

Regione Piemonte
Provincia di Torino



Città di Rivoli

P R G C

piano

regolatore

generale

comunale

Variante ai sensi dell'art. 17, comma 7- L.R. 56/77 s.m. e i.

PROGETTO DEFINITIVO

Variante parziale n. 13P/2009

D
1

Norme di Attuazione ***(articoli variati)***

Il Sindaco

Franco Dessì

**L'Assessore alla
Pianificazione Territoriale**

Arch. Adriano Sozza

Il Segretario Generale

Dott.ssa Elisabetta Scatigna

Progetto: Area Programmazione e Sviluppo del Territorio

Il Dirigente dell'Area

Ing. Ivo Agnolin

I Progettisti

*Arch. Antonio Graziani (R. di P.)
Ing. Michele Michelis*

I Co-progettisti

*Arch. Ugo Fiorucci
Arch. Silvia Freccero*

Progetto definitivo di revisione del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°11-3288 del 25/06/2001

Progetto definitivo di variante strutturale al vigente P.R.G.C. denominata 1S/2003 approvato con D.G.R. n°25-4848 del 11/12/2006

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 10P/2006 approvato con D.C.C. n°30 del 30/03/2007

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 11P/2008 approvato con D.C.C. n°33 del 23/03/2009

Progetto definitivo di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 12P/2008 approvato con D.C.C. n°141 del 18/12/2008

Progetto definitivo di variante non-variante al vigente P.R.G.C. denominata nn2/2009 approvato con D.C.C. n°50 del 21/04/2009

Progetto preliminare di variante parziale al vigente P.R.G.C. denominata 13P/2008 adottato con D.C.C. n°49 del 29/04/2010

5. MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI

5.1 Trasferimenti di capacità edificatoria

- 1 La capacità edificatoria può essere trasferita esclusivamente tra aree urbanistiche aventi destinazione residenziale, così come descritte all'art. 1.3.1 della Norme di Attuazione. Sono pertanto escluse dalla facoltà di trasferimento della capacità edificatoria tutte le restanti aree urbanistiche.

I trasferimenti in area agricola sono specificatamente normati dall'art. 25 della L.R. 56/77 e dall'art. 6.1 comma 11 delle Norme di attuazione del P.R.G.C..

Il trasferimento della capacità edificatoria può avvenire da aree aventi o meno destinazione a servizio pubblico di standard dando origine alla seguente casistica:

- 1) qualora la capacità edificatoria sia trasferita da un'area privata contigua al lotto di intervento e non avente destinazione a servizio pubblico di standard, questa sarà vincolata con destinazione a verde privato mediante convenzione edilizia e/o atto d'obbligo del proprietario ed inserita nell'elenco delle aree prive della capacità edificatoria a seguito di interventi edilizi in altra sede. Tale possibilità è ammessa esclusivamente qualora da parte dell'Amministrazione comunale non si riscontri l'esigenza o l'opportunità di assoggettamento delle stesse all'uso pubblico, motivato da accertato fabbisogno di servizi di livello locale nel qual caso la convenzione e/o atto d'obbligo disciplinerà l'uso pubblico delle aree e delle strutture interessate dal vincolo.
- 2) Qualora la capacità edificatoria sia trasferita da area privata avente destinazione a servizio pubblico, questa dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, il quale, in fase di stipula della convenzione edilizia e/o atto d'obbligo valuterà se accettare tale dismissione senza richiedere ulteriori interventi da parte del soggetto proponente (in tal caso l'area è sistemata a verde, in attesa che l'Amministrazione comunale attui il servizio pubblico previsto) ovvero di accettare l'area convenzionando con il soggetto attuatore anche la realizzazione del servizio pubblico ivi previsto dallo strumento urbanistico generale.

La capacità edificatoria di ogni area di intervento è ottenuta moltiplicando l'Indice territoriale per la superficie dell'area stessa.

Qualora l'area d'intervento sia suddivisa tra aree urbanistiche aventi differenti Indici territoriali, la capacità edificatoria complessiva dell'intervento sarà costituita dalla somma delle capacità relative alle singole porzioni di area di intervento.

La capacità edificatoria di pertinenza di lotti destinati a viabilità od a servizi pubblici può essere utilizzata solo se i lotti sono ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale con atto formale anteriore al rilascio del permesso di costruire. Nella Convenzione può essere definito un possesso posticipato dell'area, nel caso in cui l'interesse del Comune al suo utilizzo non sia immediato.

