

Settore Urbanistica e Ambiente
Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica
Ambito di ricucitura via Messina
- PROGETTO DEFINITIVO -

Progettazione:

A.T.C. Torino
Responsabile del procedimento:
Arch. Luigina Carere

Collaboratore del R.U.P.:
Geom. Rosario Lo Mauro - Arch. Mario Masala

Collaboratori:
Arch. Claudia Cutolo - Arch. Monica Giroto
Sig.ra Daniela D'Elia - Sig. Umberto Rosati

Consulenti:
Ing. Alessandro Bo - Acustica
Geom. Luca Cotto - Rilievo
Dott. Michelangelo Di Gioia - Geologia



ATC Proget.to s.r.l.
Società di Ingegneria
Corso Dante, 14 10134 Torino
P.I. 08366880014
Tel. +390113130557
Fax +390113130567
Direttore tecnico:
Arch. Carlo Novarino - n.Ord. Torino n.757
C.F. nvrcl47t16l219y
Project Manager:
Arch. Roberto Perol - n.Ord. Torino n.2482
C.F. prlrrt55m25l013j
Progetto architettonico:
Arch. Laura Einaudi - n.Ord. Torino n.5765
C.F. ndelra72c51h727t



Studi tipologici per Progetto Unitario:
Studio Arch. Massimiliano Mantovani Zangarini

Assetto viario e spazi pubblici:

Settore Urbanistica e Ambiente
Settore LL.PP.
Studio Arch. Mantovani Zangarini

Supervisione tecnica:
Settore Urbanistica e Ambiente

Arch. Chiara Michelacci
Geom. Pietro Gentile
Geom. Roberto Barozzi

Coordinatore e Responsabile del Procedimento del Piano Particolareggiato:
Dirigente Settore Urbanistica e Ambiente
Arch. Lorenzo De Cristofaro

Il Segretario Generale:
Dott. Angelo Tomarchio

Il Sindaco:
Silvana Accossato

INDICE

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE	2
ART. 1 – PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	2
ART. 2 – VALIDITÀ E DOCUMENTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (CON ALLEGATA TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI DI PROGETTO DEI SINGOLI COMPARTI).....	2
ART. 3 - CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
ART. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
ART. 5 – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE	6
ART. 6 – TIPI DI INTERVENTI AMMESSI.....	6
TITOLO II – NORME RELATIVE AI SINGOLI COMPARTI.....	6
ART. 7 – PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI	6
ART. 8 - ALLINEAMENTI.....	6
ART. 9 – SAGOMA DEGLI EDIFICI	7
ART. 10 – PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	7
ART. 11 – ELEMENTI COMPOSITIVI E TIPOLOGICI PRESCRITTIVI DA RISPETTARE NELLA PROGETTAZIONE DEI FABBRICATI.....	7
ART. 12 – PROGETTO UNITARIO DEI FABBRICATI.....	8
ART. 13 – FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	9
ART. 14 – RECINZIONI.....	9
ART. 15 – SISTEMA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA	9
ART. 16 – ARREDI URBANI	9
ART. 17 – NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL’AMBIENTE	10
ART. 18 – PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	10
ART. 19 – PARCHEGGI PUBBLICI.....	10
ART. 20 – DISMISSIONE AREE A SERVIZI O PER SPAZI PUBBLICI E/O ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO	10
ART. 21 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE.....	11
ART. 22 – COMPARTO 1.....	11
ART. 23 –COMPARTO 2.....	11
TITOLO III – NORME FINALI	12
ART. 24 – PRIORITÀ DEGLI INTERVENTI	12
ART. 25 – ASPETTI EDILIZI AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI E/O AUTORIZZAZIONI	12
ART. 26 - VARIANTI AL PIANO IN FASE DI ATTUAZIONE.....	12
ART. 27 – COORDINAMENTO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI E SOVRACOMUNALI.....	12

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 – PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato (P.P.), attua le previsioni del P.R.G.C. vigente relativamente all'ambito individuato dallo stesso all'interno della Borgata Paradiso.

E' esteso alle aree comprese nel perimetro indicato nella tavola 1 di Inquadramento urbanistico, comprende le aree edificabili, le aree per la viabilità e le aree per le pubbliche attrezzature.

