

CITTA' DI AVIGLIANA



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PARTE SECONDA

Tavole Coordinate al 31/12/2015 - Var. 52

**Direttore Area
Urbanistica - Edilizia Privata**

Geom. ROSSO Luca

**Direttore Area LL.PP.
Tecnico Manutentiva e
Ambiente**

Arch. CALIGARIS Paolo

CENTRO STORICO

La presente parte II° delle Norme Tecniche di Attuazione è stata introdotta ex novo dalla Variante al PRGC relativa al Centro Storico.

Indice della Parte II delle NTA

Art. 1	Articolazione territoriale ed elaborati relativi al Centro Storico	Pag.	II
Art. 1.1	Articolazione territoriale del Centro Storico	Pag.	II
Art. 1.2	Elaborati grafici costituenti la variante relativa al Centro Storico	Pag.	III
Art. 2	Tipi di intervento	Pag.	IV
Art. 2.1	Manutenzione ordinaria (MO)	Pag.	IV
Art. 2.2	Manutenzione straordinaria (MS)	Pag.	V
Art. 2.3	Risanamento e restauro conservativo (RC e RS)	Pag.	VII
Art. 2.4	Ristrutturazione edilizia senza e con ampliamento (RE-REA)	Pag.	XI
Art. 2.4.1	Ristrutturazione edilizia senza ampliamento (RE)	Pag.	XII
Art. 2.4.2	Ristrutturazione edilizia con ampliamento (REA)	Pag.	XIII
Art. 2.5	Interventi di limitata entità non riconducibili nè alla Manutenzione Ordinaria nè alla Manutenzione Straordinaria	Pag.	XIV
Art. 2.6	Ampliamento (A)	Pag.	XV
Art. 2.7	Nuova costruzione (NC)	Pag.	XV
Art. 2.8	Demolizione (D) e demolizione con ricostruzione (DR)	Pag.	XV
Art. 2.9	Ristrutturazione urbanistica (RU)	Pag.	XVI
Art. 3	Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti	Pag.	XVI
Art. 4	Documentazione richiesta a corredo di ogni progetto	Pag.	XIX
Art. 5	Destinazioni d'uso ammesse	Pag.	XX
Art. 6	Parcheggi pubblici e privati, collegamenti pedonali meccanizzati	Pag.	XXI
Art. 7	Interventi ammessi	Pag.	XXIV
Art. 7.1	Premessa	Pag.	XXIV
Art. 7.2	Interventi alternativi a quelli previsti nelle schede normative	Pag.	XXVI
Art. 7.3	Schede normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione Parte Seconda del PRGC	Pag.	XXVII

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 P.R.G. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di P.R.G.

Quelle costituenti il Centro Storico sono:

- area prevalentemente residenziale avente carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti: **Aa**;
- area prevalentemente residenziale avente valore ambientale o documentario e relative pertinenze: **Ab**;
- area prevalentemente inedificate ed inedificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico; **Ac**.

Ai 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 sul centro storico suddivide le aree **Aa e Ab** in **ambiti** (dal n. 1 al numero 14 l'area Aa e dal n. 15 al n. 25 l'area Ab), i quali a loro volta sono articolati in **unità di suolo**.

Ogni manufatto o porzione di suolo libero delle aree **Aa e Ab** è, quindi individuabile all'interno di uno specifico ambito e di una specifica unità di suolo; in altri termini, le unità di suolo sono costituite da porzioni di suolo in cui ogni ambito è stato suddiviso, nonché dagli edifici e manufatti che su di esso insistono.

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: 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 e/o tettoie passibili di trasformazioni edilizie e/o d'uso precisate nelle schede allegate.

Il singolo edificio o il singolo fienile individuato costituisce unità minima di intervento nei seguenti tipi di intervento: risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione con ricostruzione, ampliamento.

Le trasformazioni e gli interventi ammessi sono specificati per le aree Aa e Ab nei successivi articoli 5, 6 e 7 (della presente seconda parte delle norme) secondo le modalità precisate ai successivi articoli 2, 3 e 4.

Nell'area Ac vincolata alla inedificabilità, giusto quanto disposto agli articoli 13 e 24 della L.R. 56/77, sono consentiti unicamente per gli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nel totale e rigoroso rispetto dello stato dei luoghi e nel rispetto delle precisazioni contenute ai successivi articoli 2, 3 e 4.

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

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

Gli elaborati facenti parte del PRGC relativamente al Centro Storico a cui la presente 2° parte delle Norme in più punti rinviamo sono i seguenti:

- Relazione illustrativa composta da:

- Parte generale;
- Allegato 1: "Lettura dei caratteri storici di Avigliana;
- Allegato 2: "Studio di navetta automobilistica e di attestamenti veicolari e trasferimento meccanico delle persone".

- Allegati tecnici:

- I1 "Analisi della consistenza, dell'uso e della qualità dell'edificato";
- I2 "Caratteri storici, tipologici e ambientali";
- I3 "Lettura comparata delle trasformazioni di prospetti significativi in area Aa negli ultimi trent'anni";
- I4 "Rassegna dei vincoli ex lege 1089/1939 e degli elenchi tenuti presso la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte" (Parte I - Parte II).

