

Committente: **COMUNE DI PIOSSASCO**  
Provincia di Torino



**Intervento:**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO EX ART. 39 E 40 L.R. 56/77 e s.m.i. -**  
*ATTUAZIONE DELL'ART.20/12a del PRG : Area Residenziale e Terziaria di completamento R.T.c.*

**PT**

studio

**Progetto Territorio**

**Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica**

Sede legale via Dania 8 - 15076 Ovada - Alessandria -

Sedi operative :

15100 Alessandria - via Isonzo 11 tel. 0131.234221

15076 Ovada - P.zza XX settembre 53 tel. 0143.86389

e-mail [progettoterritorio@libero.it](mailto:progettoterritorio@libero.it)

Elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

n.

**3.6**

Scala :

-----

Data:

NOVEMBRE 2018

Rev:

**Progettista**

(timbro e firma)

-----

**Committente**

(timbro e firma)

-----

Il presente elaborato è di proprietà esclusiva dello studio PROGETTO TERRITORIO ed è vincolato alle leggi sulla proprietà letteraria. Ne è vietata, per qualsiasi motivo, la riproduzione e/o consegna a terzi senza esplicito consenso dei suddetti.

## Art. 1 - Premessa

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'ambito denominato come "RTc " dal PRG vigente . .

Esse fanno riferimento a quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali, dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio della Città di Piosasco .

## Art. 2 - Individuazione del Piano Particolareggiato Convenzionato .

Il Piano Particolareggiato Convenzionato , con un'estensione complessiva di mq. 16.840 come da scheda di ambito e dalla ripermimetrazione dell'ambito , riguarda l'area compresa tra Via Kennedy , la piazza Levi e il retro dell'edificato di via San Rocco e Solferino , ed è censito come segue:

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE
Pancheri Silvio Ruffino Rosalba	24	194
Cardetti Maria Carla Cotrona Vincenzo	24	195
Comune di Piosasco	24	196
Cattanea Alda Maria	24	197
Cattanea Alda Maria	24	198
Cattanea Alda Maria	24	199
Comune di Piosasco	24	229
Comune di Piosasco	24	230
Comune di Piosasco	24	232
Borgiattino Piergiorgio	24	449
Comune di Piosasco	24	480
Comune di Piosasco	24	481
Comune di Piosasco	24	519
Comune di Piosasco	24	524
Comune di Piosasco	24	525
Comune di Piosasco	24	526
Comune di Piosasco	24	529
Borgiattino Paola Borgiattino Sandra Oberto Riccardo	24	554
Comune di Piosasco	24	555
Cattanea Alda Maria	24	556
Comune di Piosasco	24	559
Pagliai Augusta	24	560
Comune di Piosasco	24	561
Cattanea Alda Maria	24	562
Comune di Piosasco	24	573
Comune di Piosasco	24	587
Comune di Piosasco	24	589
Comune di Piosasco	24	720
Comune di Piosasco	24	724

Tale ambito è individuato dalla PRG vigente come appartenente all' "Area residenziale e terziaria di Completamento ", ed è assoggettato a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata finalizzato a:

- Edificazione di terziario pubblico , residenza

Con la contestuale variante al PRG viene eliminato la destinazione d'uso a terziario pubblico mantenendo la residenza .

### **Art. 3 - Obiettivi del Piano Particolareggiato Convenzionato .**

Il Piano Particolareggiato , in ottemperanza a quanto prescritto dalla scheda d'ambito, si propone l'obiettivo di valorizzare un'area attualmente sottoutilizzata destinandola a fini residenziali e per attività ad essa connesse e compatibili .

Nello specifico il Piano prevede:

- utilizzo del sedime a fini residenziali oltre ad attività ad essa connesse e compatibili;
- realizzazione di un collegamento viario ( veicolare e pedonale) pubblico ad anello su via Kennedy al servizio sia della nuova edificazione che tra il centro storico e la futura edificazione nell'ambito pubblico S1 ;
- Completamento e mantenimento delle aree a parcheggio pubblico a corona del centro storico
- Ristrutturazione e miglioramento della piazza Impastato e Levi destinate a sede di mercato settimanale

Alla luce degli obiettivi originari e di quelli intervenuti con la variante si è provveduto a razionalizzare conseguentemente la suddivisione in comparti e lotti edificabili prevedendo la composizione illustrata nella tavola 3.3 del progetto di PP comparti ai quali è stata attribuita la quota parte di opere di urbanizzazione da eseguire .

