

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE N. 38 AL P.R.G.C. VIGENTE

ai sensi del comma 5, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO PRELIMINARE

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del / /

Agg. cartografico: 12/2021

Elaborato:

Norme Tecniche di Attuazione
del Centro Storico vigenti,
con individuazione delle modificazioni introdotte



Tav:

P6.3_{SVR}

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Aprile 2026

Archivio: M228_PRE_VAR_P6-3_CS-NTA_SOVR_00

Il Sindaco:

Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:

dott. Mattia ROBASTO

Il R.U.P.:

Arch. Franco MELANO

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

Nota Bene

- ✓ Il testo aggiunto con il **Progetto Preliminare della variante parziale n. 38** è stato indicato in carattere **rosso evidenziato in colore verde**. La variante non ha comportato eliminazioni di parte di testo

PREMESSA

Il presente Piano Regolatore del Centro Storico ha come obiettivo la conservazione dell'ambiente e dell'edificato di particolare valore storico, architettonico ed artistico. Questo lo si vuole perseguire non attraverso una museificazione del Centro Storico ma come orientamento culturale di rispetto verso il patrimonio pervenutoci. È pertanto da mettere al centro la qualità della progettazione e di conseguenza la qualità degli interventi che vengono realizzati. Ciò comporta la partecipazione culturale di privati, professionisti, amministrazione pubblica ed imprese esecutrici, ai quali è richiesto l'impegno di andare oltre a quello che è, per ognuno, il proprio legittimo interesse.

Questo significa non limitarsi ad un uso del piano in forma burocratica e impositiva oppure in forma difensiva "per non sbagliare"; significa consentire anche "un metro cubo in più o in meno" rispetto a quanto previsto pur di ottenere un manufatto che possa essere un elemento attivo e vivo di quel respiro globale che continua da secoli e si diffonde in una sensazione di serena e reciproca convivenza tra uomo ed ambiente, tra contenuto e contenitore.

ART 1: ARTICOLAZIONE TERRITORIALE ED ELABORATI RELATIVI AL CENTRO STORICO

Art 1.1: Articolazione territoriale del Centro Storico.

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il Piano del Centro Storico suddivide il territorio in due aree distintamente individuate nella cartografia:

- Aa: area di rilevante valore ambientale e documentario di interesse storico, artistico e architettonico;
- Ab: area esterna alla precedente con minori caratteristiche di pregio.

Al fini della costruzione di una normativa articolata a seconda delle caratteristiche storico-architettoniche, ambientali e tipologiche del patrimonio edilizio e paesistico, la variante del PRGC suddivide il centro storico in 27 ambiti (identificati con un numero arabo da 1 a 27) i quali a loro volta sono articolati in unità di suolo (identificati con un numero romano).

Ogni unità edilizia (edifici e manufatti non abitativi) o porzione di suolo libero è, quindi individuabile all'interno di uno specifico ambito e di una specifica unità di suolo.

Per singolo edificio si intende l'insieme dei manufatti dotati di continuità fisica, sede di una o più destinazioni d'uso, dotati di impianti ed attrezzature finalizzate all'autonomia di funzionamento rispetto ad altri organismi edilizi.

I singoli edifici sono stati individuati in sede di aggiornamento cartografico per la variante urbanistica e vengono identificati con un numero arabo; in sede di progettazione edilizia i loro confini possono essere precisati e modificati tenendo conto della definizione di cui al precedente comma.

In cartografia sono anche individuati fienili, tettoie, travate passibili di trasformazioni edilizie e/o d'uso precisate nelle schede allegate.

Sono stati inoltre individuati bassi fabbricati e fabbricati di tipo precario. Sui primi, se non diversamente specificato, sono ammessi interventi con finalità di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico e ambientale sia sotto il profilo morfologico che dei materiali utilizzati, delle finiture e dei colori. Sui fabbricati di tipo precario, o superfetazioni, l'unico intervento ammesso, se non altrimenti specificato è la demolizione senza ricostruzione.

Fienili, tettoie, travate, bassi fabbricati e precari sono identificati con una lettera dell'alfabeto.

Le trasformazioni e gli interventi ammessi sono specificati per ogni singolo edificio, fienile, travata, tettoia, basso fabbricato nei successivi articoli 5, 6, 7 e 10 secondo le modalità precisate ai successivi articoli 2, 3 e 4.

Le aree libere degli ambiti del Centro storico, se non diversamente e specificatamente indicato nelle presenti norme, sono inedificabili in termini assoluti ai sensi dell'art 13 comma 7 lett. a della LR. 56/77 s.m.i.

Art 1.2: Elaborati costituenti la variante relativa al Centro Storico.

Gli elaborati facenti parte del PRGC relativamente al Centro Storico a cui la presente parte delle Norme in più punti rinviano sono i seguenti:

1. Relazione illustrativa composta da:
 - Lettura dei caratteri storici di Villafranca Piemonte TAV. "r1"
 - Le scelte del Piano TAV. "r2"
2. Articolazione territoriale delle aree e degli ambiti in scala 1:1000 - TAV. "i1"
3. Articolazione ambiti in scala 1:500 – TAV "i2"
4. Analisi della consistenza edilizia ed urbanistica – Tabelle e carte tematiche – TAV "i3"
5. Analisi della consistenza, dell'uso, della qualità dell'edificato, delle tipologie e funzioni in scala 1:1000 – TAV "i4"
6. Tavola dei Vincoli in scala 1:1000 - TAV "v1"
7. Interventi in Progetto in scala 1:1000 – TAV "p1"
8. Schemi planimetrici di alcuni interventi specificatamente richiamati dalle Norme Tecniche di Attuazione in scala 1:500 – TAV "p2"
9. Norme Tecniche di Attuazione relative al Centro Storico – TAV. "n1"
10. Norme Tecniche di Attuazione relative al Centro Storico – Schede di cui all'art. 11 – TAV. "n2"
11. Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente introdotte dalla variante relativa al Centro Storico;
12. Modifiche ed integrazioni alle Schede di Piano del P.R.G.C. vigente introdotte dalla variante relativa al Centro Storico;
13. Modifiche ed integrazioni alla TAV 3-2-2 Sviluppo A del P.R.G.C. vigente introdotte dalla variante relativa al Centro Storico, come successivamente recepite, in ultimo, nella Tavola P3.3 "Progetto di Piano del concentrico – settore sud";
14. Modifiche ed integrazioni alla TAV. 3-2-1-C del P.R.G.C. vigente introdotte dalla variante relativa al Centro Storico, come successivamente recepite, in ultimo, nella Tavola P4.1 "Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico";
15. Modifiche ed integrazioni alla TAV. 3-4-2 del P.R.G.C. vigente introdotte dalla variante relativa al Centro Storico;

Qualora si riscontrino discordanze tra gli elaborati grafici del PRGC prevarranno agli effetti delle modalità di individuazione dei manufatti e della attuazione degli interventi le indicazioni contenute negli elaborati grafici di maggiore dettaglio; qualora emergano discordanze tra gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), prevarranno le indicazioni contenute nelle norme ed in particolare quelle delle schede normative allegate alle norme stesse.

Qualora esista un manufatto legittimamente edificato che non sia stato individuato né in cartografia né nelle schede normative, per esso - se trattasi di tettoia, travata e/o fienile - sono ammissibili esclusivamente interventi sino al risanamento conservativo come definito al successivo art. 2.3. Se trattasi di basso fabbricato, quali deposito attrezzi si veda il successivo art- 6.2 punto 5 ultimo capoverso.

ART 2: TIPI DI INTERVENTO.

Tenuto conto anche della circolare del P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 (BUR n. 19 del 09/05/1984) i tipi di intervento ammessi nel centro storico sono:

Manutenzione ordinaria	(MO)
Manutenzione straordinaria	(MS)
Risanamento conservativo	(RC)
Restauro	(RES)
Ristrutturazione edilizia di tipo "A"	(REA)
Ristrutturazione edilizia di tipo "B"	(REB)
Ristrutturazione edilizia con Demolizione e Ricostruzione fedele	(REDR)
Ampliamento	(AM)
Nuova costruzione	(NC)
Demolizione	(D)
Ristrutturazione Urbanistica	(RU)

Gli interventi edilizi di seguito descritti sono comunque subordinati ai vincoli, alle limitazioni ed alle prescrizioni contenuti nelle schede di cui al successivo art. 11 e a quelle impartite dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali del Piemonte e dalla Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali nei casi specificatamente previsti.

Nel testo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in sostituzione di autorizzazione e Permesso di Costruire diretto, si utilizza la definizione generica di "provvedimento autorizzativo diretto" che tiene conto e ricomprende quanto previsto dalla L. 443/2001, che estende i casi in cui è possibile utilizzare la DIA in alternativa ad autorizzazione e Permesso di Costruire.

Art. 2.1 Manutenzione ordinaria (MO)

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi in interventi di riparazione rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi di quelli storicamente consolidati.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando cioè tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria. In tal caso infatti si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo o di DIA (Denuncia di Inizio Attività).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammessi anche per gli edifici per i quali il Piano del Centro Storico prescrive la demolizione.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto provvedimento autorizzativo, ad eccezione delle specifiche autorizzazioni previste per gli immobili vincolati ai sensi del T.U. 490/1999.

In tutti gli ambiti del centro storico, qualora gli interventi riguardino finiture esterne, si dovrà procedere alla comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori, comunicazione che dovrà contenere il riferimento esplicito alla presa visione delle Prescrizioni contenute negli articoli 2.1 e 10 delle presenti norme.

Gli interventi interessanti la totalità delle facciate su strade o piazze, portici, loggiati, androni e vani distributivi verticali, fronti su cortile o coperture di edifici si configurano come manutenzione straordinaria ricadendo pertanto sotto le specifiche del punto 2.2 successivo.

- Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

1) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse

Riparazione, rinnovamento parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: riparazione di parti della pavimentazione di corti e cortili, pulitura delle facciate, riparazione di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura e di intonaci; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione del manto di copertura; sostituzione vetri, vetrate anche se richiedono opere di falegnameria purché non venga modificato il loro disegno né siano sostituiti i materiali di cui sono fatti. Non è in ogni caso ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

2) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, struttura del tetto).

Opere ammesse

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto (cosiddette "remme" e listelli), con mantenimento dei caratteri originari.

3) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse

Riparazione e sostituzione parziale delle finiture purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari.

4) impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

Riparazione e sostituzione di impianti ed apparecchi igienico sanitari interni, purché non si intervenga sugli elementi strutturali.

5) Altro

Opere ammesse

Verniciare cancelli e cancellate, sostituire o integrare la tessitura dei muri di recinzione a parete piena o quella dei muri di sostegno.

Art. 2.2 Manutenzione straordinaria (MS)

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originari del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre ammessi salvo che per gli edifici per i quali il Piano del Centro Storico prescrive la demolizione.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e opere di riqualificazione ed integrazione degli impianti igienico sanitari, tecnici e per la sicurezza senza alterazione di volumi e superfici e senza incidere, se non marginalmente, sulle strutture edilizie esistenti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, comportanti la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Se l'edificio preesistente presenta delle finiture esterne incongruenti rispetto il contesto storico-architettonico ed urbanistico come individuate nelle schede di cui all'art. 11 seguente, con gli interventi di Manutenzione straordinaria tali finiture esterne, qualora siano oggetto di specifico

intervento, devono essere modificate e/o sostituite coerentemente con le tipologie e finiture proprie del Centro storico.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesto provvedimento autorizzativo o DIA.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici specificatamente individuati nelle Tavole di Piano e nelle schede allegate, in quanto definiti di interesse storico-artistico, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della legge 56/77 e s.m.i., e quindi per essi deve essere acquisito il parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali (ex art. 91 bis Legge 56/77 e s.m.i.) o, nel caso sussistano vincoli ai sensi del T.U. 490/1999, dovrà essere acquisita l'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Nel caso degli interventi di cui al punto precedente il progetto dovrà essere esclusivamente redatto da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537 al 2° comma.

Al fine di evitare che ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente realizzando un più ampio intervento non consentito dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti in un periodo di riferimento pari ai 5 anni precedenti la data di presentazione della domanda o DIA.

-Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

- 1) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse

Rifacimento e nuova formazione di pavimentazioni esterne, intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere: coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti al contesto storico, architettonico. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- 2) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, struttura del tetto).

Opere ammesse

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti di elementi strutturali degradati del tetto, senza modificare la pendenza né la linea di colmo e di gronda e senza realizzare nuovi lucernari, comignoli, ecc... È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari: eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti e compatibili con la tipologia del fabbricato ed il contesto storico architettonico.