- Tavole di progetto:

- P1A "Articolazione territoriale delle aree Aa e Ab";
- P1B "Articolazione territoriale degli ambiti";
- P2A "Modalità di intervento: A";
- P2B "Modalità di intervento: B";
- P3 "Schemi planimetrici di alcuni interventi specificatamente richiamati dalle Norme Tecniche di Attuazione".

- Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente introdotte dalla variante parziale relativa al Centro Storico:

- Parte I (Comparazione tra il testo delle NTA vigente e la variante);
- Parte II (Integrazioni normative introdotte ex novo dalla variante)."

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.

Qualora sia individuato un manufatto legittimamente edificato non individuato nè in cartografia nè nelle schede normative per esso - se trattasi di edificio e/o fienile - sono ammissibili esclusivamente interventi sino al risanamento conservativo come definiti al successivo art. 2.3. Se trattasi di basso fabbricato, quali deposito attrezzi, si veda il successivo art. 6 lett. B punto 8 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 ed in appresso descritti sono:

Manutenzione ordinaria	(MO)
Manutenzione straordinaria	(MS)
Risanamento conservativo	(RC)
Restauro	(RS)
Ristrutturazione edilizia con ampliamento e senza ampliamento	(REA-RE)
Ampliamento	(AM)
Nuova costruzione	(NC)
Demolizione	(D)
Demolizione con ricostruzione	(DR)
Ristrutturazione urbanistica	(RU)

Gli interventi edilizi in appresso descritti sono comunque subordinati ai vincoli, alle limitazioni ed alle prescrizioni contenuti nelle schede di cui al successivo art. 7 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 caso si riscontrino discordanze tra gli elaborati propri del PRGC e le norme agli effetti del tipo di intervento, prevarranno le prescrizioni delle schede normative di cui alle presenti norme.

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 nè 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 di autorizzazione.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione o autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939. Nell'area Aa, 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 3 delle presenti norme.

- 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 delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste 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, vetrare anche se richiedono opere di falegnameria purché non venga modificato il loro disegno né siano sostituiti i materiali di cui sono fatti. 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

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, 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, et.), 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 negli 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.

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.

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 ordinaria non è richiesta concessione o autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939. Nell'area Aa, 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 3 delle presenti norme.

- 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 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, etc... E' 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 al 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

Parziale adeguamento 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 e distributivo dello stesso, nè l'alterazione delle facciate, nè la compromissione di elementi tipologici (ancorchè interni) significativi (scale, androni, logge, solai voltati, ecc.).

8) **Altro**

Opere ammesse

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

Art. 2.3: Risanamento e restauro conservativo (RC e RS)

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 superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

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 e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo degli edifici dell'Area Aa, nonché per quelli dell'area Ab specificatamente individuati nelle schede allegate, in quanto definiti di interesse storico-artistico, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della legge 56/77 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 L.R. 56/77 s.m.i.).

A) Risanamento 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

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. 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

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. E' esclusa, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e 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. E' 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. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

E' ammesso il tamponamento di logge e porticati con vetrate che mantengano in evidenza gli elementi strutturali costruttivi (pilastri, arco, volte,...), poste in posizione arretrata rispetto il filo esterno in tale caso l'intervento è soggetto a concessione edilizia.

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 comunque 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 la 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/o 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 comunque ammesso l'impovertimento 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, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' 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. E' 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.

- 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 originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6) Impianti ed apparecchi igienico sanitari**Opere ammesse**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, 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, 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 a non deturpare i diversi componenti dell'edificio.

- C)** Esclusivamente per gli edifici in cui è previsto nelle presenti norme il "risanamento e restauro conservativo" come massimo intervento ammissibile, in quanto edificio di interesse storico e architettonico (e quindi subordinato al parere vincolante della Commissione ex 91 bis L.R. 56/77), e quindi per gli edifici in cui è esclusa la "ristrutturazione edilizia", con progetto ed interventi estesi all'intero edificio sono ammissibili integrazioni volumetriche di modesta entità finalizzate esclusivamente alla realizzazione di servizi igienici (se mancanti), scale interne (se esterne), ascensore, qualora non vi sia la possibilità di utilizzare locali interni mai utilizzati e/o volumi esistenti contigui, (fienili e tettoie annessi al fabbricato o logge e porticati del fabbricato) da destinare a tale finalità.

Tali integrazioni volumetriche sono ammissibili se e solo se bene si inseriscono nei caratteri della tipologia preesistente, nel contesto di alto valore storico e architettonico dell'unità di suolo e purché non prospettino su pubblica via.

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 parte delle finiture esterne incongruenti rispetto il contesto storico-architettonico ed urbanistico di alto valore, con gli interventi di ristrutturazione edilizia tali finiture esterne devono essere modificate e/o sostituite.

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.

Art. 2.4.1: Ristrutturazione edilizia semplice (RE)

- 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' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento del volume esistente nonché modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Deve 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 con l'attenzione a ripristinare un partito architettonico del prospetto di elevata qualità.

E' 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 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 in quanto 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 tettoie 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. 2.4.2: Ristrutturazione edilizia con ampliamento (REA)

Risponde a tutte le caratteristiche della ristrutturazione edilizia senza ampliamenti con l'unica differenza che è, ovviamente, ammessa l'aumento della superficie utile corrispondente al volume in ampliamento.