### **Art. 4 - Elaborati del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

#### **DOCUMENTO**

#### **2 - ALLEGATI:**

- 2a) mappa catastale con i terreni oggetto di intervento (su stampa di GISmaster)
- 2b) visure elenco immobili;
- 2c) rilievo topografico dei terreni interessati con quote plano-altimetriche
- 2d) documentazione fotografica

#### **3 - ELABORATI:**

- 3.1 a) Relazione Illustrativa, Relazione finanziaria, tempi previsti per l'attuazione;  
Allegato 1) Progetto di fattibilità tecnico-economica delle Opere di Urbanizzazione primaria – Relazioni;  
Allegato 2) Progetto Opere di Urbanizzazione secondaria: Area a verde di quartiere V1 e parcheggio P.zza P.Levi –Relazioni;  
Allegato 3) Progetto Opere di Urbanizzazione secondaria: Riqualficazione P.zza Pertini – area mercatale;
  - 3.1 b) Variante al P.R.G.C.: nota illustrativa, scheda di ambito ART.20/12a (vigente, variante, confronto)
  - 3.2) Planimetrie Stralcio delle previsioni del P.R.G. Vigente – Scheda P.R.G.C. Vigente;
  - 3.3) Planimetria del Piano Particolareggiato;
  - 3.4.1) Progetto Plano-Volumetrico planimetria generale coperture, sezioni;
  - 3.4.2) Progetto Plano-Volumetrico tipologie edilizie piante, sezioni;
  - 3.4.3) Progetto Plano-Volumetrico Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria: planimetria;
  - 3.4.4) Progetto Plano-Volumetrico Opere di Urbanizzazione primaria: sezioni, livelletta fognatura bianca e nera;
  - 3.4.5) Progetto Plano-Volumetrico Opere di Urbanizzazione primaria: Parcheggio P2 -Parcheggio Pd: pianta, sezioni, livelletta viabilità di impianto;
  - 3.4.6) Progetto Plano-Volumetrico Opere di Urbanizzazione secondaria: Parcheggio P – Verde V1: pianta, sezione 3 , sezione 4 ;
  - 3.4.7) Progetto Plano-Volumetrico Opere di Urbanizzazione secondaria: riqualficazione Piazza Pertini: pianta, sezione schematica/ livelletta piazza;
  - 3.5) Planimetria delle aree pubbliche su mappa catastale– elenco proprietà catastali;
  - 3.6) Norme di Attuazione;
  - 3.7) Planimetria ridotta alla scala delle tavole di PRGC;
  - 3.8) Verifica del superamento delle barriere architettoniche: planimetria e particolari;
  - 3.9) Planimetria di inserimento ambientale: vista dall'alto dello stato di fatto – visto dall'alto simulazione progetto;
  - 3.10) Illustrazioni grafiche a dimostrazione dell'impatto formale dell'intervento nel tessuto esistente (inserimento fotografico, rendering di inserimento nell'ambito di intervento)
- Relazione Geologica  
Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità al PPR

### **Art. 5 - Prescrizioni sull'uso del suolo.**

Le prescrizioni sull'uso del suolo sono contenute nell'elaborato 3.1 del Piano Particolareggiato .

In particolare il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di :

- residenze ed attività ammesse ;
- attività commerciali ;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico ;
- aree a verde pubblico ;

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici , il verde pubblico , i passaggi pedonali , la viabilità veicolare dovranno essere realizzati secondo le indicazioni riportate nel progetto planovolumetrico con le specifiche di cui agli elaborati del Piano Particolareggiato .

**Art. 6 - Prescrizioni sull'uso del sottosuolo.**

Il Piano Particolareggiato consente l' utilizzo del sottosuolo per piani seminterrati ed interrati con le seguenti caratteristiche :

- piani seminterrati estensione pari alla SC dell'edificio
- piani interrati : N° 1 livello con estensione  $\leq 2*SC$ .

**Art. 7 - Definizione degli interventi e termini di attuazione**

Il Piano Particolareggiato , in conformità con la scheda di PRG prevede la **nuova costruzione** .

