della costruzione delle infrastrutture previste.

L'attività edile programmata è connessa alla concretizzazione di opere ascrivibili alla:

- demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento (ristrutturazione urbanistica – ai sensi dell'art. 3 comma f)¹ del DPR 380/2001 (si veda l'art. 32 delle Nta del PRGC di Rivalta di Torino).

Le opere sono soggette alla presentazione di un Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001) esteso all'intero ambito.

La domanda di Permesso di Costruire dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie (...), alle norme relative all'efficienza energetica.

art. 5. Unità di intervento e sub-unità

Il PP non potrà essere attuato per lotti, trattando un unico ambito unitario.

¹ "interventi di ristrutturazione urbanistica" (...) quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale ambito coincide con l'area minima di progettazione dell'intervento edile: il Permesso di Costruire dovrà pertanto riguardare l'intera area individuata dal PRG come "perimetro di Piano Particolareggiato".

Al fine di regolare efficacemente l'organizzazione spaziale e volumetrica dell'intervento immobiliare, sono state individuate 5 sub-unità², per i quali - stante in ogni caso l'unitarietà dell'intervento complessivo - si prevedono le seguenti operazioni edili:

- sub-unità **a1**: demolizione dell'esistente e ricostruzione conservando sagoma ed allineamento della gronda;
- sub-unità **a2**: demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un livello fuori terra (dai 2 pft esistenti a 3 pft - la sopraelevazione dovrà rispettare le distanze da confine fissate dalle NTA del PRGC vigente e dalle norme del codice civile);
- sub-unità **a3**: demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un livello fuori terra e sottotetto abitabile (dai 2 pft esistenti a 3 pft + sottotetto abitabile);
- sub-unità **a4**: demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un livello fuori terra (dai 2 pft esistenti a 3 pft);
- sub-unità **b1**: demolizione.

Le sub-unità indicate con la lettera a) riguardano il sedime attualmente occupato dall'edificio residenziale, per il quale si prevede la demolizione e ricostruzione con sopraelevazione, mentre l'ambito definito con la lettera b) indica lo spazio occupato dall'ex sede dei Vigili del Fuoco, prevista in demolizione.

art. 6. Dimensionamento dell'intervento

La tabella seguente indicata le quantità edili massime consentite nell'ambito oggetto di PP.

Superficie coperta della costruzione (Sc) Max Art. 31 Nta PRGC	420 mq
Superficie utile lorda della costruzione (Sul) Max Art. 32 Nta PRGC	1.300 mq

² Si veda in particolare l'Elaborato 3 – Planimetria di Piano Particolareggiato.

La superficie utile lorda (Sul) complessiva attuale è valutabile approssimativamente in circa 1.000 mq, l'operazione di riqualificazione configura un incremento di Sul pari a 300 mq.

I contenuti del presente paragrafo hanno carattere prescrittivo.

SPAZI COSTRUITI

art. 7. Caratteristiche generali dell'edificio in previsione

Il PP definisce alcuni elementi "base" che delineano una traccia che dovrà essere seguita per la progettazione dell'intervento edile. In sintesi, gli elementi fondamentali fissati dalle presenti Norme riguardano:

- i parametri urbanistici e l'organizzazione spaziale di massima degli ingombri e delle volumetrie (artt. 6, 9, 10);
- le destinazioni d'uso da assegnare alla superfici in realizzazione (art. 8);
- le caratteristiche tipologiche e di finitura di massima, che dovranno essere curate per garantire un ottimale inserimento rispetto al contesto qualitativo limitrofo (art. 11).

Il PP si attua su immobili definiti dal PRG vigente quali appartenenti alla Tipologia Edilizia n. 4 (Art. 69.4 NtA): "edificazioni di nuovo impianto, ovvero ristrutturazioni di pre-esistenze attuate a partire del secondo dopoguerra". Si tratta di immobili privi di valore storico testimoniale significativo, pur se inseriti in contesto di antica formazione. Il fase di PP si è scelto di preservare il carattere più significativo dell'esistente: il filo di fabbrica dell'immobile residenziale, che concorre alla definizione dell'isolato.

Si è inoltre optato per una soluzione priva di fronte unitario, preferendo una certa articolazione che è propria del contesto di inserimento e che facilita la distribuzione delle volumetrie previste. Il piano di spiccato di Via Bocca e Via Orsini, sviluppandosi con pendenza decrescente procedendo verso Piazza Bionda, favorisce la minimizzazione dell'incombenza della nuova volumetria sull'Ala ottocentesca (si vedano gli schemi grafici).

