

REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI IVREA


AMBITO DI TRASFORMAZIONE API2 - PRGC 2000 -
CORSO VERCELLI

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE
AL PUC AREA API 2 - AMBITO SUB 1
AGGIORNAMENTO A SEGUITO RICHIESTA RISCONTRO DEFINITIVO
PROT. 38297 DEL 24/12/2019

ELAB. B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI	TIMBRO E FIRMA
<p>Arch. Guglielmo MARCHETTI MRCGLL41A02L219L cell 347/6826652</p> <p>Arch. Giulia GUERRA GRRGLI86R57L219V cell 348/5128330 g.guerra@architettitorinopec.it</p> <p>Collaboratore: Geom. Marco FIGAZZOLO</p> <p>Via Andrea Massena n. 14 10128 Torino tel 011/5628608 mail: copernord@libero.it</p>	

PROPONENTI
<p>MOTTINO IMMOBILIARE S.R.L. Via Candossino n.2/b 10010 Burolo - TO Legale rappresentante: Elisa Mottino</p> 

REDAZIONE	FEBBRAIO 2018	SCALA	
1 AGGIORN	LUGLIO 2018		
2 AGGIORN	MAGGIO 2019	DISEGNATORE	
3 AGGIORN	OTTOBRE 2019	FILE/PL	
4 AGGIORN	GENNAIO 2020		

ART. 1 – NATURA DEL PIANO E LOCALIZZAZIONE

Il Piano Esecutivo Convenzionato in progetto è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

L'area oggetto dell'intervento è localizzata in Ivrea, lungo l'asse di Corso Vercelli, ed è individuata nel vigente strumento urbanistico quale area API 2.

Tale area presenta una superficie complessiva di mq 37.061,32 oltre a 867,00 e risulta censita al N.C.T. del Comune di Ivrea al:

Fg. 52 mapp. 450-456-458-460-110-111-112-199-200-210-105-103-228-100-98-99-198-61-403-408-406-66-106-67-68-412-414-416-418-119-117-410-69-101-102-209-210-453-451-448-461-58-327

ART. 2 – ELABORATI ED ALLEGATI AL PIANO

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- a) Relazione illustrativa
- b) Norme Tecniche di Attuazione
- c) Relazione di impatto acustico
- d) Documentazione Fotografica
- e) Scheda quantitativa dei dati di Piano e Schemi dimostrativi
- f) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione
- g) Schema di convenzione
- h) Relazione geologica
- h.bis) Relazione idrogeologica e idraulica
- i) Progetto illuminotecnico
- j) Tavole di piano costituite da:
 - Tav. 01 – Estratto PRGC e catastale
 - Tav. 02 – Estratto della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
 - Tav. 03a – Piano quotato esistente – planimetria e sezioni
 - Tav. 03b – Piano quotato di progetto – planimetria e sezioni
 - Tav. 04 – Planimetria generale di Piano
 - Tav. 04b – Verifiche urbanistiche relative alla dotazione delle superfici a standard
 - Tav. 04c – Schema modifica viabilità
 - Tav. 04d – Schema individuazione fabbisogno parcheggi
 - Tav. 04e – Progetto del verde
 - Tav. 05 – Planimetria aree oggetto di cessione ed aree assoggettate ad uso pubblico
 - Tav. 06 – Opere di urbanizzazione primaria: Strade e parcheggi
 - Tav. 07 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete fognaria acque bianche e nere
 - Tav. 08 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete acquedotto, gas, energia elettrica e dati

- Tav. 09 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete pubblica illuminazione
- Tav. 10 a – Planovolumetrico edificio A
- Tav. 10 b – Planovolumetrico edificio B
- Tav. 10 c – Planovolumetrico edificio C
- Tav. 10 d – Planovolumetrico edificio D
- Tav. 11 – Foto-inserimento
- Tav. 12 – Determinazione punti fissi

ART. 3 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DI RIFERIMENTO

Ai sensi degli art 50 delle N.T.A del vigente PRGC i parametri urbanistico-edilizi relativi all'area oggetto di intervento sono i seguenti:

Parametri Urbanistici

A.C.E. = 30% Superficie Territoriale (Area di concentrazione edilizia)

V.E. = 30% Superficie Territoriale (Verde privato con valenza ecologica)

V.S. = 40% Superficie Territoriale (Verde, mobilità, servizi pubblici e di interesse collettivo)

