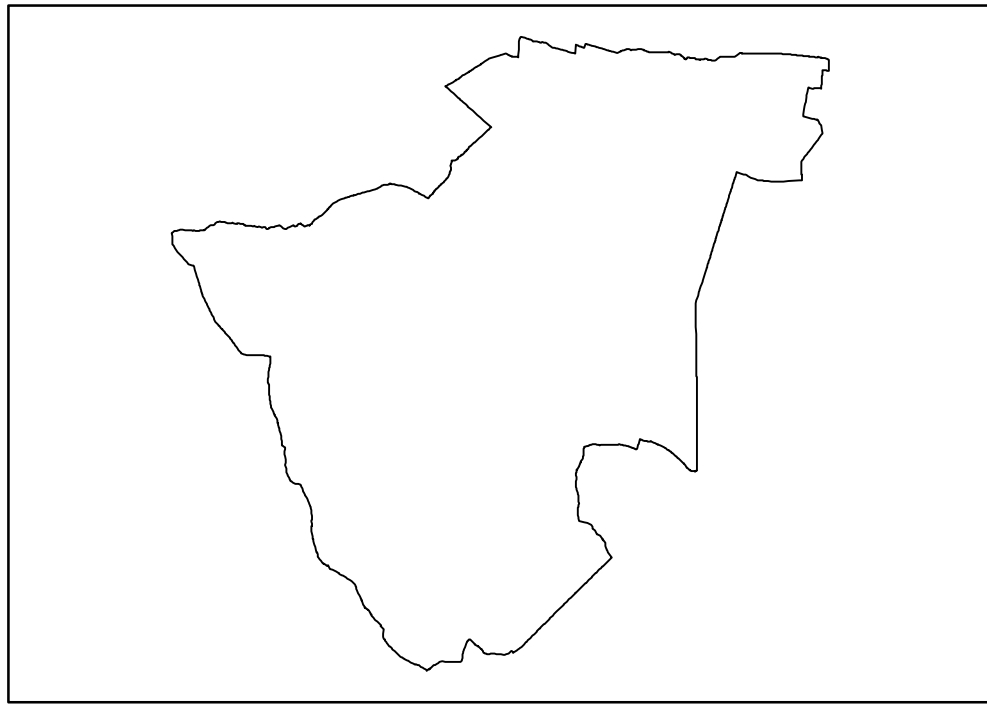


VARIANTE STRUTTURALE N. 54 AL P.R.G.C.

Proposta Tecnica di Progetto Preliminare: D.C.C. n. 8 del 29/03/2021
Progetto Preliminare: D.C.C. n. 31 del 27/04/2022
Proposta Tecnica di Progetto Definitivo: D.G.C. n. 184 del 10/07/2023
Progetto Definitivo: D.C.C. n. del/..../.....



PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

Relazione di
controdeduzione alle
Osservazioni pervenute
al Progetto Preliminare



Comune di Avigliana



REGIONE
PIEMONTE



TORINO
METROPOLI
Città metropolitana di Torino



Progetto:

ing. Francesca FERRATO
via Baretta 18 - 10125 TORINO



dott. geol.
Dario Fontan

Il Sindaco:
Andrea Archinà

Il Segretario Generale:
Livio Sigot

Il Responsabile
del Procedimento:
Luca Rosso

1. PREMESSA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 27/04/2022 il Comune di Avigliana ha adottato il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 54 al PRGC vigente.

La delibera di adozione e gli elaborati costituenti il Progetto Preliminare, sono stati depositati e posti in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicata sull'Albo Pretorio on line del Comune di Avigliana per sessanta giorni consecutivi.

L'esito delle controdeduzioni, raccolto dal presente documento, è il risultato di un ampio ed approfondito lavoro svolto dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dei tavoli tecnici al quale hanno partecipato tutti i professionisti incaricati dal Comune per la redazione della Variante.

Complessivamente sono pervenute 26 osservazioni. Tutte le osservazioni sono state esaminate e puntualmente controdedotte, anche se pervenute fuori termine.