Il PP promuove la fruizione dell'ambito - oggi dismesso e inagibile - da parte dei rivaltesi: l'area libera, ampliata grazie alla demolizione del fabbricato ex Vigili del Fuoco, sarà accessibile tramite

passaggio diretto da Via Bocca e da Piazza Bionda, "aprendosi" del tutto su Via Orsini, di fronte al castello rivaltese.

Dal punto di vista dell'organizzazione delle unità immobiliari, è stata definita una soluzione organizzata su tre blocchi scala indipendenti, collocati sul prospetto affacciato sul cortile interno: tale scelta garantisce il doppio arrieggiamento per ogni unità. I blocchi edili in previsione, articolati con volumi a diversa altezza, sono "incernierati" dai tre corpi scala (l'indicazione riguardante i blocchi scala non è prescrittiva, saranno ammissibili soluzioni diverse).

L'accesso al piano interrato sarà garantito tramite rampa carrabile a doppio senso di marcia: tale rampa sarà collocata in luogo dell'esistente basso fabbricato, al fine di mantenere il più possibile priva di interferenze l'area libera (l'indicazione riguardante il posizionamento della rampa è prescrittiva, NON saranno possibili altre soluzioni).

art. 8. Destinazioni d'uso per le unità immobiliari

Al fine di garantire il mix funzionale necessario per la valorizzazione dell'ambito, la volumetria edilizia realizzata avrà le seguenti destinazioni d'uso:

Piano terra:

- attività direzionali e assimilate al commercio (art. 14 Nta PRGC – categorie dc1);
- attività commerciali (art. 15 Nta PRGC – categoria c1 / l'ambito di trasformazione è ricompreso all'interno dell'addensamento commerciale A1);

Piani superiori:

- attività residenziale (art. 10 Nta PRGC – categoria rf).

Il PP fissa delle quantità minime per l'attività residenziale (rf) ERPS: nell'ambito della riqualificazione del lotto dovranno essere realizzate ALMENO 4 unità residenziali ERPS, occupanti una superficie utile lorda MINIMA pari a 270 mq. Tutte le unità ERPS dovranno avere posto auto di competenza.

Si veda l'Elaborato 4 (Schema u.i. e tipologie edilizie /scala 1:200) per lo schema della distribuzione delle funzioni.

art. 9. Sedime della volumetria di nuova edificazione

L'intervento edile è qualificabile quale ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato distinto dalla lettera A nell'Elaborato 3 (Planimetria del Piano Particolareggiato /scala 1:500) e demolizione del fabbricato distinto dalla lettera B.

La nuova volumetria dovrà essere realizzata mantenendo inalterato l'attuale filo di fabbrica verso le vie pubbliche (Via Bocca, Via Orsini, Piazza Bionda): tale elemento concorre alla definizione della struttura del tessuto urbano e deve essere conservato. L'indicazione non è valevole per il livello interrato previsto.

art. 10. Numeri piani ed altezza fronti

La tabella seguente indica l'altezza massima prevista per le sub-unità individuate, definendo anche il numero di piani fuori terra previsto.

In fase di progettazione puntuale dell'intervento, potranno essere ammesse soluzioni alternative a quella orientativa indicata, purché non alteranti l'impianto generale e nel rispetto dei limiti fissati per fronti e superfici (si veda l'art. 6).

Sub-unità (si veda l'Elaborato 3 – Planimetria del Piano Particolareggiato)	Tipo intervento	Numero piani fuori terra (Np art. 15 REC) Max	Altezza fronti (Hf art. 13 REC) Max
a1	Demolizione e ricostruzione	2	Allineamento esistente
a2	Demolizione e ricostruzione con ampliamento	3	9,5 m
a3	Demolizione e ricostruzione con ampliamento	3 (+sottotetto abitabile)	11,1 m
a4	Demolizione e ricostruzione con ampliamento	3	9,5 m
b1	Demolizione	-	-

art. 11. Inserimento dell'edificio nel tessuto storico

L'intervento edile promosso collocato in ambito storico: le caratteristiche tipologiche e formali dell'immobile dovranno essere compatibili con un idoneo inserimento e coerenti con il Capo VI delle NtA del PRG "Norme per la tutela del Centro Storico, per i Beni storico-artistici, culturali-ambientali e storico-paesaggistici". Ciò che viene indicato nel presente articolo riprende, sintetizza ed in alcuni casi completa quanto riportato nel citato Capo VI (in particolare agli artt. 58 e 63), cui si rimanda per la progettazione dell'opera.

