
REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA CROCIERA

committente :

COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

area di sviluppo e fase di progetto:

PROGETTO DEFINITIVO

tipologia elaborato

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

codice elaborato

01506C071401PDU01 **PB**

SIGLA ELAB.

revisioni

| | | |
|----|------------|-----------|
| | | |
| | | |
| | | |
| 00 | 16/07/2014 | Emissione |

progettazione



STUDIO RIPAMONTI

vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail ripamontistudio@tin.it

SOMMARIO:

| | |
|--|----|
| Art. 1 - COERENZA CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE | 1 |
| Art. 2 - AMBITO E FUNZIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO | 2 |
| Art. 3 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO | 3 |
| Art. 4 - USI PUBBLICI DEL SUOLO | 4 |
| Art. 5 - FUNZIONI PREVISTE PER GLI EDIFICI..... | 5 |
| Art. 6 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO..... | 7 |
| Art. 7 - AMBITI DI INTERVENTO..... | 8 |
| Art. 8 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA | 9 |
| Art. 9 - AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA | 11 |
| Art. 10 - ELEMENTI PER LA DEFINIZIONE PLANOVOLUMETRICA DI EDIFICI E MANUFATTI | 13 |
| Art. 11 - INTERVENTI NELLE AREE PER GLI USI PUBBLICI..... | 15 |
| Art. 12 - AUTORIMESSE | 16 |
| Art. 13 - INDIRIZZI GENERALI DEGLI INTERVENTI | 17 |
| Art. 14 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI | 19 |
| Art. 15 - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA | 20 |
| Art. 16 - CRITERI GENERALI DA APPLICARE NELLA PROGETTAZIONE..... | 21 |
| Art. 17 - SOGGETTI ATTUATORI | 22 |
| Art. 18 - MODALITA' ATTUATIVE | 23 |
| Art. 19 - PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI | 24 |

Art. 1 - COERENZA CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. definisce i contenuti e le previsioni relativi al territorio individuato come area urbana centrale della Crociera attraverso uno specifico articolo normativo e mediante la perimetrazione del territorio come tale classificato.

Art. 2 - AMBITO E FUNZIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano particolareggiato è elaborato ai sensi dei contenuti degli articoli 38, 39, 40 della L.R. 56/1977 come modificata con L.R. 3/2013 e riguarda l'area denominata Area Urbana Centrale della Crociera; il P.R.G. stabilisce l'obbligo della formazione di piano particolareggiato esteso all'intero ambito così individuato.

Tutti gli interventi su edifici, manufatti e aree libere, ricadenti all'interno del perimetro del piano particolareggiato, sono da conformare alle presenti norme ed agli elaborati grafici che compongono il piano stesso.

Per quanto riguarda le definizioni delle categorie di intervento edilizio e dei parametri vale quanto previsto rispettivamente dalle norme di attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne i parametri, nel piano particolareggiato si confermano quelli indicati dal P.R.G.

Art. 3 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- P1 - Planimetria delle prescrizioni di P.R.G. relative al territorio oggetto di P.P. (in scala 1:2.000)
- P2 A - Planimetria del P.P. sulla mappa catastale aggiornata con indicazioni plano-volumetriche (in scala 1:1.000)
- P2 B - Planimetria del P.P. con le indicazioni relative alle aree pubbliche e di uso pubblico (in scala 1:1.000)
- P2 C - Planimetria del P.P. con le indicazioni relative alla mobilità (in scala 1:1.000)
- P3 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (in scala 1:1.000)
- P4 - Planimetria del P.P. ridotta alla scala di P.R.G. (in scala 1:2.000)
- PA - Relazione illustrativa
- PB - Norme specifiche di attuazione
- PC - Elenco catastale delle proprietà

- AT1 - Modello di organizzazione della mobilità (in scala 1:5.000)
- AT2 - Sistema della città pubblica interna all'area urbana centrale (in scala 1:2.000)
- AT3 - Localizzazione delle aree a parcheggio (in scala 1:2.000)
- AT4 - Sistema del verde dell'area urbana centrale (in scala 1:2.000)

Art. 4 - USI PUBBLICI DEL SUOLO

Negli elaborati P2 B e P2 C sono riportate le indicazioni per le superfici di a piano particolareggiato relative a:

- aree pubbliche e/o di uso pubblico (standard);
- aree per la mobilità (viabilità, parcheggi, spazi pedonali) di uso pubblico.

Le aree per la viabilità, i parcheggi e gli spazi pedonali riguardano sia le infrastrutture esistenti che quelle previste in attuazione del piano particolareggiato; gli spazi pubblici per la mobilità sono distinti in strade veicolari, percorsi ciclabili in sede propria e spazi pedonali.

Le aree pubbliche e/o di uso pubblico comprendono le attrezzature rientranti nella classificazione di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

Per gli interventi da realizzare in attuazione delle previsioni di usi pubblici sono ammesse deroghe, secondo le prescrizioni legislative e normative in vigore, ai parametri di intervento e alle indicazioni planovolumetriche del piano, sia per l'adeguamento a norme e requisiti prestazionali specifici, sia per il miglioramento delle caratteristiche funzionali delle strutture e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Per quanto riguarda la viabilità veicolare, comprensiva delle intersezioni e dei marciapiedi, le dimensioni di progetto delle infrastrutture sono quelle indicate sulle tavole di piano particolareggiato.

Per quanto riguarda la viabilità ciclabile in sede propria la sezione tipo della pista è di m. 3,00, riducibile fino a m. 2,00 in presenza di costruzioni e manufatti preesistenti che ne limitino la larghezza effettiva disponibile.

Art. 5 - FUNZIONI PREVISTE PER GLI EDIFICI

Nel perimetro del piano particolareggiato sono considerate proprie ed ammissibili le seguenti funzioni per le aree e per gli edifici esistenti, di trasformazione e di nuova costruzione:

usi pubblici:

destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie)
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e strutture commerciali pubbliche)
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- aree per parcheggi pubblici

destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche (o private convenzionate) per la fornitura di servizi agli utenti di aree e strutture classificate tra le destinazioni proprie

usi residenziali:

destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza temporanea
- accessori della residenza

destinazioni compatibili con la funzione residenziale:

- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie
- attrezzature di servizio
- autorimesse collettive pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici
- attrezzature pubbliche e private ricreative, sportive, culturali, sanitarie, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero
- servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricettive
- attività e studi professionali

usi terziari:

destinazioni proprie:

- terziario direzionale
- terziario commerciale
- servizi di interesse collettivo
- attrezzature turistico-ricettive e di ospitalità

destinazioni compatibili con le funzioni terziarie:

- uffici pubblici e privati
- funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per attività del tempo libero
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso
- servizi di somministrazione e ristorazione
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone
- depositi
- spazi e attrezzature di servizio connesse alla funzione ricettiva

Fatte salve le funzioni in atto alla data di approvazione del piano particolareggiato, e fino a loro esaurimento, non sono ammesse destinazioni d'uso degli immobili per le attività di artigianato di produzione, anche nel caso di funzioni comportanti esclusivamente l'occupazione di aree libere da edifici con materiali, strumenti, prodotti riguardanti l'esercizio delle attività, e/o fonte di emissioni acustiche o atmosferiche non compatibili con la funzione residenziale e/o che comunque appartengano alle attività classificate come nocive e moleste dalle norme sanitarie vigenti.

Art. 6 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Le categorie di intervento previste dal presente piano particolareggiato si intendono riferite alla classificazione del P.R.G., sulla base della normativa vigente nazionale e/o regionale.

Per tutti gli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano particolareggiato (salvo le eccezioni di cui al successivo comma) sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia (con le relative sottocategorie specifiche)
- ampliamento e sopraelevazione (nei limiti stabiliti dal piano particolareggiato)
- demolizione
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica (esclusivamente nelle aree individuate dal piano particolareggiato come aree di trasformazione urbana).

Per gli edifici segnalati sulla tavola P2 A di piano particolareggiato con apposita simbologia RE, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

E' ammessa, in base alle normative vigenti e in deroga agli specifici tipi di intervento previsti dal Piano Particolareggiato, la nuova costruzione di manufatti ed edificazioni necessari all'installazione di impianti e attrezzature per il superamento di barriere architettoniche e per la realizzazione di impianti tecnologici di interesse pubblico e collettivo.

Art. 7 - AMBITI DI INTERVENTO

Il piano particolareggiato prevede due categorie di ambiti di intervento:

- ambiti di trasformazione urbana (graficamente individuati sulle tavole di piano);
- ambiti di ristrutturazione edilizia.

La loro individuazione è svincolata dalla struttura della proprietà fondiaria ed è finalizzata alla realizzazione di un processo generale di riqualificazione dell'Area Urbana Centrale della Crociera.