La capacità edificatoria di pertinenza di aree contigue o, non contigue a destinazione agricola, può essere accorpata con solo permesso di costruire, a meno di diverse prescrizioni delle Schede allegate.

La concentrazione di capacità edificatoria nei singoli lotti è limitata dal rispetto dell'indice di densità fondiaria (art. 2.6) indicato nelle Schede Normative.

5.1.1 Trasferimento anticipato di capacità edificatoria

- 1 Nei casi in cui il Piano individui aree da destinarsi a servizi pubblici oppure a viabilità, è facoltà dell'Amministrazione ricorrere all'esproprio; divenendo così titolare della capacità edificatoria delle aree stesse.

In alternativa all'esproprio i proprietari, cedendo gratuitamente le aree, possono rimanere titolari delle relative capacità edificatorie, che potranno essere trasferite su ambiti fondiari.

5.2 Piani Esecutivi

- 1 Sono obbligatori solo nelle parti del territorio comunale indicate dalle schede allegate alle presenti N.d.A. e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio.
Sono inoltre obbligatori, ad eccezione delle aree agricole, nei casi in cui si configurino interventi che prevedano la realizzazione di quantità edilizie superiori a 1.200 mq. di Slp oppure implicino la realizzazione di opere di urbanizzazione e conseguenti dismissioni in quelle porzioni di territorio non ancora dotate in tutto o in parte delle medesime.
- 2 I Piani Esecutivi di iniziativa comunale sono:
 - a) Piani Particolareggiati (P.P.) ai sensi degli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n.1150 e degli articoli 38 e seguenti della legge regionale n° 56 del 5/12/1977;
 - b) Piani delle aree da destinare all'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 18/4/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 41 della L.R. n° 56 del 5/12/1977 e sue successive modificazioni;
 - c) Piani delle aree destinati ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della Legge 22/10/1971 n° 865 ed all'articolo 42 della già citata L.R. n° 56 e sue successive modificazioni;
 - d) Piani di Recupero (P.d.R.) del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 28 e seguenti della legge 5/8/1978 n° 457 ed eventuali successive modificazioni.
 - e) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992 n° 179, ai sensi della Legge regionale 9/04/1996 n° 18
- 3 I Piani Esecutivi di iniziativa privata sono:
 - f) Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) redatti ai sensi dell'articolo 43 e seguenti della citata L.R. n° 56 e successive modificazioni;
 - g) Piani di Recupero (P.d.R.) del patrimonio edilizio esistente di iniziativa dei privati ai sensi dell'articolo 30 della legge 5/8/1978 n° 457 ed eventuali successive modificazioni.
- 4 Gli ambiti di intervento e le dimensioni dei Piani Esecutivi saranno definiti dall'Amministrazione Comunale al momento della loro formazione e saranno finalizzati alla più razionale e funzionale utilizzazione del suolo al fine del raggiungimento degli obiettivi del P.R.G.C.
- 5 I Piani Esecutivi potranno modificare, senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C.:
 - 1) i tracciati della viabilità secondaria interna per la ricerca della migliore soluzione di accessibilità a tutti i fabbricati eventualmente esistenti e in progetto;
 - 2) la distribuzione planimetrica delle aree a servizi ricadenti all'interno del Piano Esecutivo, già indicate nella cartografia del P.R.G.C., mantenendone inalterate la quantità anche nel caso in cui la capacità insediativa del Piano Esecutivo risultasse inferiore alle previsioni di P.R.G.C.

5.2.1 Elaborati e convenzioni nei Piani Esecutivi

- 1 Gli elaborati dei Piani Esecutivi sono di massima quelli previsti dalle leggi vigenti.
In particolare i Piani Esecutivi Convenzionati devono contenere i seguenti elaborati:
 - 1) analisi preparatoria consistente nella documentazione relativa allo studio di fattibilità dell'intervento che, per semplicità, può essere integrato all'interno della relazione illustrativa del P.E.C.;
 - 2) la relazione finanziaria che dovrà contenere un'analisi sommaria dei costi di realizzazione dell'intervento, comprendente il costo di acquisizione delle aree di intervento (oltre a quelle eventualmente oggetto di prelievo di capacità edificatoria) gli oneri di realizzazione dei manufatti edilizi, gli oneri di urbanizzazione, l'importo delle eventuali opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri, gli oneri fiscali;
 - 3) il cronoprogramma degli interventi previsti in P.E.C. con particolare riferimento alle priorità delle fasi operative;