**Art. 8 - Parametri e definizioni.**

Con riferimento alla scheda d'ambito i Parametri Urbanistici, ed Edilizi sono :

DATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO											
ambito	SUL DI PROGETTO				SC DI PROGETTO		ALTEZZE DI PROGETTO		DISTACCHI DI PROGETTO		
	lotto	SF	IUF	SUL	RC	SC	H	N° PIANI	CONFINI Dc	STRADE Ds	PARETI FINESTRATE Df
<b>A</b>	1	830	0,75	622,5	0,25	207,5	10,5	3 + sottotetto	5	6	10
<b>B</b>	2	502	0,5	251	0,25	125,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	3	826	0,75	619,5	0,25	206,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
<b>C</b>	4	594	0,5	297	0,25	148,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	5	510	0,5	255	0,25	127,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	6	540	0,75	405	0,25	135	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	7	500	0,75	375	0,25	125	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	8	530	0,5	265	0,25	132,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
<b>D</b>	9	700	0,5	350	0,25	175	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	10	530	0,5	265	0,25	132,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	11	490	0,5	245	0,25	122,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
<b>E</b>	12	930	0,75	697,5	0,25	232,5	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
	13	760	0,75	570	0,25	190	7,5	2 + sottotetto	5	6	10
<b>TOTALE</b>				<b>5 217,50</b>							

Con riferimento alla tavola 3.3 del progetto il PP può essere attuato per comparti , l'ordine alfabetico indicato non è prescrittivo , possono essere attuati più comparti contemporaneamente , l'attuazione di un comparto prevede la realizzazione da parte dei proponenti delle opere delle urbanizzazione previste al fine di renderlo funzionale ed autonomo .

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni d'uso :

- commerciale;
- residenziale ed attività ammesse,
- turistico ricettivo

Nel rispetto delle tipologie e quantità prescritte dalla scheda di ambito le destinazioni d'uso sono state come di seguito previste :

- o lotto 1: R residenziali R1 R3 R4 C commerciali C1, C2, C4 , T turistico ricettive T1,T2 S servizi S2, S3 , S4 ,
- o lotti 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 R residenziali R1 R4 C commerciali C3 ,

con SUPERFICIE UTILE LORDA fino alla concorrenza massima consentita dall'Indice di Densità Territoriale, come prescritto dalla Scheda d'Ambito;

- per quanto riguarda la destinazione d'uso commerciale gli standards urbanistici , apri al 100% della SUL assegnata , sono stati già reperiti dal PP ;
- per quanto riguarda le altre destinazioni ( residenziale e turistico-ricettivo) gli standards urbanistici pari a 25 mq/ab complessivi sono reperiti nell'ambito nelle quantità prescritte dalla scheda di ambito ( 30% della ST).

Gli elaborati grafici del PP rappresentano possibili tipologie edilizie che rispettano i limiti sopra definiti .

Nella tavola 3.3 vengono sintetizzate le previsioni di PP : in ogni lotto è stata indicata la sagoma massima che può essere utilizzata per lo sviluppo dell'edificazione . Tale sagoma tiene conto della distanza dai confini ( Dc) , distanza tra pareti finestrate (Df) , distanza dalla strade (Ds)

Non è ammesso l'accorpamento dei lotti

In base alle superfici coperte sviluppate alla tavola 3.3 del PP sui singoli lotti viene definita la superficie coperta massima ammissibile in sede di permesso di costruire che rispetta gli indici urbanistici ed edilizi espressi nell'art. 20/12 a del PRG che tiene anche conto del poter garantire la possibilità di realizzare i porticati privati consentiti dalle norme di PP .

- i porticati privati, come definiti dall'art. 18 del Regolamento edilizio, sono esclusi dal computo della Superficie Utile Lorda fino alla concorrenza massima del 40% della superficie coperta ;
- gli spazi per parcheggi pertinenziali ( legge Tognoli) vengono reperiti all'interno dei lotti sia per la superficie commerciale che per il residenziale.
- le aree siglate con lettera " P ..." individuano le porzioni di ambito destinate ad aree a parcheggio pubblico. I perimetri delle aree comprendono anche le corsie , le eventuali porzioni piantumate a verde le connessioni pedonali di collegamento tra le aree e sono destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici.
- Le aree siglate con lettera " V ..." individuano le porzioni di ambito destinate ad aree a verde pubblico . I perimetri delle aree comprendono le aiuole , le eventuali strutture di contenimento del verde e le piantumazioni e sono destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici .
- L'area individuata come " area oggetto di intervento esterna all' ambito di PP " individua la porzione di territorio esterna al perimetro di ambito oggetto di opere di riqualificazione direttamente connessa con la realizzazione dell'ambito .