Altezza massima edifici = 11,00 ml

Numero massimo dei piani consentiti = 3

Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o in diversamente previo accordo fra confinanti nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Distanza minima dalle strade principali = ml 7,50

Distanza minima fra fabbricati = ml.10,00

Distanza minima fra pareti finestrate = ml 10,00

ART. 4 – MODALITA' DI INTERVENTO E DESTINAZIONE D'USO

Gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle specifiche normative nazionali, regionali e regolamenti locali in vigore al momento della richiesta, nonché in conformità ai contenuti della convenzione, delle presenti norme di attuazione e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.C e del Regolamento Edilizio vigente.

Oltre agli edifici previsti nel progetto di P.E.C. non è consentita alcuna altra costruzione fuori terra ad eccezione di quelle di tipo impiantistico connesse alle opere di urbanizzazione, quali cabina ENEL, tettoie e bassi fabbricati a carattere tecnico e per gli impianti tecnologici e volumi tecnici, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del PRGC e dal R.E., cui si rimanda per l'applicazione.

Sono comunque consentite le altre destinazioni oltre a quella commerciale, elencate nell'art.50 comma 2 delle suddette NTA; tali destinazioni d'uso compatibili potranno essere consentite previo verifica della quantità di superficie a parcheggio pubblico e/o ad uso pubblico, ad esse afferenti e stabilita dalle medesime NTA.

Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

Fatte salve le indicazioni del Piano, in relazione alla viabilità ed alle aree a servizi, è sempre consentito il frazionamento delle unità ACE senza che ciò costituisca variante al piano, nel rispetto dei parametri assentiti.

Eventuali variazioni di localizzazione planimetrica dei fabbricati che venissero apportate in fase di rilascio del permesso di costruire rispetto alle indicazioni di piano e fatte salve le superfici assentite dallo stesso (piano), non costituiranno variante al P.E.C.

ART. 5 – AREE IN CESSIONE

La tavola 05 individua all'interno del P.E.C. le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito della dotazione richiesta dall'art 5.02 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC.

Tali aree sono così individuate:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| - Parcheggi e viabilità pubblica | = mq 11.376,00 |
| - Aree verdi | = mq 3.449,00 |

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ad uso pubbliche e delle opere di urbanizzazione a rete, i tempi e le modalità di esecuzione, verranno stabilite da apposita convenzione che farà parte integrante del presente progetto di PEC.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come risulta dalle Tavv. 06-07-08-09 di progetto il soggetto proponente si impegna a realizzare a proprie cura e spese e a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) Viabilità stradale e parcheggi, compresa nuova rotonde su corso Vercelli
- b) Rete fognaria secondo le indicazioni dell'Ente gestore del servizio idrico integrato.
- c) Rete idrica con allacciamenti secondo le indicazioni dell'Ente gestore del servizio idrico integrato.

- d) Rete gas metano con allacciamenti secondo le indicazioni dell'Ente gestore.
- e) Rete di energia elettrica secondo le indicazioni dell'Ente erogatore
- f) Illuminazione pubblica secondo le indicazioni dell'Ente gestore
- g) Rete telefonica secondo le indicazioni della Ditta fornitrice
- h) Spazi a verde
- i) Nuovo marciapiede lungo Corso Vercelli

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

Viabilità stradale: la pavimentazione delle corsie principali dovrà essere realizzata in asfalto e l'accesso/uscita all'area dovranno avvenire da due punti distinti, lungo l'asse viario di Corso Vercelli.

I nuovi marciapiedi fronte fabbricati saranno realizzati con marmette autobloccanti e delimitati da cordoli, mentre quelli laterali secondari saranno in ghiaia armata.

Parcheggi pubblici: dovranno avere i singoli posti auto della larghezza minima di mt 2,50 ed essere profondi almeno 5,00 mt; per quelli riservati ai disabili le dimensioni minime dovranno diventare rispettivamente di mt 3,20 per 5,00. Le corsie di manovra avranno larghezza pari a ml 5-6.00 con doppio senso di marcia.

Sia le corsie di manovra che gli stalli auto avranno pavimentazione drenante.

Le aiuole e superfici a verde dovranno avere manto erboso con piantumazioni locali e saranno delimitate da cordoli prefabbricati in calcestruzzo. Le aiuole tra gli stalli auto invece avranno un fondo ghiaioso e ospiteranno gli apparecchi di illuminazione pubblica.