ART. 2 – VALIDITÀ E DOCUMENTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (CON ALLEGATA TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI DI PROGETTO DEI SINGOLI COMPARTI)

Il presente Piano Particolareggiato ha validità di dieci anni, a valere dalla data di approvazione, ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Allegati alla Relazione Illustrativa:
 - A. Computo metrico estimativo di massima delle Opere di Urbanizzazione
 - B. Elenco delle particelle catastali
 - C. Documentazione fotografica

- Schema di Convenzione

- Relazione art. 20 L.R. 40/98 e s.m.i.

- Relazione geologica

- Tavole di progetto

Tavola 0 - Inquadramento generale del progetto con inserimento urbano, scala 1:500

Tavola 1 - Inquadramento Urbanistico: PRG vigente, scala 1:6000

Tavola 2 - Estratto di mappa catastale – stato di fatto, scala 1:1000

Tavola 3 - Inserimento del progetto su mappa catastale - sovrapposizione perimetro

Piano Particolareggiato su mappa catastale, scala 1:1000

Tavola 3A - Inserimento del progetto su mappa catastale - sovrapposizione progetto con mappa catastale ed individuazione dei comparti di intervento e delle opere di urbanizzazione di competenza, scala 1:1000

Tavola 4 - Classificazione urbanistica delle aree, scala 1:1000

Tavola 5 - Azzonamento e destinazioni d'uso, scala 1:1000

Tavola 6 - Planovolumetrico – Individuazione dei comparti, scala 1:500

Tavola 7 - Comparto 1 - pubblico, scala 1:500

Tavola 8 - Comparto 2- privato, scala 1:500

Tavole 9 - Stato di fatto e progetto – Sezioni A-A', B-B', C-C' scala 1:50

Tavole 10 - Planimetria sottoservizi – Rete fognaria, scala 1:1000

Tavola 11 - Planimetria sottoservizi – Rete idrica, scala 1:1000

-
- Tavola 12 - Planimetria sottoservizi – Rete elettrica, scala 1:1000
 - Tavola 13 - Planimetria sottoservizi – Rete gas, scala 1:1000
 - Tavola 14 - Tipologie edilizie , scale varie
 - Le presenti Norme Tecniche di Attuazione
 - Progetto Unitario :
 - Relazione descrittiva
 - Tavola 1 – Comparto 1 – pubblico, scale varie
 - Tavola 2 – Comparto 2 – privato, scale varie

ART. 3 - CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato individuano le caratteristiche planovolumetriche degli interventi edilizi che si andranno a realizzare e definiscono il prodotto che il Piano intende conseguire. In sintesi, in entrambi i comparti di cui all'Art. 4 deve essere prevista una progettazione unitaria i cui caratteri, specifici per ciascuno, devono essere coerenti con gli elementi caratterizzanti l'altro e conformi alle indicazioni del presente Piano Particolareggiato.

In particolare gli elementi della coerenza tra gli interventi dei due comparti vanno ricercati nei seguenti parametri:

- l'altezza massima degli edifici
- il trattamento delle facciate e dei fronti in termini di colori (tra loro compatibili), di balconi o terrazze e di aggetti.

ART. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli interventi di nuova edificazione che si attuano attraverso la presentazione del permesso a costruire devono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia Comunale.

Il presente Piano Particolareggiato individua due comparti (evidenziati nella Tavola 4) intesi come ambiti minimi di intervento in cui si sviluppa il processo di trasformazione edilizia o urbanistica. Per ciascun comparto la possibilità edificatoria è rappresentata dalla SLP indicata dal vigente PRGC, mentre l'edificazione si concentra nelle aree appositamente individuate dal presente Piano Particolareggiato.

Ognuno dei Comparti di intervento individuati nelle cartografie del Piano, comprende le opere di urbanizzazione primaria e le aree per servizi – dimensionate sul fondamento del Piano Regolatore Generale – occorrenti in relazione agli edifici dei quali è prevista la realizzazione del comparto totale come riportato nella Tabella 2 allegata alla Relazione Illustrativa.

La quota residua trova una destinazione ad uso pubblico come definito di seguito.

Comparto 1 individua oltre al lotto di proprietà pubblica, destinato alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica, l'area da destinare a parcheggio pubblico e la viabilità interna all'intero Piano (vd. Tavola 5 di progetto).

Comparto 2 individua il lotto di proprietà privata destinato ad un nuovo intervento di edilizia residenziale e definisce le area da destinare a spazi per percorsi pedonali e per la sosta. Il nuovo intervento di edilizia residenziale avviene in sostituzione del preesistente volume di cui si prevede la demolizione (vd. Tavola 6 di progetto).

I dati quantitativi dei singoli Comparti di intervento sono specificati nella Tabella n. 10 di seguito riportata.