- 4) planimetria con inquadramento urbanistico dell'intervento che riporti gli estratti planimetrici di P.R.G.C. e di Catasto;
 - 5) tavola di rilievo planoaltimetrico delle aree interessate dal progetto esteso anche alle fasce territoriali contermini in modo da consentire una agevole lettura della situazione all'intorno, eseguito con strumentazione elettronica o tradizionale accompagnato da esauriente relazione fotografica. Sulla planimetria di rilievo devono essere riportati graficamente i punti di presa delle fotografie ed i riferimenti numerici alle stesse. Sono altresì da rilevare e rappresentare le eventuali essenze arboree con l'indicazione della specie;
 - 6) progetto planovolumetrico del P.E.C. riportato su mappa catastale in scala 1:1500 aggiornata e sulla planimetria di P.R.G.C. in scala 1:2000, con la progettazione delle aree esterne in scala 1:500, dotata delle principali quote planoaltimetriche e contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi dalle sedi stradali degli edifici esistenti ed in progetto;
 - gli edifici e le opere da realizzare (compresa la localizzazione delle necessarie cabine elettriche, bocchette antincendio con idranti, spazi per cassonetti della raccolta rifiuti, ecc.);
 - il verde privato, con l'indicazione delle essenze arboree previste;
 - 7) l'indicazione planimetrica, su base catastale e di P.R.G.C., delle eventuali aree proposte in dismissione gratuita al Comune con chiaro riferimento ai dati identificativi catastali. Tutte le aree interessate dall'intervento devono essere evidenziate mediante opportuni simboli e colori che individuino i comparti edificatori e le aree eventualmente proposte in dismissione;
 - 8) lo studio di inserimento ambientale, come descritto al successivo art. 5.6.2.
- 2 Nei Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), le convenzioni devono essere redatte secondo lo Schema fornito dagli Uffici Tecnici e devono prevedere essenzialmente:
- a) la cessione gratuita (anche con il possesso differito al Comune, nel caso non intenda realizzare in tempi brevi il servizio previsto), entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e; in caso di insufficienza delle aree da dismettere, l'entità del corrispettivo da versare al Comune per l'acquisizione delle aree mancanti;
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
 - c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
 - d) le sanzioni a carico degli stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso nel piano di intervento;
 - e) le eventuali quote di edilizia convenzionata (ex L. 865/71) da realizzare e le quote di edilizia da destinare ad abitazioni in locazione, in complessi plurifamiliari con oltre 1000 mq. di superficie lorda, in quantità non inferiore al 10% della Superficie lorda.
- 3 Qualora il Piano Esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici, oppure interventi di ristrutturazione urbanistica di aree, la convenzione dovrà prevedere modi e tempi per la realizzazione degli interventi con garanzia dell'alloggio per gli abitanti o del posto di lavoro per gli addetti occupati al momento della formazione del P.E.C.

5.3 Interventi edilizi con permesso di costruire

- 1 Nelle parti di territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Esecutivo, gli interventi edilizi si possono attuare mediante permesso di costruire secondo le modalità previste dalle Leggi vigenti. Nelle aree dove è prescritto il Piano Esecutivo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione dei Piani Esecutivi stessi.
Gli edifici esistenti compresi in queste aree, anche in assenza di Piano Esecutivo potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con minimi aumenti di superficie lorda necessari per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici (con un massimo di 25 mq per unità immobiliare e di 100 mq per l'intero edificio).

5.3.1 Elaborati per il permesso di costruire

- 1 Gli elaborati tecnici da allegare alla domanda di permesso di costruire sono quelli previsti dal R.I.E. vigente, da ulteriori disposizioni di legge e dall'Elenco della documentazione richiesta dagli Uffici Tecnici:
E' inoltre richiesto lo studio di inserimento ambientale, come descritto al successivo art. 5.6.1.

5.4 Permesso di costruire convenzionato

- 1 Qualora un intervento, per il quale non è previsto l'obbligo di Piano Esecutivo coinvolga più soggetti pubblici e privati e richieda il trasferimento di capacità edificatoria da area privata avente destinazione a servizio pubblico oppure il trasferimento di capacità edificatoria da area privata a destinazione residenziale contigua oppure l'acquisto di capacità edificatoria direttamente dall'Amministrazione Comunale o da terzi, il permesso di costruire può essere subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, registrato e trascritto, che disciplini modalità, caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi (come previsto all'art. 49 c. 5 LR 56/77).

