

CITTA' DI
RIVAROLO C.SE



PROVINCIA DI TORINO

PROGETTO
DEFINITIVO



2° VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

AI SENSI DEGLI ARTT. 38,39,40 DELLA L.R. 56/77

" VIA TOESCA "

ELABORATO

B

NORME SPECIFICHE D'ATTUAZIONE

PROGETTISTA :

ARCH. GIAN CARLO PAGLIA

CON

ARCH. CRISTIANO AGOSTINI

ARCH. VALERIA SANTORO

2^ variante redatta da
settore urbanistica e
territorio



**STUDIO ASSOCIATO
DI URBANISTICA**

VIA PER CUCEGLIO, 5
10011 AGLIE' (TO)
TEL. : 0124 / 330136
FAX : 0124 / 429427
E-MAIL : studio@architettipaglia.it

INDICE

Art. 1.	Strumentazione urbanistica sovraordinata	pag.	2
Art. 2.	Ambito applicativo e portata normativa	pag.	2
Art. 3.	Finalità	pag.	3
Art. 4.	Elaborati del PPE	pag.	3
Art. 5.	Destinazioni d'uso ammesse	pag.	4
Art. 6.	Interventi edilizi ammessi	pag.	5
Art. 7.	Parametri edilizi	pag.	6
Art. 8.	Prescrizioni compositive e ambientali	pag.	6
Art. 9.	Modalità attuative del PPE	pag.	8
Art. 10.	Fruizione pubblica delle aree private	pag.	10
Art. 11.	Parcheggi privati	pag.	11
Art. 12.	Superamento delle barriere architettoniche	pag.	12

ART. 1**STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA**

1. La Città di Rivarolo Canavese è dotata dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica generale:
 - a) Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. 11/12108 del 30/03/2004
 - b) 1^a Variante Parziale al P.R.G. approvata dal C.C. con Deliberazione n. 86 del 22/12/2004.
 - c) 2^a Variante Parziale al P.R.G. approvata dal C.C. con Deliberazione n. 47 del 23/07/2005.

ART. 2**AMBITO APPLICATIVO E PORTATA NORMATIVA**

1. Il presente Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) è redatto ai sensi degli artt. 38, 39, 40 della L.U.R. 56/77, che recepisce l'articolo 13 e seguenti della Legge Urbanistica Nazionale n. 1150 del 17 agosto 1942, e successive modificazioni.
2. Il PPE ha vigenza per 10 anni a partire dalla data di approvazione.
3. Le presenti norme costituiscono parte sostanziale del PPE, ne integrano le indicazioni cartografiche e, nel caso di contraddizione, prevalgono rispetto a esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al successivo articolo 3, che costituiscono riferimento imprescindibile per l'attuazione del PPE.
4. Nell'ambito delle presenti norme, e per quanto dalle stesse non diversamente disciplinato, si intendono interamente richiamate e applicabili le Norme di Attuazione del vigente PRGC.
5. Le eventuali disposizioni contrastanti, introdotte da Varianti strutturali o non strutturali al PRGC successivamente all'approvazione del PPE, non sono applicabili se non allo scadere dell'arco di validità del medesimo o se non espressamente formulate come modifiche o chiarimenti interpretativi delle presenti norme.

ART. 3**FINALITA'**

1. Il presente Piano Particolareggiato si allinea nelle sue finalità a quelle della strumentazione sovraordinata. Nello specifico, persegue i seguenti obiettivi:
 - restauro delle facciate verso Via Ivrea, e in particolare del sottoportico, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano del Colore,
 - riqualificazione del fronte verso Via Toesca con sostituzione dei fabbricati più fatiscenti e discrepanti rispetto al contesto e ricostruzione di una cortina edilizia su tre piani fuori terra, con galleria porticata al piano terreno,
 - riordino dei volumi edilizi prospicienti i cortili interni, con accurata selezione dei valori meritevoli di conservazione e dei corpi di fabbrica da riplasmare o sostituire,
 - destinazione prevalentemente commerciale e/o direzionale dei piani terreni,
 - destinazione prevalentemente direzionale e/o residenziale dei piani primo e secondo,
 - monetizzazione degli standard urbanistici in misura di 40 mq per abitante insediabile e del 150% della SLP a destinazione direzionale e commerciale,
 - assoggettamento al pubblico transito pedonale del nuovo portico da realizzarsi in fregio a Via Toesca e dei cortili interni comunicanti con Via Ivrea.