Gli ambiti di trasformazione urbana sono preordinati alla realizzazione di un nuovo assetto urbanistico, attraverso interventi complessi, con l'obiettivo di ridefinire il "disegno urbano" ai fini della costruzione della "centralità" urbana funzionale dell'area.

Gli ambiti di ristrutturazione edilizia sono preordinati alla sostanziale conferma del tessuto edilizio esistente con adeguamenti funzionali, qualitativi e dimensionali di edifici e spazi liberi, secondo le indicazioni dettagliate riportate sulle tavole di piano particolareggiato.

Art. 8 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Gli ambiti di trasformazione urbana sono perimetrati sulle tavole di piano particolareggiato.

Il perimetro comprende le aree pubbliche e di uso pubblico ricadenti all'interno dell'area di trasformazione (viabilità veicolare e ciclabile, parcheggi di superficie o di sottosuolo, spazi pedonali, aree verdi). La loro realizzazione è regolata con apposita scheda normativa, facente parte delle presenti norme; l'attuazione degli interventi previsti dalla scheda normativa avviene in regime di titolo abilitativo convenzionato.

In tali ambiti, mediante interventi complessi (comprendenti la demolizione, la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica), sono consentite modifiche delle funzioni e delle destinazioni d'uso di edifici, manufatti e suolo e del disegno urbano, mediante la realizzazione di un nuovo assetto urbanistico.

La definizione preliminare dei caratteri planovolumetrici delle opere previste è data in forma grafica sulle tavole di piano e/o in forma testuale nelle schede normative, con previsione delle sagome planimetriche indicative e con indicazione delle altezze massime espresse in piani.

All'interno degli ambiti di trasformazione urbana sono previsti i seguenti interventi edilizi:

- demolizione degli esistenti edifici, funzionale agli interventi di sostituzione edilizia;
- nuova costruzione di edifici e manufatti;
- conservazione di edifici esistenti (laddove indicato e/o compatibile con le indicazioni della scheda normativa d'ambito).

Gli edifici con previsione di sostituzione potranno, sino alla effettuazione dell'intervento previsto dal piano particolareggiato, essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza modifiche di sagoma, di superficie utile lorda e di numero di unità immobiliari.

Al fine di garantire un elevato livello qualitativo degli interventi di trasformazione, sarà richiesta una fase obbligatoria e preliminare di confronto di almeno tre alternative di progetto con carattere di proposta e manifestazione di idee di intervento, i cui costi di svolgimento saranno a carico dei soggetti proponenti degli interventi e le cui determinazioni e scelte saranno di competenza dell'Amministrazione, assunte con il contributo di un organo di consulenza nominato dalla stessa Amministrazione Comunale.

L'esito della procedura di confronto di proposte di progetto dovrà essere utilizzato quale riferimento per la progettazione degli interventi di trasformazione e potrà determinare eventuali deroghe alle indicazioni planovolumetriche indicative previste dal piano, purché giustificate in sede di presentazione delle proposte.

Art. 9 - AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli ambiti di ristrutturazione edilizia contengono uno o più immobili ove gli interventi edilizi sono riferiti essenzialmente all'adeguamento degli edifici esistenti e alla sistemazione delle aree libere.

In tali ambiti si prevede una sostanziale riconferma dell'impianto urbanistico esistente.

Gli interventi previsti negli ambiti di ristrutturazione edilizia sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, demolizione e contestuale ricostruzione (totale o parziale), in tutti i casi nel rispetto dei valori dimensionali preesistenti e delle prescrizioni planovolumetriche contenute negli elaborati del piano particolareggiato.

Nell'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli elementi componenti l'edificio dovranno essere conservati nelle loro caratteristiche morfologiche originarie.

Nell'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia le componenti degli edifici potranno subire variazioni per obiettivi funzionali e/o di miglioramento morfologico e compositivo.

Agli uffici e agli organi consultivi comunali competenti spetterà la valutazione della soluzione progettuale proposta con particolare riferimento alla valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e architettoniche degli edifici.

In tutti i casi di intervento tramite restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, demolizione e contestuale ricostruzione, i progetti dovranno obbligatoriamente prevedere l'eliminazione o l'adeguamento di ogni superfetazione aggiunta impropriamente all'impianto dell'edificio.

Nell'elaborato P2 A sono contenute le seguenti indicazioni:

- sagoma planimetrica limite entro cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e contestuale ricostruzione, devono essere contenuti;
- altezze massime degli edifici espresse in piani fuori terra (con l'avvertenza che il mezzo piano indica la possibilità di realizzare il sottotetto abitabile / agibile); per gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono indicati i piani realizzabili; ove non indicato l'altezza massima realizzabile è pari all'edificio principale contiguo;

- il filo di allineamento obbligatorio delle costruzioni;
- formazione di alberature;
- trattamento degli spazi liberi ad uso privato.

Nel caso di interventi di qualsiasi categoria all'interno degli ambiti di ristrutturazione edilizia è data facoltà all'Amministrazione Comunale di richiedere allineamenti ed arretramenti, spostamenti di accessi e recinzioni, formazione di portici e marciapiedi, sistemazione delle aree scoperte private, piantumazioni, sulla base di quanto indicato nelle tavole di piano particolareggiato o in applicazione di eventuale specifico piano del verde e dell'arredo urbano.

Tale facoltà è esercitata mediante prescrizione da inserire nel testo del titolo abilitativo rilasciato per l'esecuzione degli interventi.

Art. 10 - ELEMENTI PER LA DEFINIZIONE PLANOVOLUMETRICA DI EDIFICI E MANUFATTI

La sagoma planovolumetrica limite e l'altezza massima dei piani fuori terra delle costruzioni rappresentate sulle tavole di piano particolareggiato indica lo spazio in tutto o in parte occupabile dalle edificazioni riferite a:

- a) nuovi corpi di fabbrica a seguito di demolizioni con contestuale ricostruzione o nuova edificazione;
- b) corpi di fabbrica interessati da ampliamento e/o sopraelevazione.

Nel caso di interventi sulle aree di trasformazione urbana, assoggettati a procedura preliminare di confronto di proposte di progetto, potrà essere prevista motivatamente la modifica della sagoma planimetrica e dell'altezza delle costruzioni indicata nelle schede normative, fermo restando il limite massimo di superficie utile lorda indicato.

Il filo di allineamento obbligatorio compare sulla cartografia dove è stabilito l'obbligo di realizzazione degli interventi ammessi lungo la linea dei corpi di fabbrica indicati, senza arretramenti e/o avanzamenti.

L'elaborato grafico P2 A fissa le altezze relative agli edifici, espresse in numero di piani fuori terra. Tale numero non comprende i piani interrati e/o seminterrati e il piano sottotetto, qualora non abbiano caratteristiche di agibilità per la permanenza continuativa di persone (altezza inferiore a m. 2,70).

L'altezza convenzionale di piano è stabilita come segue (salvo altezze disciplinate da specifici regolamenti e norme di settore):

- 1) per interventi in ambiti di ristrutturazione edilizia:
mantenimento dell'altezza esistente in caso di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; altezza non inferiore a ml. 3,00 interpiano (altezza netta più altezza solaio virtuale da 30 cm.) in caso di ampliamento e sopraelevazione, demolizione e contestuale ricostruzione;
- 2) per interventi in ambiti di trasformazione urbana:
altezza non inferiore a 3,00 ml. interpiano (altezza netta più altezza solaio virtuale da 30 cm);
- 3) per interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, l'altezza dei piani è da considerarsi come segue:
 - a) in caso di ampliamento l'altezza di riferimento è la linea di colmo dell'edificio preesistente;

- b) in caso di sopraelevazione l'altezza convenzionale del piano è pari a 3,00 ml. interpiano (altezza netta più altezza solaio virtuale da 30 cm.).

In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero alla funzione residenziale dei piani sottotetto nel rispetto della legislazione vigente. Le eventuali aperture a tetto dovranno essere a forma di finestra su falda oppure di abbaino; le nuove aperture a tetto dovranno essere previste in allineamento alle aperture presenti in facciata, oppure secondo criteri compositivi coerenti con i prospetti dell'edificio.

Le tavole di piano particolareggiato indicano per taluni immobili l'altezza degli edifici con sopraelevazione di mezzo piano con l'obiettivo di permettere di recuperare i sottotetti alla funzione residenziale, senza compiere variazioni dell'andamento dell'inclinazione della falda preesistente.

La definizione "mezzo piano" è convenzionale e indica la possibilità di aumento parziale dell'altezza dell'edificio, limitato al raggiungimento delle dimensioni abitabili del sottotetto, senza modificare l'inclinazione della falda. L'altezza massima all'imposta del tetto non potrà superare i ml. 2,00 (interno finito).

Art. 11 - INTERVENTI NELLE AREE PER GLI USI PUBBLICI

Nelle aree di uso pubblico, gli interventi non sono soggetti a norme specifiche, salvo quanto stabilito in generale dal P.R.G. Vale pertanto il riferimento al singolo progetto redatto dal Comune o dagli enti pubblici competenti.

