

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

**Variante al Piano Particolareggiato
approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 22.03.2017**

Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____

Elaborato n. 9 *Norme di 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
Nicola de Ruggiero

**Il Responsabile del
Procedimento del Settore
Tecnico**
Ing. Fabio RONCO

data elaborato Aprile 2019

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 e proprietà delle unità immobiliari realizzate.....	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. Quinta murale.....	12
art. 13. Ascensori.....	13
art. 14. Barriere architettoniche	13
art. 15. Performance energetiche	13
art. 16. Materiali da demolizione.....	14
SPAZI APERTI.....	15
art. 17. Spazi liberi, accesso, uso pubblico.....	15
art. 18. Reti tecnologiche.....	15
art. 19. Opere urbanizzazione	16

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 dei beni immobili necessitanti un recupero funzionale-architettonico, appartenenti all'area individuata come "Perimetro di Piano Particolareggiato" negli elaborati facenti parte del Piano Regolatore Generale Comunale di Rivalta. 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 edilizia. 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: Stato di fatto del complesso di Via Orsini (scala 1:200)
- Elaborato 5: Schema unità immobiliari e tipologie edilizie (scala 1:200)
- Elaborato 6: Schema profili (scala 1:200)
- Elaborato 7: Planivolumetrico di massima
- Elaborato 8: Elenchi catastali
- Elaborato 9: Norme d'attuazione del Piano Particolareggiato
- Elaborato 10: Caratteri tipologici dell'intervento proposto e capisaldi progettuali: materiali e finiture

NORME PER L'ATTUAZIONE

art. 3. Individuazione catastale

Il lotto facente parte del campo di applicazione del PP è censito presso il N.C.E.U. 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 ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 comma d) del DPR 380/2001 ed ai sensi delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente.

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.

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 3 sub-unità¹, per le quali - stante in ogni caso l'unitarietà dell'intervento complessivo - si prevedono le seguenti operazioni edili:

- sub-unità **a1**: ristrutturazione dell'esistente, conservando sagoma dell'edificato ed allineamento della gronda;
- sub-unità **a2**: ristrutturazione edilizia, con sopraelevazione di un ulteriore livello fuori terra mansardato (ai sensi del vigente REC tale livello non viene conteggiato per il numero dei piani. La sopraelevazione dovrà rispettare le distanze da confine fissate dalle NTA del PRGC vigente e dalle norme del Codice Civile);
- sub-unità **b1**: ristrutturazione edilizia, con demolizione del fabbricato esistente e costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra, realizzato sul sedime della pre-esistenza storica, così come da allegati grafici. Al fine non pregiudicare gli acquisiti diritti di distanza rispetto ai lotti di altra proprietà, dovrà essere mantenuto il muro esistente collocato al confine, così come specificato negli allegati grafici.

Il volume dovrà essere connesso all'edificio di cui alle sub-unità a1) e a2) tramite passaggio coperto.

Le sub-unità indicate con la lettera a) riguardano l'esistente edificio residenziale, mentre l'ambito definito con la lettera b) indica lo spazio occupato dall'ex sede dei Vigili del Fuoco, prevista in demolizione, in quanto volume superfetativo. **Le sub-unità descritte dovranno configurarsi quale unico edificio, a prevalente destinazione residenziale, articolato su più corpi di fabbrica.**

art. 6. Dimensionamento dell'intervento

La Superficie Utile Lorda (Sul) complessiva dello stato di fatto del compendio è valutabile approssimativamente in circa 1.000 mq; il limite massimo consentito dal Piano Particolareggiato è fissato in 1.300 mq, così come da scheda normativa del PRGC.

¹ Si veda in particolare l'Elaborato 3 – Planimetria di Piano Particolareggiato.

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 alle 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. In fase di PP si è scelto di preservare il carattere più significativo dell'esistente: in particolare il filo di fabbrica dell'immobile residenziale, che concorre alla definizione dell'isolato. Si è deciso inoltre di riconfigurare il basso fabbricato "ex Vigili del Fuoco", proponendo una volumetria ridotta rispetto allo stato di fatto, ripresa dalla configurazione planimetrica del lotto, così come desumibile dall'analisi della cartografia storica.

Si è infine 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 PP promuove la fruizione dell'ambito - oggi dismesso e inagibile - da parte dei rivaltesi: l'area libera, ampliata grazie alla riduzione dello spazio occupato del fabbricato ex Vigili del Fuoco, sarà accessibile tramite passaggio diretto da Via Bocca, da Piazza Bionda e da Via Orsini, "aprendosi" di fronte al castello rivaltese.

Dal punto di vista dell'organizzazione delle unità immobiliari, è stata definita preliminarmente una soluzione organizzata su tre blocchi scala indipendenti: tale scelta – eventualmente modificabile dall'operatore - garantisce il doppio arieggiamento per ogni unità.

art. 8. Destinazioni d'uso e proprietà delle unità immobiliari realizzate

Al fine di garantire il mix funzionale necessario per la valorizzazione dell'ambito, la volumetria edilizia realizzata avrà le destinazioni d'uso di cui all'elenco seguente.

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);
- attività turistico-ricettive (art. 13 Nta PRGC – categoria tr4) e culturali (art. 14 Nta PRGC – categoria dc5).

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.

Si veda l'Elaborato 5 (Schema u.i. e tipologie edilizie /scala 1:200) per lo schema della distribuzione delle funzioni.