ART. 4**ELABORATI DEL PPE**

1. Il PPE è costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati tecnici

N. ELABORATO	TITOLO
A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA con allegati: - ALLEGATO 1: Analisi di compatibilità ambientale - ALLEGATO 2: Documentazione fotografica dello stato di fatto - ALLEGATO 3: Immagini virtuali dell'intervento - ALLEGATO 4: Relazione finanziaria - ALLEGATO 5: Tempi previsti per l'attuazione dell'intervento
B	NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

b) elaborati grafici

N. TAVOLA	TITOLO	SCALA
1A	<u>Inquadramento urbanistico</u>	Varie
1B1	<u>Destinazione d'uso in atto: stato di fatto</u>	1/500
1B2	<u>Caratteristiche e condizioni degli edifici: stato di fatto</u>	1/500
1C1	<u>Destinazioni d'uso previste: progetto</u>	1/500
1C2	<u>Interventi edilizi ammessi: progetto</u>	1/500
2A1	<u>Pianta piano interrato: comparazione tra stato di fatto e progetto</u>	1/200
2A2	<u>Pianta piano terreno: comparazione tra stato di fatto e progetto</u>	1/200
2A3	<u>Pianta piano primo: comparazione tra stato di fatto e progetto</u>	1/200
2A4	<u>Pianta piano secondo: comparazione tra stato di fatto e progetto</u>	1/200
2A5	<u>Pianta coperture: comparazione tra stato di fatto e progetto</u>	1/200
2B	<u>Prospetti: comparazione tra stato di fatto e progetto</u>	1/200
2C	<u>Sezioni: comparazione tra stato di fatto e progetto</u>	1/200
3	<u>Comparazione dimensionale tra volumi in demolizione e di nuova costruzione</u>	Varie
4	<u>Elenco catastale delle proprietà</u>	Varie

ART. 5**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

1. Le destinazioni d'uso contemplate dal PPE sono definite ai sensi dell'art. 1.3 delle NUEA del PRGC, con riferimento ai numeri **1** = residenza, **4** = attività commerciali, **5** = attività terziarie (anche dette direzionali nel presente PPE).
2. Le destinazioni d'uso previste e ammesse per i singoli edifici e per le aree comprese nel PPE sono puntualmente disciplinate dalla Tavola 1C1.
3. Tali destinazioni non possono essere modificate per tutta la durata del PPE se non nei seguenti casi:
 - a) lievi assestamenti dimensionali definibili in sede di progettazione esecutiva e motivati da eventuali discrepanze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di PPE,
 - b) scambi di destinazioni (a parità di SLP) esclusivamente nell'ambito delle proprietà private, e comunque con divieto di prevedere ulteriori destinazioni residenziali ai piani terreni,
 - c) recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98, con obbligo di corrispondere, oltre ai contributi di costruzione, anche le monetizzazioni degli standard nella misura prevista dal presente PPE;

- d) utilizzo abitativo dei sottotetti di nuova costruzione nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione e delle monetizzazioni e limitatamente alla formazione di locali connessi alle unità residenziali sottostanti;

In tutti gli altri casi la modifica delle destinazioni d'uso deve essere disposta con Variante al PPE, con relativo adeguamento delle monetizzazioni e degli standard urbanistici e dei contributi di costruzione.

ART. 6**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

1. Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici e sulle aree comprese nel PPE sono puntualmente disciplinati dalla Tavola 1C₂, con riferimento alle categorie di opere previste, e hanno valore prescrittivo modificabile solo con Variante al PPE.
2. Le Tavole 2A_{1/5}, 2B, 2C disciplinano nel dettaglio gli aspetti qualitativi degli interventi edilizi sui singoli edifici ed hanno valore orientativo dei progetti esecutivi, che potranno proporre soluzioni architettoniche lievemente alternative, purché validamente motivate sotto il profilo della coerenza con le finalità del presente PPE e delle prescrizioni compositive e ambientali contenute e richiamate nelle presenti norme.
3. Deve intendersi comunque sempre ammesso il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98.
4. L'esecuzione delle opere di restauro e ristrutturazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni operative dettate dalle NUEA del PRGC.
5. E' prescritta la conservazione del tratto di paramento murario individuato dal PRGC come "tardo medievale" e si raccomanda che gli scavi siano eseguiti sotto la supervisione di un tecnico esperto in materia di beni archeologici, onde valutare l'interesse di strutture murarie eventualmente presenti nel sottosuolo.
6. L'abilitazione edilizia per la realizzazione del terrazzo previsto al secondo piano (sulla testata nord della manica prospiciente Via Toesca) può comportare modifiche di posizionamento, tipologia e dimensione, rispetto a quanto indicato negli elaborati di PPE, ed è comunque subordinata al preventivo parere favorevole della competente Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali e Ambientali.