Art. 12 - AUTORIMESSE

Negli ambiti di ristrutturazione edilizia, nell'attuazione degli interventi è ammessa la possibilità di ricavare spazi "in franchigia" (in superficie o in interrato) da adibire a posti auto nel rispetto della L. n° 122 del 24.03.1989; l'accesso a tali autorimesse deve avvenire attraverso un unico passo carraio compatibile con l'impianto insediativo, la dimensione delle aree scoperte e le caratteristiche strutturali degli edifici.

Negli ambiti di trasformazione urbana, nell'attuazione degli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione e di nuova costruzione, deve essere assicurata una dotazione di spazi da adibire alla sosta dei veicoli nella misura prevista dalla L. 122/1989 e comunque nella misura minima di una autorimessa e/o posto auto di sosta per ciascuna unità immobiliare prevista in progetto.

Le aree di sosta indicate al precedente comma sono aggiuntive rispetto al numero di posti auto a parcheggio pubblico o di uso pubblico previsti e indicati sulle tavole di piano.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse al piano terreno di nuovi edifici se confrontanti spazi pubblici.

Art. 13 - INDIRIZZI GENERALI DEGLI INTERVENTI

Le nuove recinzioni possono essere realizzate fino ad una altezza massima dal piano stradale e/o terreno dell'edificio di m. 2,00 con materiali "trasparenti" per almeno il 60% della superficie. Nel caso di recinzioni già in essere è consentito il mantenimento del disegno preesistente per eventuali parti aggiuntive e/o sostitutive.

Per recinzioni preesistenti di particolare pregio, individuate dagli organi tecnici comunali, il mantenimento del disegno originario è obbligatorio.

La scelta dei materiali, il disegno e i particolari costruttivi dovranno essere indicati nel progetto presentato per l'ottenimento di titoli abilitativi a realizzare gli interventi edilizi.

Le recinzioni interne a delimitazione delle proprietà private, qualora non si privilegi la realizzazione di spazi privati scoperti ed indivisi a gestione condominiale, possono essere unicamente realizzate con elementi costituiti da siepe viva (con eventuale interposizione di rete metallica) per una altezza massima di m. 1,50 dal piano di campagna sistemato e senza elementi in muratura emergenti dal terreno.

E' ammesso il ricavo di locali interrati, per gli usi consentiti, all'interno della sagoma planimetrica degli edifici oppure nelle aree cortilizie, purché in questo caso con il piano di copertura posto ad una quota non superiore a quella delle superfici libere che costituiscono il livello di piano terreno.

L'elaborato di progetto P2 A indica i portici ed i sottopassi da mantenere o da prevedere in progetto. La collocazione di tali percorsi, soprattutto in caso di nuova costruzione è da ritenersi indicativa e potrà essere modificata qualora obiettivi funzionali o di disegno architettonico lo richiedessero.

Le caratteristiche dimensionali di portici e sottopassi sono rilevabili nella tavola P2 A; in ogni caso lo spazio percorribile deve rispettare la normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

Portici e sottopassi costituiscono superficie coperta ad eccezione di parti formate da pensiline aggettanti, non sovrastate da volumi abitabili.

La tavola P2A indica i sottopassi che costituiscono androni di passaggio pubblico posti al piano terreno degli edifici.

Tale indicazione non è prescrittiva, salvo il fatto che i sottopassi costituenti androni di passaggio pubblico devono occupare una superficie al piano terreno dell'edificio pari o superiore al 35% della superficie coperta totale e devono essere realizzati in modo da garantire la percettibilità visiva della

continuità del sistema degli spazi pubblici (piazze, spazi e percorsi pedonali o prevalentemente pedonali).

Ogni intervento riguardante gli edifici comporta la contestuale sistemazione dell'area asservita ad essi, con rimozione di manufatti provvisori, di costruzioni precarie, di tettoie di depositi e accumuli di oggetti e materiali e di trattamenti delle aree libere inadeguati al decoro urbano.

Le aree di pertinenza o di contorno agli edifici su cui si attuano gli interventi devono assumere l'assetto definitivo da progetto prima della concessione di agibilità.

E' ammessa in ogni caso la realizzazione sulle aree scoperte di attrezzature, manufatti e impianti tecnologici che si rendono utili o necessari per la funzionalità, la sicurezza e il rispetto di normative specifiche.

Nella realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento e sopraelevazione è obbligatorio procedere anche alla sistemazione e colorazione dei prospetti degli edifici.

Le norme dei commi seguenti hanno valore orientativo nei confronti degli interventi.

Laddove esistano documenti originari di progetto e/o saggi sull'edificio è opportuno ripristinare le coloriture originarie delle murature e degli altri elementi costitutivi dell'edificio e delle parti decorative, salvo la sostituzione di colori originari valutati inadeguati dagli organi tecnici comunali.

I progetti presentati all'Amministrazione Comunale per l'ottenimento dei titoli abilitativi, come pure le comunicazioni relative ad interventi sugli edifici, dovranno fornire le indicazioni complete delle scelte di materiali e di colore che si intendono utilizzare.

E' consentito l'uso di intonaci colorati.

E' proibita la coloritura delle pietre naturali e dei mattoni paramano; i pluviali potranno essere realizzati in lamiera verniciata o in rame; per le nuove costruzioni o in continuità con eventuali preesistenze è ammesso anche l'impiego di acciaio; i pluviali dovranno essere incassati da una quota di ml. 2.50 sino al suolo; in alternativa potranno essere realizzati con tubazioni protettive in ghisa a filo muro.

In fase di esecuzione dei lavori di pitturazione è richiesto di concordare con i soggetti erogatori di servizi l'incasso o la mimetizzazione di cavi, impianti e tubazioni.

Art. 14 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

I progetti relativi agli edifici per cui sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione dovranno obbligatoriamente prevedere la eliminazione di ogni superfetazione aggiunta all'impianto originario dell'edificio.

I progetti relativi agli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere la realizzazione degli spazi porticati e dei sottopassi indicati nella tavola di progetto; fatta salva la possibilità di modifica per motivi funzionali ed estetici su conforme parere degli organi tecnici comunali.

Negli interventi di qualsiasi tipo le coperture a falde devono essere realizzate con pendenze e materiali che per morfologia e colore richiamino parti preesistenti o presenti nel contesto.

Art. 15 - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA

Per le parti di territorio incluse nel perimetro del piano particolareggiato soggette a vincoli di natura idrogeologica previsti dal P.R.G. si rimanda alla relativa normativa prescrittiva dello strumento urbanistico generale e a quanto specificato dallo strumento urbanistico esecutivo per gli ambiti di trasformazione urbana.

Art. 16 - CRITERI GENERALI DA APPLICARE NELLA PROGETTAZIONE

Nel caso di falde inclinate dei tetti, la pendenza delle coperture dovrà essere coerente con le parti preesistenti o con le caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici.

Gli abbaini dovranno configurarsi in allineamento o secondo criteri compositivi coerenti con le aperture dei piani sottostanti e avere copertura coerente con il disegno architettonico dell'edificio.

Le gronde dovranno avere una sporgenza massima dal filo della muratura perimetrale non superiore a cm. 100. Sono ammesse:

- a) in forma piana: dovranno avere uno spessore limitato ed il canale di gronda non sarà applicato sulla testa, ma superiormente alla gronda stessa;
- b) in forma inclinata: dovranno mantenere a vista la struttura portante, il canale di gronda dovrà essere applicato sulla testa; sono ammessi trattamenti diversi in continuità con gronde preesistenti.

Tutti i balconi e i terrazzi (comprese le coperture piane) praticabili dovranno essere pavimentati o trattati con manto erboso. I parapetti potranno assumere configurazione diversa coerentemente con i caratteri compositivi architettonici dell'edificio.

I portici dovranno essere inseriti all'interno del perimetro dell'edificio, diventandone parte integrante. Pilastri e colonne dovranno essere in forma semplice.

Gli androni esistenti dovranno essere mantenuti il più possibile nella loro conformazione, mediante interventi di recupero di parti in pietra, volte in mattone, pavimentazione a lastre ecc. Marciapiedi e percorsi di collegamento potranno essere protetti con pensiline che dovranno configurarsi come coperture "trasparenti" su struttura metallica collegata a terra con elementi strutturali isolati.

Art. 17 - SOGGETTI ATTUATORI

Nelle aree per la viabilità e parcheggi, nelle aree soggette agli usi pubblici o di interesse pubblico, i soggetti attuatori principali delle previsioni di Piano particolareggiato sono il Comune o gli enti pubblici competenti.