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 di alto valore, con gli interventi di ristrutturazione edilizia tali finiture esterne devono essere modificate; le parti aggiunte devono rispondere al criterio di complementarietà ed evitare dissonanze.

Tale volume in ampliamento deve raccordarsi ed integrarsi con finiture di qualità all'edificio preesistente.

- 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.). 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 appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture se non nei termini specificati nelle schede normative relative ad ogni singolo edificio e/o unità di suolo o nei piani di recupero approvati con il parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

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 con l'attenzione al ripristino di un partito architettonico del prospetto di elevata qualità.

E' 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 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 in quanto 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, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ubicarli all'interno dell'edificio e qualora vi siano tettoie 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. 2.5: Interventi di limitata entità non riconducibili nè alla Manutenzione Ordinaria nè alla Manutenzione Straordinaria

Trasformazioni edilizie limitate che non riguardano l'intero edificio o una parte significativa dell'edificio, ma che non siano riconducibili a quelle previste dalla manutenzione ordinaria e/o straordinaria, possono essere effettuate alle seguenti condizioni:

- a) se per l'edificio è previsto (nelle schede normative) come massimo tipo di intervento il "Risanamento Conservativo" o la "Ristrutturazione Edilizia" o la "Ristrutturazione

Edilizia con Ampliamento", la trasformazione edilizia di limitata entità deve essere compresa tra quelle previste per la categoria di intervento "Risanamento Conservativo" di cui all'art. 2.3 lett. A;

- b) se per l'edificio è previsto (nelle schede normative) come massimo tipo di intervento il "Restauro" la trasformazione edilizia di limitata entità deve essere compresa tra quelle previste per la categoria di intervento "Restauro" di cui all'art. 2.3 lett. B;
- c) siano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA.

Se l'intervento parziale riguarda o incide sui prospetti, esso deve essere inserito in un progetto che - almeno per il prospetto - riguardi l'intero edificio e quindi deve acquisire i pareri eventualmente previsti (dalle leggi vigenti e dalle presenti NTA) per gli interventi di "Risanamento Conservativo" e di "Restauro".

Art. 2.6 : Ampliamento (A)

L'ampliamento, tanto in senso orizzontale (es: ispessimento di manica) che verticale (sopraelevazione) di edifici esistenti o di manufatti, 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. 2.7: Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di nuova costruzione possono essere realizzati previa approvazione di piano di recupero, in alcune unità di suolo specificatamente individuate nelle schede contenute nelle presenti NTA (secondo modalità e quantità nelle stesse specificate) e nelle tavole P2; i nuovi manufatti devono presentare caratteristiche di elevata qualità architettonica ed edilizia in relazione anche e soprattutto al contesto urbano di alto valore storico-architettonico ed urbanistico.

Art. 2.8: Demolizione (D) e Demolizione con ricostruzione (DR)

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 possono essere senza ricostruzione (D), ovvero con ricostruzione (DR).

Per i manufatti per cui è prevista la possibilità di sola demolizione tale intervento è soggetto ad autorizzazione.

L'intervento di demolizione preordinato alla costruzione di opere o fabbricati, ammesso solo ove esplicitamente previsto nelle presenti norme, deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata ad approvazione di strumento esecutivo.

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. 2.9: 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.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/39 e 1497/39, negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito effettuare opere che comportino:

- movimenti di terra, scavi e reinterri;
- demolizione e sostituzione anche totale di volumi edilizi 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: Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti.

Nelle aree di tipo Aa e Ab in **generale** è fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, dipinti murali, opere in ferro battuto, cornici in laterizio, ecc.);
- di sostituire elementi in vista 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 e portici, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato o del contesto ambientale di inserimento. Il PRG richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, fonti, edicole, etc... 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, la Amministrazione Comunale potrà fornire indicazioni o definire prescrizioni ulteriori sulle caratteristiche tipologiche, edilizie, compositive e d'impiego dei materiali concernenti l'intervento stesso, in coerenza con le norme specifiche o gli indirizzi fissati dal regolamento edilizio comunale, nonché approvare repertori di soluzioni congruenti al contesto storico architettonico e ambientale.

Più in particolare:

Le volte di qualsiasi tipo non potranno essere demolite; sarà invece ammesso il consolidamento con tecnologie appropriate che non alterino il loro valore spaziale né le quote dei piani di calpestio soprastanti.

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.

I solai in 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.

Quanto sopra si applica anche nei casi di solai in ferro e volte in laterizio.

Le murature portanti saranno in ogni caso conservate e se del caso consolidate e/o integrate.

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 sulle strutture verticali.

Ove peraltro sia indispensabile intervenire anche sulle strutture verticali, si avrà cura di adottare soluzioni non distruttive 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.

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, lavorate "a toro" con eventuale gocciolatoio.

In nessun caso aperture esistenti o da realizzare 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, leggermente differenziato per tessitura e trattamento superficiale degli elementi lapidei o laterizi.

Gli infissi saranno realizzati in legno di colore e disegno secondo la tradizione costruttiva locale.

Le finestre e le persiane saranno infisse direttamente al muro. 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. Le porte di ingresso saranno di legno o rivestite di legno. Nelle porte ad arco saranno peraltro ammessi dei sopraluce forniti di grate.

Il disegno sarà improntato alla massima semplicità di linee e si riferirà ad esempi desunti dalla tradizione costruttiva locale.