La destinazione d'uso dell'area è quella prevista dalle NTA del Comune di Ivrea.

Nelle aree individuate da tali norme, gli interventi, nel rispetto degli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica, devono essere volti a creare un sistema di nuova edificazione compatibile con il contesto ambientale in cui si inserisce.

Devono essere predisposte colonnine per la ricarica di auto elettriche, nella misura indicata dal D.Lgs, 257/2016.

ART. 7 – CABINE ELETTRICHE, CENTRALINE E CABINE TELEFONICHE

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le centraline e le cabine telefoniche che dovessero essere costruite su suolo privato e/o pubblico, fino ad una altezza massima di mt. 3,50 e sino ad un'area coperta non superiore a 25 mq., non saranno soggette al computo dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze delle strade interne al PEC.

Potranno essere sia di tipo prefabbricato che costruite in opera con sistemi tradizionali e con finiture esterne ad intonaco tinteggiato o con lo stesso rivestimento previsto per gli edifici.

ART. 8 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE DEI FABBRICATI E DELLE AREE PERTINENZIALI

Gli edifici potranno elevarsi fino ad un massimo di tre piani fuori terra nel rispetto dell'altezza massima consentita pari a ml. 11,00.

Potranno essere realizzati con sistemi misti in c.a. e c.a.p. o metallici costruttivi prefabbricati o sistemi analoghi tali da consentire la massima fruibilità degli spazi interni per le necessità funzionali ed operative.

Gli edifici dovranno presentare la qualità di finitura prevista nelle "linee guida per l'urbanistica arteriale" adottate dal Comune di Ivrea, con particolare riferimento alla tipologia di involucro.

In particolare:

Le facciate verso Corso Vercelli dovranno presentare una fascia inferiore fino ad una altezza di mt 3,00 caratterizzata dalla presenza di vetrate trasparenti continue in percentuale non inferiore al 50%; su dette facciate gli edifici dovranno avere una fascia continua di altezza almeno pari a mt 1,50 collocata in corrispondenza del filo del solaio di copertura dedicata alla collocazione delle insegne.

Gli impianti tecnologici eventualmente installati sulle coperture (macchine per impianti trattamento aria, di refrigerazione, impianti per energie rinnovabili) potranno essere mascherati con la prosecuzione delle facciate o con parapetti in continuità.

Per la realizzazione delle facciate si dovranno impiegare i seguenti materiali:

- Pannelli in legno naturale, lamellare incollato
- Pannelli in laminato plastico tipo "abet"
- Pannelli in lamiera metallica di rame al naturale e ossidato
- Elementi laterizi (mattoni, tavelle di cotto)
- Elementi lapidei (pietra naturali, marmi, intonaci)

Non è consentita la tinteggiatura e l'alterazione cromatica dei materiali naturali impiegati nelle facciate.

Nel caso di facciate finite ad intonaco di tipo tradizionale dovranno essere impiegate malte a base di calce idraulica naturale; per la pigmentazione delle stesse dovranno essere impiegati ossidi e terre naturali o, in alternativa, pitture ai silicati minerali di potassio.

Le coloriture possibili sono quelle riportate nella cartella allegata alle "linee guida per l'urbanistica arteriale"

La pavimentazione esterna delle aree pertinenziali non destinate a verde dovrà essere in materiale permeabile.

ART. 9 – PARCHEGGI PRIVATI

La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89 e della L.R. 56/77 e s.m e i. dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi a costruire ed in base

all'effettiva destinazione commerciale da insediare. Le strade private assoggettate ad uso pubblico saranno prive di chiusure al transito.

ART. 10 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente piano, sia per quanto attiene gli insediamenti che le infrastrutture dovrà essere condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 11 – NORME SPECIALI

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica , nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.

Dovranno essere inoltre rispettati i disposti dell'art. 37.04 delle N.T.A del vigente PRGC in quanto gli interventi ricadono in area di interesse archeologico.

Data l'esistenza di un traliccio dell'elettrodotto della linea Montestrutto gestito dalla società Terna, dovranno essere rispettate le distanze tra edifici e conduttori elettrici, secondo quanto stabilito dal D.M. 21 Marzo 1988, L. 36 del 22/02/2001, PPCM del 08/07/2003.