E' previsto l'intervento dei privati nell'ambito degli usi pubblici quando si tratti di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria, secondaria indotta. E' ammesso l'intervento di enti e soggetti privati per la realizzazione di attrezzature inerenti l'esercizio delle aree pubbliche e di uso pubblico. L'intervento diretto dei privati nell'ambito degli usi pubblici può anche avvenire in aree non pertinenti il luogo ove si attuano gli interventi privati; i rapporti in ordine a quanto sopra sono comunque assoggettati a convenzione; il convenzionamento può riguardare anche gli aspetti gestionali.

Nelle aree per gli usi privati i soggetti attuatori principali sono i soggetti e gli enti privati che ne hanno titolo.

Art. 18 - MODALITA' ATTUATIVE

Le previsioni di piano saranno attuate mediante intervento diretto attraverso i titoli abilitativi previsti da leggi e norme vigenti.

Nel caso di interventi di trasformazione urbana il rilascio del titolo abilitativo sarà condizionato alla stipula di apposita convenzione, regolante in particolare usi pubblici e adempimento a carico del soggetto attuatore di prescrizioni stabilite dal piano particolareggiato.

Per l'attuazione degli interventi previsti su aree a destinazione pubblica è ammessa la realizzazione anche da parte di enti, associazioni e privati tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione delle attrezzature, approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 19 - PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

Per gli interventi edilizi previsti dal piano particolareggiato devono essere applicate le disposizioni contenute nell'allegato energetico al Regolamento Edilizio e/o derivanti da successive modifiche e integrazioni o da specifiche prescrizioni in materia di contenimento e riduzione del consumo di energia.

**SCHEDE NORMATIVE PER LE AREE E DI
TRASFORMAZIONE**

Le schede normative integrano le indicazioni contenute nel testo normativo e sugli elaborati grafici di piano particolareggiato.

Le schede normative hanno carattere “di indirizzo” per quanto riguarda lo sviluppo progettuale delle previsioni del piano particolareggiato.

Dove indicato esplicitamente esse hanno carattere prescrittivo.

La sagoma planimetrica degli edifici ricadenti in aree di trasformazione, indicata sugli elaborati grafici di piano particolareggiato, rappresenta la proiezione dello spazio utilizzabile per le nuove costruzioni; il perimetro indicato può essere oggetto di modifiche in sede di progettazione attuativa, fermi restando l'orientamento prevalente e/o l'allineamento obbligatorio rappresentato sulle schede normative.

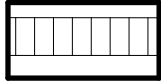
La realizzazione di spazi interrati potrà avvenire anche in deroga alle perimetrazioni indicate dalle schede normative, ferma restando l'indicazione della posizione degli accessi veicolari.

Il progetto attuativo dovrà prevedere lo sviluppo delle indicazioni delle schede normative per la realizzazione degli spazi urbani, delle infrastrutture e del verde.

LEGENDA



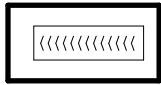
perimetro dell'area urbana centrale
soggetta a Piano Particolareggiato



parcheggi pubblici o di uso pubblico in superficie



parcheggi pubblici o di uso pubblico sotterranei
(con indicazione del numero di posti auto)



rampa di accesso ad autorimesse sotterranee



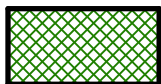
superficie del torrente Strona



ambiti di trasformazione urbana



aree verdi attrezzate di uso pubblico



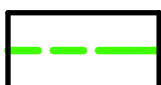
aree verdi attrezzate private



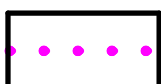
percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico



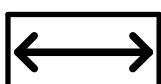
accessi veicolari



pista ciclabile in sede propria



percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico



allineamento obbligatorio edifici

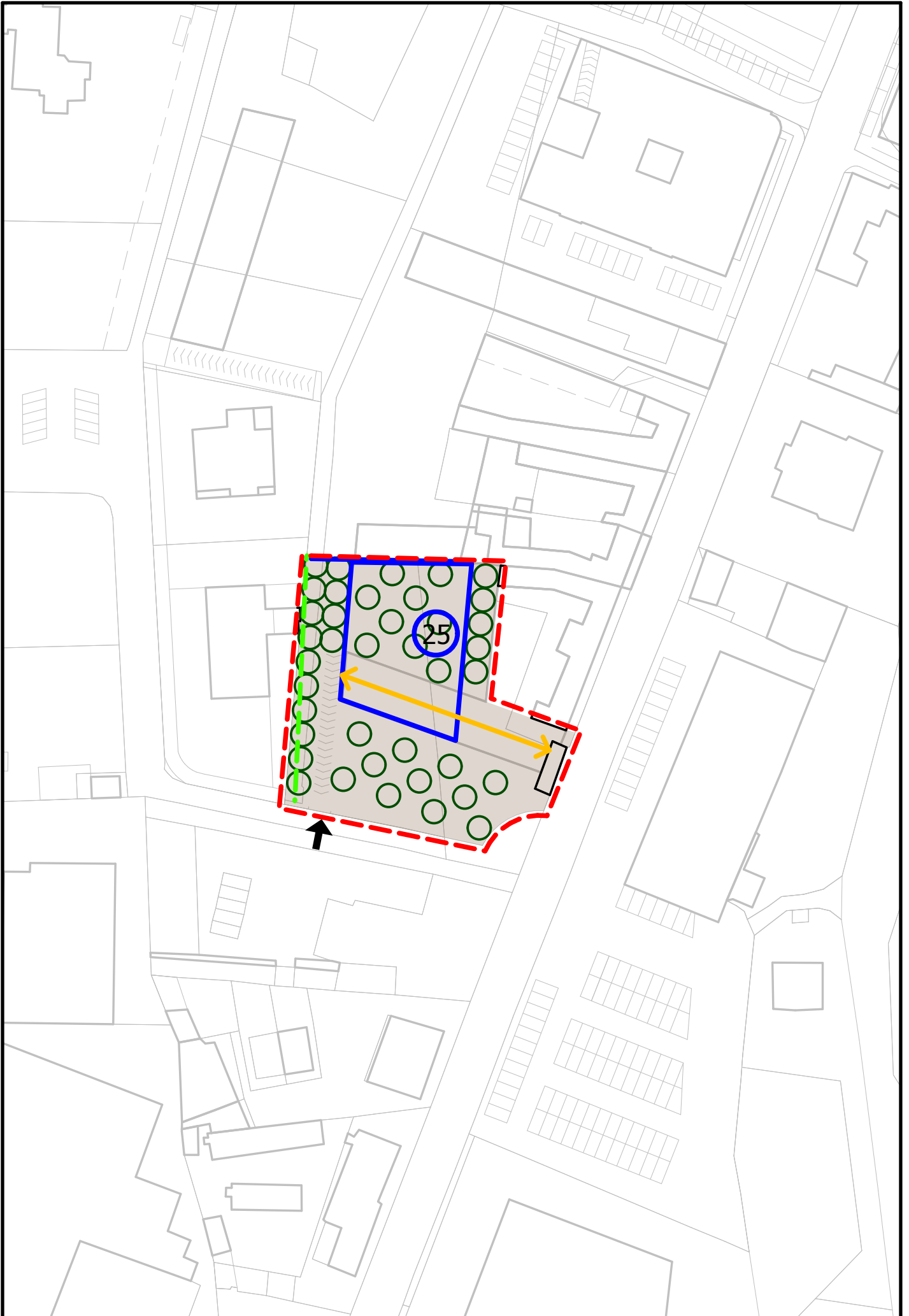


orientamento prevalente edifici

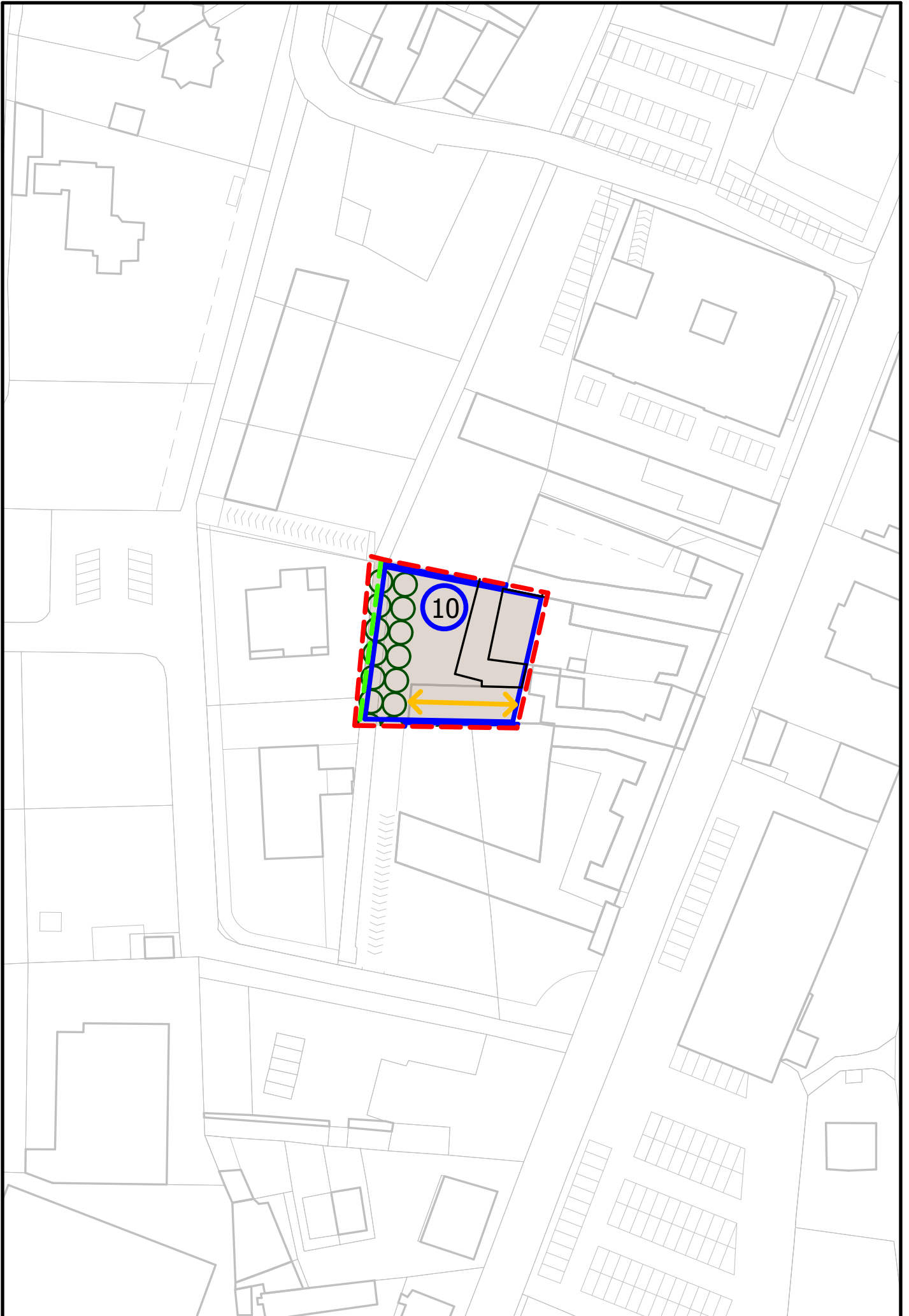


alberate

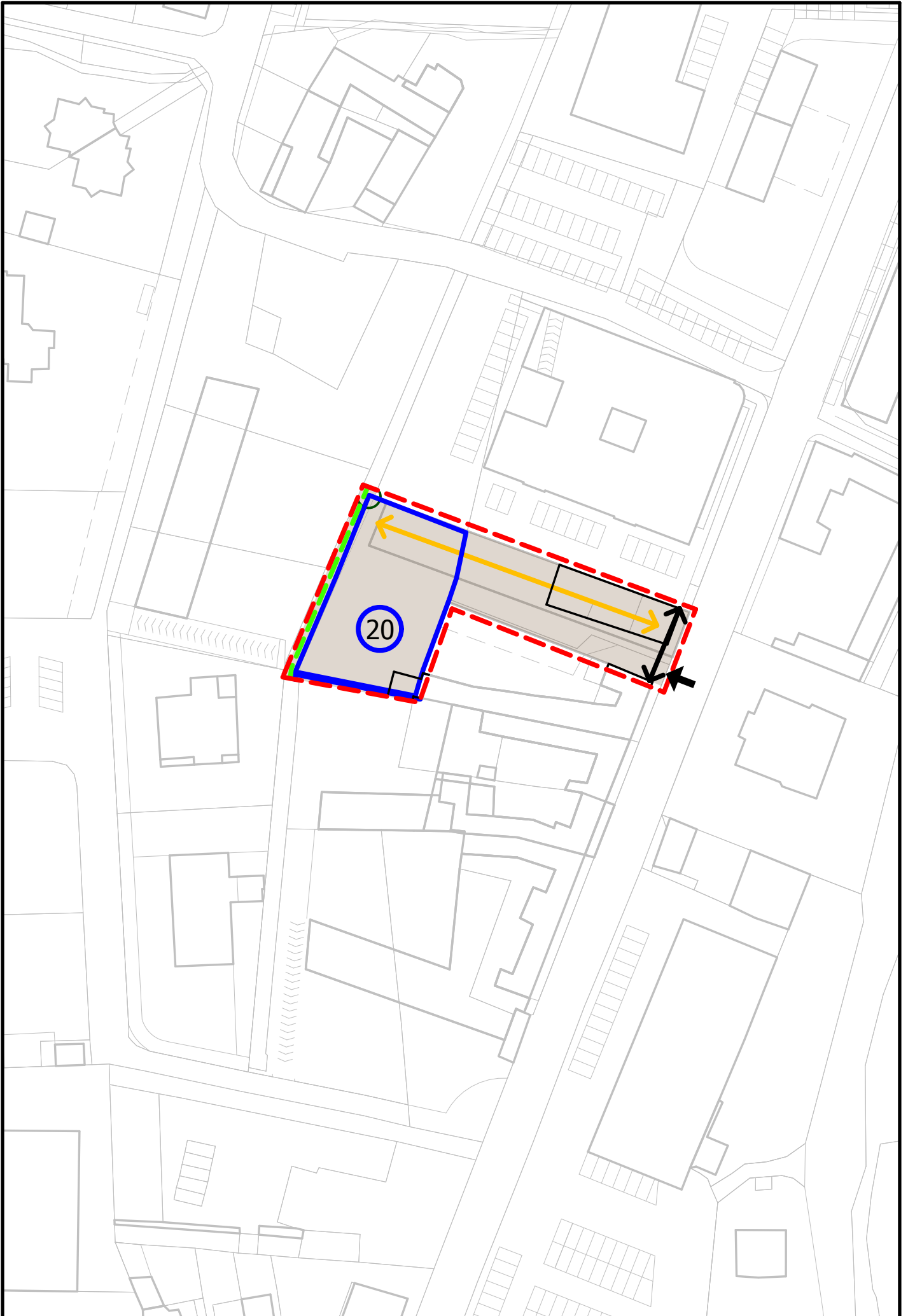
| | |
|--|---|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione A |
| superficie coperta massima | m ² 500 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 4 |
| superficie utile lorda massima | m ² 2.000 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | n° 25 |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | <ul style="list-style-type: none"> • cessione area per formazione di intersezione a rotatoria (prescrizione); • formazione di piazza pubblica alberata lungo fronte strada (con funzione anche di barriera acustica e visiva); • lo spazio pubblico è accessibile dal percorso ciclopedonale e collegato alla piazza pubblica attraverso il piano terreno della nuova costruzione; • il collegamento con gli edifici preesistenti (esterni all'area) può prevedere la costruzione a confine dei nuovi corpi di fabbricazione. |