Sono stati analizzati singolarmente tutti i contenuti delle osservazioni pervenute, individuando nel dettaglio gli indirizzi controdeduttivi e confrontando le richieste presentate con gli indirizzi assunti dall'Amministrazione Comunale, poste alla base della Variante Strutturale n. 54 al PRGC vigente. A seguito dell'esame complessivo di quanto osservato, risultano:

10 osservazioni accolte;

5 osservazioni parzialmente accolte;

11 osservazioni non accolte

Gli esiti complessivi e specifici per ogni singola osservazione sono riportati nel successivo capitolo 2.

2. OSSERVAZIONI PERVENUTE AL PROGETTO PRELIMINARE

Di seguito si illustrano le controdeduzioni effettuate in merito alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 54, adottato con D.C.C. n. 31 del 27/04/2022.

1. Prot. 14706 del 26/05/2022 – MARITANO OLGA MARIA – PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione evidenzia che il fabbricato in proprietà risulta inserito in classe di pericolosità geomorfologica IIIa che non ne consente il recupero. Si chiede che venga posto in classe IIc.

Non è possibile attribuire la classe geomorfologica IIc alla cascina, in quanto le classi IIc sono caratterizzate da aree con pendenza media generalmente compresa tra 3,6° a 16° e non poste in adiacenza a pendii più scoscesi. Si accoglie parzialmente la richiesta modificando la classe di sintesi in corrispondenza del fabbricato che viene riconosciuto in classe IIIb2 e sottoposto al cronoprogramma 18.

2. Prot. 15815 del 08/06/2022 – BORGOMASTRO MANUEL – NON ACCOLTA

Viene richiesto di poter ricollocare la volumetria del fabbricato 25.08 FA sul terreno di cui al foglio 24 mappale 12 su cui insistono dei fabbricati condonati, accorpando le volumetrie o in alternativa recuperando la sola volumetria derivante dal fabbricato 25.08.FA, in quanto il fabbricato AB 25.09.01 risulta essere stato oggetto di una recente e integrale ristrutturazione e la sua distanza dai confini non ne consente la sopraelevazione.

L'edificazione proposta sul fabbricato di cui al foglio 24 mappale 12 porterebbe a una chiusura del cono visuale verso il castello che il PRGC intende preservare al fine della tutela paesaggistica dei luoghi. La presente Variante in sede di PP ha già consentito una modifica alle norme di attuazione per consentire un più agevole recupero del fabbricato 25.08.FA.

3. Prot. 16313 e 16314 del 13/06/2022 – OSTORERO ROSA, OSTORERO GERMANA, GIRARDI ANNA e OSTORERO MASSIMO – PARZIALMENTE ACCOLTA

Le osservazioni richiedono:

- *la modifica della scheda d'ambito Eb12 in quanto sono erroneamente censite le geometrie dei fabbricati esistenti;*
- *consentire l'insediabilità di allevamenti zootecnici oltre alla destinazione a maneggio;*
- *modificare gli interventi ammessi sui fabbricati;*
- *ammettere la destinazione residenziale sull'edificio 4.*

Le osservazioni presentate non risultano pertinenti con i temi sviluppati dalla presente Variante. Le variazioni proposte non sono state valutate in sede di procedura di Vas e pertanto non risultano inseribili in questa fase del procedimento. Si specifica che la variazione proposta potrebbe essere analizzata all'interno di uno specifico procedimento di Variante SUAP.

Si accoglie la richiesta di correzione di perimetrazione del fabbricato residenziale e le destinazioni d'uso ammesse laddove già esistenti.

4. Prot. 16776 del 16/06/2022 – BERTA NICOLAO – NON ACCOLTA

Chiede l'inserimento dei mappali 1078-1079, fg. 30, in zona Cc in quanto l'area risulta già completamente urbanizzata e inserita all'interno di un tessuto edificato dove sono presenti limitrofe aree urbanistiche con capacità insediativa che porteranno a nuove edificazioni.

La richiesta non è tra gli argomenti oggetto della presente Variante e non è inseribile in questa fase del procedimento non essendo stata valutata in sede di procedura di VAS.

5. Prot. 1763 del 23/06/2022 – GIORDA MARCO – ACCOLTA

L'osservante rileva che le opere di messa in sicurezza di Rio Crocetta Mortera e Rio Fico risultano realizzate. Poiché il fabbricato è inserito in zona IIb3 si ritiene che la norma di riferimento sia quella relativa alla situazione successiva alle opere di riassetto territoriale.