Le unità immobiliari saranno realizzate nell'ambito dell'attuazione unitaria del Piano Particolareggiato. Il basso fabbricato di cui alla sub-unità b1) (si veda l'articolo 5) sarà realizzato dall'operatore privato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale. L'immobile – che dovrà essere completato in ogni sua finitura (interna ed esterna, impiantistica, ecc) sarà utilizzato dall'Amministrazione per attività turistico-ricettive e/o culturali.

art. 9. Sedime della volumetria di nuova edificazione

L'intervento edile è qualificabile quale ristrutturazione edilizia, prevedente la sopraelevazione del fabbricato attualmente articolato su due livelli fuori terra (distinto dalla lettera A nell'Elaborato 3 del Piano Particolareggiato) e la parziale demolizione e ricostruzione del basso fabbricato ex vigili del fuoco (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.

La sagoma del basso fabbricato dovrà riprendere il profilo delle murature perimetrali storiche portanti, accertabili dal rilievo dell'esistente (e definite preliminarmente nell'Elaborato 4 "Stato di fatto del complesso di Via Orsini / scala 1:200").

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 dell'Allegato 1 del REC) Max	Altezza fronti (Hf art. 13 dell'Allegato 1 del REC) Max	Sagoma
a1	Ristrutturazione	2	Allineamento esistente	Immobile A – Elaborato 3
a2	Ristrutturazione e sopraelevazione	3 ²	Su Via Bocca: 8 m Su Piazza Bionda: 8,50 m	Immobile A – Elaborato 3
b1	Ristrutturazione e riduzione della volumetria	1	4 m verso cortile (verso il confine di proprietà dovrà essere mantenuta la quota attuale al fine di non pregiudicare gli acquisiti diritti di distanza).	Immobile B – Elaborato 3 Nuova volumetria sulla sagoma della pre-esistenza storica, si veda l'Elaborato 5.

art. 11. Inserimento dell'edificio nel tessuto storico

L'intervento edile promosso è 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

² Ai sensi dell'art. 15 dell'Allegato 1 "PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI" del vigente REC "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 tecnicifunzionali per essere considerati tali (...)".

quella esistente, potrà essere leggermente adeguata per l'eventuale raccordo dei blocchi scala. 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.

Gli abbaini dovranno essere realizzati in asse con le sottostanti aperture presenti in facciata; la finestra o apertura dell'abbaino potrà avere massima larghezza pari alle citate aperture al piano sottostante. Non saranno ammissibili abbaini con l'intero fronte vetrato; le caratteristiche costruttive dovranno rispettare, per forme, finiture e materiali, quelle dell'edificato storico circostante. In particolare, gli abbaini dovranno essere caratterizzati da timpano triangolare e struttura intonacata. Gli abbaini dovranno avere altezza congruamente inferiore al colmo e opportunamente adeguata alla relativa falda di copertura.

Verso via Bocca e Piazza Bionda è consentita esclusivamente la formazione di un piccolo piano antistante il fronte dell'abbaino di profondità non superiore a metri 0,50 e di larghezza pari a quella dell'abbaino, atto a consentire l'apertura di eventuali persiane/scuri. I parapetti dei piani antistanti gli abbaini – realizzati con semplici bacchette verticali - non dovranno emergere rispetto alla falda del tetto.

Non è in ogni caso ammesso l'uso di cupolini e gli eventuali 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

³ Se non per limitate porzioni dei prospetti

essere incollati alla superficie intonacata. Sono altresì ammesse zoccolature realizzate con intonaci osmotici.

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.

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. Quinta murale

La cinta murata presente su Via Orsini, segnalata nella Tavola "E - Centro Storico" del PRG vigente, è soggetta a tutela ed è pertanto un elemento architettonico da preservare.

La definizione dell'isolato dovrà essere completata con la realizzazione di una quinta murale, che prosegua il disegno del muro di cinta esistente (si vedano gli allegati grafici).

L'apertura aggiuntiva su Via Orsini, evidenziata negli elaborati del PP, dovrà essere realizzata in similitudine al portale ad arco esistente adiacente, per quanto attiene le forme, la foggia e il disegno architettonico.

art. 13. Ascensori

I blocchi scala potranno essere dotati di ascensore abilitato al trasporto di carrozzelle ai sensi del Decreto Ministeriale n° 236 del 14/06/1989. **Tali elementi dovranno essere integrati nell'architettura: sono da preferirsi soluzioni inserite all'interno dell'involucro edilizio**, piuttosto che in aggetto rispetto alle facciate e fissate alle pareti.

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;

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 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 opere di demolizione, comporterà la produzione di rifiuti da demolizione e costruzione. Le operazioni di demolizione avverranno determinando la frantumazione

-
- 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;
 - 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.

fabbricati fabbricato "ex Vigili del Fuoco" (ad eccezione del muro di confine): si potranno quindi rinvenire tipologie di rifiuti potenzialmente idonei a cedere al suolo sostanze pericolose (ad esempio fibre di amianto-cemento). L'appaltatore avrà il compito di disfarsi dei materiali da demolizione, smaltendoli presso impianti autorizzati secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

SPAZI APERTI

art. 17. Spazi liberi, accesso, uso pubblico

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

A tale proposito, sono obbligatoriamente da prevedersi i 2 accessi da strada previsti dalla scheda del PRGC (1 su Via Bocca, 1 su Piazza Bionda), oltre che su Via Orsini. Gli accessi sono stati collocati approssimativamente negli elaborati grafici di supporto e sono 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.