- 3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Opere ammesse.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché sia mantenuto il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'impoverimento dell'apparato decorativo, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture: eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

- 4) Tramezzi e aperture interne.

Opere ammesse

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla riqualificazione dei servizi igienico-sanitari, qualora insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

5) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi)

Opere ammesse

L'alterazione dei caratteri originari se di scarso valore o degradati delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

6) Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale o distributivo dello stesso, né l'alterazione delle facciate, né la compromissione di elementi tipologici (ancorché interni) significativi (scale, androni, logge, solai voltati, ecc.).

8) Altro

Opere ammesse

Intervenire sulle scale interne ed esterne degli edifici senza determinare spostamento delle stesse o la formazione di nuovi vani scala.

Art. 2.3 Risanamento e restauro conservativo (RC e RES)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali ed igienici e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
- il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e sovrapposizioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con reimpiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione o di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Se l'edificio preesistente presenta delle finiture esterne incongruenti rispetto al contesto storico-architettonico ed urbanistico come individuate nelle schede di cui all'art. 11 seguente, con gli interventi di Risanamento conservativo e Restauro tali finiture esterne, qualora siano oggetto di specifico intervento, devono essere modificate e/o sostituite coerentemente con le tipologie e finiture proprie del Centro storico.

Nel successivo paragrafo sono elencate opere ed interventi ammessi esclusivamente nel caso del restauro di tipo conservativo.

Non si esclude, tuttavia la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso però il progetto dovrà essere esclusivamente redatto da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537 al 2° comma.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione ammessa sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportino anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sugli edifici specificatamente individuati nelle Tavole di Piano e nelle schede allegate, in quanto definiti di interesse storico-artistico, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della legge 56/77 e s.m.i., e quindi per essi deve essere acquisito il parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali (ex art. 91 bis Legge 56/77 e s.m.i.) o, nel caso sussistano vincoli ai sensi del T.U. 490/1999, dovrà essere acquisita l'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Nel caso degli interventi di cui al punto precedente il progetto dovrà essere esclusivamente redatto da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537 al 2° comma.

A) Risanamento conservativo

- Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.
- 1) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).
Opere ammesse
Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non é ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 2) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, struttura del tetto).
Opere ammesse
Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche o di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e ai casi esplicitamente previsti al successivo art. 7, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, né realizzare nuovi abbaini, lucernari;
- 3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.
Opere ammesse
Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammessa la riapertura di vani finestra preesistenti se è

documentata (fotografie, saggi, rilievi, ...) l'esistenza di antiche aperture e se la nuova apertura non altera il partito architettonico del prospetto qualora le modifiche successive abbiano raggiunto compiutezza compositiva. Nuove finestre, in misura limitata e strettamente necessaria per esigenze igieniche, sono consentite se e solo se si inseriscono in modo armonioso nel partito architettonico del prospetto rispettando eventuali regolarità di posizione, di forma e di dimensione. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

È ammesso il tamponamento di logge e porticati con vetrate che mantengano in evidenza gli elementi strutturali costruttivi (pilastri, archi, volte, ...), poste in posizione arretrata rispetto il filo esterno.

4) Tramezzi e aperture interne.

Opere ammesse

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

5) Finiture Interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse

Ripristino di tutte le finiture originarie. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è in ogni caso ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

6) Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari interni, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti escludendo l'alterazione di facciate e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici). Per quanto concerne gli edifici a destinazione commerciale o di servizi di interesse collettivo (pubblici e/o privati) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sull'igienicità e la sicurezza degli edifici purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività e soprattutto non si configurino come elemento deturpante l'edificio e l'unità di suolo in cui è inserito: in particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti.

- 8) Altro
Opere ammesse
Formare intercapedini a scopo di risanamento.

B) Restauro conservativo

-Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

- 1) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).
Opere ammesse
Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è in ogni caso ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 2) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, struttura del tetto).
Opere ammesse
Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado o per la presenza di elementi incongruenti (es. solette in c.a.) sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o incompatibili, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
- 3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.
Opere ammesse
Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, con gli stessi criteri di cui all'analogo punto 3 del paragrafo: Risanamento Conservativo.
- 4) Tramezzi e aperture interne.
Opere ammesse
Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- 5) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
Opere ammesse
Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie (o ad esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

6) Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto dalle limitazioni di cui ai precedenti punti.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali per le parti comuni con l'attenzione a non alterare e non deturpare i diversi componenti dell'edificio.

Art. 2.4: Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone i caratteri, gli elementi di pregio e nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici caratterizzanti.

Se l'edificio preesistente presenta delle finiture esterne incongruenti rispetto il contesto storico-architettonico ed urbanistico come individuate nelle schede di cui all'art. 11 seguente, con gli interventi di ristrutturazione edilizia tali finiture esterne, qualora siano oggetto di specifico intervento, devono essere modificate e/o sostituite coerentemente con le tipologie e finiture proprie del Centro storico.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento di destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi sugli edifici specificatamente individuati nelle Tavole di Piano e nelle schede allegate, in quanto definiti di interesse storico-artistico, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della legge 56/77 e s.m.i., e quindi per essi deve essere acquisito il parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali (ex art. 91 bis Legge 56/77 e s.m.i.) o, nel caso sussistano vincoli ai sensi del T.U. 490/1999, dovrà essere acquisita l'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Nel caso degli interventi di cui al punto precedente il progetto dovrà essere esclusivamente redatto da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537 al 2° comma.

L'intervento di Ristrutturazione edilizia viene distinto in 3 tipi diversi:

Ristrutturazione edilizia semplice - tipo A -

Ristrutturazione edilizia con ampliamento - tipo B -

Ristrutturazione edilizia con possibilità di Demolizione e Ricostruzione fedele

Art 2.4.1: Ristrutturazione edilizia semplice - tipo A - (REA)

È previsto l'intervento di ristrutturazione Edilizia semplice di tipo "A" per assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o per escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori carichi urbanistici.

Con questo tipo di intervento viene assolutamente esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione fedele come previsto dalla più generica definizione di Legge.

- Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

1) Finiture esterne (intonaci rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o congruenti al contesto storico, architettonico e ambientale in cui l'edificio è inserito, ma con la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio dell'apparato decorativo (pantalere, cornicioni, lesene, portali, dipinti murali...).

2) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, struttura del tetto).

Opere ammesse

Consolidamento, sostituzione ed integrazione di elementi strutturali con tecniche appropriate e compatibili con la tipologia del fabbricato. È ammesso, con gli stessi criteri, il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile esistente. È consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti, su fabbricati con destinazione diversa da quella abitativa, per la realizzazione di posti auto con altezza massima interna di mt. 2,40. Maggiori altezze sono consentite per il ricovero di camper solo nel caso in cui il portone carraio esistente consenta l'accesso del mezzo all'UDS.

Non è ammessa in ogni caso la modifica delle quote degli orizzontamenti dei locali abitativi esistenti.

Eventuali dislivelli tra gli ambienti dello stesso piano possono essere recuperati tramite pavimentazioni sopraelevate.

Nei soli casi in cui, per dimostrate esigenze funzionali al superamento delle barriere architettoniche non diversamente eliminabili, il recupero dei dislivelli tra i piani di calpestio tramite pavimentazioni sopraelevate comporti la riduzione dell'altezza interna, come definita al successivo art. 8.6, a quote inferiori a m. 2,20 o nei casi in cui l'altezza interna esistente di locali già abitabili sia inferiore a m. 2,20 sarà possibile procedere alla modifica della quota di tali orizzontamenti nella minima misura che consenta la fruibilità dei locali.

Non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture ad eccezione dei casi previsti al successivo art. 7.5 – Sopralzi.

È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni a condizione che la parte a tutta altezza del locale abbia un volume di almeno 40 mc ed un'altezza minima di m. 5,10 e che la parte soppalcata non copra più del 60% del locale con un'altezza minima di m. 2,40 per il locale sotto il soppalco e di m. 2,40 per il locale sul soppalco.

Deve sempre essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario con particolare riferimento alle parti di pregio, quali solai voltati e a cassettoni.

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Opere ammesse

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di limitate superfici di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e l'uso di materiali e tecniche compatibili con l'edificio, con l'attenzione a ripristinare un partito architettonico del prospetto di elevata qualità.

Non è ammesso lo spostamento o la modifica dei passi carrai esistenti individuati dalle tavole di Piano, se non espressamente previsto dalle schede di cui all'art. 11 successivo, Solo con il PdR può essere presa in considerazione tale possibilità dopo un'attenta valutazione del rapporto che si instaura con le aree limitrofe sia dal punto di vista compositivo sia in merito all'interferenza con la viabilità ed altri accessi esistenti.

In nessun caso è possibile spostare o modificare quelli individuati dalle tavole di Piano come passi carrai di particolare rilevanza.

È ammesso - oltre quanto consentito nelle schede normative relative ad ogni singolo edificio e/o unità di suolo - la chiusura di logge e porticati con vetrate che mantengano in evidenza gli elementi strutturali costruttivi.

4) Tramezzi e aperture interne.

Opere ammesse

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. Nella rimozione e/o nel rifacimento di tramezzi e aperture, dovranno comunque essere conservati e valorizzati gli elementi architettonici e decorativi di pregio quali, volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

- 5) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
Opere ammesse
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. Non è consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo esistente.
- 6) Impianti ed apparecchi igienico sanitari
Opere ammesse
Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- 7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).
Opere ammesse
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione commerciale o a servizi (pubblici e/o privati di interesse collettivo) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sull'igienicità e la sicurezza degli edifici, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi a tali destinazioni d'uso, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ubicarli all'interno dell'edificio e qualora vi siano travate o fienili o bassi fabbricati da destinare in parte a tale scopo, possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività e non si configurino come elemento deturpante l'edificio e/o l'unità di suolo.

Art. 2.4.2 Ristrutturazione edilizia con ampliamento - tipo B -(REB)

Risponde a tutte le caratteristiche della ristrutturazione edilizia semplice con l'unica differenza che è ammesso l'aumento della superficie utile.

Dove specificatamente previsto e quantificato è ammesso anche l'aumento del volume per quantità aggiuntive rispetto a quelle stabilite per i modesti ampliamenti funzionali di cui al successivo art. 7.7.

L'ampliamento, tanto in senso planimetrico che verticale (sopraelevazione), deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio esistente se esso presenta caratteri originari e/o di qualità; se invece l'edificio preesistente presenta parti delle finiture esterne incongruenti rispetto il contesto storico-architettonico ed urbanistico, con gli interventi di ristrutturazione edilizia tali finiture esterne devono essere modificate e/o sostituite; le parti aggiunte devono rispondere al criterio di complementarietà e compatibilità con l'organismo dell'edificio sia per quanto riguarda: forme - dimensioni - materiali, che dovranno rifarsi a quelli tradizionali evitando dissonanze.

Gli stessi criteri sono da applicarsi ai volumi in ampliamento che devono raccordarsi ed integrarsi con finiture di qualità all'edificio preesistente.

Con questo tipo di intervento viene assolutamente esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione fedele come previsto dalla più generica definizione di Legge.

- Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

- 1) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).
Opere ammesse
Rifacimento e nuova formazione delle finiture con la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o congruenti al contesto storico, architettonico e ambientale in cui l'edificio è inserito, ma con la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio dell'apparato decorativo (pantalere, cornicioni, lesene, portati, dipinti murali.). Particolare attenzione dovrà essere riposta per integrare le finiture delle parti in ampliamento con quelle esistenti.
- 2) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, struttura del tetto).
Opere ammesse
Consolidamento, sostituzione ed integrazione di elementi strutturali con tecniche e materiali appropriati e compatibili con l'organismo strutturale dell'edificio. È ammesso, con gli stessi criteri, il

rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

Sono ammesse modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture nei casi previsti al successivo art. 7.5 – Sopralzi.

Variazioni della pendenza delle falde e del tipo di copertura sono ammesse solo nel caso di edifici che risultino contrastanti ed incongruenti con l'ambiente e le tipologie del centro storico circostante (Edifici tipo A5 Tav. "i3").

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario con particolare riferimento alle parti di pregio, quali solai voltati, a cassettoni.

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Opere ammesse

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di limitate superfici di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e l'uso di materiali e tecniche compatibili con l'edificio, con l'attenzione al ripristino di un partito architettonico del prospetto di qualità.

Non è ammesso lo spostamento o la modifica dei passi carrai esistenti individuati dalle tavole di Piano, se non espressamente previsto dalle schede di cui all'art. 11 successivo, Solo con il PdR può essere presa in considerazione tale possibilità dopo un'attenta valutazione del rapporto che si instaura con le aree limitrofe sia dal punto di vista compositivo sia in merito all'interferenza con la viabilità ed altri accessi esistenti.