L'area in oggetto ricade nella classe di rischio idrogeologico IIIb3, la perimetrazione non ha etichetta anche se la colorazione sulla tavola evidenzia l'attribuzione della classe di pericolosità geomorfologica. L'osservazione è quindi accolta e sono stati ridefiniti gli interventi di mitigazione del rischio aggiungendo, per maggiore chiarezza, i cronoprogrammi n. 26a e 26b.

Il cronoprogramma n. 26 – Loc. Case Quadro – da attuare – si riferisce alla realizzazione di interventi di riduzione del rischio sul rio Mortera ed alla sistemazione tratto finale del rio in corrispondenza del nucleo abitato di Case Quadro. Rispetto al contenuto del Progetto Preliminare non è cambiato.

Il cronoprogramma 26a – da attuare - è riferito all'edificato che ricade nel conoide del rio Mortera e consiste nella realizzazione di interventi di riduzione del rischio sul rio Mortera.

Il cronoprogramma n. 26b – attuato - si riferisce all'edificio di Via Grignetto 46 e consiste nella manutenzione ordinaria e straordinaria degli interventi di riduzione del rischio sul rio Crocetta.

6. Prot. 18313 del 30/06/2022 – ZECCHIN ELISABETTA e PILLONI MARCO – PARZIALMENTE ACCOLTA

Segnala un'errata perimetrazione della zona Ar3b tra le tavole V4.1, V3.6 e V2.1. Si chiede inoltre di inserire la proprietà della signora Zecchin all'interno dell'unità di suolo XI, invece della XII e di eliminarla dalla previsione di zona Ar3b.

Si corregge l'errore di perimetrazione riportato sulla tavola V2.1. Si accoglie la proposta di ripermimetrazione inserendo il fabbricato all'interno dell'unità di suolo XI, ma non viene accolta la richiesta di ripermimetrazione dell'area Ar3b in quanto il terreno in oggetto è funzionale al collegamento ciclopeditonale previsto dal piano regolatore vigente verso il centro storico.

7. Prot. 18404 del 01/07/2022 – ZECCHIN ELISABETTA – PARZIALMENTE ACCOLTA

Chiede di ampliare l'unità di suolo XI escludendola dalla zona Ar3b in quanto non collegabile per la presenza di un muro di contenimento terra e prevedendo la possibilità di realizzare parcheggi privati sull'area a verde esistente.

Si accoglie la richiesta di ampliamento dell'unità di suolo XI, ma si richiede il mantenimento dello stato dei luoghi dell'area a verde posta a nord del fabbricato. Non viene accolta la richiesta di ripermimetrazione dell'area Ar3b in quanto il terreno in oggetto è funzionale al collegamento ciclopeditonale da Vicolo Riboldi previsto dal piano regolatore vigente verso il centro storico.

8. Prot. 19033 del 07/07/2022 – PASIO TERESA COSTANTINA – NON ACCOLTA

L'osservante ritiene che l'edificio in proprietà non presenti alcun carattere di interesse storico artistico che ne giustifichi il suo inserimento quale ex art. 24, 4° comma e si chiede l'eliminazione di tale vincolo.

Si ritiene che ancorché il fabbricato sia stato oggetto di interventi edilizi recenti nel suo complesso debba essere tutelato. Il vincolo presente non è di tipo storico artistico, ma ambientale e gli interventi previsti sui fronti esterni del fabbricato devono comunque essere sottoposti al parere della commissione locale per il paesaggio.

9. Prot. 19807 del 14/07/2022 – VITTONI FULVIA – NON ACCOLTA

Viene richiesto il cambio di destinazione d'uso da zona DR1 a zona B in quanto l'immobile in oggetto è sempre stato adibito a residenza.

L'osservazione risulta non pertinente con i temi di Variante. Si specifica che non è ad ogni modo possibile l'individuazione di un'area residenziale all'interno di un contesto urbanistico produttivo e che la destinazione d'uso specifica del fabbricato a residenza non risulta incompatibile con la destinazione di zona esistente.