5.5 Verifiche di compatibilità ambientale degli interventi

- 1 Tutti i progetti volti all'attuazione delle previsioni del presente P.R.G.C. che comportino modificazioni dello stato esterno dei luoghi o degli edifici debbono essere sottoposti alla verifica di compatibilità ambientale per garantire il perseguimento di due diversi obiettivi:
 - 1) che non vengano pregiudicate le situazioni di pregio ambientale e non vengano pregiudicati viabilità e sistema irriguo;
 - 2) che vengano migliorate le situazioni di degrado, attraverso la ricerca di idonee soluzioni progettuali.I parametri per la valutazione, da parte della competente Commissione Edilizia, circa l'inserimento ambientale dell'intervento, sono forniti dagli elaborati dei seguenti allegati tecnici (art. 1.2 / B):
 - «Analisi di compatibilità ambientale delle previsioni di piano», volumi I, II, III e relativi elaborati cartografici;
 - «Piano del verde urbano ed extraurbano» e relativi elaborati cartografici;
 - «Analisi e catalogazione degli edifici e delle aree di interesse culturale ambientale»;
 - Censimento "Guarini" realizzato nell'ambito dell'applicazione della Legge 14.03.1995 n° 35.Poiché la variazione degli impatti è data, in primo luogo, dalla dimensione dell'intervento, si individuano due diverse tipologie di progetto: quelle attuabili in regime di permesso di costruire e

- 4 Al fine della riqualificazione ambientale della zona, nelle aree normative **8Rca8/9/10/11/12/13/14/15**, **9Rca7/8** (Burg Sagrin), nelle aree normative **13Rca1/2/4/5/6/7/8/9/10/11**, **14Rca1/2/3/4/5/6/7/8**, **18Rca1** (Tetti Neirotti) e nelle aree normative **5Rca1/2/3/4/5**, **6Rca1/2/3/4** (Bruere), per gli edifici aventi tipologia edilizia e destinazione non originariamente residenziali e non originariamente agricole, sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, delle stesse quantità di superficie lorda con cambio di destinazione d'uso e con eventuale modesto trasferimento di capacità edificatoria, garantendo una configurazione volumetrica omogenea al tessuto esistente (altezza, indice di densità fondiaria, ecc.).
- 5 Al fine del mantenimento delle caratteristiche ambientali delle zone Tetti Neirotti e Bruere , negli interventi dovranno essere mantenute e valorizzate le tipologie, formali e di materiali, originarie proprie delle borgate agricole (mantenimento di cortine murarie, muri pieni, corti; uso di materiali tipici come coppi, intonaci, mattoni pieni, acciottolati, pietre a lastra intera, ecc.).
- 6 In particolare nelle aree normative **8Rca 2/3/4/5/6**, **8Rca 16/17/18/19**, **3Rca 4** e nei lotti con edifici elencati al tit.8, sono possibili solo interventi finalizzati al mantenimento dell'esistente. E' comunque possibile aumentare la superficie lorda degli edifici con interventi di ristrutturazione attraverso l'applicazione dell'Una Tantum, secondo le indicazioni dell'art. 10.6 c. 1 punto 1e), e la formazione di soppalchi, compatibilmente con il rispetto delle condizioni di abitabilità ed utilizzabilità dei locali.
- 7 Tutti gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno avere l'obiettivo di conferire all'edificio nel suo insieme, una unitaria impronta architettonica e dovranno salvaguardare i valori ambientali del sito.
* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.2.3 Aree normative residenziali consolidate di riqualificazione **Rcr**

- 1 Si tratta di aree la cui immagine mal corrisponde alle esigenze di decoro urbano. Le Schede normative individuano le modalità operative per interventi di leggero ampliamento volumetrico finalizzato alla ricostruzione delle facciate verso cortile (anche oltre gli interventi ammessi dall'art. 2.8 c. 6).
* Schede Normative (Elaborato 4b)

