

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PUBBLICA**
ai sensi dell'art. 38 e seguenti della
L.R. 56/1977 e s.m.i.
Zona B 2.5 del PRGC
Norme tecniche d'attuazione

Ubicazione dell'intervento: Via Di Vittorio
Riferimenti C.T. / N.C.E.UFoglio 6 numero 117
Riferimenti P.R.G.C.: B 2.5

Il professionista incaricato
Arch. Valerio Lardone

Il Sindaco Dott. Nicola de Ruggiero

Dirigente Settore Tecnico
Arch. Pietro De Vittorio

Responsabile Unico di Procedimento
Ing. Fabio Ronco

Soggetto Attuatore
C.A.M.S. srl

INDICE

Art. 1 - Disposizioni generali	pag. 3
Art. 2 - Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato	pag. 3
Art. 3 - Classificazione delle aree soggette al P.P.	pag. 4
Art. 4 - Aree di trasformazione urbanistica	pag. 4
Art. 5 – Validità del P.P. e attuazione degli interventi	pag. 4
Art. 6 - Aree cedute all'Amministrazione pubblica	pag. 4
Art. 7 - Principali parametri urbanistici – edilizi definiti dal piano	pag. 4
Art. 8– Definizioni	pag. 5
Art. 9 - Altezze Massime Edificabili e numero di piani	pag. 5
Art. 10 – Aree di concentraz. volumetrica e Arretramenti obbligatori	pag. 5
Art. 11 – Dist. minime tra fabbricati, dai confini di proprietà, da strade e dei locali interrati	pag.6
Art. 12 - Destinazioni d'uso ammesse	pag. 6
Art. 13 - Superfici a verde privato	pag. 6
Art. 14 - Superfici a parcheggio	pag. 7
Art. 15 – Recinzioni	pag. 7
Art. 16 – Tipologia - Caratteristiche degli interventi edilizia	pag. 8
Art. 17 – Raccolta differenziata rifiuti	pag. 9
Art. 18 – Rampe	pag. 9
Art. 19 – Accessi carrai	pag. 9
Art. 20 - Barriere architettoniche	pag. 10
Art. 21 – Demolizione edifici esistenti	pag. 10
Art. 22 – Cabina ENEL	pag. 10

Art. 1 - Disposizioni generali

Le presenti norme regolamentano l'attuazione del Piano Particolareggiato (di seguito abbreviato nella sigla P.P.) relativo all'ambito territoriale individuato negli elaborati progettuali.

Le presenti norme fanno riferimento a quanto previsto dalle leggi dello Stato, della Regione Piemonte e dalle disposizioni generali contenute nel PRGC del Comune di Rivalta di Torino.

Il P.P. prevede, nell'area B 2.5, l'attuazione di interventi per la realizzazione di un insediamento residenziale conforme Piano Regolatore Comunale Generale.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevarranno quelle a scala maggiore.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire. Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiarie e la loro superficie.

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto sono fisse.

La sagoma degli edifici, la tipologia edilizia, i materiali di rifinitura, il numero di edifici ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere prescrittivo e non potranno essere modificati in fase di richiesta dei Permessi di Costruire,

Art. 2 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Il P.P. si compone dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA DELLE OPERE PUBBLICHE CON RELATIVA STIMA OPERE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAVOLE DI PROGETTO
- CRONOPROGRAMMA
- PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- RELAZIONE GEOLOGICA

Art. 3 - Classificazione delle aree soggette al Piano Particolareggiato

Le aree soggette al P.P. si articolano in:

1. Aree di trasformazione urbanistica in residenziale;
2. Aree per la realizzazione di servizi pubblici di viabilità e aree verdi.

Art. 4 - Aree di trasformazione urbanistica

Le aree di trasformazione urbanistica sono costituite, per complessive superfici di mq. 16.483,22 dal terreno distinto al Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Rivalta di Torino mappale 117 oltre a parti fuori dal mappale.

Dette aree costituiscono l'ambito complessivo del PP, in cui è prevista la realizzazione del nuovo intervento edificatorio nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Il PP prevede la trasformazione urbanistica dell'area coincidente con l'attuale insediamento di proprietà della società C.A.M.S. srl, di seguito denominata Proponente.

All'interno dell'area di trasformazione il PP si prevedono la realizzazione di tre lotti fondiari.