10. Prot. 19826 del 14/07/2022 – TRIVERO STEFANIA – ACCOLTA

Sul fabbricato è possibile intervenire con un intervento di demolizione e ricostruzione solo mediante un piano di recupero. Poiché l'intervento non danneggerebbe il fabbricato adiacente si chiede di poter intervenire in maniera diretta.

Si ammette un intervento di demolizione e ricostruzione mediante piano di recupero o intervento diretto, senza possibilità di ampliamento, limitatamente al fabbricato osservato. Al fine di preservare il corretto inserimento ambientale del nuovo manufatto vengono implementate le norme specifiche di Ab 19.VI.01 prevedendo l'allineamento dei tetti a quelli esistenti, il mantenimento del filo di fabbricazione lungo Corso Laghi e del filo dei serramenti, che dovranno essere coordinati con quelli esistenti sul fabbricato limitrofo.

11. Prot. 19828 del 14/07/2022 – MERLINI GIOVANNI FEDERICO – ACCOLTA

Sull'ambito Ab 18.I è presente un vincolo di area a parcheggio su un mappale che era stato venduto dal Comune al privato per poter essere accorpato alla proprietà privata e si chiede pertanto la rimozione di tale vincolo.

Si corregge l'errore materiale riportato sulle tavole di piano regolatore.

12. Prot. 19854 del 15/07/2022 – MASSOLA FELICE – ACCOLTA

Richiede di realizzare un servizio disabili nell'interno cortile, funzionale all'attività di ristorazione esistente.

Si accoglie la richiesta modificando la normativa specifica e inserendo la possibilità di ricavare locali adibiti a servizi igienici in aderenza al fabbricato Ab 15.XI.01, in prosecuzione del filo esterno della tettoia esistente e fino ad un max di 10 mq di superficie coperta.

13. Prot. 19852 del 15/07/2022 – IMMO 88 s.r.l. – ACCOLTA

Si richiede la possibilità di ristrutturare, senza incremento volumetrico, il fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso verso la residenza al fine di ricavare 10 unità abitative. L'attuale norma geologica di piano consente un massimo di 3 unità abitative e se ne chiede pertanto una modifica.

Il fabbricato è localizzato in classe IIIb3. La pericolosità dell'area è stata mitigata. Dal punto di vista geologico dato che sono possibili allagamenti, che sulla base dei dati rilevati in aree attigue durante l'evento alluvionale del 2000 si prevedono, ragionevolmente, con lama d'acqua massima di circa 0,6-0,7 m, la parte interrata non deve subire cambiamenti d'uso in quanto molto vulnerabile (in caso di allagamento si può totalmente riempire di acqua e fanghiglia). Il piano rialzato (primo) e i piani secondo e terzo sono compatibili con la trasformazione. Si ritiene pertanto possibile un incremento di unità abitative limitando il massimo frazionamento a una superficie minima di 100 mq di SL.

14. Prot. 19987 del 18/07/2022 – CROCE SERGIO – NON ACCOLTA

I fabbricati posti lungo via Maritano Lino non risultano a destinazione agricola, pertanto si chiede di inserirli all'interno di zone B al fine di permettere l'edificazione di bassi fabbricati.

L'osservazione non risulta pertinente con i temi della Variante e non è stata valutata in sede di VAS, pertanto non risulta accoglibile in tale fase, ma potrà essere valutata in una successiva Variante allo strumento urbanistico comunale.

15. Prot. 19978 del 18/07/2022 – CHIESA GIULIANA – NON ACCOLTA

Si chiede la possibilità di mutare la destinazione d'uso dei fabbricati accessori da uso magazzino e deposito a destinazione residenziale, senza modifiche volumetriche.

L'osservazione non risulta pertinente con i temi della Variante. Il basso fabbricato in oggetto è stato rilasciato come fabbricato accessorio ai sensi dell'articolo 28 delle NTA del PRGC e pertanto non può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.

16. Prot. 19979 del 18/07/2022 – MARCHINI ILARIA – NON ACCOLTA

Le aree in oggetto sono assimilabili alle zone Eb identificative delle borgate e pertanto si chiede un cambio di destinazione urbanistica dell'ambito al fine di permettere la costruzione di bassi fabbricati.