Eventuali grate da posizionare per esigenze di sicurezza dovranno essere realizzate preferibilmente in ferro battuto e senza saldature, di forma sempre desumibile da analoghi esempi preesistenti nella tradizione costruttiva del centro storico.

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.

Le ringhiere dovranno essere realizzate a semplice disegno, preferibilmente in ferro (o in legno se in 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, le bacchette verticali di irrigidimento delle ringhiere con complementare bacchetta orizzontale ancorata a muro e "ricciolo", anche decorativo, di fissaggio.

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

Per quanto riguarda le coperture:

le coperture, ancorché sopraelevate, 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 in vista. E' ammesso il tavolato sottocoppo. In ogni caso sono vincolanti i pareri della Commissione Locale del Paesaggio e della Soprintendenza volti a prescrivere eventuali altre tipologie in relazione alle particolari caratteristiche del fabbricato.

Per quanto attiene alla forma dei tetti, si prescrive la conservazione delle disposizioni originarie (salvo quanto in modo esplicito diversamente indicato nelle schede normative). Non sono ammesse terrazze, anche incassate all'interno delle falde nè abbaini. 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 o delle coperture sopraelevate potrà essere sostituita con struttura di altro genere, che mantenga però all'esterno le caratteristiche della struttura e dei materiali originari.

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' proibito l'uso di abbaini sporgenti dal profilo di copertura (salvo quanto in modo esplicito diversamente indicato nelle schede normative). 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 preferibilmente ad incasso nella muratura se trattasi di pluviale su pubblica via, dovrà essere collegato tramite apposito pozzetto alla fognatura cittadina, evitando, di norma, gli sbocchi perdenti; è preferibile escludere gambali di protezione in ghisa esterni.

Si prescrive l'adozione di manto di copertura, per la parte a vista, in coppi alla piemontese (di tonalità congruente al contesto) anche mediante integrazione tra coppi nuovi e di recupero.

Nei casi di rifacimento delle coperture si procederà pertanto alla sostituzione di altri materiali eventualmente presenti.

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

Non sono ammessi dispositivi mobili.

Nel caso di presenza di cornicioni si prescrive la loro conservazione o restauro o integrazione delle parti eventualmente mancanti.

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.

Le tinteggiature, dovranno essere realizzate preferibilmente a malta o a calce e comunque non sono consentiti prodotti plastici.

I rappezzi, le intonacature, ecc. si effettueranno con malte a base di calce e sabbia.

I materiali delle tinte dovranno essere necessariamente di natura minerale naturale.

Per minerale naturale si intendono le calce ed i silicati.

Non sono consentiti prodotti plastici nè per gli intonaci nè per le tinte.

Per quanto riguarda gli intonaci non sono ammesse finiture non legate alla tradizione ("bugnati", "graffiati", etc.).

In questi casi il progetto dovrà prevedere adeguata documentazione fotografica, oltreché dell'edificio anche della cortina in cui l'edificio è inserito.

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.

Le tinte dovranno essere scelte di concerto con l'Amministrazione Comunale e da questa autorizzate. La colorazione riguarderà comunque l'intero edificio anche quanto questo appartenga a più proprietari.

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

La eventuale zoccolatura sulle pareti esterne 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; è fatto divieto l'uso di zoccolature in materiale ceramico o in pietra posata con disegno opus incertum.

Gli accessi alle unità di suolo con funzione di passo carraio, ancorchè di nuovo inserimento, possono essere realizzati in corrispondenza del filo dei manufatti preesistenti.

Nuove recinzioni che fronteggiano strade pubbliche o di uso pubblico sono ammesse se a giorno, o in pareti piene a completamento e con la stessa fattura di quelle esistenti: non sono ammesse nuove recinzioni divisorie interne alle unità di suolo.

Nei fabbricati per i quali non è ammessa in alcun modo la sopraelevazione di colmo e di gronda ma, che per particolari motivazioni di salvaguardia dei valori architettonici, non sia permessa la sostituzione di parte della muratura perimetrale superiore con un cordolo di consolidamento di sottotetto, è ammessa l'addizione in altezza di tale manufatto soprastante la muratura esistente, di dimensioni strettamente necessarie al consolidamento del fabbricato, previo nulla – osta ex Legge 1089/39, e certificato con idonea perizia da tecnico abilitato. Poiché la quota del colmo dovrà comunque rimanere inalterata, tale intervento sarà unicamente ammissibile per fabbricati isolati ovvero con intervento unitario per tutti quei fabbricati che presentano la stessa linea di gronda in modo tale che la gronda stessa rimanga allineata.

Per quanto riguarda le aree libere, pertinenziali o meno agli edifici, in esse vige il vincolo di inedificabilità assoluta al di fuori dei casi esplicitamente e puntualmente previsti nelle schede normative e nel successivo art. 6, relativamente ai bassi fabbricati, nonchè per eventuali autorimesse private interrate, alle condizioni di cui al citato articolo 6: più in generale gli interventi nelle 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.