Coperture, abbaini e lucernai

Lo schema di copertura indicato nelle tavole di PP prevede un'organizzazione a 2 falde per il corpo affacciato su Via Bocca e tre falde su Piazza Bionda. Tale impostazione, che riprende fedelmente quella esistente, potrà essere leggermente adeguata per il raccordo dei blocchi scale con i volumi articolati su diverse altezze. La struttura delle coperture dovrà essere lignea e la finitura dovrà essere realizzata con coppi laterizi.

Sono previsti sottotetti ad uso abitativo con altezza media interna pari a 2,7 metri. E' ammesso il ricorso a lucernai in copertura oppure abbaini (preferibilmente collocati sul prospetto affacciato sul cortile interno). Non è in ogni caso ammesso l'uso di cupolini, ed i lucernai non dovranno essere eccessivamente estradossati rispetto al filo esterno del manto di copertura

Cornicioni

Non sono ammissibili cornicioni e sporti delle coperture realizzati in c.a. a vista, tavelloni in laterizio a vista e legname perlinato. **I cornicioni dovranno avere profilo sagomato ed intonacato.**

Rivestimenti e zoccolature

Non è ammesso l'uso di rivestimenti in klinker, paramano³, ceramici, materiali lapidei levigati e/o lucidi che riguardino superfici parietali, basamenti e zoccolature. Sono ammesse nuove zoccolature in lastre con zanche in ferro in un unico elemento in altezza (max. 90 cm). Tali elementi non dovranno essere incollati alla superficie intonacata. Sono altresì ammesse zoccolature realizzate con intonaci osmotici.

³ Se non per limitate porzioni dei prospetti

E' vietata la realizzazione di zoccolature in lastre di pietra poste in opera a mosaico, oppure a bolognini uguali.

Forometria ed infissi

Lo sviluppo delle aperture appartenenti agli edifici del centro storico è accentuato "in altezza". Non saranno pertanto ammesse finestrate sviluppate orizzontalmente o a nastro. La partizione e la collocazione delle stesse dovrà tenere in considerazione gli allineamenti derivanti dall'accostamento della nuova volumetria con gli edifici confinanti, seppur sviluppati su diverse altezze.

Saranno ammesse aperture con caratteristiche geometriche e dimensionali diverse rispetto a quelle pre-esistenti, seppur riferibili all'ambito del centro storico.

Al piano terra del fabbricato è ammessa la collocazione di nuove aperture con dimensioni atte ad ospitare nuove vetrine o accessi per unità commerciali o terziarie. Le vetrine dovranno avere dimensioni e partiture riferibili all'ambito del centro storico.

Per i serramenti e gli oscuramenti dovrà essere impiegato il legno, che potrà essere verniciato con vernice coprente di tipo oleo-sintetica o smalti all'acqua. Il colore dell'infisso sarà più chiaro di quello per le persiane o scuri esterni; è ammesso inoltre che il legno sia lasciato in tinta naturale, con la venatura a vista, purché in tinta scura, adottando sistemi ad impregnazione con effetto cera. La partitura del serramento deve essere decisa in base alle proporzioni, alla forma e alle dimensioni dell'apertura; per un repertorio corretto e adottabile si rimanda all'Abaco allegato alle Nta del PRG. Gli oscuramenti delle finestre dovranno essere costituiti da persiane o scuri esterni; non sono ammessi avvolgibili. Potranno essere previste inferriate in ferro a elementi verticali a protezione delle aperture.

E' ammissibile la realizzazione di nuove aperture per passi carrai.

Intonaci e tinteggiature

Lo schema tracciato dal PP prevede volumi a diversa altezza, senza comporre un fronte unitario. L'articolazione dei volumi dovrà essere sottolineata anche dalle coloriture applicate alle facciate, in particolare per quanto riguarda i fronti su via pubblica.

Dal momento che il Comune di Rivalta è attualmente sprovvisto di un Piano del Colore di dettaglio, ci si potrà rifare alla cartella dei 107 Colori della Città di Torino, la cui gamma copre certamente quella tradizionale locale.

Gli accostamenti dovranno - *in linea generale* - rispettare le regole compositive tipiche dell'architettura tradizionale, differenziando fondi, rilievi, oggetti, ecc. Saranno quindi ammesse cornici alle finestre tinteggiate lineari, fasce marcapiano o altri decori, da inserirsi sempre nell'ottica di semplicità di forme e composizioni.

Si suggerisce, per quanto riguarda i fondi, di accostare diverse tonalità appartenenti a colori simili (per esempio, riferendosi ai gialli: Molera, Nanchino, Ocra), al fine di non perdere del tutto l'unitarietà dell'intervento.