In nessun caso è possibile spostare o modificare quelli individuati dalle tavole di Piano come passi carrai di particolare rilevanza.

È ammessa - oltre quanto consentito nelle schede normative relative ad ogni singolo edificio e/o unità di suolo - la chiusura di logge e porticati con soluzioni vetrate che mantengano in evidenza gli elementi strutturali costruttivi.

4) Tramezzi e aperture interne.

Opere ammesse

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. Nella rimozione e/o nel rifacimento di tramezzi e aperture, dovranno comunque essere conservati e valorizzati gli elementi architettonici e decorativi di pregio quali, volte, soffitti, pavimenti, affreschi...

5) Finitura interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. Non è consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo esistente.

6) Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione commerciale o a servizi (pubblici e/o privati di interesse collettivo) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sull'igienicità e la sicurezza degli edifici, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ubicarli all'interno dell'edificio e qualora vi siano travate o fienili da

destinare in parte a tale scopo, possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività e non si configurino come elemento deturpante l'edificio e/o l'unità di suolo.

Art. 2.4.3 Ristrutturazione edilizia con Demolizione e Ricostruzione fedele - (REDR)

L'intervento di Ristrutturazione edilizia consente oltre a tutto quanto ammesso con la Ristrutturazione di tipo B anche la **Demolizione e Ricostruzione fedele**, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello dell'unità edilizia preesistente.

Questo tipo di intervento è preordinato alla ricostruzione di opere o fabbricati, specificatamente individuati, valutati privi di valore storico architettonico ed ambientale, per i quali un intervento di recupero non distruttivo verrebbe a sbilanciare il rapporto costo-benefici, rendendolo disincentivante, improponibile ed inattuabile.

È volto pertanto a favorire il recupero ed il risanamento di Unità di suolo, o parti di esse, degradate con la finalità di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico ambientale sia sotto il profilo morfologico che dei materiali utilizzati, delle finiture e dei colori.

Materiali e tecniche da utilizzare sono quelli della tradizione locale riportati nel successivo art. 10.

Art. 2.5 Ampliamento (AM)

L'ampliamento, tanto in senso orizzontale (es. ispessimento di manica) che verticale (sopraelevazione) di edifici esistenti o di manufatti oppure la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma, richiede un sostanziale rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio esistente, cui l'intervento si riferisce; le porzioni aggiunte devono rispondere al criterio di complementarietà ed evitare le dissonanze (le eccezioni devono essere adeguatamente motivate).

Art. 2.6 Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di nuova costruzione possono essere realizzati, in alcune unità di suolo specificatamente individuate nelle schede contenute nelle presenti NTA (secondo modalità e quantità nelle stesse specificate) e nelle tavole "p1" e "p2"; i nuovi manufatti devono presentare caratteristiche di elevata qualità e compatibilità architettonica ed edilizia, sia per quanto riguarda forme e materiali, in relazione anche e soprattutto al contesto urbano di valore storico-architettonico ed urbanistico.

Le tavole di Piano suddette individuano l'area di massimo ingombro che potrà avere la nuova costruzione. L'area di massimo ingombro è deputata ad ospitare le parti che costituiscono la superficie coperta del nuovo edificio. I parametri edilizi da rispettare sono indicati nelle schede normative.

Le stesse tavole individuano anche i fili fissi di fabbricazione, ossia gli allineamenti che devono obbligatoriamente essere mantenuti almeno nel tratto indicato.

Le previsioni di nuova costruzione formulate con il presente Piano del Centro Storico non avranno alcun valore qualora sull'immobile, area od edificio, si intervenga con le possibilità edificatorie concesse dal PRGC in vigore come previsto al successivo art. 9 – Norma transitoria -.

Gli interventi di nuova costruzione vengono rilasciati tramite Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del comma 4 dell'art. 49 della L.R. 56/77 s.m.i. con la quale tra l'altro, si individuano e convenzionano con l'Amministrazione Comunale le aree e/o gli immobili da destinare a parcheggi nella misura prevista dagli standard di legge: tali superfici possono essere reperite anche in zone esterne a quelle costituenti l'unità di suolo in cui l'edificio è inserito, o nelle aree destinate a parcheggio pubblico dal Piano Regolatore Generale purché ritenuti sufficientemente accessibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale in relazione alla destinazione di cui trattasi.

In alternativa a quanto sopra previsto, con il Permesso di Costruire Convenzionato è possibile - se ritenuto opportuno da parte del Comune - prevedere un corrispettivo economico per l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree a servizi (monetizzazione).

Tramite la formazione di un PdR e senza che questo comporti una Variante al PRG, è consentita una diversa disposizione all'interno dell'UdS dei nuovi fabbricati rispetto alle aree di massimo ingombro indicate, nel rispetto comunque delle quantità e dei parametri edilizi ammessi e delle superfici da dismettere o assoggettare ad uso pubblico

Salvo accordo scritto tra privati gli interventi di nuova costruzione non possono contrastare con il diritto di terzi ed in particolare dovranno essere rispettate le distanze tra edifici e pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68.

Per gli interventi di nuova costruzione edilizia ammessi su aree specificatamente individuate nella Tavola di Piano "v1" e nelle schede allegate, in quanto definite di interesse storico-artistico, oppure inseriti in area "Aa", trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della legge 56/77 e s.m.i., e quindi per essi deve essere acquisito il parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali (ex art. 91 bis Legge 56/77 e s.m.i.) o, nel caso sussistano vincoli ai sensi del T.U. 490/1999, dovrà essere acquisita l'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Nel caso degli interventi di cui al punto precedente il progetto dovrà essere esclusivamente redatto da architetti.

Art 2.7 Demolizione (D)

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Gli interventi di demolizione sono intesi senza possibilità di ricostruzione.

Non è ammessa la demolizione su edifici e fabbricati definiti di interesse storico-artistico specificatamente individuati nelle Tavole di Piano e nelle schede allegate.

Per i manufatti per cui è prevista la possibilità di demolizione tale intervento è soggetto a provvedimento autorizzativo o DIA.

Sugli immobili per cui è prescritta la demolizione è sempre ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni) di restauro e risanamento conservativo (es. eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es. traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Art. 2.8 Ristrutturazione Urbanistica (RU)

La ristrutturazione urbanistica comprende il complesso di operazioni volte a sostituire tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi nella sola Area Ab. Nell'area Aa è ammessa solo se puntualmente previsto dalle schede allegate alle presenti norme nella colonna "Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)".

Si attuano tramite Piani di Recupero (PdR) riferiti all'Unità Minima di Intervento (UMI).

In sede di Pdr esteso all'intera unità di suolo possono essere proposte anche demolizioni totali o parziali di fienili, travate, bassi fabbricati in cattivo stato di conservazione, o arrecanti pregiudizio alla funzionalità di cortili in ordine a motivi di soleggiamento, fruizione, razionalità d'uso. La demolizione è

esclusa per travate o fienili che conservano caratteri originari pregevoli e in ogni caso per quelli significativamente individuati nelle tavole "p1" e "v1". Per quanto riguarda travate e/o fienili vincolati ai sensi del T.U. 490/1999 (ex L. 1089/39) prevale il parere della competente Sovrintendenza sull'indicazione di piano.

L'eventuale ricostruzione della superficie coperta demolita è assentibile se e solo se migliora la funzionalità d'uso e la qualità ambientale degli spazi liberi dell'unità di suolo interessata, e non pregiudica la funzionalità d'uso e la qualità ambientale delle unità di suolo limitrofe; la ricostruzione dovrà avvenire con la realizzazione di un nuovo manufatto i cui caratteri tipologici bene si inseriscono nel contesto storico architettonico di Villafranca Piemonte.

La destinazione d'uso della superficie ricostruita può essere esclusivamente quella già prevista nelle schede per la tettoia, travata o fienile demolito.

Con la RU non è consentito ottenere maggiori volumi edificati rispetto a quelli preesistenti.

La superficie coperta non potrà essere maggiore di quella preesistente.

Non sono considerati volumetrie, anche se chiusi su tutti i lati, i bassi fabbricati, i fienili, le travate, le tettoie tranne quelli espressamente previsti come Trasformazione d'uso dalle tavole di Piano del Centro Storico.

Questi fabbricati avranno valore solo ai fini del calcolo della Superficie coperta.

Non hanno valore ai fini del calcolo della superficie coperta esistente i fabbricati precari che, con la ristrutturazione urbanistica, dovranno essere demoliti.

L'altezza massima è pari alla media delle altezze delle unità edilizie preesistenti sull'area oggetto di PDR oppure pari a quella dell'edificio a cui eventualmente si collega.

In ogni caso va ricordato che obiettivo del PRGC non è perseguire una valutazione millimetrica del volume e degli altri parametri edilizi - sia esistenti che in progetto - quanto piuttosto una buona qualità dell'edificazione ed un corretto inserimento nel contesto storico ambientale.

Il progetto degli interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere esclusivamente redatto da tecnici laureati.

Le nuove edificazioni dovranno quindi comunque rispettare tipologie, materiali e tecniche della tradizione locale riportati nel successivo art. 10.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal T.U. 490/1999, negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito effettuare opere che comportino:

- movimenti di terra, scavi e reinterri;
- demolizione e sostituzione anche totale di fabbricati aventi destinazioni e/o funzioni non confacenti con l'ambiente circostante ovvero che risultino insalubri, instabili o degradati
- interventi atti a rivalutare o correggere i rapporti del fabbricato o complesso di fabbricati sottoposti a ristrutturazione urbanistica sia all'interno delle singole parti che li compongono, sia all'esterno, con l'ambiente in cui sono inseriti.

ART. 3 FINALITÀ DEL PDR E DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il Permesso di Costruire Convenzionato ed il piano di recupero sono essenzialmente finalizzati a precisare e risolvere i seguenti problemi:

- rapporto tra l'area destinata a parcheggi sia pubblici che privati e la viabilità;
- corretto inserimento degli interventi nel contesto ambientale ed architettonico con particolare riferimento alle seguenti questioni:
- assenza di conseguenze dal punto di vista della stabilità geologica e idrologica di eventuali interventi nel sottosuolo;
- assenza di conseguenze sulla funzionalità della rete di servizi eventualmente presenti nel sottosuolo;
- corretta progettazione e realizzazione del sistema di raccolta delle acque piovane e loro conferimento alla rete fognaria;
- corretta sistemazione delle aree a vista sia che sopra di esse si realizzino posti auto a raso sia che sotto di esse si realizzino parcheggi interrati, facendo ricorso ad una diffusa piantumazione di adeguate specie arboree;

-corretto recupero di fienili e travate in modo tale che siano conservati ed evidenziati i caratteri costruttivi che contraddistinguono tale tipologia.

ART 4: DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A CORREDO DI OGNI PROGETTO.

Per tutti i progetti di intervento edilizio riguardante gli edifici presenti nel Centro Storico è richiesta, ad esclusione della manutenzione ordinaria, la documentazione grafica, fotografica, (ed anche eventualmente documentale) atta ad evidenziare le caratteristiche tipologiche, strutturali, qualitative, di conservazione, tecnologiche e relative ai materiali e alle decorazioni dell'insieme e dei diversi componenti dell'edificio interessato e delle aree di pertinenza, nonché delle caratteristiche del contesto edilizio ed ambientale in cui l'edificio è inserito. Il progetto deve consentire di evidenziare tutte le relazioni (architettoniche, ambientali, funzionali) del singolo intervento con il contesto.

In particolare gli elaborati devono essere costituiti da:

- rilievi planimetrici in scale diverse comprendenti:

a) cartografie di insieme in scala non inferiore a 1:1000;

b) piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:100 e 1:50 dello stato di fatto (evidenziando i caratteri tipologici e strutturali - volte, soffittature, scale, fondazioni - e le finiture quali pavimentazioni, rivestimenti, ringhiere, materiali usati per gradini, soglie, portali, davanzali) degli edifici, dei manufatti e delle loro immediate pertinenze; almeno una sezione deve sempre ricomprendere le scale.

Ogni prospetto deve sempre estendersi a tutta la facciata ed alle parti limitrofe di quelli confinanti comprese le recinzioni; se un lato confina con la strada si deve riportare questa e il profilo dell'edificio del lato opposto.

Deve sempre essere redatta una pianta della copertura riportante la posizione dei camini e di altri elementi presenti su di essa.

c) piante, sezioni e prospetti del progetto in scala 1:100, 1:50 con caratteristiche analoghe a quelle di rilievo; almeno una sezione deve sempre ricomprendere le scale. Le sezioni in progetto devono corrispondere a quelle di rilievo.