ART. 7**PARAMETRI EDILIZI**

1. Gli aspetti quantitativi e parametrici degli interventi edilizi previsti e ammessi dal presente PPE sono desumibili dagli elaborati cartografici del medesimo (planimetrie, sezioni, prospetti), che non definiscono numericamente altezze, distanze, rapporti di copertura o indici volumetrici, ma si limitano a stabilire la SLP prevista per ciascuna destinazione d'uso.
2. L'esatta quantificazione di tali parametri dimensionali deve essere definita in sede di progetto esecutivo degli interventi edilizi, coerentemente con le rappresentazioni grafiche del PPE, e con riguardo al puntuale rilievo dello stato di fatto.
3. La distanza da rispettare dai confini nella ricostruzione di fabbricati non già aderenti agli stessi, deve essere di almeno m.5,00, salvo accordo tra i confinanti.

ART. 8**PRESCRIZIONI COMPOSITIVE E AMBIENTALI**

1. Gli interventi edilizi sugli edifici e sugli spazi interni all'ambito di PPE dovranno rispettare le seguenti prescrizioni in ordine alla composizione delle facciate e all'utilizzazione di materiali, tecniche esecutive e colori.
 - a) **Intonaci.**

Le opere di recupero e/o rifacimento degli intonaci delle facciate sono vincolate al rispetto delle indicazioni del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano della Città di Rivarolo. L'esecuzione deve essere effettuata con materiali e tecniche tradizionali.
 - b) **Tinteggiature.**

Gli interventi di tinteggiatura devono rispettare le norme del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.

e) ~~**Nuove aperture.**~~

~~In caso di nuove aperture, in linea con quanto indicato nelle Tavole 2B₁, 2B₂, 2B₃, del presente PPE, la loro posizione e forma deve essere allineata verticalmente e orizzontalmente con quelle esistenti. Gli interventi sulle aperture esistenti devono essere volti ad una loro regolarizzazione all'interno del disegno complessivo della facciata. Fatte salve le indicazioni progettuali definite con l'approvazione del presente Piano, ulteriori aperture saranno oggetto di verifica da parte della Commissione Edilizia in merito alla loro rispondenza a corrette logiche compositive.~~

c) **Coperture e pluviali.**

Il rifacimento delle coperture sui corpi edilizi di nuova costruzione deve richiamarsi alle tipologie esistenti, riproponendo orditura lignea e manto in cotto, possibilmente con riutilizzo dei coppi esistenti. Lattoneria e pluviali a corredo della copertura devono essere in lamiera di rame.

d) **Serramenti e sistemi oscuranti.**

I serramenti dei piani primo e secondo devono essere in legno verniciati con finitura non lucida nel rispetto delle gamme cromatiche consentite dal Piano del colore e dell'arredo urbano. I sistemi oscuranti delle medesime aperture, obbligatoriamente a gelosia, devono essere dello stesso materiale e avere lo stesso tipo di finitura dei serramenti. Le vetrine e i serramenti dei piani terreni possono essere realizzati con tipologie e materiali diversi da quelli adottati per i piani superiori, purché risultino coordinati tra loro e conformi ai disposti del Piano del colore e dell'arredo urbano.

e) **Balconi e ringhiere.**

I nuovi balconi e i rifacimenti di quelli esistenti devono essere realizzati con lastre in pietra di Luserna o in diorite su modiglioni del medesimo materiale. Ringhiere e inferriate devono essere in ferro e di disegno sobrio e lineare, tinteggiate nel rispetto delle gamme cromatiche consentite dal Piano del colore e dell'arredo urbano.

Per le balaustre dei terrazzi è prescritto l'utilizzo di pilastri in cotto.

f) **Pavimentazioni e arredi.**

I portici di nuova costruzione devono essere pavimentati con lastre di pietra (preferibilmente luserna o diorite).

La scelta delle pavimentazioni delle aree cortilizie è demandata alla loro progettazione esecutiva: si raccomanda, ove compatibile con le esigenze di agevole deambulazione, l'utilizzo dell'acciottolato, eventualmente accostato

a passatoie in lastre di pietra (soprattutto per l'andito di collegamento con Via Ivrea); si ritiene comunque ammissibile anche la pavimentazione in cubetti di porfido o diorite.