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 unitamente agli elaborati necessari ai sensi del Regolamento Edilizio, 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, nonchè delle caratteristiche del contesto edilizio ed ambientale in cui l'edificio è inserito; ed in particolare, relativamente allo stato di fatto; gli elaborati devono essere costituiti da:

- rilievi planimetrici ed altimetrici 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;
 - c) piante, sezioni e prospetti del progetto in scala 1:100, 1:50;

- d) sviluppi in scale maggiori non inferiori a 1:20 dei particolari architettonici e decorativi significativi;
 - e) rilievo delle pavimentazioni esterne, del patrimonio vegetazionale e di ogni elemento di arredo esterno;
- relazione illustrativa che evidenzia 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.).

Il progetto, negli elaborati grafici e nella relazione, deve evidenziare chiaramente le diverse scelte progettuali, con specifici riferimenti anche alle scelte relative alle finiture interne ed, in particolare modo, esterne e con riferimento agli elaborati I1, I2, I3, I4.

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 di cui alle 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 7.3, 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 (con particolare riferimento alla produzione artistica) 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 alle attività terziarie;
- 7) le autorimesse pubbliche e private (relativamente alle quali si vedano le norme contenute al successivo articolo 6).

Le residenze sono escluse:

- ai piani terra delle zone di addensamento commerciale individuate nella tavola P2 della variante in oggetto;
- nelle seguenti unità di suolo e/o edifici: Aa 14.04; Aa 14.05; Aa 14.06; Aa 14.12.02; Aa 16.01; Aa 16.02; Aa 16.03; Aa 16.04; Aa 16.05; Ab 15.03.02.;
- negli edifici ubicati nelle aree destinate a servizio pubblico.

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 5 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, **con il permesso di costruire diretto** 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).

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

Art. 6: Parcheggi pubblici e privati, collegamenti pedonali meccanizzati.

A) Aree destinate a parcheggi pubblici

La variante in oggetto individua nella tav. 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 concessione convenzionata finalizzata al cambio di destinazione verso attività diverse da quella residenziale (di cui all'art. 5, 3° comma delle presenti norme).

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico è possibile realizzare anche parcheggi privati purché la quantità di parcheggi pubblici o di uso pubblico - a completamento della trasformazione dell'area - sia di dimensioni almeno pari allo sviluppo della superficie dell'area prevista nelle tavole di piano e/o in base alla dotazione minima di servizi ex art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

La realizzazione di parcheggi privati in area destinati a parcheggi pubblici è soggetto a concessione singola convenzionata ex art. 49 comma 5 per la realizzazione sino a 5 posti auto privati ed altrettanti posti auto pubblici o ad uso pubblico; per un numero superiore di posti auto l'intervento è soggetto alla approvazione di piano di recupero esteso all'area interessata dall'intervento.

La concessione convenzionata 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 e gli eventuali mezzi di trasferimento meccanizzato di pedoni;
- 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;
- adeguato inserimento di eventuali attrezzature multipiano in superficie (che comunque non si possono realizzare nè in area Aa nè in area Ac, ma solo eventualmente in area Ab) dal punto di vista del contesto storico architettonico, urbanistico, nonché del paesaggio naturale: tali eventuali interventi sono comunque (anche per un numero di posti auto inferiore a 10) subordinati alla predisposizione di piano di recupero e al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali (ex art. 91 bis L.R. 56/77 s.m.i.), non solo relativamente alle finiture esterne da nuovi manufatti, ma anche relativamente alla possibilità di realizzare o meno le attrezzature multipiano stesse;

- corretto recupero dei fienili all'uopo eventualmente finalizzati in modo tale che siano conservati ed evidenziati i caratteri costruttivi che contraddistinguono tale tipologia.

B) Per quanto riguarda i parcheggi privati, essi possono essere realizzati:

- 1) nelle aree di cui ai commi precedenti secondo le modalità in essi precisate;
- 2) in immobili (aree ed edifici) specificatamente individuate nelle tavole P2 a servizio del Borgovecchio e di zone di addensamento commerciale;
- 3) negli immobili individuati nelle schede contenute nel successivo art. 7;
- 4) attraverso il recupero dei fienili;
- 5) ai piani terra degli edifici con accesso dall'interno del cortile (accesso su strada è consentito 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;
- 6) nel sottosuolo 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 elevata del contesto storico architettonico, storico - urbanistico e paesistico.
In tale caso i locali interrati potranno anche essere destinati ad accessori all'abitazione oltre che autorimesse, nel rispetto dei parametri contemplati dall'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, per quanto riguarda le disposizioni relative all'ingombro del sottosuolo, sempre a condizione che venga comunque dimostrata l'esistenza di posti per il ricovero degli automezzi.
- 7) nelle aree esterne delle unità di suolo come posto auto a cielo libero;
- 8) realizzando bassi fabbricati in alcune aree esterne (elencate in appresso). Tali bassi fabbricati dovranno avere copertura a falda/e inclinate con altezza massima all'intradosso del colmo pari a m 3,00 e dell'intradosso dell'imposta di copertura pari a m 2,20 e potranno coprire complessivamente non oltre il 15% della superficie libera dell'unità di suolo (all'interno di tali quantità sono compresi i bassi fabbricati non precari esistenti e per i quali non è prevista la demolizione nelle schede di cui all'art. 7 delle presenti NTA), con un massimo di 2 posti auto per unità abitativa presenti nell'unità di suolo.
Tali bassi fabbricati potranno essere adibiti anche a depositi per attrezzature varie, sempre a condizione che venga comunque dimostrata l'esistenza di posti per il ricovero degli automezzi.
Dovranno essere costruiti esclusivamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena con materiali adatti al contesto; in particolare, dotati di muratura perimetrale, la muratura dovrà essere 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 o rivestiti di legno in tonalità scure.
In alternativa, quando non diversamente possibile, potranno essere realizzati anche non in aderenza, con esclusione delle aree costituenti i cortili aulici, nel rispetto della distanza minima dai confini di mt. 5.00, salvo deroga delle proprietà confinanti, a condizione che vengano proposte soluzioni progettuali tali da creare il minor impatto ambientale, anche con l'utilizzo di mascheramenti, non artificiosi, che ben si inseriscano nel contesto circostante. In ogni caso, dovranno essere mantenuti e conservati i dislivelli e le ondulazioni del terreno esistente. Potranno essere altresì realizzati anche parzialmente interrati, sempre che tale soluzione non pregiudichi l'andamento planaltimetrico del terreno in special modo per la realizzazione delle eventuali strade di accesso.
Le unità di suolo in cui si possono realizzare bassi fabbricati per ricovero auto (soggetti a concessione edilizia previo parere, in area Aa, della Commissione per la