Il Permesso di Costruire dovrà essere corredato da uno studio cromatico di massima e da un progetto del Colore.

Gli intonaci da impiegare saranno preferibilmente a base di calce naturale e di tipo deumidificante per le zone basamentali. Gli intonaci realizzati dovranno avere finitura superficiale frattazzata fine o a stabilitura ed essere in grado di garantire e conservare la traspirabilità della muratura. Non saranno ammessi intonaci plastici, graffiati, spruzzati o lacrimati.

Balconi e ringhiere

Non è ammessa la costruzione di nuovi balconi aggettanti su Via Bocca e Piazza Bionda. E' invece ammessa la realizzazione di terrazzini affacciati sul cortile interno (profondità massima 1,5 mt). I parapetti potranno essere realizzati esclusivamente con elementi in ferro con bacchette piene rette verticali a disegno semplice, ad intervallo regolare. Non è consentito l'utilizzo di scatolato, né la realizzazione di parapetti pieni o traforati né in materiali lapidei o in laterizio.

art. 12. livello interrato e rampa di accesso

Il livello interrato sarà occupato da posti auto, cantine e locali tecnici (si veda l'Elaborato 4 - Schema unità immobiliari e tipologie edilizie". Dovranno prevedersi posti auto privati nella quantità minima di 11 (di cui 1 per veicoli al servizio dei soggetti disabili). Ogni unità ERPS dovrà avere un posto auto assegnato.

Saranno ammesse soluzioni distributive diverse da quella indicate nelle tavole grafiche allegate, rispettando la collocazione della rampa di accesso. La rampa di accesso al livello interrato dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nell'art. 51 del REC. Su Via Orsini dovrà inoltre essere installato un cancello automatizzato.

art. 13. Ascensori

I blocchi previsti saranno dotati di ascensore: essi dovranno essere abilitati al trasporto di carrozzelle ai sensi del Decreto Ministeriale n° 236 del 14/06/1989.

art. 14. Barriere architettoniche

Il requisito del superamento delle barriere si intende soddisfatto se sono rispettate le seguenti prescrizioni:

- disposizioni Legge 9/01/1989 n° 13 e regolamento di attuazione;
- negli spazi esterni, comuni e aperti al pubblico i collegamenti verticali ed orizzontali devono avere le dimensioni prescritte dai requisiti di sicurezza.

art. 15. Performance energetiche

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di specifico "*Allegato Energetico - Ambientale al Regolamento Edilizio*", finalizzato alla quantificazione di incentivi volti alla realizzazione di opere più efficaci dal punto di vista energetico e/o ambientale rispetto agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente⁴. Le forme di incentivazione previste dal citato allegato si attuano prevalentemente la riduzione degli Oneri di Urbanizzazione.

⁴ Si cita:

- il Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici ;
- il D.Lgs 28/2011 Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;
- la DGR n. 43-11965 del 4 agosto 2009, in materia di certificazione energetica degli edifici;
- la DGR n. 45-11967 del 4 agosto 2009, in materia di impianti da fonti energetiche rinnovabili nell'edilizia;

In questo caso, anche a conferma della dimensione sociale dell'intervento prospettato nel presente Piano Particolareggiato, si ritiene che l'opera progettata debba presentare performance energetiche eccellenti, superiori a quelle minime previste dalla normativa. Rifacendosi all'Allegato citato, l'intervento dovrà raggiungere uno standard qualitativa al quale corrisponde il massimo sconto applicabile agli oneri di urbanizzazione comunali, pari al 50%. Tale obiettivo è conseguibile operando:

- sugli isolamenti termici dell'involucro edilizio;
- sull'inerzia termica della struttura edilizia;
- attraverso dispositivi per la ventilazione meccanica, con recupero di calore, degli ambienti.

Gli impianti tecnologici centralizzati a servizio di più unità immobiliari dovranno avere sistema di controllo e gestione per ogni unità di contabilizzazione per i consumi energetici. L'impianto a servizio delle unità immobiliari a destinazione ERPS dovrà essere distaccato - al fine di garantire una più agevole gestione - dalle apparecchiature a servizio delle unità immobiliari private (commerciali-terziarie e residenziali).