La tipologia degli arredi (corpi illuminanti, panchine, cestini gettacarta, ecc.) deve essere unitaria su tutto l'ambito di PPE e coordinata con gli aspetti formali delle vetrine e delle insegne dei piani terreni.

g) **Conservazione dei paramenti murari tardo-medievali.**

Il PPE individua l'estensione dei tratti murari tardo medievali sulla base dei rilievi effettuati in sede di analisi dello stato di fatto e pertanto viene prevista la conservazione delle murature limitatamente alle porzioni ritenute effettivamente corrispondenti alle indicazioni tipologiche del PRGC. Tuttavia, in applicazione dei disposti di cui all'ultimo comma dell'art.26 delle NUA del PRGC, l'accertamento della esatta consistenza e ubicazione dei paramenti murari di pregio dovrà essere espletato in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi

2. Tutte le modifiche da apportare, nessuna esclusa, riguardanti le modificazioni sull'area di intervento, ivi comprese le delimitazioni o suddivisioni delle superfici libere, nonché le modifiche circa l'aspetto delle facciate degli edifici medesimi, viepiù delle ulteriori realizzazioni od occlusioni di aperture, finestre e quant'altro, richiedono il pronunciamento della Commissione regionale, posto che, l'intervento, risulta assoggettato a S.U.E.

ART. 9

MODALITA' ATTUATIVE DEL PPE

1. La realizzazione degli interventi attuativi del presente PPE avviene interamente per iniziativa privata, previo conseguimento dell'abilitazione prevista dalla legislazione vigente.
2. I contributi di costruzione sono dovuti nei termini stabiliti dalla regolamentazione comunale in vigore al momento in cui viene abilitato il singolo intervento.
3. Non è prevista né ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo dei contributi dovuti: le opere di sistemazione delle aree private soggette a pubblica fruizione sono interamente a carico degli attuatori.

4. Gli interventi di nuova costruzione e di cambio di destinazione d'uso sono inoltre soggetti alla monetizzazione degli standard urbanistici in misura di 40 mq per abitante insediabile e 150% della SLP a destinazione direzionale e commerciale.
5. Per quanto riguarda l'organizzazione attuativa del PPE, sono individuati e normati due distinti ambiti gestionali così articolati:

a) comparto di intervento unitario

- 1) è indicato come tale in tutti gli elaborati planimetrici di progetto ed è costituito da un ambito di proprietà unitaria (in capo alla ditta "Immobiliare Francesca"), al quale possono aggregarsi ulteriori porzioni immobiliari comprese nel PPE, purché ad esso adiacenti;
- 2) l'attuazione di tale comparto (fatte salve le opere di demolizione che possono essere autonomamente eseguite con denuncia di inizio attività) deve avvenire con permesso di costruire convenzionato unitario, che deve prevedere l'integrale realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PPE nell'ambito del comparto;
- 3) la convenzione deve disciplinare, oltre ai tempi di esecuzione e alle caratteristiche architettoniche dell'intervento, anche i requisiti formali e i termini di fruizione degli spazi destinati a pubblico transito pedonale, secondo le prescrizioni dettate dall'art. 10 seguente;
- 4) la licenza di agibilità per qualsiasi delle unità immobiliari realizzate nel comparto non può in ogni caso essere rilasciata se non è integralmente completata la realizzazione dello spazio di uso pubblico identificato come "corte est" nel successivo art. 10 e se non ne è assicurata la piena e incondizionata fruizione pubblica, nei termini disciplinati dal medesimo articolo e, inoltre, se non sono disponibili i posti auto privati previsti dall'art. 11 delle presenti norme;

b) interventi su immobili esterni al comparto unitario

- 1) qualsiasi intervento eccedente la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria alle coperture e prospetti, finalizzata a garantire l'integrità dell'immobile o a seguito di problemi statici documentati, da eseguirsi sugli immobili esterni al "comparto di intervento unitario", a prescindere dal titolo abilitativo occorrente e dalla necessità o meno di versare contributi di costruzione e monetizzazioni di standard, è comunque subordinato alla sottoscrizione dell'impegno a consentire, per quanto di competenza, la fruizione e l'adeguata sistemazione (ove necessaria) degli spazi destinati a pubblico transito pedonale, secondo le prescrizioni dettate dall'art. 10 seguente;

- 2) qualora gli spazi di pubblica fruizione siano di proprietà comune, l'atto di impegno di cui al punto precedente deve essere corredato dalla relativa deliberazione condominiale;
- 3) l'atto di cui sopra deve pure integrare l'impegno, assunto per quanto di competenza, alla rimozione della recinzione che divide lo spazio identificato come "corte ovest" nel successivo art. 10, restando inteso che l'abbattimento della recinzione sarà materialmente possibile solo quando l'impegno sia stato sottoscritto da entrambi i confinanti.