L'osservazione non risulta pertinente con i temi della Variante. Ad ogni modo il caso di specie si identifica quale fabbricato isolato in contesto agricolo e non possiede la connotazione urbanistica di "borgata", pertanto non è possibile prevedere una modifica della zona di piano dell'area.

17. Prot. 19979 del 18/07/2022 – MARCHINI ILARIA – NON ACCOLTA

Si chiede i poter realizzare una scogliera con altezza superiore a 2 m al fine di creare un'area di manovra e sosta per i veicoli.

La modifica richiesta non risulta di competenza del piano regolatore in quanto prescrizione propria del Regolamento edilizio comunale e risulta pertanto non accoglibile.

18. Prot. 19984 del 18/07/2022 – CORDOLA CRISTINA – NON ACCOLTA

I fabbricati posti lungo via Maritano Lino non risultano a destinazione agricola, pertanto si chiede di inserirli all'interno di zone B al fine di permettere l'edificazione di bassi fabbricati.

L'osservazione non risulta pertinente con i temi della Variante e non è stata valutata in sede di VAS, pertanto non risulta accoglibile in tale fase, ma potrà essere valutata in una successiva Variante allo strumento urbanistico comunale.

19. Prot. 20114 del 19/07/2022 – GIORDA ADRIANO – ACCOLTA

Si chiede la possibilità di mutare la destinazione d'uso dei bassi fabbricati esistenti in uso abitativo, senza modifiche volumetriche.

Nella zona B5 il cambio di destinazione d'uso è ammesso, a meno che si tratti di bassi fabbricati costruiti con l'art. 28 delle NTA del PRGC e pertanto quanto richiesto dall'osservante risulta già accolto dallo strumento urbanistico vigente.

20. Prot. 20113 del 19/07/2022 – VALENTE GIUSEPPE – NON ACCOLTA

L'area non ha più caratteristiche agricole e pertanto si chiede una modifica da zona E1 a zona B.

L'osservazione non risulta pertinente con i temi della Variante e non è stata valutata in sede di VAS, pertanto non risulta accoglibile in tale fase, ma potrà essere valutata in una successiva Variante allo strumento urbanistico comunale.

21. Prot. 20378 del 21/07/2022 – PANICCO GIAN BEPPE – ACCOLTA

Richiede di realizzare al piano primo dell'edificio 19.XII.FB delle unità abitative, modificando la destinazione d'uso da artigianale a residenziale.

Si ritiene accoglibile quanto richiesto con la limitazione di una sola unità abitativa insediabile nel fabbricato, in alternativa alla possibilità di ampliamento sul fabbricato 01 già prevista dalle norme di piano regolatore vigente.

22. Prot. 21476 del 03/08/2022 – RAIMONDO MANUELA – ACCOLTA

Si chiede la possibilità di intervenire mediante demolizione e ricostruzione sul fabbricato esistente che versa in condizioni precarie ed è a rischio crollo.

Le norme di piano regolatore consentono già oggi un intervento di demolizione e ricostruzione sull'ambito. Al fine di permettere l'effettiva applicabilità dell'intervento, in coerenza con quanto previsto dal Codice della Strada, si modifica la norma di piano all'art. 12.3 prevedendo la possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime all'interno dei tessuti edilizi densi.

23. Prot. 21476 del 03/08/2022 – MARITANO GIANLUCA – NON ACCOLTA

Richiede che le opere di regimentazione del Rio Mortera previste dal cronoprogramma siano inserite nel bilancio del Comune e realizzate con fondi pubblici esonerando i privati da interventi che non gli competono.

Gli interventi di riassetto (mitigazione del rischio) sono generalmente realizzati dall'Ente pubblico (Comuni, Province/Città Metropolitane, Regione, AIPO ecc.). La norma prevede che possano essere realizzati anche da soggetti privati, secondo quanto previsto nelle NTA/1999 alla CPGR 7/LAP del 1996. Si ritiene pertanto che la normativa esistente stabilisca già le specifiche competenze e le modalità di intervento per l'opera in oggetto.