In merito alla sagoma dei volumi, questa potrà subire modifiche nel rispetto dell'obiettivo di ottenere l'immagine architettonica della proposta progettuale maggiormente in armonia con il contesto edificato , come richiesto dalle "prescrizioni particolari" delle Schede di Ambito.

In merito alle quote dei solai orizzontali di calpestio ed all'inclinazione dei solai di copertura, queste sono da intendersi modificabili in base ad eventuali necessari adeguamenti strutturali ed architettonici oltre che per normative di sicurezza, igiene e risparmio energetico; l'eventuale modifica avverrà comunque nel rispetto delle altezze massime fissate dalle Scheda di Ambito e delle prescrizioni dello strumento urbanistico.

Sarà possibile avvalersi delle agevolazioni previste dal art. 8 LR13

#### **Art. 9 - Caratteristiche degli edifici**

Il PP. ammette la realizzazione di edifici monopiano e/o pluripiano che accolgono le attività previste dal PP , al piano terra possono trovare posto anche i box e locali accessori al servizio della residenza; gli ultimi piani potranno essere di tipo mansardato abitabile.

Non è ammesso l'accorpamento dei lotti

## **Art. 10 - Edifici e spazi pubblici: finiture architettoniche e materiali.**

Le finiture architettoniche saranno in armonia con quelle dell'edificato circostante e con il contesto storico e nel rispetto dei criteri progettuali della Scheda di Ambito ; conseguentemente le caratteristiche costruttive dell'edificio saranno le seguenti:

- **Tetto:**

a falde , manto di copertura in tegole. E' consentita l'installazione di pannelli per sfruttamento energia solare ( fotovoltaico e solare termico) .

L'andamento del colmo deve attenersi allo schema grafico rappresentato dalle tavole di progetto di PP e come espressamente descritto nella relazione di PP elaborato 3.1a

- **Prospetti:**

composizione ritmica delle bucatore tra vuoti e pieni; intonaci e finiture come da proposte progettuali . E' consentito l'utilizzo di finiture in cotto , legno ;

- **Balconi e terrazze:**

copertura con possibile prolungamento delle falde principali del tetto o ortogonalmente alle medesime a foggia di logge coperte o con elementi in ferro ; struttura in cls e/o laterizio e/o metallo e/o legno , parapetti in metallo e/o legno e/o in muratura;

- **Bucature:**

dimensioni e forme in coerenza con la proposta progettuale del PP;

- **Serramenti esterni:**

in alluminio e/o pvc e/o legno verniciato, con sistema di oscuramento ;

- **Ringhiere ed inferriate:**

in metallo e/o legno verniciato ;

- **Canali di gronda, scossaline e pluviali:**

da eseguirsi in metallo ;

- **Pavimentazioni esterne:**

bitumate e/o in masselli autobloccanti o materiale lapideo bordure in cls vibrato o in materiale lapideo; deve essere rispettato il rapporto di permeabilità indicato nel Regolamento Edilizio della Città di Piossasco

- **Illuminazione:**

elementi di illuminazione di semplice foggia consoni all'arredo urbano della zona .

In merito alle colorazioni da utilizzarsi il PEC utilizzerà le gamme del Piano del Colore della città di Piossasco . per le finiture , i materiali e le coloriture si deve far riferimento , oltre che agli elaborati di PP, al **MANUALE PER GLI INTERVENTI EDILIZI NEI VECCHI CENTRO URBANI E RURALI** del comune di Piossasco ed al relativo Regolamento Edilizio .

Si specifica che , in ogni caso , le finiture su strada e/o spazio pubblico dovranno essere uguali per tutto il PP.

## **Art. 11 - Precisazioni sul valore degli elaborati grafici del Piano di Particolareggiato**

**Elaborati Sezione 2 :** sono elaborati dimostrativi della consistenza edilizia dell'ambito e dello stato di fatto: nell'elaborato 2d) viene rappresentato lo stato attuale dei luoghi, le relative quote altimetriche ;

### **Elaborati Sezione 3**

**Tavola 3.3** è prescrittiva e esplicita le quantità e le destinazioni d'suo previste dal PP per l'ambito

#### **Tavola 3.4.1**

**Stato di progetto :** viene rappresentata la pianta coperture dell'ambito ; nel rispetto delle dimensioni massime, in sede di progetto esecutivo per l'ottenimento del titolo abilitativo alla costruzione potranno essere :

- modificare le sagome e la posizione degli edifici nel rispetto delle sagome massime della tavola 3.3 ,
- ricavare posti auto nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici anche come spazi pertinenziali ai sensi della Legge 122/89 ;
- realizzare porticati privati;
- inserire elementi di arredo nelle aree di pertinenza ( come giochi bimbi, gazebi, panchine , ecc.);

L'altezza interna, fatto salvo il rispetto della normativa antincendio, potrà essere variata anche in riferimento a motivate esigenze tecniche e sempre nel rispetto delle altezze massime consentite .