ART. 10**FRUIZIONE PUBBLICA DELLE AREE PRIVATE**

1. Stante la imprescindibile funzione di pubblica utilità assegnata alle aree cortilizie private comprese nel PPE, per il collegamento pedonale tra Via Ivrea e Via Toesca, si dettano le seguenti prescrizioni, a garanzia del conseguimento di tale finalità:
 - a) oltre ai portici di Via Ivrea, già utilizzati per il pubblico transito, sono individuati due distinti ambiti di fruizione pubblica, soggetti ad un diverso regime di utilizzo, coerentemente con le destinazioni specificate nella Tav. 1C₁ del PPE:
 - 1) i portici di nuova costruzione in fregio a Via Toesca, unitamente al cortile ad essi adiacente e al relativo accesso carraio su Via Ivrea, complessivamente denominati "corte est";
 - 2) il cortile più occidentale, attualmente suddiviso in due parti da una recinzione, e il relativo accesso carraio su Via Ivrea, complessivamente denominati "corte ovest";
 - b) la "corte est" è destinata al transito pedonale pubblico senza alcuna limitazione di orario, se non per quanto disposto con specifici provvedimenti dall'Autorità Comunale;
 - c) la "corte ovest", nella sua interezza o anche per la sola parte connessa all'attuazione di un singolo intervento edilizio, è destinata al transito pedonale pubblico limitatamente agli orari di apertura degli esercizi da essa direttamente accessibili, e può pertanto essere separata dalla "corte est" con

- un cancello in ferro e dalla Via Ivrea con un portone in legno, da tenersi sempre aperti durante l'orario di libero accesso;
- d) entrambe le "corti", in relazione ai rispettivi orari di fruizione devono pertanto risultare sempre accessibili e adeguatamente illuminate anche durante le ore notturne;
 - e) gli spazi di cui al presente articolo sono accessibili agli automezzi limitatamente alle esigenze di carico e scarico e devono essere tenuti sempre liberi da veicoli in sosta, depositi di materiali o installazioni, anche mobili, che non siano strettamente connesse alla pubblica fruizione; l'Autorità Comunale si riserva comunque la facoltà di concederne l'utilizzo privato per dehors, strutture espositive e simili, subordinatamente al pagamento degli oneri previsti per l'occupazione del suolo pubblico;
 - f) le modalità e le tempistiche attuative delle due aree destinate a pubblica fruizione sono disciplinate dall'art. 9 delle presenti norme;
 - g) le prescrizioni sulla qualità delle pavimentazioni e degli arredi sono dettagliate all'art. 8 delle presenti norme;
 - h) i requisiti di accessibilità in materia di superamento delle barriere architettoniche sono definiti all'art. 12 delle presenti norme;
2. Ulteriori clausole non contemplate dalle presenti norme potranno essere introdotte in sede convenzionale, purché non incompatibili con le NUEA del PRGC e non contrastanti con le finalità del PPE.

ART. 11**PARCHEGGI PRIVATI**

1. Nel sottosuolo del "comparto di intervento unitario" devono essere realizzati spazi per parcheggio privato di superficie pari ad almeno 1mq/10mc della volumetria in progetto su tale comparto, e comunque in misura non inferiore a un posto auto per ogni unità abitativa o terziario-commerciale prevista.
2. Ai residenti del Condominio "Tonso" è garantita la prelazione nell'acquisto e nella locazione dei posti auto privati di cui al comma precedente, che non siano utilizzati dalle unità immobiliari del "comparto di intervento unitario".

ART. 12**SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Con riferimento all'art. 91octies della L.R. 56/77, si richiama come applicabile tutta la disciplina per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche, in particolare per quanto riguarda la progettazione degli spazi soggetti a fruizione pubblica.
2. I portici e i percorsi pedonali devono essere pavimentati con materiali antisdrucchiolevoli e devono avere sezione costante non inferiore a cm 150; sono ammessi sporadici restringimenti, ad esempio in corrispondenza di accessi ai vani scala ed agli esercizi commerciali, purché il passaggio non abbia larghezza inferiore a cm 100; eventuali dislivelli, nell'ambito dei percorsi pedonali pubblici, devono essere superati con rampe o raccordi di pendenza e lunghezza conformi ai disposti della legislazione di settore vigente al rilascio del titolo abilitativo edilizio.
3. Tutti i vani scala comuni degli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di ascensore.