E' inoltre possibile realizzare le opere di urbanizzazione relative ad ogni singolo comparto anche attraverso la costituzione di un *consorzio intercomparto* tra gli operatori. Per quanto riguarda le modalità e/o le tempistiche di realizzazione delle stesse, si rimanda alla fase attuativa per i necessari approfondimenti.

TAB.10 DATI SINTETICI DI PROGETTO NEI SINGOLI COMPARTI

	DESTINAZIONE D'USO	Sup. TERRITORIALE mq. <i>(da visura catastale)</i>	Sup. SERVIZI mq.	Sup. FONDIARIA mq.	S.L.P. max. REALIZZABILE mq.	RAPPORTO DI COPERTURA 0,6 mq./mq.	<i>S. min. PARCHEGGIO S.L.P. max X 0,35 mq.</i>	<i>S. min. VERDE PERMEABILE S.F. X 0,20 mq.</i>
COMPARTO 1 PUBBLICO	RESIDENZA	2.072	1.057,87	1.414,60	2.400	848,76	840,00	282,92
COMPARTO 2 PRIVATI	RESIDENZA	663+457=	1.752,69	962,00	1.000	577,20	350,00	192,40
		1.120						
TOTALE			2.810,56		3.400,00			

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono consentite unicamente le destinazioni d'uso previste dal PRG vigente a fronte delle definizioni identificate all'art. 7 delle NTA del P.R.G.C. come definito dalla Tavola 1 degli elaborati grafici.

Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso rispetto a quelle individuate dal Piano.

ART. 6 – TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

La definizione dei singoli tipi di intervento ammessi, in assenza di specificazioni aggiuntive, è quella recata all'art. 13 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56.

TITOLO II – NORME RELATIVE AI SINGOLI COMPARTI

Le indicazioni di dettaglio di seguito esposte danno norme ed indirizzi, aggiuntivi alle indicazioni precedenti, per le trasformazioni e gli interventi da attuare in ciascun comparto residenziale.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Tutte le aree destinate a spazi pubblici o ad uso pubblico, previste dal presente Piano, devono essere caratterizzate da una omologa progettazione e realizzazione: in ciascuna di esse devono essere utilizzati gli stessi elementi per le pavimentazioni e gli arredi nonché le medesime essenze arboree o arbustive. Tutte le sistemazioni superficiali devono essere realizzate in modo da non costituire alcun tipo di barriera architettonica alla libera fruizione, in particolare:

- le superfici delle pavimentazioni utilizzate devono risultare facilmente percorribili ed attrezzate con opportuni raccordi a raso per gli ipovedenti;
- la disponibilità e il posizionamento degli stalli per la sosta di autovetture devono essere idonei per coloro che presentano limitazioni alla mobilità;
- le pavimentazioni delle strade veicolari e delle zone a parcheggio possono essere realizzate in asfalto o in marmette autobloccanti;

ART. 8 - ALLINEAMENTI

Il presente Piano prescrive, come indicato nella Tavola 4 di progetto, gli allineamenti e le sagome massime ammissibili da osservare per le nuove edificazioni residenziali.

ART. 9 – SAGOMA DEGLI EDIFICI

Per l'edificazione è consentita una tolleranza di +/- 1 m rispetto alla sagoma massima ammissibile di cui alla Tav. 4, fatti salvi gli allineamenti ed i fili fissi su strada, individuati nella medesima tavola.

ART. 10 – PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per le nuove edificazioni previste dal presente Piano è richiesto il rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia di efficienza energetica degli edifici.

ART. 11 – ELEMENTI COMPOSITIVI E TIPOLOGICI PRESCRITTIVI DA RISPETTARE NELLA PROGETTAZIONE DEI FABBRICATI

1. Altezza massima

L'altezza massima dei fabbricati è di metri 16,00 per un numero massimo complessivo di piani fuori terra pari a 5 (cinque). L'altezza massima è misurata dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio oppure all'intradosso del cornicione qualora questo risulti di altezza superiore, nel rispetto delle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. Il piano sottotetto potrà essere destinato ad uso residenziale o a volume tecnico nel rispetto delle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

2. Tetti e coperture

Le coperture degli edifici dovranno essere a falde o con coperture piane opportunamente schermate con componenti strutturali e tecnologiche che riproducano l'elemento compositivo della falda.

3. Fronti delle costruzioni

Tutti i fronti dello stesso edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.