In analogia alla tavola di rilievo deve essere prodotta una tavola con la pianta della copertura e degli elementi accessori.

d) sviluppi in scale maggiori non inferiori a 1:20 dei particolari architettonici e decorativi significativi:

e) particolare di facciata in scala 1:20 o superiore relativo ad una striscia significativa e per tutta la sua altezza sulla quale andranno evidenziati gli interventi da eseguire ed i materiali, colori e finiture in progetto. Le indicazioni sulle coloriture devono essere estese a tutti i particolari costruttivi. Questa tavola non è da intendersi come un mero ingrandimento di elaborati a scala superiore ma un elaborato di dettaglio con lo scopo di approfondire già in sede progettuale l'esecutività delle scelte compiute per poterne verificare la fattibilità ed il corretto inserimento nel contesto ambientale.

e) rilievo delle pavimentazioni esterne, del patrimonio vegetazionale e di ogni elemento di arredo fisso esterno;

- relazione illustrativa che evidenzi anche le caratteristiche delle finiture interne ed esterne;

- chiara documentazione fotografica aggiornata dei prospetti, dell'intorno ambientale e di parti significative degli interni (solai, scale, pavimentazioni, decorazioni, etc.) con l'indicazione dei punti di ripresa fotografici.

Il progetto, negli elaborati grafici e nella relazione, non deve limitarsi ad una mera rappresentazione schematica o di massima e ad una pura e semplice verifica di parametri edilizi ma deve evidenziare chiaramente le diverse scelte progettuali, i motivi che le hanno indotte, con specifici riferimenti anche alle scelte relative alle finiture interne ed, in particolare modo, esterne.

Gli elaborati dei progetti devono evidenziare la partitura delle fronti nel rispetto delle regole della simmetria tradizionale riprendendo le cadenze ritmiche degli edifici esistenti, in particolare il rapporto "vuoto/pieno" tipico della tradizione locale.

I progetti edilizi devono, quindi, con opportune integrazioni grafiche, dimostrare i criteri che sono stati posti alla base della composizione architettonica proposta.

Anche per quanto riguarda i piani di recupero (normati dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 s.m.i.) gli elaborati dovranno chiaramente documentare le caratteristiche degli interventi proposti e le modalità con cui si intendono rispettare le prescrizioni delle presenti NTA.

ART. 5: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree Aa e Ab sono, con i limiti e le specificazioni di cui al successivo comma e nelle schede normative di cui al successivo articolo 11 in generale le seguenti:

- 1) residenziali;
- 2) servizi pubblici e privati di interesse pubblico;
- 3) attività terziaria pubbliche e private (con particolare riferimento alle attività di ricerca, produzione, trasmissione ed esposizione culturale ed artistica);
- 4) attività commerciali al dettaglio con ridotte superfici di vendita;
- 5) attività ricettive;
- 6) attività artigianali di servizio e di produzione che non arrechino disturbo dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico ed acustico e che non comportino il deposito di materiali e macchinari negli spazi liberi delle unità di suolo alle abitazioni ed altre attività terziarie;
- 7) le autorimesse pubbliche e private (relativamente alle quali si vedano le norme contenute al successivo articolo 6).

Il cambio di destinazione d'uso in attività diverse da quella residenziale sono subordinate al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del comma 4 dell'art. 49 della L.R. 56/77 s.m.i. con la quale tra l'altro, si individuano e convenzionano con l'Amministrazione Comunale le aree e/o gli immobili da destinare a parcheggi nella misura prevista dagli standard di legge: tali superfici possono essere reperite anche in zone esterne a quelle costituenti l'unità di suolo in cui l'edificio è inserito, o nelle aree destinate a parcheggio pubblico dal piano regolatore purché ritenuti sufficientemente accessibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale in relazione alla destinazione di cui trattasi.

In alternativa a quanto sopra previsto, è possibile, se ritenuto opportuno da parte del Comune, prevedere un corrispettivo economico per l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree a servizi (monetizzazione) e procedere pertanto con il solo Permesso di Costruire.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

ART. 6: PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Art. 6.1 Aree destinate a parcheggi pubblici

La variante in oggetto individua nelle Tavv. "p1" e "p2" le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Altre aree a tale fine destinate possono essere reperite in sede di formazione di piano di recupero o in sede di Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato al cambio di destinazione verso attività diverse da quella residenziale (di cui all'art. 5, 3° comma delle presenti norme).

Art. 6.2 I parcheggi privati ed autorimesse, possono essere realizzati:

- 1) attraverso il recupero dei fienili, travate, bassi fabbricati;
- 2) ai piani terra degli edifici con accesso dall'interno del cortile (l'accesso su strada è consentito nel caso sia impossibile l'accesso dall'interno del cortile e se, e solo se, tale accesso non pregiudica il rispetto della tipologia del fabbricato né crea problemi alla viabilità), sempre che la destinazione a box sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- 3) nel sottosuolo (interrati o seminterrati) delle aree esterne delle unità di suolo sempre che non si pregiudichi la stabilità dei fabbricati né l'equilibrio geologico e idrologico, e che le eventuali rampe di accesso siano compatibili con la qualità del contesto storico architettonico ed urbanistico;
- 4) nelle aree esterne delle unità di suolo come posto auto a cielo libero;

5) realizzando bassi fabbricati in alcune aree libere (elencate di seguito) solo nel caso che non esistano altri locali o strutture diverse dai fabbricati precari recuperabili a tale scopo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) I bassi fabbricati dovranno avere copertura a falda/e inclinate con altezza massima all'estradosso del colmo pari a m 3,50 e altezza massima di m 2,50 della linea di gronda.
- b) È ammessa la copertura piana ad uso terrazzo o a verde solo nel caso in cui il basso fabbricato sia in aderenza al fabbricato principale, non si affacci verso la via pubblica e l'altezza del piano di calpestio del terrazzo sia contenuta entro m 3,50 misurata rispetto al valore più basso tra la quota del piano strada e quella del terreno sistemato a contatto con la costruzione.
- c) I bassi fabbricati potranno coprire complessivamente non oltre il 20% della superficie libera attuale dell'unità di suolo (la superficie libera va computata al netto dei fabbricati precari esistenti per i quali, nelle schede di cui all'art.11 delle presenti NTA, è prevista la demolizione), con un massimo di 30 mq per ogni unità abitativa presente nell'unità di suolo. Minime variazioni rispetto alle quantità e dimensioni previste sono ammissibili, se adeguatamente motivate in sede progettuale, al solo fine di un corretto inserimento del nuovo manufatto con il contesto architettonico.
- d) Dovranno essere costruiti esclusivamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena con materiali adatti al contesto; in particolare, se dotati di chiusura perimetrale questa dovrà essere in muratura intonacata e tinteggiata con tinte tenui o in muratura in mattoni e/o pietra faccia a vista, struttura della copertura a vista in legno, manto di copertura in coppi di laterizio, serramenti in legno e vetro, o rivestiti, nella parte piena, di legno in tonalità scure.
- e) La facoltà di costruire bassi fabbricati non è concessa se sull'UDS si è già intervenuti in precedenza con PdR formato in virtù del presente Piano del centro storico o con gli interventi di nuova edificazione previsti dal Piano medesimo.
- f) La realizzazione di bassi fabbricati deve comportare la demolizione di una superficie corrispondente di fabbricati precari, se ne esistono nell'UdS interessata e che questi siano di proprietà del richiedente il basso fabbricato.

Le unità di suolo in cui si possono realizzare bassi fabbricati per ricovero auto (soggetti a provvedimento autorizzativo o DIA e, se in area Aa, previo parere della Commissione per la tutela e valorizzazione dei beni ambientali ex art 91 bis L.R. 56/77 s.m.i.) sono le seguenti:

Ambito 1: UDS: I - II - III - IX - X - XI - XII;
Ambito 2: UDS: II - III - IV - V - VII - VIII - IX;
Ambito 3: UDS: I - II - IV - VII - VIII - IX - XI;
Ambito 4: UDS: I - II - IV;
Ambito 5: UDS: I - II - III - IV ;
Ambito 7: UDS: I - II - IV - VIII;
Ambito 8: UDS: I - II - III - IV - V - VI - VII - VIII - IX;
Ambito 9: UDS: I - II - V - VII - VIII - IX - X - XI;
Ambito 10: UDS: I - IV - V - VI - VII;
Ambito 11: UDS: III - IV - V;
Ambito 12: UDS: I - III - IV - V;
Ambito 13: UDS: V - VIII - IX;
Ambito 14: UDS: I - II - III - IV - V - VI - VII - XI - **XII** - XIII;
Ambito 16: UDS: I - II - IV - V;
Ambito 17: UDS: IV - V;
Ambito 18: UDS: I - II - III - IV - V - VI;
Ambito 19: UDS: III - VI;
Ambito 21: UDS: II - III - V - VI;
Ambito 26: UDS: II;
Ambito 27: UDS: II - III.

Nelle altre unità di suolo - con l'eccezione di quelle destinate a pubblici servizi diversi dal verde pubblico e di quelle sulle quali sono previsti specifici interventi di nuova edificazione o ampliamenti - vige il vincolo di inedificabilità assoluta. In queste unità di suolo, qualora vi siano presenti bassi fabbricati o manufatti per box o depositi, diversi dai fabbricati precari, regolarmente esistenti o autorizzati e concessi prima della data del 31/12/2001, questi possono essere demoliti o demoliti e ricostruiti: la ricostruzione nella misura massima della superficie coperta demolita, deve avvenire nel rispetto di tutte le altre condizioni previste ai precedenti punti a), b), c), d), e), f). L'intervento è

soggetto a provvedimento autorizzativo o DIA e, se in area Aa, previo parere della Commissione per la tutela e valorizzazione dei beni ambientali ex art 91 bis L.R. 56/77 s.m.i.

6) Nelle aree destinate a parcheggio privato si possono realizzare anche parcheggi pubblici o di uso pubblico su proposta degli operatori privati per il soddisfacimento degli standard indotti, in seguito:

- a) al cambio di destinazione d'uso in attività diverse da quella residenziale (di cui all'art. 5, 3° comma delle presenti norme);
- b) all'attuazione di interventi di rilevante trasformazione (esempio: nuova costruzione, demolizione con ricostruzione) specificatamente individuati nelle schede normative.

7) Gli accessi carrabili alle unità di suolo in cui sono previsti più di 5 posti auto devono essere realizzati con sistemi di apertura automatica a distanza, sempre che questo sia compatibile con il tipo di portone esistente.

ART. 7: INTERVENTI AMMESSI

Art. 7.1: Premessa

Nelle schede normative, riportate all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche, sono evidenziati gli interventi ammessi con "provvedimento autorizzativo diretto" con riferimento ai diversi edifici, unità di suolo e ambiti, oltre che gli interventi particolari ammessi con Permesso di Costruire Convenzionato e/o piano di recupero di dimensione specificate nelle stesse schede, subordinate ai vincoli e/o alle prescrizioni nelle stesse sviluppate.

Art. 7.2: Interventi alternativi a quelli previsti nelle schede normative

In alternativa agli interventi previsti nella colonna "interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto se non altrimenti specificato" delle schede allegate, e limitatamente alla sola Area Ab, è possibile, mediante Piano di recupero esteso almeno all'intera unità di suolo, proporre interventi di Ristrutturazione urbanistica.

Art. 7.3 Progettazioni a carattere innovativo

In caso di progetto concorso, in caso di interventi su edifici con funzione pubblica (a carattere esemplificativo si citano: municipio, sede di banche, edifici museali, biblioteche, chiese, ecc.), in caso di Piani di recupero che prevedano consistenti interventi di svuotamento delle aree, ed in ogni altro caso in cui la proprietà intenda effettuare interventi in deroga a quanto previsto dalle schede allegate alle presenti norme di cui all'art. 11 nonché alle linee guida di progettazione enunciate agli art. 2, 3 e 10, sono ammesse proposte progettuali "a carattere innovativo" in quanto a materiali e forme espressive, che per il loro contenuto di elevata qualità architettonica possano convivere, anche per contrasto, con il contesto storico, architettonico ed urbanistico del centro storico di Villafranca Piemonte.

Tra gli interventi in deroga ammessi sono compresi i singoli interventi di demolizione e ricostruzione fedele (REDR) in sostituzione dell'intervento di ristrutturazione di tipo "A" o "B" per edifici situati all'interno nelle zone Ab previo, oltre a quanto riportato nei successivi commi, il parere vincolante della Giunta Comunale.