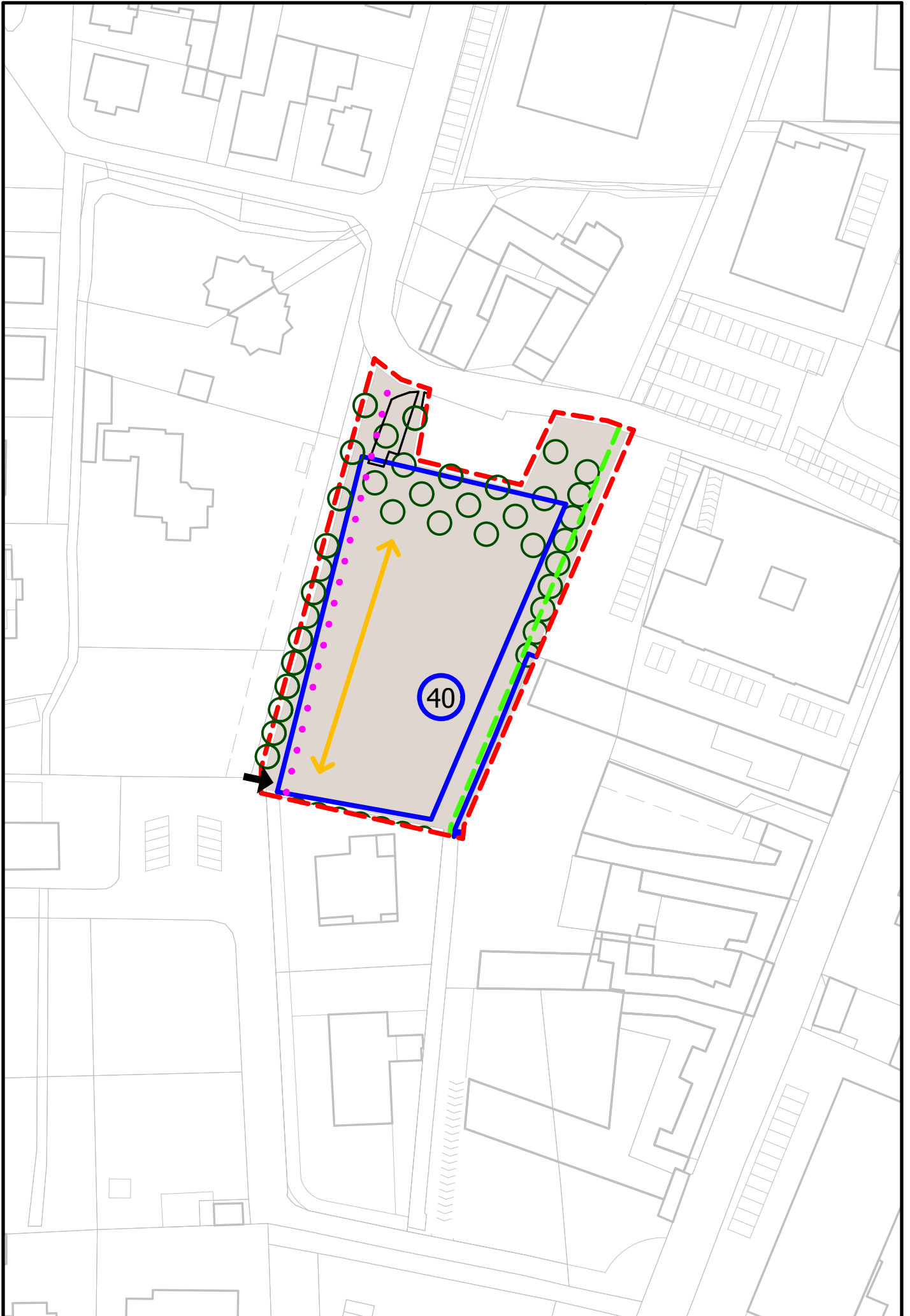
| | |
|--|---|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione B1 |
| superficie coperta massima | m ² 350 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 3 |
| superficie utile lorda massima | m ² 1.000 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | n° 10 |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | <ul style="list-style-type: none"> • la costruzione di sottopassi che costituiscono androni di passaggio pubblico deve consentire il collegamento diretto tra le piazze pubbliche; • il collegamento con gli edifici preesistenti (esterni all'area) può prevedere la costruzione a confine dei nuovi corpi di fabbricazione. |



| | |
|--|---|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione B2 |
| superficie coperta massima | m ² 750 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 4 |
| superficie utile lorda massima | m ² 2.500 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | n° 20 |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | <ul style="list-style-type: none"> • formazione di porticato al piano terreno lungo il prospetto sud dell'edificio (prescrizione). |

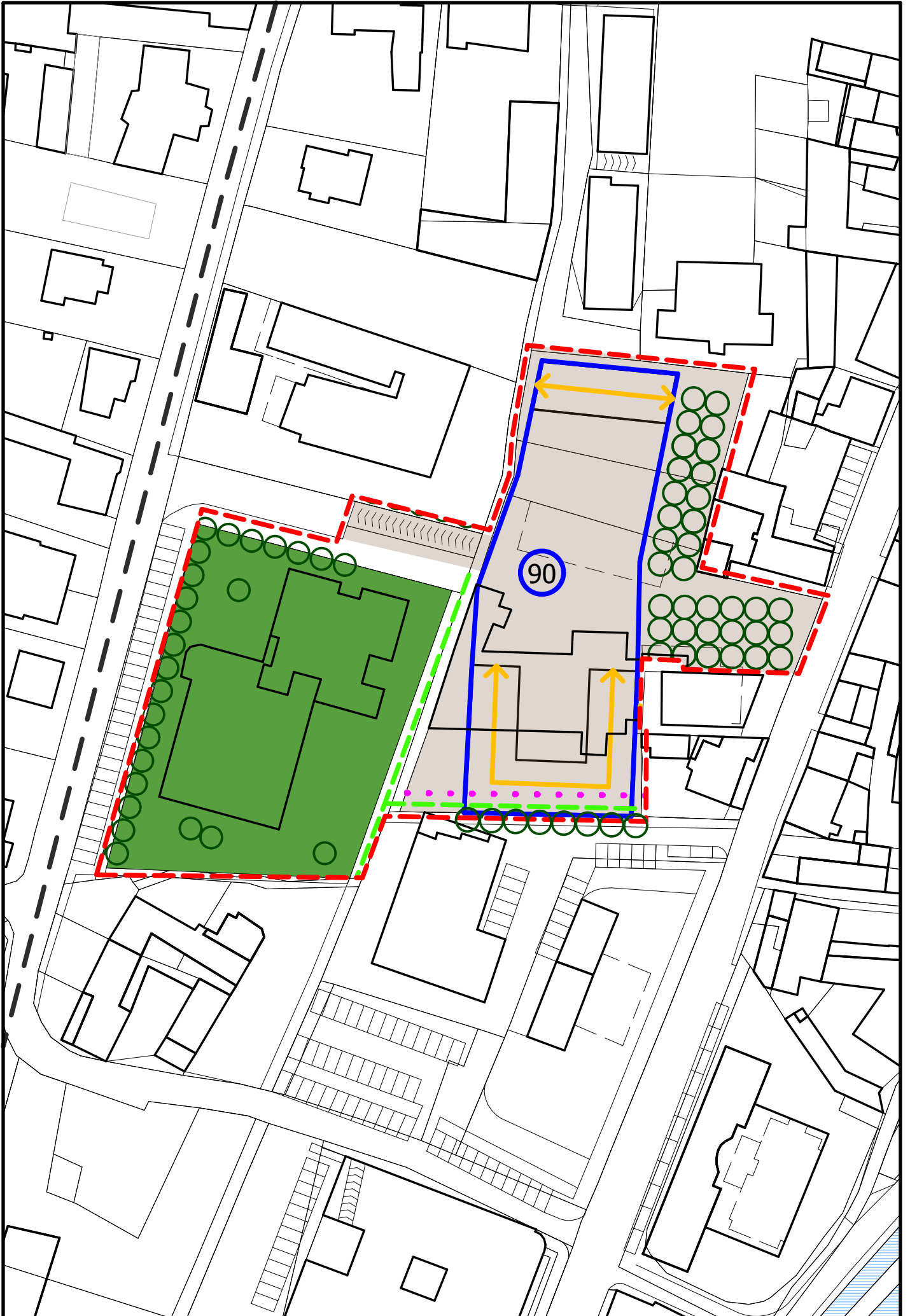


| | |
|--|---|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione C |
| superficie coperta massima | m ² 750 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 4 |
| superficie utile lorda massima | m ² 3.000 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | n° 40 |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | <ul style="list-style-type: none"> • formazione di piazza pubblica alberata nel settore nord; • miglioramento della geometria dell'intersezione stradale lato nord-ovest. |