Su ogni fronte dovranno essere evidenziati gli elementi compositivi (corpo scala, balconi, terrazze, logge, serramenti, sistemi di oscuramento e basamento) attraverso un linguaggio architettonico uniforme e opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale. La progettazione dovrà prevedere la realizzazione di logge con profondità variabili e/o di parti in aggetto (balconi) in grado di integrarsi architettonicamente nel disegno dei prospetti. Le aperture dovranno essere allineate verticalmente su tutti i fronti e sui vani scala.

4. Balconi, terrazze e logge

I parapetti potranno essere differenziati e realizzati con un numero di soluzioni tipologiche non superiore a due. I balconi e le logge dovranno avere una forma prevalentemente rettangolare. In caso di copertura piana come descritta nel punto 3, le terrazze potranno avere una pianta rettangolare o quadrata comunque tale da consentire la posa di strutture tecnologiche (pannelli solari o fotovoltaici) e la relativa manutenzione.

5. Verande e sistemi di oscuramento

Potranno essere previste verande chiuse e/o sistemi di oscuramento solamente se inseriti nel Progetto Unitario di cui all'articolo 12.

6. Pilotis

E' consentita la realizzazione di piani pilotis purchè conteggiati nella (SLP) Superficie Lorda di Pavimento così come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

7. Recinzioni

Le recinzioni, ovunque necessarie, saranno realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati. Gli elementi prescrittivi riportati dal punto 1 al punto 7 dovranno essere recepiti in un Progetto Unitario dei fabbricati (art. 12 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione), avente valore di riferimento progettuale necessario al fine di ottenere i permessi di costruire, e che diventerà vincolante e pertanto non più modificabile una volta rilasciato il primo permesso di costruire.

ART. 12 – PROGETTO UNITARIO DEI FABBRICATI

Gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato (tavv. da 1 a 14) sono da intendersi prescrittivi e individuano le caratteristiche planovolumetriche degli interventi edilizi da realizzare definendo il prodotto urbanistico che il Piano intende conseguire.

Alle tavole di cui sopra seguono gli elaborati del Progetto Unitario, redatti in conformità alle disposizioni del presente articolo e dell'articolo 11 e costituiti da:

- Relazione descrittiva
- Tavola 1 – Comparto 1 - pubblico
- Tavola 2 – Comparto 2 – privato

Il Progetto Unitario definisce le soluzioni architettoniche adottate ed è necessario per procedere alla progettazione edilizia dei fabbricati.

Qualora i soggetti attuatori dell'intero P.P. intendessero apportare modifiche compositive e/o proporre - in accordo preventivo fra di loro - nuove soluzioni tipologiche nel rispetto degli elementi prescrittivi elencati nel precedente articolo 11, dovranno redigere un nuovo Progetto Unitario - sottoscritto da tutti i soggetti ricadenti nell'ambito di P.P. - da riapprovare con Delibera di Giunta Comunale previo parere della Commissione Edilizia Comunale prima di poter procedere con la richiesta dei necessari permessi di costruire. Il parere della Commissione tutela l'omogeneità propria del Piano Particolareggiato ed è limitato alle scelte compositive e tipologiche sui fabbricati, fatte salve le norme di carattere generale e urbanistico indicate dalle presenti Norme specifiche di attuazione e negli elaborati grafici.

Una volta approvato il Progetto Unitario, a partire dal rilascio del primo permesso di costruire le soluzioni compositive adottate assumeranno carattere vincolante e non potranno quindi essere modificate.

Il Progetto Unitario è costituito almeno dalla seguente documentazione:

- relazione descrittiva indicante il rispetto delle caratteristiche compositive di cui all'art. 11;
- tavole grafiche contenenti:
 - prospetti di tutti i fronti degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
 - sezione-tipo per ogni fabbricato in scala non inferiore a 1:200;
 - particolari costruttivi in una scala idonea a descrivere le scelte tipologiche e tecnologiche adottate, con puntuale indicazione dei materiali e dei colori scelti.

ART. 13 – FRONTI DELLE COSTRUZIONI

Tutti i fronti dello stesso edificio hanno la stessa rilevanza e quindi dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura. È consentita la realizzazione di logge (con profondità variabile) e di parti in aggetto (balconi) in grado di integrarsi architettonicamente nel disegno dei prospetti. I parapetti saranno realizzati con profilati metallici e pannelli pieni. Le aperture dovranno essere allineate verticalmente su tutti i fronti; in corrispondenza dei vani scala si svilupperanno aperture vetrate per tutta l'altezza del vano utile dell'interpiano. L'attacco a terra dell'edificio sarà trattato diversamente in termini di materiale o di colore.