tutela e valorizzazione dei beni ambientali ex art. 91 bis L.R. 56/77 s.m.i.) solo le seguenti:

Aa 01.01, Aa 01.02, Aa 01.06, Aa 01.07, Aa 02.01, Aa 03.01, Aa 03.05, Aa 05.02, Aa 05.03, Aa 07.08, Aa 10.02, Aa 10.05, Aa 10.06, Aa 10.07, Aa 11.03, Aa 12.08, Aa 12.09, Aa 14.02, Aa 14.03, Aa 14.07, Aa 14.08, Aa 14.19, Ab 15.02, Ab 19.11, Ab 19.12, Ab 20.03, Ab 20.05, Ab 20.07, Ab 20.13, Ab 20.19, Ab 20.22, Ab 20.23, Ab 20.35, Ab 21.06, Ab 21.14, Ab 21.15, Ab 21.16, Ab 22.01, Ab 22.03, Ab 22.04, Ab 23.02, Ab 23.04, Ab 23.05, Ab 23.06, Ab 23.09, Ab, 23.11, Ab 23.12, Ab 23.13, Ab 23.14, Ab 24.01, Ab 24.03, Ab 24.05, Ab 24.07, Ab 24.10, Ab 24.15, Ab 24.16, Ab 24.18, Ab 24.22, Ab 24.26, Ab 25.02, Ab 25.04, Ab 25.05, Ab 25.06, Ab 25.07, Ab 25.09.

Nelle altre unità di suolo - con l'eccezione di quelle destinate a pubblici servizi diversi dal verde pubblico - vige il vincolo di inedificabilità assoluta.

In queste unità di suolo qualora siano presenti bassi fabbricati e manufatti per box e depositi regolarmente autorizzati e concessi prima della data del 27/03/1996 (ancorchè non rilevati o rilevati come "precari" nelle tavole di piano) questi possono essere demoliti o demoliti e ricostruiti: la ricostruzione nella misura massima della superficie coperta demolita, deve avvenire nel rispetto di tutte le condizioni previste nel precedente punto "8".

- 9) 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) alla attuazione di interventi di rilevante trasformazione (esempio nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione) specificatamente individuati nelle schede normative.
- 10) 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.

C) Collegamenti pedonali e meccanizzati.

Nelle tavole di piano sono evidenziati alcuni punti di attestamento di percorsi e o di infrastrutture mobili (ascensori, scale mobili,...) di accesso al Centro Storico; tali infrastrutture sono comunque realizzabili in tutto il Centro Storico per consentire l'accessibilità alle parti più alte dello stesso a partire da aree a parcheggio (pubblico e/o privato) ed alle seguenti condizioni:

- a) siano progettate e realizzate in modo tale da non creare interferenze negative con l'equilibrio idrogeologico ed il patrimonio vegetazionale;
- b) siano progettate e realizzate in modo tale da inserirsi bene nel contesto paesistico;
- c) acquisiscano il parere favorevole ex lege 1497/39 e ex art. 91 bis L.R. 56/77 s.m.i..

D) Norme per il miglioramento dell'accessibilità da Corso Laghi, tra la Stazione Ferroviaria e Piazza del Popolo, agli ambiti A e per limitare l'uso dell'auto negli ambiti medesimi

Oltre a quanto previsto alle precedenti lettera A), B), C) del presente articolo, ai fini del miglioramento dell'accessibilità agli ambiti A da Corso Laghi, tra la Stazione Ferroviaria e Piazza del Popolo, il territorio costituito da:

- gli ambiti Aa05, Aa07, Aa10, Aa12, Aa13, Ab15
- l'ambito Ac
- l'ambito Ad
- l'area (in ambito B4) compresa tra Via Alliaud, Corso Laghi ed il confine nordorientale degli ambiti A sopra richiamati

è assoggettato ad uno Studio di Fattibilità finalizzato alla definizione e precisazione del sistema di attestamento degli autoveicoli mediante l'individuazione:

- a) di un insieme di parcheggi pubblici, privati e privati di uso pubblico; in particolare, di quelli che dovranno costituire elemento di cerniera tra la "Grande T", quale centralità urbana connotante la città bassa novecentesca, e la sovrastante città di antico impianto
- b) della viabilità di accesso ai parcheggi di cui alla precedente lettera a)
- c) di eventuali impianti meccanici di risalita al Centro Storico dai parcheggi di cui alla precedente lettera a);
- d) di una rete di percorsi pedonali di accesso al Centro Storico e di collegamento tra gli impianti meccanici di cui alla lettera c) ed il resto del Centro Storico.