Eventuali collettori solari per la produzione di energia termica ed elettrica – se presenti nelle coperture - dovranno essere aderenti o integrati, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i componenti non dovranno modificare la sagoma degli edifici stessi.

art. 16. Materiali da scavo e da demolizione

L'articolo 184, comma 3, lettera b), del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “*Norme in materia ambientale*”, così come modificata dall'art. 11 del d.lgs. n. 205 del 2010, classifica i rifiuti da demolizione e costruzione quali “*rifiuti speciali*”.

L'intervento descritto nel presente Piano Particolareggiato, prevedente la completa demolizione dei fabbricati esistenti, con la successiva ricostruzione con ampliamento, genererà una significativa quantità di:

- la DGR n. n. 46-11968 del 4 agosto 2009, in materia di tutela della qualità dell'aria;
- il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

- rifiuti da demolizione e costruzione (destinati allo smaltimento oppure al riuso);
- materiale da escavazione - in riferimento all'ampliamento del livello interrato esistente ("sottoprodotto", qualora non contaminato con inquinanti, nel qual caso è da considerarsi "rifiuto speciale").

Le operazioni di demolizione avverranno determinando la completa frantumazione dei fabbricati: si potranno quindi rinvenire, oltre ai tipici "inerti", eventualmente recuperabili per la realizzazione di nuove opere (mattoni, calcinacci, ecc.), anche altre tipologie di rifiuti potenzialmente idonei a cedere al suolo sostanze pericolose (ad esempio fibre di amianto-cemento).

L'appaltatore avrà il compito di procedere alla cernita di prodotti riutilizzabili sul posto, senza contaminazioni, avendo invece l'obbligo di disfarsi dell'eventuale prodotto di scarto (rifiuto speciale). I materiali non recuperabili verranno smaltiti presso impianti autorizzati secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Per evitare irrazionali spese di conduzione e di gestione del cantiere, verranno realizzate delle aree di stoccaggio provvisorie all'interno del cantiere, sulle quali il materiale rimarrà per il tempo necessario alla caratterizzazione e l'omologa presso l'impianto di destinazione finale (discarica, trattamento, oppure riutilizzo).

Ogni intervento di scavo o altro e l'allontanamento dei materiali di risulta avverrà nel rispetto delle normative vigenti, e sulla base di un piano di allontanamento e di recupero dei rifiuti di cantiere.

I materiali da scavo (di cui all'art.1, comma1, lettera b del D.M. 161/2012), sono sottoposti al regime dei sottoprodotti di cui all'art. 184bis del D. Lgs. 152/06 e smi, così come disposto dall'art. 41bis della L. 98/2013. Il materiale da scavo potrà essere gestito come sottoprodotto e non come rifiuto se rispondente ai requisiti previsti dall'articolo 4 del D.M. 161/2012.

SPAZI APERTI

art. 17. Spazi liberi, accesso, uso pubblico

L'"apertura" dell'area libera del lotto, rendendola usufruibile per la cittadinanza rivaltese è uno degli aspetti fondanti della progettualità descritta nel presente PP.

A tale proposito, sono obbligatoriamente da prevedersi 2 accessi da strada (1 su Via Bocca, 1 su Piazza Bionda), collocati approssimativamente negli elaborati grafici di supporto e da definire puntualmente nelle successive fasi attuative.

L'area libera - privata - sarà assoggettata ad uso pubblico ed eventualmente parzialmente occupata da attività commerciali collocate al piano terra dell'immobile.

Dal punto di vista della pavimentazione degli spazi, dovranno prevedersi rivestimenti coerenti con le caratteristiche tipologiche architettoniche del contesto interessato e si dovrà avere cura di mantenere alcune zone verdi permeabili.

art. 18. Reti tecnologiche

In riferimento ai contatori (gas/ acqua/ elettricità), oltre a quanto previsto dal REC, si prevede quanto illustrato al seguito:

- i tubi per la condotta di gas, luce, acqua e telefono non devono essere a vista sui prospetti principali.
- i contatori devono essere localizzati sul retro degli edifici ed incassati nella muratura, con sportelli metallici verniciati del medesimo colore dell'edificio.
- è in ogni caso vietata la realizzazione di contatori su Via Bocca e su Piazza Bionda.

art. 19. Opere urbanizzazione

L'intervento si attua su di un ambito del tutto antropizzato e pertanto non si prevedono specifiche opere di urbanizzazione. Sui fronti del fabbricato residenziale esistente, trovano collocazione alcuni punti luce, facenti parte dell'impianto di illuminazione pubblica comunale.

Tali punti dovranno essere mantenuti e ripristinati alla conclusione delle opere edili: eventuali integrazioni o sostituzioni (ad esempio dei corpi illuminanti), dovranno essere concordate con l'amministrazione pubblica.