#### **Tavola 3.4.2**

**Stato di progetto :** viene rappresentata lo sviluppo di possibili tipologie edilizie ; nel rispetto delle dimensioni massime, in sede di progetto esecutivo per l'ottenimento del titolo abilitativo alla costruzione potranno essere :

- modificate le sagome e la posizione degli edifici nel rispetto delle sagome massime della tavola 3.3 ,

- modificate la definizione, dimensione e numero delle unità abitative , la posizione e quantità dei terrazzi e delle scale e degli ascensori nonché delle uscite di sicurezza ai fini di adeguamento alle normative antincendio e di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - modificate la definizione, dimensione e numero dei box o posti auto o cantine, la posizione e quantità delle scale e degli ascensori nonché delle uscite di sicurezza ai fini di adeguamento alle normative antincendio e di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - realizzare porticati privati;
  - è possibile la realizzazione di piani mansardati ;
  - è possibile prevedere la copertura dei terrazzi
  - si specifica che la posizione e dimensione delle scale di accesso sono da considerarsi indicative.
  - le quote delle singole porzioni di solai e la posizione delle scale risultano invece indicative e potranno subire modificazioni nel rispetto dell'articolazione volumetrica dell'edificio e delle normative di sicurezza ed igienica vigenti;
  - il numero, la posizione e dimensione delle bucaure nonché la tipologia dei parapetti e la posizione e dimensione di logge e terrazzi potranno subire modificazioni nel rispetto del criterio compositivo
  - per quanto riguarda le sezioni, gli orizzontamenti di calpestio e l'inclinazione dei solai di copertura risultano indicative e potranno subire lievi modificazioni nel rispetto dell'articolazione volumetrica dell'edificio, delle normative di sicurezza ed igienica vigenti e nel rispetto delle altezze massime fissate ai precedenti punti in conformità alla Scheda di Ambito, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici
- L'altezza interna, fatto salvo il rispetto della normativa antincendio, potrà essere variata anche in riferimento a motivate esigenze tecniche e sempre nel rispetto delle altezze massime consentite .

#### **Tavola 3.9.**

**Planimetria di inserimento ambientale** viene rappresentata la visione delle coperture degli edifici; l'elaborato risulta indicativo ed esplicativo di una possibile risoluzione formale dell'intervento all'interno dell'abitato di Piosasco .

**Tavole 3.4.4 e 3.4.5** vengono definite le opere di urbanizzazione

#### **Tavola 3.10.**

- **Viste e scorci fotorealistici:** viene rappresentata la visione prospettica degli edifici; l'elaborato risulta indicativo ed esplicativo di una possibile risoluzione formale dell'intervento fatto salvo il criterio compositivo.

#### **Art. 13 - Tolleranze.**

Gli elaborati del Progetto di Piano di Particolareggiato non sono solo informatori per la progettazione esecutiva ma caratterizzano la morfologia dell'ambito. Nel rispetto di quanto sopra, in fase di progettazione esecutiva e di realizzazione dell'intervento, oltre a quelle già specificate, sono ammesse le seguenti varianti:

- inserimento di nuove uscite veicolari e pedonali nonché uscite di sicurezza dagli edifici ;
- modificazioni delle quote dei solai orizzontali di calpestio e dell'inclinazione dei solai di copertura nel rispetto delle altezze massime prescritte dalla scheda di ambito;
- rettifica delle sagome degli edifici conseguenti ad eventuali errori grafici e a pretese di terzi per vincoli e servitù consolidate, rettifica di confini;
- rettifiche dalle sagome degli edifici conseguenti alla ridefinizione della maglia strutturale e ai possibili ampliamenti nel rispetto dei parametri stabiliti nelle scheda di PRG ;
- inserimento di logge e terrazzi nei prospetti ;
- inserimento e/o spostamento di finestre e porte nei prospetti ;
- inserimento dei lucernari, abbaini nelle falde di copertura.