ART. 14 – RECINZIONI

Le recinzioni, ovunque necessarie, saranno realizzate con zoccolo in C.A. sabbiato. Nel rispetto del vigente regolamento edilizio l'altezza massima dovrà essere di 220 cm. totali compreso lo zoccolo che dovrà avere altezza compresa tra cm. 20 e cm. 50-

ART. 15 – SISTEMA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA

In fase di stesura del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria si farà fronte alla localizzazione logica di opportune aree ove collocare i contenitori per la raccolta rifiuti. Qualora l'Amministrazione intenda sperimentare nuovi sistemi di raccolta differenziata, tali aree possono essere adibite ad isole pertinenziali di facile ed esclusivo accesso da parte degli utenti. Indipendentemente dalla scelta operata sul sistema, le prescrizioni riguardano soprattutto l'individuazione dei siti da localizzarsi in prossimità di strade di accesso e facilmente raggiungibili dai mezzi addetti dallo svuotamento dei contenitori.

ART. 16 – ARREDI URBANI

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione sono contenute indicativamente nel progetto di P.P. alle Tavole 9, 10, 11, 12 e 13 con relativa descrizione riportata nella relazione di supporto alle prescrizioni di Piano.

ART. 17 – NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

1. Antenne

E' prescritta la realizzazione di antenne centralizzate per la ricezione del segnale televisivo, siano esse paraboliche o tradizionali. E' espressamente vietato installare antenne di qualsiasi tipo e natura su logge, terrazze e balconi.

2. Verande

E' espressamente vietata la realizzazione di chiusure di logge, terrazze e balconi, con strutture ad infissi vetrate denominate verande.

ART. 18 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Le aree a parcheggio privato di pertinenza delle residenze devono essere garantite in conformità al parametro dettato dalle N.T.A. del P.R.G.C. vigente (0,35 mq/mq di S.L.P.) per ogni lotto.

ART. 19 – PARCHEGGI PUBBLICI

E' possibile realizzare parcheggi pubblici interrati sotto le aree previste a servizi pubblici dal presente Piano.

ART. 20 – DISMISSIONE AREE A SERVIZI O PER SPAZI PUBBLICI E/O ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO

1. La dotazione di aree a servizi o spazi pubblici previste dal Piano Particolareggiato può essere garantita anche mediante l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private.

2. La consistenza e la dislocazione di tutte le aree per servizi o per spazi pubblici (comprese quelle per la viabilità) è specificatamente individuata nella Tavola 5 – Azzonamento e destinazioni d'uso. Tali aree, salvo quelle previste al 1° comma e meglio precisate al 3° e 4° comma, dovranno obbligatoriamente essere dismesse gratuitamente al Comune. .

3. In alternativa a tale sistema, per alcune aree specificatamente individuate nel citato elaborato è consentito l'assoggettamento all'uso pubblico senza la possibilità di scomputare dagli oneri di urbanizzazione dovuti il costo delle opere ivi realizzate, le quali dovranno essere comunque trattate con le stesse finiture rispetto a quelle cedute. Nel caso di assoggettamento all'uso pubblico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle relative aree sarà a totale carico del soggetto attuatore (o avente titolo di proprietà).

4. Per tutte le aree pubbliche dismesse è ammessa la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi pubblici e/o pertinenziali di immobili privati. In questo ultimo caso, a seguito della dismissione gratuita il Comune potrà concedere al soggetto attuatore (da individuarsi con le procedure previste dalla normativa vigente in materia) il diritto di superficie a titolo oneroso per l'utilizzo del sottosuolo, con durata da stabilirsi nel rispetto delle disposizioni dell'art. 9 comma 4 L. 122/89. Il medesimo soggetto si accollerà gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 21 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE

L'area da destinarsi a parcheggio pubblico, all'interno del comparto1, potrà essere temporaneamente occupata per la cantierizzazione dell'edificio in progetto all'interno del comparto stesso.

ART. 22 – COMPARTO 1

La S.L.P. massima realizzabile è pari a **2.400,00 mq.**

L'intervento deve essere attuato, nel rispetto degli allineamenti definiti, all'interno dell'area fondiaria perimetrata così come indicato nella Tavola 5, mentre l'area residua deve essere destinata a parcheggio pubblico. E' previsto che il nuovo edificio sorga in aderenza all'edificio preesistente su via Messina. Trattandosi di un intervento che viene a "concludere" un fronte cieco esistente (su via Messina) con costruzione in aderenza a fabbricato esistente, sarà obbligo della proprietà dell'edificio esistente, posto a confine sul lato est del comparto stesso, di tamponare o oscurare le eventuali luci o aperture che eventualmente sorgessero sul lato interessato dall'intervento, secondo le norme del Codice Civile.