Art. 5 – Validità del PP e attuazione degli interventi

Il PP ha validità di 10 anni a partire dalla stipula della convenzione, potranno essere richiesti i Permessi di Costruire distinti per ciascun lotto.

Art. 6 - Aree cedute all'Amministrazione pubblica

Sono le aree, interne al comparto di intervento oggetto di trasformazione urbanistica, cedute per la realizzazione di opere di infrastrutturazione e urbanizzazione primaria:

- aree per strada pubblica Via da denominarsi;
- aree per marciapiede e pista ciclabile;
- aree verdi;

Le tavole di piano identificano le quantità di dette aree.

Art. 7 - Principali parametri urbanistici – edilizi definiti dal piano

Ai fini della attuazione dell'intervento previsto gli elaborati del P.P. definiscono i parametri urbanistico – edilizi, negli articoli che seguono:

- Altezze massime edificabili.
- Aree di concentrazione volumetrica e relativi arretramenti
- Distanze minime tra i fabbricati e dai confini di proprietà.
- Destinazioni d'uso ammesse.
- Superficie a verde privato.
- Superfici a parcheggio.

- Recinzioni
- Tipologia edilizia e caratteristiche edilizie
- Raccolta differenziata rifiuti
- Rampe
- Accessi carrai
- Barriere architettoniche
- Demolizione edifici esistenti

Art. 8 – Definizioni

Fatto salvo quanto previsto dalle presenti norme, per i parametri edilizi ed urbanistici si applicano le definizioni di cui al Capo IV delle NTA del PRGC.

Art. 9 - Altezze Massime Edificabili e numero di piani

Le altezze massime da rispettare nella attuazione dell'intervento sono quelle definite nella scheda dell'intervento B 2.5 che stabilisce l'altezza delle fronti (Hf) = 10 metri. Come rappresentato nelle Tavole n. 5.1/2/3/4/5/6/7/8 del P.P.

Nelle stesse Tavole n. 5.1/2/3/4/5/6/7/8 è rappresentato il numero di piani previsto per ogni fabbricato.

Art. 10 – Aree di concentrazione volumetrica e relativi arretramenti obbligatori di costruzione

L'area di concentrazione volumetrica rappresenta l'area entro la quale deve obbligatoriamente essere posizionata la parte fuori terra delle costruzione da realizzare. All'esterno di tale area possono essere posizionati esclusivamente gli elementi decorativi, i cornicioni, nonché i balconi aggettanti per non più di m. 1.50 dal filo di fabbricazione, come definito dal P.R.G.C., nonché i locali tecnici, i locali interrati e i locali seminterrati destinati ad autorimessa. Quest'area è indicata nella Tavola 5.1/2/3/4/5/6/7/8 del P.P. con linea tratteggiata in colore rosso.

Al di fuori di tale sagoma possono inoltre essere realizzati:

- pensiline con aggetto non superiore a metri 1.50;
- tettoie poste a protezione di passaggi;
- impianti ed infrastrutture di interesse pubblico per la trasformazione ed il trasporto dell'energia;
- attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi;
- rampe di accesso ai locali interrati.

La sagoma degli edifici, la tipologia edilizia, i materiali di rifinitura, il numero di edifici definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere prescrittivo e non potranno essere modificati in fase di richiesta dei Permessi di Costruire.

All'interno dei lotti edificati o edificabili sono ammessi gli impianti e le cabine per la trasformazione dell'energia elettrica, per i telefoni, per il metano, senza che essi diano adito a verifica dell'Indice Fondiario di Superficie, purché non compromettano l'uso razionale degli spazi privati per il parcheggio e il verde e rispettino le norme del Codice Civile e le specifiche normative di settore e sulla sicurezza.

Art. 11 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà e da strade

Le distanze minime dai confini di proprietà, dalle strade e tra i fabbricati sono definite dalle aree di concentrazione volumetrica indicate in progetto; in mancanza di indicazioni negli elaborati progettuali si applicano le norme generali di P.R.G.C. La distanza minima tra gli edifici non potrà comunque essere inferiore all'altezza dei fronti.

In sede di progettazione per l'ottenimento del successivo Permesso di Costruire dovranno altresì essere verificate le distanze minime dai confini di proprietà.

Hf= altezza dei fronti della costruzione ≤ 10.00 m

D= distanza tra le costruzioni $D \geq Hf$

DC = distanza della costruzione dal confine $DC \geq 1/2 Hf$ e $DC \geq 5$ m

DS = distanza da strade $DS \geq 5$ m

Si stabilisce che nel lotto fondiario 1, il fabbricato identificato con la lettera B dovrà tenere una DC ≥ 6 metri verso il costruito lato ovest (fabbricati di Via Bolzano).