Gli interventi suddetti dovranno essere redatti esclusivamente da laureati in architettura e urbanistica. Per la loro approvazione è necessario il parere favorevole della Commissione Edilizia ed il parere vincolante della Commissione ex art. 91 bis e, limitatamente agli immobili vincolati in base al T.U. 490/1999 (in precedenza Legge 1089/1939), anche quello della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

L'UMI può essere limitata alla singola unità edilizia ma il progetto deve essere esteso almeno all'intera UDS al fine di valutare l'inserimento nell'ambiente circostante.

Le modalità di rilascio del provvedimento autorizzativo sono quelle proprie previste per ogni singolo intervento come indicato nella Tavola di Progetto "p1" e nelle schede di cui al successivo art. 11.

Art. 7.4 Recupero volumetrico di fienili e travate

La tavola di Piano "p1" e le schede allegata alle presenti norme individuano le travate ed i fienili che, per la loro valida struttura, dimensione e posizionamento possono essere ammessi alla trasformazione ad uso residenziale ed al loro recupero volumetrico tramite i tipi di intervento singolarmente assegnati negli elaborati medesimi.

Salvo diversa prescrizione puntualmente indicata nelle schede normative allegata, il piano terra, qualora recuperato ad uso abitativo, non potrà avere quota superiore a 50 cm. misurati rispetto al punto più basso della linea di spiccato verso la strada o, in mancanza, del piano marciapiede. Minime deroghe sono consentite se adeguatamente motivate in sede progettuale, al solo fine di ottenere una migliore funzionalità degli ambienti ricavati.

Salvo accordo scritto tra privati il riuso abitativo non può contrastare con il diritto di terzi. In particolare dovranno essere rispettate le distanze tra edifici e pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68.

Art. 7.5 Sopralzi

Sono ammesse solo per la zona Ab e solo con intervento di REB o REDR, sopraelevazioni delle quote di colmo e di gronda delle coperture degli edifici ad uso abitativo (quelli individuati con codice numerico) fino ad un massimo di 70 cm. senza variare la pendenza delle falde e la disposizione dei camini nei seguenti casi:

- per ottenere un'altezza interna minima di m. 2,50 con il limite massimo di m. 2,70;
- nei piani di recupero approvati con il parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

Nella zona Aa, con interventi di REA, REB o REDR, e nella zona Ab con intervento di REA, sono ammesse minime variazioni solo nei casi in cui, per dimostrate esigenze strutturali, risulta indispensabile la realizzazione di un cordolo di collegamento che dovrà essere comunque di altezza contenuta e mai superiore a 40 cm. senza che questo interferisca a livello compositivo con la presenza di cornicioni o altri elementi architettonici in facciata; in questo caso si dovranno ricercare soluzioni strutturali compatibili con la conservazione degli elementi di pregio e tali da non alterare la facciata esistente.

Salvo accordo scritto tra privati i sopralzi dovranno in ogni caso rispettare le norme del Codice Civile ed il diritto di terzi.

Sono fatte salve diverse prescrizioni nei casi puntualmente indicati nelle schede di cui al successivo art. 11.

Art. 7.6 Arretramenti

Non sono ammessi arretramenti dei corpi edilizi rispetto agli allineamenti stradali se non espressamente indicato in cartografia e nelle schede allegata.

Tale divieto vige nella maniera più assoluta nella zona Aa ad eccezione dei casi puntualmente indicati nelle schede di cui al successivo art. 11.

Art. 7.7 Ampliamenti e modeste integrazioni volumetriche

Le tavole di Piano individuano le aree libere che possono essere occupate dagli **ampliamenti** previsti.

Il limite dell'area individuata sulle planimetrie costituisce il filo di fabbricazione che dovrà essere obbligatoriamente rispettato con l'ampliamento concesso.

L'altezza massima dell'ampliamento, se non diversamente specificato nelle schede normative allegata, deve essere pari a quella dell'edificio a cui eventualmente si collega.

Salvo accordo scritto tra privati gli ampliamenti non possono contrastare con il diritto di terzi ed in particolare dovranno essere rispettate le distanze tra edifici e pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68.

Tali ampliamenti vengono rilasciati tramite “provvedimento autorizzativo diretto” con progetto esteso almeno all'intera unità edilizia tenuto conto, se in area Aa o su edifici ed aree vincolate, del parere vincolante della Commissione Regionale ex art. 91 bis l.r. 56/77 s.m.i. o della competente Soprintendenza.

Le previsioni di ampliamento formulate dal presente Piano del Centro Storico non avranno alcun valore qualora sull'immobile, area od edificio, si intervenga con le possibilità edificatorie concesse dal PRGC in vigore come previsto al successivo art. 9 – Norma transitoria -.

Per ogni unità edilizia residenziale esistente alla data del 31/12/2001 (individuata ognuna con un numero arabo) sono consentiti, per una sola volta durante l'arco di validità del presente Piano del Centro Storico e sempre che da quella data non siano più stati concessi ampliamenti, **modeste integrazioni volumetriche** senza necessità di verifica del rapporto di copertura, con la seguente articolazione:

- a) per gli edifici per cui sono ammessi con “provvedimento autorizzativo diretto” interventi sino al risanamento conservativo sono possibili modesti ampliamenti per realizzare collegamenti verticali e/o orizzontali che rispondono a problemi di funzionalità altrimenti non risolvibili (tali integrazioni ed addizioni sono da ricavarsi - quando esistono - in fienili o travate annesse o porticati e logge aperte);
- b) per gli edifici per cui sono ammessi con “provvedimento autorizzativo diretto” interventi sino alla "REA" è possibile proporre modesti ampliamenti per esigenze igienico funzionali, per realizzare servizi igienici, scale interne (in sostituzione di scale esterne esistenti o la chiusura di esse), inserimento ascensore fino ad un massimo di 10 mq di Superficie coperta;
- c) per gli edifici per cui sono ammessi con “provvedimento autorizzativo diretto” interventi sino alla "REDR", è possibile proporre modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, per realizzare servizi igienici, scale interne (in sostituzione di scale esterne esistenti o la chiusura di esse), inserimento ascensore, che non potranno complessivamente essere superiori al 20% della volumetria esistente e comunque con un massimo di 75 mc e un massimo di 25 mq di superficie coperta.

Tali ampliamenti sono realizzabili se e solo se si inseriscano correttamente nella tipologia dell'edificio e della unità di suolo esistente nonché nel contesto delle unità di suolo limitrofe, con particolare riferimento ed attenzione agli affacci su spazi pubblici evitando categoricamente l'utilizzo del piano dei balconi per la realizzazione di vani tecnici, sgabuzzini, depositi.

Salvo accordo scritto tra privati gli ampliamenti non possono contrastare con il diritto di terzi ed in particolare dovranno essere rispettate le distanze tra edifici e pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68.

Tali ampliamenti vengono rilasciati tramite “provvedimento autorizzativo diretto” con progetto esteso almeno all'intera unità edilizia tenuto conto, se in area Aa o su edifici ed aree vincolate, del parere vincolante della Commissione Regionale ex art. 91 bis l.r. 56/77 s.m.i. o della competente Soprintendenza.

Questo genere di ampliamento non è consentito sulle unità edilizie per le quali è già previsto un ampliamento ai sensi dell'art. 2.5 delle presenti Norme.

Art. 7.8 Recupero sottotetti e logge

E' ammesso il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, anche tramite la chiusura di logge e terrazzi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura, secondo le disposizioni della L.R. 6 agosto 1998, n. 21.

La chiusura di logge e terrazze dovrà avvenire con le modalità di cui al successivo art. 10.

Art. 7.9 Prospetti soggetti a progettazione unitaria

Come richiamato all'art. 4 ogni prospetto oggetto d'intervento, relativamente ai singoli edifici come individuati dalla cartografia di progetto (tavv. "p1" e "p2"), deve essere rappresentato e progettato nella sua interezza, mettendolo in relazione agli edifici ad esso confinanti.

Le recinzioni sono da considerare appartenenti al prospetto o ai prospetti a cui si collegano e pertanto sono da progettare organicamente con esso/i fino al limite dell'UdS di appartenenza.

La stessa cartografia di progetto e le schede di cui all'art. 11 individuano inoltre gli edifici, o una sequenza di essi, il cui prospetto verso la strada pubblica, ad esclusione degli interventi di Manutenzione ordinaria, deve essere soggetto a progettazione unitaria indipendentemente dalla proprietà. Si tratta di fabbricati in origine appartenenti ad un unico organismo oppure distinti ma che nel corso dei secoli, in seguito ad accorpamenti, hanno assunto un aspetto, almeno a livello di affaccio su strada, tale da farlo percepire in forma unitaria. In altri casi si tratta di edifici per i quali risulta conveniente avere una continuità della cortina.

Gli interventi dovranno essere volti a mantenere o, se del caso, ricomporre l'unitarietà del prospetto per quanto riguarda materiali, colori, elementi di finitura (pavimentazioni, mensole, balconi, davanzali, serramenti, cornicioni ecc.) mantenendo comunque anche tutti gli elementi eventualmente esistenti che documentano la suddivisione originaria nel caso si tratti di edifici accorpati (es. giunti nelle murature - se a vista -, parti di decorazioni, ecc.).

Le schede di cui all'art. 11 individuano e distinguono gli edifici su cui è necessario eseguire l'intervento in un'unica soluzione da quelli su cui è possibile realizzare l'intervento anche in tempi diversi.

In questo secondo caso è necessario che all'atto della presentazione della prima richiesta di intervento venga allegata una dichiarazione firmata da tutti i proprietari dell'immobile o degli immobili interessati che accettano espressamente di uniformarsi alle indicazioni formulate nel progetto originario ed alle eventuali prescrizioni formulate dagli enti competenti ad esprimere pareri e nulla osta in merito all'intervento di cui trattasi.

In entrambi i casi la progettazione deve essere unitaria ed estesa a tutti i prospetti individuati dalle cartografie di Piano come specificato al punto iniziale del presente articolo.

Art. 7.10 Barriere architettoniche

Ogni intervento superiore alla manutenzione straordinaria tenderà alla rimozione fisica delle barriere architettoniche ed alla facilitazione della mobilità interna agli edifici.

L'inserimento di nuovi elementi di facilitazione (rampe, ecc.) avverrà attraverso l'impiego di tecniche leggere e rimuovibili.

Dove la rimozione delle barriere architettoniche si rivelasse incompatibile con esigenze di conservazione, si adotteranno soluzioni alternative attraverso l'inserimento di ausili meccanici.

Art. 7.11 Interventi indifferibili ed urgenti

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

2. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di "provvedimento autorizzativo diretto". Il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata notizia al Sindaco e presentare, nel termine di 20 giorni da detta comunicazione, istanza di rilascio di "provvedimento autorizzativo diretto" o denuncia di inizio attività.

Art. 7.12 Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.
2. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.

Art. 7.13 Pareri

Circa i pareri obbligatori da acquisirsi da parte di Enti esterni al Comune, relativamente ai progetti di intervento, essi sono:

- per gli edifici vincolati in base al T.U. 490/1999 (in precedenza Legge 1089/1939): autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte;
- per gli edifici ed aree di pertinenza in quanto definiti di interesse storico-artistico e architettonico: parere vincolante di cui al 15° comma art. 49 LR. 56/77 s.m.i. della Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali ex art. 91 bis della stessa L.R.;
- per gli interventi attuati tramite Piani di recupero e per gli interventi definiti come "progettazione a carattere innovativo", su qualsiasi edificio ed area essi avvengano: parere vincolante della Commissione ex art. 91 bis e, se contenente immobili vincolati in base al T.U. 490/1999 (in precedenza Legge 1089/1939), anche quello della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

La tabella seguente, riepiloga ed illustra per ogni tipo di intervento le modalità di rilascio del titolo autorizzativi ad eseguirlo e, per ogni tipo di vincolo, i pareri di Enti esterni al Comune obbligatori da acquisire.

Art. 7.14 PSFF – PTO – Circolare PGR N. 7LAP

Parte dell'area RS è inserita nella Fascia C del **Piano Stralcio delle Fasce Fluviali** si ritiene che gli interventi di nuova costruzione previsti in questa zona debbano seguire i seguenti criteri di massima:

- innalzamento del piano di campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto per gli usi abitativi.
- esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento
- eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento
- esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi e insalubri.

Il Centro Storico è completamente inserito in ZU1 del **P.T.O.**; i tipi di intervento previsti in questa zona sono perfettamente compatibili con le Norme di Attuazione allegate al P.T.O.

Parte dell'area RS è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° **7/LAP**), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C).