6.2.4 Aree normative residenziali di trasformazione **Rt**

- 1 Si tratta di aree nelle quali, attraverso un Piano Esecutivo, è prevista la concentrazione di capacità edificatoria per interventi di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi saranno realizzati, con trasferimento di capacità edificatoria, secondo quanto normato dai precedenti artt. 5.1/5.2/5.3, anche utilizzando capacità edificatorie di aree di proprietà comunale.
- 2 In tali aree normative, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di ridefinire le Superfici per Servizi e Viabilità indicate in dismissione in loco e quantificate all'interno delle schede normative, previa conservazione del dato complessivo minimo, rimodulandole all'interno del Progetto di PEC sulla base delle attuali necessità e esigenze espresse dal contesto territoriale di appartenenza.
- 3 In tali aree normative sono confermate le quantità edilizie esistenti al fine di recuperare la loro consistenza volumetrica esclusivamente all'interno del P.E.C.. Il metodo di calcolo della Slp derivante dal volume edilizio esistente nell'area normativa, dovrà considerare una distanza interpiano di tre metri fino all'imposta della copertura e fermo restando il limite degli indici di scheda.
* Schede Normative (Elaborato 4b)

Punto 1 – Unità Minime di Intervento

In area Faa sono individuate 9 Unità Minime di Intervento (U.M.I.), in ciascuna delle quali si deve operare sulla base di un progetto unitario, esteso all'intera U.M.I., che abbia ottenuto il permesso di costruire.

Tale progetto dovrà prevedere, se necessario, i tempi e le priorità nell'attuazione delle varie parti che lo compongono.

All'atto della progettazione esecutiva è consentita una diversa aggregazione fra U.M.I. solo qualora ne sia documentata la necessità o la convenienza, sia da parte degli operatori e degli utenti che da parte della Pubblica Amministrazione.

Tali varianti devono in ogni caso essere consentite con atto deliberativo della Giunta Municipale.

Punto 2 – Opere prescritte, destinazioni d'uso e categorie di intervento.

Le opere individuate con asterisco nella tavola 3 di progetto hanno carattere prescrittivo ad eccezione delle OO.PP. individuate e realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale (art.17, comma 8, lettera g, L.R. 56/77 e s.m.e i.).

Tutti gli interventi, in ossequio agli artt. 3 e 7 della L.R. 25/84, sono finalizzati “a promuovere iniziative atte a consentire la fruizione dell'Area attrezzata a fini culturali, didattici e ricreativi” mentre le nuove costruzioni previste dovranno essere realizzate in modo che “non possano deteriorare le caratteristiche ambientali del luogo”.

Le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento previste per le singole U.M.I. sono così individuate:

UMI 1 Spazi pubblici circostanti il Castello, attrezzati con viabilità veicolare di accesso (tornanti, nuova strada veicolare attorno al parterre del Castello, corso e via Al Castello); parcheggi (su via al castello e sul piazzale verso Piazza Marconi); sistemazioni a verde (parterre, tornanti, viali, belvedere a nord); pavimentazioni lapidee ed a tappeto erboso (lati est e nord).

Essi dovranno essere sistemati al seguito di un progetto unitario che tenga conto delle connessioni con la struttura e le funzioni del Castello (UMI2).

In particolare, per ciò che riguarda la nuova strada veicolare attorno al parterre, si dovrà tenere conto della risistemazione generale del traffico su tutta l'area, che dovrà prioritariamente garantire la pedonalizzazione del parterre stesso; quindi detta nuova strada potrà essere realizzata qualora si prospetti l'assoluta necessità di un collegamento, anche solo a senso unico, tra i due versanti nord e sud della collina.

Per quanto riguarda gli accessi da via Borghezio in sede esecutiva bisognerà provvedere ad un tipo di sistemazione viaria che renda, per quanto possibile, sicura la viabilità pedonale, ricorrendo in ipotesi alla costruzione di una cordona laterale alla sede veicolare.

In sede esecutiva, la sistemazione viaria, riguardante gli accessi da via Borghezio, dovrà garantire la sicurezza del transito pedonale.

UMI 2 Castello e Manica Lunga con parcheggio di pertinenza a nord, sono destinati ad attività museali, espositive e servizi collegati, necessari al funzionamento ed al potenziamento delle attività stesse.

UMI 3 Anfiteatro all'aperto (circa 2000 posti) per spettacoli e manifestazioni, eventualmente copribile; edificio con funzione di quinta per l'anfiteatro, desinato a servizi teatrali, laboratori per artisti, uffici relativi; belvedere naturale con funzione anche di foyer all'aperto per il teatro;