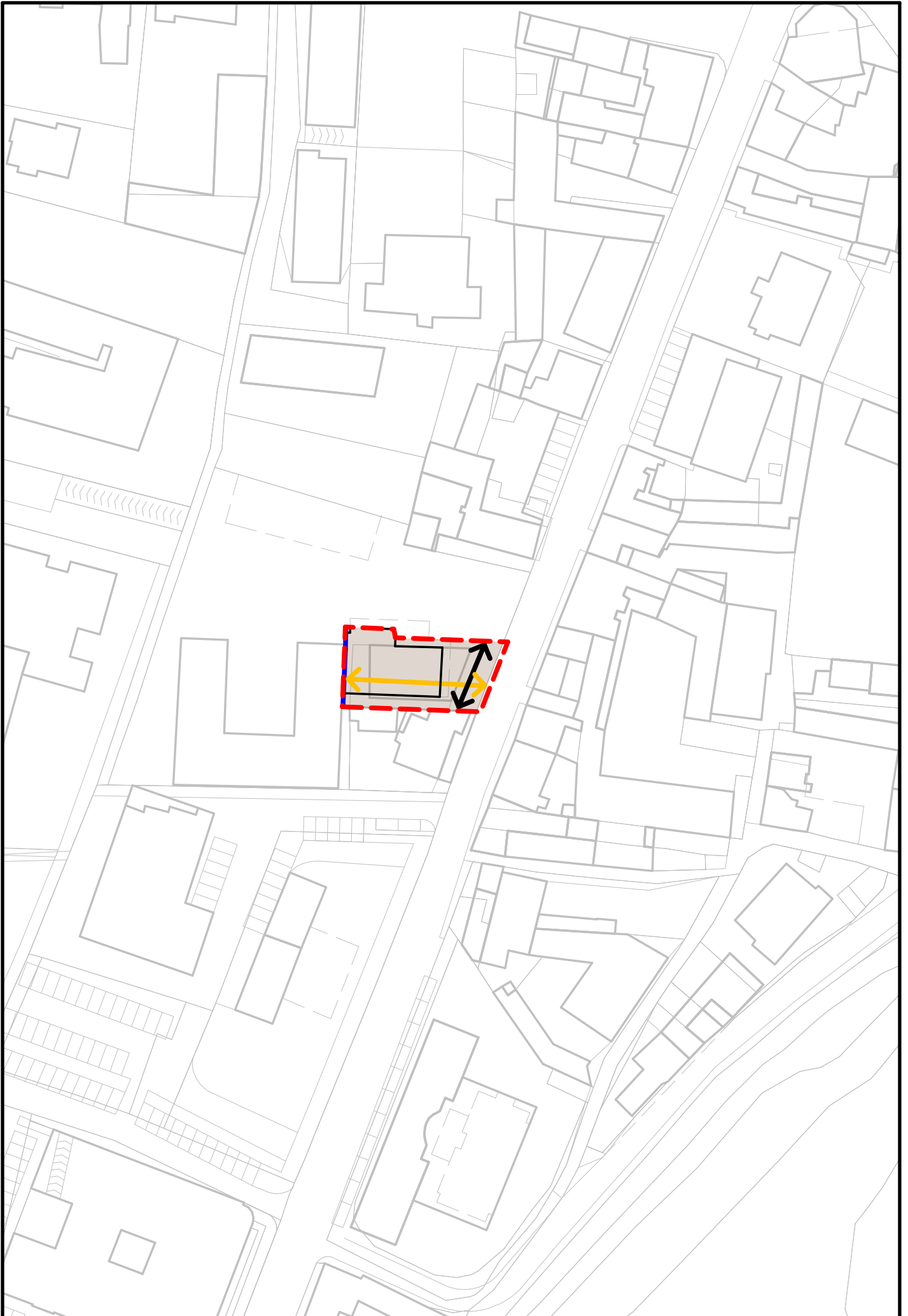


| | |
|--|---|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione D |
| superficie coperta massima | m ² 1.200 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 8 (edificio sud) n° 6 (edificio nord) |
| superficie utile lorda massima | m ² 9.000 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | n° 90 |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di accesso veicolare unico ai parcheggi interrati da lato ovest, con sistemazione dell'area; • collegamento con androne di passaggio pubblico tra nuova piazza e area della sede comunale attuale; • realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori dell'intervento edilizio relativo all'edificio lato sud delle opere di arredo urbano della nuova piazza da convenzionare con il Comune (prescrizione); • formazione di collegamento ciclopedonale dall'area di trasformazione a corso Roma; • realizzazione di piazza pubblica alberata nel settore est dell'area (prescrizione); • la sul prevista è distribuita come segue: <ul style="list-style-type: none"> – 75% edificio lato sud; – 25% edificio lato nord; • i posti auto (n° 90) di parcheggio di uso pubblico interrato sono connessi all'intervento edilizio relativo all'edificio lato sud; • in alternativa alla previsione sopra prevista, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere un uso pubblico dell'intera area, attraverso interventi di riqualificazione e valorizzazione degli spazi esterni all'intera superficie compresa |

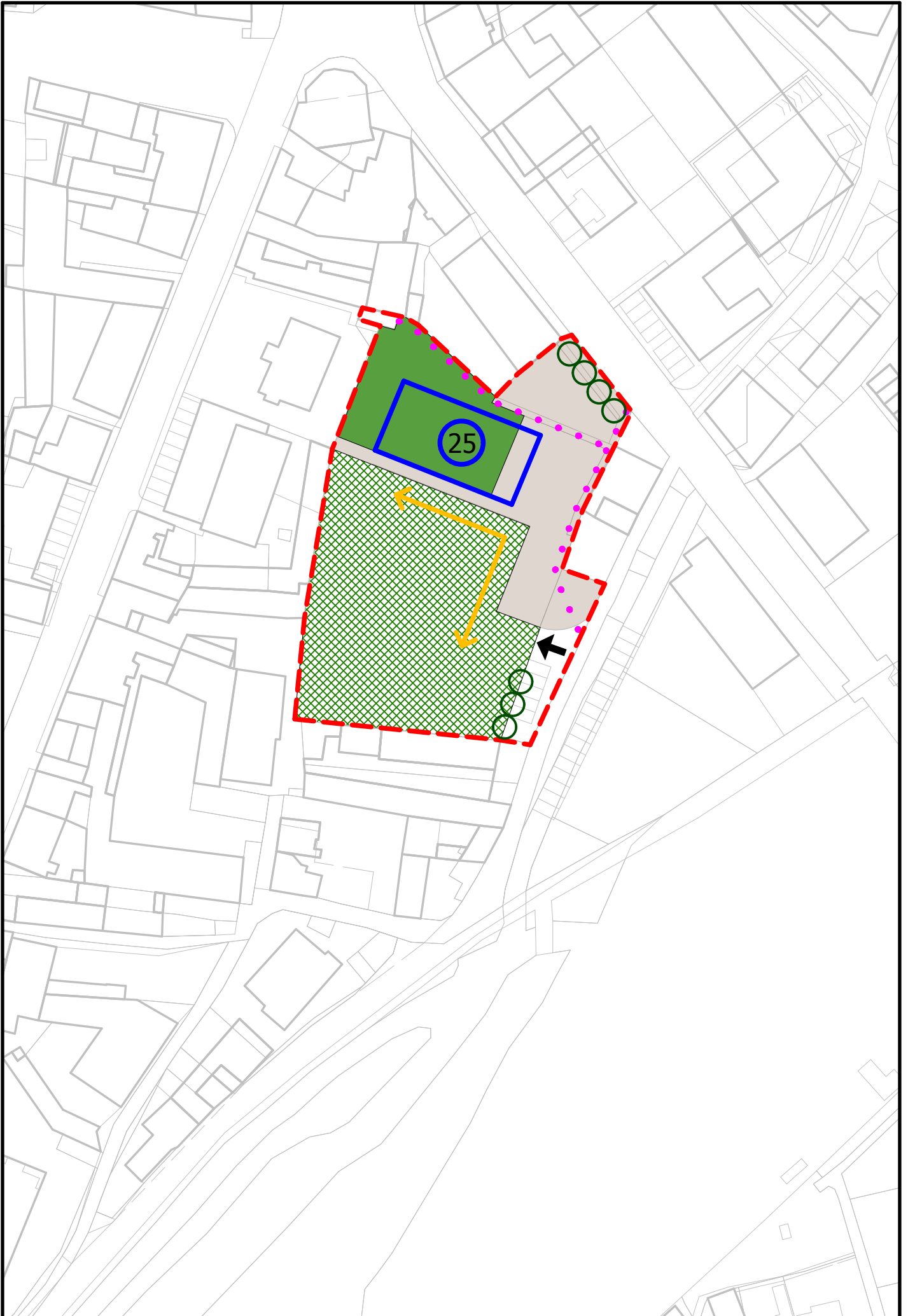
| | |
|--|---|
| | <p>nel perimetro dell'area di trasformazione; nel caso dell'alternativa di uso pubblico esclusivo dovranno essere comunque garantiti i collegamenti con il sistema delle piazze e degli altri spazi urbani di uso collettivo.</p> |
|--|---|