Parte dell'area RS ricade in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. **7/LAP**); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1998, si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 m. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a m. 2,40 e quota del piano di pavimento

non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

ART. 8 DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI

Fanno parte integrante e e si intendono richiamate le Definizioni, Descrizioni e Disposizioni contenute nel P.R.G.C. vigente seguenti:

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.C.

Art. 4 - Definizioni

- | | |
|--------------------------|---|
| ▪ Punto 1-0-0 | - Area normativa |
| ▪ Punto 1-0-1 | - Apparato decorativo |
| ▪ Punto 1-0-2 | - Destinazione degli edifici |
| ▪ Punto 1-0-3 | - Fabbricato accessorio |
| ▪ Punto 1-0-4 | - Fabbricati rurali |
| ▪ Punto 1-0-5 | - Fronte di un edificio |
| ▪ Punto 1-0-6 | - Immobile |
| ▪ Punto 1-0-7 | - Parete finestrata |
| ▪ Punto 1-0-8 | - Pertinenza |
| ▪ Punto 1-0-9 | - Stanza (o vano utile) |
| ▪ Punto 1-0-10 | - Vano accessorio |
| ▪ Punto 1-1 | - Superficie territoriale |
| ▪ Punto 1-2 | - Superficie fondiaria |
| ▪ Punto 1-3 quater | - Rapporto di copertura |
| ▪ Punto 1-4 | - Densità edilizia territoriale |
| ▪ Punto 1-5 | - Densità edilizia fondiaria |
| ▪ Punto 1-5 bis | - Unità immobiliare |
| ▪ Punto 1-6 | - Destinazione |
| ▪ Punto 1-7 comma 1 e 2 | - Piano del terreno sistemato (o piano di utilizzo) |
| ▪ Punto 1-8 | - Distacchi dai fabbricati |
| ▪ Punto 1-9 | - Distacchi dai confini |
| ▪ Punto 1-10 | - Distacchi dalle strade |
| ▪ Punto 1-11 comma 1 e 2 | - Altezza massima dei fabbricati |
| ▪ Punto 1-13 | - Piani fuori terra |
| ▪ Punto 2-0 bis | - Decoro dell'ambiente urbano |

Art. 5 - Strade indicazioni costruttive generali

Art. 6 - Tipi di intervento

INTERVENTI URBANISTICI, STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piani di Recupero (P.d.R.)
- Piani Esecutivi di edilizia privata convenzionata (P.E.C.)
- Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica (P.T.)

Art. 8 - Descrizione delle aree

1-0 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- Aree di interesse storico, artistico, documentario e ambientale RS

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

4-0 AREE INEDIFICABILI

Art. 9 Destinazioni

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- Punto 1-1 Aree RS, R, RC, RE

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI SP

- Punto 3-1 - Aree SM, SE, SMA
- Punto 3-2 - Aree A

- Punto 3-3 - Aree V
 - Punto 3-4 - Aree P
- 4-0 AREE INEDIFICABILI

Art. 10 Condizioni per l'insediabilità

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- Punto 1-1 Aree RS, R, RC, RE

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

4-0 AREE INEDIFICABILI

Art. 14 Distanze

- Punto 1) Distanza tra fabbricato e fabbricato
- Punto 2) Distanza dei fabbricati dalla strada
- Punto 3) Distanza di un fabbricato dai confini di proprietà
- Punto 4) Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua
- Punto 5) Distanza dei fabbricati dai muri di sostegno, ponti ecc.
- Punto 6) Distanza delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico
- Punto 7) Distanza dalle ferrovie
- Punto 8) Distanza dai cimiteri
- Punto 9) Distanza da pozzi e sorgenti di interesse pubblico
- Punto 10) Distanza da impianti di depurazione o di discarica dei rifiuti solidi urbani
- Punto 11) Distanza dai conduttori elettrici principali (elettrodotti)
- Punto 12) Distanza dalle condotte idriche e fognanti

Art. 16 Occupazione del suolo - Scavi

Art. 17 Esecuzione di opere pubbliche

Art. 18 Strutture tecniche per servizi di interesse generale

Art. 19 Poteri di deroga

Art. 21 Attività in corso ed autorizzazioni temporanee

Art. 22 Norme in contrasto

Art. 25 Aree soggette a vincoli particolari

Art. 26 Sfruttamento e tutela delle acque sotterranee

In riferimento al contenuto delle presenti norme si precisano le seguenti ulteriori definizioni:

Art. 8.1 Unità minima di intervento

Il singolo edificio, il singolo fienile, la singola travata o tettoia, il singolo basso fabbricato o precario individuato costituisce Unità Minima di Intervento (UMI) nei seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento.

Nei casi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e negli interventi attuabili con PdR l'Unità Minima di Intervento (UMI), se non diversamente specificato sulle Tavole e nelle schede allegate alle presenti norme, è la singola Unità di Suolo (UdS).

Con l'espressione "**piano di recupero esteso all'intera unità di suolo**" si fa riferimento all'unità di suolo così come individuata nella tavola di piano "i1" e "i2", con l'esclusione dei sedimi stradali e degli immobili eventualmente già interessati da P.d.R. approvato.

L'Amministrazione Comunale in sede di formazione esame a approvazione del P.d.R. potrà comunque chiedere l'estensione dello stesso ai sedimi stradali in relazione alla sistemazione degli spazi pubblici su cui prospettano o su cui insistono gli accessi veicolari degli immobili dell'unità di suolo; in tal caso il

P.d.R. dovrà essere esteso anche alle parti di suolo pubblico individuate espressamente dall'Amministrazione Comunale.

Art. 8.2 Superficie coperta

Per **Superficie coperta** sia di edifici abitativi che di travate, tettoie, fienili e bassi fabbricati si intende l'area di massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, comprese le logge, i porticati, i vani scala, i vani degli ascensori, e le altre strutture analoghe.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di m. 1,50 dal filo di fabbricazione. Sono inoltre escluse dal conteggio della superficie coperta le costruzioni di servizio emergenti per non più di mt. 1,20 nel loro punto più alto misurato rispetto al valore più basso tra la quota del piano strada e quella del terreno sistemato a contatto con la costruzione.

Non hanno valore, ai fini del calcolo della superficie coperta esistente, i fabbricati precari.

Art. 8.3 Superficie utile lorda dell'edificio abitativo

Per **Superficie utile lorda dell'edificio abitativo** si intende la superficie delimitata dal perimetro esterno del fabbricato al lordo di murature e pilastri.

Sono esclusi dal computo della Superficie utile lorda le superfici relative: ai volumi tecnici (torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, vani scala, e vani ascensore), ai porticati, alle logge, ai balconi, ai terrazzi, ai locali cantina, alle soffitte, ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili.

Sono comprese invece le superfici occupate da scale a vista.

Art. 8.4 Superficie utile netta dell'edificio abitativo

Per **Superficie utile netta dell'edificio abitativo** si intende la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 8.5 Volume

Per **Volume** degli edifici si intende la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (al netto di eventuali soppalchi) per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per il piano terreno l'altezza è quella tra il piano strada, o in assenza, del piano marciapiede e il primo livello di calpestio.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Ad eccezione di quelli già esistenti il piano terra non potrà avere quota superiore a 50 cm. rispetto al punto più basso della linea di spiccato verso la strada salvo diversa prescrizione puntualmente indicata nelle schede normative di cui all'art. 11.

Si ribadisce ancora che l'obiettivo del PRGC non è perseguire una valutazione millimetrica del volume e degli altri parametri edilizi - sia esistenti che in progetto - quanto piuttosto una buona qualità dell'edificazione ed un corretto inserimento nel contesto storico ambientale.

Art. 8.6 Altezza interna dei locali abitativi

E' definita **altezza interna** di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave"; nel caso di solai voltati l'altezza interna è misurata al centro della volta.

Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il

volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
Per volume si intende la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali (D.M. 5 luglio 1975 e art. 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457, in particolare, comma 2, lettera b) ed ultimo comma) e dal presente Piano del Centro Storico.

Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

a) per le nuove costruzioni, nei casi di:

- 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
- 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
- 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:

- 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
- 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

In tutti i casi, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi precedenti, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

Nota bene

Con l'aggettivo "**esistente**" riferito a termini quale edificio, basso fabbricato, travate, tettoie, volume, Superficie coperta, s.l.p. si intende "legittimamente edificato".

ART. 9 NORMA TRANSITORIA - VIGENZA DEL PRGC APPROVATO SU AREE E FABBRICATI DEL CENTRO STORICO - VALIDITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ATTO.

Articolo abrogato con la variante parziale n. 32 al P.R.G.C. vigente.

ART. 10: REQUISITI COMUNI A TUTTI I TIPI DI INTERVENTO DI RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

Nelle aree del Centro storico in genere è fatto espresso divieto:

di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, dipinti murali, opere in ferro battuto, comici in laterizio, ecc.);
di sostituire elementi in vista non individuati tra quelli incongruenti dalle schede di cui al successivo art. 11, strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra con elementi di altro materiale;
di sostituire le coperture originarie con materiali di diverse caratteristiche; le coperture, ove parzialmente compromesse da impropri interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
di utilizzare tinteggiature non compatibili con le caratteristiche cromatiche ed ambientali della zona di intervento.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate, fienili, portici, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato e/o del contesto ambientale di inserimento. Il PRG richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, pompe, edicole, ecc... anche se non espressamente individuate nelle tavole di piano e che presentino particolari caratteristiche di pregio oltre che ambientale, storico e documentario.

Al fine di dare pratica e diffusa attuazione ai criteri di intervento per il recupero del patrimonio edilizio di antico impianto esistente, l'Amministrazione Comunale potrà successivamente approvare un **REPERTORIO DI SOLUZIONI CONGRUENTI AL CONTESTO STORICO ARCHITETTONICO DEGLI ELEMENTI TIPICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI.**

L'Amministrazione Comunale potrà fornire indicazioni o definire prescrizioni ulteriori sulle caratteristiche tipologiche, edilizie, compositive e d'impiego dei materiali concernenti l'intervento stesso.

Più in particolare:

FACCIATE

Zoccolature

L'eventuale zoccolatura sulle pareti esterne dovrà estendersi per tutta la lunghezza del fronte di facciata. Dovrà avere altezza non superiore a m 0,80 e potrà essere realizzata o con rilievo di intonaco di diverso colore, o in pietra di Luserna a lastre di forma geometrica regolare a tutta altezza, fiammate o bocciardate, evitando l'uso di lastre di copertura; è fatto divieto l'uso di zoccolature in materiale ceramico o in pietra posata con disegno a opus incertum.

Sono da evitarsi parti a vista lucide o a filo di sega

Altezze maggiori sono consentite solo ad integrazione di zoccolature esistenti o se coerenti con la composizione architettonica del contesto.

Balconi

Non sono ammessi, di norma, balconi in aggetto da realizzare ex novo, se non verso cortile interno a completamento del sistema di balconi preesistente secondo un disegno di valorizzazione dei prospetti.

E' consentita la demolizione dei balconi incongruenti rispetto ai prospetti dell'edificio, incongruenti per dimensioni eccessive, per tecnologie improprie, per parapetti o ringhiere di forma o materiali dissonanti.

Sono tassativamente da evitarsi i parapetti pieni, di qualunque materiale siano realizzati.

Le ringhiere dovranno essere realizzate preferibilmente in ferro (o in legno se il balcone è realizzato anch'esso in legno) di semplice disegno, a bacchette verticali di sezione tonda o quadra.

Si devono mantenere, recuperare ove ancora presenti, o eventualmente ripristinare, i piantoni verticali di irrigidimento delle ringhiere con complementare bacchetta orizzontale ancorata a muro e "ricciolo" decorativo, di fissaggio.

Si devono, per quanto possibile, recuperare i modiglioni in pietra portanti i balconi.

Nella realizzazione di nuovi balconi in pietra sono da evitare parti a vista lucide o a filo di sega.

L'intera superficie del balcone deve restare libera; non è ammessa pertanto la realizzazione su di essi di vani tecnici, sgabuzzini, depositi.

Aperture

Le aperture, sia esistenti che di nuova formazione, devono essere risolte secondo un andamento prevalente in altezza o riprendere le forme quadrate (per i soli piani terra).

Sono ammesse altre forme unicamente in corrispondenza dei sottotetti o in relazione al mantenimento di particolari "bucature" da documentarsi in modo adeguato.

Di norma, sono escluse aperture di tipo continuo e a nastro sia sugli edifici principali che sui manufatti pertinenziali.