Per le costruzioni interrato, ad eccezione di eventuali rampe di accesso e del lotto 1, la distanza minima fra il loro perimetro e i confini di proprietà non può essere inferiore a m. 1,50, salvo la presentazione di assenso a firma delle parti.

Si stabilisce che il piano interrato del Lotto 1 potrà costruire a confine dei lotti 2-3.

Art. 12 - Destinazioni d'uso ammesse

Come definite dalle Norme di Attuazione PRGC agli articoli del Capo II- Classificazione delle attività e degli usi del suolo, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale rf – terziaria dc2-dc4- commerciale c1.

Art. 13 - Superfici a verde privato

La dotazione minima di spazi privati per il verde, da rispettare nell'attuazione dell'intervento,

è regolamentata dall'art. 56 delle Nda del PRGC ed è definita nella scheda dell'intervento B 2.5 che stabilisce:

$SPV \geq 5 \text{ mq} / 100 \text{ mc. per rf}$

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere realizzate aree verdi private, in misura minima pari al 5% del volume afferente l'ambito residenziale, di cui almeno il 50% in piena terra e la restante parte su soletta con riporti non inferiori a 50 cm. Il progetto municipale dell'intervento edilizio dovrà contenere uno specifico elaborato grafico progettuale relativo alle aree a verde privato, che dovrà prevedere l'inserimento di specie vegetali autoctone. Detto elaborato, inoltre, dovrà contenere indicazioni circa le aree coperte da superficie a prato, la posizione delle specie arboree previste al momento dell'impianto, le recinzioni ed i vari tipi di pavimentazione. In particolare, sia la disposizione delle aree all'interno del lotto che la messa a dimora di alberi, siepi e attrezzature, non deve pregiudicare la visibilità e la circolazione veicolare e pedonale.

Eventuali modifiche al progetto delle aree verdi non comporterà variante al P.P.

Art. 14 - Superfici a parcheggio

La dotazione minima di spazi privati per il parcheggio, da rispettare nella attuazione dell'intervento, è regolamentata dall'art. 56 delle Nda del PRGC ed è definita nella scheda dell'intervento B2.5 che stabilisce:

$SPP \geq 2 \text{ mq} / 20 \text{ mc. per rf}$

$SPP \geq 1 \text{ mq} / 3 \text{ mq. per altre destinazioni}$

Relativamente alla realizzazione dei parcheggi ad uso privato attinenti la residenza, le presenti norme stabiliscono i quantitativi minimi di posti auto da realizzarsi, in modo indifferente sia come stalli che come box, ovvero un box o posto auto per ogni alloggio;

Gli spazi a parcheggio privato come sopra definiti, sono previsti nell'interrato.

Le quantità edificabili fuori terra, destinate a box per uso privato, concorrono alla verifica dei parametri di superficie coperta e possono rientrare nella verifica degli indici di densità fondiaria di superficie nei soli casi in cui eccedano il valore relativo alla superficie privata a parcheggio (SPP).

Eventuali modifiche al progetto degli spazi a parcheggio non comporteranno variante al P.P.

Art. 15 – Recinzioni

Tutte le recinzioni e i cancelli anche solo parzialmente esposte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali e le norme di decoro dettate per le costruzioni di cui all'Artt. 89 e 105 del Regolamento edilizio.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o prospicienti spazi pubblici possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo di altezza massima di mt. 0,60 sovrastato o da reti o da cancellate di tipo a giorno o da siepi per un'altezza massima complessiva di mt. 2,00 se prospicienti gli spazi pubblici;
- con siepi mantenute ad altezza massima di mt. 2,00;

La muratura, il cemento armato, la pietra naturale o simili sono i materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli.

Per quanto concerne la realizzazione delle cancellate di tipo a giorno i materiali consentiti sono il ferro, la muratura, la pietra naturale, il legno, l'alluminio o simili.

Art. 16 – Tipologia - Caratteristiche degli interventi edilizi

I corpi degli edifici dovranno essere paralleli all'asse viario in progetto per garantire buone esposizioni solari a tutte le unità residenziali e mantenere un ordine planimetrico con il contesto già edificato.