24. Prot. 26076 del 21/09/2022 – AVITABILE ANTONIO – ACCOLTA

Si chiede di consentire in alternativa alla norma vigente la possibilità di ristrutturare il fabbricato Ab 21.I.FB con demolizione e ricostruzione con pari volume e destinazione d'uso residenziale e ristrutturare le tettoie Ab 21.I.FA con destinazione autorimesse, in quanto non è stato possibile raggiungere un accordo con i confinanti per l'attuazione del Piano di Recupero approvato.

Si ritiene accoglibile quanto richiesto prevedendo che i box e le cantine ricavati in FA siano pertinenti alle nuove unità abitative nella misura minima di 2 posti auto ogni nuova unità abitativa.

25. Prot. 29220 del 20/10/2022 – UFFICIO TECNICO COMUNALE – ACCOLTA

Parte urbanistica:

1 - B3 porzione Br2 (Corso Dora / Corso Torino) controllare la perimetrazione: l'ambito Br2 è stato sostituito dalla scritta "B3" che però è l'etichetta dell'ambito circostante. Correggere l'errore materiale riportandolo come da piano vigente

2 - Tavola Centro Storico – Ab24 – Unità di suolo 28 ce ne sono due uguali: il campo sportivo CGA e il Cimitero di San Pietro, XVIII due volte. Il 28 dell'area a verde pubblico (area del CGA) dovrebbe essere quella da rinumerare a XIX.

3 - Area T4 (Fpr3) – sulle NTA i fabbricati in oggetto sono suddivisi con i numeri, ma sulla tavola ci sono solo le indicazioni RC del Risanamento conservativo; in allegato l'estratto del PP dove invece sono individuati con le lettere

4 - Le fasce di rispetto dall'Autostrada A32 sono graficamente giuste, ma il numero scritto è 40m anziché 60m. Segnare con i 60 m le fasce dell'autostrada

5 - Il terreno in Via Ferruccio Gallo, di fronte all'RSA "Don Menzio", che è stato inserito nel perimetro del Centro storico, ma è rimasto bianco, senza unità di suolo. Verificare.

6 - Tav V2.2 - ambito Aa14 - unità di suolo XIX a confine con Ab20 - Ar3b: c'è questo rettangolo sagomato campito come la Ar3b, ma fuori dal suo perimetro: Verificare.

7 - Refusi di perimetrazione:

Tav V3.6: su Corso torino Br5/Br6: triangolino

Tav V3.6: sul bordo inferiore vicino Corso Laghi -> Ac/Ab Via Mario Berta: Triangolino

Tav V3.6: Via Don Balbiano di fronte al cimitero -> FCM/Bpr5b/B4: linee verticali di perimetrazione ambiti sdoppiate e altre in quella zona avvicinandosi al bordo destro della tavola

Tav V3.9: Via Reano, bordo destro inferiore -> Ei2/Fip5: linee di perimetrazione ambiti sdoppiate

Tav V3.9: Via Oronte Nota al confine con il CGA -> B19/Ab: linee di perimetrazione ambiti sdoppiate

Tav V3.9: Area baia grande del lago grande, bordo sinistro -> Fpr3/Fpr1: linee di perimetrazione ambiti sdoppiate (la punta)

Tav V3.9: Via Sant'Agostino/San Martino (rotonda Ospedale), bordo superiore a destra -> B46/B5: linee di perimetrazione ambiti sdoppiate

8 - NTA unità di suolo del Centro Storico 21.22

Il 21.15.FB in realtà è il 21.22.FB se ne chiede la correzione

9 - Includere nelle osservazioni l'osservazione alla PTPP del PRGC di CARDELLO LAURA prot. 29333/2021 del 02/11/2021.