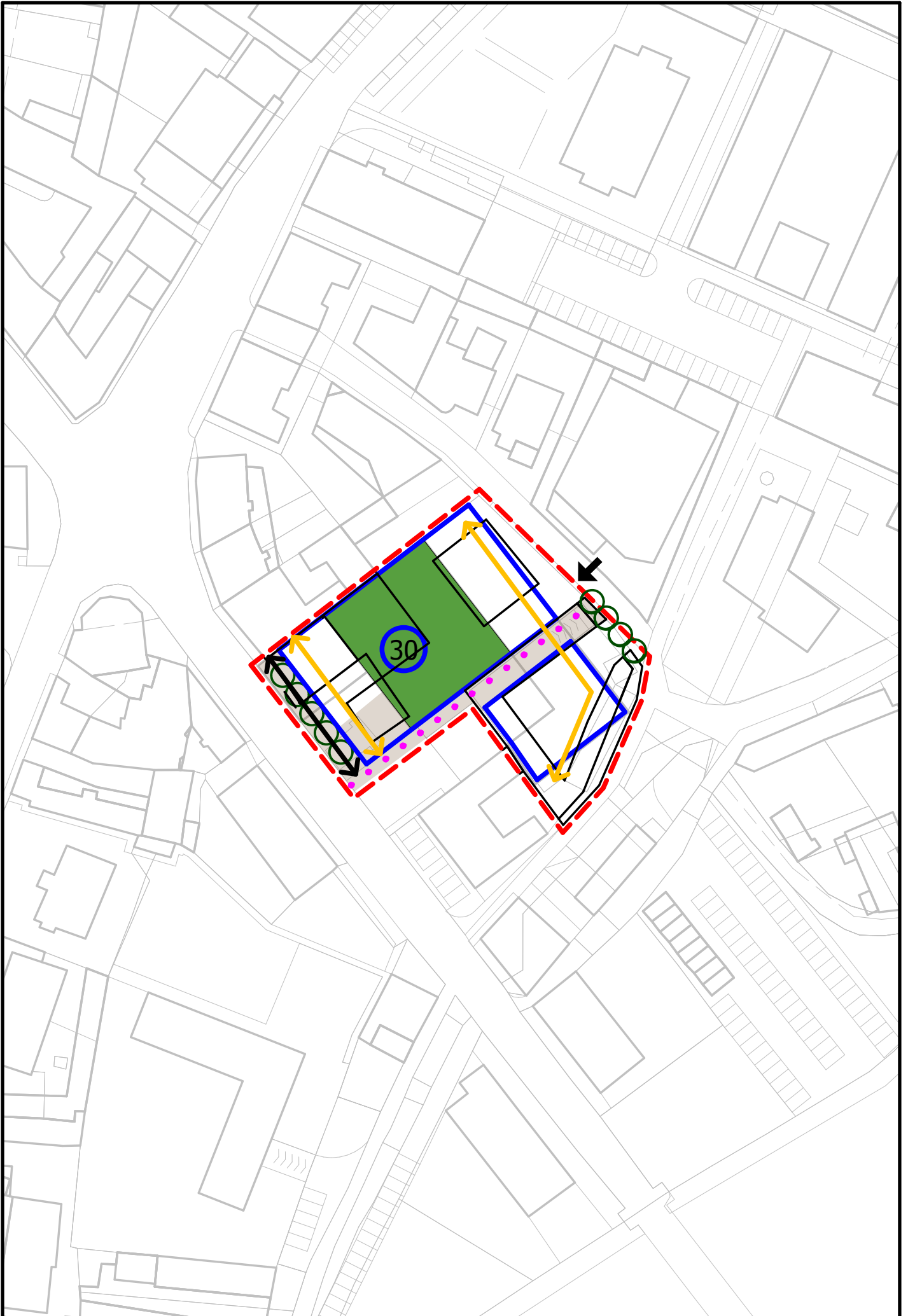
| | |
|--|---|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione E |
| superficie coperta massima | m ² 250 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 3 |
| superficie utile lorda massima | m ² 750 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | - |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | |



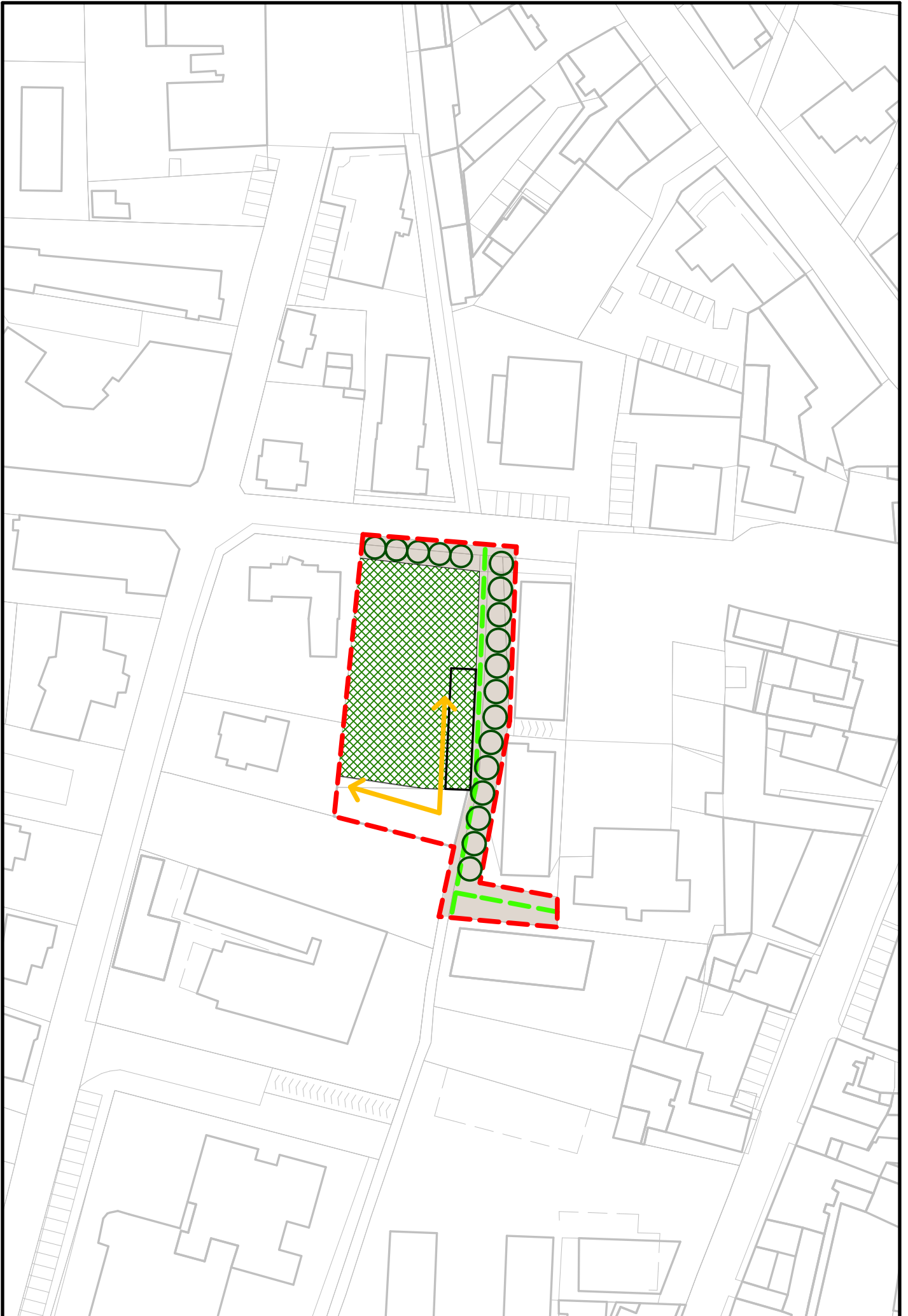
| | |
|--|--|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione F |
| superficie coperta massima | m ² 1.000 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 5 |
| superficie utile lorda massima | m ² 2.800 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | n° 25 |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | <ul style="list-style-type: none"> • cessione al Comune di area verde attrezzata pubblica e di parcheggi pubblici sotterranei (prescrizione); • realizzazione di collegamenti pedonali per accesso alla sede della biblioteca comunale; • il quinto piano deve essere destinato esclusivamente ad attico, con arretramento dal filo facciata di 2.00 m e quindi con superficie in pianta minore rispetto al piano tipo, senza la possibilità di realizzare un ulteriore sottotetto. |



| | |
|--|--|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione G |
| superficie coperta massima | m ² 1.000 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 4 per edificio su corso Milano n° 3 per edificio interno |
| superficie utile lorda massima | m ² 3.000 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | n° 30 |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | <ul style="list-style-type: none"> • adeguamento della strada di servizio per l'accesso ai parcheggi e alle autorimesse (prescrizione). |



| | |
|--|--|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione H |
| superficie coperta massima | m ² 500 |
| n° massimo di piani f.t. | n° 3 |
| superficie utile lorda massima | m ² 1.200 |
| n° posti auto per parcheggio di uso pubblico interrato | - |
| indicazioni per lo sviluppo progettuale | <ul style="list-style-type: none"> realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori di opere di arredo urbano per le aree ciclopedonali indicate nella scheda da convenzionare con il Comune (prescrizione). |



| | |
|--|---|
| Gravellona Toce | Piano Particolareggiato dell'area urbana centrale della Crociera |
| | scheda normativa dell'area di trasformazione I (ex 1bis) |
| indice di edificabilità | 27.500 m ³ |
| n° massimo piani f.t. | 4 |
| rapporto di copertura massima | 60% della superficie fondiaria |
| quota minima di superficie permeabile | 20% della superficie fondiaria |
| quota massima di sul a destinazione residenziale | 50% |
| quota massima di sul a destinazione terziaria | 100% |
| prescrizioni: | <ul style="list-style-type: none"> • unico accesso veicolare di uso pubblico per l'accesso ad autorimesse e parcheggi sotterranei; • convenzionamento per l'utilizzazione dei parcheggi pubblici e/o di uso pubblico; • formazione di percorsi pedonali pubblici di attraversamento dell'area tra corso Marconi, via Pariani e via Alluvione; • conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici di manufatti e costruzioni di testimonianza della memoria storica dell'origine industriale ; • obbligo di interrimento delle infrastrutture a rete; • la formazione di parcheggi di superficie deve comprendere la piantumazione dell'area. |
| procedure di attuazione | concessione convenzionata |