Gli edifici, dovranno essere formati ciascuno da uno o più corpi scala e composto da massimo due piani fuori terra oltre al piano mansardato, oltre che da uno o due piani interrati dove troveranno spazio le cantine e le autorimesse private.

Per contenere i consumi energetici si dovranno sistemare pannelli o collettori solari, sia fotovoltaici sia termici, con il miglior orientamento e inclinazione possibile.

Tutti gli interventi devono concorrere a garantire un soddisfacente livello architettonico e ambientale dell'insediamento complessivo. In sede di progettazione edilizia dovranno essere fornite soluzioni di dettaglio in relazione a finiture esterne e coperture degli edifici.

I materiali previsti per l'attuazione dell'edificazione sono di massima:

- a. Struttura portante in C.A. gettato in opera o prefabbricato o acciaio o legno o muratura portante;
- b. Tamponamenti rifiniti in intonaco o mattone faccia a vista o facciata ventilata e utilizzo di pietra e legno o materiali ad imitazione e/o similari;
- c. Tetti a una o più falde con manto di copertura in cotto di colore naturale, tegole curve tipo portoghesi o lisce tipo ardesiato;
- d. Serramenti in legno, acciaio, pvc o alluminio preverniciato e sistemi oscuranti, qualora previsti, con persiane ad ante o tapparelle;

- e. Cancellate in ferro pieno verniciato a disegni semplici;
- f. Parapetti dei balconi pieni o con ringhiera in ferro, acciaio o vetro;
- g. Zoccolature in pietra a spacco naturali o filo sega.

Art. 17 – Raccolta differenziata rifiuti

Il progetto definitivo dovrà prevedere un'area all'interno della propria recinzione confinante con la viabilità atta a raccogliere i diversi contenitori dei rifiuti. Detta area ecologica dovrà consentire agevole accesso dall'esterno per il ritiro/ svuotamento dei cassonetti. Sarà inserita nel contesto architettonico e inoltre il perimetro dovrà essere delimitato da cortina verde. Ogni lotto dovrà ottemperare a quanto sopra esposto ottemperando all'art. 99 del R.E..

Art. 18 – Rampe

Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

Le rampe carrabili per transito dei veicoli, all'interno o all'esterno degli edifici, non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non deve essere superiore al 15%.

La larghezza minima della carreggiata delle rampe deve essere:

- mt. 3,00 nei casi di rampa rettilinea a senso unico;
- mt. 5,00 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
- mt. 3,50 nei casi di rampa curvilinea a senso unico;
- mt. 6,50 nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

- mt. 6,75 nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- mt. 8,25 nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con apposite scanalature per il deflusso delle acque inoltre deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di mt. 0,90 e la realizzazione di un idoneo accesso pedonale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento.

Art. 19 – Accessi carrai

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare un'altezza non superiore a 2,00 mt. e devono aprirsi all'interno della proprietà. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si devono conformare alle norme per essi stabilite all'art. 86 del Regolamento

edilizio.

Eventuali apparecchiature elettriche devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 2,50 e superiore a mt. 5,00; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 5,00 e la distanza dal confine con proprietà privata non deve essere inferiore a mt. 0,10.

Deve essere non inferiore a mt. 4,50 la distanza tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le rampe di collegamento agli spazi interrati.

L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari.

Sono fatte salve le possibilità di deroga ammesse dal Codice della Strada.

I cancelli carrai devono di norma essere arretrati dal filo recinzione in conformità all'art. 46 del Codice della Strada (così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610) con apertura interna o a scorrimento laterale, senza mai invadere la linea delimitante lo spazio pubblico o di uso pubblico.

Art. 20 - Barriere architettoniche

L'attuazione degli interventi relativi sia ai lotti fondiari sia alle infrastrutture di servizio dell'insediamento è subordinata, per quanto applicabile, al rispetto del disposto della legge 13/1989 e il D.M. 14.06.1989 n. 236 e il D.P.R. 24.07.1996 n. 503, e di ogni altra disposizione vigente in materia di barriere architettoniche.

Art. 21 – Demolizione edifici esistenti

Non sono attualmente presenti edifici sull'area oggetto di P.P.

Art. 22 – Cabina ENEL

La cabina tecnica ENEL per il servizio delle utenze private del P.P. e pubbliche dovrà essere costruita a spese dei privati (attuatori del P.P.) su aree private (su lotti fondiari) con accesso diretto dalla viabilità pubblica.