Parte geologica:

10 - Specificare meglio le norme relative alle recinzioni da applicare alla fascia dei corsi d'acqua/rii e canali iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi poste in area urbanizzate. Nelle fasce di inedificabilità di 10 mt. dei tratti dove i canali consortili di cui al punto 2. e il rio scaricatore dei Laghi di Avigliana di cui al punto 3. attraversano aree edificate sature completamente trasformate (es : zone industriali di Viale Mareschi e di Via Nobel), le aree poste in adiacenza ai suddetti canali o rii, di pertinenza di fabbricati situati ad una distanza pari o minore a mt. 15 , possono essere recintate alle seguenti condizioni:

- a. venga garantita una fascia completamente libera da manufatti pari a mt. 3,00 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio superiore della sponda naturale/artificiale;
- b. la recinzione posta in fregio al canale/rio venga realizzata con cordolo a raso e con elementi (paletti e pannelli) semplicemente imbullonati in maniera tale che all'occorrenza possa essere smontata e rimossa;
- c. le eventuali porzioni di recinzioni immediatamente adiacenti ai tratti in fregio al canale dovranno per una per una lunghezza di mt. 4,00 essere apribili ossia dotate di cancello (possibilmente scorrevole) al fine di garantire una agevole percorrenza della fascia;
- d. tra il limite inferiore della recinzione e il cordolo a raso venga lasciata una fascia libera di altezza pari a 0,20 mt.;
- e. il proprietario o comunque l'avente titolo dovrà presentare atto di impegno a rimuovere (smontare) immediatamente in caso di necessità la recinzione, senza pretendere alcun indennizzo da parte del comune, del consorzio o di altri soggetti pubblici.)

11 - Specificare meglio le norme relative alla fascia dei canali irrigui e dei canali di bonifica

12 - Analizzare in dettaglio il numero e la tipologia delle opere di mitigazione del rischio eseguite sui rii Fio e Crocetta e di, se necessario, adeguare i relativi cronoprogrammi.

13 - Adeguare alla nuova cartografia geologica le schede di terza fase realizzate nell'ambito delle precedenti varianti.

14- A seguito dell'adeguamento alle osservazioni Regionali delle aree IIIB (Brs1, Brs2, Brs21) prevedere la possibilità di trasferire la volumetria non realizzabile in tali aree in altre zone edificabili del PRGC con PEC con un incremento massimo dell'indice dell'area di atterraggio del 20%.

Osservazione sull'art. 3 delle NTA Centro Storico

Modificare l'art. 3 delle NTA come di seguito riportato

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; **è ammessa la finitura laccata con riferimento alla mazzetta progetto colore della Città di Torino.***

*Per gli edifici residenziali ricadenti in **ambito ~~area~~ Ab** è ammesso l'utilizzo di serramenti **anche non in legno ma con finitura "tipo legno"**, previo parere vincolante della **Commissione Locale per il Paesaggio (ex Commissione regionale ex 91bis)**.*

***Per gli esercizi commerciali o assimilabili in ambito Aa è consentito l'utilizzo, oltre che di serramenti in legno, anche di serramenti in ferro secondo la tipologia tradizionale. Si ammette inoltre per gli esercizi commerciali o assimilabili in ambito Ab l'utilizzo di serramenti in ferro secondo la tipologia tradizionale o con finitura "tipo legno"**, previo parere vincolante della **Commissione Locale per il Paesaggio (ex Commissione regionale ex 91bis)**.*

*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 **dovranno sottostare alle stesse condizioni di cui ai precedenti due commi; in ambito Aa potranno essere ~~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 né 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.

Per gli edifici ricadenti in aree di tipo Ab è ammessa la possibilità di sostituzione del manto di copertura esistente con altra tipologia quali i coppi, i monocoppi. ~~e i coppi "portoghesi".~~

*Le terminazioni superiori delle canne fumarie, dei condotti di ventilazione e simili, **interne al fabbricato**, pur realizzati in materiali diversi (metallo, calcestruzzo, plastiche, ecc.) saranno rivestite in muratura in laterizio secondo tradizione **costruttiva locale**. Qualora non sia possibile posizionare le canne fumarie all'interno dell'edificio è ammessa l'installazione su facciate secondarie anche senza rivestimento in muratura della canna stessa e del terminale superiore, previo parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio (ex Commissione regionale ex 91bis). Non sono ammessi **terminali con** 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.

In generale per i fabbricati di tipologia non tipica del Centro Storico, fatto salvo quanto indicato nelle schede dei singoli fabbricati, sono ammessi elementi architettonici e di finitura di facciata che si discostino leggermente da quanto previsto nei commi precedenti, previa valutazione vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio (ex Commissione regionale ex 91bis)."

Si accoglie quanto richiesto dall'Ufficio.