Lo Studio di Fattibilità dovrà, inoltre, prevedere:

- la sistemazione a parco comunale dell'ambito Ad ed il suo collegamento pedonale con il centro storico ai piedi della cinta muraria e ciclopedonale con la Via Berta
- gli interventi di valorizzazione dei Beni Culturali e Ambientali presenti nel territorio oggetto di studio ed, in particolare, dell'emergenza monumentale costituita dalla cinta muraria e dalle torri che trovano riscontro nelle indagini e negli elaborati della Variante al Centro Storico (tra cui le tavole seicentesche del Theatrum Sabaudiae e di Carlo Morello, citate nell'elaborato Allegato n. 1 alla Relazione Illustrativa 1996, e nello "Studio di Fattibilità: miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruibilità del centro storico di Avigliana" 2003/2009).

Lo Studio di Fattibilità dovrà approfondire gli aspetti di fattibilità economica e gestionale dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico, in funzione anche di una stima degli utenti potenziali.

Lo Studio di Fattibilità dovrà, inoltre, motivare la coerenza degli interventi previsti con l'obiettivo di liberare il centro storico dal traffico veicolare e, contemporaneamente, con l'obiettivo di aumentarne l'accessibilità e la fruibilità, in funzione della sua più complessiva riqualificazione in termini integrati con gli interventi riguardanti la "Grande T" (Corso Laghi/Corso Torino); dovrà altresì indicare l'oggetto di specifica variante di adeguamento del PRG.

Art. 7: Interventi ammessi

Art. 7.1: Premessa

Nelle schede in appresso sono evidenziati gli interventi ammessi con autorizzazione e concessione singola con riferimento ai diversi edifici, unità di suolo e ambiti, oltre che interventi particolari con piano di recupero di dimensione specificate nelle stesse schede, subordinate ai vincoli e/o alle prescrizioni nelle stesse sviluppate.

I codici numerici e alfanumerici contenuti nelle schede consentono l'individuazione degli immobili (ambiti, unità di suolo, edifici o fienili e tettoie) a cui si riferiscono le norme, immobili individuabili negli **elaborati di progetto P.1A e P1B**.

La colonna "**beni da salvaguardare**" individua quelle parti dell'edificio e/o dell'unità di suolo con caratteristiche particolarmente pregevoli dal punto di vista storico architettonico da salvaguardare in sede di progettazione (e conseguentemente di esame) degli interventi.

Nella stessa colonna 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 elenchi predisposti dalla Soprintendenza stessa relativi ad edifici di particolare interesse storico-architettonico-documentale ancorchè, eventualmente, non vincolato.

La documentazione relativa ai vincoli ex lege 1089/39, nonché quella relativa ai citati elenchi è contenuta nell'allegato alla variante denominato "**I.4**" (parte I e parte II): le

schede in esso contenute evidenziano caratteristiche pregevoli da salvaguardare o, al contrario, incongruenti degli immobili esaminati di cui si deve tener conto in sede di progettazione degli interventi.

L'allegato "I4" non è esaustivo relativamente ai vincoli ex l. 1089/39: è quindi responsabilità di ogni proprietario verificare l'esistenza di vincoli ancorchè non contenuti, o non precisamente riportati, nel citato allegato "I4".

La colonna "beni da salvaguardare" e quella "elementi di finitura incongruenti" si configurano come un insieme di segnalazioni che emergono dalla analisi storico-architettonica su documenti storici e da rilievo diretto i cui risultati sono riportati negli elaborati:

"I.1 - Analisi della consistenza, dell'uso e della qualità dell'edificio";

"I.2 - Caratteri storici, tipologici e ambientali";

"I.3 - Lettura comparata delle trasformazioni di prospetti significativi in area Aa negli ultimi trent'anni".

Come già espresso nell'art. 5 della presente parte II delle NTA, le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici (individuati col codice numerico), se non altrimenti specificato nelle schede, sono quelle di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7 del succitato articolo 5 - nei termini in esso precisati -.

Nei casi in cui per i fienili (individuati col codice alfanumerico) sia consentita nelle schede esplicitamente la destinazione residenziale, sono altresì consentite le destinazioni d'uso n. 2-3-4-5-6-7 del succitato articolo 5, nei termini in esso precisati.

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

- per gli edifici vincolati ex l. 1089/39 autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte;
- per gli edifici e pertinenze in area Aa di cui al 15° comma art. 49 L.R. 56/77 s.m.i. parere vincolante Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali;
- per gli edifici in area Ab in cui sono ammessi interventi solo fino al restauro e risanamento conservativo, in quanto edifici di interesse storico-artistico e architettonico, parere vincolante Commissione ex art. 91 bis L.R. 56/77 s.m.i.;
- per i Piani di recupero parere vincolante della Commissione ex art. 91 bis e, se contenente immobili vincolati ex l. 1089/1939, anche quello della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.
- gli interventi che comportino attività di scavo in prossimità, cioè entro una fascia di m. 10,00 per lato, del circuito delle mura, riportato nelle tavole di PRG (elaborato 3.2 della *Variante strutturale relativa al Centro Abitato*), devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie.