L'accesso alla corte privata può avvenire direttamente dalla via pubblica attraverso androne.

All'interno del lotto edificatorio una quota parte della S.L.P. massima realizzabile pari a 0,35 mq/mq dovrà essere destinata a parcheggio pertinenziale; all'interno del lotto il 20% dovrà essere considerata superficie permeabile come specificato nella Tabella 12.

ART. 23 –COMPARTO 2

La S.L.P. massima realizzabile è pari a **1.000,00 mq.**

La realizzazione dell'edificio previsto dal Piano dovrà avvenire previa demolizione del fabbricato esistente sul lotto di proprietà privata.

L'intervento deve essere attuato, nel rispetto degli allineamenti definiti, all'interno dell'area fondiaria perimetrata nella Tavola 6, mentre l'area residua deve essere destinata a spazi con destinazione a piazza attrezzata e verde.

L'edificio dovrà distare almeno mt. 5 dal confine di proprietà posto a nord.

All'interno del lotto edificatorio una quota parte della S.L.P. massima realizzabile pari a 0,35 mq/mq dovrà essere destinata a parcheggio pertinenziale; all'interno del lotto il 20% dovrà essere trattato a superficie permeabile.

Per quanto riguarda le aree di Piano a margine della Parrocchia Madonna dei Poveri, il progetto definitivo degli spazi pubblici dovrà coordinarsi con le progettualità di riassetto ivi previste, ed in ogni caso dovrà essere garantita l'accessibilità veicolare secondo le esigenze funzionali da concordarsi con la Parrocchia medesima.

TITOLO III – NORME FINALI

ART. 24 – PRIORITÀ DEGLI INTERVENTI

Tenuto conto della carenza di parcheggi pubblici che si verrà a creare con l'attuazione delle opere previste nei due comparti, è prioritaria la realizzazione delle aree a parcheggio pubblico in anticipo rispetto alla realizzazione degli interventi residenziali, come sintetizzato nella Tabella 11 CRONOPROGRAMMA OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ART. 25 – ASPETTI EDILIZI AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI E/O AUTORIZZAZIONI

- Tutte le destinazioni previste dal Piano saranno approvabili, successivamente alla definizione della specifica convenzione, mediante permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni dei Regolamenti comunali vigenti e previa approvazione da parte dell'A.S.L., con particolare riferimento alla verifica delle norme di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro.
- La richiesta di qualsiasi permesso di costruire, o di qualsiasi procedimento per la realizzazione di opere pubbliche, deve essere corredata da un rilievo quotato dello stato di fatto, redatto in scala 1:200. In base alle risultanze di tale rilievo, dovranno essere verificate le eventuali differenze tra lo stato di fatto e le tavole di Piano.
- Specifiche differenze possono, sempre nel rispetto delle dotazioni delle aree a servizi e di viabilità previste nel Piano, essere consentite ai fini del rilascio del titolo abilitativi, in coerenza con le previsioni urbanistiche.

ART. 26 - VARIANTI AL PIANO IN FASE DI ATTUAZIONE

Nel corso dell'attuazione del P.P., per il miglior esito della realizzazione, possono presentarsi esigenze di messa a punto, di specificazione, di adeguamento, di adattamento ed anche di modificazione del Comparto, come pure dei progetti delle opere di urbanizzazione a questo collegati. Le eventuali modifiche possono essere richieste dal Comune, ovvero dal Soggetto Attuatore interessato.

Dette modifiche dovranno essere valutate e approvate secondo le vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica e di lavori pubblici.

ART. 27 – COORDINAMENTO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI E SOVRACOMUNALI

Il presente Piano Particolareggiato opera in conformità con i seguenti dettami:

- della L.R. 56/77
- del P.T.C. provinciale adottato con D.C.P. n. 621-71253 in data 28.04.1999 ed approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 291-26243 in data 01.08.2003

Il presente Piano Particolareggiato si coordina con gli altri strumenti di pianificazione e governo del territorio comunale, a cui si rimanda per quanto non espressamente detto in questa sede.

Le prescrizioni in contrasto con tali strumenti si intendono prevalenti su tali strumenti stessi.