Le aperture da formarsi nei vani scala devono preferibilmente mantenere gli allineamenti delle aperture dei locali adiacenti a meno che il vano scala costituisca una unità compositiva indipendente dal resto della facciata.

E' ammessa la riapertura di varchi di finestra tamponati successivamente alla costruzione dell'edificio. Per le aperture in facciate intonacate, le spalle e le architravature vanno intonacate: le soglie e i davanzali vanno realizzati in pietra preferibilmente del tipo già presente nel centro storico, con eventuale gocciolatoio, evitando parti a vista lucidate o a filo di sega

In nessun caso aperture esistenti o da realizzare ex novo potranno essere riquadrate o incorniciate con lastre di pietra, marmo o di altro materiale.

Per le aperture su facciate in laterizio faccia a vista, o pietra e laterizio, le spalle vanno realizzate con lo stesso tipo di paramento murario; in alternativa è ammessa la riquadratura con un fascia in intonaco di larghezza massima 20 cm. e spessore 2 cm (riferirsi all'abaco).

Per le aperture a giorno, porticati, verande e loggiati: quando richiesto da motivi di risparmio energetico e per il recupero di spazi abitativi (da giustificarsi con idoneo progetto) tali aperture possono essere chiuse. In tali casi si dovrà ricorrere a tamponamenti di tipo leggero (vetrate) secondo le seguenti indicazioni:

- **partiture:** a luce unica o, comunque, con il minor numero possibile di suddivisioni;
- **telai:** nascosti dalla parte vetrata e, in ogni caso, con le sezioni minime consentite dalle buone regole dell'arte;
- **posizione:** arretrata rispetto sia al filo di facciata che agli elementi strutturali portanti (colonne, pilastri, maschi di muro, etc.);
- **colori:** i manufatti dovranno risultare monocromi, non incolori, non specchianti, scelti nella gamma dei marroni e dei grigi scuro.

Logge e terrazzi di nuova realizzazione

E' ammessa la realizzazione di logge e terrazzi solo su edifici di nuova costruzione o, su edifici esistenti, nei casi in cui ne sia documentata l'esistenza o in cui la loro realizzazione migliori le caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente in cui è inserito qualificandone la tipologia.

Non sono ammessi terrazzi privi di copertura su edifici prospettanti le vie pubbliche.

Le logge sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dovranno essere comprese nella sagoma di copertura dell'edificio stesso; nel caso di edifici di nuova costruzione l'altezza massima netta sulla parete di affaccio, misurata tra piano pavimento e intradosso del solaio di copertura, non potrà essere superiore a m. 1,80.

E' consentita la realizzazione di parapetti pieni.

Intonaci e finiture di facciata

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempreché i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

In ogni caso è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

E' consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a base di cemento.

Non sono ammesse finiture non legate alla tradizione ("bugnato", "graffiato", "strollato" ecc.).

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

E' sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purchè concepite per essere intonacate. In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta.

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di appositi moduli dal profilo identico alle modanature esistenti.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e qualsiasi altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

Dovranno inoltre essere recuperate e rese visibili le tracce di antiche aperture (coronamenti di finestre in mattoni, arcate, ecc.) che possono emergere dalla rimozione degli intonaci.

Per tutte le parti della facciata in origine a faccia a vista è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

E' altresì vietato intonacare o tinteggiare i mattoni faccia a vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio, costituenti decorazioni di facciata, salvo che lo fossero già precedentemente e che questo sia documentato.

Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucì scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle stilature dei giunti una malta analoga per composizione a quella originale; i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

L'intervento di ripristino delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di eventuali strati di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel ripristino di facciata non è consentita la apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

Tinteggiature e colori

Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico devono essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludono tale tipo di finitura.

In mancanza di uno specifico Piano del Colore che regoli in maniera più dettagliata gli interventi di tinteggiatura, valgono le norme a carattere generico, di seguito specificate.

Le tinteggiature, dovranno essere realizzate preferibilmente a calce o ai silicati. Non sono consentiti prodotti plastici da stendere a spatola, pellicolanti, colorati in pasta.

Il colore da usarsi deve essere riferito:

- a) alla valutazione globale dell'ambiente nel quale è inserito l'edificio;
- b) al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulla facciata.

In linea generale si dovrà prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, ecc.).

Le indicazioni sulle coloriture, estese a tutti i particolari costruttivi, devono risultare dalle tavole grafiche di progetto.

Quando l'edificio conserva inequivocabilmente la tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica anche quando questo appartenga a più proprietari.

Nelle cortine edilizie le tinte dovranno essere sufficientemente differenziate per scandire l'avvicinarsi dei differenti episodi edilizi.

Le campionature di tutte le coloriture da ripristinare e/o da eseguire sono predisposte direttamente in luogo e visionate dagli ufficio competenti del Comune.

In ogni caso è escluso l'uso del bianco in qualsiasi tonalità.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad una integrazione nelle forme dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

In caso di edifici che non presentino allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture e fasce marcapiano previa presentazione di un progetto pittorico.

SERRAMENTI ED INFISSI

Infissi esterni

Non sono ammessi altri dispositivi di oscuramento esterni al di fuori delle "persiane" ad anta (anche a soffietto) o a scorrimento a scomparsa nella muratura. Non è ammesso l'uso delle persiane tipo "monoblocco".

Le finestre e le persiane saranno infisse direttamente al muro.

E' escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio.

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

E' da evitarsi in maniera più assoluta l'uso di serramenti in alluminio naturale o "dorato".

E' sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

E' altresì vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. Sono ammesse, dopo attenta valutazione, le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Il materiale da impiegarsi è preferibilmente il legno. L'uso di altri materiali deve essere attentamente valutato ed espressamente autorizzato.

In tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata evitando comunque l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin".

E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità

Infissi interni

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponendo le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera. Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Non è ammesso il legno verniciato con l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin" di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili, da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

Porte, portoni, portoncini.

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la salvaguardia di porte e portoni di legno.

Perciò in caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

Le porte di ingresso saranno di legno o rivestite di legno evitando comunque l'uso di vernici con finitura trasparente tipo "flatin". Nelle porte ad arco saranno peraltro ammessi dei sopra-luce forniti di grate.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" e saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore.

Porte basculanti e portoni di accesso ad autorimesse e a manufatti pertinenziali devono essere completate esternamente con rivestimento in legno scuro o verniciati nei colori della tradizione locale.

E' tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo.

Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia, verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina.

Sono in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Grate, cancelli, cancellate, ferri battuti, manufatti metallici

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

E' fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Eventuali grate da posizionare per esigenze di sicurezza dovranno essere realizzate preferibilmente in ferro battuto e senza saldature, di forma e disegno improntato alla massima semplicità, sempre desumibile da analoghi esempi desunti dalla tradizione costruttiva del centro storico.

L'impiego di manufatti metallici, per qualsiasi opera di completamento e di finitura, è limitato e la lavorazione degli elementi di base deve privilegiare sezioni sottili.

Si esclude l'impiego di opere in acciaio zincato che, in qualsiasi modo e maniera, possano rimanere a vista.

Sono da evitarsi cancelli in ferro con pannelli a "punta di diamante".

IMPIANTI ESTERNI

Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del Gas e dell'acqua.

Nel caso del ripristino di facciate e' doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà.

Per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;

b) percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sotto del canale di gronda.

Comunque e' tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche

d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

sono vietati, in ogni caso, manufatti di qualsiasi materiale avente colore argento, oro, bronzo chiaro e simili.

Le **condotte di alimentazione** delle utenze (TELECOM, ENEL, etc.) devono essere debitamente interrato e/o murate e, comunque, nascoste alla vista.

Gli Enti erogatori, nel rispetto dei predetti principi, impartiscono le opportune disposizioni in merito al rispetto delle norme di sicurezza.

Con gli utenti concordano preventivamente le modalità di posa, allacciamento ed alimentazione al fine di garantire un corretto servizio senza che sia alterato il decoro dell'immobile e dei manufatti, siano essi pubblici che privati.

Cassette per contatori, impianti tecnologici

E' vietato lasciare in vista cassette per sistemi di contabilizzazione e contatori di qualsiasi genere e natura anche se protetti da sportelli forniti dalle aziende erogatrici.

I contatori di norma devono trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

-gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o colore della facciata;

-su facciate intonacate si ammettono sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;

-su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni (recuperati) dalla facciata.

ACCESSORI DELLE FACCIATE

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso perciò che l'intervento contempri la sola sistemazione di Insegne, Targhe, Tende frangisole, Illuminazione privata a servizio dei negozi, Contenitori distributivi ed espositivi esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate, devono essere mantenute in loco, restaurate ed eventualmente protette con prodotti trasparenti specifici.

Sono vietati:

- manufatti a "cassonetto";
- l'uso del colore "bianco" per i pannelli di fondo;
- mensole e parti metalliche in acciaio zincato o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.
- sistemi di retro-illuminazione.

Almeno sul singolo edificio i tendoni esterni da sole devono essere uniformi per colori, materiali e modalità di collocazione e posizionamento.

Non devono essere coperte modanature e decorazioni di facciata.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere preferibilmente del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; è da evitarsi quindi l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

L'apposizione delle tende non deve costituire intralcio al transito sia pedonale che automobilistico. L'oggetto massimo consentito non può superare 120 cm. dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo.

MURATURE PORTANTI E SCALE

Gli interventi sulle murature portanti e sulle scale esistenti dovranno essere volti alla loro conservazione e, se del caso, al consolidamento e/o integrazione.

L'opportunità di procedere al consolidamento o all'integrazione sarà valutata in sede di progetto esecutivo sulla base di una complessiva analisi dell'organismo statico, ma si tenderà come principio generale a ridurre gli interventi su questo tipo di strutture.

Ove peraltro sia indispensabile intervenire anche sulle strutture verticali, si avrà cura di adottare soluzioni che non cancellino le caratteristiche della tecnologia originaria.

Qualora sia necessario modificare anche solo parzialmente, la posizione e l'aspetto originario delle scale dovrà essere data opportuna documentazione in sede progettuale, in modo da garantire il corretto inserimento architettonico.

Devono essere mantenuti i "fuori piombo" della muratura perimetrale quando l'inclinazione non sia dovuta a fenomeni di dissesto ma derivino da precise scelte costruttive tipiche dell'edificio.

VOLTE E SOLAI

Gli interventi su volte e solai esistenti dovranno essere volti alla loro conservazione e, se del caso, al consolidamento e/o integrazione.

In casi particolari per l'effettiva impossibilità di recuperare il solaio voltato, con documentazione all'uopo predisposta da professionista abilitato, e per imprescindibili esigenze di consolidamento, è ammessa la sostituzione con altre tecnologie purché si armonizzino e siano compatibili con il contesto storico dell'edificio riprendendo modelli esistenti o facendo riferimento ad esempi della stessa epoca.

I solai in legno, o a voltine su travi di legno, se in buone condizioni di conservazione o di pregio ma sottodimensionati rispetto alle nuove esigenze di portanza, potranno essere consolidati, anche attraverso la creazione di nuovi solai sovrapposti di sottile spessore.

Le parti degradate saranno rinnovate con gli stessi materiali.

COPERTURE ED ELEMENTI ACCESSORI

Coperture

Le coperture manterranno i caratteri originali e/o tradizionali, sia per quanto attiene al manto che agli sporti di gronda, frontali e laterali, sporti da realizzarsi con travature e coppi in vista. Per quanto attiene alla forma dei tetti, si prescrive la conservazione delle disposizioni originarie (salvo quanto in modo esplicito diversamente indicato nelle schede normative). Dovranno inoltre essere ripristinati tutti quegli elementi decorativi preesistenti adottati nella pratica edilizia tradizionale.

La struttura in legno delle coperture, ove risulta precaria e fatiscente potrà essere sostituita con struttura di altro genere, che mantenga però all'esterno le caratteristiche della struttura e dei materiali originari (es. passafuori in legno).

Si prescrive l'adozione di manto di copertura, per la parte a vista (coppo coperta), in coppi alla piemontese di recupero con tonalità congruente al contesto, eventualmente anche mediante l'integrazione, per una superficie non superiore al 20% di quella totale della copertura, con coppi nuovi adeguatamente alternati a quelli vecchi.

Per le porzioni del manto di copertura non a vista (coppo canale) è ammesso l'utilizzo di coppi nuovi ovvero di ondulina sottocoppo, a condizione che via sia la piena e totale integrazione visiva del sottocoppo con il coppo coperta.

Nelle zone Aa e Ab non è ammesso l'uso delle tegole portoghesi o di altre tipologie diverse dai coppi alla piemontese.