In riferimento al contenuto delle norme di cui ai successivi articoli 7.2 e 7.3 si precisano le seguenti definizioni:

- 1) 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 **"P.1"**, 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 della unità di suolo; in tal caso il P.d.R. dovrà essere esteso anche alle parti di suolo pubblico individuate espressamente dalla Amministrazione Comunale.

- 2) Per **Superficie lorda di pavimento** di fienile o tettoia si intende la superficie fuori terra (al lordo di murature e pilastri) esclusa quella dell'eventuale solaio posto alla quota di imposta della copertura: non concorrono a determinare la Superficie lorda di pavimento le eventuali superfici derivanti da volumi accessori connessi e/o contigui al fabbricato principale.
Per superficie lorda di pavimento esistente di fienili o tettoie si intende quella esistente alla data del 15/05/1989 edificata prima del 1942 o, se edificata successivamente, regolarmente autorizzata e concessa.
- 3) Per **Volume esistente** di fienili e/o tettoie (definizione utilizzata in altre parti della presente NTA) si intende il volume (espresso in metri cubi) compreso tra le superfici esterne delle pareti perimetrali e dei pilastri di bordo a partire dalla quota del terreno sistemato fino alla quota di imposta della copertura.
- 4) Con l'aggettivo **"esistente"** riferito a termini quale edificio, volume, s.l.p. si intende "legittimamente edificato".

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

In alternativa agli interventi previsti nella colonna **"interventi ammessi con concessione singola se non altrimenti specificato"** delle schede allegate, è possibile, mediante Piano di recupero esteso almeno all'intera unità di suolo proporre i seguenti tipi di intervento:

- a) per gli edifici per cui sono ammessi interventi sino al risanamento conservativo è possibile realizzare tutto ciò che è consentito senza piano di recupero (di cui all'art. 2.3 della Parte II° delle presenti NTA) ed in oltre, 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 fienili o tettoie annesse o porticati e logge aperte);
- b) per gli edifici per cui sono ammessi con concessione singola interventi sino alla "RE" è possibile proporre modesti ampliamenti per realizzare servizi igienici (se mancanti), scale interne (in sostituzione di scale esterne esistenti), inserimento ascensore;
- c) per gli edifici per cui sono ammessi con concessione singola interventi sino alla "REA", è possibile proporre modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali; per i soli edifici per cui è ammesso con concessione singola sopraelevare il tetto, tale possibilità - nei termini precisati dalle schede - è utilizzabile anche in sede di PdR; per i soli edifici per cui è ammesso con concessione singola sopraelevare la copertura di 0,70 m è possibile proporre una sopraelevazione superiore delle quote di colmo e di gronda, e comunque contenuta in m. 1,00, qualora tale sopraelevazione da un lato bene si inserisca nella tipologia preesistente, dall'altro consenta di evitar aperture sulla falda di copertura per l'utilizzo dei locali abitabili nel sottotetto.
In tutti i casi della presente lettera "c" gli ampliamenti non potranno complessivamente essere superiori al 20% della volumetria esistente e comunque per un massimo di 85 mc per unità edilizia residenziale esistente alla data del 15/05/1989 (sempre che da quella data non siano più stati concessi ampliamenti).

Tali ampliamenti connessi al risanamento conservativo o alla ristrutturazione edilizia sono realizzabili nei termini precisati rispettivamente ai precedenti artt. 2.3 e 2.4.3 **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 agli affacci su spazi pubblici, tenuto conto del parere vincolante della Commissione Regionale ex art. 91 bis l.r. 56/77 s.m.i.

- d) per quanto riguarda i fienili e/o tettoie essi sono utilizzabili nei termini previsti nelle schede. In sede di Pdr esteso all'intera unità di suolo possono essere proposte anche

demolizioni totali o parziali di fienili 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 tettoie o fienili che conservano caratteri originari pregevoli o che siano inseriti in cortine edilizie (e comunque per quelli specificatamente individuati nella tavola **P2b**. Per quanto riguarda tettoie e/o fienili vincolati ex l. 1089/39, prevale il parere della competente Sovrintendenza sull'indicazione di piano). La eventuale ricostruzione della superficie lorda di pavimento demolita è assentibile **se e solo se** migliora la funzionalità d'uso e la qualità ambientale degli spazi liberi della 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 alto valore quale è il Centro Storico di Avigliana, e la cui altezza sia al massimo pari alla media degli edifici della unità di suolo o pari a quella dell'edificio a cui eventualmente si collega. La destinazione d'uso della superficie ricostruita può essere esclusivamente quella già prevista nelle schede per la tettoia o fienile demolito.

Art. 7.3 Schede normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione Parte Seconda del PRGC

Nell'Allegato n. 1 alle presenti Norme Tecniche di Attuazione Parte Seconda sono riportate le schede normative relative agli ambiti dell'area Aa del Centro Storico.

Nell'Allegato n. 2 alle presenti Norme Tecniche di Attuazione Parte Seconda sono riportate le schede normative relative agli ambiti dell'area Ab del Centro Storico.