In ogni caso, al fine di garantire l'opportuna omogeneità dei manti di copertura esistenti, viene tollerato l'impiego di differenti tipologie di finitura delle coperture unicamente nel caso di ripristino di limitate porzioni di manti esistenti già realizzati con altri materiali o per completamenti di parti mancanti.

Nei casi di rifacimento delle coperture si procederà pertanto alla sostituzione di altri materiali eventualmente presenti ad eccezione dei casi in cui siano presenti coperture a lastre di pietra ("lose") o dei casi che siano specificatamente previsti nelle schede di ogni singolo edificio, allegate alle presenti norme.

Gli sporti della copertura (cosiddette "pantalere") possono venire rivestiti nella parte inferiore con tavole di legno (perlinatura) aventi dimensioni non inferiori a cm. 10 di larghezza; è da escludersi l'uso di "perline" di uso commerciale.

Camini

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

Negli edifici per i quali sono ammessi interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo è consentita la realizzazione di camini di nuova formazione o completamento di insiemi esistenti, purché ne sia dimostrata la coerenza con il disegno di facciata e di copertura.

Le terminazioni superiori delle canne fumarie, dei condotti di ventilazione e simili, pur realizzati in materiali diversi (metallo, calcestruzzo, plastiche, ecc.) saranno pertanto rivestite in muratura in laterizio secondo tradizione ed eventualmente intonacate.

Abbaini e lucernari

Non sono ammessi abbaini che per forma e dimensioni siano diversi da quelli della tradizione locale.

Negli edifici per i quali sono ammessi interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo è consentita la realizzazione di abbaini di nuova formazione o completamento di quelli esistenti, purché ne sia dimostrata la coerenza con il disegno di facciata e di copertura.

Tali manufatti devono essere realizzati con gli stessi materiali della copertura principale e posizionati entro la falda al fine di mantenere la continuità della linea di gronda.

Eventuali aperture per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetto dovranno essere contenute entro la pendenza di falda e vanno comunque limitate al minimo indispensabile. E' fatto comunque obbligo di impiego di vetri anti-riflesso.

Gronde

Si prescrive l'uso di canali di gronda e pluviali e faldaleria in rame nell'area Aa, o anche in lamiera preverniciata di colore scuro nell'area Ab, a sezione semicircolare per i canali di gronda e circolare per i discendenti.

E' fatto divieto di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti con attraversamenti obliqui di facciata. L'ultimo tratto dei discendenti dovrà essere ad incasso nella muratura o con gambali di protezione in ghisa esterni. Se si tratta di pluviale su pubblica via, dovrà essere collegato tramite apposito pozzetto alla fognatura cittadina, evitando, di norma, gli sbocchi perdenti.

ACCESSI CARRAI

Gli accessi alle unità di suolo con funzione di passo carraio, ancorché di nuovo inserimento, possono essere realizzati in corrispondenza del filo esterno dei manufatti preesistenti con le debite mazzette. Sono pertanto da evitarsi arretramenti e rientri ad uso parcheggio.

Gli accessi carrabili alle unità di suolo in cui sono previsti più di 5 posti auto devono essere realizzati con sistemi di apertura automatica a distanza, sempre che questo sia compatibile con il tipo di portone esistente.

I passi carrai esistenti, in linea di massima, non possono essere spostati o modificati se non espressamente previsto dalle schede di cui all'art. 11 successivo, costituendo essi degli elementi primari nella composizione della facciata (qualora si trovino compresi all'interno di essa) o in rapporto alla distribuzione degli edifici intorno all'Unità di Suolo ed all'ambito di appartenenza.

Solo con il PdR può essere presa in considerazione tale possibilità dopo un'attenta valutazione del rapporto che si instaura con le aree limitrofe sia dal punto di vista compositivo sia in merito all'interferenza con la viabilità ed altri accessi esistenti.

In nessun caso è possibile spostare o modificare quelli individuati dalle tavole di Piano come passi carrai di particolare rilevanza.

RECINZIONI

Nuove recinzioni che fronteggiano strade pubbliche o di uso pubblico sono ammesse solo con muro a parete piena, intonacato o in mattoni a vista, di altezza massima pari a 2 m. oppure a completamento e con la stessa fattura di quelle esistenti.

Se non espressamente previsto nelle schede di cui al successivo art. 11, non sono ammesse nuove recinzioni divisorie interne alle unità di suolo se non tramite siepi mantenute ad una altezza massima di m. 2.

Dove espressamente previsto, le recinzioni, di cui al paragrafo che precede, dovranno essere “a giorno” con zoccolo di altezza pari a cm. 80 e sovrastante cancellata metallica a disegno semplice con altezza pari a cm 120, a formare una recinzione di altezza complessiva pari a cm 200.

PAVIMENTAZIONI DI PORTICI E MARCIAPIEDI

Gli interventi sulla pavimentazioni di portici e marciapiedi ad uso pubblico dovranno essere mirati a conservare o uniformarsi alle pavimentazioni antiche esistenti quali l'acciottolato e le lastre di pietra disposte in forme regolari a correre con eventuali bordature in cotto o laterizio. In ogni caso, fatte salve quelle già esistenti, sono da evitarsi pavimentazioni in asfalto o cemento o altre di tipo impermeabile.

Cordoli e gradini dovranno essere scelti secondo gli stessi criteri di uniformità ai modelli antichi esistenti.

Le nuove pavimentazioni, dove non ci si debba raccordare a pavimentazioni esistenti o nei casi in cui può esser conveniente interromperne la continuità, saranno da preferirsi di tipo drenante, non a manto continuo e dovranno garantire il rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche ed essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap.

AREE LIBERE

Gli interventi sulle aree libere sono tesi al mantenimento dei dislivelli e delle ondulazioni attuali del terreno, del sistema degli accessi, delle recinzioni, dei muri contro terra, del patrimonio vegetazionale. Non sono ammesse modifiche al piano del terreno esterno se non per modesti livellamenti o la formazione di modeste pendenze per lo scolo delle acque.

Gli interventi sulla pavimentazioni di corti e cortile dovranno essere mirati a conservare le pavimentazioni antiche esistenti quali l'acciottolato, le guide in lastre di pietra. In ogni caso, fatte salve quelle già esistenti, sono da evitarsi pavimentazioni in asfalto o cemento o altre di tipo impermeabile; saranno da preferirsi pavimentazioni di tipo drenante, non a manto continuo e dovranno garantire il rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche ed essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap.

Sulle aree libere già pavimentate con asfalto o cemento sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria. In caso di rifacimento si dovranno adottare soluzioni alternative e materiali congruenti con i caratteri storici.

Nelle nuove pavimentazioni almeno il 20% della superficie libera dovrà essere mantenuta o destinata a verde.

DEROGHE

Alle linee guida generali di cui al presente articolo sono ammesse minime e motivate deroghe da approvarsi dalla Commissione Igienico Edilizia mirate a risolvere aspetti di dettaglio non affrontabili con la norma generica, sempre nel rispetto dei principi generali della conservazione, integrazione e compatibilità tra le parti, ed atte a favorire ed agevolare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ogni deroga è invece ammessa con gli interventi a carattere innovativo di cui all'art. 7.3 delle presenti norme con le condizioni in esso previste.

ART. 11 SCHEDE NORMATIVE

I codici numerici e alfanumerici contenuti nelle schede consentano l'individuazione in cartografia degli immobili (ambiti, unità di suolo, edifici o fienili e travate) cui si riferiscono le norme.

La colonna "Elementi di finitura esterna incongruenti" individua quelle parti di finitura esterna dell'edificio che per materiali, dimensioni, tipologia, forma, colore non sono propri della tradizione storica locale.

Con gli interventi di Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Restauro o Ristrutturazione edilizia, qualora tali finiture esterne siano oggetto di specifico intervento, in sede di progettazione e di esame, si dovrà prevederne la modifica e/o la sostituzione coerentemente con le tipologie e finiture proprie del Centro storico e compatibili con l'edificio.

La colonna "beni ed elementi da salvaguardare" individua quelle parti dell'edificio e/o dell'Unità di Suolo con caratteristiche particolarmente pregevoli dal punto di vista storico architettoniche da salvaguardare in sede di progettazione (e conseguentemente di esame) degli interventi.

Tra questi, gli elementi che sono contraddistinti con il simbolo di asterisco " * ", devono essere tassativamente conservati. Gli elementi individuati in questa colonna ma privi del simbolo di asterisco " * " sono da tenere in considerazione, in fase di progettazione e di esame, quali elementi caratterizzanti l'edificio e per quanto possibile sono da conservare e mantenere nella posizione in cui si trovano. Nel caso in cui, per esigenze funzionali, distributive, per dimostrata impossibilità di recupero, per altri validi e dimostrati motivi, non ne sia possibile la conservazione o il mantenimento nella posizione attuale (ad esempio i balconi in pietra, le fasce decorative in legno) questi elementi dovranno comunque essere riproposti, anche se realizzati ex novo, nella loro forma, dimensione, materiale d'origine.

Nella colonna "Vincoli, note ed altre norme specifiche" è precisato - in base alla documentazione esaminata presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte - se l'immobile è vincolato ex L.1089/1939 e/o se fa parte degli immobili ritenuti di interesse storico-artistico e architettonico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le indicazioni non sono esaustive relativamente ai vincoli di cui al T.U. 490/1999 (in precedenza Legge 1089/1939); è quindi responsabilità di ogni proprietario verificare l'esistenza di vincoli anche se non contenuti, o non precisamente riportati.

La colonna "beni ed elementi da salvaguardare" e quella "elementi di finitura esterna incongruenti" si configurano come un insieme di segnalazioni che emergono dall'analisi storico-architettonica su documenti storici e dal rilievo diretto effettuato.

In fondo alla tabella, dopo l'ambito RS27 sono riportati gli interventi ammessi sugli immobili di proprietà comunale individuati con la sigla C1, C2, C3, C4 destinati a lavatoi pubblici che non rientrano all'interno di nessun ambito del centro storico ma si trovano ubicati lungo strade o percorsi del centro storico stesso.

Nota alla lettura delle schede:

La colonna “elementi di finitura esterni incongruenti” e quella “beni ed elementi da salvaguardare” riportano alcuni giudizi sintetici sulle attuali caratteristiche di alcuni elementi formali degli edifici, rilevabili prevalentemente dai prospetti principali:

- il trattamento delle facciate (intonaco, pietra, mattone, paramano, ecc.);
- gli infissi esterni (portoni, porte, finestre);
- i sistemi di oscuramento (persiane, gelosie, ante cieche, serrande, avvolgibili; materiali utilizzati);
- le caratteristiche, se presenti, di cornici marcapiano, lesene, cornicioni, mantovane, e di balconi, balconate, ballatoi;
- la foggia e il materiale utilizzato per gronde e pluviali;
- le tinte e la colorazione delle facciate;
- le coperture.

Per elementi formali originari o congruenti si sono considerati sostanzialmente le facciate trattate ad intonaco, in cui sono ancora presenti consistenti campiture di intonaci originari e/o quelle medioevali in mattone a vista oppure le facciate ad intonaco e quegli elementi che, seppur soggetti a sostituzione o manutenzione, presentano un soddisfacente livello di integrazione con la struttura complessiva; gli infissi in legno generalmente a disegno semplice e i sistemi di oscuramento a persiana in legno, coevi agli infissi relativi; per cornici e balconi si sono considerati cornici, lesene, ghiera in cotto, cornicioni settecenteschi, ballatoi e balconi in legno e in pietra con semplici ringhiere e balaustre in legno, oppure realizzati con materiali e foggia tradizionali; gronde e pluviali in rame o in acciaio brunito; tinte e colori originarie o di epoca non recente o in colori tipo “tavolozza del piano del colore di Torino”, coperture se in pietra o in coppi.

Si sono intesi incongruenti, per esclusione tutti quelli non considerati congruenti, ad esempio zoccolature in pietra ad opus incertum, intonaci plastici o strollati o a cemento non ancora tinteggiato, piasterllature di rivestimento, infissi in alluminio, tapparelle e avvolgibili, veneziane, balconi in c.a. in oggetto su strada, ringhiere lavorate non in ferro battuto o ghisa, gronde e pluviali in lamiera zincata o in plastica, tinteggiature bianco mediterraneo (con tinteggiatura bianca si è a volte inteso anche la finitura ad intonaco bianco non tinteggiato), manti di copertura in tegole di cemento, eternit, ecc.

Nelle tabelle seguenti sono riportate con carattere sottolineato le modifiche e le integrazioni effettuate in seguito all'accoglimento delle osservazioni della Regione Piemonte formulate con nota 13418 del 09/09/2003.